

dr hab. Jerzy Pańnik
Akademia Finansów i Biznesu „Vistula”
w Warszawie
Filia w Pultusku

Warszawa, 2023.08. 25.

Recenzja
rozprawy doktorskiej mgr. Daniela Lubowieckiego

1. Podstawa prawna recenzji

W wykonaniu uchwały Rady Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego, przekazanej pismem z dnia 26 lipca 2023 r. i powołującej mnie na recenzenta w przewodzie doktorskim poniżej przedstawiam recenzję rozprawy doktorskiej mgr. Daniela Lubowieckiego i zatytułowanej „Mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jako podstawowe środki ochrony praw nabywcy w świetle nowej ustawy deweloperskiej” a przygotowanej pod kierunkiem prof. UŁ dr. hab. Ryszarda Strzelczyka.

Na niniejszą recenzję składają się oceny odnoszące się do tematu i tytułu pracy, przyjętych w niej hipotez badawczych i metod ich weryfikacji, struktury i treści rozprawy, strony formalnej i redakcyjnej, wykorzystanych źródeł oraz ocena końcowa.

2. Temat i tytuł rozprawy

Stworzenie możliwości uzyskania przez każdą rodzinę mieszkania to problem, z którym nie potrafiły uporać się i władze II Rzeczypospolitej, ani PRL-u, ani też partie rządzące po 1990 r.

Na taki stan rzeczy złożyło się szereg czynników i to zarówno o charakterze obiektywnym jak chociażby zniszczenia wojenne po I i II wojnie światowej i niska zamożność społeczeństwa, ale również uwarunkowania subiektywne jak chociażby preferowanie własnościowej formy dysponowania lokalem mieszkalnym, wymagającej dysponowania znanymi środkami finansowymi.

Odejście po 1990 r. od gospodarki planowej wywarło określony skutek również w sferze mieszkalnictwa, bo co prawda nadal żywotna była formuła spółdzielczości mieszkaniowej, to jednak z biegiem czasu coraz bardziej popularna stawała się formuła budownictwa deweloperskiego, którą najkrócej można zdefiniować jako działalność gospodarczą podmiotów niepaństwowych (osób fizycznych i podmiotów organizacyjnych), polegającą na budowie i sprzedaży na ogólnych zasadach lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych.

Praktyka dowiodła istnienia w tym zakresie szeregu patologii, których skutki obciążały wyłącznie nabywców, co – wskutek wielu głosów krytycznych – skłoniło ustawodawcę do uchwalenia w 2011 r. tzw. ustawy deweloperskiej, mającej w założeniu usunąć źródła tej patologii i zwiększyć zakres ochrony prawnej nabywcy.

Rozwiązanie to spotkało się ze stosunkowo dużym zainteresowaniem doktryny, o czym świadczy liczba przeszło 100 publikacji przyczynkarskich i zwartych, najczęściej komentarzy, których autorzy – bazując na wynikach zastosowanej przez siebie metody prawnodogmatycznej wobec zawartych w ustawie rozwiązań poszczególnych instytucji - formułowali jednostkowe wnioski krytyczne.

Dopiero jednak P. Chmielnicki, stosując metodę kompletu normatywnego, wykazał w pracy zbiorowej „Nabywanie lokalu lub domu od dewelopera. Wykładnia przepisów i efekty ich stosowania”, Warszawa 2014, że przyjęte w ustawie rozwiązania nie tylko nie rozwiązały istniejących dotychczas problemów, ale w istocie faworyzowały w pierwszej kolejności sektor bankowy a następnie deweloperów, kosztem nabywców. Publikacji tej doktorant z nieznanymi przyczynami w swoich rozważaniach nie uwzględnił.

Jednak już po niespełna 10 latach obowiązywania ustawy rząd przedłożył projekt nowej ustawy, uzasadniając to działaniem koniecznością poprawy skuteczności ochrony nabywców, która to okoliczność wpłynie na poprawę bezpieczeństwa obrotu prawnego a w konsekwencji również na wzrost poziomu akceptacji przez przedsiębiorców nowego unormowania (Sejm IX kadencji, druk nr 985), który wprawdzie w szybkim tempie przeszedł cykl ustawodawczy, ale większość rozwiązań została objęta rocznym *vacatio legis*.

Mimo to regulacja ta została dostrzeżona przez doktrynę, czego potwierdzeniem jest publikacja 6 komentarzy i kilkunastu publikacji pryncypialnych, co rodzi zasadne pytanie czy doktorant jedynie powtórzył dotychczasowe ustalenia doktryny i orzecznictwa, czy jednak – podejmując temat szczegółowy - wnosi do istniejącej wiedzy własny oryginalny wkład i w jakim zakresie.

3. Cel, hipotezy pracy i metody ich weryfikacji

Jako cel recenzowanej pracy doktorant wskazał analizę i ocenę efektywności obowiązujących przepisów ustawy deweloperskiej z 2021 r. w zakresie ochrony przed utratą wpłaconych na poczet lokalu lub domu środków finansowych i ustalenie ewentualnej potrzeby wzmocnienia skuteczności tej ochrony poprzez nowelizację ustawy (s. 14).

Na tej też podstawie doktorant sformułował 3 tezy badawcze a mianowicie, że nie tylko wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, ale również inne przepisy ustawy chronią nabywcę przed utratą wpłaconych środków finansowych a zmiana zasad funkcjonowania działania mieszkaniowego rachunku powierniczego a w szczególności sposób wypłaty nabywcy środków i poszerzenie obowiązków kontrolnych banku prowadzącego ten rachunek podniosła poziom ochrony nabywcy.

Uzupełnienie tych tez stanowi 6 hipotez badawczych, z których:

- aż trzy hipotezy odnoszą się do roli Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego jako instrumentu ochrony nabywcy przez utratą wniesionych środków finansowych w sytuacji ogłoszenia upadłości dewelopera lub otwarcia w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego, upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy lub odstąpienia od umowy przez jedną z jej stron (s. 15);
- pozostałe hipotezy dotyczą odpowiednio zrównania zakresu ochrony, przewidzianej przez ustawę z 2021 r. również osobom, które nabyły już wybudowany lokal lub dom i niezasadności rozszerzania zakresu przedmiotowego ustawy oraz pozytywnych skutków zmiany wypłaty środków z otwartego rachunku powierniczego (s.15-16).

Dla osiągnięcia wskazanych wyżej celów doktorant zadeklarował zastosowanie takich metod pracy naukowej jak metoda formalno-dogmatyczna (dogmatycznoprawna), w ramach której zamierzał zweryfikować trafność przedstawionych wyżej hipotez naukowych, metoda komparatystyczna dla identyfikacji i podobieństw rozwiązań prawnych w wybranych państwach europejskich i metoda ekonomicznego badania prawa dla oceny ekonomicznej efektywności przyjętych w ustawie z 2021 r. rozwiązań (s.16).

Odnosząc te stwierdzenia do realiów recenzowanej pracy podnieść należy na wstępie, że nie kwestionując zasadności użycia w pracy wskazanych metod pracy naukowej wątpliwości

natury metodologicznej wywołuje uproszczony i zarazem wrywkowy sposób ich wykorzystania w prowadzonych rozważaniach.

Powołana w pracę jako podstawowa metoda formalno-dogmatyczna nie jest tożsama z metodą dogmatycznoprawną, bowiem ta pierwsza ogranicza się do analizy językowo-logicznej obowiązującego tekstu prawnego, natomiast metoda dogmatycznoprawna ma szerszy zakres, bowiem poza wykładnią tekstu definiuje pojęcia, analizuje praktykę stosowania prawa i formułuje wnioski *de lege ferenda*.

Z kolei metoda komparatystyczna wyraża się nie tylko w przedstawieniu sposobu ujęcia danej instytucji prawnej w co najmniej 2 systemach prawnych, ale również dokonaniu analizy występujących podobieństw i różnic oraz w próbie ich wyjaśnienia, natomiast metoda ekonomicznego badania prawa nie ma charakteru jednorodnego, bowiem wyróżnia się w niej analizę pozytywną, ukierunkowaną na prognozowanie ekonomicznych skutków danej regulacji dla funkcjonowania gospodarki oraz analizy normatywnej, przedstawiającej propozycje rozwiązań prawnych, korzystnych dla podmiotów życia społecznego.

Takie uproszczone traktowanie przez doktoranta metod badawczych nie jest jednak wyjątkiem a jedynie dowodzi nie tyle słabości metodologicznej nauk prawnych, ale marginalizowania tej problematyki w sferze nauczania prawa jak i lekceważenia jej reguł przez ustawodawcę na etapie tworzenia prawa powszechnie obowiązującego.

Niezależnie od powyższych zastrzeżeń nie sposób nie wskazać na jeszcze jeden aspekt zagadnienia a wynikający z uwarunkowań faktycznych.

Nawet pobieżna lektura piśmiennictwa ekonomicznego wskazuje, że znacząca, jeżeli nie wręcz przeważająca większość nabywców środki na nabycie lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego pozyskuje z kredytu bankowego, z kolei tylko część deweloperów posiada własne środki, pozwalające im na pełne sfinansowanie podejmowanej inwestycji.

Powstaje więc sytuacja, że to bank jest wierzycielem obu stron umowy nabycia lokalu lub domu, co rodzi zasadne pytanie czy przewidziane przez ustawę środki ochrony nabywcy przed nieuczciwym deweloperem nie są tylko półśrodkiem, bowiem – i co wskazuje przykład frankowiczów – nie chronią one ani nabywcy, ani dewelopera nie tylko przed załamaniem sytuacji gospodarczej państwa, ale nawet działaniem banku, który może być zainteresowany wykorzystaniem trudnej sytuacji obu stron umowy.

W rezultacie powyższego rozwiązania ustawowe mają charakter zarówno modelowy i przez uwzględnienie wyłącznie aspektu prawnego tylko wybiórczy.

4. Struktura rozprawy

Recenzowana praca liczy 320 stron i składają się na nią, poprzedzone liczącym 5 stron wykazem skrótów 6 rozdziałów merytorycznych (269 stron), wstęp (9 stron) i wnioski końcowe (10 stron).

Ponadto praca zawiera i bibliografię, obejmującą wykaz literatury z netografią, zestawienie aktów prawnych i orzeczeń sądowych (23 strony).

Z informacji zawartych w końcowej części pracy (s. 280-281) wynika również, że doktorant miał dostęp do 50 umów deweloperskich, zawartych na podstawie ustawy z 2011 r., z których dane wykorzystał tylko w odniesieniu do kwestii zachowania i zwrotu przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej.

Przyjęty przez doktoranta zakres przedmiotowy pracy oraz jej konstrukcja są typowe dla prac dogmatycznych, choć można mieć zastrzeżenia co do zachowania przez doktoranta

wewnętrznej proporcji poszczególnych rozdziałów, bowiem o ile rozdziały I-IV liczą od 30 do 40 stron tekstu, o tyle rozdziały V i VI mają po ponad 60 stron każdy.

Mimo to zarówno przedmiotowy zakres pracy jak i jej objętość należy uznać za adekwatne do przyjętego tematu i podnoszonych zagadnień, przy czym wykładnia rozwiązań ustawy z 2021 r. jest co do zasady konfrontowana z zawartymi w ustawie z 2011 r. a wywody w tym względzie są generalnie prowadzone w miarę syntetycznie i konsekwentnie oraz w miarę przejrzystości i bez zbędnych dygresji.

Jest to więc podejście zasługujące na akceptację.

5. Treść rozprawy

Rozważania merytoryczne zostały przez doktoranta poprzedzone wstępem, który w pracach naukowych powinien zawierać syntetyczne sformułowanie założeń pracy, stanowiące dla recenzenta swoisty wzorzec oceny stopnia ich realizacji w tekście rozprawy.

Odnosząc zatem powyższe uwagi do recenzowanej pracy należy stwierdzić, że doktorant wskazał na przesłanki podjęcia tematu, cele badawcze, metodologię badań oraz zakres tematyczny i konstrukcję pracy, co mogłoby świadczyć o spełnieniu przezeń niezbędnych wymogów, choć również kwestią jest to w jakim stopniu elementy te zrealizował, o czym będzie mowa w dalszej części recenzji.

Nie sposób jednak nie wspomnieć w tym miejscu o jeszcze jednej kwestii, wynikającej z przyjętego przez doktoranta sposobu prezentacji wywodów merytorycznych, który po dokonaniu wykładni określonych przepisów ustawy z 2021 r. konfrontuje te konstatacje z ujęciem tej regulacji w ustawie z 2011 r.

Pomijając już fakt, że tego rodzaju zabieg nie mieści się w deklarowanej przezeń metodzie komparatystycznej, to źródłem wątpliwości jest powoływanie treści konkretnego przepisu bez wskazania czy był on trakcie obowiązywania ustawy nowelizowany, bowiem w czasie obowiązywania akt ten był kilkakrotnie nowelizowany i wydano 4 teksty jednolite.

Rozdział 1 pracy to - poprzedzone krótkim wprowadzeniem o jego zakresie przedmiotowym przedstawienie podmiotowego i przedmiotowego zakresu regulacji ustawy z 2021 r.

W jego ramach doktorant dokonał wykładni stron stosunku o wybudowanie i nabycie lokalu lub domu, tj. nabywcy (s. 19-23), dewelopera (s. 23-31) i), przedsiębiorcy innego niż deweloper (s. s.31-33) oraz związanych z tym stosunkiem umów, tj. umowy deweloperskiej (s.34- 42), innych umów zawieranych przez nabywcę z deweloperem (s. 34 - 42), oraz umów dotyczących lokalu użytkowego, umów przedwstępnych i umów sprzedaży (odpowiednio – s. 47-52, s. 52-54 i s. 54- 56).

Zawarte w rozdziale wywody charakteryzują się daleko posuniętą szczegółowością, odwołując się przy tym do utrwalonych poglądów doktryny i co do zasady wyczerpująco ujmują istotę danego zagadnienia, co pozwoliło doktorantowi na wskazanie braku legalnej definicji lokalu użytkowego i przedłożenia propozycji likwidacji tej luki przez uwzględnienie definicji, zawartej w uzasadnieniu projektu ustawy z 2021 r. (s.50-51).

Jednocześnie, dokonując wykładni odnośnych przepisów ustawy doktorant konfrontował wywody w tym zakresie ze stosownymi unormowaniami ustawy z 2011 r., eksponując regulacje, podnoszące poziom ochrony nabywcy.

Rozdział II stanowi wprowadzenie do istoty instytucji mieszkaniowych rachunków powierniczych i w swojej zasadniczej części dotyczy konsekwencji, wynikających z wymogu jego posiadania przez dewelopera przez cały czas realizacji przezeń inwestycji (s.59-66 i s. 76-81) oraz przesłanek modyfikacji zakresu tego rachunku przez jego rozwiązanie (s.66-67)

lub ustanie istnienia obowiązku jego posiadania (s. 81-84) , wypowiedzenia przez bank lub dewelopera (odpowiednio- s. 67-70 i s. 70-74) albo za porozumieniem stron (s.74-76).

W ostatnim podrozdziale (s. 84-85) doktorant wyraził trafny pogląd , że wprawdzie ustawa wprowadza zakaz przerwania na nabywcę przez dewelopera kosztów prowadzenia przez bank rachunku mieszkaniowego, ale stanowi on jego zdaniem w istocie fikcję prawną, bowiem dotyczy on jedynie dodatkowych i nieprzewidzianych z tytułu prowadzenia tego rachunku kosztów dewelopera .

Jednocześnie doktorant stwierdza, że aktualne regulacje dają możliwość obejścia tego zakazu poprzez uwzględnienie kosztów rachunku bankowego w kalkulacji ceny nabywanej nieruchomości a zdaniem doktoranta takie zachowanie mieści się w ramach normalnie prowadzonej działalności gospodarczej (s.85) i takie stanowisko nie sposób uznać za potwierdzenie tezy o wzmożeniu w tym zakresie ochrony prawnej nabywcy.

Rozdział III pracy zawiera rozważania doktoranta , odnoszące się – wbrew intencji podrozdziału 1 – nie tyle do specyfiki instytucji otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego co przesłanek wypłaty znajdujących się na nim środków finansowych w ogóle (s.86-90) i wyłącznie w celu realizacji zamierzenia (s.96-97) oraz wypłat w wyniku realizacji przez dewelopera określonych etapów inwestycji (s. 92-94) , w tym przed jej ukończeniem (s.94-96) tj. po jej zakończeniu (s. 90-92).

Podrozdział 2 zawiera opis obowiązków kontrolnych prowadzącego rachunek banku, obejmujących monitoring wydatkowania przez dewelopera wypłacanych mu środków finansowych (s. 98-100) oraz sprawdzenie faktu zakończenia przez dewelopera kolejnych etapów inwestycji (s. 100-108) oraz przesłanek zasadności rozwiązania umowy deweloperskiej przed dokonaniem zwrotu nabywcy środków z rachunku mieszkaniowego (s. 108-11), natomiast podrozdział 3 traktuje o odpowiedzialności prowadzącego rachunek banku za nieuprawnioną wypłatę środków (s.110-114) .

Odnosząc się do zawartych w tej części pracy rozważań należy w pierwszej kolejności odnieść się do twierdzenia doktoranta , że otwarty rachunek jest „popularny” jak i korzystny finansowo dla dewelopera, bowiem nie musi on (s. 123-141) zabiegać o kredyt inwestycyjny (s. 86).

O ile intuicyjnie można zaakceptować taki pogląd, to wydaje się jednak , że w pracy naukowej powinien on być merytorycznie uzasadniony choćby podstawowymi danymi statystycznymi, zwłaszcza że doktorant deklarował stosowanie w pracy metody ekonomicznego badania prawa.

Jeżeli natomiast chodzi o stronę merytoryczną rozdziału, to doktorant po dokonaniu szczegółowej wykładni przepisów ustawy z 2021 r. , których treść konfrontował z odpowiednimi postanowieniami ustawy z 2011 r. i na tej podstawie sformułował wniosek, iż ustawa z 2021 r. – w przeciwieństwie do ustawy z 2011 r. - wprowadziła model indywidualnego rozliczania nabywcy ze środków wpłacanych przezeń na konto rachunku mieszkaniowego.

Jednocześnie jednak pewien niedosyt sprawiają wywody doktoranta , odnoszące się do zasad i form kontroli dewelopera przez bank, bowiem stosowne w tej mierze wywody natury teoretycznej nie zostały w jakimkolwiek stopniu skonfrontowane z praktyką.

Z tego też względu nie sposób ocenić czy przyznane bankom przez ustawę z 2021 r. uprawnienia natury kontrolnej, których należyte wykonywanie zapewnił ma wprowadzenie odpowiedzialności karnej za nieuprawnioną wypłatę środków z rachunku bankowego w sposób rzeczywisty zapewniają realizację tej funkcji, jak również czy i w jakim zakresie banki z tych kompetencji korzystają i czy w rezultacie cała ta regulacja realnie podnosi poziom ochrony nabywców.

W rozdziale IV doktorant dokonał wykładni przepisów określających zasady i tryb wypłat z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego i zawarł w nim rozważania dotyczące wypłat z rachunku w ogóle i przed zakończeniem inwestycji (s. 115-123), które zakończył postulatem o celowości przyznania nabywcy dodatkowych uprawnień, umożliwiających mu ujawnienia istotnej wady lokalu lub domu jednorodzinnego już na poszczególnych etapach realizacyjnych a nie dopiero po zakończeniu inwestycji (s. 140).

W kolejnych częściach rozdziału doktorant omówił obowiązki kontrolne banku prowadzącego rachunek mieszkaniowy (s. 123-139) i zasady jego odpowiedzialności za nieuprawnioną wypłatę środków z rachunku (s.141-142) a następnie porównał elementy konstytutywne rachunku otwartego i zamkniętego (s. 142-151).

Powyższe rozważania zakończył wnioskami, w których wskazał zmiany wprowadzone przez ustawę z 2021 r. w odniesieniu do rachunku otwartego, zaliczając do nich zmianę sposobu wypłaty środków z rachunku otwartego , rozszerzenie uprawnień kontrolnych banku i podniesienie przez to skuteczności ochrony wypłacanych przez bank deweloperowi środków z rachunku. (s.152-154).

Rozdział V doktorant poświęcił rozważaniom nad Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym, w ramach którego omówił prawny charakter Funduszu i cel jego wprowadzenia (s. 155- 157), wymiar i formę uiszczania składki przez deweloperów s.(157-162), przesłanki i tryb wypłaty środków z Funduszu (s.162 – 216) , ewidencję i przetwarzanie danych Funduszu (s. 216-222) , kończąc tę część dysertacji wnioskami końcowymi (s. 222-224).

Już na wstępie doktorant zwrócił uwagę na fakt, że wniesiona przez dewelopera do Funduszu składka nie podlega zwrotowi , co może implikować negatywne konsekwencje dla jej płatnika, które upatruje w możliwości powstania obowiązku uiszczania składki również w sytuacji, gdy dotychczasowy nabywca rozwiąże lub odstąpi od umowy na dany lokal lub dom a na jego miejsce wstąpi nowy nabywca, co skłoniło doktoranta do sformułowania wniosku o celowości modyfikacji dotychczasowego rozwiązania (s. 160-161).

W dalszej kolejności doktorant szczegółowo omówił przesłanki odstąpienia lub rozwiązania umowy i wypłaty środków z Funduszu , wskazując za B. Glinieckim istnienie luki prawnej *extra legem* a polegającej na braku unormowania możliwości odstąpienia przez strony od umowy, która poza lokalem lub domem jednorodzinnym obejmowała również lokal użytkowy (s.184).

Jeżeli chodzi o kwestię ewidencji Funduszu, to doktorant wprawdzie dokonał wyliczenia zakresu zawartych w nim danych informacyjnych, zbieranych i przetwarzanych jakoby dla weryfikacji prawidłowości odprowadzanych przez dewelopera składek oraz prowadzenie różnego rodzaju analiz i ocen, ale nawet słowem nie wspomniał czy i na ile tak szeroko ujęty zasób danych jest niezbędny i czy takie rozwiązanie jest zgodne z zasadami demokratycznego państwa prawnego i nie narusza określonego w art. 51 konstytucji zakazu gromadzenia danych przez organy państwa.

We wnioskach końcowych rozdziału doktorant stwierdza, że Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zapewnia ochronę środków nabywcy tak na otwartym jak i zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym przed upadłością dewelopera lub wszczęcia wobec niego postępowania restrukturyzacyjnego, upadkiem banku prowadzącego dany rachunek jak również w razie odstąpienia nabywcy od umowy w sytuacji, gdy deweloper nie spełni choćby jednego z warunków, wymienionych w art. 43 ustawy z 2021 r.

Recenzowaną pracę kończy rozdział VI, w którym doktorant najpierw opisał środki ochrony nabywcy w ustawodawstwie francuskim (s. 225-238), niemieckim (s.238-249),

włoskim (s. 249 – 261) oraz ogólnie w prawodawstwie austriackim (s. 262 - 265) , belgijskim (s.265-266) i fińskim (s. 267-268), następnie w formie skondensowanej przedstawił je w tabeli (s. 268-276) i podsumował wnioskami, które określił jako prawnoporównawcze (s. 276-288).

Sposób prezentacji powyższych zagadnień pozwala stwierdzić, że doktorant stosunkowo poprawnie wykorzystał metodę komparatystyczną, aczkolwiek stosowne w tej mierze wnioski wydają się być zbyt ogólnie sformułowane.

Za budzące wątpliwości należy natomiast uznać wspomniane wyżej wnioski prawnoporównawcze, które w istocie stanowią opis genezy uchwalenia ustawy z 2021 r. (s.277) i rozważań o ewentualnej celowości regulacji funkcji dewelopera (s.283-284) oraz zestawienie wybranych rozwiązań z funkcjonującymi w omawianych państwach, bowiem doktorant nie powołał żadnych argumentów świadczących o tym, że przyjęcie przez parlament określonego brzmienia danego rozwiązania było rzeczywiście inspirowane regulacją obowiązującą np. we Francji, Niemczech czy Austrii (s. 277).

Ostatnią część pracy stanowią wnioski końcowe (s. 289-297) , które w istocie są wnioskami *de lege lata*, potwierdzającymi zdaniem doktoranta trafność postawionych tez, iż przepisy ustawy z 1921 r. istotnie zwiększają stopień ochrony praw nabywcy , w tym przed utratą wniesionych na poczet nabywanej nieruchomości środków finansowych .

Jednocześnie jednak w jednym z tych wniosków końcowych doktorant nie sprecyzował w jakim zakresie zmiany zasad funkcjonowania rachunków mieszkaniowych wpłynęły na zwiększeniu poziomu ochrony praw nabywcy.

Niewątpliwym mankamentem tego podsumowania jest brak zestawienia wniosków *de lege ferenda* , które były formułowane w poszczególnych rozdziałach pracy.

6. Strona formalno-redakcyjna i źródła

Recenzowaną pracę ocenianą przez pryzmat podniesionych w niej kwestii należy uznać za stosunkową zwięzłą, mimo nadmiernej szczegółowości niektórych treści a sprowadzających się do powielania treści konkretnych przepisów ustawy z 2021 r.

Z kolei konstrukcja pracy wydaje się być prawidłowa zaś jej konstrukcję co do zasady za poprawną, z wyjątkami podniesionymi wcześniej w pkt. 4 (nadmierna objętość rozdziałów VI i VI w stosunku do pozostałych) i w pkt.5 (zasadność umieszczenia dotychczasowego podrozdz. 7 w rozdz. VI) .

Korekta autorska zasadniczo nie budzi zastrzeżeń , aczkolwiek można zauważyć pojedyncze błędy stylistyczne i redakcyjne (literówki), błędnie też doktorant powołał dane o promulgacji ostatniego tekstu jednolitego ustawy z 2011 r.

Istotnym elementem każdej pracy kwalifikacyjnej a doktorskiej w szczególności jest rodzaj i zakres wykorzystania w niej źródeł, albowiem dowodzi to stopnia umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej przez jej Autora.

Oceniając z tego właśnie punktu widzenia dysertację należy na wstępie stwierdzić, że doktorant powołał 205 pozycji zwartych i pryncypialnych a w tym 9 publikacji zagranicznych , z których 87 *stricte* dotyczy kwestii merytorycznych, netografię a obejmującą według wykazu 30 stron internetowych a faktycznie – z uwagi na multiplikację niektórych z nich – 24 strony a także 62 orzeczenia sądowe , w tym 4 orzeczenia sądów zagranicznych.

Przeгляд źródeł wskazuje, że poza nielicznymi wyjątkami doktorant powołał i prawidłowo wykorzystał podstawową z punktu widzenia omawianych zagadnień literaturę przedmiotu pozycje a powołane orzecznictwo uzupełniało wywody teoretyczne.

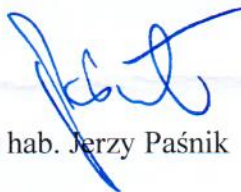
7. Ocena końcowa

W recenzowanej pracy doktorant podjął próbę nie tylko pogłębionej wykładni wybranych i dotyczących istoty instytucji otwartego i zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, ale również ich oceny jako podstawowych narzędzi ochrony praw nabywcy a zawartych w ustawie z 2021 r. , zwiększających poziom tej ochrony w porównaniu do rozwiązań, zawartych w poprzednio obowiązującej ustawie z 2011 r.

Jest to więc przedsięwzięcie w pewnym sensie pionierskie, albowiem w dotychczasowym piśmiennictwie dotyczącym ustawy deweloperskiej z 2021 r. brak jest opracowania zwartego, obejmującego jednocześnie oba te zagadnienia, co może być potraktowane jako potwierdzenie nie-tylko trafności wyboru przedmiotu badań, ale i pewnej oryginalności jego ujęcia.

Z kolei sposób stawiania w pracy problemów i ich prezentacji dowodzi nie tylko wiedzy teoretycznej jak i praktycznej doktoranta, ale również umiejętności formułowania myśli i ich przekazu a w konsekwencji wskazuje na niezbędną do samodzielnej pracy naukowej ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie prawa oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej

Przedstawione natomiast wyżej uwagi krytyczne recenzenta nie stanowią przeszkody do uznania , że praca Daniela Lubowieckiego spełnia warunki określone w art. 187 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. ,poz. 85 z późn.zm.), co uzasadnia dopuszczenie do dalszego procedowania w przewodzie doktorskim.



dr hab. Jerzy Paśnik