



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Warszawa, 9 sierpnia 2022 r.

### **Recenzja**

**pracy doktorskiej mgr. Tymoteusza Barańskiego**

**pt.: „Powstanie i ustanie odrębnej własności lokalu”**

**przygotowanej pod kierunkiem promotora – prof. dr. hab. Huberta Izdebskiego**

### **Podstawa prawna sporządzenia recenzji**

Recenzja została sporządzona w związku z powołaniem przez Radę Naukową Instytutu Prawa SWPS do pełnienia funkcji recenzenta w postępowaniu o nadanie stopnia naukowego doktora nauk prawnych p. mgr. Tymoteuszowi Barańskiemu.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule naukowym w zakresie sztuki (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1789, dalej jako: u.s.n.), mającym zastosowanie w sprawie w związku z art. 175 ust. 1 Przepisów wprowadzających ustawę – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z 3.7.2018 r. (Dz.U. 2018 r. poz. 1669), recenzent ocenia, czy rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz dowodzi ogólnej wiedzy teoretycznej doktoranta w zakresie prawa, a także umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Ustawowe kryteria uzasadniające otrzymanie stopnia naukowego doktora można podzielić na formalne i merytoryczne.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.s.n. kryteria formalne to: posiadanie tytułu zawodowego magistra, zdane egzaminy doktorskie, przedstawiona i obroniona rozprawa doktorska. Kryteria te są poza



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



zakresem oceny dokonywanej przez recenzenta w przewodzie doktorskim, którego uwaga winna się koncentrować na ocenie rozprawy doktorskiej.

Natomiast kryterium merytoryczne, uzasadniające nadanie stopnia doktora, dotyczy właśnie rozprawy doktorskiej. Przede wszystkim powinna ona stanowić **oryginalne rozwiązanie problemu naukowego** (co znajduje wyraz w postawionej w niej tezie lub tezach szczegółowych), dowodzić **ogólnej wiedzy teoretycznej** doktoranta w zakresie prawa, a także **umiejętności prowadzenia samodzielnie pracy naukowej**. Z perspektywy tych właśnie kryteriów zostanie oceniona rozprawa doktorska przedstawiona przez p. mgr. Tymoteusza Barańskiego.

### Podstawa faktyczna recenzji

Recenzja sporządzona została na podstawie oceny rozprawy doktorskiej przedłożonej przez Doktoranta. Praca liczy 418 stron (748 przypisów), a w tym spis treści, wykaz skrótów, bibliografia (wraz z wykazem orzeczeń).

### Teza rozprawy doktorskiej

Dla oceny rozprawy doktorskiej kluczowe znaczenie ma jej teza, bowiem wysiłek wkładany w przygotowanie rozprawy doktorskiej winien zmierzać w kierunku udowodnienia postawionej tezy, lub weryfikacji trafności hipotezy badawczej. Przede wszystkim nowatorska i przekonująca teza świadczy o spełnieniu podstawowego kryterium dla oceny pracy doktorskiej – dowodzi zidentyfikowania problemu naukowego (nowego lub istniejącego) oraz przedstawia nowatorskie jego rozwiązanie.

Rozprawa nie zawiera jednej, wyrazistej tezy czy hipotezy badawczej, lecz bardzo wiele tez i hipotez o różnym stopniu szczegółowości. Zdecydowana większość z nich odnosi się do bardzo precyzyjnych kwestii wyłaniających się na tle prowadzonej analizy. Natomiast lektura pracy



UNIwersytet  
Warszawski

**Wydział Prawa i Administracji**

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



pozwała na identyfikację kilku, jak się wydaje, zasadniczych problemów badawczych: tzw. niesamodzielność odrębnej własności lokalu (s. 56), dominujące znaczenie udziału we własności gruntu względem prawa własności lokalu (s. 376), udział w nieruchomości wspólnej nie jest prawem akcesoryjnym względem prawa własności lokalu (s. 376), nieprawidłowość nowych (dodanych wskutek nowelizacji) przesłanek konstrukcyjnych prawa odrębnej własności lokalu – przesłanki planistycznej i prawnobudowlanej (s. 379), wspólne oświadczenie obu stron umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu (s. 380), rzeczowy skutek oświadczenia o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu prowadzący bezpośrednio, bez konieczności składania dodatkowego oświadczenia, do nabycia tego prawa przez osobę, na której rzecz jest ustanawiane (s. 380), istnienie udziału osieroconego w gruncie w razie wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu w związku ze zniszczeniem lokalu i dopuszczalność zbycia udziału osieroconego (s. 386), przesłanką wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu jest także jego zniszczenie, które powoduje konieczność odbudowy (s. 387), dopuszczalność zniesienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej dokonanej przez właścicieli lokali (s. 387).

Te problemy badawcze należy uznać za istotne poznawczo. Wyprowadzone w odniesieniu do nich w pracy wnioski są ważne badawczo, wpływają na rozwój nauki prawa cywilnego. Należy zatem uznać za spełnione kryterium udowodnienia w rozprawie naukowej tezy lub tez badawczych, aczkolwiek Doktorant powinien je wyraźnie i jednoznacznie wskazać, zamiast zmuszać recenzenta do ich poszukiwania i rekonstruowania samodzielnie.

### **Wybór tematu rozprawy doktorskiej**

Ocena wyboru tematu recenzowanej rozprawy wypada co do zasady pozytywnie. Choć zagadnienie istoty odrębnej własności lokalu, a także problemy prawne na tle powstawania tego prawa i jego ustania nie są nowe, a stały się przedmiotem refleksji zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, to wciąż istnieje na ich tle wiele wątpliwości. Co więcej, instytucja odrębnej



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



własności lokalu nie funkcjonuje w próżni, a kontekst normatywny, na który składają się choćby problemy na tle prawa użytkowania wieczystego czy reprivatyzacji, jeszcze utrudniają logiczne i spójne jej ukształtowanie. Pogłębiona, wszechstronna analiza, odnosząca się do zidentyfikowanych w praktyce na tym tle problemów jurydycznych jest też ważna.

Wątpliwości natomiast budzi uwzględnienie w przyjętym temacie badań dotyczących zarówno powstania, jak i ustania odrębnej własności lokalu. Lektura pracy nie daje odpowiedzi, czemu Autor uznał te zagadnienia za ściśle ze sobą związane do tego stopnia, aby je razem omawiać. Wręcz przeciwnie – praca składa się jakby z dwóch autonomicznych części, gdzie w jednej rozważane są problemy na tle powstania prawa odrębnej własności lokalu, a w drugiej dotyczące jego ustania. Wydaje się, że zupełnie wystarczające było ograniczenie, i ewentualnie pogłębienie, rozważań poświęconych kwestii powstania prawa odrębnej własności lokalu, zwłaszcza pod kątem refleksji co do tego, w jaki sposób unormowanie tej materii wpływa na sformułowanie odpowiedzi na fundamentalne pytania dotyczące istoty tego prawa. Dołączenie rozważań poświęconych ustaniu tego prawa wydaje się zbyteczne, tym bardziej, że Autor miał już okazję zaprezentować swoje poglądy w tej materii w komentarzu. Alternatywnie, chcąc pozostawić obie wskazane części, należało we wprowadzeniu i zakończeniu pracy wyraźnie uzasadnić taką decyzję badawczą.

### **Zakres analizy w pracy**

Zakres analizy zawartej w rozprawie doktorskiej wyznacza zawsze jej temat. Z tej perspektywy pracę należy uznać za wyczerpującą. Przedstawiono wszystkie najważniejsze kwestie w odniesieniu do zarówno powstania prawa odrębnej własności lokalu, jak i jego ustania, które powstają przy interpretacji i stosowaniu przepisów regulujących te materie. Ponadto, rozważania dotyczą też bardziej ogólnych kwestii, jak konstrukcja prawna odrębnej własności lokalu oraz jej ewolucja historyczna, a także prawnoporównawcze tło, co jest potrzebne z perspektywy zasadniczych wywodów i merytorycznie wartościowe.



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



Jedynie zastrzeżenia można zgłosić co do obszernych rozważań poświęconych tzw. umowie realizatorskiej, której podstawę prawną stanowi art. 9 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.; dalej jako: u.w.l.). Choć wiele z nich jest interesujących, to, co zresztą sam Autor dostrzega, mają one marginalne znaczenie praktyczne, a to dlatego, że takich umów w zasadzie się nie zawierało i nie zawiera – aktualnie umowa realizatorska została „wyparta” przez umowę deweloperską. Można było zatem czysto teoretyczne rozważania na tle tej nierokującej regulacji prawnej skrócić.

### **Struktura rozprawy doktorskiej**

Struktura recenzowanej rozprawy jest co do zasady prawidłowa. Trafnie Autor wychodzi od przedstawienia istoty jurystycznej odrębnej własności lokalu na tle historycznym i komparatystycznym, co pozwala lepiej wyjaśnić problemy dotyczące powstawania i końca bytu tego prawa.

Zastrzeżenia w zakresie struktury wywołuje jedynie pkt 5.5 w rozdz. V, ponieważ, niespójnie z ujęciem zastosowanym w pozostałych podpunktach w tej części, w tym podpunkcie omówiono dwa niezależne od siebie zdarzenia prawne w kontekście powstania własności lokali: postępowanie z art. 231 k.c. oraz postanowienie o przysądzeniu własności. Każde z tych zagadnień należałoby omówić w odrębnym podpunkcie.

### **Metodologia badań doktorskich**

Praca nie nasuwa zastrzeżeń z perspektywy metodologicznej. Dominująca, prawidłowo zastosowana w niej metoda to metoda dogmatyczna.

Ponadto, prawidłowo zastosowano metodę prawnoporównawczą, choć przydałoby się więcej uwag dotyczących obcych systemów prawnych. W pracy oprócz omówienia zasadniczych ich regulacji w osobnym rozdziale (rozdz. III), tylko dość przypadkowo następują odwołania do





UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



obcych regulacji przy omawianiu poszczególnych problemów – sprawiają wrażenie nie kompleksowe czy przemyślane, lecz wspomniane wówczas, gdy Autor przy okazji badań dotarł akurat na dany temat do informacji o konkretnym systemie prawnym. Natomiast bardzo prawidłowo wybrano systemy prawne do uwzględnienia w pracy – trafnie Autor zwrócił uwagę na te systemy, które są reprezentantami różnych modeli uregulowania prawa odrębnej własności lokalu w ogólności, co ma oczywiście znaczenie dla bardziej szczegółowych kwestii powstania i ustania tego prawa.

Zastrzeżenia budzi natomiast wyróżnienie przez Autora metody empirycznej. Choć kwestia metod prawnych budzi wątpliwości i bywa nawet przedmiotem krytyki samodzielności nauk prawnych (jako takich, które nie wykształciły własnej metodologii badawczej), to nie przekonuje przyjmowanie przez Autora, że analiza orzecznictwa to stosowanie metody empirycznej. Choć rzeczywiście orzeczenia wydawane są na tle konkretnych stanów faktycznych, to jednak celem ich badania jest nie tyle ustalenie istniejącej (kształtującej się) faktycznej praktyki, co realnej treści norm prawnych. W tym sensie badanie orzecznictwa można albo wpisywać w stosowanie metody dogmatycznej, jako dodatkowy element badania obok treści obowiązującego prawa czy literatury przedmiotu, albo ewentualnie samodzielnej metody *case law studies*. Natomiast w ocenie recenzenta ze stosowaniem metody empirycznej mielibyśmy do czynienia wówczas, gdyby Autor przeprowadził na przykład właściwie przygotowaną ankietę w określonej grupie badawczej i na jej podstawie formułował wnioski, czy też choćby podjął się badań aktowych w konkretnych sprawach.

### **Zalety rozprawy doktorskiej**

Praca doktorska p. mgr. T. Barańskiego to rozprawa, w której zawarto wiele trafnych wniosków. Są tylko nieliczne przypadki, gdy stanowisko zajmowane przez Autora budzi moją wątpliwość – w zdecydowanej większości przypadków podzielam jego poglądy. Wszystkie wyrażone w rozprawie poglądy zostały bardzo wszechstronnie i rzetelnie przedstawione.



UNIwersytet  
Warszawski

**Wydział Prawa i Administracji**

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Zaletą pracy jest także częste i jednoznaczne zajmowanie stanowiska przez Autora co do spornych kwestii, których dostrzeżono wiele. Powoduje to, że rozprawa nie pozostaje tylko sprawozdaniem stanu rzeczy, lecz stanowi zabranie istotnego głosu w trwających jurydycznych debatach, często o istotnym znaczeniu dla praktyki.

Wartościowa jest wszechstronność analizy z perspektywy różnych gałęzi prawa: cywilnego i administracyjnego. Pozwala to uznać pracę za należącą do nurtu „interdyscyplinarności wewnętrznej”, tzn. nieograniczającej się do jednej gałęzi prawa. Wpływa to na kompletność analizy.

Zaletą pracy jest również sposób jej napisania. Pracę bardzo dobrze się czyta, ponieważ Autor zastosował problemowe ujęcie, które angażuje uwagę czytelnika i powoduje, że całość wywodów jest interesująca i skłaniająca do refleksji.

Wymaga podkreślenia i docenienia otwartość Autora wyrażająca się w nieprzywiązywaniu się do własnych stanowisk. W rozprawie wyraźnie wskazał, że jej część poświęconą ustaniu prawa własności lokalu pisał na podstawie wcześniej przygotowanego przez siebie komentarza, przy czym w niektórych kwestiach dokonał rewizji wyrażonych wcześniej poglądów (s. 333). To niezmiernie ważne dla naukowca, ponieważ pozwala na jego rozwój, a także dowodzi umiejętności bycia przekonany przez trafne argumenty podnoszone przez oponentów.

Mnogość szczegółowych tez i poglądów wyrażonych w pracy, z którymi recenzent się zgadza, jest tak duża, że nie sposób wszystkich ich wskazać w recenzji. Zostaną zatem jedynie wymienione te poglądy, które, w ocenie recenzenta, są reprezentatywne – z kolei podzielenie w tych kwestiach stanowiska Autora powoduje, że wywody nie będą bardziej rozbudowane w tej części recenzji.

Przekonująca jest dokonana przez Doktoranta ocena co do tego, które z praw związanych w relacji prawo odrębnej własności lokalu oraz udział w prawie do gruntu jest istotniejsze. Ponieważ rzeczywiście zasadniczym rodzajem nieruchomości jest nieruchomości gruntowa, to udział w niej należy uznać za kluczowy (co prowadzi do tezy o niesamodzielnosci odrębnej



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



własności lokalu – s. 56). Ma to zresztą znaczenie dla rozstrzygania szeregu kwestii szczegółowych, jak na przykład związanych ze skutkami zburzenia budynku, w którym były ustanowione prawa odrębnej własności lokalu, czy też dokonania jego nadbudowy.

Mimo akceptacji co do wskazanej właśnie jednej z kluczowych tez pracy, jej przyjęcie czasami nie wydaje się spójne z innymi wypowiedzianymi poglądami. W ocenie Autora, „czynność prawna, mająca za przedmiot ustanowienie odrębnej własności lokalu podjęta przez podmiot albo podmioty, którym nie przysługuje wymagane prawo do gruntu w postaci własności lub użytkowania wieczystego, będzie dotknięta sankcją bezskuteczności, nie zaś nieważności bezwzględnej” (s. 89). Tymczasem, ze względu na charakter praw związanych oraz podstawowe znaczenie udziału w prawie własności gruntu można by raczej uznać, że taka czynność prawna będzie zdecydowanie nieważna, a nie tylko bezskuteczna. Ponadto, Autor krytycznie ocenił pogląd, w świetle którego w przypadku, gdy prawo odrębnej własności lokalu jest związane z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu dla skutecznego przeniesienia tego prawa potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny, gdyż taki wpis jest potrzebny do dysponowania prawem użytkowania wieczystego samodzielnie (s. 156). Przyjmując swoistą nadrzędność tego prawa wobec prawa odrębnej własności lokalu, wskazane stanowisko wydaje się trafne, bo decydujące dla skutecznego przeniesienia praw związanych musi być na pewno spełnienie przesłanek niezbędnych dla przeniesienia prawa „głównego”. Natomiast trafnie jako konsekwencję w istocie swojego stanowiska w tym przedmiocie Autor wywodzi, że zniszczenie lokalu nie prowadzi *per se* do wygaśnięcia prawa do udziału w gruncie, na którym posadowiony był budynek, w którym ten lokal się znajdował (s. 334) – podkreśla to priorytetowe znaczenie prawa udziału w nieruchomości gruntowej wobec prawa własności odrębnej lokalu. Choć oczywiście Autor dostrzega, że trudno zaakceptować permanentność sytuacji, gdy udział w gruncie nie jest związany z nieruchomością lokalową (s. 335), to można by wskazać, że w miejsce udziału w gruncie mogłoby w jego majątku powstawać roszczenie wobec właściciela gruntu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia odpowiadające kwotowo wartości jego udziału





UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



w gruncie (stanowisko Autora w tej kwestii jest jednak odmienne, ponieważ opowiada się on za istnieniem udziałów osieroconych, a nawet dopuszcza obrót nimi).

Trafnie Autor krytycznie odnosi się do wprowadzonych w drodze nowelizacji u.w.l. dodatkowych przesłanek pozwalających na wyodrębnienie prawa własności lokalu w postaci przesłanki planistycznej i prawnobudowlanej (s. 110), gdyż ten sam rezultat należało osiągnąć doprecyzowując w tym zakresie pojemną interpretacyjnie przesłankę samodzielności lokalu (s. 121).

Przekonuje daleko idąca teza postawiona przez Autora, że mogłoby być dopuszczalne nabycie prawa odrębnej własności lokalu przez zasiedzenie (s. 269-271). Jak zauważył Autor nie ma przeszkód, aby przez zasiedzenie nabywać części nieruchomości, a prawo odrębnej własności lokalu można uznać za taką specyficzną „część nieruchomości”. Ze względu jednak na wyraźną regulację co do zamkniętego katalogu sposobów powstawania tego prawa na gruncie *legis latae* wprowadzenie takiej możliwości może być sugerowane jedynie jako wniosek *de lege ferenda*.

Podobnie za uzasadniony należy uznać postulat *de lege ferenda* Autora o umożliwieniu ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu w drodze postanowienia o przysądzeniu własności w postępowaniu egzekucyjnym (s. 276). Ułatwiłoby to przeprowadzanie niektórych egzekucji i byłoby z korzyścią tak dla dłużników, jak i wierzyciela. Za istotne należy zakwalifikować także pozostałe postulaty *de lege ferenda* zgłoszone przez Autora jako rezultat przeprowadzonych przez niego badań: potrzebę uregulowania przesłanek i trybu uznania lokalu za zniszczony, terminu wygaśnięcia z tej przyczyny prawa odrębnej własności lokalu – z możliwością utrzymania tego prawa w razie podjęcia decyzji o odbudowie, a także unormowania losów obciążeń prawnorzeczowych ciążących na lokalu w przypadku jego zniszczenia (s. 389).

Ponadto, już bez szerszego komentarza, za trafne i istotne w ocenie recenzenta należy uznać przede wszystkim następujące poglądy wypowiedziane w rozprawie: uznanie każdej nieruchomości w sensie prawnym za twór sztuczny wyodrębniony zgodnie z konwencja



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



normatywną (s. 44), przyjęcie, że *de facto* prawo własności każdej nieruchomości jest prawem do określonej przestrzeni trójwymiarowej, a różne są tylko sposoby wydzielania tej przestrzeni (s. 44), w razie wprowadzenia do prawa polskiego własności warstwowej umożliwienie uczynienia przedmiotem prawa własności części podziemnych urządzeń (s. 48), wymaganie zawsze wskazywania wielkości udziałów w nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. (s. 49), dopuszczalność wyodrębnienia wielu niezależnych nieruchomości lokalowych w drodze jednej czynności prawnej zawierającej oświadczenie woli właściciela nieruchomości macierzystej (s. 50), uznanie za sprzeczne z zasadami prawidłowej legislacji umieszczenie przepisu intertemporalnego w obrębie zasadniczego tekstu ustawy (s. 122), uznanie art. 2 ust. 1c u.w.l. za *superfluum* (s. 126), niedopuszczalność kontroli przez sąd wieczystoksięgowy prawidłowości zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu (s. 147), nieprawidłowe posłużenie się pojęciem powództwa o stwierdzenie nieważności ustanowienia odrębnej własności lokalu, ponieważ polskie postępowanie cywilne nie zna tego rodzaju powództwa, a zatem jest ono niezrozumiałe (s. 150), dostrzeżenie wadliwości przyznania legitymacji procesowej staroście w art. 7 ust. 3 u.w.l., gdy tymczasem starosta nie ma zdolności sądowej ani procesowej, więc rzeczona legitymacja powinna przysługiwać powiatowi (s. 150), wywoływanie przez wpis w księdze wieczystej skutków z chwilą uprawomocnienia się wpisu a nie jego dokonania (s. 159), uznanie za czynności realne takich czynności, dla skuteczności których wpis do księgi wieczystej jest konstytutywny (s. 176), uznanie za zbędne określanie w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu wielkości udziałów przypadających właścicielom pozostałych lokali i lokalu niewyodrębnionego (s. 192), swobodę decydowania przez właściciela nieruchomości co do liczby lokali, w odniesieniu do których będzie chciał ustanowić prawo odrębnej własności (s. 198), niedopuszczalność ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze zapisu windykacyjnego (s. 255), zanegowanie traktowania umowy o budowę lokalu z art. 18 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm., dalej jako: u.s.m.) jako stanowiącej odmienny sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu (s. 263), przyjęcie, że lokal ulega zniszczeniu, co prowadzi do wygaśnięcia prawa własności tego lokalu, zarówno w przypadku, gdy budynek, w



UNIwersytet  
Warszawski

**Wydział Prawa i Administracji**

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



którym się znajdował, nadaje się w takim zakresie do odbudowy, jak i gdy się nie nadaje (s. 331-332), dopuszczalność zniesienia odrębnej własności lokali w drodze umowy właścicieli wszystkich lokali zawartej w formie aktu notarialnego (s. 348-349), brak racjonalnych przyczyn dla ograniczenia ilościowego co do lokali podlegających połączeniu (s. 354), wygasanie praw rzeczowych ciążących na nieruchomości lokalowej oraz praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze lokalowej w razie wygaśnięcia odrębnej własności lokalu wskutek jego zniszczenia (s. 373).

### **Uwagi polemiczne i krytyczne nasuwające się przy lekturze rozprawy doktorskiej**

Przytłaczająca liczba poglądów zawartych w recenzowanej rozprawie nie budzi wątpliwości recenzenta. Są jednak takie, gdzie ma on odmienne zdanie. Zostaną w tym miejscu wskazane celem ważnej dla rozwoju nauki dyskusji polemicznej. Trzeba jednak podkreślić, że we wszystkich poniżej wskazanych przypadkach stanowisko Autora, choć krytykowane, zostało silnie i rzetelnie oraz naukowo uczciwie uzasadnione.

Autor, zgodnie zresztą z większością stanowisk w doktrynie, uznaje umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu za umowę kauzalną, co wywodzi z przyjęcia obowiązywania w prawie polskim ogólnej zasady kauzalności. W ocenie recenzenta jest to pogląd nietrafny, a to dlatego, że oparty został na wadliwym założeniu. Wbrew przedstawionym w doktrynie argumentom, zwłaszcza przez W. Czachórskiego, brak podstaw normatywnych do przyjmowania na gruncie prawa polskiego obowiązywania zasady kauzalności. W przeciwieństwie do systemów prawnych, w których ona obowiązuje, nie ma żadnej normy prawnej, która pozwalałaby na wyciągnięcie takiego wniosku, a formułowanie go pozanormatywne jest zbyt daleko idące. Co najwyżej można by bronić poglądu o obowiązywaniu „domniemania na rzecz kauzalności”, co nie tylko też jest wątpliwe, ale każdorazowo wymagałoby wykazywania merytorycznego kauzalności.



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Nie przekonuje przyjęte przez Autora stanowisko, że w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oświadczenie w przedmiocie ustanowienia tej własności składają razem właściciel nieruchomości oraz osoba, na rzecz której własność ta jest ustanawiana (s. 185). Oświadczenie woli o ustanowieniu prawa odrębnej własności może złożyć wyłącznie osoba uprawniona do dysponowania nieruchomością zgodnie z zasadą *nemo plus iuris*. W istocie jest to specyficzne „obciążenie” nieruchomości, skutkujące ograniczeniem praw jej właściciela, a zatem trochę zbliżone do ograniczonych praw rzeczowych – z tej perspektywy jest jasne, że tylko uprawniony, który przez takie oświadczenie się samoogranicza, może je złożyć. Oświadczenie drugiej strony oznacza w istocie przyjęcie (akceptację) ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu. Osoba ta nie może wszak dysponować cudzym prawem i w odniesieniu do niego współustanawiać dla siebie prawa odrębnej własności lokalu.

Wątpliwe konstrukcyjnie jest także przyjmowanie, że samo oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w umowie wywiera również skutek przeniesienia tego prawa (s. 186). Ponieważ ustawodawca pozwala na ustanowienie tego prawa także wyłącznie właścicielowi na swoją rzecz, bardziej poprawne dogmatycznie wydaje się przyjęcie, że w odniesieniu do umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu mamy do czynienia z dwoma oświadczeniami woli (o ustanowieniu tego prawa i przeniesieniu go), które jednak zostają złożone *uno actu* (w jednej czynności prawnej).

Nie wydaje się trafne stanowisko Autora, zgodnie z którym brak oświadczenia o przeniesieniu na nabywcę udziału w nieruchomości wspólnej nie skutkuje nieważnością umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu (s. 192). Trzeba podkreślić, że prawa odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej to prawa związane. Oznacza to ich samodzielność – w szczególności nie można przyjąć, aby prawo do udziału w nieruchomości wspólnej było akcesoryjne względem prawa odrębnej własności lokalu, a tylko wówczas zasadne byłoby twierdzenie, że oświadczenie przenoszące prawo główne *per se* przenosi też prawo akcesoryjne. W przypadku praw związanych, z jakimi mamy tu do czynienia, niezbędne jest oświadczenie w odniesieniu do każdego takiego prawa samodzielnie.



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



Budzi wątpliwości twierdzenie Autora, że w istocie nie ma uzasadnienia przeciwko dopuszczalności wyodrębniania lokalu w budynku jednolokalowym (s. 99-100). Nie przemawia za tym w szczególności możliwość zaistnienia podobnej sytuacji, gdy dochodzi do sukcesywnego wyodrębniania własności lokali w drodze jednostronnych czynności właściciela po wyodrębnieniu pierwszego z lokali. Rzeczywiście, wówczas wystąpi nietypowy skutek w odniesieniu do „jednopodmiotowej współwłasności” nieruchomości wspólnej i gruntu, ale jego wystąpienie jest dopuszczalne na szczególnej podstawie ustawowej na to zezwalającej i ma cały czas charakter jedynie tymczasowym – nie ma przeszkód dla wyodrębnienia prawa własności kolejnego lokalu. Tymczasem w opisywanej sytuacji byłaby to postać docelowa, bo kolejnego lokalu wyodrębnić się nie da. Zdecydowanie bardziej poprawne wydaje się zatem wyłączenie takiej możliwości, co nie musi mieć negatywnych konsekwencji praktycznych – podobny rezultat właściciel nieruchomości może relatywnie łatwo osiągnąć, zbywając udział w całej nieruchomości i dokonując jej podziału *quoad usum*. Ponadto, nie przekonuje wskazanie argumentu o możliwości istnienia w budynku jednego lokalu, gdyby doszło do połączenia wcześniej wyodrębnionych lokali. Po pierwsze, może budzić wątpliwości w ogóle dopuszczalność połączenia wszystkich lokali w budynku. Po drugie, znów będzie to sytuacja z natury tymczasowa – nawet połączone lokale można w przyszłości ponownie rozdzielić. Natomiast prawdą jest, co Autor wnikliwie spostrzega, że w świetle aktualnej regulacji prawnej nie ma pewności, że *de facto* nie dojdzie do ustanowienia prawa odrębnej własności jednego lokalu – wszak ustanawiając odrębną własność pierwszego z lokali w nieruchomości nie bada się spełnienia przesłanki samodzielności w odniesieniu do pozostałych lokali, więc może się zdarzyć, że żaden lokal więcej nie będzie takiej przesłanki spełniał. Jest to jednak wadliwość regulacji prawnej, którą należałoby skorygować *de lege ferenda*.

Nie przekonuje zajęte przez Autora stanowisko, że w razie sądowego zniesienia współwłasności przez ustanowienie praw odrębnej własności lokali wpis tych praw do ksiąg wieczystych ma charakter deklaracyjny (s. 217). Choć rzeczywiście skutek powstania tych praw w tym przypadku realizuje się w drodze wydania orzeczenia sądowego (o zniesieniu





UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



współwłasności), to dla istnienia takiego prawa, ze względu na jego specyfikę i bezpieczeństwo obrotu, fundamentalne znaczenie ma dokonania jego wpisu do księgi wieczystej. Nie można zaakceptować istnienia praw odrębnej własności lokali, bez względu na sposób ich powstania, które nie byłyby wpisane do ksiąg wieczystych. Podkreślić trzeba, że prawa takie w zasadzie nie mają samodzielnego charakteru w tym sensie, że są ściśle związane z gruntem, a właśnie nabywają samodzielność w chwili wpisu. Zatem wymaganie w odniesieniu do nich konstytutywnego charakteru wpisu bez względu na sposób ich powstania ma charakter bezwzględny.

Budzą wątpliwości rozważania Autora dotyczące konsekwencji nadbudowy budynku. W szczególności Autor stwierdza, że jeśli grunt pod budynkiem jest w użytkowaniu wieczystym, to na rzecz nabywcy prawa odrębnej własności lokalu powstałego wskutek nadbudowy oświadczenie o ustanowieniu udziału w prawie użytkowania wieczystego składa Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jako członek wspólnoty mieszkaniowej reprezentowany przez jej zarząd (s. 301). Wydaje się, że ponieważ to Skarb Państwa (jednostka samorządu terytorialnego) jest właścicielem gruntu, to wyłącznie we własnym imieniu może na rzecz nowego właściciela lokalu w budynku posadowionym na gruncie ustanowić prawo udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu (co będzie też skutkowało zmniejszeniem udziałów właścicieli pozostałych lokali w tym budynku, stąd wymagana na to jest ich zgoda). Nie zaskakuje też w konsekwencji negowana przez Autora konieczność zawarcia w takiej sytuacji odrębnej umowy między właścicielem gruntu a właścicielem nowego lokalu (s. 295).

Krytycznie należy ocenić twierdzenie Autora, że tzw. osierocony udział w nieruchomości wspólnej można zbyć (s. 337). Zdaniem Autora udział taki istnieje, ponieważ nie dochodzi *ex lege* do jego wygaśnięcia w razie zniszczenia lokalu, z prawem odrębnej własności którego był związany. Brak skutku w postaci wygaśnięcia można z kolei wywodzić z priorytetowego charakteru tego udziału względem prawa odrębnej własności lokalu. Wymaga jednak podkreślenia, że choć teza o wskazanej priorytetowości jest trafna, to wyciągane z niej konsekwencje już nie. Priorytetowość nie może przekreślać charakteru praw związanych, jaki



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



łączy prawo odrębnej własności lokalu oraz prawo udziału w nieruchomości gruntowej. W konsekwencji jedno z tych praw nie może istnieć bez drugiego. Z priorytetowości natomiast wynika surogacja – prawo udziału w gruncie nie tyle wygasa, co zamienia się w roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, które można kierować wobec właściciela gruntu, który wskutek wygaśnięcia prawa udziałowego zostaje tym samym wzbogacony.

Nie przekonuje twierdzenia Autora o deklaratorywnym charakterze wpisów polegających na zamknięciu ksiąg wieczystych prowadzonych dla odrębnych lokali w razie wygaśnięcia do nich praw (s. 351-352). Choć rzeczywiście konstytutywność wpisów jest wyjątkiem w prawie polskim i wymaga podstawy prawnej, to w tym przypadku można uznać, że taka podstawa prawna jest. Wszak, na co Autor niejednokrotnie zwraca uwagę, wygaśnięcie takich praw jest odwrotnością ich powstania, a w odniesieniu do ich powstania ustawodawca wyraźnie i jednoznacznie przewidział wpis konstytutywny, to również należy opowiedzieć się za takim charakterem wpisu prowadzącego do odwrotnego efektu.

### Aspekty formalne i językowe rozprawy doktorskiej

Praca pod względem formalnym przygotowana została poprawnie, choć przydałaby się jej jeszcze bardziej gruntowna korekta językowa ze względu na stosunkowo liczne usterki językowe, o których będzie jeszcze mowa.

Przypisy sformatowane zostały co do zasady prawidłowo. Za wadliwość z pogranicza oceny formalnej i merytorycznej należy natomiast uznać stosunkowo niewielką liczbę przypisów zastosowanych w części prawnoporównawczej pracy. Z tego względu nie wiadomo, na podstawie jakich źródeł formułowane są uwagi szczegółowe dotyczące poszczególnych systemów prawnych. Wydaje się, że właśnie w odniesieniu do elementów sprawozdawczych w rozprawie powinno być więcej przypisów niż w odniesieniu do kwestii konstrukcyjnych, gdyż sprawozdawczość polega właśnie na przedstawieniu stanowiska doktryny i judykatury.



UNIwersytet  
Warszawski

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

Wydział Prawa  
i Administracji



Język pracy jest klarowny, zrozumiały, dzięki czemu całą pracę dobrze się czyta, a jej lektura potrafi czytelnika wciągnąć.

Z perspektywy oceny formalnej pracy trzeba jeszcze zwrócić uwagę na dwie usterki powiązane ze sobą i wiążące się z korzystaniem z cudzych poglądów i myśli.

Zgodnie z zasadami języka polskiego przy cytowaniu cudzych poglądów należy stosować specjalny znak interpunkcyjny cudzysłowu. Tymczasem Autor, idąc zresztą niedobrym śladem niektórych wydawnictw, tego nie czyni, a jedynie cytaty pisze kursywą. To niezgodne z zasadami językowymi i w pracy naukowej nie powinno mieć miejsca.

Ponadto, w rozprawie znajduje się wiele obszernych cytatów z orzeczeń sądowych (czasami nawet dłuższych niż strona). Jest to wyraźny błąd metodologiczny. Cytowanie orzeczeń można uznać za właściwe choćby w praktyce, zwłaszcza w pismach procesowych, gdzie są dowodem tego, że autor pisma nie interpretuje w dogodny dla siebie sposób myśli wyrażonej w powołanym orzeczeniu. W takim kontekście cytat zwiększa siłę argumentu ze względu na stojący za nim autorytet i właściwy dla cytatu obiektywizm. Inaczej jest w odniesieniu do pracy naukowej, gdzie zasadniczą rolą naukowca jest właśnie interpretacja różnych poglądów, także wypowiedzianych w orzeczeniach. Posłużenie się obszernym cytatem to niedokończona praca – wysiłek intelektualny jego zrozumienia zostaje *de facto* przeniesiony z Autora na czytelnika. Zbędnie to także wydłuża rozprawę i zaburza tok prowadzonego wywodu. We wszystkich tych przypadkach (licznych) w rozprawie należałoby zatem zamiast obszernych cytatów krótko wskazać istotę zajętego przez sąd w danym orzeczeniu w danej sprawie stanowiska i stojące za tym argumenty.

Wreszcie za wadliwe metodologicznie i formalnie z perspektywy zamieszczenia go w rozprawie doktorskiej należy uznać omówienie uchw. SN z 16.5.2008 r., III CZP 35/08 (s. 252-254), czego dokonano za pomocą myślników, w miejsce pogłębionego, spójnego i merytorycznej wywodu.



UNIWERSYTET  
WARSZAWSKI

Wydział Prawa i Administracji

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Spostrzeżenie o potrzebie bardziej dokładnej korekty językowej pracy można udokumentować wskazujące niektóre, spostrzeżone przez recenzenta, usterki: s. 8 „odnośnie prymatu”, s. 14 przyp. 29 „eumfiteuzy”, s. 32 „własność ta została zdefiniowana była w”, s. 43: „prowadzi to przekonania”, s. 50: „nie przepis ten nie powinien”, s. 55: „lokali W konsekwencji”, s. 64 przyp. 222: „Zob. Zob.”, s. 66: „osobą księgę lokalową”, s. 70: „odpowiada z związane”, s. 72: „radykanie”, s. 79: „spółka mieszkaniowa nie odbiega ona od typowej”, s. 114: „co braku”, s. 132: „lokalu pod kątem wymogów”, s. 149: „nowelizacją skutkująca uzupełnieniem”, s. 169: „wyłączenie zdarzenia enumeratywnie określone”, s. 177: „konstytuowane wpisy”, s. 187: „nieruchomości o raz jednostronną”, s. 195: „art. 92 § 41 u.p.n.”, s. 200: „w chwili wyodrębnienia”, s. 230: „zasada swobody umów jest w pewnym zakresie jest związana”, s. 255: „art. 981 § 2 pkt 1 k.c.”, s. 256: „tę umowę599”, s. 256: „k.c.600”, s. 272: „wykonywania tych czynności faktyczne”, s. 273: „względnie gdy kilka ma miejsce współposiadanie fizycznej części nieruchomości”, s. 285: „unormowania. było”, s. 308: „w art. art. 13 u.g.n.”, s. 319: „aspektem tego owego jest”, s. 328: „nie jest ono wolno od wątpliwości”, s. 339: „omawianego. przepisu”, s. 342: „przez SN uchwale”, s. 353: „ścianami sprawa, będące przesłanką samodzielności, sprawa”, s. 353: „dla takiego połączenie konieczne”, s. 355: „co oznacza. że”, s. 372: „wygaśnięcia wszystkich lokali”, s. 380: „odnośnie zasadniczej treści”, s. 380: „tego źródła powstania”, s. 381: „gdyby wydzielenie lokalu byłoby”, s. 394: „Juliuszowi”.

Rzadko błędy językowe prowadzą do zaburzenia zrozumiałości treści merytorycznej, są jednak takie przypadki, np.: s. 368: „ograniczonych praw rzeczowych oraz, jak również i skutkach”.

W pracy jest bardzo niewiele błędów interpunkcyjnych, choć się zdarzają: s. 140: „orzecznictwo co to tego czy organem”, s. 358: „nie będzie samodzielnym w rozumieniu powołanego przepisu bez względu na to czy składające”, s. 380: „w kwestii tej wypowiadał się kilkakrotnie SN negując taką potrzebę”.

## Bibliografia rozprawy doktorskiej



UNIwersytet  
Warszawski

**Wydział Prawa i Administracji**

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Bibliografia zawarta w pracy jest kompletna w zakresie najbardziej istotnych opracowań w języku polskim (wartościowe jest zwłaszcza uwzględnienie prac dawnych – przedwojennych), natomiast zawiera stosunkowo nieliczne prace zagraniczne. Co więcej, są one w zdecydowanej większości (poza jedną ogólną pozycją po francusku oraz dwiema po niemiecku z XIX w.) w j. angielskim, a część ma charakter przekrojowy, co prowadzi do wątpliwości co do trafności wniosków i głębokości badań w odniesieniu do tych systemów prawnych, dla których naturalnym nie jest język angielski, skoro Autor nie sięgnął do materiałów źródłowych.

Pod względem formalnym bibliografia nie nasuwa zastrzeżeń co do sposobu zapisu zawartych w niej pozycji, który jest wzorowy.

Bogaty i wartościowy jest wszechstronny wykaz aktów normatywnych. Także za wystarczający należy uznać wykaz polskiego orzecznictwa.

Literatura, na którą powołuje się Autor w przypisach, jest co do zasady prawidłowo powołana, wskazując reprezentantów różnych stanowisk dogmatycznych. Trzeba jednak odnotować jeden istotny błąd w postaci przypisania recenzentowi autorstwa komentarzy do kilku przypisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 17<sup>14</sup>, art. 17<sup>15</sup>, art. 17<sup>18</sup>), gdy tymczasem autorką tych komentarzy jest p. dr K. Królikowska, co jest prawidłowo wskazane zarówno w bazie Legalis, w której są dostępne, jak i w wydaniu drukowanym tych komentarzy – recenzent jest jedynie redaktorem tego komentarza. Podobny charakter ma błąd polegający na podawaniu nieprawidłowych inicjałów powoływanych autorów – na przykład na s. 250 pojawia się i E. Kurek, i D. Kurek (podobnie na s. 357 M. Czech i T. Czech).

## Konkluzje

W świetle przeprowadzonej analizy i oceny rozprawy doktorskiej p. mgr. Tymoteusza Barańskiego, w kontekście przewidzianych prawem kryteriów wymagających spełnienia dla uzyskania stopnia naukowego doktora, należy stwierdzić, że kryteria te zostały spełnione.





UNIwersytet  
Warszawski

**Wydział Prawa i Administracji**

Prof. dr hab. Konrad Osajda

WYDZIAŁ PRAWA  
I ADMINISTRACJI



Przedstawiona do recenzji rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie wielu problemów naukowych dotyczących zarówno istoty prawa odrębnej własności lokalu, jak i jego powstania oraz ustania.

Ponadto, analiza zawarta w pracy dowodzi pogłębionej ogólnej wiedzy teoretycznej Doktoranta w zakresie nauk prawnych, a także umiejętności prowadzenia samodzielnie pracy naukowej (analizy prawniczej).

Podsumowując, recenzowana praca, mimo wskazanych w recenzji uwag krytycznych w różnym zakresie, spełnia kryteria właściwe dla rozpraw doktorskich, co pozwala na postawienie wniosku o jej dopuszczenie do obrony i uznanie za podstawę dla przyznania stopnia naukowego doktora.