

dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. Uczelni Łazarskiego

Ocena
rozprawy doktorskiej Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego pt. „Powstanie i
ustanie odrębnej własności lokalu”

Ocena rozprawy doktorskiej Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego pt. „Powstanie i ustanie odrębnej własności lokalu” dokonana została według porządku obejmującego następujące elementy:

- 1) **wybór tematu** - analizowany pod kątem jego społecznej doniosłości oraz przydatności dla rozwoju nauki prawa,
- 2) **zastosowane metody badawcze** – oceniana z punktu widzenia ich przydatności dla trafnego stawiania tez oraz prawidłowego rozwiązywania problemów objętych tematem,
- 3) **układ dysertacji** – rozumiany jako jej kompozycja,
- 4) **strona warsztatowa pracy** – obejmująca jej warstwę językową, w tym komunikatywność, precyzję i poprawność stylistyczną wypowiedzi, walory narracyjne, prawidłowość dokumentowania poglądów innych autorów, a także sprawności posługiwania się odsyłaczami i przypisami,
- 5) **merytoryczna treść rozprawy** – obejmująca jej najistotniejszy walor w postaci trafności poglądów prezentowanych przez Autora, stanowiący podstawową determinantę przyczynienia się dysertacji do rozwoju nauki prawa.

Ad. 1) Wybór tematu

Wysoko oceniam wybór tematu rozprawy. Własność lokali to materia doniosła z gospodarczego i społecznego punktu widzenia, a jednocześnie bardzo złożona jurydycznie. Po latach marginalizacji i szczątkowej regulacji zawartej w kodeksie



cywilnym, własność lokali doczekała się w 1994 roku odrębnej ustawy, nawiązującej do wzorców przedwojennych. Na tle tej regulacji pojawiło się wiele problemów, z których najpoważniejsze dotyczą właśnie powstania i ustania odrębnej własności lokalu. Mając na uwadze fakt, że część tych zagadnień nie została w doktrynie i w judykaturze ostatecznie wyjaśniona, za cenną uznać należy podjętą przez Autora inicjatywę ich pogłębionego merytorycznego omówienia. Dotyczy to w szczególności nowych jurydycznych rozwiązań wprowadzonych w ostatnich latach dość istotnymi nowelizacjami wspomnianej wyżej ustawy, zwłaszcza jej art. 2.

W powyższym kontekście zauważyć też trzeba, że w polskim reżimie prawnym wiele problemów dotyczących odrębnej własności lokalu wynika z faktu, że własność ta powstaje nie z chwilą jej ustanowienia, lecz dopiero z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Oznacza to, że intabulacja ma charakter konstytutywny, co stanowi wyjątek od obowiązującej w naszym kraju zasady wpisu deklaratywnego, który jedynie potwierdza istnienie danego stanu prawnego, lecz go nie kreuje. Nasuwa się zatem pytanie o charakter prawa do lokalu w okresie pomiędzy chwilą podpisania aktu notarialnego ustanawiającego jego odrębną własność, a chwilą wpisu. Zrodziło się na tym tle wiele rozbieżnych koncepcji.

Ponadto, do powstania odrębnej własności lokalu dojść może w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, a także w wyniku innych zdarzeń prawnych, nie wskazanych *explicite* w ustawie. Ich analiza może stanowić, a w przypadku rozprawy Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego stanowi, znakomity cel badawczy.

W systemie prawa polskiego poważne wątpliwości zrodziły się także na tle ustania odrębnej własności lokali. Powojenny ustawodawca nie uregulował tej materii, poza enigmatycznym stwierdzeniem, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Ze sformułowania „dopóki trwa odrębna własność lokali” domniemywać należy możliwość jej ustania, choć jak słusznie zauważa Doktorant prawodawca nie daje w tym zakresie żadnych dodatkowych wskazówek.

Nadmienić wreszcie trzeba, że istnienie odrębnej własności lokalu łamie zasadę *superficies solo cedit*, czyli fundamentalną zasadę prawa rzeczowego. Okoliczność ta rodzi nierozwiązane dotychczas problemy i nierozstrzygnięte kontrowersje, wśród których najpoważniejsze dotyczą właśnie powstania i ustania tej

szczególnej własności. Dobrze zatem się stało, że tę właśnie materię uczynił Doktorant przedmiotem swoich badań.

Reasumując tę część recenzji stwierdzam, że wybór tematu rozprawy zasługuje na pełną aprobatę.

Ad. 2) Zastosowane metody badawcze

Za prawidłowe uznaję zastosowane w pracy metody badawcze. Doktorant umiejętnie posługuje się metodą prawnodogmatyczną, prawnoporównawczą, a także prawnohistoryczną. Poprawnie stosuje również metodę analizy funkcjonalnej oraz metody statystyczne obejmujące analizę danych liczbowych. Zastosowanie tylu metod badawczych nie budzi zastrzeżeń z uwagi na wielowątkowość, a przede wszystkim złożoność omawianych zagadnień.

Za szczególnie cenne i ciekawe uznać należy wątki komparatystyczne zawarte w rozdziale trzecim. Autor zrezygnował z przedstawienia omawianej instytucji w tradycyjnym dychotomicznym ujęciu, tzn. z podziałem na jej funkcjonowanie w państwach kultury prawnej germańskiej i romańskiej. Wyróżnił natomiast, i słusznie, cztery odrębne modele konstrukcyjne własności lokalu obowiązujące w Europie, tj. w pierwszej kolejności model dualistyczny funkcjonujący w większości państw europejskich, w tym w Niemczech i Polsce, a następnie trzy modele szczególne funkcjonujące w Holandii, Szkocji oraz Finlandii i Szwecji.

Z komparatystycznego punktu widzenia jest to podejście prawidłowe. Modele odrębnej własności lokalu funkcjonujące w państwach europejskich wymykają się bowiem z tradycyjnego podziału prawa europejskiego na nurt germański i romański.

Poprawnie zastosowana została także metoda prawnohistoryczna. Autor omawia ewolucję odrębnej własności lokalu w prawie polskim poczynając od jej początków w ramach szczątkowej regulacji zawartej w art. 664 Kodeksu Napoleona obowiązującego na ziemiach polskich od 1 maja 1808 r., przechodząc następnie przez jej funkcjonowanie w trybie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. o własności lokali, później jej egzystencji na podstawie rachitycznej regulacji zawartej w przepisach art. 132-139 kodeksu cywilnego z 1964 r. i wreszcie jej restytucji w ramach wciąż obowiązującej ustawy z 1994 r. o własności lokali.

Podkreślić w tym miejscu trzeba szczególną doniosłość badań prawnohistorycznych w zakresie nieruchomości lokalowych, a to wobec faktu ich

dłuższej żywotności. Pamiętać bowiem warto, że nadal istnieją w Polsce budynki, w których odrębna własność pierwszych lokali ustanowiona została pod rządami Kodeksu Napoleona lub przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r., własność lokali następnych powstała w trybie przepisów kodeksu cywilnego z 1964 r., zaś własność lokali ostatnich wykreowano już na podstawie aktualnej ustawy z 1994 r. o własności lokali. Stosunki własnościowe w takich budynkach, w szczególności dotyczące nieruchomości wspólnej, zaliczyć należy do szczególnie skomplikowanych.

Dobrze się stało, że analizę historyczną oraz prawnoporównawczą omawianej konstrukcji prawnej oparł Autor na modelach odrębnej własności lokali opisanych przez Zbigniewa Radwańskiego w rozprawie „Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali” opublikowanej w 1968 r. Publikacja ta, jak słusznie zauważa sam Doktorant, pomimo iż odnosi się do nieaktualnego stanu prawnego, w dalszym ciągu stanowi niezwykle cenne źródło, czego dowodzi jej częste cytowanie przez licznych autorów.

W podsumowaniu tej części recenzji trzeba zatem stwierdzić, że od strony metodologicznej recenzowana rozprawa zasługuje na aprobatę.

Ad. 3) Struktura rozprawy

Rozprawa obejmuje 389 stron i składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów merytorycznych oraz zakończenia.

Rozdział pierwszy poświęcony został rozwojowi instytucji odrębnej własności lokali w prawie polskim oraz w ustawodawstwach obcych.

W rozdziale drugim omówiona została szczegółowo konstrukcja prawnorzeczowa odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem modelu z serwitutami, modelu monistycznego oraz modelu dualistycznego, zwanego klasycznym. W tej części pracy Doktorant omówił także występujące na gruncie modelu dualistycznego kontrowersje dotyczące prymatu jednego z dwóch nierozzerwalnie związanych ze sobą praw, tj. prawa własności lokalu oraz udziału we własności nieruchomości wspólnej.

Rozdział trzeci ma charakter prawnoporównawczy i obejmuje analizę rozwiązań normatywnych występujących w wybranych państwach europejskich.



W rozdziale czwartym omówione zostały przesłanki powstania odrębnej własności lokalu, zaś w rozdziale piątym zdarzenia prawne kreujące tę własność.

Ostatni rozdział pracy, tzn. rozdział szósty, został poświęcony tematyce ustania odrębnej własności lokali. Obejmuje on analizę zdarzeń prawnych, z którymi wiąże się ten skutek, takich jak zniszczenie budynku, połączenie lub podział lokali oraz zniesienie współwłasności nieruchomości podlegającej reżimowi przepisów ustawy o własności lokali.

Zwieńczeniem rozprawy jest zakończenie, w którym Doktorant zamieścił kilka cennych i przyznać trzeba pogłębionych przemyśleń *de lege lata* oraz sformułował postulat *de lege ferenda*.

Przyjęta kompozycja rozprawy jest spójna i logiczna. Skoro praca poświęcona jest powstaniu i ustaniu odrębnej własności lokalu, to słusznie uczynił Doktorant poprzedzając najistotniejsze rozważania merytoryczne dotyczące tej materii zawarte w rozdziałach czwartym i piątym, informacjami dotyczącymi genezy, konstrukcji prawnorzeczowej oraz modeli przyjętych w innych systemach prawnych, zawartymi w rozdziałach wcześniejszych.

W podsumowaniu tej części recenzji stwierdzam, że przyjęta przez Doktoranta kompozycja pracy jest prawidłowa i odpowiada ogólnym kanonom poprawności.

Ad. 4) Strona warsztatowa pracy

Tekst rozprawy jest przejrzysty i komunikatywny. Autor precyzyjnie posługuje się językiem prawniczym, co świadczy o perfekcyjnym opanowaniu siatki pojęciowej.

Liczba błędów językowych, czy choćby interpunkcyjnych, jest naprawdę znikoma. Do drobnych potknięć stylistycznych zaliczyć należy częsty brak przyminka „do” po słowie „odnośnie”. Autor zamiennie stosuje wyrażenie „odnośnie czegoś” i „odnośnie do czegoś”, choć z purystycznego punktu widzenia w języku polskim, odmiennie niż np. w języku rosyjskim, jako poprawne kodyfikowane jest tylko wyrażenie „odnośnie do czegoś”. Jest to jednak usterka tak drobna, a jednocześnie tak powszechna, że można ją pominąć.

Dobrze prezentuje się strona edytorska pracy, oceniana pod kątem poprawności formatowania tekstu. Nie zgłaszam w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Wysoko oceniam także obszerny dobór literatury przedmiotu i naprawdę relewantnego orzecznictwa, a także właściwy sposób ich prezentacji w tekście oraz w przypisach.

Na szczególne uznanie zasługuje opatrywanie większości przypisów informacjami, z których wynika, na jaką okoliczność poszczególne przypisy zostały w tekście zamieszczone. Chodzi tu o poprzedzanie treści przypisu skrótami: „Tak”, „Tak też”, „Odmienne”, itp., dzięki którym czytelnik nie ma wątpliwości, czy zawarte w tekście twierdzenie pochodzi od Doktoranta, czy jest emanacją poglądów autora wskazanego w przypisie. Doktorant nie poszedł „na skróty” i ustrzegł się tej usterki, choć spotyka się ją dość powszechnie w pracach naukowych.

Konkludując uwagi zamieszczone w tej części recenzji stwierdzam, że stronę warsztatową rozprawy Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego oceniam wysoko.

Ad. 5) Merytoryczna treść dysertacji

Jest rzeczą oczywistą, że podstawowa wartość pracy naukowej tkwi w jej warstwie merytorycznej. Zależy od niej stopień jej przyczynia się do rozwoju nauki, w tym przypadku nauki prawa.

Ocenę merytoryczną rozprawy doktorskiej Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego rozpocząć trzeba od podkreślenia jej jurydycznej złożoności. Prawo własności jest najistotniejszym prawem rzeczowym, chronionym przepisami Konstytucji RP oraz innych ustaw. Brak normatywnej definicji tego prawa kreuje wiele problemów, z których najpoważniejsze dotyczą wszelkich form szeroko rozumianej własności podzielonej, do której w pewnym uproszczeniu zaliczyć można także odrębną własność lokalu. Dotyczy to w szczególności systemów prawnych stosujących model dualistyczny własności lokali, do których zalicza się także prawo polskie.

Doktorant nie ogranicza się do opisu prawa współczesnego, lecz omawianą konstrukcję osadza w szerokim ujęciu historycznym. Wychodzi zatem od starożytności, następnie przechodzi przez okres średniowiecza, czasy wielkich europejskich kodyfikacji, aż do chwili obecnej. Nie uchyla się także od pogłębionego merytorycznie komentarza dotyczącego specyfiki funkcjonowania własności lokali na ziemiach polskich według niezwykle złożonej mozaiki praw zaborczych, a następnie według prawa rodzimego okresu międzywojennego oraz czasów PRL.



Jak już zostało powiedziane kanwą, na której Doktorant opiera swoje rozważania są trzy modele odrębnej własności lokalu opisane przez Z. Radwańskiego. Godny odnotowania jest fakt, że nie umknęła uwagi Doktoranta okoliczność pominięta przez tego wybitnego autora, że w okresie międzywojennym na ziemiach dawnego Księstwa Warszawskiego, a następnie Królestwa Polskiego ustanawiano odrębną własność lokali w bardzo szczególny sposób, a mianowicie dzieląc podmiotowo budynek nie na dwie, lecz na trzy części, tj.: 1) część obejmującą wyłączną własność właścicieli poszczególnych lokali (odrębne lokale), 2) część obejmującą współwłasność właścicieli wszystkich lokali (mury budynku, fundamenty, klatki schodowe) oraz 3) część stanowiącą współwłasność tylko właścicieli lokali ze sobą sąsiadujących (ściany między lokalami). Był to w istocie rzeczy czwarty, nie wyróżniony przez Z. Radwańskiego model odrębnej własności lokalu kreowany w oparciu o art. 664 Kodeksu Napoleona.

Cenne są również uwagi prawnoporównawcze dotyczące problematyki własności warstwowej, tj. słupa przestrzeni znajdującego się nad albo pod gruntem. Takie konstrukcje prawne funkcjonują w niektórych ustawodawstwach obcych, w szczególności w państwach zaliczanych do kręgu *common law*, choć występują także w niektórych krajach systemu prawa stanowionego. Słusznie podkreśla Autor walor praktyczny tego rozwiązania przejawiający się w możliwości dogęszczenia miast, uzyskania trwałego tytułu do urządzeń znajdujących się nad albo pod gruntem, albo dopiero mających w przyszłości się tam znaleźć, takich jak tunele, parkingi podziemne czy położone nad ziemią urządzenia przesyłowe. Doktorant omawia te zagadnienia w sposób kompleksowy, tzn. w kontekście prawnoporównawczym i prawnohistorycznym.

Nie można w pełni zgodzić się z poglądem Doktoranta jakoby formuła sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali miała w Polsce swoje zasadnicze prawnohistoryczne źródło w dysponowaniu zasadniczą częścią zasobów lokalowych przez Państwo, które – w odróżnieniu od przedsiębiorcy prywatnego – nie miało interesu w jednoczesnym wyodrębnianiu wszystkich lokali, lecz czynności w tym zakresie podejmowało na rzecz ubiegających się o to osób, spełniających ściśle określone przesłanki. Zauważyć bowiem trzeba, że praktyka sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali dominowała w Polsce już w okresie międzywojennym i nie dotyczyła państwowych zasobów lokalowych.

Przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. mówiły o jednym akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokali. Literalne brzmienie tych przepisów mogło prowadzić do wniosku, że przedwojenne prawo polskie nie dopuszczało możliwości wyodrębnienia pojedynczego lokalu. Byłby to jednak wniosek błędny. Wprawdzie pomysł jednoczesnego kreowania odrębnej własności wszystkich lokali stanowił idealny wzorzec, tym niemniej praktyka notarialna poszła w kierunku sukcesywnego wyodrębniania lokali. Nie ograniczał takiej możliwości żaden przepis prawa. Notariusz musiał jedynie pamiętać o tym, aby akt notarialny wydzielający pierwszy lokal albo pierwszą grupę lokali zawierał wszystkie *essentialia negotii* wymienione w rozporządzeniu. Oznaczało to konieczność wyszczególnienia w nim wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku, i to zarówno tych wydzielanych, jak i tych, które miały nadal pozostać we własności dotychczasowego właściciela, a także wskazania wielkości związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wszystkie narzucone rozporządzeniem postanowienia umowne zamieszczano w pierwszym akcie notarialnym, obejmującym najczęściej ustanowienie odrębnej własności tylko części lokali danego budynku. Akt ten podpisywali wszyscy uprawnieni. Kolejni nabywcy lokali byli związani postanowieniami zawartymi w tym pierwszym akcie, a to wobec brzmienia art. 16 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, który stanowił, że nabywca lokalu wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy z tytułu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Reasumując, lokale wydzielane były najczęściej sukcesywnie.

Podzielam krytyczne stanowisko Doktoranta dotyczące zaproponowanej przez Z. Radwańskiego koncepcji traktującej własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej jako jedno prawo. Zgadzam się z Doktorantem, że są to prawa osobne, choć pozostające w bardzo silnym, wręcz nierozzerwalnym funkcjonalnym powiązaniu. Uzasadnione jest, jak słusznie przyjmuje Doktorant, traktowanie ich jako pewnej całości, jednak nie jako jedno prawo.

Jak już zostało powiedziane, za bardzo ciekawe i cenne merytorycznie uznać należy zawarte w pracy rozważania prawnoporównawcze dotyczące czterech modeli własności lokalu funkcjonujących obecnie w państwach europejskich, egzemplifikowanych przez Autora konstrukcjami występującymi w Niemczech, Holandii, Szkocji oraz Finlandii i Szwecji.

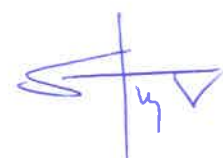
Bardzo przekonujący jest zawarty w pracy pogłębiony wywód merytoryczny dotyczący kontrowersji podmiotowych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali powstałych wskutek nadbudowy. Doprowadza on Doktoranta do konkluzji, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej, działający na podstawie pełnomocnictwa z art. 22 ust. 2 u.w.l., umocowany jest *ex lege* również do tego, aby w imieniu właściciela gruntu ustanowić w odpowiednim udziale użytkowanie wieczyste gruntu jako prawo związane z własnością nowopowstałych lokali. Jest to konstatacja cenna i mogąca mieć realny doktrynalny wpływ na niespójną w tym zakresie praktykę notarialną. Nadmienić warto, że zapatrywanie to zbieżne jest ze stanowiskiem wyrażanym ostatnio w orzecznictwie, np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22.01.2020 r., I ACa 552/19.

Zauważyć trzeba, że wskazane wyżej kontrowersje dotyczą sporu o priorytet praw, który immanentnie związany jest z obowiązującym w Polsce modelem dualistycznym. Spór ten wydaje się jednak nierozwiązywalny, gdyż jest pokłosiem złamania zasady *superficies solo cedit*.

Także Doktorant nie jest w powyższej materii do końca konsekwentny. Z jednej strony twierdzi, że udział w nieruchomości wspólnej nie powinien być traktowany jako prawo wobec niej akcesoryjne, gdyż własność ta stanowi emanację prawa do gruntu, z drugiej jednak strony, zdaje się akceptować pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17405, oparty na założeniu przeciwnym, przyjmującym że prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału w prawie do nieruchomości wspólnej.

Bardzo pozytywnie ocenić należy uwagi Autora dotyczące ustania odrębnej własności lokalu, zwłaszcza w kontekście przedstawionych w pracy unormowań funkcjonujących w ustawodawstwach obcych, takich jak prawo niemieckie, austriackie czy holenderskie. Analiza tych rozwiązań skłoniła Doktoranta do sformułowania słusznego postulatu *de lege ferenda* o zasadności wprowadzenia analogicznych rozwiązań normatywnych również we współczesnym prawie polskim. Regulacja taka znana była, choć tylko w szczątkowej formie, prawu okresu międzywojennego.

Należy zgodzić się z Doktorantem, że brak kompleksowego uregulowania powyższej kwestii wywołuje szereg problemów, takich jak choćby niejasny los praw



rzeczowych obciążających nieruchomości lokalową w razie ustania jej odrębnej własności. Ustawodawca powinien uregulować tę materię zamiast pozostawiać ją na „pastwę” orzecznictwa.

Podsumowując ostatnią część niniejszej recenzji stwierdzam, że rozprawę Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego uważam za dzieło o dużej wartości merytorycznej zarówno z punktu widzenia teorii prawa, jak i praktyki jego stosowania. Stanowi ona kompendium wiedzy dotyczącej instytucji odrębnej własności lokalu, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień związanych z jej powstaniem i ustaniem.

Konkluzja

Mając powyższe na uwadze wyrażam pogląd, że rozprawa doktorska Pana mgr. Tymoteusza Barańskiego pt. „Powstanie i ustanie odrębnej własności lokalu” zasługuje na pozytywną ocenę. Stanowi ona oryginalne rozwiązanie trudnego problemu naukowego, potwierdza ogólną wiedzę teoretyczną Doktoranta w zakresie prawa i świadczy o jego umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a zatem spełnia wymagania określone w art. 13 ustawy z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz.U. z 2017 r. poz. 1789).



Warszawa, dnia 22 października 2022 roku