

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa
Instytut Prawa
Katedra Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego

Kraków, 30.12.2023 r.

Przewodniczący
Rady Dyscypliny Nauki Prawne

dr hab. Wojciech Morawski prof. UMK

Recenzja

w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego doktor Aleksandrze Sikorskiej – Lewandowskiej

I. Podstawa prawna sporządzenia recenzji

Recenzja została sporządzona w związku z podjęciem uchwały nr 101/RDNP/2023 Rady Dyscypliny Nauki Prawne, Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 24 października 2023 r., w sprawie powołania komisji habilitacyjnej w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego dr Aleksandrze Sikorskiej – Lewandowskiej, w ramach której to komisji powierzono mi funkcję recenzenta w postępowaniu.

Przedmiotem recenzji, zgodnie z treścią art. 219 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r., poz. 742 ze zm.) jest ustalenie czy Habilitantka posiada w dorobku osiągnięcia naukowe albo artystyczne stanowiące znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny oraz czy wykazuje się istotną aktywnością naukową albo artystyczną realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

II. Sylwetka Habilitantki

Pani dr Aleksandra Sikorska -Lewandowska uzyskała dyplom ukończenia Studiów Specjalnych prowadzonych w latach 1998-1999 przez Centrum Studiów Europejskich przy Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu, z wynikiem bardzo dobrym. W dniu 14 maja 2001 r. uzyskała tytuł zawodowy magistra w zakresie prawa z wynikiem bardzo dobrym, na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.

Stopień doktora nauk prawnych, dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska uzyskała na mocy uchwały Rady Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. na podstawie rozprawy doktorskiej pt. *Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni*. Promotorem rozprawy doktorskiej

był dr hab. Zbigniew Kwaśniewski, prof. UMK. Recenzentami rozprawy byli dr hab. Katarzyna Bilewska, prof. UW oraz dr hab. Zbigniew Kuniewicz, prof. Usz.

Od dnia 1 października 2016 r., dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska rozpoczęła pracę na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Na początku, z dniem 1 października 2016 r., na stanowisku asystenta w Katedrze Prawa Handlowego, natomiast z dniem 1 października 2018 roku na stanowisku adiunkta w Zakładzie Prawa Handlowego w Katedrze Prawa i Postępowania Cywilnego. Od dnia 1 października 2019 r. Katedra Prawa i Postępowania Cywilnego nosi nazwę Katedry Prawa Handlowego i Morskiego, a od 1 października 2021 r., Katedra ta nosi nazwę Katedry Prawa Handlowego, Morskiego i Postępowania Cywilnego.

Powyższe potwierdza spełnienie przez Habilitantkę wymogu z art. 219 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, do uzyskania stopnia doktora habilitowanego.

III. Ocena spełnienia wymogu z art. 219 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce

Habilitantka jako podstawowe osiągnięcie naukowe w rozumieniu art. 219 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, przedstawiła monografię zatytułowaną *Status prawny zarządcy nieruchomości*. Monografia ta została opublikowana w 2023 r. przez wydawnictwo C. H. Beck, ISBN 978-83-8291-170-1. Recenzentem wydawniczym był prof. dr hab. Adam Doliwa.

W monografii pt. *Status prawny zarządcy nieruchomości* dr Aleksandra Sikorska - Lewandowska podjęła problem badawczy o istotnej doniosłości teoretycznej jak też praktycznej. Przedmiotem badań uczyniła bowiem problematykę statusu prawnego zarządcy nieruchomości, przy czym w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości prywatnych nadto przy uznaniu, iż analizy pojęcia zarządcy przeprowadzone zostaną wyłącznie w odniesieniu do zarządu cudzym majątkiem. W tym też świetle rodzi się wątpliwość co do poprawności sformułowania tytułu rozprawy. Tytuł sugeruje bowiem, że przedmiotem badań Habilitantka uczyniła problematykę statusu prawnego zarządcy nieruchomości bez jakichkolwiek wyłączeń. Dostrzec tu jednakże należy, że na ograniczenia pola badawczego wskazuje Habilitantka już we wstępie pracy, niemniej jednak wystarczyło w tytule pracy dookreślenie, iż praca dotyczyć będzie statusu prawnego zarządcy nieruchomości prywatnych w świetle polskiego systemu prawa. Takie doprecyzowanie pozwoliłoby też na zaznaczenie, (które to



również znajduje się we wstępie pracy) że metoda prawno- porównawcza zostanie zastosowana przez Habilitantkę jedynie uzupełniająco.

Wracając do zasadności badania problematyki statusu prawnego zarządcy nieruchomości, przyznać należy, że zagadnienie to analizowane z perspektywy prywatnoprawnej nie doczekało się kompleksowego opracowania naukowego. Równocześnie ma ono istotne znaczenie zarówno dla teorii jak i praktyki prawa. Chaos regulacyjny i pojęciowy dotyczący tego zagadnienia połączony z zaszłościami historycznymi przekładający się przykładowo na brak odróżniania pojęcia zarządcy od administratora, wymaga uporządkowania. Dodatkowo też brak w doktrynie i orzecznictwie jednolitej interpretacji regulacji dotyczących zarządcy i jego statusu prawnego, występujących w różnych aktach prawnych. Równocześnie coraz częstszą praktyką na współczesnym rynku nieruchomości staje się zawieranie umów, na mocy których powołuje się zarządców nieruchomości, których niejasny status prawny w konsekwencji generuje problemy i wątpliwości. Potęguje je też niepewność stosowania regulacji dotyczących zarządcy nieruchomości ukształtowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Unormowania te dodatkowo podlegały zmianom, poprzez regulacje a następnie deregulacje zawodu zarządcy nieruchomości rodząc też kolejne pytanie badawcze o ocenę skutków tych zmian. W kontekście zatem wagi i aktualności problemu badawczego dotyczącego ustalenia statusu prawnego zarządcy nieruchomości prywatnych w polskim systemie prawa jak też podjętego przez Habilitantkę kierunku badań, wybór tematu rozprawy ocenić należy wysoko.

Kierunek badań wyznaczony został przez Habilitantkę poprzez określenie zakresów i pytań badawczych. Habilitantka poszukuje odpowiedzi na dwa główne pytania. Pierwsze pytanie dotyczy natury prawnej instytucji zarządu nieruchomościami oraz statusu prawnego zarządcy nieruchomości prywatnych jak i jego pozycji w systematyce polskiego prawa. Drugie pytanie dotyczy docelowego modelu instytucji zarządcy nieruchomości prywatnych, a zatem jak powinna być ukształtowana pozycja prawna (status) zarządcy nieruchomości, aby stanowiła spójną teoretycznie konstrukcję prawną oraz we właściwy sposób odpowiadała potrzebom uczestników obrotu prawnego. Możliwość odpowiedzi na wskazane pytania Habilitantka konsekwentnie realizuje poprzez ustalenie kolejnych zakresów badawczych. Obszarem badawczym, pozwalającym na ocenę pozycji prawnej zarządcy nieruchomości stała się dla Habilitantki analiza źródeł umocowania zarządcy nieruchomości, jego praw i obowiązków oraz cywilnoprawnej odpowiedzialności zarządcy nieruchomości. Służyć ma temu również spojrzenie na pozycję zarządcy nieruchomości z perspektywy innych instytucji

zarządu cudzym majątkiem, które to posiadają własne odrębne regulacje prawne, takich jak m.in. zarządca sukcesyjny czy syndyk. Możliwość eksploatacji wskazanego pola badawczego wiąże też Habilitantka z wcześniejszym dokonaniem kompleksowej charakterystyki regulacji dotyczących zarządcy nieruchomości obowiązujących uprzednio (przed deregulacją) oraz aktualnie i dokonania ich jurydycznej oceny. Charakterystyka ta służyć ma też odpowiedzi na pytanie o pożądany kształt regulacji instytucji zarządcy nieruchomości prywatnych w prawie polskim.

Pozytywnie ocenić należy to, że wszystkie wskazane powyżej obszary badawcze i analizy czynione w ich ramach służyły Habilitantce do weryfikacji trzech hipotez badawczych, zaznaczonych we wstępie pracy. Pierwsza z nich głosiła, że w systemie prawa polskiego brakuje jednolitego normatywnego modelu zarządcy nieruchomości. Pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i jest różnie ujmowane w poszczególnych aktach prawnych. Z tej przyczyny występuje chaos pojęciowy, który utrudnia interpretację przepisów i właściwe ich zastosowanie. W myśl drugiej hipotezy badawczej deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości, wywołała ujemne konsekwencje w płaszczyźnie bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości. Rezygnacja z jakiegokolwiek ingerencji państwa w stosunki zarządzania nieruchomościami, a więc pozostawienie ich jedynie regułom wolnorynkowym spowodowała obciążenie konsekwencjami nierzetelności działań zarządców nieruchomości wyłącznie ich kontrahentów, w tym nierzadko konsumentów. Trzecia hipoteza badawcza zakłada, że status prawny zarządcy nieruchomości jest zróżnicowany w związku z dyferencjacją podstaw nawiązania stosunku zarządzania nieruchomościami oraz brakiem koherencji rozwiązań prawnych. Stan taki jest niepożądany ze względu na brak jasności co do pozycji prawnej zarządcy nieruchomości oraz konieczność każdorazowej weryfikacji zakresu jego obowiązków oraz uprawnień.

Pozytywnie ocenić też należy wykorzystane przez Habilitantkę przy sporządzaniu rozprawy metody badawcze. Zasadniczą rolę w recenzowanej rozprawie odegrała metoda dogmatyczna, którą to Habilitantka posługuje się z dużą wprawą wykorzystując orzecznictwo i literaturę przedmiotu. Wykorzystuje też Autorka metodę historyczną, metodę genezy norm prawnych, metodę aksjologiczną, metodę prawno porównawczą. Ta ostatnia została wykorzystana przez Habilitantkę jedynie w ograniczonym zakresie. Habilitantka wskazała, że uwagi prawno- porównawcze dotyczące statusu prawnego zarządcy nieruchomości w innych krajach zawarte zostały w pracy jedynie celem naświetlenia zarysu tej materii, a praca nie ma charakteru prawno- porównawczego. Przekonuje w tym wypadku argument, iż regulacje

instytucji zarządcy nieruchomości w innych krajach stanowią odzwierciedlenie odmiennej rzeczywistości historycznej, gospodarczej i społecznej.

Praca wraz z wszystkimi wykazami mieści się w 342 stronach znormalizowanego druku, gdzie merytoryczna treść rozprawy obejmuje 338 stron. Objętość rozprawy świadczy o zachowaniu dyscypliny pisarskiej przy uwzględnieniu odpowiedniej warstwy warsztatowej pracy, wyrażonej w zestawieniach literatury (363 pozycje) i orzecznictwa (143 pozycje). Wydaje się jednak, że pewnych obszarach warsztat ten mógł zostać wzbogacony szczególnie, że Autorka w niektórych wypadkach w treści pracy wypowiada twierdzenia, które w doktrynie i orzecznictwie budzą wiele dyskusji a nawet w przypisach pracy Autorka nie sugeruje, że poglądy te nie są jednolicie uznawane (np. s. 304). Niedogodnością jest też brak podanych przy publikatorze Legalis numerów, pod którymi publikowane są orzeczenia co utrudnia śledzenie wywodów i możliwość pełniejszego zapoznania się z całością wypowiedzi prezentowanych w orzeczeniach.

Zakreślone przez Habilitantkę we wstępie pracy hipotezy i cele badawcze znalazły swoje odzwierciedlenie w ukształtowanej strukturze pracy, która zasługuje na pozytywną ocenę. Rozprawa zawiera spis treści, wstęp, osiem rozdziałów, zakończenie, wykaz literatury, wykaz aktów prawnych oraz zestawienie orzecznictwa. Struktura pracy jest funkcjonalna i przejrzysta. Pierwszy rozdział poświęcony został dookreśleniu pojęć istotnych dla prowadzonych w pracy wywodów. Rozdział drugi, trzeci i czwarty służyły prezentacji regulacji prawnych zawartych w systemie prawa polskiego dotyczących zarządzania nieruchomościami oraz instytucji zarządcy przed i po deregulacji zawodu. Rozdziały - piąty, szósty i siódmy służą ustaleniu pozycji prawnej zarządcy i zawierają analizy poświęcone źródłom stosunku prawnego zarządzania nieruchomościami, prawom i obowiązkom jak też odpowiedzialności cywilnoprawnej zarządcy nieruchomości. Ustaleniu pozycji prawnej zarządcy nieruchomości służy też wieńczący pracę rozdział ósmy przedstawiający regulacje zarządcy nieruchomości na tle innych uregulowań kształtujących status prawny podmiotów zarządzających cudzym majątkiem. Kolejność prezentowania poszczególnych partii materiału jest właściwa, a wywody Autorki układają się w spójną całość. Docenić należy, iż każdy rozdział kończy Habilitantka uwagami podsumowującymi. Pozytywnie też ocenić należy język w tekście pracy, który to jest jasny, komunikatywny i logiczny. Widoczna jest tu sprawność Autorki w posługiwaniu się językiem prawniczym, co świadczy o Jej dojrzałości merytorycznej.

W rozdziale pierwszym Habilitantka przedstawia pojęcia istotne dla prowadzonych w dalszej części rozprawy wywodów. Poddane tu zostały analizie takie pojęcia jak np. zarząd, zarządzanie, administrowanie, nieruchomości w tym nieruchomości publiczne i prywatne. Rozdział ten budzi pewien niedosyt z kilku powodów. Wydaje się, że wywody dotyczące przedstawianych pojęć mogły zostać dodatkowo pogłębione. Nadto przedstawienie pojęcia nieruchomości i rodzajów nieruchomości może rodzić kontrowersje (s.7) szczególnie, iż w dalszych wywodach Habilitantka analizuje problematykę zarządzania nieruchomością wspólną. Dodatkowo zaskakuje brak w tej części pracy postulatów *de lege ferenda*. Jednakże rozdział ten uznać należy za niezbędny, szczególnie z uwagi na to, że pełni on też rolę pewnego wprowadzenia i uzasadnienia kierunku badań prowadzonych przez Habilitantkę. Ustalanie zakresu pojęciowego staje się bowiem dla Habilitantki płaszczyzną dookreślenia zakresu badań i pozostawienia poza nim zarządzania właścicielskiego jako mieszczącego się w wykonywaniu uprawnień wynikających z prawa własności i braku spełnienia przesłanek z art. 184a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji Habilitantka przyjęła, iż przedmiotem rozprawy stanie się postać zarządu cudzą nieruchomością, a zatem zarządu sprawowanego przez profesjonalistę jakim jest zarządca nieruchomości. Dodatkowo Habilitantka wyłączyła spod rozważań zarząd powierniczy jak również zarząd nieruchomościami publicznymi – ze względu na daleko idące odrębności konstrukcyjne jak też uregulowanie tego typu zarządu w aktach prawnych według zasad odrębnych od zasad obrotu prywatnego. W konsekwencji z treści rozdziału pierwszego wyklarował się ostateczny zakres badań Habilitantki dotyczący zarządcy profesjonalisty dokonującego zarządzania cudzą nieruchomością w relacji jedynie z podmiotami prywatnymi.

Rozdział drugi poświęcony został rozwojowi wyrażonych w regulacjach prawnych idei kształtujących zarówno zasady zarządzania nieruchomościami jak też pojęcie zarządcy. Rozdział rozpoczyna rys historyczny zarządzania nieruchomościami czerpiący z prawa rzymskiego, który to na ziemiach polskich w wywodzie swoim Habilitantka przeprowadza od wieku XVI. W części poświęconej regulacjom zarządu i zarządzania nieruchomościami ukształtowanymi po 1989 r., Autorka zarysowuje rys rozwoju tych pojęć w ustawie o gospodarce nieruchomościami (z uwzględnieniem licznych zmian przepisów) a następnie ukazuje spektrum tych pojęć w innych obowiązujących regulacjach prawnych. Całość wywodu stanowi dla Habilitantki podstawę dla weryfikacji jednej z hipotez badawczych, gdzie słusznie konstataje chaos i brak spójności pomiędzy regulacjami dotyczące zarządcy nieruchomości i zarządzania nieruchomościami w ramach prawa polskiego. Słusznie też


zaznacza, że występowanie kilkudziesięciu aktów prawnych wybiórczo kształtujących poszczególne obszary zarządzania nieruchomościami negatywnie wpływa na bezpieczeństwo obrotu a przede wszystkim podmiotów, których nieruchomościami się zarządza.

Rozdział trzeci i czwarty poświęcone zostały problematyce zarządcy nieruchomości w świetle uprzednio obowiązującej oraz aktualnej regulacji obrazującej podregulacyjny kształt instytucji. Z uznaniem zauważyć należy, że w części poświęconej ukazaniu zarządcy jako zawodu regulowanego Habilitantka nie tylko w szczegółowy sposób analizuje elementy modelu zawodu zarządcy, ale też analizuje proces i przyczyny deregulacji tego zawodu w Polsce. W tej części pracy Habilitantka usystematyzowała też argumenty przemawiające przeciwko deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości, korespondując z weryfikacją jednej z hipotez badawczych. Zgodzić się tu można z Habilitantką, że model działalności zawodowej w przeciwieństwie do modelu wolnej działalności gospodarczej, oparty na ustawowym systemie wymogów (w tym odpowiedniej wiedzy) działał na korzyść nabywców usług. Wartość dodaną tej części pracy stanowi przedstawienie przez Habilitantkę regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujących aktualnie w Polsce na tle regulacji obowiązujących w wybranych państwach UE. Przegląd zasad dotyczących zawodu zarządcy nieruchomości w innych państwach członkowskich, wzmocnił prezentowane przez Habilitantkę tezy o konieczności spojrzenia na model/zawód zarządcy nieruchomości z perspektywy ochrony kontrahenta zarządcy. Równoczesne podkreślenie braku jakichkolwiek wymagań np. co do wiedzy, koniecznych do rozpoczęcia wykonywania działalności zarządcy nieruchomości w Polsce, doprowadziło Autorkę do słusznych wniosków. W myśl tych wniosków obowiązujący w Polsce model oparty na pełnej swobodzie podjęcia i prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wywołuje niebezpieczeństwa dla uczestników obrotu na rynku nieruchomości i powinien zostać zmieniony.

W rozdziale piątym, (najobszerniejszym i liczącym 64 s.) przedstawiona została przez Habilitantkę klasyfikacja źródeł stosunku prawnego zarządzania nieruchomościami, która to stanowi podstawę dla wszystkich dalszych wywodów Autorki. Habilitantka wyróżnia zatem jako takie źródło orzeczenie sądu jak też umowę, przy czym w zakresie umowy jako dwa osobne instrumenty prawne analizuje umowę o zarządzanie oraz umowę o powierzenie zarządu. Zgodnie z przyjętą tezą Habilitantka dzieli wywody zawarte w tym rozdziale na trzy części, w których kolejno analizuje: umowę o zarządzanie nieruchomością, umowę o powierzenie zarządu oraz orzeczenie sądu stanowiące podstawę prawną stosunku zarządzania

nieruchomością. Warte zauważenia są w tej części pracy wywody Habilitantki dotyczące uznania umowy o zarządzanie za umowę szczególnego zaufania jak też zaliczenia tej umowy do umów konsumenckich. Na szczególną uwagę zasługują też analizy poświęcone charakterowi prawnemu umowy o zarządzanie czy też analizy poświęcone problematyce zarządcy przymusowemu. Prowadzą one też Habilitantkę do słusznego spostrzeżenia braku zobowiązania sądu do ustanowienia zarządcy zgodnie z art. 184a u.g.n. Analiza treści rozdziału V na tle całości pracy prowadzi do spostrzeżenia, że wywody w nim zawarte stanowią przemyślaną wypowiedź naukową. Nie podzielając niektórych z tez formułowanych przez dr Aleksandrę Sikorską – Lewandowską podkreślić jednak należy, że zaprezentowane przez Habilitantkę koncepcje stanowią przejaw umiejętności samodzielnego konstruowania myśli naukowej jak też umożliwiają podjęcie naukowej dyskusji. Zaznaczyć w tym miejscu jedynie zatem można obszary tych dyskusji/wątpliwości co do np: wyodrębniania odrębnych instrumentów prawnych jakim jest umowa o zarządzanie i umowa o powierzenie zarządu; przyjęcie treści art. 18 u.w.l. jako kształtującego umowę o powierzenie zarządu, w sytuacji w której kształtuje on umowę o sposób zarządu, którą to porównać można do zgody współwłaścicieli nieruchomości objętej współwłasnością ułamkową na oddanie/powierzenie zarządu zarządcy; dopuszczalności swobodnego zawierania przez zarząd wspólnoty umowy o zarządzanie czy też wątpliwości co do konieczności zawierania umowy o zarządzanie określanej przez Habilitantkę jako umowy o powierzenie zarządu w formie aktu notarialnego. Z nadzieją też oczekiwać można dalszych wypowiedzi naukowych Habilitantki związanych z prezentowanymi treściami a dotyczących przykładowo problemu określenia podstawy prawnej i charakteru prawnego zarządu wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością stanowiącą cudzy majątek (właściciele lokali), w sytuacji realizacji dyspozycji art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział szósty poświęcony został problematyce praw i obowiązków zarządców nieruchomości. Zasadnie już we wprowadzeniu Habilitantka zauważa, że regulacje prawa nakładają na zarządców liczne obowiązki zarówno z obszaru prawa cywilnego jak też administracyjnego oraz, że w regulacjach prawnych w wyraźny sposób zaznaczone zostało jedynie prawo do wynagrodzenia. Odzwierciedlając powyższe spostrzeżenie Autorka prowadzi wywody w tej części pracy w sposób syntetyczny przedstawiając obowiązki zarządcy wynikające z różnych ustaw obowiązujących w systemie prawa polskiego. W tym zakresie poddaje analizom obowiązki wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy Prawo budowlane, kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o



własności lokali. Dodatkowo przedstawia też problematykę obowiązku utrzymania czystości oraz obowiązki związane z przetwarzaniem danych osobowych. Wydaje się, że takie właśnie opisowe ujęcie różnych obowiązków zarządców nieruchomości uznać należy za wyczerpujące i właściwe. W zakresie analiz praw i obowiązków zarządcy wynikających z ustawy o własności lokali konsekwentnie Habilitantka podąża za zgłoszoną uprzednio koncepcją odrębności umowy o zarządzanie i umowy o powierzenie zarządu nieruchomością. Warte zauważenia stają się prezentowane w tej części pracy analizy dotyczące relacji obowiązków wynikających z umów i ustaw. W tym zakresie Habilitantka przedstawia koncepcje (opartą na wykorzystaniu art. 392 k.c.) możliwości przekazania zarządcy prawa do pobierania przychodów i pożytków z nieruchomości wraz z obowiązkami opłacania wszelkich kosztów utrzymania nieruchomości z równoczesnym obciążeniem zarządcy ryzykiem ich niewykonania. Jak należy rozumieć chodzi tu o wszelkie koszty utrzymania w tym także publicznoprawne co jednak jak się wydaje przykładowo w odniesieniu do niektórych zobowiązań publicznoprawnych (np. podatkowych) nie byłoby możliwe.

W rozdziale siódmym Habilitantka poddała analizie problematykę odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości. Wydaje się, iż tytuł podrozdziału zatytułowanego *Czynniki wpływające na charakter odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości*, wymagałby zmiany zważywszy na treść tego podrozdziału. Do czynników wpływających na charakter odpowiedzialności Autorka zaliczyła bowiem po pierwsze status przedsiębiorcy, gdzie przyjęła, że przy ocenie zachowań zarządcy nieruchomości jako podmiotu profesjonalnego zastosowanie znajdzie miernik podwyższonej staranności. W dalszej kolejności za czynniki te uznała przypisanie zarządcy statusu dzierżyciela nieruchomości, rodzaj podstawy prawnej/źródła stosunku zarządzania jak też członkostwo w organizacji zrzeszającej zarządców. Przychylić należy się do podniesionego poglądu, że jako dzierżyciel zarządca nie odpowiada na zasadzie ryzyka za skutki zawalenia się budowli lub oderwanie się jej części, co nie wyłącza jednak jego odpowiedzialności wobec poszkodowanego (art. 415 k.c.) oraz wobec właściciela nieruchomości (art. 471 w zw. z art. 415 k.c.). W rozdziale tym Habilitantka analizuje też źródła szkody generującej odpowiedzialność zarządcy nieruchomości, zarówno w reżimie kontraktowym jak i deliktowym. Jako pojęcia nadrzędne w odniesieniu do zróżnicowanych obowiązków wynikających z treści umowy o zarządzanie przyjmuje i poddaje analizie pojęcie racjonalnej gospodarki nieruchomością oraz jej element, a to zapewnienie bezpieczeństwa nieruchomości. Konsekwentnie też podąża Autorka wyznaczonym w rozdziale V trójpodziałem, analizując

odpowiedzialność odszkodowawczą zarządcy umownego, zarządcy któremu zarząd powierzono jak też zarządcy przymusowego.

Ostatni rozdział dr Aleksandra Sikorska - Lewandowska poświęca analizom problematyki zarządcy nieruchomości prywatnych stanowiących cudzy majątek czynionym z perspektywy innych instytucji, których istota polega na zarządzaniu cudzym majątkiem. Prześledzenie statusu prawnego wybranych podmiotów sprawujących zarząd cudzym majątkiem pozwoliło Habilitantce na spostrzeżenie, że instytucje zarządu cudzym majątkiem różnią się od siebie w szczególności ze względu na cel ich ustanowienia, charakter prawny czy też podstawę umocowania zarządcy. Doprowadziło to Habilitantkę do wniosku, że nie można mówić o jednolitej konstrukcji prawnej zarządcy cudzym majątkiem a przypisywanie poszczególnym instytucjom zarządu charakteru prawnego wynika z celu ustanowienia zarządu. Przeprowadzone analizy stanowiły dla Habilitantki punkt wyjścia dla badań statusu prawnego zarządcy nieruchomości, które prowadzone zostały w rozbiciu na status prawny zarządcy umownego, zarządcy któremu zarząd powierzono oraz zarządcy ustanowionego przez sąd. Stanowi to logiczną kontynuację głównych założeń koncepcji Habilitantki. Wydaje się przy tym jednak, że podążając tą koncepcją zasadne stałoby się też poczynienie analiz przy dodatkowym rozróżnieniu sytuacji prawnej zarządcy umownego z którym umowę zawiera zarząd wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa czy też inne podmioty. Wątpliwości bowiem może budzić czy wywody Autorki czynione w tej części pracy można w całości odnieść do wszystkich tych sytuacji. Wydaje się też, że analizy w zakresie ustalenia statutu prawnego zarządcy występującego zamiast zarządu we wspólnotach mieszkaniowych mogłyby zostać (choć w przypisach) trochę rozbudowane. W literaturze pojawia się bowiem wiele koncepcji wartych ich zauważenia, takich jak koncepcja przedstawiciela – pełnomocnika, *quasi* organu, *quasi* przedstawiciela właścicieli, przedstawiciela ustawowego czy też przedstawiciela organizacyjnego właścicieli lokali, gdzie wielość tych koncepcji stanowi pokłosie niejednolitego postrzegania charakteru wspólnoty mieszkaniowej. Nie budzi takich sporów status prawny zarządcy przymusowego, którego to słusznie uznaje Habilitantka za zastępcę pośredniego.

Podsumowując podkreślić należy, że monografia *Status prawny zarządcy nieruchomości* zasługuje na pozytywną wysoką ocenę zarówno w kontekście jej formalnej jak też merytorycznej strony, stanowiąc znaczny wkład w rozwój dyscypliny nauki prawne. Wszystkie zagadnienia analizowane w pracy powiązane były z tematycznym zakresem rozprawy. Równocześnie zauważyć należy, że Habilitantka podjęła w pracy wiele wątków

związanych z tematem pracy, co potwierdza biegłą znajomość omawianej problematyki. Docenić tu szczególnie należy podjęcie przez dr Aleksandrę Sikorską - Lewandowską analizy tego złożonego i trudnego zagadnienia jak też zaprezentowanie własnej koncepcji. Świadczy to o samodzielności naukowej Habilitantki przejawiającej się poprzez wykazanie umiejętności samodzielnego kreowania konstrukcji naukowych i włączania się tym samym do naukowych dyskusji. Na zauważenie zasługuje też sposób prowadzenia wywodów przez Autorkę. Habilitantka nie tylko prezentuje poglądy wyrażane w literaturze i orzecznictwie, ale też ustosunkowując się do tych poglądów wyraża własne stanowisko w sprawie, formułując równocześnie warte zauważenia postulaty *de lege ferenda*. Podkreślenia wymaga też, iż uwagi czynione w recenzji w żadnym stopniu nie umniejszają wysokiej oceny merytorycznej strony rozprawy.

Uznać zatem należy że Habilitantka spełnia wymóg z art. 219 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, do uzyskania stopnia doktora habilitowanego.

IV. Ocena spełnienia wymogu z art. 219 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce

1. Dorobek publikacyjny

Doktor Aleksandra Sikorska - Lewandowska posiada liczny dorobek naukowy publikowany po uzyskaniu stopnia doktora nauk prawnych. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że na dorobek naukowy składa się 8 monografii, 12 rozdziałów w monografiach naukowych, 1 redakcja monografii naukowej, 1 recenzja monografii i 54 artykuły opublikowane w czasopismach naukowych (w tym 10 glos). Wśród artykułów 3 sporządzone zostały w języku angielskim i 1 w języku niemieckim. Dodatkowe 7 artykułów naukowych wskazanych przez Habilitantkę w załączniku do wniosku nie może być poddane ocenie z uwagi na to, że opublikowane one zostały przed uzyskaniem przez Habilitantkę stopnia doktora nauk prawnych. Równocześnie też we wskazanym wykazie monografii, monografia *Status prawny zarządcy nieruchomości* wymieniona została podwójnie (w pkt. I. 1 oraz w pkt. II. 1), monografia *Prosta spółka akcyjna* również została wymieniona podwójnie – raz jako monografia i raz w pkt. II.3 jako wykaz członkostwa w redakcjach naukowych. W tym wypadku pozycja ta powinna w istocie przywołana zostać właśnie w punkcie II.3 z uwagi na to, że Habilitantka była współredaktorem monografii. Zauważyć też można, że trzy z wymienionych przez Habilitantkę monografii ujętych w pkt. II.1 napisane zostały we współautorstwie, podobnie jak dwa rozdziały w monografiach oraz jeden artykuł naukowy.



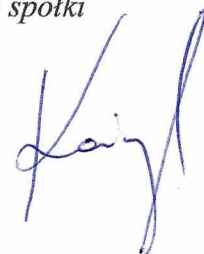
Świadczy to o umiejętności pracy naukowej z innymi pracownikami naukowymi a równocześnie przy zestawieniu prac współtworzonych i tworzonych indywidualnie ukazuje, że Habilitantka wykazuje się w przeważającym stopniu indywidualizmem naukowym, co właśnie konieczne jest na etapie oceny predyspozycji do posiadania samodzielności naukowej.

Z dokumentacji wynika również, że dr Aleksandra Sikorska- Lewandowska jest recenzentką artykułów naukowych publikowanych w czasopismach: „Studia Iuridica Toruniensia”, „Comparative Law Review”, „Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego”, „Przegląd Prawniczy TBSP Uniwersytetu Jagiellońskiego”, „Zeszyt Prawniczy UAM”. Brak jest równocześnie informacji o ilości recenzji artykułów naukowych sporządzonych przez Habilitantkę.

Dorobek Habilitantki jest zróżnicowany pod względem formy. Pod względem ilościowym stanowi on znaczny wkład w rozwój dyscypliny naukowej – nauki prawne. Nie zmienia tego spostrzeżenia również okoliczność, że wśród 55 artykułów 19 zawiera wypowiedzi nie wykraczające poza ok. 5 stron. Zauważyć też wypada, że Habilitantka publikowała artykuły w uznanych, renomowanych i opiniotwórczych czasopismach naukowych, których oddziaływanie na świat nauki prawa jest niepodważalny. Wśród czasopism tych znajdują się m.in.: „Państwo i Prawo”, „Przegląd Sądowy”, „Rejent”, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”, „Orzecznictwo Sądów Polskich”, „Studia Iuridica Torunienisia”, „Głosa”, „Przegląd Prawa Handlowego”, „Nieruchomości”, „Monitor Prawniczy”. Dodatkowo niektóre artykuły Habilitantki opublikowane zostały w czasopismach za granicą w języku angielskim (5) oraz w języku niemieckim (1). W języku angielskim ukazały się następujące publikacje: *Report from Poland: Recent Developments in Polish Law*, „European Company Law Journal” 2021, nr 4, *The Status of a Limited Liability Company in the Polish Legal System*, „Journal of Research in Business and Management” 2021, vol. 9, *New Group of Companies Law in Poland*, „European Company Law Journal” 2022, nr 6, *Legal status of housing communities in Poland*, „International Real Estate Review” 2020, Vol.23. W języku angielskim opublikowany został również rozdział pt. *Housing Law in Poland—From the Cooperative Model to Flat Ownership* w monografii *Sustainable Housing*, red. A. Amjad, Al. Asaad, wydanej w Londynie w 2022 r. W języku niemieckim ukazała się praca: *Hausverwaltung in Polen – die Entwicklung der rechtlichen Regelungen*, „Zeitschrift für Immobilienrecht” (ZfIR) 2022, nr 2.

Na podstawie autoreferatu można wyróżnić trzy obszary badawcze, którymi zajmowała się dr Aleksandra Sikorska- Lewandowska po uzyskaniu stopnia doktora nauk prawnych. Wszystkie te obszary przenikają się wzajemnie mieszcząc się w ramach prawa cywilnego a w szczególności prawa nieruchomości i prawa handlowego. Pierwszy obszar badawczy stanowiąc kontynuację zainteresowań badawczych Habilitantki sprzed uzyskania stopnia doktora nauk prawnych, dotyczy wadliwości uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni (łącznie 12 publikacji naukowych). Drugi nurt zainteresowań Habilitantki dotyczy prawnych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych (łącznie 25 publikacji naukowych). Trzecie pole zainteresowań badawczych Habilitantki dotyczy zarządzania nieruchomościami, w ramy którego wpisuje się również monografia *Status prawny zarządcy nieruchomości* (łącznie 5 publikacji naukowych). Dodatkowo Habilitantka publikowała też prace naukowe z zakresu tematyki prawa handlowego (3 publikacje) jak też prace z zakresu prawa nieruchomości (6 publikacji) pośrednio związane z zagadnieniami głównych nurtów badawczych eksploatowanych przez Habilitantkę.

W obszarze badań związanych z problematyką uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni za istotną publikację naukową należy uznać monografię *Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni*, TNOIK 2013 (425s.), stanowiącą skróconą wersję pracy doktorskiej. W ten sam nurt zainteresowań wpisuje się też 10 publikacji opublikowanych w czasopiśmie (w tym 5 artykułów, 5 glos) jak też 1 rozdział w monografii naukowej. Rozważania naukowe Habilitantki poświęcone problematyce uchwał organów spółek kapitałowych i spółdzielni zostały przedstawione w artykułach takich jak: *Sprzeczność uchwały rady nadzorczej ze statutem spółki lub spółdzielni*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2013 nr 11, *Nieważność uchwał rady nadzorczej spółdzielni*, „Monitor Prawniczy” 2011 nr 16, *Legitymacja użytkownika akcji do zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2020 nr 10, *Zaskarżanie uchwał organów prostej spółki akcyjnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2022, nr 11. Tożsama problematyka stała się też przedmiotem analiz zawartych w 5 glosach, a mianowicie: w glosie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 17 marca 2010 r., I ACa 150/10, pt. *Zarzut nieważności uchwały zgromadzenia wspólników*, „Glosa” 2012 nr 2, w glosie do postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 25.02.2016 r., V ACz 108/16, pt. *Zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały odwołującej członka zarządu*, „Glosa” 2016 nr 4, w glosie do uchwały Sądu Najwyższego z 17.12.2015 r., III CZP 91/15, pt. *Wstrzymanie skuteczności uchwały w przedmiocie zmian w składzie organów spółki*



kapitałowej, „Monitor Prawa Handlowego” 2016 nr 4, w glosie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r., I ACA 631/14, pt. *Stwierdzenie nieważności uchwał rady nadzorczej i zarządu spółdzielni mieszkaniowej*, „Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej” 2018, nr 2 oraz w glosie, pt. *Nieważność uchwały rady nadzorczej spółki akcyjnej — glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 5.10.2017 r. (I PK 287/16)*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2019, nr 7. Problematyce uchwał organów spółek kapitałowych Habilitantka poświęciła również rozważania czynione we współautorstwie z dr hab. Z. Kwaśniewski, prof. UMK, zawarte w rozdziale pt. *Model prawny zaskarżania uchwał korporacyjnych organów spółek kapitałowych – postulaty de lege ferenda*, opublikowanym w monografii pt. *Not omne quod licet honestum est. Studia z prawa cywilnego i handlowego w 50-lecie pracy naukowej Profesora Wojciecha Jana Katnera*, Warszawa 2022.

Drugi obszar badawczy koncentruje Habilitantka na problematyce prawnych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Problematyce tej Habilitantka poświęciła więcej uwagi o czym świadczy ilość wypowiedzi naukowych dotyczących zagadnień związanych ze wspólnotami mieszkaniowymi. Po pierwsze, zauważyć należy, że dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska opublikowała 3 monografie poświęcone tej problematyce, w tym 1 stworzona została we współautorstwie. Do monografii tych należą: praca *Uchwały właścicieli lokali: studium prawne*, C.H. Beck, Warszawa 2017, praca *Mała wspólnota mieszkaniowa*, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń 2020 oraz praca *RODO w praktyce zarządcy nieruchomości*, DIFIN, Warszawa 2019, napisana we współautorstwie z dr Natalią Daśko. Zagadnienia dotyczące wspólnot mieszkaniowych stały się też przedmiotem analiz 14 artykułów, 6 glos oraz 2 rozdziałów w monografiach. Wśród opublikowanych artykułów wymienić można prace: *Przesłanki i tryb pozbawienia właściciela prawa do lokalu w prawie polskim i niemieckim*, „Studia Prawnicze” 2014 nr 2, *Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczenia opłat właściciela lokalu*, „Przegląd Sądowy” 2017 nr 5, *The housing community in Polish law: methods of management of communal areas*, „Studia Iuridica Toruniensa” 2017 nr 20, *Odpowiedzialność odszkodowawcza członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej*, „Studia Iuridica Toruniensa” 2019 nr 24, *Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej*, „Przegląd Sądowy” 2019 nr 6, *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej (zagadnienia wybrane)*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2019, nr 10, *Charakter prawny uchwały właścicieli lokali*, „Przegląd Sądowy” 2014 nr 6, *Nieważność uchwały właścicieli lokali*, „Państwo i Prawo” 2015 nr 2, *Wstrzymanie wykonania uchwały właścicieli*



lokali w postępowaniu zabezpieczającym na tle innych regulacji prawnych, „Studia Iuridica Toruniensa” 2016 nr 19 (we współautorstwie z dr hab. Zbigniewem Kwaśniewskim), *Legal status of housing communities in Poland*, “International Real Estate Review” 2020, Vol.23, Nr 1, *Kierunki zmian ustawy o własności lokali*, „Studia Iuridica Toruniensa” 2018 nr 22, *Usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej przez wspólnotę mieszkaniową – problem legitymacji procesowej*, „Nieruchomości” 2018 nr 11, *Zgoda na sprzedaż alkoholu w nieruchomości wspólnej*, „Nieruchomości” 2018 nr 2, *Czy potrzebny jest rejestr wspólnot mieszkaniowych*, „Nieruchomości” 2020 nr 1 oraz *Podejmowanie uchwał przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej – uwagi na tle zmian regulacji prawnej*, „Nieruchomości” 2021 nr 9. Prowadząc badania nad problematyką stosowania regulacji dotyczących wspólnot mieszkaniowych Habilitantka sporządziła 6 glos do orzecznictwa sądów polskich a mianowicie: glosę do wyroku Sądu Najwyższego z 14.03.2013 r., I CSK 379/12 pt. *Legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej* opublikowaną w Gdańskich Studiach Prawniczych – Przegląd Orzecznictwa, 2014 nr 2; glosę do uchwały Sądu Najwyższego z 9.02.2017 r., III CZP 106/16 pt. *Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę*, Glosie 2018 nr 3; glosę do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4.10.2017 r., I ACA 1002/16, pt. *Reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylenie uchwały*, Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa 2018, nr 3; glosę do uchwały Sądu Najwyższego z 12.12.2012 r., III CZP 82/12 pt. *Niepodzielność prawa głosu współwłaścicieli lokali*, Monitor Prawniczy 2013 nr 24, glosę do wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27.03.2013 r. VACa 110/13, pt. *Wspólnota mieszkaniowa – przesyłanie głosów przez internet*, Monitor Prawniczy 2014, nr 24; glosę do wyroku Sądu Najwyższego z 21.03.2019 r., sygn. II CSK 62/18 pt. *Dopuszczalność ingerencji przez sąd w treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej*, „Studia Iuridica Toruniensa” 2020, tom XXVII. Zakres tematyczny badań nad wspólnotami mieszkaniowymi Habilitantka kontynuowała też w opracowaniach zamieszczanych jako rozdziały w monografiach. Pierwszy pt. *Monitoring wizyjny w nieruchomości wspólnej – wybrane zagadnienia prawne*, stanowiący część monografii pt. *Nowoczesne technologie. Szansa czy zagrożenie dla funkcjonowania przedsiębiorców w obrocie prawnym i postępowaniach sądowych*, red. A. Kidyba, A. Olejniczak, Warszawa 2022 r. Drugi, *Housing Law in Poland—From the Cooperative Model to Flat Ownership*, opublikowany w monografii: *Sustainable Housing*, red. A. Amjad, A. Asaad, London 2022.

Badania z zakresu trzeciego obszaru badawczego dotyczącego problematyki prawnych aspektów zarządzania nieruchomościami wieńczy monografia *Status prawny zarządcy*

nieruchomości przedstawiona jako podstawowe osiągnięcie naukowe. Wstępne badania, które rozwinięte zostały we wskazanej monografii zawarte zostały przez Habilitantkę w 4 artykułach, a mianowicie w pracach: *Zarządca nieruchomości: zawód zderegulowany*, „Nieruchomości” 2020 nr 11, *Hausverwaltung in Polen die Entwicklung der rechtlichen Regelungen*, „Zeitschrift für Immobilienrecht” (ZfIR) 2022, nr 2, *Real Estate Manager Models – Polish Legal Solutions*, „World of Real Estate Journal” 2021 nr 117 (3), oraz *Ewolucja modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości w prawie niemieckim*, „Studia Iuridica Toruniensia” 2022, tom XXX. W nurcie tym mieści się również podana już wcześniej monografia pt. *RODO w praktyce zarządcy nieruchomości*, wyd. DIFIN, Warszawa 2019 współtworzona z dr N. Daško, która to równocześnie wplata się w problematykę funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Zasadniczo w szczególności dwa z wyodrębnionych przez Habilitantkę obszarów badawczych przenikają się ze sobą co oczywiste z uwagi na okoliczność, iż celem istnienia i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest zarządzanie nieruchomością wspólną.

Dodatkowo z dokumentacji wynika, że w dorobku Habilitantki znajdują się również publikacje wykraczające poza przedstawione obszary badawcze, jednakże mieszczące się w granicach prawa handlowego czy też prawa nieruchomości. W ramach pierwszej grupy Habilitantka wskazuje na takie prace jak: rozdział *Spółka kapitałowa non profit* zawarty w monografii *Kodeks spółek handlowych po 15 latach obowiązywania*, pod red. nauk. Józefa Frąckowiaka, Warszawa 2018 r., czy też artykuł pt. *Zasady prowadzenia działalności gospodarczej w świetle ustawy – Prawo przedsiębiorców*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2019, nr 1. W grupie tej mieści się również współredakcja naukowa publikacji pt. *Prosta spółka akcyjna*, wydanej przez Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń w 2023 r. Natomiast w drugiej grupie – prace m.in. takie jak: współautorstwo monografii *Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Komentarz*, wydanej przez C.H. Beck w 2021 r., artykuły w czasopiśmie „Nieruchomości” (np. *Společne agencje najmu – konstrukcja ustawowa* (2022r., nr 8) *Europejska Legitymacja Zawodowa Pośrednika w obrocie nieruchomościami* (2022r., nr 4) , *Najem krótkookresowy lokalu mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej: analiza wybranych problemów* (2021 r., nr 11), czy też artykuł *Granice swobody kształtowania treści umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*, *Monitor Prawniczy* 2021 nr 2 (29). Połączenie prawa handlowego i prawa nieruchomości wybrzmiało natomiast w pracy w formie rozdziału pt. *Zobowiązanie do wniesienia do spółki osobowej wkładu w postaci udziałów lub akcji spółki kapitałowej i wykonanie tego zobowiązania*, opublikowanego w

monografii: *Wykonanie zobowiązań, księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Adamowi Brzozowskiemu*, red. Katarzyna Bilewska, Wojciech J. Kocot, Dorota Krekora- Zajac, Warszawa 2020 r.

Dokonując oceny dorobku naukowego Habilitantki można wskazać, że ma on charakter nie tylko teoretyczny, ale również praktyczny. Habilitantka koncentruje się w swoich badaniach naukowych na istotnych problemach teoretycznoprawnych, ale też na zagadnieniach, które ukazują służebną rolę prawa w praktyce życia społeczeństwa. Dorobek ten jest znaczący zarówno w zakresie ilościowym jak też jakościowym. Prace publikowane w renomowanych czasopismach naukowych przeszły merytoryczną procedurę recenzyjną znajdując uznanie w oczach recenzentów i kolegiach redakcyjnych. Pozytywnie należy ocenić także, że Doktor Aleksandra Sikorska – Lewandowska eksploruje w swojej działalności naukowej kilka płaszczyzn badawczych. Płaszczyzny te przenikają się wzajemnie dając możliwość szerszego i pełniejszego spojrzenia na analizowane zagadnienia. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że ocena dorobku naukowego Habilitantki jest pozytywna.

2. Inne formy aktywności naukowej Habilitantki

Pani Doktor Aleksandra Sikorska – Lewandowska wykazuje się poza działalnością publikacyjną również działalnością naukową i działalnością popularyzującą naukę na innych płaszczyznach. Habilitantka uczestniczyła czynnie (wygłaszając referaty) w 16 konferencjach w tym w 1 międzynarodowej. Pani dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska jest też członkiem organizacji i towarzystw naukowych: Towarzystwa Naukowego w Toruniu, Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego w Warszawie oraz Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego w Warszawie.

W ramach staży naukowych Habilitantka wskazała uczestnictwo w: jednodniowej konsultacji naukowej u Prof. Dr. Friedrich Ruffler w Uniwersytecie Wiedeńskim, Wydział Prawa i Administracji, Katedra Prawa Handlowego. Po drugie zrealizowany w dniach 15-31 lipca 2021 – pobyt naukowy na Uniwersytecie Juliusza i Maksymiliana w Würzburgu w ramach stypendium naukowego ufundowanego przez Rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Problematyka badawcza tego pobytu dotyczyła zagadnienia zarządcy nieruchomości w europejskich systemach prawnych. Po trzecie, Habilitantka wskazała, iż w dniach 13-17 marca 2023 r., odbyła pobyt naukowy na Uniwersytecie Cypryjskim w Nikozji (Lefkosia), w ramach programu Erasmus STA, gdzie przeprowadziła cykl wykładów w języku angielskim na temat polskiego prawa handlowego oraz prawa spółek kapitałowych.



Pani dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska realizowała 2 programy badawcze pełniąc funkcję kierownika programu. Po pierwsze programu nr 2180 realizowanego w latach 2019-2021 pt. „Model of the property manager's regulation in Polish law”, finansowanego z grantu w ramach programu Inicjatywa Doskonałości - Debiuty, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu. Po drugie programu realizowanego w latach 2019-2020 pt „Mała wspólnota mieszkaniowa”, finansowanego z grantu na monografię Dziekana Wydziału Prawa i Administracji UMK. Obecnie Habilitantka bierze udział jako członek zespołu w projekcie URBAN LAB realizowanym w ramach Uniwersyteckiego Centrum Doskonałości „Interakcje - umysł, społeczeństwo, środowisko” przy UMK w Toruniu. Dodatkowo dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska zaangażowana była – jako wykonawca części prawnej, w realizację projektów takich jak: w 2019 r. dwóch projektów „Społeczna Agencja Pośrednictwa – Animacja Społeczna” oraz „Społeczna Agencja Pośrednictwa- usługa użyteczna społecznie” oraz w 2020 r. i 2022 r. projektów „Społeczna Agencja Pośrednictwa – reintegracja ze społecznością” jak też „Porozmawiajmy o najmie społecznym” realizowane przez Fundację Studio M6 w Toruniu.

Doktor Aleksandra Sikorska Lewandowska brała też udział w komitetach organizacyjnych 10 konferencji naukowych, w tym 1 międzynarodowej. Podczas 6 z tych konferencji pełniła funkcję kierownika naukowego konferencji, 3 razy funkcję sekretarza konferencji oraz 1 raz przewodniczyła sesji naukowej.

Habilitantka recenzowała też wnioski w 2021 r. w ramach konkursu Grants for Students przeprowadzonego ze środków Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.

Jak wynika z dokumentacji dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska pełniła też funkcję recenzenta kilkunastu prac magisterskich i promotora kilkunastu prac licencjackich. Habilitantka pełniła również już uprzednio, jak też i obecnie pełni funkcję promotora pomocniczego w przewodzie doktorskim.

Na marginesie dodać też można, że w ramach działalności dydaktycznej dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska od 2016 r. prowadziła wykłady oraz ćwiczenia z prawa handlowego jak też wykłady m.in. z prawa spółek, prawa umów handlowych, prawa spółdzielczego i mieszkaniowego, prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego, gospodarka nieruchomościami. Od 2017 r. sprawują funkcję opiekuna Studenckiego Koła Naukowego Prawa Handlowego.

Podsumowując uznać zatem należy, że Habilitantka spełnia warunek z art. 219 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, do uzyskania stopnia doktora habilitowanego.

V. Konkluzja

Biorąc pod uwagę przedstawioną powyżej ocenę osiągnięć naukowych i aktywności naukowych dr Aleksandry Sikorskiej – Lewandowskiej, stwierdzić należy, że Habilitantka spełnia wszystkie warunki ustawowe do uzyskania stopnia doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne. Wskazane przez Habilitantkę osiągnięcie naukowe, monografia *Status prawny zarządcy nieruchomości* uzyskane po otrzymaniu stopnia doktora stanowi znaczny wkład w rozwój nauk prawnych, w dziedzinie nauk społecznych. Jednocześnie dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska wykazała się po uzyskaniu stopnia doktora istotną aktywnością naukową realizowaną w więcej niż jednej uczelni lub instytucji naukowej, w tym w szczególności zagranicznej.

Konkludując, dr Aleksandra Sikorska – Lewandowska spełnia wszystkie wymagania stawiane przy ubieganiu się o nadanie stopnia naukowego doktora habilitowanego nauk społecznych, w dyscyplinie nauki prawne.

