

Warszawa, 28 grudnia 2023 r.

dr hab. Andrzej Szlęzak
profesor Uniwersytetu SWPS w Warszawie

Przewodniczący
Rady Dyscypliny Nauki Prawne
dr hab. Wojciech Morawski

RECENZJA

w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego dr Aleksandrze Sikorskiej-Lewandowskiej w dziedzinie nauk społecznych, w dyscyplinie nauki prawne

A. RECENZJA OSIĄGNIĘCIA NAUKOWEGO (ART. 219 UST. 1 PKT 2 USTAWY¹)

1. Uwagi ogólne

Stosownie do postanowień z art. 221 ust. 8 Ustawy, przedmiotem niniejszej recenzji jest ocena monografii zgłoszonej przez dr Aleksandrę Sikorską-Lewandowską jako „osiągnięcie naukowe” w rozumieniu art. 219 ust.1 pkt 2 Ustawy.

Monografia ta (*Status prawny zarządcy nieruchomości*), wskazana przez nią jako osiągnięcie naukowe w rozumieniu art. 219 ust. 1 pkt 2 a) Ustawy, **spełnia wymogi formalne określone w tym przepisie**. W szczególności, (1) została ona opublikowana przez wydawnictwo C.H. Beck, ujęte w wykazie bliżej opisanym w Ustawie, a zarazem (2) stanowi znaczny wkład w rozwój dyscypliny nauki prawne.

Rozwijając szerzej zwłaszcza to ostatnie stwierdzenie, podkreślić należy, że wkład ten wyraża się przede wszystkim tym, że Habilitantka podejmuje się badań dotyczących zagadnienia, dotąd kompleksowo nieopisanego. Lukę tę monografia Autorki z powodzeniem wypełnia.

2. Wybór tematu

Nie budzi wątpliwości, że **wybór tematu** rozprawy habilitacyjnej należy ocenić wysoko. Problematyka statusu prawnego zarządcy nieruchomości zasługuje na uwagę; wywody Autorki przekonują o potrzebie objęcia tej specjalności (tego zawodu?) reglamentacją prawną, przede wszystkim z uwagi na względy ochronne właścicieli nieruchomości. Habilitantka pokazuje zarazem, że w licznych państwach należących do UE zarząd nieruchomością

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, Dz. U. 2021 r. poz. 478 z późn. zm.)

sprawowany jest przez profesjonalistów, wykonujących zawód unormowany prawnie oraz wywodzi, że rezygnację (w drodze deregulacji, przeprowadzonej w Polsce w 2014 r.) z tego rodzaju reglamentacji należy ocenić negatywnie.

3. Uwagi warsztatowe

Praca napisana jest bardzo **starannym językiem prawniczym**; wywód jest klarowny i wsparty licznymi odesłaniami do literatury (głównie krajowej) oraz – gdzie trzeba – orzecznictwa.

Bardzo czytelna jest **konstrukcja** pracy; właściwa jest też proporcja objętości poszczególnych rozdziałów. Dobrze też ocenić należy zamieszczanie przez Autorkę na końcu każdego rozdziału podsumowań jej wywodów, jak również ujęcie zbiorczo wniosków z rozważań w Zakończeniu, wieńczącym monografię.

Warstwa edycyjna pracy jest poprawna i ujawnia opanowanie przez Autorkę warsztatu badaczki prawa w satysfakcjonującym stopniu.

Do warsztatu badacza prawa należy jednak też zaliczyć umiejętność **właściwego doboru** zagadnień omawianych monograficznie. W tym kontekście należy zauważyć (**krytycznie**), że Habilitantka mogła być zrezygnować z przedstawiania w pracy rudymentów (dość licznych) o charakterze podręcznikowym i przyjąć założenie, że czytelnikami jej opracowania będą przede wszystkim profesjonaliści, sięgający po monografię w innym celu niż przypomnienie sobie (przykładowo) podstawowych pojęć z zakresu prawa odszkodowawczego czy nieruchomościowego.

Uczucie niedostatku wywołuje też nierzadko to, że Autorka **jedynie rejestruje stan dyskusji** w kwestiach spornych w doktrynie i orzecznictwie, nie dokładając swojej „cegietki” do rozstrzygnięcia takich sporów. Opowiada się bowiem za takim czy innym stanowiskiem, ale nie pogłębia argumentacji na rzecz poglądu, jaki uznaje za prawidłowy bądź nie proponuje kolejnych argumentów wzmacniających krytykę stanowisk przez nią nieakceptowanych (zob. np. uwagi na s. 273–274, 284–286, 290–292, 294–296). Niezbyt zaś często Autorka podejmuje polemikę i prezentuje stanowisko własne (zob. np. 303–304).

Natomiast znacznie odważniejsza jest Habilitantka w **warstwie postulatywnej**. Przedstawia bowiem liczne wnioski *de lege ferenda* (odnoszące się o unormowań kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami), w tym zwłaszcza związane z proponowanym przez nią powrotem do ustawowego uregulowania zawodu zarządcy nieruchomości.

Wreszcie **nie zadowala** szczupłość rozważań **prawnoporównawczych** (zob. s. 128–137) prowadzonych przez Habilitantkę, zwłaszcza że – jak podaje Autorka – w licznych krajach UE zawód zarządcy nieruchomości doczekał się regulacji prawnej. Istotne byłoby szersze pokazanie, w jaki sposób, w jakim zakresie i przy wykorzystaniu jakich instrumentów

ustawodawcy tego dokonują. Fragmentaryczne odesłanie (głównie na wskazanych wyżej stronach pracy) do rozwiązań państw obcych postulatu tego nie spełnia.

4. Treść rozprawy

Praca składa się z Wstępu, Zakończenia oraz ośmiu rozdziałów merytorycznych.

Autorka rozpoczyna (we **Wstępie**) od zarysowania obszaru rozważań i krótkiej prezentacji materii omawianych w poszczególnych rozdziałach.

W **Rozdziale 1** Habilitantka omówiła pojęcie zarządzania nieruchomościami na tle szerszego pojęcia zarządu majątkiem w prawie prywatnym, w tym pojęcie zarządu i – co w rozprawie habilitacyjnej wydaje się zbędne – pojęcie nieruchomości. Uzasadnia też rezygnację przez nią z rozważenia kwestii zarządu nieruchomościami publicznymi. Wreszcie ukazuje różnice pomiędzy zarządzaniem a administrowaniem nieruchomością.

W **Rozdziale 2** Autorka poświęca omówieniu regulacji prawnej zarządzania nieruchomościami w ujęciu historycznym, zwracając szczególną uwagę na ewolucję prawa w okresie od zmiany ustroju politycznego i gospodarczego w Polsce w 1989 r. do ostatnich lat. Pokazuje też – dość drobiazgowo – liczne zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., jak również omawia kwestie związane z zarządcą nieruchomości w świetle innych regulacji prawnych.

Z kolei w **Rozdziale 3** Habilitantka omawia zagadnienia prawne dotyczące modelu zawodu regulowanego, jakim był zawód zarządcy nieruchomości do dnia 31 grudnia 2013 r. Obszerne, choć tylko historyczne, wywody tego rozdziału mają na celu pokazanie inspiracji dla współczesnego ustawodawcy, gdyby zdecydował się na ponowne uregulowanie tego zawodu.

Natomiast w **Rozdziale 4** Autorka przedstawia skutki – jej zdaniem w większości niekorzystne – deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości. Kładzie nacisk głównie na to, że deregulacja taka osłabiła ochronę właścicieli nieruchomości, skoro zarząd tak istotnym składnikiem majątku może obecnie wykonywać każdy, bez kontroli ze strony (np.) organów samorządu zawodowego, bez obowiązku podnoszenia kwalifikacji i braku jakiegokolwiek innej weryfikacji przydatności do wykonywania tego zawodu. Tymczasem – zdaniem Autorki – realia rynkowe, technologiczne i prawne stawiają przed obecnymi zarządcami nieruchomości wymogi dalece wyższe niż w przeszłości.

W **Rozdziale 5** Habilitantka omawia źródła stosunku prawnego zarządzania nieruchomościami, z zarządcą jako stroną takiego stosunku. Koncentruje się głównie na źródłach kontraktowych (umowa o zarządzanie nieruchomością oraz umowa o powierzenie zarządu przez właścicieli lokali; art. 18 WłLokU); omawia również stosunek prawny powstały na podstawie orzeczenia sądowego dotyczącego zarządzania nieruchomością.

Z kolei **Rozdział 6** poświęca Autorka omówieniu obowiązków i praw zarządcy nieruchomości, wynikających z różnych źródeł prawnych (umownych i ustawowych).

W **Rozdziale 7** Habilitantka omawia odpowiedzialność odszkodowawczą zarządcy nieruchomości, analizując m.in. czynniki wpływające na charakter odpowiedzialności, jak również przyglądając się źródłom szkody w reżimie deliktowym i kontraktowym (w tym możliwym rozszerzeniom i ograniczeniom takiej odpowiedzialności) oraz rozważając inne ustawowe podstawy tego rodzaju odpowiedzialności.

Z kolei w **Rozdziale 8** Autorka analizuje status podmiotowy zarządcy nieruchomości jako zarządcy cudzego majątku, charakteryzując też pokrótce innych postaci zarządu majątkiem. W ramach tych wywodów, Habilitantka przedstawia poszczególne typy zarządców nieruchomości (we wspólnocie mieszkaniowej, w nieruchomościach stanowiących własność osób prywatnych oraz w nieruchomościach objętych współwłasnością), z uwzględnieniem pozycji prawnej zarządcy, w tym możliwości zastępowania przez niego właściciela nieruchomości w postępowaniach przed sądami i organami administracji.

Wreszcie w **Zakończeniu** Autorka podsumowuje rozważania zawarte w pracy, mocno podkreślając potrzebę przywrócenia reglamentacji prawnej zawodu zarządcy nieruchomości. Przypomina też zgłoszone przez nią postulaty *de lege ferenda* z tym związane, jak również podkreśla potrzebę koherentnej regulacji prawnej statusu takiego zarządcy, czego w obecnym uregulowaniu prawnym brak.

5. Ocena merytoryczna rozprawy, z uwzględnieniem stopnia jej wkładu w rozwój nauk prawnych

Praca stanowi **wszechstronną analizę tytułowego zagadnienia**. Choć może ono wydawać się dość wąskie, niezaprzeczalnie jest praktycznie doniosłe. Monografia jest merytorycznie wartościowa, a napisana została z dużą dbałością o język; jest to praca badaczki, zasługującej na samodzielność w zawodzie.

Autorka stawia trzy hipotezy badawcze.

Pierwsza z nich głosi (cytując odpowiednie partie autoreferatu Habilitantki), że „pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i jest różnie ujmowane w poszczególnych aktach prawnych”, w związku z czym „występuje chaos pojęciowy, który utrudnia interpretację przepisów i właściwe ich zastosowanie”, także w zakresie „stosowania tych regulacji i przypisania reguł odpowiedzialności podmiotom wskazanym w tych przepisach”.

W myśl **drugiej** hipotezy (znów za Autorką), „deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości, przynosząc wolność wykonywania działalności gospodarczej w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, wywołała ujemne konsekwencje w płaszczyźnie bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości”. Zdaniem Habilitantki, „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”.

Wreszcie w myśl **trzeciej** hipotezy badawczej (dalej za Autorką), „status prawny zarządcy nieruchomości jest zróżnicowany w związku z dyferencjacją podstaw nawiązania stosunku zarządzania nieruchomościami oraz brakiem koherencji rozwiązań prawnych”. Habilitantka stan taki uważa za niepożądany, z uwagi na niedookreśloność pozycji prawnej zarządcy nieruchomości oraz konieczność każdorazowej weryfikacji zakresu jego obowiązków oraz uprawnień”. Jej zdaniem, „oznacza to [...], że ustalenie faktu, iż w danej nieruchomości funkcjonuje zarządca nieruchomości niczego jeszcze nie wyjaśnia. Dopiero szczegółowa analiza źródła nawiązania stosunku prawnego, zajmowanej pozycji szczególnie w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, pozwala określić jego prawa i obowiązki, a więc ustalić jego pozycję prawną [...]”.

Zdaniem Habilitantki, jej analizy bezsprzecznie wskazują, że „pojęcie zarządcy nieruchomości nie jest jednoznaczne i posiada niespójną, a niekiedy wręcz rozbieżną regulację w różnych aktach prawnych”, a także że „regulacja administracyjna dotycząca zarządcy nieruchomości, zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie została w żaden sposób powiązana z regulacją cywilnoprawną, zawartą w kodeksie cywilnym, kodeksie postępowania cywilnego oraz ustawie o własności lokali”.

Habilitantka podsumowuje (w autoreferacie) swoje ustalenia i postulaty nowelizacji prawa w następujący sposób.

Po pierwsze, uważa, że „pilne i konieczne jest przeprowadzenie ponownej regulacji zawodu zarządcy nieruchomości poprzez powrót do wydawania licencji (państwowych lub branżowych). Konieczne jest wprowadzenie minimalnych kryteriów wykształcenia dla wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Tytuł zawodowy „zarządca nieruchomości” powinien być zastrzeżony jedynie dla osób fizycznych posiadających uprawnienia do wykonywania tego zawodu, co pozwoli na jednoznaczne określenie statusu prawnego zarządcy”.

Po drugie, konieczna jest – jej zdaniem – „nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości w zakresie uregulowania umowy o zarządzanie nieruchomością oraz statusu prawnego zarządcy nieruchomości działającego na podstawie umowy. Należy przesądzić, czy zarządca nieruchomości w związku ze świadczonymi usługami ma posiadać status pełnomocnika *ex lege* (jak to było przed reformą), czy też powinien legitymować się odrębnym pełnomocnictwem”.

Po trzecie, Habilitantka uważa, że „pilnej interwencji ustawodawczej wymaga skorygowanie niespójności pojęciowej co do określenia ‘zarządca nieruchomości’, używanego w różnych aktach prawnych. W szczególności, dotyczy to ustawy prawo budowlane, która powinna

zostać zmieniona w taki sposób, aby zawierała własną definicję pojęcia „zarządcy nieruchomości”, albo aby zawarte w nim to określenie jednoznacznie znaczyło to samo, co w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Po czwarte, Autorka twierdzi, że „konieczna jest nowelizacja przepisów ustawy o własności lokali w kierunku doprecyzowania pozycji zarządcy nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej, w zależności od roli jaką pełni on w danej wspólnocie mieszkaniowej. Zaprezentowano postulat nowelizacji przepisów art. 18 WłLokU, art. 33 WłLokU oraz w związku z tym zmianę przepisów rozdziału 4 WłLokU. Za niezbędną uznano również nowelizację art. 26 WłLokU oraz przepisu art. 21 ust. 4 WłLokU”.

Wreszcie po piąte, Habilitantka jest zdania, że „zasadna jest również nowelizacja przepisu art. 203 KC dla doprecyzowania sytuacji prawnej zarządcy sądowego (przymusowego) ustanowionego we współwłasności. Celem tej nowelizacji ma być spowodowanie braku konieczności każdorazowego sięgania poprzez wielokrotne odesłania do przepisów KPC, w sytuacji w której chodzi o zarządcę nieruchomości ustanowionego przez sąd”.

W efekcie postulowanych zmian, pojęcie zarządcy nieruchomości powinno – w ocenie Autorki – „oznaczać osobę fizyczną wykonującą zawód zarządcy nieruchomości w ramach zbudowanego na nowo spójnego systemu, którego celem powinna być ochrona rynku nieruchomości, a w szczególności jego najsłabszych uczestników tj. konsumentów”.

Należy docenić wysiłek Habilitantki w przekonywaniu czytelników jej monografii o potrzebie powrotu do reglamentacji zawodu zarządcy nieruchomości. Czy rzeczywiście potrzeba taka występuje, jest kwestią bardziej ideologii niż prawa. Funkcję ochrony interesów właścicieli nieruchomości (zwłaszcza niebędących profesjonalistami w kwestiach zarządczych) można bowiem zrealizować niekoniecznie w drodze powrotu do reglamentacji tego zawodu w sensie prawnym, a poprzez stawianie określonych prawem wymagań dla zarządców, bez „ubierania” ich w gorset zawodu regulowanego.

Z perspektywy oceny monografii Autorki jest to jednak kwestia drugorzędna. Broni ona bowiem swojego stanowiska w sposób kompetentny i wiele z jej postulatów zasługuje na wsparcie. W szczególności, poza sporem powinno być to, że warto zlikwidować brak koherencji w różnych ujęciach prawnych problematyki zarządu, pamiętając jednak o swoistościach różnych ról pełnionych przez zarządców z perspektywy poszczególnych przepisów traktujących o zarządzaniu cudzym majątkiem. Przykładowo tylko, inaczej – jak sądzę: więcej – trzeba by określić kompetencje zarządcy, gdy jego rola wynika z ustawy, a inaczej, gdy chodzi o zarząd umowny.

Niezależnie od tego, czy podzielam przekonania Autorki co do potrzeby powrotu do reglamentacji zawodu zarządcy nieruchomości, jej rozprawę habilitacyjną **oceniam pozytywnie**. Pokazuje ona wszechstronnie różne aspekty tytułowego zagadnienia, opisując je ze znanstwem przedmiotu. Wobec tego uważam jej pracę za stanowiącą **znaczny wkład** w

rozwój nauk prawnych; w literaturze prawniczej nikt wcześniej nie zbadał tak gruntownie problematyki dotyczącej statusu prawnego zarządcy nieruchomości.

* * *

B. Uwagi dotyczące pozostałego dorobku naukowego Habilitantki

Stosownie do postanowień art. 219 ust. 8 Ustawy, przedmiotem recenzji ma być wyłącznie „osiągnięcie naukowe” w rozumieniu art. 219 ust. 1. pkt 2 Ustawy. Wobec tego nie oceniam pozostałego dorobku naukowego Habilitantki, powstałego po nadaniu Jej stopnia doktora nauk prawnych (co miało miejsce w 2013 r.), ani Jej wcześniejszego dorobku.

Warto jednak zauważyć, że jest to dorobek bogaty, choć nierzadko liczbę publikacji powiększa ich multiplikowanie w różnych językach bądź publikowanie rozważań o podobnym zakresie tematycznym w różnych wydawnictwach. Niemniej, pomijając pozycje „przeddoktorskie”, lista jej publikacji obejmuje ok. 60 pozycji powstałych w okresie 10 lat, a dotyczą one (przeważnie) szeroko pojętej problematyki prawa nieruchomości, w tym zagadnień, które były następnie przedmiotem szerszych rozważań Habilitantki w omówionej wyżej monografii.

Na uwagę zasługuje też fakt, że ok. 1/3 z tych pozycji została ogłoszona drukiem w wysoko punktowanych (i renomowanych) wydawnictwach prawniczych, wśród nich zaś w „Państwie i Prawie”, „Przeglądzie Prawa Handlowego”, „Przeglądzie Sądowym”, „Glosie” i w „Orzecznictwie Sądów Polskich”.

Oceniając prace te ogólnie, jest to dorobek wartościowy merytorycznie, choć w warstwie dogmatycznej przeważnie opisowy. Niemniej, Habilitantka wypowiada się ze znanstwem przedmiotu, wykazując dobre opanowanie warsztatu badacza prawa.

Mniej zaś zadowala dość wąski zakres zainteresowań naukowych Habilitantki. Jej publikacje dotyczą bowiem przede wszystkim zagadnień dotyczących (1) wspólnot mieszkaniowych i zagadnień związanych z zarządzaniem nimi, jak również z ich funkcjonowaniem i zadaniami, (2) problematyki odrębnej własności lokali, (3) nieważności uchwał właścicieli lokali oraz (4) pozycji prawnej zarządcy cudzym majątkiem.

Inną grupą zagadnień rozważanych przez Habilitantkę są zagadnienia nieważności uchwał spółek kapitałowych i spółdzielni, niezbyt jednak – moim zdaniem – pogłębione, gdy dyskusja na te tematy w literaturze i orzecznictwie była swego czasu dość ożywiona, zaś paleta argumentów dalece bogatsza niż ta, którą Autorka przedstawia.

Wreszcie sporadycznie tylko Autorka podejmuje się omawiania szerszej problematyki prawnohandlowej i cywilistycznej. Na jej obronę można jednak wskazać, że „pełnowymiarową” karierę akademicką Habilitantka rozpoczęła względnie niedawno, bo – jak to wynika z jej autoreferatu – dopiero w 2016 r.

* * *

C. Konkluzja.

Pozytywna ocena „osiągnięcia naukowego” (w rozumieniu art. 219 ust. 1 pkt 2 Ustawy) Habilitantki uzasadnia wniosek, że dr Aleksandra Sikorska-Lewandowska może być dopuszczona do dalszych etapów postępowania w sprawie nadania jej stopnia naukowego doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych, w dyscyplinie nauki prawne.



dr hab. Andrzej Szlęzak