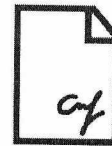


Upi. 2.01.2024 r.
MR



PODPIS ZAUFANY
EWA
BAGIŃSKA
02.01.2024 10:49:56 (GMT+1)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Prof. dr hab. Ewa Bagińska
Katedra Prawa Cywilnego
Uniwersytetu Gdańskiego

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
Wydział Prawa i Administracji
ul. Władysława Bojarskiego 3, 87-100 Toruń
tel. 566114122
(1961)

Gdańsk, dnia 02.01.2023 r.

Przewodniczącą
Rady Dyscypliny Nauki Prawne
dr hab. Wojciech Morawski prof. UMK

Recenzja
w postępowaniu habilitacyjnym
dr Aleksandry Sikorskiej-Lewandowskiej
w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne

I. Podstawa prawna i przesłanki oceny

Przedstawiona recenzja została sporządzona w ramach pełnienia funkcji recenzentki w Komisji habilitacyjnej, powołanej na podstawie uchwały Rady Dyscypliny Nauki prawne Uniwersytetu Mikołaja Kopernika z dnia 24 października 2023 r.

Stosownie do art. 219 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2021, poz. 478), stopień doktora habilitowanego nadaje się osobie, która:

1. posiada stopień doktora;
2. posiada w dorobku osiągnięcia naukowe, stanowiące znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny, w tym co najmniej 1 monografię naukową wydaną przez wydawnictwo, które w roku opublikowania monografii w ostatecznej formie było ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt. 2 lit. a lub 1 cykl powiązanych tematycznie artykułów naukowych, opublikowanych w czasopismach naukowych lub w recenzowanych materiałach z konferencji międzynarodowych, które w roku opublikowania artykułu w ostatecznej formie były ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt. 2 lit. b;
3. wykazuje się istotną aktywnością naukową realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Przesłanka formalna (ad.1) jest spełniona. Habilitantka ma stopień naukowy doktora uzyskany na mocy uchwały Rady Wydziału Prawa i Administracji UMK w Toruniu z 2013 r., na podstawie rozprawy pt. *Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni*, przygotowanej pod kierunkiem dr hab. prof. UMK dr hab. Zbigniewa Kwaśniewskiego. Habilitantka ukończyła prawo na UMK 12 lat wcześniej.

II. Ocena osiągnięć naukowych

Druga przesłanka ustawowa wymaga przedstawienia przez Habilitantkę osiągnięć naukowych, w tym co najmniej jednej monografii lub cyklu publikacji, które stanowią znaczny wkład w rozwój nauk prawnych. Wkład ten należy uznać za znaczny, jeżeli osiągnięcia naukowe rozwiązują problemy prawne dotychczas nierozwiązane lub badają obszar, który nie był wcześniej przedmiotem analiz naukowych.

II.1. Ocena monografii habilitacyjnej

Pani dr A. Sikorska-Lewandowska jako główne osiągnięcie naukowe przedstawiła monografię swojego wyłącznego autorstwa pt. *Status prawny zarządcy nieruchomości*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2023. Monografia ta spełnia standardy oryginalnego dzieła naukowego.

Wybrany temat stanowi wąski wycinek badań na krzyżującym się polu regulacji prawa cywilnego i administracyjnego, nasycony wieloma problemami praktycznymi i teoretycznymi. Dotyka jednak ciekawej i niełatwej kwestii konstrukcji leżącej u podstaw zarządzania cudzym majątkiem lub cudzą rzeczą (tj. przez osobę niebędącą współwłaścicielem rzeczy). Połączenie w monografii obszaru badawczego dotyczącego przemian w regulacji zawodu zarządcy nieruchomości (a więc materii publicznoprawnej) z analizą źródeł stosunków prawnych obejmujących zarządzanie nieruchomościami prywatnymi oraz ich podbudowy teoretycznej, jest nietypowe, i nie do końca przekonujące. Po lekturze pracy nasuwa się uwaga co do sformułowania jej tytułu, w którym aby odzwierciedlić rzeczywisty zakres przedmiotowy analizy, powinna mocniej wybrzmieć kwestia konstrukcji zarządu nieruchomością cudzą.

Autorka odwołała się do klasycznych metod badawczych, tj. wykładni przepisów prawa i praktyki ich stosowania oraz analizy literatury. Natomiast nie zastosowała metody komparatystycznej w celu poznania rozwiązań lub tendencji panujących w innych krajach.

We wstępie naświetlono genezę podjętej problematyki badawczej, jej kontekst społeczny i prawny, jak również obecny stan badań. Część uwag wprowadzających w każdym rozdziale ma charakter fundamentalny, wręcz podstawowy. Rozdziały 2. i 3. mają w dużym stopniu charakter sprawozdawczo-analityczny. Zasadniczo zagadnienia dotyczące poprzedniego i aktualnego stanu prawnego przepisów regulujących status zarządcy oraz formy zarządzania nieruchomościami zostały przedstawione poprawnie. Nie są jednak jasne rezultaty

bardzo długiej i szczegółowej analizy historycznoprawnej (główna cezurą, do której Autorka stale w pracy odwołuje się to zmiany ustawodawcze z 2013 r.).

Poszukując istotnych elementów twórczej syntezy i wytworzenia nowej wiedzy, należy zwrócić uwagę na rozdział 4., dostrzegający potrzebę ponownego uregulowania zawodu zarządcy nieruchomości, a także rozdział 5, szczegółowo analizujący źródła stosunku prawnego zarządzania nieruchomością. Należy żałować, że literatura z zakresu cywilnoprawnej problematyki powierzania osobie trzeciej zarządzania nieruchomością poza 2 pozycjami z prawa niemieckiego nie zawiera żadnych odniesień do dorobku prawoznawstwa światowego.

Aprobując należy odnieść się do głównego wniosku wynikającego z analizy przeprowadzonej w rozdziale 4., dotyczącego potrzeby ustanowienia i obowiązkowej przynależności do samorządu zawodowego zarządców nieruchomości, a także wyposażenia samorządu w odpowiednie uprawnienia kontrolujące dostęp do zawodu i nadzorujące jego wykonywanie.

Uwagi w kwestiach dotyczących źródeł stosunku zarządzania nieruchomością, a także praw i obowiązków zarządcy uwzględniają rozwój doktryny i judykatury. Nasuwa się tu kilka uwag polemicznych i wątpliwości. Po pierwsze, nie można ostatecznie zidentyfikować poglądu Autorki co do skutków czynności rozporządzającej rzeczą wspólną, jak też innych czynności prawnych przekraczających zakres zwykłego zarządu, podjętych sprzecznie z art. 199 KC (s. 144). Po drugie, wydaje się, że Habilitantka uważa zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością za czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną (na tle przepisów KC), zaś w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej stwierdza (s. 145), że jest to czynność, która nie przekracza zakresu zwykłego zarządu. Wywód pomija kwestię wynagrodzenia zarządcy, którą ustawa o własności lokali wprost kwalifikuje przeciwnie, przy czym w pracy trafnie stwierdzono, że umowa o zarządzanie nieruchomością jest umową wzajemną i odpłatną, a zatem zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia musi być objęte *essentialia negotii*.

Można zgodzić się z tezą, że Art. 185 ust. 2 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga korekty, jednak trudno zaakceptować pogląd, że stanowi ten przepis *lex generalis* wobec art. 18 ustawy o własności lokali. Trafnie stwierdzono, że obecna konstrukcja przepisów nie przewiduje pełnomocnictwa ustawowego (tak jak przed 2014 r.).

Słusznie przyjęto, że umowa o zarządzanie nieruchomością należy do umów wysokiego zaufania, chodzi bowiem o zarządzanie elementem cudzego majątku, a więc obowiązek lojalności i uczciwego wykonywania obowiązków stoi na pierwszym miejscu. Zbyt daleko idzie jednak postulat ograniczenia kompetencji ogółu właścicieli lokali do wyboru zarządcy spośród tzw. zarządców profesjonalnych (w rozumieniu art. 184a ustawy o gospodarce

nieruchomościami), chociaż przyznając, że za tą koncepcją przemawiają pewne racje ochronne (ochrony praw majątkowych właścicieli).

Można zaaprobować uwagę *de lege ferenda* dotyczącą sprecyzowania art. 18 ustawy o własności lokali. Habilitantka przychyliła się do poglądu, że w przypadku zarządcy, któremu zarząd powierzono we wspólnocie mieszkaniowej, zarządcę nieruchomości wspólnej należy uznać za przedstawiciela ustawowego wspólnoty mieszkaniowej, jednak nie uzasadniła go głębiej (por. J. Pisuliński, M. Berek, System Prawa Prywatnego, t. 3, Warszawa 2020, nb 188, 166).

W rozdziale 7. poruszono problematykę odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości. Prawidłowo zbudowano miernik staranności zawodowej. Jednak mylne utożsamianie odpowiedzialności cywilnej z odszkodowawczą na s. 239, a także inne błędy dyskwalifikują ten rozdział jako wnoszący wkład do nauki prawa cywilnego. Na przykład Autorka myli posiadanie z dzierżeniem. Zdanie otwierające na temat zarządcy jako dzierżyciela (s. 244) brzmi: "zarządca nieruchomości jest niewątpliwie faktycznym posiadaczem nieruchomości", lecz stronę dalej - po prawidłowym ustaleniu, że jednak jest on dzierżycielem - w podsumowującym akapicie stwierdzono: „Status prawny zarządcy nieruchomości jako dzierżyciela, a więc posiadacza niesamoistnego, przesądza o braku jego odpowiedzialności w przypadku wystąpienia zdarzeń związanych z nieruchomości, z które odpowiedzialność ponosi samoistny posiadacz nieruchomości” (s. 245). Kolejna teza, że zarządza przymusowy wprawdzie zostaje ustanowiony przez sąd, ale Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za szkody przez niego wyrządzone z racji braku statusu funkcjonariusza publicznego (s. 275) pomija zmiany dokonane w KC prawie 20 lat wcześniej, w 2004 r., a usuwające z zespołu przepisów art. 417-421 KC pojęcie funkcjonariusza państwowego (i samorządowego). *De lege lata* chodzi o ustalenie, czy działaniom zarządcy ustanowionego przymusowo można przepisać cechy władcze, a zarazem czy można traktować go jako element struktury państwowej (element struktury wymiaru sprawiedliwości), aby rozważyć ewentualne podstawy jego odpowiedzialności z tytułu bezprawności działania o charakterze władczym. Habilitantka powołała się na monografię J. Świączkowskiego wydaną w 2002 r., lecz nie zweryfikowała poglądów tam wyrażonych pod kątem zmian stanu prawnego. Tego typu potknięcia nie mogą mieć miejsca w pracy na stopień naukowy dr. hab.

M.zd. najważniejszy z punktu widzenia celu pracy jest ostatni rozdział 8, który stanowi klamrę spinającą dotychczasowe wywody. Niestety, również tutaj można podnieść zarzuty dotyczące warsztatu, w szczególności występują powtórzenia myśli i tez (m.in. we wprowadzeniu, a także w § 3 i § 4 dot. statusu prawnego zarządcy we wspólnocie

mieszkaniowej – por. rozdział 5). Oceniając wkład tego fragmentu pracy w rozwój nauki należy podkreślić, że Habilitantka wyraźnie przychyliła się do koncepcji, że zarządca nieruchomości wspólnej jest przedstawicielem organizacyjnym (statutowym) wspólnoty i nie potrzebuje do reprezentowania wspólnoty odrębnego pełnomocnictwa. Zarazem stwierdziła, że zarządca nieruchomości należy uznać za przedstawiciela ustawowego, nie wyjaśniając do końca relacji między tymi konstruktami. Uwagi *de lege ferenda* dotyczące art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami uważam za w istocie kosmetyczne, nie rozwiązujące głównej kwestii, a więc modelowej konstrukcji prawnej, na jakiej powinien opierać się zarząd cudzą nieruchomością.

Dobłą okazją do pogłębienia rozważań konstrukcyjnych była analiza przepisów szczególnych. W rozdziale 8. z jednej strony szeroko omówiono status syndyka, z drugiej nieco zbyt powierzchownie stanowisko zarządcy sukcesyjnego przedsiębiorstwem w spadku. Praca zyskałaby, gdyby uwzględniono m.zd. dobrze uzasadniony pogląd (zob. K. Górniak, w: K. Osajda (red.), Ustawa o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej. Prawo spadkowe przedsiębiorców. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2022 art. 21), że pojęcie (koncepcja) „atypowego” zastępstwa pośredniego ma znikomą wartość poznawczą, ponieważ obejmuje jedną nazwą bardzo zróżnicowaną grupę instytucji, lecz ostatecznie tej konstrukcji nie objaśnia. Zawsze, aby opisać stanowisko takiej osoby, należy wskazać, jakiego rodzaju kompetencje jej przysługują (a więc jakie czynności prawne, lub czynności faktyczne są objęte treścią upoważnienia). Zabrakło szerszego wyjaśnienia, z odwołaniem się do źródeł, tzw. teorii urzędu prywatnego, będącej wytworem doktryny niemieckiej.

Próby ujęć teoretycznych podejmowane przez osobą kandydującą do stopnia doktora habilitowanego nie powinny ograniczać się do „przeglądu teorii”, ale do ich odrzucenia bądź akceptacji po rozwinięciu argumentacji, wytknięciu wad i wskazaniu pozytywów. Wysiłek badawczy Habilitantki (przeprowadzona analiza wielu przepisów dotyczących różnych zarządców cudzym majątkiem na podstawie przepisów szczególnych) prowadzi ją do ostatecznej konkluzji, że w odniesieniu do zarządu nieruchomości ustawodawca przyjmuje albo konstrukcję zastępstwa pośredniego albo przedstawicielstwa i czyni to niejednolicie. Jednocześnie ciekawa byłabym oceny Autorki, czy takie koncepcje legislacyjne są prawidłowe co do każdego badanego przypadku, czy też może błędne z punktu widzenia techniki legislacyjnej. Zatrzymanie się na stwierdzeniu, że status prawny różnych zarządców różni się z uwagi na cel ich ustanowienia i źródło stosunku prawnego, że istnieją między nimi określone podobieństwa i różnice, budzi niedosyt.

Zgodnie z zapowiedzią we wstępie w pracy miały zostać zweryfikowane trzy hipotezy badawcze. Pierwsza dotyczyła niejednoznaczności pojęcia zarządcy nieruchomości. Nie jest to

hipoteza, lecz stwierdzenie faktu. Uznanie w konkluzji końcowej, że niejednorodny status prawny jest stanem niepożądanym i ogólnie obecny stan regulacji jest wysoce niezadowolający, a w konsekwencji należy podjąć działania legislacyjne prowadzące do jednoznacznego określenia statusu prawnego zarządzania nieruchomością cudzą - bez zaproponowania de facto modelu takiego rozwiązania - budzi zdecydowany niedosyt.

Druga hipoteza stanowiła, że deregulacja zawodu zarządcy nieruchomości w 2013 r. wywołała ujemne konsekwencje, gdy chodzi o ochronę bezpieczeństwa prawnego uczestników rynku nieruchomości i ten stan rzeczy powinien ulec zmianie. Ta teza została przekonująco udowodniona. Główną myślą powracającą w różnych miejscach pracy jest przede wszystkim uregulowanie na powrót zawodu zarządcy nieruchomości i zarezerwowanie tego pojęcia dla przedstawicieli zawodu osób fizycznych spełniających określonym prawem wymogi.

Według trzeciej hipotezy, status prawny zarządcy nieruchomości jest zróżnicowany w związku z różnymi źródłami stosunku zarządzania, i ten stan jest niepożądany z uwagi na brak jasności co do pozycji prawnej i konieczność dekonstrukcji zakresu obowiązków zarządcy *in concreto*, co nie ułatwia obrotu. Nie jest w istocie rzeczy teza, tylko stwierdzenie faktu ustalonego w trakcie przeprowadzonej kwerendy prawa polskiego. Autorka sformułowała we wnioskach kilka propozycji *de lege ferenda*. Wszystkich zarządców nieruchomości należy definiować jednakowo i obciążyć jednakowymi obowiązkami. Skoro jednak nadal pozostaną różne źródła stosunku zarządzania nieruchomością, różne typy nieruchomości, różne interesy (publiczne i prywatne) podlegające ochronie, różne ryzyka wymagające sprawiedliwej alokacji odpowiedzialności, itd. to wydaje się, że zmiany dotyczące pojęcia „zarządca nieruchomości” niewiele zmieni. Doprecyzowanie pozycji zarządcy nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej jest ważne. Propozycja, aby zarządca nieruchomości legitymował się pełnomocnictwem jako podstawą reprezentowania właściciela nieruchomości to chyba jednak za mało, gdy mówimy o modelowym rozwiązaniu.

Uogólniając ocenę, rozprawa jest trochę nierówna. Niewątpliwie realizacja jednego z celów rozprawy umożliwia wytyczenie przesłanek modelu regulacji zawodu zarządcy nieruchomości. Poszerza ona w pewnym stopniu dotychczasowe wyniki badań nad prawem cywilnym. Mimo że w większości poruszonych kwestii Autorka zajęła i uzasadniła własne stanowisko, to w mojej ocenie zbyt mały nacisk w pracy położono na kwestie konstrukcyjne.

Ocenę ogólną obniżają mankamenty warsztatowe. W Zakończeniu, obejmującym 12 stron, w pewnym stopniu powielono tekst z podsumowań poszczególnych rozdziałów. Na przykład w zakresie wniosków dotyczących modelu regulacji zawodu zarządcy nieruchomości końcowe konkluzje stanowią w istotnej części zlepek wniosków częściowych zawartych na ss.

138-140 (podsumowanie rozdziału 4). Z podsumowania Rozdziału 8. przejęto zaś wprost większość akapitów (ok. 8 akapitów, od s. 322), dosłownie lub z niewielkimi przestawieniami zdań, wstawkami przedzielającymi kolejność (np. akapit nt. genezy prawnoporównawczej art. 185 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego miejsce jest w rozdziale 2 §2 bądź w rozdziale 5. § 2). Ponadto można odnieść wrażenie, że Autorka nie przeczytała całej książki od A do Z na etapie korekty i nie skreśliła powtórzeń tych samych myśli (zwłaszcza ogólnych, wstępnych, oczywistych). Razi także maniera definiowania podstawowych pojęć, takich jak m.in. gmina, forma pisemna, sankcja bezwzględnej nieważności, odpowiedzialność deliktowa, odpowiedzialność in solidum, zastępstwo pośrednie - jakby praca była kierowana do laika niemającego podstawowej wiedzy z zakresu prawa. To nie jest właściwa metoda pisania rozprawy na stopień doktora habilitowanego nauk prawnych. Wreszcie, mimo że praca nie ma charakteru porównawczego, to w obecnych czasach nie ma żadnego usprawiedliwienia dla pominięcia aktualnego dorobku prawoznawstwa zagranicznego. Aby wnieść wkład do nauki polskiego prawa trzeba korzystać z dorobku nauki światowej. Należy żałować, że poza wybiórczymi kwestiami (dot. m.in. modelu regulacji zawodu w Niemczech) Autorka nie sięgnęła do ustaleń zagranicznej nauki prawa m.in. w zakresie kształtu umów o zarządzanie nieruchomością i konstrukcji zarządzania majątkiem w cudzym interesie.

II.2. Pozostałe osiągnięcia naukowe

Trzonem zainteresowań badawczych dr A. Sikorskiej-Lewandowskiej jest prawo cywilne, w szczególności prawo rzeczowe oraz prawo handlowe. Łącznie po doktoracie opublikowała 8 dzieł książkowych, 12 rozdziałów w książkach zbiorowych oraz 62 artykuły, glosy lub recenzje w czasopismach naukowych, w znakomitej większości stanowiących jej samodzielne opracowania. W przypadku monografii samodzielny wkład dotyczy monografii habilitacyjnej oraz 3 innych monografii (pkt 1, 4, 7 i 8 wykazu monografii). Gdy idzie o ilość, to dorobek jest spory. Znacząca część z publikacji została ogłoszona w uznanych czasopismach, m.in. Państwo i Prawo, Przegląd Sądowy, Przegląd Prawa Handlowego, Studia Iuridica Toruniensia, OSP, Studia Prawnicze, Monitor Prawniczy, Monitor Prawa Handlowego, Radca Prawny. Pozytywnie należy ocenić publikacje w polskich czasopismach o dużej renomie z punktu widzenia nauki prawa cywilnego (m.in. Państwo i Prawo, Przegląd Sądowy, OSP). Kilka tekstów naukowych opublikowano w jęz. angielskim, jeden w jęz. niemieckim. Do pozytywnych stron wniosku należy więc zaliczyć fakt, że Habilitantka wykazała się obszerną aktywnością naukową o zróżnicowanej formie, a ponadto, że położyła zasługi dla popularyzowania problematyki prawa nieruchomości.

W ramach uwag szczegółowych należy wyróżnić, po pierwsze, monografię pt. *Sankcje wadliwych uchwał rad nadzorczych spółek kapitałowych i spółdzielni* (TNOiK Toruń, 2013), będącą opublikowaną wersją rozprawy doktorskiej. Monografia prezentuje wysoki poziom naukowy i wnosi istotny wkład do nauki prawa handlowego. Należy ubocznie zauważyć, że recenzentem wydawniczym tej książki był promotor doktoratu, co nie jest codzienną praktyką.

W drugiej monografii pt. *Uchwały właścicieli lokali: studium prawne* (Warszawa 2017) opracowano kompleks zagadnień związanych z podejmowaniem oraz zaskarżaniem uchwał właścicieli lokali, w tym m.in. charakter prawny uchwał podejmowanych przez ogół właścicieli lokali, przesłanki formalne oraz materialne wadliwości tych uchwał, zaskarżalność i tryb zaskarżania uchwał oraz aspekty procesowe związane z rozstrzygnięciem tych powództw. Monografia stanowiła podstawę wcześniejszego postępowania habilitacyjnego, które nie zakończyło się pozytywnie. W niniejszym postępowaniu nie została wskazana jako główne osiągnięcie, więc nie będzie stanowić przedmiotu dalszej szczegółowej oceny. Należy wszak zaznaczyć, że przedmiot badań w tej monografii pokrywa się z przedmiotem badań opublikowanych w kilkunastu opracowaniach artykułowych i glosach, które podlegają niniejszej ocenie.

Trzecia monografia samodzielnego autorstwa to książka pt. *Mała wspólnota mieszkaniowa* (Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń 2020). Stanowi ona poprawne i spójne przedstawienie ważnych problemów związanych z funkcjonowaniem w obrocie tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej. Zawiera postulaty zmiany konstrukcji stosowanej do małych wspólnot (obecnie do 3 lokali), wobec nieprzydatności przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, kwestionuje samą ideę wyodrębnienia tzw. małych wspólnot. Autorka zaproponowała, aby uregulować rozstrzygnięcie sporów we wspólnotach dwumieszkaniowych, a pozostałe wspólnoty poddać jednolitemu reżimowi ustawy. Niewątpliwie książka wnosi wkład do nauki prawa cywilnego.

Monografia współredagowana *Prosta spółka akcyjna* (z M. Kłodą) Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń 2023, jest interesującym opracowaniem zbiorowym. Powinna być jednak wyraźnie opisana jako monografia pokonferencyjna, co wynika z jej treści. W aktach załączonych do wniosku nie ma oświadczeń współredaktora ani współautorów, które potwierdzałyby wskazywany udział Habilitantki w przygotowaniu tej publikacji (50%). Moim zdaniem jest to jedyne obiektywne kryterium, które można wziąć pod uwagę przy ocenie dorobku naukowego. Ponadto, o obowiązku ich dołączenia mówi §4 ust. 3-4 Uchwały nr 37 Senatu UMK nr z 26 września 2023 r. w sprawie sposobu postępowania o nadanie stopnia doktora habilitowanego na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu. Wobec braku

oświadczeń w sytuacji, gdy Habilitantka nie jest ani wyłącznym redaktorem monografii, ani wyłącznym autorem wstępu, ani też autorem żadnego z 9 rozdziałów, a dokonała w zasadzie czynności recenzyjno-technicznych, nie znajduję podstaw do twierdzenia, że rola Habilitantki w powstaniu dzieła wyniosła 50%. Jeżeli odegrała wiodącą rolę w „opracowaniu koncepcji pracy” współautorskiej, to równie dobrze mogła napisać 4 z 9 rozdziałów. W związku z tym w mojej opinii nie można uznać tej książki za własne osiągnięcie naukowe Habilitantki wnoszące znaczący wkład do nauki.

Monografia współautorska pt. *RODO w praktyce zarządcy nieruchomości*, wyd. DIFIN, Warszawa 2019 (współautor Natalia Daško), dotyczy kwestii ochrony danych osobowych w praktyce zarządców nieruchomości; ma ewidentnie charakter praktyczny. Według oświadczenia, udział Habilitantki w powstaniu wynosi 64 %, tutaj również brak stosownego oświadczenia współautorki.

Habilitantka opublikowała także pierwszy wartościowy komentarz do ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (współautor M. Kłoda).

Największa część dorobku publikacyjnego dotyczy prawa rzeczowego, a w jego ramach wszelkich aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych (*gros* artykułów i glos oraz 4 monografie), problematyki prawa własności lokalu, a sporadycznie - także ograniczonych praw rzeczowych (służebności, praw spółdzielczych do lokalu, hipoteki). Jest to dość wąski wycinek szerokiego obszaru prawa prywatnego.

Charakteryzując ogólnie te osiągnięcia, należy zauważyć, że w dorobku znajdują się opracowania na dobrym poziomie naukowym (przykładowo artykuł, pt. *The housing community in Polish law: methods of management of communal areas* (Studia Iuridica Toruniensa 2017, opracowanie na temat ewolucji prawa mieszkaniowego pt. *Housing Law in Poland—From the Cooperative Model to Flat Ownership*, w: *Sustainable Housing*, red. A. Amjad, Al. Asaad, London 2022, oraz inne cyt. poniżej) i na słabszym. Niemal 30% artykułów (17) opublikowano w czasopiśmie *Nieruchomości*; mają one nie więcej niż pół arkusza, a często dużo mniej (np. 5 stron formatu A4), nie poruszają fundamentalnych problemów teoretycznych, nie są oparte na wielu pozycjach literatury cywilistycznej, a raczej na bieżąco komentują zmiany legislacyjne i problemy praktyczne powstające przy zarządzaniu nieruchomościami. Mają zatem wartość raczej praktyczną niż naukową.

Kolejną cechą dorobku Habilitantki jest jego zauważalna powtarzalność. Tematy są powielane lub omawiane w nieco innym kontekście w kolejnych opracowaniach (także w monografiach), w tym w pracach w jęz. angielskim. Na przykład w artykule pt. *Legal status of housing communities in Poland*, *International Real Estate Review* 2020, Vol.23, Nr 1,

Habilitantka przedstawiła status prawny wspólnot mieszkaniowych w Polsce wraz z omówieniem nowelizacji Kodeksu cywilnego z 2003 r w zakresie art. 33¹ KC. Nie bardzo widzę sens pisanie o tej zmianie 17 lat później. Z kolei problematyce regulacji zawodu zarządcy nieruchomości poświęcono nie tylko istotną część monografii habilitacyjnej (rozdziały 3 i 4 – łącznie 80 stron), ale też cztery artykuły w jęz. polskim, angielskim, niemieckim (pkt 8, 9, 10, 20 Wykazu osiągnięć). Modele działalności zarządców nieruchomości przedstawiono m.in. w artykule pt. *Real Estate Manager Models – Polish Legal Solutions*, *World of Real Estate Journal* 2021 nr 117 (3). Na marginesie, należy podawać pełny tytuł czasopisma (tu: „*World of Real Estate Journal- Świat Nieruchomości*”).

Wprawdzie Habilitantka sięga rzadko do nauki zagranicznej, niemniej opracowania poświęcone prawu niemieckiemu zasługują na uwagę. W artykule pt. *Przesłanki i tryb pozbawienia właściciela prawa do lokalu w prawie polskim i niemieckim* (2014) Habilitantka zgrabnie porównała przesłanki formalne oraz merytoryczne wystąpienia przeciwko właścicielowi z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji publicznej w polskim i niemieckim prawie. Ważkie i cenne są myśli zawarte w opracowaniu pt *Ewolucja modelu regulacyjnego zarządców nieruchomości w prawie niemieckim* (2022). Z kolei w języku niemieckim ukazał się artykuł pt. *Hausverwaltung in Polen – die Entwicklung der rechtlichen Regelungen*, *Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR)* nr 2/2022.

W drugim głównym obszarze zainteresowań – prawie handlowym mieszczą się pozostałe, także liczne publikacje. Kilka artykułów oraz glos stanowi twórcze rozwinięcie problematyki wadliwości i zaskarżalności uchwał organów spółek kapitałowych oraz spółdzielni, a więc tematyki doktoratu (*Charakter prawny uprawnienia do zaskarżania uchwał zgromadzeń przez radę nadzorczą i jej członków w świetle regul ładu korporacyjnego* (2018), *Charakter prawny uchwał organów spółek kapitałowych a ich zaskarżalność w świetle przepisów polskiego prawa - 2019*, *Zaskarżanie uchwał organów prostej spółki akcyjnej - 2022*). Habilitantka broni konsekwentnie poglądu, że aktualny model zaskarżania uchwał zgromadzeń wspólników spółek kapitałowych jest rozwiązaniem trafnym, choć zauważa problemy płynące z odesłania do przepisów o zaskarżaniu uchwał spółek akcyjnych. Zwraca też uwagę artykuł pt. *Model prawny zaskarżania uchwał korporacyjnych organów spółek kapitałowych – postulaty de lege ferenda*, (współautor Z. Kwaśniewski) Warszawa 2022, w którym wykazano konieczność ujednoczenia modelu prawnego zaskarżania uchwał kolegialnych organów korporacyjnych osób prawnych w odniesieniu do trzech, obecnie funkcjonujących w polskim prawie, spółek kapitałowych.

Habilitantka łączy także problematykę zaskarżalności uchwał z pierwszym obszarem badawczym. Tytułem przykładu w artykule pt. *Nieważność uchwał właścicieli lokal* (Państwo i Prawo 2/2015) dowodzi, że art. 25 ustawy o własności lokali należy tak interpretować, że art. 58 § 2 nie znajduje zastosowania jako *lex generalis*, gdyż zasady współżycia społecznego objęte są przesłankami wskazanymi w art. 25 (naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub inny sposób naruszenia interesów właściciela lokalu), z czym się trudno zgodzić, natomiast przepis ten ma zastosowania przy uchwałach *in fraudem legis*.

W opracowaniach pt. *Użytkowanie akcji* (2020) oraz *Legitymacja użytkownika akcji do zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej* (2020) wysuwa argumenty na rzecz przyznania legitymacji do zaskarżenia uchwał walnych zgromadzeń spółki akcyjnej użytkownikowi akcji. Cenne refleksje zawarto w artykule dotyczącym kwestii zobowiązania do wniesienia do spółki osobowej wkładu w postaci udziałów lub akcji spółki kapitałowej i jego wykonania (2020), jak również w opracowaniu pt. *Spółka kapitałowa non profit*. Wkład do nauki prawa handlowego wnoszą także krótsze opracowania dotyczące zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wpisów do rejestru przedsiębiorców, uprawnień rolniczego zrzeszenia branżowego. Na pozytywną ocenę zasługują trzy publikacje w czasopismach zagranicznych, omawiające zmiany w polskim prawie spółek, tj. *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.

Ponadto, kilka ważnych artykułów dotyczy prawa zobowiązań, m.in. opracowanie pt. *Odpowiedzialność odszkodowawcza członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej* (2019), dwa opracowania poświęcone umowie najmu (*Spoleczne agencje najmu – konstrukcja ustawowa - 2022*, *Najem krótkookresowy lokalu mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej: analiza wybranych problemów – 2021*) oraz artykuł pt. *Granice swobody kształtowania treści umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami* (2021).

Uogólniając i podsumowując, opublikowane osiągnięcia naukowe Habilitantki prezentują satysfakcjonujący poziom i mają znaczenie dla praktyki stosowania prawa. Habilitantka dostrzega wagę i rolę nauki w pracach nad przyszłymi regulacjami, przedstawiając propozycje uzupełnienia i doprecyzowania przepisów.

Aktywność konferencyjna Habilitantki jest satysfakcjonująca. Wygłosiła kilkanaście referatów na konferencjach w Polsce (m.in. na cyklicznych konferencjach poświęconych rynkowi nieruchomości na UEK w Krakowie, zjazdach katedr prawa handlowego). Więcej niż

połowa (8) została wygłoszona na konferencjach w macierzystej uczelni, w tym konferencjach studencko-doktoranckich, w których występowała jednocześnie w roli organizatora i kierownika naukowego (zob. pkt 3-6, 7 Wykazu osiągnięć, s. 8-9). Przy ocenie tej formy aktywności naukowej nie da się pominąć faktu, że osoba kandydująca do stopnia dr. hab. w ogóle nie uczestniczyła w konferencjach zagranicznych, choćby biernie, by w ten sposób konfrontować własne ustalenia badawcze z dorobkiem naukowym zagranicznym. Sądzę, że takie okazje bezpłatnego udziału występowały w szczególności w okresie pandemii COVID-19, kiedy konferencje były organizowane online.

W konkluzji, bilans oceny osiągnięć naukowych Habilitantki, tj. monografii habilitacyjnej i pozostałych osiągnięć, mimo podniesionych wyżej zastrzeżeń i dostrzeżonych mankamentów, ostatecznie wypada pozytywnie. Osiągnięcia naukowe *summa summarum* wnoszą istotny wkład do nauki prawa prywatnego.

3. Ocena istotnej aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Trzecia przesłanka wymaga stwierdzenia, czy Habilitantka podejmowała aktywność naukową w innej uczelni niż jej macierzysta (w szczególności w instytucji zagranicznej), a następnie na wartościowaniu tej aktywności, a więc ocenie, czy była ona istotna.

Habilitantka od 2016 r. do dziś pracuje na WPiA UMK w Toruniu, na stanowisku adiunkta. Prowadzi prawie całą aktywność naukową w tej uczelni. Należy zważyć, że umiędzynarodowienie Jej aktywności naukowej jest niewielkie (m.in. wspomniany brak referatów na konferencji międzynarodowej), ogranicza się do publikacji artykułowych wydanych za granicą.

Habilitantka we wniosku podała, że odbyła 2-tygodniowy „staż naukowy” w dniach 15-31 lipca 2021 (więc w środku wakacji letnich) na Uniwersytecie w Würzburgu, gdzie prowadziła badania na temat *Zarządca nieruchomości w europejskich systemach prawnych*. Brak w dokumentacji jakichkolwiek dowodów na to, że uczestniczyła w badaniach naukowych prowadzonych na wizytowanym uniwersytecie, na przykład prowadziła badania w ramach jakiejś grupy badawczej, wygłosiła jakiś referat, wykład gościnny, wzięła udział w seminarium naukowym, czy też opublikowała po tym pobycie jakieś dzieło. Nie afiliowała żadnej swojej publikacji, a więc rezultatów tej aktywności, przy Uniwersytecie w Würzburgu. Zresztą europejskie systemy prawne (poza niemieckim) zostały opisane w monografii habilitacyjnej na

podstawie komunikatu Komisji Europejskiej (dostępnego w Internecie). W mojej ocenie odbycie tego stażu (bibliotecznego), choć technicznie jest realizacją aktywności o charakterze naukowym, nie spełnia przesłanki istotnej aktywności naukowej prowadzonej w kolejnej uczelni.

Pobyt naukowy na Uniwersytecie Cypryjskim, w ramach programu Erasmus STA nie był stażem naukowym, a dydaktycznym, polegał bowiem na przeprowadzeniu wykładów w języku angielskim dla studentów tego Uniwersytetu.

Wszystkie przedstawione w wykazie projekty/granty były wewnętrzne (realizowane na UMK). Habilitantka nie uczestniczyła w żadnych projektach badawczych międzynarodowych i ogólnokrajowych, nie kierowała takimi projektami; nie ma informacji, czy składała wnioski o uzyskanie finansowania samodzielnie lub w ramach zespołu badawczego.

W świetle powyższego należy uznać, że kryterium istotnej aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej, nie zostało spełnione.

Konkluzja

Habilitantka spełniła ustawową przesłankę posiadania osiągnięć naukowych stanowiących znaczny wkład w rozwój dyscypliny nauki prawne, jednak nie spełniła przesłanki istotnej aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Tytułem ostatecznej konkluzji należy więc stwierdzić, że wniosek dr Aleksandry Sikorskiej-Lewandowskiej o nadanie stopnia naukowego doktora habilitowanego w braku spełnienia jednej z kumulatywnych przesłanek wynikających z art. 219 ustawy dnia 20 lipca 2018 r. o szkolnictwie wyższym i nauce, nie zasługuje na uwzględnienie.

Ewa Bagińska