dr hab. Joanna Smarż, prof. UTH
Katedra Prawa, Zakład Prawa Publicznego
Uniwersytet Technologiczno-Humanistyczny
im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Pawła Niewęgłowskiego pt. „Optymalny model ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego systemu ochrony konsumentów"

Wybór tematu pracy

Wybór tematu rozprawy doktorskiej autorstwa Pana Pawła Niewęgłowskiego, pt. *„Optymalny model ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego systemu ochrony konsumentów"* przygotowanej pod kierunkiem dr hab. Rafała Biskupa uważam za intersujący i w pełni aktualny. Autor w swojej pracy dokonał analizy bardzo istotnego, z punktu widzenia teorii i praktyki, zagadnienia ochrony konsumentów w związku z nabywaniem nieruchomości.

Pomimo licznych publikacji z tego zakresu, już tytuł rozprawy wskazuje, że dotychczasowe opracowania nie wyczerpały wszystkich zagadnień. Dlatego też wybór tematu pracy doktorskiej Pana Pawła Niewęgłowskiego oceniam pozytywnie, zarówno z uwagi na atrakcyjność, jak i aktualność podjętych zagadnień dla szerokiego kręgu zainteresowanych.

Problematyka podjęta przez Autora jest tematem ważnym i interesującym z uwagi na ochronę interesu społecznego i ochronę interesu jednostki. Nabycie mieszkania, czy domu jednorodzinnego jest nie tylko marzeniem każdego dorosłego człowieka, ale także jedną z podstawowych jego potrzeb. Zakup tych nieruchomości, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, finansowany jest z oszczędności oraz ze środków pozyskanych z wieloletniego kredytu. Obciąża on więc często nie tylko samych nabywców, ale także ich rodziny, decydując o jakości i poziomie ich życia. Dlatego też tak ważna jest sprawa zapewnienia jak najbardziej bezpiecznych warunków transakcji.

Punktem wyjścia rozważań Autora są przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 555 z późn. zm.). Do czasu wejścia w życie przepisów tej ustawy, jak słusznie zauważa Autor, umowy deweloperskie, jako umowy nienazwane, przybierały różne formy. Najczęściej podpisywane były umowy przedwstępne, bez zachowania formy aktu notarialnego, zobowiązujące strony do zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz nabywcy. Inną stosowaną często praktyką było zawieranie umów uregulowanych w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), na podstawie których deweloper zobligowany był do wybudowania domu oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną osobę.

Powyższe rozwiązania nie dawały jednak nabywcom wystarczającego zabezpieczenia. W przypadku na przykład niewypłacalności dewelopera, nabywcy nie mieli żadnych gwarancji uzyskania własności nieruchomości, ani zwrotu wpłaconych pieniędzy. Aby zapobiec takim sytuacjom i zmniejszyć ryzyko występujące po stronie klientów deweloperów, została uchwalona ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która reguluje zasady i tryb zawierania umów deweloperskich oraz wprowadza mechanizmy ochrony praw nabywców. Jej podstawowym celem było zminimalizowanie ryzyka utraty przez nabywcę środków pieniężnych w przypadku upadłości dewelopera lub przerwania inwestycji oraz zapewnienie gwarancji zwrotu tych środków.

W recenzowanej rozprawie doktorskiej Autor poświęcił wiele uwagi na analizę ustawowych gwarancji dla nabywcy nieruchomości, do których należy: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja ubezpieczeniowa, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa oraz otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wskazane środki, jak zauważa Autor, wprowadzono w celu objęcia nabywców ochroną w sytuacji, gdyby deweloper nie wykonywał umowy deweloperskiej lub wykonywał ją nienależycie. Ponadto ochrona wpłat nabywcy ma służyć zapewnieniu, by środki pieniężne, które nabywca zobowiązany jest zapłacić na poczet ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym na rzecz dewelopera, zostały wydatkowane przez dewelopera z przeznaczeniem na wybudowanie budynku zgodnie z umową deweloperską.

Jak słusznie podkreśla Autor, obowiązek zapewnienia ochrony nabywcom lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ma charakter obligatoryjny, co oznacza, że deweloper nie może się z niego zwolnić. Wyboru konkretnego środka ochrony dokonuje jednak deweloper, a nabywca nie może skutecznie żądać od dewelopera, by ten zapewnił nabywcy inny niż jeden z wymienionych środków ochrony lub większą ilość środków ochrony.

Przepisy omawianej ustawy wprowadziły także wymóg, by umowy deweloperskie zawierane były w formie aktów notarialnych, które stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej. Powyższe rozwiązanie ma dodatkowo zabezpieczać interesy nabywców nieruchomości.

Jak zauważa Autor, pomimo wymienionych przykładowo pozytywnych rozwiązań prawnych mających na celu ochronę nabywcy nieruchomości, przewidziane środki prawne nie dają wystarczającej pewności na rynku nieruchomości. Zdaniem Autora szczególny brak tej pewności jest odczuwalny w przypadku transakcji zawieranych na rynku wtórnym. Dostrzegając te braki, Autor podejmuje próbę implementacji rozwiązań obowiązujących na rynku pierwotnym do obrotu na rynku wtórym, proponując jednocześnie pewne modyfikacje w tym zakresie. W swoim rozważaniach Autor stawia bowiem jeszcze dalej idącą tezę, zgodnie z którą, pomimo przyjętych rozwiązań prawnych, konsumenci nie są należycie chronieni w zakresie nabywanych nieruchomości także na rynku pierwotnym.

Wobec powyższego, Autor podejmuje interesującą próbę opracowania Standardu Obrotu Nieruchomościami, jako prawnego mechanizmu zabezpieczenia uczestników transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym. Zdaniem Autora, zastosowanie tego rozwiązania zapewni nabywcy maksymalną wiedzę na temat nieruchomości.

Ponadto Autor przedstawia konkretne propozycje zmian w obowiązującym porządku prawnym. Ich celem jest wskazanie rozwiązań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa konsumentów na rynku pierwotnym. Szczegółowo analizuje stosowane często klauzule w umowach deweloperskich zawieranych z konsumentami, które mogą mieć charakter klauzul niedozwolonych.

W świetle powyższego należy uznać, że wybór tematu pracy oraz stawiane wnioski i zgłaszane propozycje dobrze świadczą o umiejętnościach koncentrowania się Autora na tym, co atrakcyjne poznawczo. Dodatkowo, Autor przedstawił zagadnienie w nowy, interesujący sposób. Ujęcie tematu pozwala spojrzeć na zagadnienie nabywania nieruchomości z innej strony, dotąd tak kompleksowo nieanalizowanej. Wobec tego uważam, że recenzowana praca stanowi istotny głos w zakresie zagadnienia obrotu nieruchomościami. Przedmiot rozprawy

stanowi niewątpliwie zagadnienie naukowe, a Autor wykazał się w pracy odpowiednią wiedzą w zakresie nauk prawnych.

Wybór tematu rozprawy zdeterminował metody jej opracowania. Autor prawidłowo zastosował metodę formalno-dogmatyczną, prawno-porównawczą oraz historyczno-porównawczą. Zastosowanie pierwszej z metod wymagało omówienia podstawowych regulacji związanych z obrotem nieruchomościami według aktualnego stanu prawnego, przy wykorzystaniu opracowań naukowych i orzecznictwa, związanych z tematem pracy. Metoda prawno-porównawcza dotyczy analizy i porównania założeń obrotu nieruchomościami obowiązujących na rynku pierwotnym i wtórym. Uzasadnione było także wykorzystanie, choć w niewielkim zakresie, jak to uczynił Autor, metody historyczno-porównawczej poprzez omówienie obowiązujących regulacji, w zestawieniu z jej ewolucją.

Układ pracy

Konstrukcja pracy jest logiczna i prawidłowa. Praca składa się ze *Wstępu*, pięciu obszernych rozdziałów, które dzielą się na dalsze podrozdziały oraz *Zakończenia* i *Bibliografii*. Praca liczy 292 strony znormalizowanego tekstu, nie licząc Bibliografii.

Przedstawiony podział pracy w jasny sposób dokonuje uszeregowania i uporządkowania materiału badawczego, co świadczy o dobrej znajomości przez Autora problematyki badawczej i dogłębnym przemyśleniu zagadnienia.

We wstępie, Autor przekonywująco uzasadnił wybór tematu pracy i pola badawczego. Istotnym elementem wstępu jest teza, którą Autor wyraził w formie twierdzenia, że: *„...konsumenci na rynku pierwotnym oraz nabywcy nieruchomości na rynku wtórnym nie są należycie chronieni w zakresie nabywanych nieruchomości w obecnych realiach wolnorynkowych"*. Z tak ujętą tezą należy się zgodzić.

Jednocześnie we *Wstępie* Autor zapowiada, że poprzez szczegółowe hipotezy przedstawione w pracy będzie dążył do stworzenia spójnego obrazu obecnej ochrony konsumenta na pierwotnym rynku nieruchomości. Dodatkowo celem Autora wskazanym we *Wstępie* pracy jest próba implementacji instrumentów prawnych ochrony konsumenta z rynku pierwotnego i stworzenie Standardów Obrotu Nieruchomościami, jako prawnego mechanizmu zabezpieczenia uczestników transakcji na rynku wtórnym, co ma zapewnić nabywcy maksymalną wiedzę na temat nieruchomości.

Udowodnieniu postawionej tezy głównej i tez szczegółowych służy pięć kolejnych rozdziałów pracy.

W rozdziale I zatytułowanym: *Geneza i rozwój ochrony praw konsumentów na rynku nieruchomości,* Autor przybliżył rozwój prawnej ochrony konsumentów na rynku nieruchomości, przedstawiając ewolucję regulacji prawnych w obrocie nieruchomościami, model porozumienia przedkontraktowego, zagadnienie zabezpieczenia interesów stron oraz zagadnienie niezgodności ujawnionego stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. W rozdziale tym Autor omówił istotę i charakter zmian, przybliżając zagadnienie nabywania nieruchomości oraz zakres ochrony nabywcy nieruchomości, wskazując jaką drogę ewolucji przeszła tego typu instytucja aż do chwili obecnej. W rozdziale tym Autor odwołuje się do regulacji prawa rzymskiego, które stanowi pierwowzór współczesnego prawa, z wieloma już odmiennościami mającymi na celu zwiększenie ochrony nabywcy nieruchomości.

W rozdziale II zatytułowanym: *Rynek pierwotny jako rodzaj wzorca Standardu w Obrocie Nieruchomościami,* Autor opisał istotę działalności deweloperskiej, ze wskazaniem zmian prawnych, jakie nastąpiły wraz z wejściem w życie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W rozdziale tym Autor przeanalizował nowe rozwiązania prawne dokonując ich pozytywnej oceny, ale i dostrzegając jednocześnie pewne mankamenty. Omawiając je wskazał przepisy prawne, które Jego zdaniem można byłoby udoskonalić i doprecyzować oraz nowe rozwiązania, które należałoby wprowadzić. Przedmiotem tego rozdziału jest także analiza szeregu klauzul w umowach deweloperskich uznanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jako niedozwolone. Dodatkowo Autor omówił zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec konsumenta oraz zagadnienie upadłości przedsiębiorcy i pozycję prawną konsumenta w tej sytuacji. Za cel analizy dokonanej w tym rozdziale Autor stawia sobie ukazanie rynku pierwotnego nieruchomości jako wzorca Standardu Obrotu Nieruchomościami.

W rozdziale III noszącym tytuł: *Rynek wtórny jako obszar implementacji Kodeksu Dobrych Praktyk,* Autor omówił zasady nabywania nieruchomości na rynku wtórnym wskazując na wątpliwości, jakie mogą pojawić się przy nabywaniu nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub spółek zależnych. Zdaniem Autora może dotyczyć to niejasności stanu prawnego nieruchomości, prawa pierwszeństwa lub pierwokupu nieruchomości, czy też samego ich przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium. Obowiązujące rozwiązania nabywania nieruchomości na rynku wtórym stają się dla Autora obszarem do implementacji Kodeksu Dobrych Praktyk. W rozdziale tym Autor omawia zasady i warunki nabywania nieruchomości

z zasobu: Agencji Nieruchomości Rolnych, Lasów Państwowych, Agencji Mienia Wojskowego, spółdzielni mieszkaniowej oraz od Polskich Kolei Państwowych.

Kolejny rozdział IV zatytułowany: *„Odwrócony prokurent" jako profesjonalny „pełnomocnik" nabywcy nieruchomości,* dotyczy kwestii nabywania nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne przy pomocy pośrednika w obrocie nieruchomościami. W części tej Autor omówił zasady działania takich specjalistów, podkreślając rolę tej grupy fachowców i uzasadniając konieczność zapewnienia im szerokiego dostępu do informacji mających na celu rzetelną weryfikację stanu prawnego nieruchomości, jej ograniczeń i ewentualnych obciążeń. Jak udowadnia Autor, nabywcy często nie korzystają z usług pośredników w obrocie nieruchomościami z uwagi na obawy o poziom kompetencji i profesjonalizmu takich osób, które obecnie, nie muszą wykazywać się żadnymi kwalifikacjami, ani uzyskiwać licencji. Powyższe jest konsekwencją wejścia w życie przepisów tzw. „ustawy deregulacyjnej" obowiązującej od 2013 r., która wykonywanie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uzależniła jedynie od posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Ostatni rozdział V zawiera: *Postulaty „de lege ferenda" uzasadniające wprowadzenie Kodeksu Dobrych Praktyk.* Stanowi on próbę implementacji przepisów ochrony konsumenta na rynku pierwotnym do wtórnego rynku nieruchomości i stworzenia dzięki temu uniwersalnego Standardu Obrotu Nieruchomościami. W rozdziale tym Autor przedstawia też rozwiązania, których celem jest pełna ochrona wszystkich uczestników rynku nieruchomości, w tym również sprzedającego.

Rozprawę zamyka *Zakończenie*, w którym Autor przedstawia konkluzję całości rozważań oraz formułuje wnioski wynikające z przeprowadzonych badań.

Niestety podobnego zakończenia, czy podsumowania brakuje na końcu każdego rozdziału, co ułatwiałoby czytelnikowi odbiór pracy. Dodatkowo byłaby to możliwość prezentacji zestawienia autorskich wniosków Autora, konkludujących poszczególne zagadnienia.

W pracy zabrakło też, moim zdaniem, zwięzłego i czytelnego wyodrębnienia oraz podsumowania jednego z głównych zagadnień Autora, czyli opracowanego Standardu Obrotu Nieruchomościami. Jak w *Zakończeniu* pisze Autor *„Standard Obrotu Nieruchomościami w postaci niniejszej pracy pozwoli wszystkim stronom transakcji uzyskać maksymalną wiedzę na temat nieruchomości"* (str. 290). Trudno jednak przyjąć, że wypracowany przez Autora „Standard Obrotu Nieruchomościami" to cała praca, tym bardziej tak obszerna, jak recenzowana. Wydawałoby się zatem celowym wyodrębnienie zwięzłego Standardu Obrotu

Nieruchomościami, który jak zakłada Autor, mógłby stanowić realną pomoc dla uczestników rynku nieruchomościami. W obecnym kształcie pracy trudno wyodrębnić taki zwięzły Standard mimo, iż takie było założenie Autora. Nie świadczy to jednak o tym, że Autor nie zrealizował swojego założenia. Można bowiem przyjąć, że funkcję taką pełni przede wszystkim rozdział piąty pracy, ale nie tylko, ponieważ również w innych rozdziałach Autor przedstawia ciekawe propozycje, które można byłoby uznać za element takiego Standardu Obrotu Nieruchomościami.

Układ pracy jest odpowiedni do udowodnienia postawionej we wstępie tezy i odpowiada zagadnieniu głównemu, jakim jest wskazanie optymalnego modelu ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego systemu ochrony konsumentów.

Strona formalno-redakcyjna pracy

Formalna strona pracy doktorskiej Pana Piotra Niewęgłowskiego świadczy o dość dobrym opanowaniu warsztatu pisarskiego. Język Autora jest zazwyczaj poprawny i zrozumiały, jednak miejscami bywa trudny i zawiły. Autor nie ustrzegł się też od nieścisłości językowych, które przy tak obszernej pracy są zjawiskiem zrozumiałym, ale wpływającym na ogólny odbiór pracy.

Pewne uchybienia pojawiają się też w przypisach. Należy zwrócić uwagę m.in. na niezrozumiałą tendencję posługiwania się pierwotnymi dziennikami publikacyjnymi aktów, w sytuacji gdy w większości stosowanych przepisów mieliśmy do czynienia z wydaniem już kolejnych, ujednoliconych Dzienników Ustaw. Zastosowana technika, przy pobieżnej lekturze tekstu mogłaby sugerować, że Autor posługuje się nieaktualnymi przepisami prawnymi, co byłoby niekorzystane z punktu widzenia merytorycznej oceny pracy. Na szczęście to tylko niefortunny wybór Autora. Dogłębna i szczegółowa analiza treści przywoływanych przepisów świadczy bowiem o korzystaniu przez Autora z aktualnych przepisów, co ma istotne znaczenie dla właściwej oceny omawianych regulacji prawnych i aktualności zgłaszanych wniosków. Niestety ten niewłaściwy sposób zapisywania danych publikacyjnych omawianych aktów prawnych dotyczy większości przypadków omawianych ustaw.

Dla przykładu można przywołać przepisy, które powinny być podane w następującym brzmieniu: ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 555) zamiast (Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.), ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147) zamiast (Dz. U. z 1997 r., Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), ustawa o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1384 z późn. zm.) zamiast (Dz. U. z 1981 r., Nr 24, poz. 122 z późn. zm.), ustawa - Prawo

budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) zamiast (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, po. 414 z późn. z.), ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2017 r., poz. 229) zamiast (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 z późn. zm.), ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 3) zamiast (Dz. U. z 2007 r., Nr 171, poz. 1206 z późn. zm.) itd.

Inną zasadą stosowaną przez Autora jest każdorazowo przywoływanie w przypisie pełnej nazwy i danych publikacyjnych każdego aktu prawnego, co jest zbyteczne i powoduje niepotrzebne skomplikowanie i „zaciemnienie" treści przypisów.

Powyższe uwagi nie rzutują jednak na pozytywną ocenę wartości merytorycznej recenzowanej pracy.

Ocena pracy:

Rozprawa Pana Pawła Niewęgłowskiego nosi cechy dojrzałej pracy naukowej. Praca ma charakter wszechstronnej i kompletnej analizy zagadnienia zasad ochrony nabywcy na rynku nieruchomości. W ten sposób stanowi nowe, istotne zagadnienie naukowe, wypełnia lukę w analizie problemów ważnych z punktu widzenia teorii i praktyki. Tytuł pracy odpowiada jej treści.

W recenzowanej prawy Autor wykazał się bardzo dobrą znajomością analizowanej problematyki, proponując istotne i godne uwagi rozwiązania mające na celu zwiększenie ochrony nabywcy nieruchomości, szczególnie na rynku wtórym.

Autor wykazał się też dobrą znajomością literatury oraz przepisów istotnych dla podjętej problematyki i umiejętnością ich stosowania w praktyce, a także umiejętnością dostrzegania ważnych i aktualnych zagadnień.

Praca jest dobrze zorganizowana pod względem całościowej konstrukcji. Warsztat pracy jest prawidłowy, a przypisy i literatura są dobrze dobrane, aczkolwiek jej ilość jest dość ograniczona (tylko 60 pozycji i 25 pozycji z czasopism). Natomiast dużo lepiej prezentuje się wykorzystane w pracy orzecznictwo (109 orzeczeń).

Praca napisana jest generalnie dobrym językiem i zawiera starannie sporządzony wykaz źródeł.

Konkludując należy stwierdzić, że rozprawa stanowi oryginalne i samodzielne rozwiązanie zagadnienia naukowego, a Autor wykazał się wiedzą z analizowanego zakresu.

Wobec powyższego, w mojej ocenie, recenzowana prawa doktorska Pana Pawła Niewęgłowskiego odpowiada kryteriom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2016 r., poz. 882 z późn. zm.).

Wnoszę o dopuszczenie Pana Pawła Niewęgłowskiego do dalszych etapów postępowania w sprawie nadania stopnia naukowego doktora.

Warszawa, dnia 22 maja 2017 r.

dr hab. Joanna Smarż