

Dr hab. Joanna Kielin – Maziarz, Prof. ALK
Kolegium Prawa
Akademia Leona Koźmińskiego

**Recenzja rozprawy doktorskiej magistra Pawła Niewęglowskiego zatytułowanej
„Optymalny model ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego
systemu ochrony konsumentów” (Lublin 207, ss. 309).**

Niniejsza recenzja sporządzona została sporządzona na potrzeby przewodu doktorskiego mgr Pawła Niewęglowskiego, zgodnie z uchwałą Rady Wydziału Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego z dnia 4 kwietnia 2017r. przekazaną przez Prodziekana Wydziału Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji KUL Prof. dr hab. Krzysztofa Wiaka pismem z dnia 5 kwietnia 2017 r. Ocena rozprawy przeprowadzona jest na podstawie przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy z dnia 18.03.2011r. o zmianie ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym, ustawy o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 84, poz. 455 z późn. zm.)

Na ocenę pracy składa się trafność sformułowania tematu i tytułu rozprawy, poprawność tezy badawczej i sformułowania celu naukowego, wykorzystane metody badawcze, budowa pracy, jej treść, strona formalno-redakcyjna oraz wykorzystany w pracy materiał źródłowy.

I. Wybór tematu naukowego, tytułu i zakresu pracy.

Pan mgr Paweł Niewęglowski podjął temat niezwykle ważny z punktu widzenia ochrony praw nabywcy. Podkreślić należy, że nabywcą tym jest to konsument który często musi podjąć trudną – niekiedy jedyną tego rodzaju decyzję w życiu. Decyzję, która często łączy się ze znacznym obciążeniem i wysiłkiem finansowym. Doświadczenia ostatnich lat pokazały, że

w sytuacji tej konsument jest niejako „słabszym” podmiotem transakcji. Jego decyzja pozostaje bowiem obciążona większym ryzykiem i jak powszechnie wiadomo, często w znacznym stopniu oddziałuje na jego życie prywatne. Inna jest pozycja sprzedającego – zwłaszcza dewelopera – podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Na co zwrócił uwagę Autor w pracy – prócz jego silniejszej pozycji, często zdarza się, że w umowach zawierane są klauzule niedozwolone. Sytuacja uległa zmianie po przyjęciu dnia 16 września 2011 r. ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z późn. zm. (Dz. U. 2011 nr 232 poz. 1377 z późn. zm.).

Do momentu wejścia w życie ustawy ryzykiem inwestycji deweloperskiej objęci byli nabywcy nieruchomości, z czego często nie zdawali sobie sprawy. Nabywca nie miał możliwości skutecznego dochodzenia przeniesienia nieruchomości w razie nierzetelności dewelopera. Bardzo często w zawieranych umowach pomijano zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, a umowy zawierano w zwykłej formie pisemnej lub rzadziej, w formie aktu notarialnego. Brak zachowania formy aktu notarialnego pozbawiał konsumenta możliwości skutecznego dochodzenia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na jego rzecz.

Ta niewystarczająca ochrona konsumenta, zwłaszcza w realiach wolnorynkowych stała się tezą pracy.

Mając powyższe na względzie uznać należy, że wybór tematu dysertacji jest trafny i niezwykle cenny z punktu widzenia obrotu nieruchomościami. Prezentowana tematyka pracy jest istotna. Rozprawa dotyczy bowiem ważnych kwestii nie tylko z naukowego punktu widzenia lecz przede wszystkim praktycznego. Autor przedstawia w nim bowiem również rozwiązania (przede wszystkim Standard Obrotu Nieruchomościami), które bez wątpienia mogą mieć szansę na przyznanie kupującym szerszej ochrony, w tym kupującym na rynku wtórnym.

Tytuł pracy odpowiada jego treści. Można więc stwierdzić, że oceniana praca napisana została na założony temat a zakres poruszanych w niej materii nie wykracza poza wyznaczony temat. Autor w sposób konsekwentny stara się poprzez przyjętą konstrukcję pracy przedstawić obraz obecnej ochrony konsumenta na rynku pierwotnym i wtórnym.

II. Tezy badawcze i cel naukowy pracy

Autor w sposób wyraźny określa cel naukowy i tezę pracy. Wskazuje również hipotezy cząstkowe. Zarówno teza jak i cel są w pracy sformułowane w sposób wyraźny i poprawny merytorycznie.

Celem pracy jest „... próba odpowiedzi na pytanie, czy aktualne regulacje prawne dotyczące ochrony konsumenta oraz innych nabywców na rynku nieruchomości w polskim systemie prawnym są wystarczające.” Ocenic należy, został on sformułowany poprawnie a sam Autor w zakończeniu podaje, że przeprowadzona w rozprawie analiza pozwala mu stwierdzić brak należytej ochrony konsumentów oraz innych nabywców podczas dokonywania transakcji zakupu nieruchomości. Autor pracy zauważa jednocześnie, że „obecnie w najlepszej sytuacji prawnej znajdują się konsumenci na rynku pierwotnym, którzy są chronieni ustawą o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która daje bardzo dużą gwarancję bezpiecznego nabycia nieruchomości.”

Autor w sposób właściwy formułuje również tezę główną oraz hipotezy cząstkowe. Zgodnie z postawioną tezą „konsumenti na rynku pierwotnym oraz nabywcy nieruchomości na rynku wtórnym nie są należycie chronieni w zakresie nabywanych nieruchomości w obecnych realiach wolnorynkowych.”

Stawiając zaś szczegółowe hipotezy, Autor dążył w rozprawie do „stworzenia spójnego obrazu obecnej ochrony konsumenta na pierwotnym rynku nieruchomości i przedstawienia szeregu rozwiązań, które należy zabezpieczyć nabywcę na wtórnym rynku nieruchomości.”

W konkluzji pracy niestety nie znajdziemy wprost odpowiedzi na pytanie, czy postawiona teza została udowodniona, oraz jakie argumenty przemawiają za jej przyjęciem lub odrzuceniem. Możemy się tego niejako domyślać, że argumenty przemawiające za wprowadzeniem Standardu Obrotu Nieruchomościami dla ochrony nabywców na rynku wtórnym, o których w zakończeniu pisze Autor mają dowieść tezy o braku należytej ich ochrony. Podkreślić jednak należy, że w tezie jest mowa o niedostatku w ochronie zarówno nabywców na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

III. Metody badawcze

Autor wskazuje we wstępie pracy, że zastosował w niej trzy metody badawcze. formalno – dogmatyczną, prawno – porównawczą oraz historyczno – porównawczą. Określając metody Autor pisze, że metoda formalno – dogmatyczna posłużyła do omówienia głównych regulacji, które wiążą się z obrotem nieruchomościami według obecnego stanu prawnego. Pisząc o metodzie prawno – porównawczej Autor wskazuje, że ma ona obejmować „przedstawienie głównych założeń przedmiotowej instytucji prawnej, które obowiązują na rynku pierwotnym, i porównania ich na rynku wtórnym” – co wydaje się być określeniem niewłaściwym. Należy zwrócić uwagę, że metoda prawno – porównawcza czyli inaczej metoda komparatystyczna służy przede wszystkim porównaniu instytucji prawnych w różnych porządkach prawnych, ustaleniu podobieństw, analogii czy pokrewieństw. (H. Groszyk, *Wstęp do nauki o państwie i prawie*, s.19) Kolejną z metod, o których pisze Autor jest metoda historyczno – porównawcza, która służyć ma przedstawieniu i omówieniu rysu historycznego zmian, jakim ulegała na przestrzeni dziejów objęta pracą instytucja prawna. Tutaj również metoda nie jest obrana w sposób właściwy dla przeprowadzenia zamierzonych badań. Metoda historyczna bowiem służyć ma badaniu prawa już nieobowiązującego, a jej celem jest badaniem historycznych przemian prawa. Badania są przeprowadzane w oparciu o dokumenty – urzędowych, prywatnych, utrwalonych publikacji etc. (H. Groszyk, op. cit.)

III. Budowa pracy i jej treść

Praca wraz z wykazami liczy 308 stron znormalizowanego druku. Treść merytoryczna obejmuje 292 strony. Objętość pracy pozwala na pozytywną ocenę. Autor prezentuje bowiem obrany temat w sposób jak najbardziej ścisły, unikając pokusy odesłań do tematyki niezwiązanej z Jego pierwotnym zamierzeniem. Nie odnajdziemy w niej więc wątków pobocznych bądź też tylko luźno związanych z tematem pracy.

Praca składa się ze Wstępu, Zakończenia i pięciu rozdziałów, które ułożone są w porządku od zagadnień o charakterze ogólnym do szczegółowych. Przy czym rozdziały od drugiego do piątego skonstruowane zostały poprzez odniesienie do Standardu Dobrych

Praktyk. Tytuły rozdziałów są zwięzłe i komunikatywne, skonstruowane bez zbędnego „rozwleczenia”.

Autor rozpoczyna rozprawę od przedstawienia genezy i rozwoju historycznego ochrony prawnej nabywania nieruchomości przez konsumenta i innych nabywców, a w tym zagadnienia modelu porozumienia przedkontraktowego, zabezpieczenie interesów stron oraz kwestię niezgodności ujawnionego stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym.

W drugim rozdziale pracy – według mnie najbardziej cennym, przede wszystkim z punktu widzenia jej tezy – podjęty został problem ochrony konsumenta, dokującego zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym. W rozdziale tym bowiem zarysowany został wzorzec Standardu Obrotu Nieruchomościami, określający sposób uregulowania relacji zachodzących pomiędzy konsumentem a przedsiębiorcą na rynku nieruchomości.

Zmiany przyjęte w nowej ustawie z 16.09.2011r. wprowadziły swoistą rewolucję na pierwotnym rynku nieruchomości. Przyjęte rozwiązania stanowiły milowy krok w ochronie nabywców, a zdaniem Autora powinny się stać wzorcem dla regulacji na rynku wtórnym. Otwartym pozostaje pytanie, czy dzięki nowej ustawie możemy obecnie bez wahania stwierdzić, że umowa deweloperska jest obecnie umową nazwaną? Czy jednoznacznie można zgodzić się z poglądem R. Strzelczyka (*Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013), że z punktu widzenia teorii prawa cywilnego, ze szczególnym uwzględnieniem teorii umów, umowa deweloperska stała się już w systemie prawa polskiego umową nazwaną?

Dokonując analizy regulacji w poprzednim stanie prawnym oraz w obecnym Autor, wskazuje środki, które jego zdaniem przyczyniły się w sposób kluczowy do poprawy ochrony nabywcy. Wskazując na ewolucję rozwiązań Autor słusznie wymienia te z nich, które stanowiły przed zmianą przyjętą w 2012 r. największe bolączki kupujących – konsumentów. Wśród nich przede wszystkim brak obowiązku zawarcia umowy z deweloperem w formie aktu notarialnego. Na co słusznie zwraca uwagę Autor „Przeważało stanowisko, że brak formy aktu notarialnego nie powodował nieważności umowy, jeżeli nie naruszała ona zasady swobody umów...” Ponadto, co również zauważa Autor „Funkcjonujące w obrocie prawnym umowy różniły się od siebie treścią zobowiązania, formą oraz treścią innych warunków ważnych dla zabezpieczenia interesów słabszej strony umowy jakim był nabywca (Wyrok SN z dn. 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, Lex Nr 818561). W umowach powszechnie stosowano zobowiązanie do zawarcia umowy o podwójnym skutku zobowiązująco – rozporządzającym ” (S. Brzeszczyńska., *Charakter umowy deweloperskiej*, "Monitor Podatkowy", 2002, Nr 12, s. 27.) (s. 53) Tym co również stanowiło o słabszej pozycji konsumenta i tym samym

przyczyniało się do braku pewności w zawieraniu umów z deweloperem był to, że deweloper nie był właścicielem gruntu, a także nie legitymował się decyzją o pozwoleniu na budowę w chwili zawierania umowy, oraz na co zwraca uwagę Autor - nie ujawniano roszczenia ustanowienie odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej nieruchomości.

Ważnym problemem na który zwrócił uwagę Autor, jest kwestia stosowania art. 9 ustawy o własności lokali (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późn. zm. (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zm.), który nie regulował sposobu zapłaty wynagrodzenia i terminu wykonania zobowiązania. W poprzednim porządku prawnym sądy powszechne przyjmowały ważność umów zawartych z pominięciem art. 9 ustawy o własności lokali – w przeciwnym razie stwierdzenie nieważności byłoby krzywdzące dla nabywców lokali. Jak słusznie zauważa Autor, dla nabywców korzystniejsza jest wykładnia, zgodnie z którą art. 9 nie stanowi wyczerpującej regulacji. W związku z uchwaleniem nowej ustawy, ciekawa jestem jak obecnie wygląda kwestia stosowania art. 9. Czy zakres jego regulacji przewidziany jest obecnie przez ustawę ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego czy też w dalszym ciągu on obowiązuje, a jeżeli tak, to jakie postulaty de lege ferenda proponowałby Autor?

Autor trafnie wskazuje również nowe rozwiązania, których ustawa nie uwzględniła. Przykładem może być przyznanie nabywcom prawa kontroli w osobie zewnętrznego inspektora nadzoru oraz w zakresie stanu finansowego przedsięwzięcia deweloperskiego powołanie przez nabywców zewnętrznego biegłego rewidenta. Mechanizm pozwalałby nabywcom skuteczniej ocenić ewentualne zagrożenia w zakresie realizacji inwestycji, zwłaszcza w sytuacji opóźnień w realizacji inwestycji. Nabywca nie jest przecież - jak słusznie zauważa Autor - informowany o sytuacji finansowej inwestycji. (s. 86).

Kolejnym problemem na który zwraca uwagę Autor – jest problem przeniesienia posiadania na nabywcę jeszcze przed przeniesieniem prawa własności. Deweloper wydaje lokal dla wykończenia na zasadzie użyczenia. Kwestią, która pozostaje nie uregulowana są dodatkowe zobowiązania nabywcy np. naprawienie ewentualnej szkody w czasie wykonywania prac wykończeniowych.

Jednym z mankamentów ustawy jest brak możliwości wystąpienia o odszkodowanie w sytuacji gdy wykonawca opóźnia się z budową, o czym stanowi art. 29 u.o.p.n. Autor słusznie sugeruje, że w tej sytuacji korzystniejszym rozwiązaniem byłoby uprzednie wezwanie go do spełnienia świadczenia wraz z wyznaczeniem terminu i później złożenie oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy i żądanie odszkodowania.(s. 89).

Uważam, że w wersji publikowanej pracy niezwykle cennym byłby rozdział lub podrozdział, w którym skupiłyby się propozycje zmian w ustawie tak jak we wskazanych powyżej przykładach.

Kolejnym problemem, z którym zmierzył się Autor była kwestia nabycia nieruchomości z przeznaczeniem mieszkalnym z zasobu Skarbu Państwa, w tym przede wszystkim warunki ich nabywania przez podmioty, którym przysługuje prawo pierwszeństwa.

Ważnym zagadnieniem, które poruszył Autor był problem udziału pośrednika w obrocie nieruchomościami. Moim zdaniem najtrudniejsza z kwestii, która w tym rozdziale została przedstawiona, dotyczy odpowiedzialności pośrednika, opartej na zasadzie winy. Autor wskazuje, że „Uzależnienie odszkodowania od winy pośrednika utrudnia postępowanie, ponieważ należy ją udowodnić.”(s. 200) Stwierdzenie Autora jest zapewne tzw. skrótem myślowym, który należy rozwinąć. Patrząc na treść art. 471 k.c. konstrukcja odpowiedzialności na zasadzie winy jest inna, udowodnienie jej ciąży na pośredniku (dłużniku). Istnieje bowiem w przypadku tej odpowiedzialności domniemanie winy, dłużnik zaś, musi wykazać jej brak. Art. 471 k.c. zawiera domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (W. Popiołek w: K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz Tom II, Warszawa 2011*, s. 48). Przyjmując odpowiedzialność na zasadzie winy ciężar dowodowy jest korzystniejszy dla wierzyciela aniżeli w przypadku odpowiedzialności za czyny niedozwolone. Wierzyciel nie musi wykazywać znamion winy w zachowaniu dłużnika. Jak pisze Z.Gawlik (Z. Gawlik w: A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, Komentarz do art. 471*, LEX, 2014), „Odmienne założenie jest wprost trudne do wyobrażenia. Oznaczałoby ono nałożenie na wierzyciela obowiązek śledzenia zachowań dłużnika w okresie między zaciągnięciem zobowiązania a terminem jego wykonania, żeby w razie jego niewykonania lub nienależytego wykonania można było postawić dłużnikowi zarzut nieprawidłowości postępowania. Zatem przyjęcie odpowiedzialności dłużnika nie jest uzależnione od udowodnienia przez wierzyciela, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (wyrok SN z dnia 19 stycznia 2002 r., V CKN 630/00, LEX nr 54329).”

Ostatnia część pracy zawiera próbę zastosowania przepisów ochrony konsumenta na rynku pierwotnym do wtórnego rynku nieruchomości i stworzenie dzięki temu jak pisze Autor - uniwersalnego Standardu Obrotu Nieruchomościami. Zawiera również rozwiązania, mające na celu pełną ochronę wszystkich uczestników rynku nieruchomości, w tym również sprzedającego. Opisane w niniejszej pracy rozwiązania dotyczące ochrony konsumenta na rynku pierwotnym mogą i powinny być zdaniem Autora zastosowane na rynku wtórnym obrotu nieruchomości. Wśród nich wydaje się, że najważniejsze to : obowiązek należytego sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, obowiązkowe wprowadzenie roszczenia z umowy przedwstępnej na rzecz kupującego do Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości czy też obowiązkowe oświadczenie właściciela o stanie zaległości w opłatach eksploatacyjnych spoczywających na właścicielu nieruchomości. Szkoda, że w rozdziale nie znalazł się swoisty model zastosowania rozwiązań przyjętych w ustawie dla rynku pierwotnego. Zachęcam Autora do podjęcia takiej próby w wersji książkowej pracy. Niniejsza praca pokazuje, że odwzorowane i ulepszone rozwiązania z rynku pierwotnego należyście zabezpieczą nabywcę na wtórnym rynku nieruchomości. Może warto byłoby pokusić się również o szerszą analizę, które dokładnie elementy, rozwiązania można powtórzyć, brakuje niejako jeszcze jednego rozdziału lub podrozdziału, który zawierałby rozważania dotyczące takich rozwiązań.

IV. Strona formalno-redakcyjna, wykorzystany w pracy materiał źródłowy.

Zakończenie pracy koresponduje z jej wstępem i stanowi odpowiedź na postawioną tezę oraz wskazany cel pracy. Układ pracy odpowiada przyjętej w niej metodologii. Proporcje pracy są odpowiednie do określonego na jej wstępie celu. To co razi w konstrukcji pracy to sposób ujęcia problemu zwłaszcza w rozdziale drugim i piątym. Nie wydaje się być właściwym, aż tak rozdrobnione przedstawienie w niej poszczególnych kwestii. Oznaczenia takie jak np. 5.2.5.29 wydają się być nieczytelne i zaburzają konstrukcję pracy. Sądzę, że przed wydaniem jej w formie książkowej należałoby zastanowić się nad jej zmianą w tym aspekcie. Również zatytułowanie rozdziału „Inne” nie wydaje się być trafne.

Błędem, który przewija się w całej pracy i już w jej Wstępie jest posługiwanie się w wielu miejscach pojęciem „zapis” który jest bez wątpienia właściwy prawu spadkowemu. To razi, bowiem używany jest przez Autora w miejsce pojęcia „przepisu” czy też „regulacji”.

Mam również pewną wątpliwość co do użycia słowa „implementacja” w pracy dla zastosowania przepisów ochrony konsumenta na rynku pierwotnym do wtórnego rynku nieruchomości i jak pisze Autor „stworzenia dzięki temu uniwersalnego Standardu Obrotu Nieruchomościami.” Termin ten jest powszechnie stosowany w prawie międzynarodowym, zwłaszcza w prawie Unii Europejskiej dla określenia procesu włączenia prawa unijnego do prawa państw członkowskich” Jest to tłumaczenie z języka angielskiego wyrazu „*implementation*”, który oznacza „wdrożenie, wykonanie, realizację, wprowadzenie w życie” (*Nowy słownik angielsko-polski polsko-angielski PWN Oxford, Warszawa 2005*). Implementacja to przede wszystkim skuteczne wprowadzenie w życie aktu prawnego, ściślej zaś ujmując jest to podejmowanie działań zapewniających warunki dla efektywnego stosowania i kontroli przestrzegania prawa unijnego w prawie krajowym (C. Mik, *Metodologia implementacji europejskiego prawa wspólnotowego w krajowych porządkach prawnych*, (w:) *Implementacja prawa integracji europejskiej w krajowych porządkach prawnych*, (red.) C. Mika, Toruń 1998, s. 28 – 29). Wydaje się, że słusznym byłoby zastąpienie go pojęciem np. „zastosowania.”

Mankamentem pracy jest brak krótkiego wprowadzenia, które informowałoby o zakresie podjętej w nim tematyki i problemów. Na końcu każdego z rozdziałów brakuje również zakończeń, co pozostawia pewien niedosyt. Czytelnik, któremu przedstawiono wiele bardzo cennym i szczegółowych informacji pozostawiony jest bez podsumowania zawierającego uwagi i wnioski Autora dotyczące tematyki rozdziału. Autor rozpoczyna rozdział bez informowania dlaczego dany problem stał się przedmiotem analizy. I tak np. w rozdziale trzecim od jego tytułu przechodzi wprost do zreferowania problematyki nabycia nieruchomości z zasobu Agencji Nieruchomości Skarbu Państwa. Czytelnik pozostaje trochę zagubiony, bowiem nie ma w pracy łącznika pomiędzy rozdziałami i niewiadomo dlaczego akurat ten temat stanie się przedmiotem rozdziału. Co prawda we wstępie Autor wskazuje co stanie się przedmiotem pracy, jednakże początki rozdziałów czytelnika o tym nie informują.

Dobór literatury oceniam bardzo wysoko. Autor oprzął pracę na zróżnicowanej, aczkolwiek bazującej przede wszystkim na polskiej literaturze przedmiotu. Co nie jest jej

wadą, zważywszy na tematykę pracy. W wersji książkowej można spróbować pokusić się również o rozdział o charakterze prawno – porównawczym. Atutem pracy jest wykorzystanie przez Autora w szerokim zakresie orzecznictwa.

Autor formułuje swoje poglądy w sposób poprawny i przekonujący. Analiza rozwiązań jest przeprowadzona logicznie, a wywód prowadzony płynnie. To, czego można uznać, że niekiedy zabrakło w pracy to szersza analiza przedstawianych zagadnień. Zwłaszcza rozdział dotyczący zakupu nieruchomości od Państwa – Lasów Państwowych i ANR, które mają w większości charakter sprawozdawczy.

IV. Konkluzja

Przedstawiona przez Doktoranta rozprawa jest pracą, którą oceniam wysoko. Jest to praca bardzo dobra pod względem naukowym i dojrzała. Niewątpliwą zaletą pracy są zawarte w niej nowatorskie rozwiania, co sprawia, że ma ona nie tylko wysokie walory teoretyczne lecz także praktyczne. Ukazuje wysoki poziom naukowy Doktoranta. W wersji publikowanej spotka się niewątpliwie z dużym zainteresowaniem czytelników.

Uważam, że przedłożona do recenzji rozprawa doktorska Pana mgr. Pawła Niewęgłowskiego zatytułowana „Optymalny model ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego systemu ochrony konsumentów” stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Tym samym spełnione zostały warunki stawiane rozprawom doktorskim, określone w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2003 r., Nr 65, poz. 595 ze zm.) i jako taka może stanowić podstawę do dalszego procedowania w przewodzie doktorskim Pana mgr. Pawła Niewęgłowskiego.

Warszawa 30 maja 2017 r.

Joanna Kielin-Marian