

Przedmiot Recenzji	Recenzja rozprawy doktorskiej Pani mgr Agnieszki Olechno-Kulas
Autor Recenzji	Prof. nadzw. dr hab. Maciej Rudnicki Instytut Administracji Wydział Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie
Podstawa formalno- prawna sporządzenia Recenzji	Uchwała Rady Naukowej Instytutu Nauk Prawno-Administracyjnych Wydziału Prawa i Administracji UW z dnia 26 października 2015 roku oraz art. 20 ust. 5 i 6 w zw. z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1852 ze zm.) oraz §6 ust. 4 rozporządzenia MNiSW z dnia 22 września 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodach doktorskich, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora (Dz.U. z 2011 r. Nr 204, poz. 1200)
Miejscowość i data	Lublin, 18 kwietnia 2016 r.

I. Formalne aspekty Recenzji

W treści Recenzji uwzględniona została regulacja §6 ust. 4 rozporządzenia MNiSW z dnia 22 września 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodach doktorskich, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora (Dz.U. z 2011 r. Nr 204, poz. 1200), zgodnie z którą recenzja rozprawy doktorskiej zawiera szczegółowo uzasadnioną ocenę, czy rozprawa ta spełnia warunki określone w art. 13 ust. 1 ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1852 ze zm.). Z kolei w oparciu o treść art. 13 ust. 1 tej ustawy, rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej, jak również umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

II. Ocena trafności sformułowania tematu i przedmiotu rozprawy

Temat recenzowanej rozprawy doktorskiej to „*Model optymalizacji zarządzania nieruchomościami*”. Należy ocenić, że został on sformułowany w sposób jednoznaczny i klarowny oraz w pełni odpowiada treści rozprawy. Konstrukcja tematu jest prawidłowa pod względem kryterium logiki oraz poprawności użytej terminologii formalno-prawnej.

Przedmiotem rozprawy jest interdyscyplinarny problem zarządzania nieruchomościami. Wybór problemu naukowego należy ocenić pozytywnie. Autorka podjęła temat istotny zarówno z teoretycznego, jak i społeczno-gospodarczego punktu widzenia. Tematyka zarządzania nieruchomościami jako podstawowa czynność w procesie gospodarowania nieruchomościami wzbudza coraz większe zainteresowanie społeczne. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji strategicznych i taktycznych dotyczących nieruchomości oraz inicjowaniu na tej podstawie działań w sferze administracji, eksploatacji oraz inwestycji dla osiągnięcia celów właściciela. Odpowiednio sformułowane regulacje z zakresu prawa administracyjnego oraz prawa cywilnego stanowią podstawy do działań zachodzących na rynku nieruchomości. Konieczne jest więc podkreślenie doniosłej wagi poruszanego zagadnienia. Słusznie zauważa Autorka, że „*Znaczenie nieruchomości dla bezpieczeństwa ekonomicznego człowieka i państwa zasługuje na poświęcenie tej*

problematyce w badaniach naukowych szczególnego miejsca.” (s. 6). Poruszane zagadnienia mają więc duże znaczenie nie tylko teoretyczne, ale i praktyczne.

Nowatorskie podejście Autorki przejawia się w próbie stosunkowo kompleksowego podejścia do tematyki wykorzystania nowego modelu zarządzania nieruchomościami opartego o standardy międzynarodowe. Należy zauważyć, że na chwilę obecną ilość takich opracowań naukowych jest wciąż niewystarczająca. Atutem recenzowanej pracy jest bez wątpienia propozycja optymalnego modelu zarządzania oraz sposoby jego praktycznego zastosowania. Co zasługuje na uwagę, Autorka, przedstawia elementy innowacji takiego rozwiązania: organizacyjne, technologiczne, społeczne i prawne, a także przedstawia efekty jego wykorzystania.

Reasumując, powyższe uwagi, należy pozytywnie ocenić zarówno wybór przedmiotu recenzowanej rozprawy, jak i sformułowanie jej tematu.

III. Ocena sformułowania celów naukowych, przyjętych hipotez i tez badawczych oraz postawionych problemów badawczych rozprawy

Hipotezy postawione przez Autorkę we wstępie rozprawy należy ocenić jako przemyślane i dojrzałe oraz sformułowane w sposób prawidłowy.

Pierwsza hipoteza wskazuje, iż zapewnienie bezpieczeństwa na rynku nieruchomości uwarunkowane jest elementami takimi jak: prawidłowe relacje na rynku nieruchomości oparte na zasadzie zrównoważonego rozwoju, odpowiednie instrumenty prawne oraz umowy na zarządzanie nieruchomościami. Na szczególną uwagę zasługuje poddanie analizie przez Autorkę aspektów związanych z zarządzaniem nieruchomościami opartymi na zasadach zrównoważonego rozwoju. Idea ta była odpowiedzią na narastające zagrożenia związane z zanieczyszczeniem ziemi i nadmierną eksploatacją zasobów naturalnych spowodowanymi rozwojem gospodarczym. Zasada zrównoważonego rozwoju jest koncepcją ogólnoswiatową, znajduje także powszechny wyraz w prawie Unii Europejskiej. Zasada ta stała się podstawą dla działań zmierzających do całościowego rozwiązywania problemów ochrony środowiska, ale związana jest również z harmonizacją takich elementów, jak gospodarka, czy społeczeństwo i powinna służyć rozwiązywaniu konfliktów między wartościami ze sobą konkurującymi. Powstające modele zarządzania nieruchomościami oparte o wskazaną zasadę, zgodne są więc z wymogami nowoczesnej światowej gospodarki.



Kolejna zaś hipoteza stanowi krytykę obowiązującego systemu prawa z uwagi na jego przeregulowanie, a jednocześnie niewystarczająco efektywne wykorzystanie nieruchomości jako podstawy bezpieczeństwa obrotu i zarządzania nieruchomościami. Autorka we wstępie do rozprawy wyraża w tej kwestii śmiała opinię, iż dotychczasowy sposób budowy i kształtowania stosunków gospodarczych na rynku nieruchomości jest niewystarczający, a nawet szkodliwy (s. 9).

Hipotezy te zostały obszernie uzasadnione, wskazując na ich znaczenie dla zasadniczego toku wnioskowania w recenzowanej rozprawie.

Dla dowiedzenia wskazanych hipotez, Autorka proponuje wyraźnie sprecyzowany cel, łączący przedstawioną problematykę w spójną całość. Celem pracy jest bowiem opracowanie innowacyjnego modelu zarządzania nieruchomościami, w oparciu o obowiązujące rozwiązania prawne krajowe i międzynarodowe, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju. Intencją Autorki nie jest przy tym, wyłącznie ocena przepisów prawa polskiego i obowiązujących modeli zarządzania nieruchomościami, ale także wskazanie ich pożądanego kształtu w przyszłości. Z tego powodu, w recenzowanej dysertacji Autorka przedstawiła wnioski *de lege ferenda* dotyczące usprawnienia wykorzystania przepisów prawnych do opracowania optymalnego modelu zarządzania nieruchomościami opartego o zrównoważony rozwój.

Z powyższych względów przytoczony powyżej cel i hipotezy, wynikające z recenzowanej rozprawy, należy uznać za trafnie sformułowane.

IV. Ocena przyjętych konwencji terminologicznych

Pani mgr Agnieszka Olechno - Kulas w sposób poprawny posługuje się terminologią adekwatną do przedmiotowego zagadnienia oraz gałęzi prawa, w ramach której powstała dysertacja. Należy zauważyć, iż w rozprawie oprócz terminologii prawniczej, znalazły odzwierciedlenie międzynarodowe normy i standardy w zakresie CSR.

V. Ocena przyjętych metod badawczych

Należy przyjąć, że Autorka w sposób prawidłowy dokonała doboru metod badawczych. Wskazane zostały również we wstępie rozprawy. Autorka wykorzystwała metodę

analizy porównawczej, a dla zapewnienia interdyscyplinarnego spojrzenia na problem zarządzania nieruchomościami także metodę prawno-porównawczą i prawno-historyczną. Poczynić jednak warto zastrzeżenie, że Autorka powinna zaprezentować w sposób bardziej rozbudowany uzasadnienie metod badawczych przedstawionych we wstępie pracy. W rozprawie poddano analizie akty prawne tworzące podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości w Polsce, przepisy i rozwiązania międzynarodowe będące elementami systemu bezpieczeństwa na tym rynku.

VI. Ocena konstrukcji i układu rozprawy

Recenzowana praca składa się z 250 stron tekstu. Rozpoczyna ją spis treści odzwierciedlający konstrukcję pracy. Dalszą część rozprawy tworzy wstęp, sześć rozdziałów i podsumowanie. Każdy z rozdziałów rozpoczyna się uwagami ogólnymi i podsumowany jest wnioskami Autorki, co sprawia, że co do zasady układ pracy jest przejrzysty, uporządkowany i logiczny. Dysertacja zawiera również rzetelnie udokumentowany materiał bibliograficzny oraz spis tabel, wykresów i rysunków.

We wstępie będącym wprowadzeniem do tematyki poruszonej w dalszych częściach pracy Autorka przedstawia przedmiot badawczy, cel pracy oraz jej dwie hipotezy.

Rozdział pierwszy ma charakter wprowadzający do całości problematyki oraz porządkujący podstawowe pojęcia i zagadnienia. Wnikliwie i z dobrą znajomością problematyki omówione zostało znaczenie nieruchomości w gospodarce i struktura rynku nieruchomości w aspekcie różnorodności. Zaprezentowano także podstawowe zagrożenia i problemy prawne występujące w tym segmencie gospodarki (s. 14-30).

Rozdział drugi prezentuje instrumenty realizacji zadań państwa w gospodarce wolnorynkowej oraz funkcje regulacyjne. Autorka dokonała prawidłowej analizy podstaw prawnych rynku nieruchomości w aspekcie cywilistycznym, techniczno-budowlanym, ekologicznym i finansowym (s. 33-84).

Rozdział trzeci poświęcono analizie umów i ich znaczeniu na rynku nieruchomości. Autorka koncentruje swoje rozważania na przybliżeniu nowoczesnych form umów występujących na rynku nieruchomości (s. 96 - 108).

Rozdział czwarty dotyczy zasady zrównoważonego rozwoju na rynku nieruchomości oraz klasyfikacji rozwiązań prawno-administracyjnych i standardów jakościowych. Autorka

Q.

prawidłowo wskazała na znaczenie innowacji w budowie modeli biznesowych oraz ich ewolucję na rynku nieruchomości (s.117-134).

Rozdział piąty zawiera analizę modeli zarządzania na międzynarodowym rynku nieruchomości. W sposób kompleksowy omówiono ewolucję modeli zarządzania w wybranych krajach. Autorka podjęła próbę analizy podejścia do zawodu zarządcy nieruchomości w oparciu o rozwiązania i standardy międzynarodowe oraz rozwiązania krajowe (s. 142-153).

W rozdziale szóstym zaprezentowany został optymalny model zarządzania nieruchomościami wraz z niezbędnymi warunkami jego wdrożenia. Na uwagę zasługuje zaprezentowanie przez Autorkę modelu umowy na zarządzanie nieruchomościami w oparciu o zasadę zrównoważonego, co należy uznać za szczególnie trafne i uzasadnione w kontekście tematyki całego rozdziału. Świadczy to również o oryginalności całej rozprawy (s. 171-212).

Zakończenie pracy zawiera szereg wniosków wynikających z rozprawy doktorskiej i potwierdzających hipotezy sformułowane we wstępie. Autorka zrealizowała również główny cel badawczy. Pani mgr Agnieszka Olechno-Kulas wyciągnęła trafny wniosek, iż dzięki właściwie skonstruowanej umowie na zarządzanie nieruchomościami, stanowiącej podstawę optymalnego modelu zarządzania nieruchomościami, możliwe jest zapewnienie maksymalnego poziomu bezpieczeństwa dla stron umowy (właściciel – zarządca nieruchomości).

Układ treści pracy został prawidłowo opracowany tworząc logiczną i spójną całość. Struktura pracy odpowiada kierunkowi argumentacji wyznaczonemu przez sformułowany cel rozprawy. Niemniej jednak należy zaznaczyć, iż zostały zaburzone proporcje pomiędzy zaprezentowanymi rozdziałami. Podczas, gdy rozdziały pierwszy, trzeci, czwarty oraz piąty zajmują objętościowo stosunkowo niewielki zakres ok. 10-20 stron, to rozdziały drugi i szósty znacząco odbiegają od pozostałych, swoją treścią obejmując ponad 40-50 stron. Uwaga ta nie wpływa jednak na merytoryczną wartość recenzowanej rozprawy.

VII. Uwagi dotyczące merytorycznej treści rozprawy

Oceniając treść przedstawionej do recenzji dysertacji należy rozpocząć od wskazania, że Autorka podjęła zagadnienie nie tylko znaczące z punktu widzenia rozwoju nauki prawa, ale również, a może nawet przede wszystkim, szczególnie istotne z uwagi na praktyczne

aspekty wykorzystania optymalnego modelu zarządzania nieruchomościami. Warto podkreślić, że w polskiej nauce nie przeprowadzono dotychczas dokładnych badań wskazujących, czy prawidłowo skonstruowana umowa na zarządzanie nieruchomościami może być skutecznie wykorzystana przez uczestników rynku nieruchomości do realizacji wszystkich nałożonych przez ustawy obowiązków. Analizy jakie zostały przeprowadzone przez Autorkę w recenzowanej dysertacji, wskazują na wiele ryzyk i możliwości ich optymalizacji, co nadaje jej nowatorski charakter. Na podstawie zaprezentowanych badań, Autorka wyciągnęła odpowiednie wnioski *de lege ferenda* wskazujące, jak powinna wyglądać prawidłowa umowa dotycząca zarządzania nieruchomościami.

Na aprobatę zasługuje pogląd Autorki, że najczęściej stosowany model umów o zarządzanie nieruchomościami w Polsce nie zawiera wszystkich elementów gwarantujących bezpieczeństwo nieruchomości i stron umowy, w szczególności jeśli porówna się praktykę polską do przywołanych przez Autorkę rozwiązań międzynarodowych - praktyki amerykańskiej i niemieckiej. Autorka umiejętnie zauważa ponadto, że nie wszystkie regulacje prawa Unii Europejskiej są implementowane w sposób właściwy. Na tle tych rozważań nie sposób nie odnieść się z akceptacją do końcowego wniosku pracy, a mianowicie do stwierdzenia, że zwiększenie wykorzystania nowego modelu umowy uzależnione jest od odpowiednich regulacji w przepisach prawa.

Podkreślenia wymaga znaczna ilość wniosków własnych Autorki o istotnym znaczeniu z punktu widzenia praktyki. Należy wysoko ocenić ich dojrzałość oraz wartość merytoryczną.

Analizując treść rozprawy można zauważyć, że w wielu jej częściach Autorka zamieszcza jednakże niewystarczającą ilość analiz w zakresie koncepcji zrównoważonego rozwoju w aspekcie prawa ochrony środowiska. Dotyczy to w szczególności rozdziału czwartego.

Pozytywnie należy również ocenić Autorkę za przedstawianie w treści rozprawy licznych własnych poglądów wynikających z praktyki.

VIII. Ocena źródeł literatury wykorzystanych przez Autorkę rozprawy

Szczegółowy wywód przeprowadzony został przez Autorkę, głównie w oparciu o liczne pozycje literatury przedmiotu z zakresu prawa, zarządzania i ekonomiki

zrównoważonego rozwoju. Poza fundamentem recenzowanej rozprawy, którym są przepisy prawa cywilnego i prawa budowlanego, powołany został szereg aktów normatywnych krajowych i unijnych, jak też odpowiednich komentarzy. W swoich rozważaniach Autorka wykorzystwała także literaturę obcojęzyczną, dokumenty urzędowe, projekty ustaw oraz w dość szerokim zakresie odwoływała się do orzeczeń sądów krajowych. Obszerna i prawidłowo dobrana bibliografia świadczy o właściwym zgłębieniu tematu.

IX. Uwagi dotyczące formalno-technicznej i edytorskiej strony rozprawy

Formalno-techniczne i edytorskie elementy rozprawy takie, jak: edycja przypisów, wykaz skrótów, wykaz aktów normatywnych, wykaz orzecznictwa oraz bibliografia, sporządzone zostały przez Autorkę co do zasady prawidłowo i zgodnie z powszechnie przyjętymi w tym względzie regułami. Można mieć zastrzeżenia co do staranności korekty autorskiej, obejmującej przede wszystkim nieliczne błędy stylistyczne, interpunkcyjne oraz pomyłki w redakcji przypisów.

X. Kwalifikacja rozprawy pod względem gałęzi prawa

Recenzowana dysertacja może zostać zaklasyfikowana do nauki o administracji.

XI. Ocena końcowa rozprawy

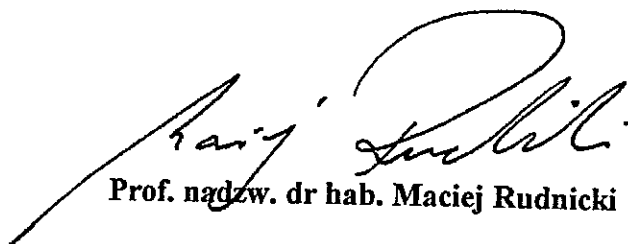
Przedłożona do recenzji rozprawa doktorska zasługuje na wysoką ocenę zarówno pod względem doboru tematu, zawartych w niej treści, jak i kwestii dotyczących jej formy. Jest to dzieło świadczące o znacznej dojrzałości naukowej Autorki oraz bardzo dobrej znajomości zagadnień objętych analizą prawną. W końcowej ocenie należy stwierdzić, iż zamierzony przez Autorkę cel badawczy został osiągnięty, a wypracowane wnioski można uznać za wartościowe dla nauki i praktyki stosowania prawa.

XII. Wniosek

Uznaję, że rozprawa doktorska przygotowana przez Panią mgr Agnieszkę Olechno – Kulas, zatytułowana „*Model optymalizacji zarządzania nieruchomościami*” spełnia kryteria

określone w art. 13 ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki, tj. stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wskazuje, że Doktorantka posiada wiedzę teoretyczną w zakresie prawa, w szczególności w odniesieniu do prawnych aspektów zarządzania nieruchomościami. Doktorantka wykazała także umiejętność samodzielnej pracy naukowej.

Dokonując pozytywnej oceny przedstawionej rozprawy doktorskiej, wnoszę o dopuszczenie Doktorantki do dalszych stadiów przewodu doktorskiego.



Prof. nadzw. dr hab. Maciej Rudnicki