

Recenzja rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego  
Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca

Toruń 25.08.2023 r.

Dr hab. Henryk Nowicki, prof. UMK  
Wydział Prawa i Administracji  
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w  
Toruniu

Recenzja pracy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego  
**Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca**  
przygotowanej pod kierownictwem naukowym prof. dra hab. Tadeusza Kocowskiego,  
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii,  
Uniwersytet Wrocławski,  
Wrocław 2023r.

**Podstawa prawna:**

- ustawa z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule naukowym w zakresie sztuki (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1789 ze zm.), w związku z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. poz. 1669 ze zm.),
- uchwała Rady Dyscyplin Naukowych Nauki Prawne oraz Ekonomia i Finanse Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 12 czerwca 2023 r.

## **1. Tytuł rozprawy, wybór tematu i zakres rozprawy**

Wybór podjętych badań należy uznać za bardzo interesujące. Również przyjęty tytuł dysertacji został sformułowany w sposób poprawny i właściwie ujęty w rozprawie. Układ wewnętrzny oraz treść rozprawy są ściśle i precyzyjnie podporządkowane przyjętemu tematowi badawczemu ujętemu w tytule. Rozwój prawnych form organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości mieszkaniowych, czyni temat badawczy za ważny z punktu widzenia teoretycznego, ma również istotne znaczenie praktyczne. Instytucja ta została ukształtowana w polskim porządku prawnych przepisami ustawy z 1994 roku o własności lokali i od tego czasu instytucja ta uzyskuje coraz większe znaczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami. Rozwój tej formy prawnej zarządzania nieruchomościami wpłynął na kształtowanie się poglądów doktryny oraz judykatury określających jej charakter prawny oraz zakres realizowanych zadań. Jak słusznie wskazuje Autor w doktrynie i orzecznictwie ukształtował się pogląd wskazujący na wspólnotę mieszkaniową jako ułomną osobę prawną jednak o szczególnym statusie prawnym. Ten szczególnie status prawny odnosi się do ustawowego celu wspólnoty, sposobu powstania (utworzenia) wspólnoty, charakteru prawnego członkostwa we wspólnocie oraz zasady reprezentacji wspólnoty (s. 11). Sam już cel powołania wspólnoty mieszkaniowej nakierowany na zarządzanie nieruchomością wspólną wskazuje na prowadzenie działalności, którą możemy zaliczyć do działalności gospodarczej. W tym też kontekście słusznie Autor dokonuje analizy pojęcia działalności gospodarczej oraz elementów konstytutywnych składających się i tworzących tę instytucję prawną w naszym porządku prawnym. Prowadzone rozważania dotyczą również tak ważnych zagadnień związanych z tematem badawczym jakim jest fundamentalna zasada publicznego prawa gospodarczego - zasada wolności gospodarczej oraz dokonano analizy instytucji działalności gospodarczej. Ciekawie wątki te przedstawia Autor w kolejnych rozdziałach rozprawy. Prowadzone badania poszczególnych instytucji są ściśle podporządkowane tematowi badawczemu i ich przedstawianie służy rozwinięciu tezy badawczej oraz tez pobocznych. Z tego też punktu widzenia walorem tematu badawczego, będącego przedmiotem dysertacji, jest jego atrakcyjność teoretyczna jak i znaczenie tej instytucji dla rozwijającej się praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Słusznie zatem Autor podkreśla, że wyniki prowadzonych badań mogą być przydatne dla wspólnot mieszkaniowych w związku z prowadzeniem działalności (w tym gospodarczej), podmiotów

stosujących prawo w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych (w tym sądów powszechnych i administracyjnych oraz organów administracji publicznej). Problematyka poruszona w dysertacji może także być przydatna dla przedstawicieli zawodów prawniczych (adwokatów, radców prawnych oraz notariuszy - s. 22-23). Wynikiem przeprowadzonych badań są sformułowane wnioski dotyczące wspólnot mieszkaniowych w świetle obowiązujących przepisów prawa. Autor sformułował również postulaty *de lege ferenda*, które warto rozważyć w dalszym rozwoju i udoskonaleniu przepisów regulujących działalność (w tym działalności gospodarczej) wspólnot mieszkaniowych. Za atrakcyjnością wyboru prowadzonych badań przemawia fakt braku kompleksowego przedstawienia tak szerokiego statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru realizowanych zadań.

## 2. Cel i zakres badań, metody badawcze

Autor recenzowanej rozprawy jednoznacznie i bardzo krótko ujął temat (cel) badawczy jakim jest „zbadanie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy” (s.12). Przywołany cel badawczy można ocenić jako określony „lakońicznie” co jednak jest tylko pozorne. W dalszej części wstępu do rozprawy Autor wskazuje na problemy, które wpływają na status prawny samej wspólnoty oraz realizowane przez nią zadania w ramach społecznej gospodarki rynkowej. Formułując tezę badawczą Autor jednocześnie zastrzegł, że wspólnota mieszkaniowa nie może wykonywać działalności gospodarczej w nieograniczonym zakresie (s. 15). Badania związane z przedstawioną tezą badawczą Autor uszczegółowił o kilka pobocznych problemów badawczych, których przedstawienie posłuży właściwej analizie i przedstawieniu wyników prowadzonych badań. Do pobocznych tez badawczych zaliczono następujące twierdzenia: - wspólnota mieszkaniowa dysponuje własną podmiotowością prawną jako tzw. ułomna osoba prawna; - wspólnota mieszkaniowa należy do beneficjentów konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej; - ustawowy cel wspólnoty mieszkaniowej nie koliduje z wykonywaniem przez nią działalności gospodarczej (s. 16). W dalszej części dysertacji Autor formułuje kilka pytań, a na które udzielone odpowiedzi pozwolą w szerszym zakresie uwidocznić problem badawczy. Wskazanie pobocznych tez badawczych posłużyło Autorowi na dokonanie przeglądu poglądów doktryny w zakresie prowadzonych badań i przyjęcia własnego ujęcia analizowanych zagadnień badawczych. Dodatkowo Autor zaznacza, że prowadzone badania prowadzi w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz funkcjonalnym. Badania zaprezentowane w dysertacji

## Recenzja rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego

### Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca

należy uznać za właściwie ujęte i służące przedstawieniu prowadzonych badań naukowych. Problem badawczy i przyjęta teza oraz tezy poboczne ujęte w dysertacji, jak wyżej wskazałem, należy uznać za ważne zarówno z teoretycznego jak i praktycznego punktu widzenia.

Autor recenzowanej dysertacji prowadząc badania naukowe wykorzystał podstawowe metody badawcze właściwe dla tego typu badań, wśród nich należy wskazać na metodę dogmatycznoprawną, historycznoprawną, komparatystyczną oraz empiryczną. Główna część badań ujętych w dysertacji prowadzona jest w oparciu analizę językowo-logiczną teorii prawa oraz szczegółowych nauk prawnych. Ważnymi było również uzupełniające zastosowanie metody historycznoprawnej przy analizie poszczególnych instytucji i pojęć objętych badaniami oraz ewolucji regulacji prawnej dotyczącej prowadzonych badań. Właściwie zastosowano również metodę komparatystyczną przy prowadzeniu badań porównawczych sytuacji wspólnoty mieszkaniowej z innymi podmiotowymi jednostkami organizacyjnymi (osobami prawnymi i ułonnymi osobami prawnymi) w kontekście zakresu i warunków wykonywania przez nie działalności gospodarczej. Dodatkowym walorem prowadzonych badań było zastosowanie metody empirycznej, która przejawia się w szerokiej analizie orzecznictwa sądów powszechnych, sądów administracyjnych, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Trybunału Konstytucyjnego.

Przyjęty przez Autora cel oraz zakres prowadzonych badań został osiągnięty, a wyniki prowadzonych badań posłużyły potwierdzeniu tezy badawczej oraz sformułowaniu wniosków *de lege ferenda*.

### **3. Aspekt formalno-warsztatowy i konstrukcja rozprawy**

Recenzowana dysertacja składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów tzw. merytorycznych oraz zakończenia. Dodatkowo w pracy umieszczono wykaz skrótów oraz wykaz wykorzystanych źródeł (aktów prawnych, literatury, orzecznictwa i stron internetowych). Praca zawiera również wykaz stosowanych skrótów w tekście. Treść wstępu ma, co do zasady, standardowy charakter jak na rozprawy doktorskie. W początkowej części Autor przedstawia pojawienie się instytucji wspólnot mieszkaniowych w polskim porządku prawnym. Uzasadniając wybór tematu oraz cel prowadzonych badań zwrócono uwagę na występujące problemy w zakresie określenia charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej oraz realizowanej działalności, w tym prowadzenia działalności gospodarczej. Formułując tezę badawczą Autor dodatkowo

## Recenzja rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego

### Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca

sformułował poboczne tezy badawcze, które przyczynią się do szerszego przedstawienia podstawowego celu badawczego dysertacji. Przyjęte założenie badawcze zostało w pracy osiągnięte. Kolejnym zagadnieniem wstępu jest przywołanie zastosowanych metod badawczych. Podstawową zastosowaną metodą badawczą jest, co jest oczywiste w przypadku dysertacji z zakresu nauk prawnych, metoda dogmatycznoprawna. Uzupełniająco zastosowano również metodę historycznoprawną, komparatystyczną oraz empiryczną. Wyniki prowadzonych badań ujęte w treści rozprawy jednoznacznie wskazują na umiejętny dobór i właściwe zastosowanie metod badawczych. We wstępie dokonano również krótkiej prezentacji treści poszczególnych rozdziałów, które Autor określa jako główne, co wydaje się niepotrzebnym określeniem ze względu na brak w dysertacji rozdziałów o innym charakterze. Co do treści poszczególnych rozdziałów to należy pozytywnie ocenić podział materii będącej ich przedmiotem. Pierwszy rozdział zawiera wyniki prowadzonych badań, którym jest podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Autor w tym rozdziale rozpoczyna swoje badanie od przedstawienia wstępnych zagadnień, w tym o charakterze historycznym, dotyczących wspólnot mieszkaniowych, pojęcia nieruchomości wspólnej oraz odrębnej własności lokalu. Istotnym dla prowadzonych badań są rozważania nad wspólnotą mieszkaniową jako ułomną osobą prawną oraz jej ograniczonej zdolności prawnej, zdolności sądowej i procesowej. Treść drugiego rozdziału przedstawia analizę pojęcia przedsiębiorcy, którego początkiem jest analiza wolności gospodarczej w ujęciu konstytucyjnym, w tym jako zasady prawa i jako publiczne prawo podmiotowe. Słusznie Autor wskazał również na przesłanki ograniczenia wolności gospodarczej i reguł prawnych dotyczących działań w tym zakresie państwa. Następnie przedstawiono wyniki badań dotyczących definicji działalności gospodarczej ze wskazaniem na elementy konstytutywne tego pojęcia. Kończącą częścią tego rozdziału jest analiza definicji (pojęcia) przedsiębiorcy. Odnosząc się do treści rozdziału trzeciego, pozwolę sobie za Autorem, określić jego zawartość jako główną ze względu na jego bezpośrednio związaną z tezą badawczą. W tym miejscu prezentowane są badania dotyczące działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej w świetle jej ustawowego celu działania. Rozważania dotyczące ustawowego celu działania wspólnoty mieszkaniowej prowadzone są poprzez pryzmat konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej oraz jej formy prawnej jako ułomnej osoby prawnej. Dokonano również analizy konstytucyjnych przesłanek ograniczenia wolności gospodarczej w świetle ustawowego celu wspólnoty. Analizą objęto czynności zarządcze

## Recenzja rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego

### Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca

podejmowane w stosunku do nieruchomości wspólnej w kontekście definicji działalności gospodarczej łącznie z komercyjnym wykorzystaniem nieruchomości wspólnej. Dalsze badania ujęte w kolejnym rozdziale są konsekwencją wcześniejszych rozważań i odnoszą się do odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową. W ostatnim rozdziale przedstawiono wspólnotę mieszkaniową jako uczestnika obrotu gospodarczego ze wskazaniem takich zagadnień jak; wpis do właściwego rejestru (przedsiębiorców), firma wspólnoty mieszkaniowej, przedsiębiorstwo wspólnoty mieszkaniowej, udział wspólnoty mieszkaniowej w reglamentowanej działalności gospodarczej, reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w obrocie gospodarczym oraz zakończenia działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową. Kończącą częścią dysertacji jest zakończenie, które w swej treści jest zebraniem wniosków zgłaszanych w poszczególnych rozdziałach. Warto tutaj podkreślić i ocenić bardzo pozytywnie, że każdy rozdział kończy się podsumowaniem będącym zebraniem wniosków z prowadzonych badań prezentowanych w danej części dysertacji. Pewnym mankamentem zakończenia jest odwołanie się Autora do głównej tezy badawczej, którą ujął raczej jako hipotezę „wspólnocie mieszkaniowej może przysługiwać status przedsiębiorcy” (s. 371). Co do zasady formułowane poszczególne wnioski końcowe potwierdzają przedstawione tezy badawcze. Dysertacja stanowi właściwie ujęcie celu badawczego oraz zawiera rozwiązanie konkretnych problemów naukowych. We wnioskach końcowych są również sformułowane, przez Autora, postulaty *de lege ferenda* w stosunku do obowiązujących przepisów dotyczących wspólnot mieszkaniowych.

Strona formalno-warsztatowa pracy nie budzi zastrzeżeń. W pracy wykorzystano bardzo poprawnie i szeroko literaturę przedmiotu - 330 pozycji literatury. Bogato wykorzystano również szeroko rozumiane orzecznictwo odnoszące się do analizowanego tematu badawczego, w tym Trybunału Konstytucyjnego (15), Sądu Najwyższego (75), Naczelnego Sądu Administracyjnego (14), Sądów apelacyjnych (34), Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (12). Wykorzystanie źródeł służyło nie tylko wywodom prowadzonym bezpośrednio w tekście pracy, część służyła wzbogaceniu rozważań zawartych w przypisach, których w całej pracy jest bardzo dużo (1084).

Prowadzone rozważania są przedstawione w sposób poprawny językowo i logiczny, konsekwentnie służą przedstawieniu wskazanego problemu badawczego oraz osiągnięciu założonego celu dysertacji. Konstrukcja pracy w sposób poprawny odpowiada jej tematowi i zakresowi prowadzonych rozważań.

#### **4. Ocena merytoryczna i warsztat naukowy**

##### **1) Oryginalność rozwiązania problemu naukowego**

W recenzowanej rozprawie Autor w szerokim zakresie wykorzystał rozważania doktryny oraz orzecznictwo odnoszące się do przedmiotu prowadzonych badań naukowych. Przywoływane poglądy doktryny służyły dokonaniu szerszej i wielopłaszczyznowej analizy pojęć i instytucji, które są ściśle powiązane z tematem badawczym dysertacji. Prowadzone badania pozwalają Autorowi na wskazanie mankamentów regulacji prawnych odnoszących się do wspólnoty mieszkaniowej jako ułomnej osoby prawnej, która w ramach swojej działalności może prowadzić działalność gospodarczą. Określając problem badawczy i formułując tezy badawcze Autor słusznie wskazał na znaczenie prowadzonych badań, szczególnie dla prawidłowego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych również w obrocie gospodarczym. Temat badawczy, będący przedmiotem dysertacji, jest ważnym z teoretycznego punktu widzenia, ważnym jest również dla praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i to zarówno w ujęciu wewnątrz wspólnotowym oraz w relacji z podmiotami zewnętrznymi, w tym organami administracji publicznej oraz sądami.

Przeprowadzone badania dotyczą ważnego zagadnienia prawnego, którym to badaniom Autor nadał w sposób właściwy poziom badań naukowych. O właściwym podejściu naukowym świadczy również ujęcie szczegółowych problemów naukowych związanych z analizowanym tematem badawczym. Postawiony problem badawczy został właściwie ujęty przez Autora, a prezentowane rozważania oraz sformułowane wnioski wskazują na osiągnięcie i zrealizowanie celu badawczego przyjętego w dysertacji. Badania w szerokim zakresie są oparte na właściwej analizie literatury naukowej oraz orzecznictwa związanego z tematem badawczym.

Temat badawczy przyjęty w recenzowanej dysertacji należy uznać za oryginalny problem naukowy, który został przedstawiony w sposób właściwy dla badań naukowych. Dodatkowym atrybutem prowadzonych badań i ich prezentacji jest ich oryginalność, gdyż brak jest w literaturze tak szerokiego i wielopłaszczyznowego ujęcia prowadzonych badań w zakresie przyjętego tematu.

## **2) Wykazanie się ogólną wiedzę teoretyczną w danej dyscyplinie naukowej oraz samodzielnością prowadzenia pracy naukowej**

Prowadząc badania w zakresie przyjętego problemu badawczego Autor wykazał się ogólną wiedzą teoretyczną z zakresu prawa. Analiza naukowa tematu badawczego wykazała wiedzę teoretyczną Autora w zakresie prawa konstytucyjnego, prawa administracyjnego materialnego, publicznego prawa gospodarczego, prawa cywilnego oraz prawa handlowego. Prezentacja prowadzonych badań i zastosowane metody badawcze wskazują na umiejętność Autora do właściwego korzystania z dorobku doktryny wskazanych powyżej gałęzi i dziedzin prawa. Przyjęta kompozycja pracy oraz dobór poszczególnych zagadnień objętych przedmiotem badań należy uznać za poprawny i świadczący o samodzielności badawczej Autora. Przedstawione badania i zakres dokonanej analizy poszczególnych zagadnień, w tym odwołania do dorobku doktryny i judykatury, świadczą o samodzielności i dojrzałości badawczej Autora. Również pozytywnie, chociaż z pewnym niedosytem, należy odnieść się do formułowanych wniosków dotyczących statusu wspólnoty mieszkaniowej jako ułomnej osoby prawnej i jej działalności w świetle jej celu ustawowego oraz podejmowania działalności gospodarczej. Nie zmienia to faktu, że formułowane wnioski oraz zgłoszone uwagi *de lege ferenda* potwierdzają zdolności Autora do prowadzenia samodzielnie badań naukowych.

### **5. Uwagi o charakterze szczegółowym**

Podjęty temat badawczy uznaję za atrakcyjny, a prowadzone badania za ważne dla dalszych badań naukowych oraz bardzo ważne dla praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Dlatego też proponuję Autorowi aby rozważył jej publikację. Zgłoszone uwagi sformułowane w recenzji mają charakter pewnych postulatów skierowanych do Autora, których uwzględnienie mogłoby wpłynąć, zdaniem recenzenta, na jej większą czytelność i atrakcyjność. Prowadzone badania będące przedmiotem recenzowanej dysertacji stanowią również istotną wiedzę, szczególnie ważną dla osób zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi, w zakresie zarządzania wspólnotą, w tym zarządzania nieruchomością wspólną. Dla praktyki ważnymi są badania dotyczące realizacji zadań ustawowych przez wspólnotę i jej uczestnictwa w obrocie gospodarczym, w tym podejmowania działalności gospodarczej. Przed publikacją warto aby



## Recenzja rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopystyńskiego

### Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca

Autor uporządkował pracę co do ujednolicenia zasad formułowania tekstu i jego powiązania z przypisami. Mion zdaniem część treści znajdująca się w tekście rozprawy mogłaby być przeniesiona do przypisów (np. autorzy, orzecznictwo itp.). Namawiam Autor do bardziej jednoznacznego „odważnego” formułowania wniosków, szczególnie tych bardzo znaczących dla prowadzonych badań. Pojęcia, które warto zmodyfikować przed publikacją niniejszej dysertacji (między innymi) np. „wspólnota jest również podmiotem specyficznym..” (s. 13); „wyjątkowa specyfika statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej ... (s. 13). Autor w rozdziale drugim posługuje się w tytułach podrozdziałów pojęciami „definicja ...”, czy w stosunku do wszystkich tych rozważań to pojęcie jest adekwatne? Sam Autor prowadząc badania posługuje się równoległe pojęciami „definicja” i „pojęcie” zobacz s. 137.

### **6. Konkluzja**

Recenzowana dysertacja Pana Konrada Kopystyńskiego „Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca” stanowi opracowanie i rozwiązanie oryginalnego problemu naukowego.

Prowadzone badania naukowe i dokonywania ich prezentacja w recenzowanej dysertacji wskazują na ogólną wiedzę teoretyczną Autora w dyscyplinie naukowej prawo. Treść rozprawy, poczynając od wskazania tematu badawczego, celu i zakresu badań, określenia tezy badawczej, określenia pobocznych problemów badawczych oraz prowadzonej analizy podstawowych problemów prawnych związanych z tematem rozprawy, a na wnioskach kończąc, wskazuje na umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. Koncepcja rozprawy jest jasna, przemyślana, pozbawiona zbędnych rozważań „ubocznych” i stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Recenzowana rozprawa, w mojej ocenie, spełnia wymogi stawiane rozprawom doktorskim, które zostały określone w art. 13 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki.

Przyjęty temat badawczy i jego nowatorstwo w podejściu do wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy skłaniają mnie do postawienia wniosku uznania rozprawy doktorskiej Pana Konrada Kopytyńskiego za wyróżniającą.

Rozprawa może stanowić podstawę dopuszczenia Pana Konrada Kopystyńskiego do dalszych etapów przewodu doktorskiego.