

Prof. dr hab. Andrzej Powałowski  
Wydział Prawa i Administracji  
Uniwersytet Gdański

Gdańsk, dnia 30 lipca 2023 r.

**Recenzja**  
**rozprawy doktorskiej**  
**pod tytułem „Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca” autorstwa**  
**mgr. Konrada Kopystyńskiego**

**I. Ocena koncepcji, struktury i metodologii rozprawy**

Przedłożona do recenzji rozprawa poświęcona została problematyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Wypada w pełni zgodzić się z Autorem, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje szczególnym statusem prawnym, zdecydowanie wyróżniającym ją na tle innych jednostek organizacyjnych, a jej ustawowy cel nakierowany na zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej, sposób powstania oraz charakter członkostwa we wspólnocie czynią „ze wspólnoty konstrukcję podmiotową niepodobną do jakiegokolwiek innej funkcjonującej w obrocie prawnym”(s. 11). Stwierdzenia te są punktem wyjścia do określenia celu badawczego, którym – zgodnie z deklaracją Autora – jest ustalenie statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej i uznanie, że wspólnota może być potraktowana jako przedsiębiorca.

Osiągnięcie tego celu badawczego jest niewątpliwą zasługą Autora dysertacji. Potrafił On bowiem, w sposób prawidłowy, wskazać na problemy badawcze mieszczące się w obszarze owego celu, wyznaczyć zakres badań i określić ich płaszczyzny (podmiotową, przedmiotową i funkcjonalną) oraz w konsekwencji sformułować tezy badawcze, zarówno główne, jak i poboczne. Swoje twierdzenia i założenia Autor odpowiednio rozwija i precyzuje, a następnie wspiera odpowiednimi argumentami i w konsekwencji wykazuje ich prawdziwość.

Zaznaczam jednoznacznie, że ze wszystkimi twierdzeniami, tezami i argumentami sformułowanymi przez Autora rozprawy w pełni się zgadzam. Wszystkie one bowiem należy uznać za takie, która przedstawiają określone wartości badawcze i mogą być potraktowane jako punkt wyjścia dla rozważań naukowych. Każde twierdzenie i każda sformułowana w pracy teza została właściwie sformułowana oraz jest w pełni jasna i zrozumiała.

Wyrażam przekonanie, biorąc pod uwagę treść wszystkich rozdziałów pracy, że Autor postrzega problemy dopuszczalnego zakresu działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej oraz ustalenia szczególnych zasad prowadzenia takiej działalności przez wspólnotę w sposób kompleksowy i pełny. Odzwierciedla to zarówno plan dysertacji, jak i treść poszczególnych fragmentów pracy. Odpowiednio, przy zachowaniu właściwych proporcji, scharakteryzowane zostały problemy definicyjne i pojęciowe, związane ze sferą (punktem odniesienia) jaką stanowi działalność gospodarcza wspólnoty mieszkaniowej. Przedstawione zostały kwestie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, zakres i treść jej zdolności prawnej oraz właściwa jej działalność gospodarcza odpowiednio związana z podstawową aktywnością wspólnoty związana z korzystaniem z nieruchomości wspólnej. Zagadnienia te rozpatrywane są przez Autora w różnych częściach dysertacji i większość

rozważań zawartych w pracy jest im poświęcona. Poszczególne problemy podniesione w pracy, twierdzenia i tezy Autor wspiera odpowiednimi argumentami i wysnuwa właściwe wnioski. Stwierdzam zatem, w związku z tym, że tytuł dysertacji odpowiada treści owych problemów, twierdzeń i tez. Przyczynia się to do poprawnego układu i kompozycji wszystkich części dysertacji.

Ponadto, co wyraźnie dostrzegam, treść recenzowanej pracy i wszystkich jej części stanowi odpowiednie podłoże merytoryczne dla prezentacji i analizy problemu podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej i jej udziału w obrocie gospodarczym. Odpowiednim tłem dla owej prezentacji jest w szczególności charakterystyka działalności gospodarczej oraz pojęcia przedsiębiorcy. Treść pracy pozwala na wykazanie zasadności wskazanego we Wstępie do rozprawy celu badawczego oraz uznanie, że cel ten został w pełni osiągnięty.

W tym kontekście wybór tematu pracy wydaje się jak najbardziej właściwy, a przyjęta przez Autora koncepcja odnosząca się do kierunku i sposobu prowadzenia badań jest w pełni prawidłowa.

W pełni akceptuję także uzasadnienie wyboru tematyki dysertacji. W literaturze niewiele prac dotyczy kwestii działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej i zdolności prawnej takiej wspólnoty, a zatem recenzowana praca lukę tę odpowiednio wypełnia. Z całą pewnością, odniesienie się do wskazanego zagadnienia w kontekście i na tle rozwiązań normatywnych i instytucji prawnych, a także procedur jest zadaniem zarówno użytecznym, jak i nowatorskim, podjętym nie tylko w celu zaspokojenia własnych ambicji badawczych Autora. W pełni podzielam zdanie Autora rozprawy, który słusznie uważa, że wspólnota mieszkaniowa powinna być, z wielu względów, uznana za podmiot działający we własnym imieniu, a także taki, który ma określoną

ustawowo zdolność prawną, a w konsekwencji mogący występować w obrocie prawnym jako przedsiębiorca.

Zauważam ponadto, że Autor dysertacji analizuje we właściwy sposób całość badanej problematyki, prezentuje poglądy doktryny i orzecznictwa, nie unikając zarazem kwestii kontrowersyjnych. Kontrowersje takie w sposób niezwykle udany i trafny Autor nie tylko prezentuje, ale stara się je odpowiednio, przy użyciu właściwej argumentacji, rozstrzygać, zestawiać ze sobą, wyjaśniać lub godzić.

Struktura rozprawy jest poprawna, jako że uwzględnione zostały i uszeregowane podstawowe kwestie składające się na problematykę funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Nie jest ona nadmiernie rozbudowana, choć Autor dysertacji w sposób wyczerpujący przedstawił w jej ramach całość badanej problematyki. Wywody Autora charakteryzuje odpowiedni poziom abstrakcji i generalności, a gdy jest to konieczne, także szczegółowości.

Rozprawa składa się z pięciu rozdziałów odnoszących się do: - podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej (rozdział I), a w szczególności do charakterystyki wspólnoty jako ułomnej osoby prawnej i zakresu jej zdolności prawnej; - pojęcia przedsiębiorcy w prawie polskim w kontekście wolności działalności gospodarczej i cech charakteryzujących działalność gospodarczą (rozdział II); - działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej w świetle jej celu ustawowego (rozdział III) i przedstawieniu takiej działalności na tle korzystania z nieruchomości wspólnej; - odpowiedzialności właścicieli za zobowiązania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez wspólnotę mieszkaniową (rozdział IV); - wspólnoty mieszkaniowej jako uczestnika obrotu gospodarczego (rozdział V). Zagadnienia charakteryzowane w poszczególnych rozdziałach dysertacji

przystają odpowiednio do tytułów tych rozdziałów, a jednocześnie zagadnienia te w pełni wyczerpują zasygnalizowane tytułami problemy badawcze.

Powyższe uwagi i informacje przesądzają, co wyraźnie podkreślam, o ocenie recenzowanej dysertacji. Wskazać trzeba, że dysertacja jest dziełem, w ramach którego podniesione zostały istotne, zarówno z teoretycznego, jak i praktycznego punktu widzenia, problemy związane z kwestiami podmiotowymi, przedmiotowymi oraz funkcjonalnymi wspólnoty mieszkaniowej. Dzieło to wykazuje się nowatorskim charakterem z uwagi na treść, zakres i przedmiot rozważań, jego Autor postrzega podnoszone kwestie w kontekście doktryny i dogmatyki prawa, zasad i rozwiązań normatywnych oraz krajowych aktów prawnych, a także w kontekście orzecznictwa. Charakterystyczna dla poszczególnych fragmentów dysertacji jest wielowątkowość wywodu, dbałość o „wyczerpanie” tematów podnoszonych w pracy, prawidłowe postrzeganie istoty problemów, prezentacja argumentów i wyciąganie odpowiednich wniosków.

Monografia oparta została na bardzo wielu tekstach źródłowych. Odpowiednie wykazy (Wykaz literatury, Wykaz aktów prawnych, Wykaz orzecznictwa) obejmują 27 stron tekstu dysertacji. Wykaz literatury jest bardzo obszerny i obejmuje aż 330 pozycji.

Warto także zauważyć, że Autor recenzowanej pracy umiejętnie przytoczył, zacytował i skomentował poglądy doktryny. Nie zabrakło przy tym szerokiej argumentacji i trafnych wywodów własnych opartych na literaturze przedmiotu. Niewątpliwie argumentacja Autora została wzbogacona także poprzez właściwą analizę licznych aktów normatywnych i orzecznictwa.

Autor formuje obszerny wykaz aktów prawnych obejmujący w sumie 77 pozycji. Równie bogaty jest zestaw wykorzystanych w pracy orzeczeń: unijnych i krajowych, sądowych, sądowo-administracyjnych i administracyjnych. Wykaz orzecznictwa obejmuje aż 150 pozycji. Orzeczenia są odpowiednio

pogrupowane według kryterium podmiotowego oraz chronologicznie.

Pozytywnie oceniam efekt pracy Autora w zakresie wytyczenia przez Niego zakresu i przedmiotu rozważań, rozwiązywania sygnalizowanych w treści rozprawy problemów badawczych i zrealizowania zamiaru badawczego w poszczególnych częściach pracy. Autor uwzględnia w rozprawie badaną problematykę w jej złożoności merytorycznej, co oczywiście wpływa bardzo pozytywnie na wartość rozprawy.

Pozytywnie oceniam także wykorzystane przez Autora metody badawcze: dogmatycznoprawną, ale nadto historycznoprawną, komparatystyczną oraz empiryczną. Stwierdzam, że Autor dysponuje odpowiednią wiedzą odnośnie wskazanych metod i - co wypada zauważyć - metody te w rzeczywistości stosuje, co pozwala mu na pełne przedstawienie badanych zagadnień w kontekście poglądów doktryny i judykatury oraz ich odniesienie do sfery stosunków prawnych, ekonomicznych, a nawet społecznych.

## **II. Uwagi szczegółowe odnoszące się do zawartości merytorycznej pracy**

Jednoznacznie stwierdzam na wstępie, iż w moim przekonaniu rozprawa spełnia w najwyższym stopniu wymogi poprawności merytorycznej. Jest pracą czyniącą zadość nie tylko standardom naukowym w zakresie wywodu teoretycznego oraz różnego rodzaju analiz, ale standardy te przerasta.

Pozwalam sobie nadmienić, że recenzowana praca jest w całości bardzo dobra, a co do swych walorów merytorycznych wręcz wzorcowa, wykazująca się niemal samymi pozytywami. Cechy te świadczą o wiedzy Doktoranta w przedmiocie zakresu i treści działalności gospodarczej wspólnoty mieszkaniowej oraz jej podmiotowości i zdolności prawnej. Na gruncie swej

dysertacji doktorskiej wykazał się On szeroką wiedzą z zakresu publicznego prawa gospodarczego, a nadto także prawa cywilnego.

Autor dotyka w swej pracy skomplikowanej materii, a to z racji zróżnicowanych, charakteryzowanych w pracy reżimów prawnych – publicznego i prywatnego prawa gospodarczego, oraz prezentacji wielu szczegółowych kwestii związanych bezpośrednio lub pośrednio z prawem administracyjnym, cywilnym, w tym upadłościowym. Ich konfrontacja prowadząca do twórczych porównań i wyciągania odpowiednich wniosków pozwoliła Autorowi na wykazanie się erudycją i biegłością w zakresie odpowiedniego wyводу prawniczego.

Przywilejem, a jak sądzę także obowiązkiem recenzenta pracy doktorskiej jest jednak znalezienie i wskazanie nie tylko walorów takiej pracy, ale również jej mankamentów. Za taki mankament uważam brak wyraźnego zaznaczenia we wstępie, na początku rozważań, okoliczności wskazujących na brak zamiaru – po stronie prawodawcy – potraktowania wspólnoty mieszkaniowej jako przedsiębiorcy (przynajmniej na gruncie ustawy Prawo przedsiębiorców). Jest w pełni zasadne przedstawianie argumentów przemawiających za uznaniem podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, wykazywanie zakresu jej zdolności prawnej, prezentacja kierunków i zakresu działalności gospodarczej wspólnoty, jednak konieczne jest skonstatowanie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest objęta obowiązkiem wpisu do jakiegokolwiek rejestru przedsiębiorców (KRS, CEIDG), a nadto tego, że działalność gospodarcza nie powinna być traktowana przez wspólnotę jako cel jej aktywności. Prawodawca *expressis verbis* stwierdza (ustawa Prawo przedsiębiorców), że określony podmiot może być uznany za przedsiębiorcę, jeśli wykonuje działalność gospodarczą (przedsiębiorca w ujęciu materialnym), ale także, że działalność taka może być podjęta po spełnieniu

wymogów rejestrowych (przedsiębiorca w ujęciu formalnym). Autor dysertacji oczywiście kwestie te podnosi, ale ich nie akcentuje.

Zarazem zaznaczam przy tym jednoznacznie, że każdy autor, także Autor recenzowanej dysertacji, jest ze wszech miar upoważniony do prezentowania treści swojej pracy w konfiguracji i zawartości uznanej przez Niego za prawidłową. Zgłoszone przeze mnie uwagi nawet w najmniejszym stopniu nie zmieniają mojej bardzo pozytywnej oceny recenzowanej pracy.

### **III. Uwagi odnoszące się do kwestii formalnych**

Z punktu widzenia poprawności formalnej recenzowana dysertacja w pełni, całkowicie odpowiada standardom odnoszonym do prac doktorskich.

Odnosnie jej walorów, należy dostrzec, że zawiera ona bardzo dużo przypisów, także i takich, które mają charakter merytoryczny. Ich wprowadzenie do dysertacji wymagało od Autora zapoznania się z wieloma źródłami i przeanalizowania ich pod kątem możliwości wykorzystania w pracy doktorskiej.

Bardzo obszerna jest bibliografia dysertacji, ma ona właściwą konstrukcję, zawiera prawidłowe elementy, odpowiednio uszeregowane. Jak już wcześniej wskazałem jest bardzo bogaty wykaz wykorzystanej w pracy literatury, w tym zagranicznej. Znaczny jest także – z uwagi na podjęty temat – wykaz aktów normatywnych, które zostały właściwie przez Autora pogrupowane. Bardzo pokaźny i zróżnicowany jest wykaz wykorzystanych w pracy orzeczeń sądowych i sądowno-administracyjnych oraz administracyjnych.

Praca napisana jest dobrym językiem, jest zgodna ze wszelkimi regułami stylistyki i gramatyki.



Z formalnego tylko punktu widzenia praca nie jest jednak wolna od pewnych, nielicznych zresztą mankamentów. Stwierdzam mianowicie, że w rozdziałach pracy brakuje wprowadzeń. W moim przekonaniu w treści wprowadzenia do każdego rozdziału można wytyczyć zakres rozważań, a zarazem potwierdzić, że tytuł takiej części pracy będzie odpowiadać jej przedmiotowi. Wprowadzenie to także ten fragment rozdziału, który służy do sformułowania i zawarcia w jego ramach tez lub hipotez cząstkowych oraz określenia celu prowadzonych dywagacji. Wprowadzenia zawarte w rozdziałach przyczyniają się do zwiększenia stopnia przejrzystości pracy doktorskiej, wzbogacają jej układ konstrukcyjny oraz umożliwiają zrozumienie założeń koncepcyjnych i celu prowadzonych w dysertacji rozważań.

Drobnym zastrzeżeniem jest nadto uznanie zbędności uwagi Autora pracy zawartej we Wstępie (s. 20) odnoszącej się do treści Wstępu do pracy. Uwaga ta, wskazująca na treść Wstępu sama w sobie jest zasadna, gdyby nie została zawarta właśnie we Wstępie i to w jego końcowej części.

#### **IV. Wniosek końcowy**

Stwierdzam, że przedłożona rozprawa doktorska p.t. „Wspólnota mieszkaniowa jako przedsiębiorca” spełnia wszelkie wymogi stawiane pracom doktorskim określone w art. 13 ust.1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki, t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1668, ze zm. w zw. z art. 176 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, Dz.U. poz. 1669 ze zm. Jest ona oryginalnym rozwiązaniem problemu naukowego, a jej Autor wykazał się wiedzą teoretyczną w zakresie prawa oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Wobec powyższego wnoszę o podjęcie dalszych czynności w przewodzie doktorskim magistra Konrada Kopystyńskiego.



Wnoszę o potraktowanie  
pracy p. magistra Konrada Kopystyńskiego  
jako ukończoną.

