Warszawa, 30 października 2024 roku

Prof. dr hab. Dominik Jan Gajewski

Katedra Prawa Podatkowego

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

RECENZJA

rozprawy doktorskiej mgr Joanny Turczynowicz-Kieryłło

pt. *„Prawo własności nieruchomości warszawskich jako wartość inwestycyjna po drugiej wojnie światowej. Zagadnienia prawne”*

Olsztyn 2024, ss. 300

napisanej pod kierunkiem dr hab. Prof. ucz. Marioli Lemonnier

1. Wybór tematu pracy

Założenia badawcze, które postawiła sobie Doktorantka Joanna Turczynowicz-Kieryłło w rozprawie pt. *„Prawo własności nieruchomości warszawskich jako wartość inwestycyjna po drugiej wojnie światowej. Zagadnienia prawne”* są ciekawe i intrygujące naukowo. Mimo, że problematyka nieruchomości objętych działaniem dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy jest przedmiotem szerokiej dyskusji zarówno w doktrynie, jak i na kanwie orzecznictwa sądowego, to Doktorantce udało się sformułować oryginalne ujęcie, dotychczas nie prezentowane w literaturze przedmiotu. Zagadnienia badawcze zostały sformułowane w sposób wielowątkowy, kompleksowy, interdyscyplinarny, ale i szczegółowy, co utwierdza mnie - w konkluzji - o słuszności podjęcia tego zagadnienia.

Tematyka związana z sytuacją prawną nieruchomości objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy jest jednym z niezwykle interesujących badawczo zagadnień

prawnych. Jednocześnie łączy się z problemem – zawartym w dysertacji – dotyczącym dysproporcji pomiędzy finansami i prawem w zakresie wyceny nieruchomości.

Rozprawa poprzez swoje ujęcie wypełnia lukę w doktrynie w zakresie kompleksowego ujęcia statusu prawnego nieruchomości warszawskich objętych działaniem w/w dekretu. O oryginalnym walorze pracy świadczy również fakt wykorzystania bogatego orzecznictwa sądów powszechnych i administracyjnych.

2. Hipoteza i cele badawcze

Problemy i hipotezy badawcze jakie rozważa Doktorantka w pracy nawiązują do pytania czy prowadzone metody wyceny nieruchomości prowadzą do realnej wyceny nieruchomości warszawskich będących jedynie przykładem nadal nierozwiązanych sporów o odszkodowanie. Zadania, które przedstawia, analizuje i udowodnia Autorka są związane z dużą dysproporcję pomiędzy rozwojem wiedzy i teorii wyceny finansowej a wyceną według lokalnych niedoskonałych i quasi-statycznie ujmowanych rynków nieruchomości. Doktorantka umiejętnie poszukuje w pracy potwierdzenia, że wycena wartości nieruchomości warszawskich mogłaby odnosić się do wyceny indywidualnej a nie wartości rynkowej, dlatego słusznie przebadała powstawanie teorii inwestycji, by lepiej odnaleźć ideę wartości inwestycyjnej.

W dysertacji przedstawiono dwa główne problemy badawcze, po pierwsze - ustalenie stanu prawnego i teoretycznego podstaw wyceny nieruchomości i skonfrontowanie go z teorią i praktyką rynku finansowego. Po drugie - ustalenie w jaki sposób wycenia się nieruchomości dla inwestycji finansowych, a jak dla potrzeb wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawców majątkowych.

W dysertacji Doktorantka podejmuje analizę czy jest jakaś podstawa prawna do wyceny indywidualnej w przedmiocie nieruchomości warszawskich, która mogłaby zostać zapoczątkowana w praktyce, teorii, a kontynuowana w orzecznictwie. Problemy szczegółowe przedstawione w pracy obejmują skutki jakie przynosi takie rozwiązanie, które wydaje się nierozwiązalne na dzień dzisiejszy, ponieważ nie

uwzględnia się w metodzie wielu aspektów inwestycji czy samej nieruchomości mającej potencjał komercyjny.

Uzyskanie odpowiedzi na postawione pytania badawcze i weryfikacja hipotez uwzględnia wykorzystanie kilku procedur badawczych, w tym zebranie i ocena materiału teoretycznego i praktycznego, na który składają się: literatura, akty prawne i bogate orzecznictwo.

Wszystkie sformułowane przez Doktorantkę hipotezy są komplementarne i w pełni nawiązują do celów badawczych. Przedstawiona ilość hipotez jest uzasadniona ze względu na złożony i skomplikowany charakter analizowanej problematyki. Zmierzenie się z tak postawionymi zagadnieniami niewątpliwie wymagało gruntownej znajomości problematyki, nie tylko na kanwie teoretycznej, ale i praktycznej.

Z pełnym przekonaniem należy uznać, że tak skonstruowane cele i hipotezy badawcze świadczą o wiedzy i doświadczeniu Doktorantki w zakresie podejmowanej problematyki.

3. Metody badawcze

Doktorantka w pracy umiejętnie wykorzystała metodę dogmatyczną i analizę orzecznictwa sądów powszechnych i administracyjnych. Takie połączenie pozwoliło kompleksowo podjąć problematykę jakże praktyczną, nowatorską i interesującą.

Dodatkowo została przebadana doktryna prawa w zakresie omawianych przesłanek oraz zagadnień bardziej ogólnych, jednak powiązanych z przedmiotową tematyką. Ze względu na związek podejmowanej tematyki z zagadnieniami prawa podatkowego, finansów i ekonomii – analizie poddane zostały również regulacje dotyczące tych sfer badawczych. Trzeba jednak podkreślić, że analiza ta miała charakter dodatkowy (incydentalny), stąd nie dominowała w recenzowanej rozprawie doktorskiej.

W pracy poddano również badaniom zagraniczną literaturę z dziedziny prawa w ujęciu komparatystycznym. Stąd w rozprawie wykorzystana została również metoda

prawnoporównawcza. Jednak te rozważania mają charakter marginalny i pomocniczy dla głównego nurtu badawczego, którym zajęła się Doktorantka.

Od strony metodologicznej szczególnie istotna, ale i ciekawa naukowo okazała się analiza praktyki sądów powszechnych i administracyjnych co do zagadnienia zbywania nieruchomości, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę, ale i oddawanie w użytkowanie wieczyste przez gminę i Skarb Państwa. Szczególnie wywody te są wartościowe, ze względu na fakt, że w przeszłości zarówno praktyka, jak i orzecznictwo nie kształtowało się jednolicie.

Poddane analizie orzecznictwo sądowe należy uznać za bardzo wartościowe dla rozważań podejmowanej problematyki. Dobór orzeczeń okazał się celny i właściwy merytorycznie.

Wartościową badawczo należy ocenić również analizę językowo-logiczną źródeł prawa z uwzględnieniem analizy historycznej. Dysertacja z uwagi na swój charakter obejmuje zróżnicowane badania ze względu na różne przyczyny i potrzeby wskazane w poszczególnych jej częściach. Przeprowadzone są w niej interesujące badania historyczno-prawne (metoda historyczno-opisowa) związane z wpływem zmieniającego się ustawodawstwa.

4. Systematyka rozprawy doktorskiej

Praca składa się ze Wstępu, czterech rozdziałów merytorycznych oraz Wniosków (pełniących rolę zakończenia dysertacji). Doktorantka wprowadziła podział w poszczególnych rozdziałach merytorycznych na podrozdziały, co sprawia, że układ pracy jest przejrzysty i rzeczowy merytorycznie. Każdy rozdział kończy się podsumowaniem. Jednak podsumowania we wszystkich rozdziałach sprowadzają się do krótkiego (kilku zdaniowego) streszczenia poszczególnych rozdziałów. Wydaje się jednak, że podsumowania poszczególnych rozdziałów merytorycznych powinny zawierać cząstkowe, merytoryczne konkluzje, które mogłyby stanowić służebną rolę dla finalnego

Zakończenia. Tak sformułowane podsumowania niewątpliwie podwyższyłyby walor merytoryczny recenzowanej dysertacji.

Uporządkowany i przemyślany układ pracy został dostosowany do tez badawczych. Wszystkie rozdziały w sposób wyczerpujący odnoszą się do pytań badawczych postawionych przez Doktorantkę. Na aprobatę zasługuje również chronologia poszczególnych rozdziałów, która pozwala Czytelnikowi w sposób właściwy zrozumieć istotę problemu i przedstawione przez Doktorantkę zagadnienia badawcze.

W pierwszym rozdziale rozprawy zatytułowanym „Wycena nieruchomości warszawskich w ujęciu prawno-historycznym" Doktorantka prezentuje skomplikowany stan prawny nieruchomości przed i po drugiej wojnie światowej. Szczególnie ciekawie zostały zaprezentowane zagadnienia teoretyczne sprowadzające się do obszarów dotyczących: 1/ sposobu wyceny nieruchomości po drugiej wojnie światowej, 2/ problematyki prawnej nieruchomości w dekrecie o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy oraz 3/ mechanizmu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Chociaż rozdział ma charakter teoretyczno-historyczny, wydaje się, że jest konieczny by wprowadzić Czytelnika w zagadnienia badawcze analizowane w kolejnych rozdziałach. Można dostrzec ciekawe spostrzeżenia i wnioski, które wynikają nie tylko z teoretycznej wiedzy Doktorantki, ale i Jej doświadczenia praktycznego.

W rozdziale tym Doktorantce zdarza się powoływać niekompletne akty prawne, tj. bez podania dnia ich uchwalenia i miejsca publikacji (s. 18, 20, 34). To zdarza się również w kolejnych rozdziałach (s. 71). Spory niedosyt wzbudza lakoniczne i krótkie podsumowanie pierwszego rozdziału (zaledwie 5 zdań), które sprowadza się do streszczenia rozdziału. Wydaje się, że można było pokusić się o kilka podsumowujących konkluzji, które *nota bene* pojawiły się w podrozdziałach merytorycznych.

Drugi rozdział poświęcony jest pojęciu nieruchomości, w którym Doktorantka mierzy się z analizą prawno-finansową. Rozdział podzielony jest na trzy części. W nich

pojęcie nieruchomości analizowane jest przez pryzmat: prawa cywilnego, prawa podatkowego i rynków finansowych oraz inwestycyjny.

W tym rozdziale można dostrzec walory pracy interdyscyplinarnej, bowiem pojawia się wartościowa badawczo analiza pojęcia nieruchomości na gruncie różnych gałęzi prawa. W ramach tego rozdziału Doktorantka konstruuje ciekawe i wartościowe wnioski badawcze, które mają również odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym.

Zabrakło natomiast w tym rozdziale bardziej precyzyjnej definicji „nieruchomości warszawskich", którą posługuje się Doktoranta już od pierwszego rozdziału. Wydaje się, że Czytelnik powinien zostać poinformowany co mieści się w pojęciu „warszawskie" - czy znajdujące się na obszarze miasta stołecznego Warszawy czy może w obrębie warszawskiego powiatu. Jest to tym bardziej uzasadnione, ze względu na fakt, że dokonywana analiza prowadzona jest na płaszczyźnie szerokiej osi czasowej (przed i po drugiej wojnie światowej).

W podsumowaniu analizy nieruchomości przez pryzmat prawa podatkowego (s. 75), Doktorantka formułuje enigmatyczną konkluzję (cyt.) „W związku z interpretacją przepisów, wartość nieruchomości może się znacząco różnić w poszczególnych częściach prawa finansowego, w szczególności jak zauważono w prawie podatkowym, prawie rynku finansowego i prawie bilansowym." – jednak nie uzasadnia tak postawionej tezy i nie odnosi się do tego zagadnienia.

W rozdziale tym pojawiają się nieprecyzyjności. Doktorantka posługuje się pewnymi pojęciami, które nie mają odzwierciedlenia w aktach prawa podatkowego (s. 65), np. (cyt.) „podatek od czynszu najmu" czy „podatek od dochodu ze zbycia majątku". W tym przypadku należałoby posługiwać się pojęciami „opodatkowanie czynszu najmu" czy „opodatkowanie dochodu ze zbycia nieruchomości".

Inne nieścisłości dotyczą np. sformułowania (cyt.) „Na gruncie podatku dochodowego najważniejszym pojęciem..." (s. 69) przy czym Autorka nie precyzuje już o jaki podatek dochodowy chodzi (czy od osób prawnych czy od osób fizycznych). Doktorantka powołuje się również na (cyt.) „tzw. konwencję waszyngtońską" (s. 81),

nie wskazując konkretnie o jaki akt prawa międzynarodowego chodzi (brak oficjalnej nazwy, daty podpisanie i miejsca publikacji).

Podsumowanie rozdziału drugiego również jest niesatysfakcjonujące. Poza krótką charakterystyką opisową co znalazło się w niniejszym rozdziale, Autorka nie konstruuje wniosków i konkluzji. W podsumowaniu nie pojawiło się żadne odniesienie do aspektów podatkowych, które były przedmiotem analizy w niniejszym rozdziale.

W rozdziale trzecim analizowane są dwa kluczowe zagadnienia badawcze: wartość nieruchomości w kontekście jej ceny oraz wartość nieruchomości w kontekście wyceny nieruchomości. W sposób interesujący Doktorantka w tym rozdziale wskazuje na trudności z wyceną wartości inwestycyjnej prawa własności nieruchomości. Również ciekawie wskazuje, opisuje i klasyfikuje ryzyka ekonomiczne związane z nabyciem prawa własności nieruchomości i ich wpływ na procesy inwestycyjne. W poszczególnych podrozdziałach pojawiają się liczne wartościowe merytorycznie konkluzje i wnioski, które należy docenić. Tym bardziej szkoda, że Doktorantka w podsumowaniu ograniczyła się tylko do kilku zdaniowego streszczenia kluczowego rozdziału merytorycznego, który liczy aż 84 strony.

W czwartym rozdziale zatytułowanym „Praktyka orzecznicza i studium przypadku" – Doktorantka – umiejętnie przeprowadziła analizę orzecznictwa sądów administracyjnych i powszechnych dotyczącą wyceny nieruchomości w zależności od różnych stanów faktycznych i prawnych. Zaprezentowane wywody zaowocowały interesującymi wnioskami i spostrzeżeniami nie tylko o charakterze teoretycznym, ale i praktycznym. Analiza przeprowadzona w tej części rozprawy wskazuje na uniwersalny charakter badań i zawartych w pracy uwag dla określania wartości inwestycyjnej prawa własności nieruchomości w niejasnych stanach prawnych.

Pracę podsumowują Wnioski (stanowiące zakończenie dysertacji), w których Doktorantka przedstawiła wartościowe konkluzje odnoszące się do postawionych celów badawczych i sformułowanych hipotez. Zakończenie jest ciekawe i interesujące.

Recenzowana praca analizuje zagadnienia w ujęciu teoretycznym oraz przez pryzmat bogatego orzecznictwa sądów administracyjnych i powszechnych, co czyni ją nie tylko wartościową, ale i intrygującą badawczo.

Mimo sformułowanych krytycznych uwag należy stwierdzić, że recenzowana rozprawa doktorska stanowi oryginalne i cenne opracowanie naukowe. Interesujące wnioski sformułowane przez Doktorantkę w zakończeniu rozprawy doktorskiej niewątpliwie będą stanowiły wkład do dorobku doktryny.

5. Zakres i sposób wykorzystania literatury, aktów prawnych i orzecznictwa

Recenzowana praca została oparta na obszernej i dobrze dobranej literaturze przedmiotu (ok. 286 pozycje). Mimo, że podejmowany problem badawczy był w literaturze przedmiotu analizowany fragmentarycznie, Doktorantka wykorzystała najważniejsze opracowania, które odnosiły się do omawianego zagadnienia.

W bibliografii pojawiają się publikacje (monografie naukowe), które nie znajdują odzwierciedlenia w tekście dysertacji, m.in.: Dauter B., *Metodyka pracy sędziego sądu administracyjnego*, LexisNexis, Wydanie 3, Warszawa 2011; Dauter B., *Metodyka pracy sędziego sądu administracyjnego*, LexisNexis, Wydanie 4, Warszawa 2012; Sobieralski K., *Wznowienie postępowania sądowoadministracyjnego*, Zakamycze 2003.

Na uznanie i aprobatę zasługuje wsparcie - prowadzonej analizy – bogatym orzecznictwem polskich sądów powszechnych (29, w tym uchwał, wyroków i postanowień) oraz sądów administracyjnych (49, w tym uchwał i wyroków), Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (5 wyroków), Trybunału Konstytucyjnego (1 uchwała i 3 wyroki). Poza tym powoływane wyroki zostały dobrane w sposób przemyślany, ponieważ nawiązywały do istotnych problemów związanych z przedmiotem dysertacji. Na marginesie proponowałbym uaktualnić orzecznictwo sądów administracyjnych (szczególnie Naczelnego Sądu Administracyjnego) o najnowsze orzeczenia z lat 2019-2024, które niewątpliwie jeszcze bardziej podniosłyby walor merytoryczny rozprawy.

Natomiast uporządkowania wymaga powołane – w bibliografii - orzecznictwo. Przyjęte jest, że najpierw powołuje się orzecznictwo sądów najwyższej instancji (np.

Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego); według porządku – uchwała/wyrok/postanowienie; od najstarszych orzeczeń do najmłodszych. Później powołuje się orzecznictwo sądów niższej instancji (najpierw sądów apelacyjnych, a dopiero później sądów okręgowych) według powyższych zasad.

W recenzowanej dysertacji Doktorantka oparła swoje rozważania na bogatych źródłach prawa. Właściwie zostały wskazane nie tylko akty prawa krajowego, ale i prawa unijnego odnoszące się do podejmowanych zagadnień. Autorka pogrupowała je na obowiązujące i te które straciły moc prawną. Wskazane w bibliografii akty prawne powinny być prawidłowo usystematyzowane i uporządkowane – najpierw prawo unijne (akty prawne wyższego rzędu), dopiero później akty prawa krajowego. Ponadto powinna być zachowana odpowiednia chronologia – najpierw akty wyższego rzędu (od najstarszych do najmłodszych), a dopiero później - niższego rzędu. Nie powinna być również umieszczona w aktach prawnych (w bibliografii) - uchwała Komisji Nadzoru Finansowego (s. 291), która nie jest źródłem obowiązującego prawa.

6. Język, styl i forma pracy

Styl, jakim została napisana praca jest satysfakcjonujący. Pracę czyta się łatwo, mimo że podejmowana problematyka jest złożona i wielowątkowa. Język i styl recenzowanej pracy świadczy o dobrych kwalifikacjach naukowych Autorki, która formułuje swoje poglądy w sposób jasny i precyzyjny, co sprawia, iż prezentowane przez Doktorantkę tezy i konkluzje są czytelne i zrozumiałe. Praca jest napisana dobrym językiem prawniczym.

W pracy Doktorantka nie ustrzegła się jednak pewnych lapsusów językowych np.: sformułowanie „dynamiczna wiedza” (s. 10). Pojawiają się również potknięcia interpunkcyjne, np.: przypisy o numerach 541-547 i 584-585 rozpoczynają się od małych liter; w przypisie nr 154 – brak zamykającego nawiasu. Poza tym w pracy nie wprowadzono systemu akapitów, pojawiają się one tylko incydentalnie (np. na s. 142).

W rozprawie doktorskiej niewątpliwie dopracowania zasługują również przypisy, np.: w nr 46, 174, 427 – niekompletnie cytowane wyroki (bez podania sygnatury akt); w nr 56, 100, 167, 485 – Doktorantka nie podaje numerów stron powoływanych źródeł

(artykułów/monografii); przypis nr 149 jest mało precyzyjny, bowiem Czytelnik musi się domyślać czy Autorka powołuje uchwałę, wyrok czy postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego; pojawia się również pewna maniera (w przypisach nr 155, 159, 160) powoływanie się na konkretne artykuły bez podawania nazwy aktu prawnego (ustawy). Incydentalnie można również dostrzec: brak podawania przy źródłach internetowych daty dostępu (przypis nr 306); brak wskazania miejsca publikacji aktu prawnego, w tym przypadku Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej (przypis nr 199).

Jednak powyższe uwagi nie wpływają na moją pozytywną ocenę formalnej strony rozprawy doktorskiej.

7. Konkluzje

Mając na uwadze powyższe stwierdzam, że recenzowana rozprawa doktorska mgr Joanny Turczynowicz-Kieryłło pt. *„Prawo własności nieruchomości warszawskich jako wartość inwestycyjna po drugiej wojnie światowej. Zagadnienia prawne”* stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, zaś Doktorantka wykazuje się ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie nauki prawne oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a zatem w pełni odpowiada to przesłankom określonym w art. 13 ust. 1 i 2 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 2017 r., poz. 1789 ze zm.), w związku z czym może stanowić podstawę dalszych stadiów przewodu doktorskiego. W konkluzji opowiadam się za dopuszczeniem mgr Joanny Turczynowicz-Kieryłło do publicznej obrony rozprawy doktorskiej.

Dominik Jan Gajewski