PODPIS ZAUFANY
PIOTR
ZAPADKA
04.11.2024 10:37:42 [GMT+1]
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

Prof. UKSW dr hab. Piotr Zapadka
Kierownik Katedry Prawa Finansowego
WPiA UKSW

Warszawa, dnia 4 listopada 2024 r.

**Recenzja rozprawy doktorskiej**
**Pani magister Jolanty Turczynowicz – Kieryłło**
**pt. *„Prawo własności nieruchomości warszawskich jako wartość inwestycyjna po drugiej wojnie światowej. Zagadnienia prawne”***
(maszynopis), s. 305

***Uwagi wstępne***

Dokonując oceny pracy doktorskiej Pani mgr Jolanty Turczynowicz – Kieryłło w pierwszej kolejności wypada odnieść się do tematu dysertacji to jest zarówno jego wyboru, jak i sformułowania a tym samym znaczenia zakreślonego w ten sposób celu rozprawy. Temat dysertacji został wybrany trafnie a jego opis odpowiada sposobowi realizacji celów rozprawy, które zostały w nim opisane.

Zagadnienie wartości inwestycyjnej nieruchomości ma niewątpliwie charakter interdyscyplinarny, stąd podtytuł *Zagadnienia prawne* wydaje się zasadny dla podkreślenia akcentów badawczych na jakich skupia się Doktorantka.

Tym niemniej, gdyby Doktorantka rozważała publikację swojej pracy proponowałbym rozważenie w podtytule określenia *„Zagadnienia prawno – ekonomiczne”*. Uważam, że sposób opisania kwestii istotnych dla poszukiwania właściwej definicji wartości inwestycyjnej nieruchomości wyraźnie podkreśla swoistą koherencję prawa i ekonomii w tym zakresie, co jest zresztą niewątpliwym walorem recenzowanej pracy doktorskiej.

Zagadnienia, którym poświęca Doktorantka swoją uwagę należą do interesujących kwestii nie tylko prawa finansowego, jak również prawa cywilnego, administracyjnego, historii państwa i prawa, ale także ekonomii, filozofii, polityki społecznej oraz legislacji. Przy tak szerokich pojęciowo kwestiach Doktorantka wykazała się dużym zdyscyplinowaniem naukowym i konsekwentnie zwracała uwagę na problemy, które okazywały się istotne z perspektywy prawnej. Przy tym słusznie zwróciła ona w pracy uwagę na często pomijane w doktrynie zagadnienia prawidłowej wyceny wartości inwestycyjnej prawa własności nieruchomości z perspektywy uczestników obrotu prawnego a w szczególności dawnych właścicieli

nieruchomości utraconych w trybie Dekretu Bieruta i ich następców prawnych. Konstytucyjne i cywilne aspekty odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości zostały omówione w sposób, który pozwalał na stworzenie tła do wniosków z dziedziny prawa finansowego.

Co warte podkreślenia, Doktorantka z jednej strony zdaje sobie sprawę i relacjonuje to w pracy, że postęp technologiczny i towarzyszący mu nadmiar informacji może być problemem współczesnej analizy finansowej, z drugiej strony trafnie konfrontuje to z dość archaicznymi schematami i procedurami ustalania wartości prawa własności nieruchomości w postepowaniach sądowych i administracyjnych.

***Wybrane zagadnienia recenzowanej dysertacji***

W pracy doktorskiej Doktorantka akcentuje wielość koncepcji związanych z wycenami i szacowaniem wartości prawa do nieruchomości pokazując jednocześnie nierozerwalny a niewystarczająco obecny w legislacji związek pomiędzy czynnikami ekonomicznymi a prawnymi w tym zakresie.

Pomimo, że dysertacja nie zajmuje się zagadnieniami ustrojowymi słusznie w pracy znajdują się odniesienia do aktów prawa, które *ipso iure* doprowadziły do pozbawienia dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich ich własności.

Doktorantka w interesujący sposób naświetla znaczenie niejasnych zapisów Dekretu Bieruta dla kwestii późniejszego szacowania prawa własności do nieruchomości, zasadnie analizując w tej materii implementację w praktyce orzeczniczej wyjątku od instytucji prawa cywilnego tj. zasady *superficies solo cedit*.

Zasadnie również Doktorantka analizuje znaczenie konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych, acz w tej kwestii pozostawia pewien niedosyt, usprawiedliwiony z uwagi na rozmiar dysertacji.

Praca wskazuje na kilkudziesięcioletnie negatywne konsekwencje Dekretu Bieruta dla praw właścicieli nieruchomości warszawskich i swoistą niemoc organów państwa w rozwiązaniu problematyki reprywatyzacyjnej w tym zakresie. W dysertacji autorka akcentuje arbitralność przepisów, brak mechanizmów odszkodowawczych i negatywny wpływ takiego stanu rzeczy na procesy inwestycyjne. Argumenty te są zasadne i znajdują potwierdzenie w literaturze przedmiotu.

Zauważyć przy tym należy, iż temat pracy doktorskiej dotyczy niezmiernie istotnych kwestii z perspektywy rozwoju gospodarczego kraju, gdyż problematyka związana z brakiem ustawy reprywatyzacyjnej i właściwej wyceny wartości nieruchomości warszawskich pod kątem roszczeń odszkodowawczych ich właścicieli przez wiele lat wpływała i nadal wpływa na poważne ograniczenia



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

związane z rozbudową stolicy czy prawidłowym szacowaniem ryzyk finansowych oraz wartości inwestycji prowadzonych na terenach objętych roszczeniami dekretowymi.

Dysertacja doktorska ma niewątpliwy walor interdyscyplinarny, przy czym Doktorantka właściwe akcenty kładzie na kwestie finansowo prawne nie zaniedbując jednak podstawowych analiz wynikających z innych dziedzin prawa, zwłaszcza badań historycznych oraz analiz empirycznych.

To oczywiste, że przy tak zakrojonym temacie nie można było każdego z poruszonych zagadnień przedstawić w całkowicie zupełny sposób, gdyż to nie problematyka cząstkowa a wysunięta przed nawias wartość inwestycyjna stanowiła przedmiot badan Autorki.

Doktorantka wyraźnie zwraca w pracy uwagę na reżim prawa finansowego i cele przypisane do mechanizmów prawno-finansowych w zakresie omawianej problematyki wartości prawa własności nieruchomości. Daje temu wyraz poprzez odniesienia do tak istotnych kwestii jak opodatkowanie nieruchomości, rynek finansowy, inwestycja w nieruchomości, finansowanie nieruchomości, pochodne instrumenty finansowe rynku nieruchomości i inne.

Dopiero na prawidłowo opisanej bazie historyczno – finansowej buduje rozważania dotyczące definicji wartości inwestycyjnej nieruchomości, mechanizmów analizy i oszacowania, by następnie umiejscowić je w praktyce orzeczniczej.

Takie dojrzałe podejście badawcze z jednej Strony wzmacnia silnie akcentowaną w całej pracy interdyscyplinarność, z drugiej strony podkreśla doniosłą rolę jaką odgrywa w systemie prawa - prawo własności nieruchomości.

Niewątpliwie przedmiotowa dysertacja przyczynia się do komplementarnego rozumienia zakreślonego przed Doktorantkę problemu badawczego.

Doktorantka podejmując istotny i złożony problem wyceny wartości prawa własności nieruchomości warszawskich znacjonalizowanych w trybie Dekretu Bieruta, skupiła się na poszukiwaniu prawidłowej definicji i metod analizy wartości inwestycyjnej.

Autorka słusznie dostrzega **istotną różnicę między wartością inwestycyjną a wartością rynkową nieruchomości oraz trafnie analizuje główne zagadnienia związane z podejmowaniem decyzji inwestycyjnej, omawiając procesy podejmowania decyzji inwestycyjnych, ekonomię finansów, determinanty inwestycji, rodzaje inwestycji oraz modele inwestycyjne.**



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

Zwraca również uwagę na subiektywny charakter wartości inwestycyjnej, która zależy od indywidualnych celów i oczekiwań inwestora. Argumenty te są zgodne z poglądami prezentowanymi zarówno w doktrynie oraz orzecznictwie.

Z uwagi na wiodące zagadnienia prawne w tej materii, warto byłoby rozwinąć pkt 2.4. Rozdziału 3 dysertacji Ryzyko inwestycyjne i koszt kapitału o ryzyko prawne. Zagadnienie ryzyka prawnego związanego z obranym tematem dysertacji, co prawda przewija się w całej pracy, zwłaszcza w Rozdziale 2 i 4, warto jednak byłoby je usystematyzować od strony metodologicznej i podsumować w jednej wybranej części pracy.

Doktorantka podkreśla również **znaczenie informacji o rynku nieruchomości** dla prawidłowego określenia wartości inwestycyjnej. Wskazuje na **różnorodne źródła informacji**, w tym bazy danych zarówno publiczne i prywatne, jak również uwydatnia **problemy związane z zagadnieniami jakości i dostępności danych**. Przedstawiona przez nią argumentacja znajduje uzasadnienie zarówno w literaturze przedmiotu jak i orzecznictwie.

Jednakże warto zauważyć, że bardzo interesujące byłyby rozszerzone wywody Doktorantki na temat współczesnych technologii i ich wpływu na określenie wartości inwestycyjnej nieruchomości. Rozwinięcie naukowe tematyki potencjału Big Data, Blockchain i sztucznej inteligencji w tym zakresie, np. poprzez analizę konkretnych przykładów zastosowań byłoby korzystne dla pracy, zwłaszcza gdyby Doktorantka rozważała jej publikację.

Nie zmienia to oceny, że Doktorantka w nowatorski sposób łączy perspektywę prawną z ekonomiczną oraz finansową w analizie wartości prawa nieruchomości warszawskich.

Dotychczasowe badania nad tą problematyką skupiały się dotychczas głównie na aspektach prawnych, pomijając ekonomiczne i finansowe uwarunkowania wyceny. Doktorantka, wykorzystując wiedzę z zakresu prawa finansowego, rynku kapitałowego i rachunkowości, pokazuje, jak złożonym zagadnieniem jest wartość inwestycyjna nieruchomości i jak wiele czynników na nią wpływa.

Z uwagi na fakt, że zagadnienia, których dotyczy praca mają duży walor praktyczny, w ewentualnej publikacji doradzałbym rezygnację z Rozdziału pierwszego pracy na rzecz pogłębionych rozważań dotyczących wartości nieruchomości oraz uzupełnienie ciekawego i bogatego w analizy prawne 4 Rozdziału pracy.

W analizach na temat wartości nieruchomości znajdujących się w Rozdziale 3 dysertacji słusznie Doktorantka zwraca uwagę na aktualnie kształtujące się trendy



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej to jest badanie tzw. wartości godziwej w opozycji do wartości rynkowej.

Pojęcie wartości godziwej pojawia się w dysertacji w ramach rozważań dotyczących inwestowania w nieruchomości, natomiast warto by pogłębić te analizy w kontekście rozważań dotyczących odszkodowań za nieruchomości utracone w trybie dekretu Bieruta. W tym znaczeniu tzw. wartość godziwa mogłaby stanowić dodatkowy czynnik porównawczy przy wycenach.

Nadto przy badaniu zagadnień wskazanych w temacie pracy zasadne byłoby poświęcić większą uwagę wpływowi czynników makroekonomicznych na kształtowanie wartości inwestycyjnej, aczkolwiek przeważające w dysertacji podejście do analiz z perspektywy prawnej jest usprawiedliwione.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę i pozytywnie odnieść się do dużej wiedzy ekonomicznej przekazanej przez doktorantkę w Rozdziale 3 dysertacji i sprawne, syntetyczne przedstawienie poruszanej w nim problematyki.

Zadaniem recenzenta dysertacji jest analiza oraz identyfikacja zarówno mocnych jak i słabszych stron rozprawy doktorskiej, stąd czyniąc zadość przyjętej roli wskazuję również na dostrzeżone mankamenty pracy.

W dysertacji pojawiają się nieścisłości terminologiczne. Warto byłoby uporządkować kwestię nazewnictwa ,,nieruchomości warszawskie''. Co prawda już we Wstępie pracy Doktorantka wyjaśnia, że przez nieruchomości warszawskie rozumie nieruchomości objęte działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy. I chociaż założenie to jest słuszne, to trzeba zwrócić uwagę na brzmienie konkretnych przepisów Dekretu. Otóż zgodnie z art. 1 Dekretu wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem wejścia w życie Dekretu na własność gminy m.st. Warszawy, zaś zgodnie z art. 5 Dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność m.st. Warszawy, pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej. Z uwagi natomiast na treść art. 8 Dekretu dotychczasowy właściciel gruntu w razie nieprzyznania mu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy tracił własność wszystkich budynków położonych na gruncie. Z tak zdefiniowanych zapisów dekretowych wynika potrzeba precyzyjnego zdefiniowania charakteru badanych praw własności nieruchomości.

W ewentualnej publikacji warto, aby te kwestie zostały omówione w taki sposób, by nie pozostawiało to wątpliwości do jakich nieruchomości referuje temat pracy. Określenie nieruchomości warszawskie dla osób, które nie specjalizują się w tej problematyce może bowiem określać wszystkie nieruchomości położone na terenie m.st. Warszawy, co *nota bene* wobec zagadnień poruszanych w pracy nie ma



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl* | *www.wpia.uksw.edu.pl*

wpływu na żadne z wiodących analiz czy wniosków Doktorantki. Dotyczą one bowiem problematyki wartości inwestycyjnej o charakterze uniwersalnym, a specyfika nieruchomości utraconych w trybie Dekretu Bieruta jedynie ten poważny problem badawczy dobrze eksponuje.

Należy zaznaczyć, że Doktorantka dokonuje we właściwy sposób krytycznej analizy dekretu Bieruta, wskazując na jego negatywne konsekwencje dla praw dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich. Podkreślenia wymaga, że chociaż analizy tych zagadnień nie są pionierskie w literaturze przedmiotu , to na pewno wyróżnia je szerokie, nieakcentowane wcześniej kompleksowe ujęcie problemu i uwzględnienie w nim zarówno aspektów ekonomicznych jak i społecznych.

Doktorantka wskazuje bowiem w jaki sposób Dekret Bieruta wpłynął na rynek nieruchomości w Warszawie, utrudniając przez dziesięciolecia procesy inwestycyjne i wyraźnie ograniczając prawa własności dawnych właścicieli nieruchomości. Jedną z daleko idących konsekwencji prawnych niewystarczająco pogłębionych interdyscyplinarnych analiz pojęcia wartości inwestycyjnej prawa własności nieruchomości były braki aktów wykonawczych dotyczących kwestii odszkodowań.

Doktorantka zwraca na to uwagę w pracy w sposób wyczerpujący omawiając różne metody wyceny nieruchomości, w tym metody stosowane na rynku finansowym jako przydatne do określenia wysokości odszkodowania za daną nieruchomość. Analizy te są cenne także z uwagi na fakt, że opracowania z zakresu prawa nieruchomości skupiały się dotąd głównie na metodach tradycyjnych, a pomijały metody analityczne stosowane na rynku finansowym. Dysertacja zwraca uwagę na sposoby implementacji wiedzy z zakresu finansów do wycen wartości nieruchomości, a także wskazuje na ograniczenia wynikające z tradycyjnych metod wyceny.

Doktorantka postuluje zastosowanie bardziej zaawansowanych narzędzi badawczych, opartych na analizie statystycznej i modelowaniu finansowym, w związku z czym doradzałbym jej rozszerzenie analiz poprzez zbadanie nowych metod wyceny, w tym metody kapitalizacji cyklicznej i metody opcji realnych.

Zbadanie i przedstawienie założeń, zalet oraz ograniczeń tych metod pozwoliłoby zbadać ich potencjał w kontekście omawianej w dysertacji problematyki.



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

*Struktura pracy*

Doktorantka (poza *Wstępem* i *Zakończeniem*) sformułowała cztery rozdziały dysertacji, niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia wywodu. Rozdziały są czytelne, jasne oraz wewnętrznie spójne.

Struktura pracy jest prawidłowa.

Rozdział 1 rozprawy pt.: *„Wycena nieruchomości warszawskich w ujęciu prawno-historycznym"* we właściwy sposób pokazuje historyczne tło kształtowania się problematyki wartości nieruchomości warszawskich po drugiej wojnie światowej. Rozdział ten odnosi się do wprowadzonego Dekretem Bieruta wyjątku od starorzymskiej zasady *superficies solo cedit* i pokazuje konsekwencje prawne i ekonomiczne dla ukształtowania wartości prawa własności oraz komplikacje prawne na poziomie legislacji oraz aktów wykonawczych związane z procesami odszkodowawczymi. Doktorantka w pkt 5.1. sygnalizacyjnie jedynie omawia kwestię Wartości Rynkowej nieruchomości, odwołując się do art. 134 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co może usprawiedliwiać okoliczność, iż przywołana ustawa o gospodarce nieruchomościami nie należy do prawa finansów publicznych. W Rozdziale tym warto też usystematyzować sposób używania określenia "nieruchomość" i "grunt", gdyż w prawie cywilnym pojęcia te mają odrębne znaczenie, co może budzić określone wątpliwości na poziomie wykładni.

Rozdział 2 pracy doktorskiej pt:„ *Pojęcie nieruchomości – analiza prawno-finansowa"* oprócz istotnych z perspektywy oceny i wyceny wartości nieruchomości zagadnień związanych z jej charakterem, definicją, porusza ważne kwestie dotyczące opodatkowania nieruchomości jako jednego z czynników mających wpływ na jej wartość. Doktorantka wskazuje m.in. na brak spójności legislacyjnej pomiędzy definicjami nieruchomości na gruncie prawa cywilnego oraz prawa podatkowego, jak chociażby przepisy o podatku od nieruchomości oraz na skomplikowane procesy związane z wykładnią przepisów ustawy o VAT w zakresie dotyczącym nieruchomości. Słusznie zwraca przy tym uwagę na doniosły wpływ braku ujednoliconych pojęć i definicji na zróżnicowaną interpretację zakresu obowiązków podatkowych w odniesieniu do transakcji, których przedmiotem są prawa do nieruchomości. Wpływ desygnatów terminologicznych na zagadnienia pochodne jest ujęty we właściwej perspektywie wobec zagadnienia głównego. Interesujące są także rozważania Doktorantki dotyczące monitorowania rynku dla cen nieruchomości w kontekście utrzymania stabilności makroekonomicznej. Doktorantka wskazuje różne instrumenty zabezpieczeń inwestycji na nieruchomościach, przy czym zasygnalizowana tematyka przewłaszczenia na zabezpieczenie winna ulec uaktualnieniu z uwagi na bogaty dorobek judykatury w tym obszarze. Ponieważ nie zmienił on zasygnalizowanej w dysertacji linii orzeczniczej uwaga ta ma charakter porządkowy i jest warta rozważenia w przypadku ewentualnej publikacji.



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

Rozdział 3 dysertacji pt: ,, *Wartość nieruchomości – Wycena nieruchomości"* odnosi się do istotnych z punktu widzenia tematu pracy takich zagadnień jak wartość nieruchomości, cena nieruchomości, wycena nieruchomości. Doktorantka wskazuje na rożne metody wyceny. W tej kwestii warto byłoby uzupełnić wywody na temat metody analizy statystycznej rynku o niektóre istotne elementy, takie jak dobór próby, metody statystyczne i interpretacja wyników. Oprócz komparatystycznych rozważań o charakterze prawno-ekonomicznym ta część pracy opisuje godne zaakcentowania zagadnienie wpływu nowych technologii na rynek nieruchomości i procesy wyceny. Doktorantka sygnalizuje potencjał Big Data, Blockchain i sztucznej inteligencji w zakresie gromadzenia, analizy oraz udostępniania danych o nieruchomościach. Analiza ta chociaż o charakterze przyczynkowym jest niewątpliwie nowatorska, gdyż opracowania z zakresu prawa własności nieruchomości oraz analizy dotyczące wartości prawa własności dotychczas rzadko uwzględniały ten istotny aspekt technologiczny. Tymczasem doktorantka wyraźnie akcentuje powstanie nieznanych wcześniej nowoczesnych i skutecznych narzędzi analitycznych. Jeśli Doktorantka zdecyduje się na publikację dysertacji lub będzie rozszerzała pracę naukową w tym kierunku, warto żeby zwróciła uwagę na ukształtowane współcześnie amerykańskie teorie inwestycyjne, zwłaszcza powstałe w kontekście wycen. Przykładowo może rozwinąć i pogłębić temat wartości inwestycyjnej w świetle rozważań współczesnej doktryny biznesu np. profesora Aswatha Damodarana w oparciu o jego publikowane wykłady na Uniwersytecie Nowojorskim czy też lekturę ,, Finanse korporacyjne. Teoria i praktyka".

Rozdział 4 pracy doktorskiej pt: ,, *Praktyka orzecznicza i Studium przypadku"* zawiera interesujące analizy zanonimizowanych spraw administracyjnych oraz sądowych, w których zagadnienia istotne z perspektywy dysertacji zostały poddane pod rozwagę organów administracji oraz sądów. Doktorantka dokonuje w nim analizy orzecznictwa sądów polskich i administracyjnych, również z perspektywy wykładni Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu w sprawach dotyczących prawa własności nieruchomości warszawskich, prawidłowo identyfikując problemy interpretacyjne i rozbieżności w orzecznictwie. W Rozdziale tym Doktorantka w sposób uporządkowany, według przyjętej jednolitej systematyki bada kwestie subsumpcji omawianych we wcześniejszych rozdziałach przepisów prawa oraz zasad deontologicznych rzeczoznawców majątkowych związanych z zagadnieniami rzetelnej wyceny i prawidłowego oszacowania prawa własności nieruchomości. Należy pochwalić włączenie do analiz również orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu ukształtowanego w oparciu o wykładnię art. 1 Protokołu 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Uważam, że przytoczone w Rozdziale 4 analizy, oparte na przykładach konkretnych spraw oraz orzeczeń wskazanych empirycznie przybliżają poszczególne, wskazane we wcześniejszych rozdziałach regulacje oraz zagadnienia a także pozwalają na uznanie, iż temat rozprawy doktorskiej został właściwie zbadany i opisany.



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

Niewątpliwie cenne jest to, że na podstawie swoich badań Doktorantka formułuje wnioski *de lege ferenda*, postulując m.in. stworzenie ogólnodostępnej bazy operatów szacunkowych i wprowadzenie obowiązku analizy ryzyk ekonomicznych i prawnych przy wycenie nieruchomości.

Wnioski te są wartościowe i mogą przyczynić się do poprawy jakości wycen oraz zwiększenia transparentności rynku nieruchomości a co za tym idzie pozytywnie wpłynąć na procesy inwestycyjne.

Przy czym warto w tym miejscu zauważyć, że biegłość Doktorantki w analizie orzecznictwa oraz aktów prawnych można by wykorzystać w ocenie ważnego zjawiska na tle zagadnienia wyceny rzeczoznawców oraz ogólnie rzecz biorąc wartości inwestycyjnej jakim jest wpływ nowych technologii w kontekście dezinformacji, czyli dostarczania nieprawdziwych danych bazowych stanowiących podstawę wycen.

Doktorantka zaznacza w pracy problem nierzetelnych wycen, jednak gdyby planowała publikację doradzam żeby rozszerzyła rozważania o te kwestie, co biorąc pod uwagę zainteresowania badawcze Doktorantki może znacznie wzbogacić jej dalsze badania naukowe a na pewno bardzo wzbogaci pracę.

W związku z analizami na temat wartości inwestycyjnej nieruchomości warszawskich zasadne byłaby również próba określenia algorytmu wpływu ryzyka prawnego na wartość inwestycyjną tychże nieruchomości. Autorka pracy doktorskiej bada te kwestie w Rozdziale 2 i 3 dysertacji, ale ponieważ ryzyko to stanowi niemal *signum specificum* wyceny wartości prawa własności nieruchomości warto w przyszłości temat ten pogłębić, być może formułując właśnie w tym zakresie konkretne kolejne postulaty *de lege ferenda.*

***Warsztat naukowy***

Trafność wyboru tematu, prawidłowe zakreślenie obszaru badawczego a także celów rozprawy nie wyczerpują jednak zagadnień podlegających ocenie przez recenzenta. Równie ważne jest zbadanie bazy źródłowej, która stanowiła podłoże studiów i badań.

W ocenianej dysertacji należy stwierdzić, że literatura została zgromadzona w rozmiarze blisko 300 pozycji monograficznych oraz 197 orzeczeń, głównie: Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, co świadczy o bardzo wnikliwej i skrupulatnej analizie zakreślonej przez Doktorantkę problematyki.



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

Zarówno ilość przywołanych w rozprawie pozycji literatury naukowej oraz staranny z punktu widzenia tematu pracy dobór autorów i ich dzieł zasługuje na uznanie.

Podkreślenia wymaga, iż bogata bibliografia, obejmuje zarówno literaturę polską, jak i zagraniczną, co świadczy o wnikliwych poszukiwaniach badawczych oraz szerokiej perspektywie analitycznej.

Dodać również wypada, że dysertacja jest logicznie skonstruowana, napisana jasnym, zrozumiałym językiem pomimo omawiania skomplikowanych zagadnień prawnych, co stanowi jej dodatkowy walor edukacyjny.

Doktorantka prezentuje swoje argumenty w sposób przejrzysty, co dodatkowo podkreśla przez Podsumowania znajdujące się na końcu każdego z rozdziałów pracy.

Należy podkreślić również, że rozprawa napisana została z dużą kulturą słowa, zaś niewielkie uchybienia edytorskie, w żadnej mierze nie wpływają na walory naukowe pracy. Oczywiście przy tak obszernej pracy naukowej, trudno się ustrzec przed drobnymi błędami czy nieścisłością, nawet w pracy o tak wysokiej staranności, jednak w przypadku przygotowań do ewentualnej publikacji zalecałbym dodatkowe korekty w tym zakresie. Wskazane uwagi mają charakter porządkujący i nie podważają ogólnej wartości dysertacji.

Podsumowując należy uznać, że główna teza pracy doprowadziła do oczekiwanej koncentracji na poziomie poszczególnych rozdziałów pracy z punktu widzenia ich koherencji i spójności z tematem pracy.

W tym miejscu należy również podkreślić, iż przyjętemu celowi pracy doktorskiej towarzyszyły adekwatne metody badawcze. W ocenianej pracy Doktorantka wykorzystała przede wszystkim metodę dogmatyczną, historyczno-prawną, metodę prawno-porównawczą, metodę analityczno - empiryczną oraz metodę funkcjonalną, jasno i precyzyjnie je opisując, a także uzasadniając ich wybór w odniesieniu do celów i przedmiotu badań.

W zakresie podejścia prawno-porównawczego dostrzegam, że zostało ono użyte funkcjonalnie, zatem nie zawsze wyczerpuje oczekiwania recenzenta, jednak zauważam, że odpowiednia literatura przedmiotu jest wskazana w przypisach, co świadczy o zamierzonym działaniu Doktorantki i prowadzeniu wywodu doktorskiego według przyjętego założenia metodologicznego.

W ramach metodologii Doktorantka zwraca uwagę na ontologiczną złożoność prawa i konieczność prowadzenia badań zakreślonego w temacie pracy problemu na kilku płaszczyznach, w tym również pozaprawnych. W odwołaniu do poruszanych



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl | www.wpia.uksw.edu.pl*

problemów Doktorantka sprawnie porusza się na wielu pozaprawnych płaszczyznach takich jak płaszczyzna logiczno-językowa, socjologiczna, psychologiczna i aksjologiczna, by na nich zbudować główny fundament metodologiczny pracy. W kontekście analizy wartości inwestycyjnej nieruchomości niezwykle istotne jest pierwszoplanowe uwzględnienie w badaniach płaszczyzny ekonomicznej i finansowej.

Dojrzała ocena problematyki wartości inwestycyjnej prawa własności nieruchomości warszawskich napotyka w pracy wnikliwą i krytyczną refleksję nad dogmatyką prawa i jej ograniczeniami w kontekście badania złożonych problemów społeczno-gospodarczych.

Podsumowując, Doktorantka w sposób świadomy i przemyślany oraz zasługujący na aprobatę dobiera metody badawcze, uzasadniając ich wybór, a także wskazując na ich ograniczenia.

Zastosowane techniki badawcze to głównie badania literatury przedmiotu, analiza oraz krytyka doktryny, badania dokumentów, a także analiza orzecznictwa.

Dysertacja jest znakomicie udokumentowana, zwłaszcza na podkreślenie zasługuje skrupulatne i rzetelne sporządzenie przypisów.

***Podsumowanie***

Podsumowując cała konstrukcja pracy przy dość trudnym, przekrojowym i interdyscyplinarnym problemie spełnia kryterium prawidłowości.

Praca jest właściwie podporządkowana wymogom płynącym zarówno ze sformułowania tematu, jak i celom stawianym sobie przez Doktorantkę.

W znakomitej większości ustalenia Doktorantki są rzetelne, dobrze uzasadnione, oparte na optymalnej bazie bibliograficznej a przede wszystkim merytorycznie trafne. Doktorantka słusznie wskazuje na konieczność integracji metodologicznej **oraz** komplementarnego wykorzystania różnych metod badawczych w celu uzyskania pełnego obrazu badanego zjawiska: wartości inwestycyjnej nieruchomości.

Bardzo cenną cechą Doktorantki jest generalna i zauważalna *prima facie* umiejętność analizy i syntezy zagadnień, które ze swojej istoty są rozległe zakresowo.

Doktorantka, co do zasady, nie uległa pokusie „opisywania wszystkiego" pomimo interdyscyplinarnej tematyki pracy, we właściwych proporcjach utrzymywała cały czas perspektywę prawa finansowego. Bardzo dobrze świadczy to o wewnętrznej dyscyplinie naukowej i jej dojrzałym warsztacie prawniczym.



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl* | *www.wpia.uksw.edu.pl*

Nie budzą najmniejszych wątpliwości umiejętności prawnicze Doktorantki w zakresie opisu, analizy aktów prawnych, dokonywania wykładni prawa oraz korzystania z dorobku orzecznictwa i doktryny przedmiotu.

Na szczególne podkreślenie zasługuje krytyczna i wnikliwie uzasadniana analiza orzecznictwa. Ta swoista „naukowa niepokorność" Doktorantki widoczna jest chociażby w Rozdziale 4 dysertacji, w którym nierzadko stara się „burzyć mury" utartych koncepcji prawnych dotyczących problematyki wartości nieruchomości, pokazując coraz to inne perspektywy badawcze.

To charakterystyczne dla Doktorantki poszukiwanie nowych odpowiedzi na stare pytania, pomimo zastanych i utrwalonych teorii doktrynalnych oraz jurydycznych czyni pracę doktorską bardzo ciekawą i usprawiedliwia wspieranie Doktorantki w dalszych badaniach naukowych, do czego będę ją zachęcał.

Na koniec pragnę podkreślić, iż przedłożona rozprawa doktorska Pani mgr Jolanty Turczynowicz – Kieryłło zasługuje na w pełni pozytywną ocenę. Odpowiada ona wymogom stawianym pracom doktorskim, gdyż Doktorantka dowiodła znajomości regulacji prawnych i literatury przedmiotu.

***Reasumując swoją recenzję, oceniam przedstawioną mi rozprawę doktorską Pani mgr Jolanty Turczynowicz – Kieryłło pozytywnie, i wnoszę o dopuszczenie Pani mgr Jolanty Turczynowicz – Kieryłło do dalszych stadiów przewodu doktorskiego.***

[*Prof. UKSW dr hab. Piotr Zapadka*]



**Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego**
ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa | +48 22 569 96 50
*wpia@uksw.edu.pl* | *www.wpia.uksw.edu.pl*