

Dr hab. Jerzy Paśnik
Wydział Administracji
Akademii Humanistycznej im. A. Gieysztora
w Pułtusk

R e c e n z j a

rozprawy doktorskiej mgr Tomasza Dominika Janczaka pt. „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w Polsce” pod kierunkiem prof. nadzw. dra hab. Ryszarda Strzelczyka

I. Uwagi ogólne

1. Wybór tematu pracy należy uznać za trafny, albowiem problematyka pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest istotna z punktu widzenia interesów ekonomicznych przeciętnego konsumenta z uwagi na fakt, że przedmiotem umów w tym zakresie są dobra o istotnej wartości, niekiedy stanowiące nawet dorobek jego życia lub powodujące wieloletnie obciążenie finansowe.

Niezależnie od tego nie sposób nie przypomnieć w tym miejscu, że państwo polskie w art. 76 Konstytucji zobowiązało się do ochrony obywateli przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi a jej zakres ma każdorazowo określać ustawa, aczkolwiek nie sposób oprzeć się wrażeniu, że władza publiczna coraz chętniej ogranicza zakres władczej ingerencji w rynek konsumenta.

Powyższe wskazuje zatem jednoznacznie na rangę zagadnienia, powodującego co najmniej określone konsekwencje natury społeczno- ekonomicznej a to z kolei przemawia za celowością szerszej niż dotychczas popularyzacji zagadnień pośrednictwa w obrocie nieruchomościami a dodatkowym argumentem „za” jest fakt permanentnych nowelizacji systemu prawa, który pod hasłem „deregulacji” objął również i te kwestie.

Mimo to omawiana problematyka cieszyła się stosunkowo umiarkowanym zainteresowaniem doktryny, która kwestie te podejmowała głównie w ramach kolejnych komentarzy do ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast ujęcia o charakterze monograficznym są nieliczne i z racji czasu ich powstania mają bardziej walor historyczny niż praktyczny – zob. A.Domaszewicz i K. Korus : Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami z 2006 r., oraz 2 pozycje wydane w 2012 r., tj. W.Karpiński: Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Tworzenie i doskonalenie warsztatu pracy i R. Doganowski: Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce.

Widoczny jest więc brak nie tylko pogłębionych pod względem naukowym, ale nawet obejmujących aktualne rozwiązania prawne rozważań w tej materii i recenzowana praca , co najmniej w tym drugim aspekcie przyczynia się do zapełnienia tej luki, co jednocześnie dowodzi trafności wyboru tematu przez Autora.

2. Asumptem do podjęcia tematu był fakt, że Autor przez wiele lat zawodowo zajmował się problematyką nieruchomości, będąc w różnych okresach zarówno rzeczoznawcą, zarządcą jak i pośrednikiem a uzyskane w ten sposób doświadczenia skłoniły go podjęcia próby stworzenia *sui generis* praktycznego vademecum pośrednika w obrocie nieruchomości.

Cel ten zamierzał osiągnąć z jednej strony przez prezentację w przedłożonej monografii nie tylko prawnych, ale również ekonomicznych i w pewnym sensie społecznych aspektów zagadnienia, z drugiej natomiast przez rozszerzenie bazy źródłowej pracy.

Realizując pierwszy z celów Autor nie ograniczył się wyłącznie do prezentacji statusu prawnego pośrednika, ale objął nią inne podmioty zaangażowane w funkcjonowaniu rynku nieruchomości, do których zasadnie zaliczył również biegłych rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości oraz notariuszy.

Z tego też powodu w doborze literatury, poza klasycznymi pozycjami o charakterze *stricte* naukowym, uwzględnił nie tylko wewnętrzne wydawnictwa stowarzyszenia zawodowego pośredników, ale zadeklarował wykorzystanie publikacji prasowych.

Tego rodzaju zabieg wydaje się być interesujący pod względem naukowym, ale też niesie za sobą pewne niebezpieczeństwo uproszczenia podnoszonych w pracy problemów i to mimo możliwych jednocześnie walorów dydaktycznych, albowiem taki typ narracji jest adresowany nie tylko do środowiska pośredników, ale również przeciętnych konsumentów.

Punktem wyjścia dla rozważań Autora była hipoteza, że **regulacje prawne związane z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w szczególności przyjęte w ustawie z dnia 23 lipca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie pewnych zawodów, były rozwiązaniem błędnym.**

Weryfikację trafności tej tezy badawczej chciał Autor osiągnąć przez ustalenie przesłanek, którymi ustawodawca się kierował podejmując takie działanie oraz w jaki sposób wynikłe stąd ułatwienia dostępu do wykonywania dotychczas regulowanego zawodu pośrednika w obrocie nieruchomości wpłynęło na jakość świadczonych w tym obszarze usług a także na poziom profesjonalizmu osób, wykonywujących zawód pośrednika.

Wskazana wyżej hipoteza pracy, uzupełniona o szczegółowe problemy badawcze stawiała przez Autorem wymóg nie tylko pogłębionej wiedzy nie tylko z zakresu prawa cywilnego, ale również administracyjnego jak i rozwiązań prawnych, obowiązujących w innych państwach.

W świetle dotychczas poczynionych uwag można zatem sformułować pogląd, że hipoteza pracy została wyrażona zbyt ogólnie, bo można ją odnieść do wielu innych rozwiązań deregulacyjnych, ale zarazem jej trafność nie budzi zastrzeżeń.

Jednocześnie podnieść należy, że wspomniana hipoteza została w dalszej części pracy, zwłaszcza w rozdziałach II-IV skonkretyzowana, co pozwoliło Autorowi na osiągnięcie założonych celów pracy.

II. Ocena metod i doboru źródeł

1. W pracy Autor wykorzystał podstawowe metody badawcze, stosowane w nauce prawa, tj. metoda prawnodogmatyczna, prawnohistoryczna oraz prawnoporównawcza, aczkolwiek uczynił w różnicowanym stopniu w ramach każdej z tych metod

Metodę prawnodogmatyczną zastosował Autor przede wszystkim przy wykładni obowiązujących uregulowań statusu prawnego pośrednika w obrocie nieruchomościami i w stosunkowo ograniczonym zakresie w odniesieniu do innych uczestników rynku nieruchomości.

W jej ramach dokonał wykładni językowej i logicznej obowiązujących unormowań z niewielkim uwzględnieniem wykładni systemowej i celowościowej, aczkolwiek właśnie ten

ostatni rodzaj wykładni w sposób jednoznaczny wskazywałby na rzeczywiste a nie deklarowane intencje deregulacyjne ustawodawcy.

Przy pomocy metody prawno-historycznej Autor przedstawił rozwój regulacji instytucji pośrednika, aczkolwiek uczynił to stosunkowo w wąskim zakresie. Trafnie wskazał na jej zobowiązaniowe źródła, ale przynajmniej recenzującemu zabrakło wypowiedzi jednoznacznie wskazującej na uwarunkowania ustrojowe, rzutujące na możliwość działalności pośrednika w okresie PRL-u, charakteryzującym się wynikłej z niedoborów administracyjną reglamentacją gospodarki lokalowej i zakazem obrotu gospodarstwami rolnymi.

Stosując z kolei metodę prawnoporównawczą Autor nie do końca - jak się wydaje - wykorzystał zebrany materiał o podmiotowych uwarunkowaniach wykonywania zawodu pośrednika w innych państwach; zabrakło próby ogólniejszej refleksji nad istnieniem ewentualnej zależności pomiędzy stopniem rozwoju gospodarczego danego państwa i zamożności społeczeństwa a wymogami podmiotowymi, stawianymi kandydatom na pośredników.

Z kolei na plus zaliczyć należy rozważania, dot. statusu pośrednika w Wielkiej Brytanii, które nabrały nieoczekiwanie aktualności i stały się przydatne dla całkiem licznej grupy tam zamieszkałych Polaków.

Pewnym mankamentem pracy jest brak badań empirycznych, obejmujące zebranie i analizę danych liczbowych, dotyczących kształtowania się wielkości i cech charakterystycznych tej grupy zawodowej i to zarówno w okresie poprzedzającym deregulację i po jej wprowadzeniu.

Można było w tym względzie oczekiwać na próbę określenia wpływu zmian ustawowych na stopień profesjonalizmu w wykonywaniu obowiązków zawodowych, którego częściowym odzwierciedleniem może być np. ilość skarg klientów czy liczba opublikowanych klauzul abuzywnych, stosowanych w umowach..

Nie można jednak wykluczyć, że dane takie nie są dostępne albo ich uzyskanie, z racji aktualnego statusu pośrednika jako przedsiębiorcy, wymagałoby długotrwałych i obarczonych ryzykiem niepowodzenia poszukiwań.

Mimo tych uwag krytycznych można uznać, że Autor podołał postawionemu przed sobą zadaniu, albowiem wykazał niecelowość deregulacji dotychczasowego zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, co z kolei pozwoliło mu nie tyle na sformułowanie konkretnych wniosków *de lege ferenda*, co raczej wskazania kierunku i zakresu postulowanych zmian.

2. Baza źródłowa pracy liczy ogółem 164 publikacje i wśród niej znajdują się zarówno pozycje zwarte (komentarze i monografie) jak i pryncypialne, dotyczące szczegółowych zagadnień przy czym pierwsze z nich stanowią znaczącą większość.

W pierwszej grupie znajdują się opracowania zarówno z zakresu prawa, ale również nauk ekonomicznych, tworzące swoiste ramy dla rozważań szczegółowych, natomiast prace pryncypialne dotyczą szczegółowych zagadnień, związanych ze statusem pośrednika i przejawów jego działalności.

W tym kontekście zwraca uwagę fakt, że znacząca część źródeł pochodzi sprzed uchwalenia ustawy deregulacyjnej, co potwierdza celowość podjęcia tematu.

Wzmiankowane natomiast we wstępie wykorzystanie również publikacji prasowych w istocie ma marginalny charakter, gdyż obejmuje tylko kilka pozycji.

Jako źródło pracy Autor wymienił również akty normatywne prawa polskiego a obejmujące ustawy i rozporządzenia wykonawcze (konstytucja +17 ustaw i 6 rozporządzeń wykonawczych) oraz 3 akty wtórne prawa unijnego.

Podnieść należy , że w wykazie źródeł normatywnych Autor nie umieścił wszystkich aktów wspólnotowych jak i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego , które powołał w tekście pracy.

Jednocześnie zwraca uwagę brak usystematyzowania wykorzystanych w pracy źródeł normatywnych na podstawie kryterium rangi aktu i daty jego publikacji oraz pominięcie w doborze źródeł stosunkowo bogatego orzecznictwa zarówno sądów polskich , ale również i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka.

Powoływane w pracy źródła zostały wykorzystane prawidłowo, co wskazuje na umiejętność korzystania przez Autora ze źródeł, co zarazem dowodzi jego dobrej orientacji zarówno w teoretycznych jak i praktycznych aspektach omawianej tematyki .

III. Ocena konstrukcji i merytorycznej wartości pracy

1. Recenzowane opracowanie liczy 214 stron, przy czym tekst właściwy zajmuje 182 strony, natomiast reszta to bibliografia i wykaz aktów normatywnych

Praca jest napisana w sposób zwięzły i dostosowany do percepcji przeciętnego odbiorcy, co jednak nie obniża jej walorów naukowych.

Struktura pracy i podział jej treści na rozdziały należy uznać za poprawne, natomiast sposób prezentacji tematu dowodzi samodzielnego charakteru rozprawy.

Zawarte w treści rozważania mieszczą się w ramach tematu, są prowadzone z zachowaniem właściwej kolejności podejmowanych problemów i wnioski są uargumentowane, co dowodzi dobrego opanowania warsztatu naukowego przez ich Autora

2. Tekst właściwy pracy składa się ze wstępu, 6 rozdziałów merytorycznych i wniosków końcowych.

W stosunkowo obszernym wstępie (ponad 9 stron) Autor wskazał na przesłanki podjęcia tematu, cel pracy i zastosowane przy jej pisaniu metody pracy naukowej oraz zaprezentował jej hipotezę i służące jej udowodnieniu podejmowane problemy badawcze.

Rozdział I pracy, zatytułowany „ Teoretyczne podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości” stanowił w zamierzeniu Autora normatywne ramy opisywanego zjawiska, będąc zarazem wprowadzeniem do rozważań szczegółowych , w których kolejno zdefiniował zawarte w poszczególnych aktach prawnych pojęcie i rodzaje nieruchomości, następnie opisał ich istotę jako przedmiotu praw, przedstawił funkcje i cechy nieruchomości a na zakończenie przedstawił cechy nieruchomości jako elementu mienia.

Abstrahując w tym miejscu od oceny trafności samego tytułu rozdziału , w którym jest mowa o normatywnych a nie teoretycznych podstawach kształtowania rynku nieruchomości za wartościowe uznać należy przypomnienie, że termin „nieruchomość” występuje i jest definiowany nie tylko w kodeksie cywilnym, ale również w szeregu innych aktów rangi ustawowej a zakresy tych definicji nie są tożsame.

Z kolei rozważania dotyczące nieruchomości jako przedmiotu praw zostały wykorzystane do przedstawienia regulacji , zawartych w księdze II kodeksu cywilnego a uzupełnione w podrozdziale IV o ustawowe unormowania dotyczące mienia publicznego.

Interesujące natomiast są zawarte w podrozdziale III są uwagi Autora o cechach nieruchomości i jej funkcjach w obrocie prawnym.

Stwierdzić jednocześnie jednak należy, że zawarte w tym rozdziale wywody Autor przeprowadził na wysokim stosunkowo stopniu ogólności.

W rozdziale II omówiona została omówiona problematyka powstania i rozwoju instytucji pośrednika w obrocie nieruchomości, w której omówiono genezę i prawne podstawy powstania zawodu pośrednika oraz jego aktualny status prawny.

Niewątpliwą wartością poznawczą tego rozdziału stanowią wywody, dot. odpowiedzialności zawodowej pośrednika jako elementu jego statusu prawnego oraz roli organizacji zrzeszających pośredników na wzór organizacji zawodów zaufania publicznego.

Poczynione w tym względzie uwagi Autora można śmiało uznać za przekonujący argument, dowodzący trafności hipotezy pracy.

Rozdział III Autor poświęcił kwestiom umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i po uwagach wprowadzających a dot. istoty umowy w dalszej jego części wskazał na istotne elementy umowy pośrednictwa, w tym prawa i obowiązki jej stron oraz nieprawidłowości, jakich najczęściej dopuszczają się pośrednicy na szkodę klientów przez wprowadzenie do umów klauzul abuzywnych.

Wprawdzie Autor przytoczył przykładowo publikacje pokontrolne Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ale wartość rozważań w tym względzie podniosłoby niewątpliwie wyliczenie dotychczas stwierdzonych klauzul abuzywnych i opracowanie *sui generis*. wzorów umów o pośrednictwo, pozbawionych takich właśnie postanowień.

Z powyższymi wywodami wiąże się treść rozdziału IV, poświęconego ochronie praw konsumentów w ramach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Na uwagę zasługują stwierdzenia wyznaczające istotę instytucji konsumenta w prawie polskim i unijnym a zwłaszcza sformułowany na tej podstawie wzorzec tzw. przeciętnego konsumenta, który wyznacza w istocie standard jego ochrony.

Wskazał też na obowiązku w zakresie ochrony danych osobowych klientów pośredników a wynikające z postanowień RODO a następnie przedstawił zakres działań instytucji powołanych do ochrony praw konsumentów, zwracając szczególną uwagę na Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organy działające w Unii Europejskiej i wywody w tym ostatnim zakresie mają istotny walor poznawczy.

Interesujące są ponadto oceny Autora w odniesieniu do istniejących zasad i trybu odpowiedzialności za naruszenie praw konsumentów, stanowiące podstawę do sformułowania wniosków, w których postuluje nie tylko poszerzenie pozasądowego zakresu rozstrzygania sporów, ale również podnoszenie u konsumentów świadomości ich praw i obowiązków.

Rozdział V pracy to ogólna w rzeczy samej informacja o innych - poza pośrednikami - uczestnikami rynku nieruchomości, do których Autor - poza instytucjami finansowymi a w szczególności bankami - zaliczył rzeczoznawców majątkowych, notariuszy i zarządców nieruchomości jako szczególnego rodzaju grupę doradców.

Wartość tych uwag należy widzieć nie tylko w samym ujęciu roli pośrednika w całokształcie sytuacji podmiotów działających na rynku nieruchomości, ale również w ukazaniu skutków możliwej przecież kumulacji tych ról.

Ostatni VI rozdział ma charakter porównawczy i to w nim Autor przedstawił podstawowe rozwiązania w zakresie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomości a obowiązujące w Austrii i Szwecji.

Znacznie szerzej potraktował ten temat w stosunku do Wielkiej Brytanii a wywody w tej mierze zilustrował zestawieniem podobieństw i różnic w regulacjach prawnych.

Ponadto w formie tabelarycznej zestawił wymogi konieczne dla uzyskania uprawnień i wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w 14 państwach europejskich.

Fakty przedstawione w tym rozdziale mają niewątpliwie walor poznawczy a ich wartość naukowa znacznie by wzrosła, gdyby Autor podjął próbę choćby ogólnego skomentowania przyczyn tak istotnych rozbieżności w tym zakresie.

Istotną częścią pracy są wnioski końcowe Autora, który negatywnie ocenia skutki deregulacji nie tylko zawodu pośrednika, ale i zarządcy nieruchomości a wyrażające się w powstaniu realnego ryzyka obniżenia jakości świadczonych usług i w dalszej konsekwencji w deprecjacji rangi obu tych zawodów.

Postuluje zarazem powrót do obowiązujących przed nowelizacją rozwiązań w zakresie podniesienia wymogów podmiotowych stawianym kandydatom na pośrednika a nadto rozszerzenie zakresu jego odpowiedzialności za nienależyte wykonywanie czynności zawodowych.

IV. Uwagi formalne

1. Praca zwięzła o zróżnicowanej objętości poszczególnych rozdziałów (od 22 stron – rozdz. V do 34 stron w rozdz. VI).
2. Wywody pracy co do zasady są klarowne, aczkolwiek z braku odrębnie sformułowanych wniosków *de lege lata* celowym byłoby umieszczenie w końcu każdego z rozdziałów krótkiego podsumowania.
3. Nie do końca staranna korekta autorska, odnosząca się zarówno do prawidłowej promulgacji aktów normatywnych jak i błędów natury redakcyjnej oraz pisarskich.

V. Ocena końcowa

Recenzowana praca stanowi niewątpliwie samodzielne i oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, uwzględniające dotychczasowy dorobek doktryny. I praktyki prawnej Dowodzi znajomości przez mgra Tomasza D. Janczaka w omawianym obszarze zarówno ogólnej jak i szczegółowej wiedzy, pozwalającej na samodzielne prowadzenie badań naukowych.

Mimo podniesionych zastrzeżeń praca spełnia w moim przekonaniu wymogi stawiane rozprawom doktorskim w rozumieniu przepisu art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2018 r., poz. 1669) w zw. z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1789) i tym samym wnoszę o jej dopuszczenie do publicznej obrony.

Warszawa, 2018.12.22..

