

Katowice, 14 sierpnia 2023 r.

prof. dr hab. Jacek Górecki  
Uniwersytet Śląski w Katowicach  
Instytut Nauk Prawnych

## RECENZJA

przedłożonej przez Pana **mgr. Sławomira Bogusława Mirowskiego** rozprawy doktorskiej pt. ***Cywilnoprawna konstrukcja umowy dzierżawy działkowej*** przygotowanej pod kierunkiem dr hab. Elżbiety Klat-Górskiej, prof. UWr w Instytucie Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

### I.

1. Recenzowana rozprawa doktorska poświęcona jest umowie dzierżawy działkowej uregulowanej w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r. Wybór zagadnienia objętego tytułem jest trafny. Wymaga ono pogłębionego omówienia, brak bowiem w polskiej literaturze prawniczej jego monograficznego opracowania. Mimo 10 lat obowiązywania ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych uregulowana w niej umowa dzierżawy działkowej nie doczekała się szerszego zainteresowania doktryny cywilistycznej. Przedłożona do recenzji rozprawa doktorska wypełnia dostrzeżoną przez Autora lukę.

Rozprawa stanowi z jednej strony podsumowanie dotychczasowego niewielkiego dorobku doktryny i judykatury odnoszącego się do umowy dzierżawy działkowej i funkcjonowania w Polsce rodzinnych ogrodów działkowych, z drugiej strony dokonano w niej szczegółowego omówienia, wykraczającego poza dotychczas prezentowane, wielu zagadnień związanych z tymi kwestiami. Powinna ona (po jej publikacji) przyczynić się do usunięcia przynajmniej niektórych wątpliwości interpretacyjnych pojawiających się na tle przepisów regulujących działalność rodzinnych ogrodów działkowych, a w szczególności tych dotyczących umowy dzierżawy działkowej. Przedstawiona analiza poglądów dotychczas prezentowanych

w literaturze i orzecznictwie pozwala też czytelnikowi na ewentualną samodzielną ich ocenę z uwzględnieniem tez i rozstrzygnięć zaproponowanych przez Autora.

2. We Wprowadzeniu Autor wskazuje, że zasadniczym celem badawczym przedłożonej dysertacji jest analiza cywilnoprawnej konstrukcji umowy dzierżawy działkowej. Oprócz tego podaje również cele cząstkowe służące realizacji celu głównego. Ponadto formułuje ogólną hipotezę badawczą, zgodnie z którą *„ze względu na przedmiot i specyfikę regulacji normatywnej dotyczącej ogrodnictwa działkowego zasadnym działaniem polskiego ustawodawcy było wprowadzenie w ramach ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2013 r. nowej, odrębnej od dzierżawy uregulowanej w k.c. instytucji, jaką jest dzierżawa działkowa”*. Wreszcie stawia szczegółowe pytania badawcze, które doprowadziły do sformułowania dalszych hipotez szczegółowych.

Autor realizując wskazane cele badawcze i dążąc do weryfikacji zaproponowanych hipotez skorzystał przede wszystkim z metody dogmatycznej, poddając badaniu akty normatywne, a także orzecznictwo i piśmiennictwo. Posiłkowo zastosował też metodę historyczną i prawnoporównawczą.

Realizacja postawionych w pracy celów badawczych prowadzi w kolejnych fragmentach pracy do interesujących ustaleń i postawienia przez Autora własnych tez, nie zawsze zgodnych z dotychczas prezentowanymi, które powiązane są z odpowiednią argumentacją. W większości przypadków zasługują one na aprobatę i poparcie.

3. Układ i konstrukcja recenzowanej pracy budzą wątpliwości. Kolejność zaprezentowanych rozdziałów oraz poruszanych w nich kwestii można zaakceptować. Autor od spraw ogólnych (podstawowych) stopniowo przechodzi do zagadnień szczegółowych. Wątpliwości dotyczą jednak sposobu podziału poszczególnych jednostek redakcyjnych, który prowadzi do tego, że wiele fragmentów pracy jest pozbawionych własnych tytułów. Autor bowiem dzieląc jednostki redakcyjne na mniejsze części pozostawia zwykle początkowy ich fragment bez tytułu, a ponadto zdarza się też, że podział polega na wyodrębnieniu i opatrzeniu tytułem tylko jednej części dzielonej jednostki redakcyjnej z pozostawieniem reszty tej jednostki bez osobnego tytułu (tak np. „podzielone” są podrozdziały w rozdziale drugim).

Wątpliwości może też budzić dobór niektórych kwestii objętych rozważaniami zamieszczonymi w rozprawie. Tytuł pracy wskazuje bowiem, że w pracy znaleźć można jedynie omówienie cywilnoprawnych aspektów umowy dzierżawy działkowej. Jest jednak inaczej, gdyż Autor w wielu miejscach i to dość obszernie omawia zagadnienia o charakterze publicznoprawnym (np. przepisy podatkowe).

Praca podzielona jest na osiem rozdziałów i każdy z nich zawiera zakończenie, w którym podano wnioski wynikające z zamieszczonych w nich rozważań. Ponadto w Podsumowaniu Autor jeszcze raz zestawiał najważniejsze tezy wynikające z rozprawy.

4. W pracy Autor powołuje liczne pozycje bibliograficzne opublikowane w języku polskim, przede wszystkim te odnoszące się do regulacji z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Zamieszczone są w nich wypowiedzi dotyczące najistotniejszych zagadnień poruszanych w treści rozprawy. Autor wykazuje przy tym dobrą znajomość dotychczas prezentowanych w literaturze poglądów, do których odnosi własne przemyślenia, analizy i refleksje. To samo dotyczy także dorobku judykatury. Można mieć jedynie zastrzeżenia co do wybiórczego traktowania źródeł. Autor np. nie wykorzystuje w jednakowym stopniu dostępnych komentarzy, omawiając zagadnienia szczegółowe nie zawsze odwołuje się do najbardziej reprezentatywnych wypowiedzi (np. pisząc o umowie przedwstępnej nie powołuje monografii poświęconych tej umowie).

Z uwagi na sygnalizowane już powyżej posłkowe zastosowanie badań prawnoporównawczych literatura zagraniczna została wykorzystana jedynie w zakresie niezbędnym do omówienia rozwiązań dotyczących ogrodów działkowych przyjętych w wybranych państwach europejskich (Niemcy, Francja, Wielka Brytania).

Na uwagę zasługuje także podjęcie badań empirycznych polegających na analizie regulaminów i statutów losowo wybranych stowarzyszeń ogrodowych.

5. Strona techniczna i językowa pracy budzi drobne zastrzeżenia. W pracy znaleźć można sporo błędów (literówek), czasami brakuje także pojedynczych słów, miejscami przypisy są niewyjustowane. Autor niepotrzebnie używa takich zwrotów jak „literatura przedmiotu”, „przedmiotowe badania”, „przedmiotowe rozważania”.



## II.

1. Poglądy zaprezentowane przez Autora w recenzowanej rozprawie zasadniczo podzielam i uważam, że zostały one poparte odpowiednią i przekonującą argumentacją. Omawiając poniżej treść poszczególnych fragmentów pracy ograniczę się tylko do najistotniejszych kwestii, a w szczególności tych, które budzą wątpliwości lub rodzą pytania.

2. Dwa pierwsze rozdziały mają charakter wprowadzający do zasadniczych zagadnień objętych tytułem rozprawy. W rozdziale I Autor omówił rozwój ogrodnictwa działkowego na ziemiach polskich oraz przedstawił ogólną charakterystykę rodzinnych ogrodów działkowych. Zwrócił uwagę na ich znaczenie społeczne i status prawny, wskazując przy tym na wpływ orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego na aktualny kształt regulacji prawnych odnoszących się do rodzinnych ogrodów działkowych.

3. W rozdziale III Autor przesądził o tym, że umowa dzierżawy działkowej jest umową nazwaną. Konstatacja ta została poprzedzona rozważaniami dotyczącymi charakteru prawnego tej umowy, przy okazji których poruszono szereg zagadnień szczegółowych z nią związanych.

Zasadniczym mankamentem tego fragmentu pracy jest pobieżne potraktowanie pojęcia działki, fundamentalnego dla dalszych rozważań dotyczących umowy dzierżawy działkowej, której działka jest przecież przedmiotem. Autor ogranicza się do przytoczenia ustawowej definicji działki zaczerpniętej z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, ale nie objaśnia czym z punktu widzenia konstrukcji cywilistycznych jest owa działka. Stwierdza bowiem najpierw (na s. 82), że przedmiotem dzierżawy działkowej jest nieruchomości gruntowa. Następnie podaje tylko, że jest nim działka w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. I na tym kończą się rozważania o przedmiocie dzierżawy działkowej. Nie wiadomo zatem, czy zdaniem Autora działka w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych jest nieruchomością gruntową, a może jednak tylko jej częścią. Nie wiadomo też w jaki sposób i przez kogo działki te są wydzielane i oznaczane, a ponadto jaka jest relacja między działką w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych a działką ewidencyjną w rozumieniu przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków. Rozstrzygnięcie tych kwestii ma istotne znaczenie m.in. w kontekście podkreślanej

przez Autora wielokrotnie możliwości ujawnienia dzierżawy działkowej w księdze wieczystej. Autor nie wskazuje bowiem, w której księdze wieczystej tego ujawnienia się dokonuje, nie podaje także czy dla działki w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych zakłada się odrębną księgę wieczystą, czy też ujawnienia dzierżawy działkowej dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej obejmującej wiele takich działek. W tym drugim przypadku pojawia się dodatkowa kwestia sposobu oznaczenia działki, której dotyczyć ma ujawniona w księdze wieczystej dzierżawa działkowa.

Autor zwraca uwagę, że umowa dzierżawy działkowej ma w praktyce charakter umowy adhezyjnej, a stowarzyszenia ogrodowe przy jej zawieraniu posługują się wzorcami umownymi. Nie rozwija jednak tego wątku i nie wskazuje czy działkowiec zawierając taką umowę korzysta ze szczególnej ochrony np. takiej jaka przysługuje konsumentom w umowach zawieranych z przedsiębiorcami.

Autor wielokrotnie podkreśla, że umowa dzierżawy działkowej jest odrębnym typem umowy od umowy dzierżawy uregulowanej w k.c. Zwraca też uwagę, że mimo tej odrębności ustawodawca nakazuje w sprawach nieuregulowanych w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych stosować odpowiednio do umowy dzierżawy działkowej przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie. Niestety nie poświęca tej kwestii należytej uwagi. Nie wskazuje jednoznacznie, które przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy (a poprzez art. 694 k.c. także najmu) należy stosować do umowy dzierżawy działkowej. Jedynie przy okazji omawiania niektórych kwestii szczegółowych zagadnienie to pojawia się w tle. Autor nie korzysta także szerzej z literatury dotyczącej umowy dzierżawy z Kodeksu cywilnego, co jest jednak konieczne z uwagi na wspomniane odesłanie do przepisów ją regulujących.

Autor jest też niezdecydowany co do tego jaki rodzaj posiadania przypisać dzierżawcy działkowemu. Omawiając odpowiedzialność działkowca za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części (s. 93) podaje, że jako właściciel obiektów znajdujących się na działce jest on posiadaczem samoistnym, a dalej (na s. 98) wskazuje, że jest on jednak posiadaczem zależnym. Brak zdecydowania w tym zakresie oparty jest, jak sądzę, na błędnym powiązaniu rodzaju posiadania z odpowiednim tytułem prawnym przysługującym działkowcowi do działki (gruntu) oraz obiektów na niej się znajdujących (np. altany). Tytuł prawny do przedmiotu posiadania albo jego brak nie przesądza przecież o rodzaju posiadania, w szczególności samoistnego.

4. Rozdział IV rozprawy dotyczy stron umowy dzierżawy działkowej. Omówiono w nim m.in. status prawny stowarzyszenia ogrodowego. Nie bardzo jednak wiadomo, dlaczego Autor zajął się stowarzyszeniem ogrodowym w kontekście regulacji dotyczących przedsiębiorstwa społecznego i fundacji rodzinnej. Nie jest też uzasadnione omawianie konstrukcji przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości w powiązaniu z tytułami prawnymi, które mogą przysługiwać stowarzyszeniu ogrodowemu względem gruntu, na którym zlokalizowany ma być rodzinny ogród działkowy. Podobnie jest w przypadku uwag odnoszących się do nieruchomości znajdujących się w specjalnych strefach ekonomicznych. Bardziej uzasadnione byłoby np. przesądzenie o tym, czy rodzinne ogrody działkowe mogą funkcjonować na terenie parków narodowych albo na gruntach leśnych.

Interesujące są rozważania na temat statusu działkowca, a w szczególności te dotyczące możliwości przyznania prawa do działki małżonkom oraz cudzoziemcowi. Nie przekonuje jednak stanowisko Autora, że prawo do działki przysługujące jednemu z małżonków nie wchodzi do majątku wspólnego działkowca i jego małżonka, jeśli małżonkowie pozostają w ustroju wspólności ustawowej. Artykuł 31 §1 k.r.o. wskazuje bowiem, że wszelkie przedmioty majątkowe, które nie należą do majątku osobistego jednego z małżonków, a są nabyte przez nich oboje lub jednego z nich w czasie trwania wspólności ustawowej, wchodzi do majątku wspólnego. Prawo do działki nie mieści się w katalogu przedmiotów wchodzących do majątku osobistego działkowca, dlatego należy je zakwalifikować jako składnik majątku wspólnego małżonków. Nie zmienia tego regulacja zawarta w art. 27 ust. 2 oraz w art. 38 ust. 1 zd. 2 ustawy, która dotyczy tylko przypadku, gdy prawo do działki nie weszło do majątku wspólnego np. z tego powodu, że zostało nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej, a także treść art. 40 ustawy.

Warto zwrócić jeszcze uwagę, że Autor nie zajął się kwestią przyznania prawa do działki osobie ubezwłasnowolnionej. Ustawa wymaga bowiem jedynie, aby działkowiec był osobą pełnoletnią. Nie wymaga od niego pełnej zdolności do czynności prawnych. W związku z tym należałoby przesądzić o dopuszczalności zawierania umowy dzierżawy działkowej z osobami pełnoletnimi lecz ubezwłasnowolnionymi.

5. W rozdziale V znalazły się rozważania poświęcone wpływowi na stosunek prawny dzierżawy działkowej aktów prawa wewnętrznego stowarzyszeń ogrodowych. Wprawdzie dzierżawa działkowa, jak trafnie przyjmuje Autor, nie jest powiązana



z obowiązkiem uczestnictwa dzierżawcy w stowarzyszeniu ogrodowym, jednak w praktyce regulacje wewnętrzne przyjmowane w tych stowarzyszeniach w istotny sposób oddziałują na treść stosunku prawnego łączącego strony umowy dzierżawy działkowej.

Nie jest jednak zrozumiałe stwierdzenie Autora na s. 129, że *„Dla potrzeb dalszych rozważań prawo wewnętrzne stowarzyszeń ogrodowych rozumiane będzie jako źródła prawa, które pochodzą spoza samego stowarzyszenia ogrodowego (tj. nie jest stanowione w ramach jego struktur organizacyjnych).”*, skoro jednocześnie podaje, że zalicza do nich statuty, uchwały oraz regulaminy.

6. W rozdziale VI Autor przedstawił kwestie związane z przeniesieniem prawa do działki wynikającego z umowy dzierżawy działkowej. Autor krytycznie podchodzi do wymogu dochowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi dla przeniesienia prawa do działki. Krytyka ta nie wydaje się trafna, biorąc pod uwagę, że wraz z prawem do działki przenoszona jest zwykle nieruchomością budynkowa, jaką jest altana. Przy okazji zwrócić należy uwagę, że kwestii statusu prawnego altany Autor nie poświęca zbyt wiele uwagi. Zajmuje się nim jedynie na marginesie rozważań dotyczących egzekucji z praw przysługujących działkowcowi z umowy dzierżawy działkowej (s. 156-157).

Autor nie zajmuje się też szerzej kwestią przeniesienia prawa do działki na osobę bliską działkowca. W szczególności należałoby w tym przypadku rozstrzygnąć o dopuszczalności nieodpłatnego przeniesienia prawa do działki.

Niejasne są rozważania Autora (s. 150-151), w których utożsamia on przelew wierzytelności wynikających z prawa do działki z udostępnieniem przedmiotu dzierżawy działkowej innej osobie. Z zakazu udostępnienia przedmiotu dzierżawy działkowej innym osobom wywodzi zakaz przelewu wierzytelności przysługujących działkowcowi z umowy dzierżawy działkowej. Dalej stwierdza, z czym trudno się zgodzić, że skoro niedopuszczalne jest przeniesienie na inny podmiot praw i obowiązków stowarzyszenia ogrodowego wynikających z umowy dzierżawy działkowej (cesja kontraktu), to tym bardziej należy wykluczyć taką możliwość w odniesieniu do poszczególnych wierzytelności stowarzyszenia ogrodowego wynikających z tej umowy (s. 152).

Wreszcie przy omawianiu dopuszczalności zasiedzenia działki oraz altany działkowej Autor zajmuje się tym zagadnieniem tylko w odniesieniu do działkowca

i oczywistym jest, że nie może on nabyć wymienionych dóbr w drodze zasiedzenia. W ogóle natomiast nie zajmuje się bardziej interesującą kwestią możliwości ich zasiedzenia przez osoby trzecie, które władają działką bez tytułu prawnego.

7. Rozdział VII dotyczy ustania prawa do działki. Oprócz klasycznych zdarzeń prawnych prowadzących do ustania stosunku prawnego Autor obszernie omawia przyczynę ustania prawa do działki charakterystyczną dla rozpatrywanego przypadku czyli likwidację rodzinnego ogrodu działkowego.

8. W rozdziale VIII Autor oddzielnie omówił problematykę wpływu na prawo do działki zdarzenia prawnego jakim jest śmierć działkowca. Prawo do działki jest prawem niedziedzicznym, w odróżnieniu od prawa do wynagrodzenia za pozostawione przez zmarłego na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty (np. altany). W zgłaszanych propozycjach *de lege ferenda* Autor trafnie zwraca uwagę na wyeliminowanie z kręgu osób bliskich działkowca osoby pozostającej z nim w związku nieformalnym. Warto jeszcze dodać, że w ten sam sposób potraktowano jego spadkobierców testamentowych nienależących do kręgu osób bliskich, którzy mogą uzyskać na podstawie testamentu prawo do wskazanego powyżej wynagrodzenia, ale nie mają możliwości ubiegania się o ustanowienie dla nich prawa do działki. Uprawnienie to przysługuje bowiem jedynie osobom bliskim w rozumieniu ustawy.

9. Rozważania zamieszczone w recenzowanej rozprawie doktorskiej skłaniają do wniosku, iż Autor, miał zamiar przedstawić całokształt zagadnień cywilnoprawnych związanych z umową dzierżawy działkowej. Autor rozstrzyga przy tym wątpliwości zgłaszane w literaturze i judykaturze odnoszące się do tego tematu. Dzięki jego staraniom można ocenić stanowiska dotychczas prezentowane w doktrynie i w judykaturze. Cenne są zgłaszane przez niego propozycje rozwiązania spornych kwestii, a także sformułowane postulaty *de lege ferenda*. Po opublikowaniu rozprawy powinna stać się ona przyczynkiem do dalszej dyskusji dotyczącej omawianych zagadnień.



### III.

Powyższe uwagi krytyczne nie podważają ogólnej pozytywnej oceny recenzowanej rozprawy doktorskiej. Prezentowane przez Autora poglądy potwierdzają jego dobrą znajomość regulacji prawnych z zakresu prawa cywilnego. Samodzielnie rozstrzyga w rozprawie wątpliwości, jakie niesie ze sobą stosowanie regulacji prawnych przyjętych w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych. Rozprawa wskazuje na odpowiednie przygotowanie Autora do pracy naukowej. Zrealizował on zakładane we Wprowadzeniu cele badawcze posługując się przy tym odpowiednimi metodami badawczymi.

W konkluzji stwierdzam, że przedłożona przez mgr. Sławomira Bogusława Mirowskiego rozprawa doktorska jest opracowaniem samodzielnym, stanowiącym rozwiązanie istotnego problemu naukowego i praktycznego. Autor wykazał się odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu prawa cywilnego, a także potwierdził umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. Jego rozprawa doktorska odpowiada wymogom przewidzianym w art. 187 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 742 ze zm.) i może stanowić podstawę dalszego postępowania w sprawie nadania stopnia doktora w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne.

J. Górecki