

Dr hab. Iwona Karasek-Wojciechowicz  
Katedra Prawa Cywilnego  
Uniwersytet Jagielloński w Krakowie

**Recenzja rozprawy doktorskiej  
mgra SŁAWOMIRA BOGUSŁAWA MIROWSKIEGO  
pt. „Cywilnoprawna konstrukcja umowy dzierżawy działkowej”  
przygotowanej pod kierunkiem dr hab. Elżbiety Klat – Górskiej**

## **I. Wybór tematu i jego odzwierciedlenie w przedłożonej pracy**

Przedłożona praca doktorska poświęcona jest problemowi badawczemu istotnemu zarówno z punktu widzenia nauki i praktyki prawa. Analizowana w niej instytucja nie posiada bowiem szerszego piśmiennictwa. Komentarze i artykuły poświęcone temu zagadnieniu są stosunkowo pobieżne i nie zawierają całościowej analizy tej instytucji. Wybór tematyki należy jednak docenić nie tylko ze względu na proste uzupełnienie istniejącej luki w nauce prawa, ale także ze względu na znaczną, i wciąż rosnącą, społeczną doniosłość tej instytucji zarówno w aspekcie indywidualnych interesów, jak i interesu publicznego. Wiele problemów interpretacyjnych jakie budzi współczesna ustawowa regulacja umowy dzierżawy działkowej oraz natura stowarzyszeń ogrodowych i wydawanych przez te stowarzyszenia aktów zasługiwało na pogłębioną i kompleksową analizę.

Przedłożona praca rzeczywiście odpowiada tematowi oznaczonemu w jej tytule. Autor podkreśla w temacie wyłącznie aspekt cywilnoprawny, jakkolwiek wpływ na wykładnię niektórych zagadnień konstrukcyjnych związanych z umową dzierżawy ma, lub w każdym razie powinno mieć, także publicznoprawne znaczenie tej instytucji. Zgodnie bowiem z treścią Ustawy o rodzinnych ogródkach działkowych, rodzinne ogródki działkowe (dalej „ROD”) są urządzeniami użyteczności publicznej. Oczywiście należy zgodzić się z tym, że ów cel publiczny ustawodawca realizuje wykorzystując instytucję cywilnoprawną, na której jednak konstrukcję wpływ aspektu publicznoprawnego ma znaczenie. Autor uwzględnia ten aspekt niejednokrotnie (trafnie), w konsekwencji kompleksowo (włącznie z nawet z podatkami) analizując instytucję objętą tematem pracy, mimo że tytuł pracy sugeruje zawężenie tylko do cywilnoprawnych wątków konstrukcyjnych.

## **II. Cel pracy**

Autor Głównym celem pracy stało się dla Autora dokonanie analizy cywilnoprawnej konstrukcji umowy dzierżawy działkowej. Wielopłaszczyznowość tej analizy trafnie skłoniła Autora do postawienia sobie także celów pośrednich, skupiających się na poszczególnych zagadnieniach cząstkowych. Należało do nich kolejno: przedstawienie przyczyn powstawania

i rozwoju idei ogrodnictwa działkowego, ocena popularności ogrodnictwa działkowego w Polsce, przedstawienie charakterystyki umowy dzierżawy działkowej, analiza procedury przeniesienia praw do działki jak też ustalenie konsekwencji śmierci działkowca w odniesieniu do dzierżawy działkowej.

Realizacja celów badawczych skorelowana została z prawidłowo sformułowanymi pytaniami badawczymi, do których należało kolejno pytanie o cechy wyróżniające umowę dzierżawy działkowej, następnie o konsekwencje cywilnoprawne zawarcia umowy dzierżawy działkowej i umowy o przeniesienie prawa do działki, a ponadto czynniki społeczne, historyczne, gospodarcze i polityczne determinujące kształt regulacji prawnej dzierżawy działkowej. Istotną kwestią było ustalenie systematyki oraz hierarchii aktów prawnych kształtujących analizowaną instytucję.

Na łamach pracy Autor weryfikował zaś nieustająco główną hipotezę badawczą, zgodnie z którą „ze względu na przedmiot i specyfikę regulacji normatywnej dotyczącej ogrodnictwa działkowego zasadnym działaniem polskiego ustawodawcy było wprowadzenie w ramach U.r.o.d. z 2013 r. nowej, odrębnej od dzierżawy uregulowanej w k.c. instytucji, jaką jest dzierżawa działkowa”. W ramach hipotezy głównej wyodrębnione zostały hipotezy szczegółowe odpowiadające kolejno szczegółowym (wyżej już wskazanym) celom badawczym.

Sformułowane cele i hipotezy badawcze, główne i szczegółowe, dowodzą umiejętności trafnej identyfikacji przez Doktoranta zagadnień kluczowych dla analizowanej materii prawnej, co jest warunkiem niezbędnym dla osiągnięcia na dalszym etapie badań trafnych i użytecznych wyników pracy naukowej.

### **III. Metody badawcze**

Doktorant wskazał metody badawcze jakimi posługiwał się w pracy nad poszczególnymi płaszczyznami problematyki: metoda historyczno– porównawcza, dogmatyczna, teoretyczno-prawna, oraz – pomocniczo - metoda komparatystyczna. Spośród nich podstawową wykorzystywaną metodą była metoda dogmatyczna. Metoda historyczna zdominowała analizy pierwszego rozdziału. Tymi metodami Doktorant posługuje się umiejętnie. Jedynie szcążkowo została wykorzystana metoda prawnoporównawcza, choć Autor podkreślał jej pomocniczą rolę. Istotnie, nie była ona kluczowa dla osiągnięcia zakreślonych celów pracy i wymiernych wyników badań naukowych. Inne systemy prawne służą w pracy raczej przedstawieniu szerszego tła instytucji, niż wpływają na dokonywaną przez Autora wykładnię przepisów polskiej regulacji. Przedłożona praca stanowi świadectwo tego, iż Autor opanował w bardzo dobrym stopniu stosowane metody i sprawnie się nimi posługuje.

### **IV. Struktura pracy**

Struktura pracy jest prawidłowa. Obejmuje ona kolejno: spis treści, wykaz używanych skrótów, wprowadzenie, osiem rozdziałów, podsumowanie oraz wykazy literatury,

orzecznictwa, stron internetowych i aktów prawnych. Struktura ta jest przejrzysta. Poszczególne rozdziały rozpoczynają się wstępem i kończą się zakończeniem.

Całość pracy liczy 264 stronach znormalizowanego druku, natomiast gdy główna, merytoryczna treść rozprawy obejmuje stron 212.

Wprowadzenie obejmuje uzasadnienie wyboru analizowanego tematu, przedstawiona jest główna hipoteza badawcza oraz hipotezy szczegółowe, wyznaczone cele pracy, wykorzystane metody badawcze, jak również kolejność analizy poszczególnych zagadnień szczegółowych w kolejnych rozdziałach.

Kolejność analizowanej materii została prawidłowo wyznaczona, będąc zdeterminowana względami merytorycznymi. Kwestie najpierw analizowane są niezbędne dla rozstrzygnięcia zagadnień i pytań stawianych w dalszej kolejności.

## V. Ocena merytorycznej treści rozprawy

Rozdział pierwszy został zatytułowany „Zarys rozwoju polskiego ogrodnictwa działkowego w ujęciu historyczno-prawnym”. Poświęcony jest on zagadnieniom historycznym, ukazując rozwój idei ogrodnictwa działkowego i jego normatywnej regulacji w Polsce. W rozdziale tym Doktorant przedstawia też w tle zagraniczne systemy prawne (Niemcy, Anglia i Francja) jako wpływające na rozwój idei ogrodnictwa działkowego.

Kwestie historycznoprawne ukazują znaczenie i funkcję ogrodnictwa działkowego, wskazując też na konsekwencje i potrzeby zmian poszczególnych regulacji na przestrzeni czasu. Wnioski płynące z poprzednich regulacji i potrzeb ich zmian, są istotne dla prowadzonej w kolejnych rozdziałach analizy *de lege lata*.

Rozdział drugi jest zatytułowany „Rodzinne ogrody działkowe – charakterystyka ogólna”. Autor nieco ogólnie ujmuje w nim zagadnienia, którym poświęcone są dalsze rozdziały. Jest on jednak użyteczny ze względu na uzasadnienie wskazanymi tam ogólnymi wnioskami sformułowanych hipotez badawczych, a także jest dobrym wstępem dla czytelnika, pomagając na wstępie w zarysowaniu ogólnego tła problematyki, jej znaczenia i funkcji jaką pełni analizowana instytucja.

Rozdział trzeci zatytułowany jest „Umowa dzierżawy działkowej jako umowa nazwana”. Rozpoczyna on już właściwą analizę konstrukcji analizowanej instytucji. Zawarta tam analiza prowadzi Autora do konstatacji iż umowa dzierżawy działkowej stanowi umowę nazwaną. W rozdziale tym zostały zidentyfikowane *essentialia negotii* tej umowy, jak również zostało dokonane rozróżnienie dzierżawy działkowej od dzierżawy „kodeksowej” (uregulowanej w kodeksie cywilnym). Umowa została zakwalifikowana także jako konsensualna, dwustronnie zobowiązująca, odpłatna, przysparzająca, kausalna.

Treść rozdziału jest daleko szersza niż jego tytuł. Oprócz analizy dotyczącej kwalifikacji umowy jako (nie)nazwanej, którą przeto spodziewa się odnaleźć czytelnik w tym rozdziale, zostało tam omówione wiele innych zagadnień takich jak kwalifikacja umowy z punktu widzenia jej zobowiązującego i rozporządzającego charakteru, kausalności, zdatności prawa do działki jako wkładu do spółki cywilnej, jako składnika majątku fundacji rodzinnej. Zanalizowany został także m.in. problem odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej działkowca,

odpowiedzialność stowarzyszenia ogrodowego za wady przedmiotu dzierżawy oraz problematyka przedawnienia roszczeń (w związku z którym to Doktorant, skądinąd słusznie, podkreśla trafność rozwiązania ustawowego wprowadzającego terminy przedawnienia dłuższe od ogólnych). Na wypadek publikacji pracy wszystkie te kwestie, poza samą analizą umowy jako umowy (nie)nazwanej należałoby inaczej zlokalizować albo – co wydaje się lepszym rozwiązaniem – znacząco pojemniej sformułować tytuł rozdziału, gdyż czytelnik zasugerowany tytułem rozdziału poszukiwać w nim będzie rozważań objętych tytułem i nie sięgnie do tej części pracy (ze stratą dla owego czytelnika) gdyby był zainteresowany odnalezieniem rozważań dotyczących innych zagadnień.

W odniesieniu do problemu (nie)nazwanego charakteru analizowanej umowy, Doktorant zauważa, że jest ona uregulowana poza przepisami k.c., a zasadnicze źródło jej regulacji stanowi ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z wnioskami pracy, pomimo zbliżonej nazwy umowy dzierżawy działkowej do umowy dzierżawy „kodeksowej”, umowy te charakteryzują się zasadniczo odmiennymi *essentialia negotii* (okres trwania umowy, zakres uprawnień uprawnionego, zakres ochrony czy też skutki śmierci uprawnionego), a w konsekwencji nie należy utożsamiać ich ze sobą; w szczególności wykluczone jest traktowanie umowy dzierżawy działkowej jako rodzaju umowy dzierżawy „kodeksowej”.

Zauważyć należy także pomniejszą kwestię, iż wywoływane przez umowę skutki wyznaczone przepisami ustawowymi, nie stanowią jej *essentialia negotii*, ale te skutki występują jako następstwo takiego a nie innego zakwalifikowania umowy z punktu widzenia jej *essentialia negotii*. W przeciwnym razie mamy do czynienia z rozumowaniem w błędnym kole: nastąpienie określonego skutku wywołanego przez umowę miałoby decydować o kwalifikacji umowy, ale dla ustalenia czy ów określony skutek nastąpił konieczne byłoby najpierw zakwalifikowanie umowy, opierające się na badaniu czy ów skutek nastąpił.

Nieco istotniejszym brakiem w tym miejscu jest brak systematycznej kompleksowej analizy odpowiedniego stosowania do dzierżawy działkowej poszczególnych przepisów odnoszących się do dzierżawy „kodeksowej”, jak i innych regulacji kodeksowych stosowanych do dzierżawy „kodeksowej”. Analiza taka pojawia się w tej i dalszej części pracy, lecz jako dość szczątkowa.

Doktorant podejmuje spór na temat kwalifikacji nasadzeń, urządzeń i obiektów jako nakładów, kwalifikując je jako nakłady, a tym samym odrzucając pogląd, iż za nakłady można uznać tylko użycie własnych środków mających charakter wartości majątkowych dla osiągnięcia celu znajdującego się w sferze interesów innego podmiotu (a nie interesu własnego). Abstrahując od kwestii wyboru właściwego poglądu, celowe byłoby – czego zabrakło – aby Doktorant wskazywał znaczenie podejmowanego sporu, a więc odmienne jakieś skutki, które należałoby rozstrzygać inaczej, gdyby nasadzeń, urządzeń i obiektów nie kwalifikować jako nakładów (przy uwzględnieniu, iż wejście w miejsce prawa własności roszczenia o zwrot wartości tych przedmiotów w razie wygaśnięcia umowy dzierżawy działkowej oraz w razie śmierci działkowcy reguluje już w sposób szczególny Ustawa o ROD).

Umowa dzierżawy działkowej została zakwalifikowana jako umowa adhezyjna z uwagi na to, że jej treść ustalana jest w praktyce jednostronnie przez stowarzyszenie ogrodowe (s.103).

W powyższym kontekście interesujące stają się dalsze rozważania Doktoranta o karze umownej. Doktorant przyjmuje dopuszczalność jej zastrzeżenia na ogólnych zasadach (skoro ustawa nie wyklucza takiego zastrzeżenia). Mam poważne wątpliwości zarówno co do generalnej zasadności tego twierdzenia (czy ustawa nie reguluje w sposób wyczerpujący

skutków naruszenia obowiązków działkowca), a także – odrębnie - co do generalnego charakteru tej konstatacji. W kontekście adhezyjnego charakteru umowy powstaje pytanie o skuteczność jednostronnego zastrzeżenia kar umownych (np. 10.000 zł. za „zaśmiecenie działki”) oraz podstawy dla ewentualnego kwestionowania takich postanowień umownych. Ta sama wątpliwość dotyczy innych regulacji jednostronnie wydawanych przez stowarzyszenie ogrodowe, jak regulamin korzystania z ROD.

Trafne są wnioski Autora dotyczące przysługującej działkowcy ochrony prawnej roszczeniami posesoryjnymi oraz petytoryjnymi, jak również roszczeniami wynikającymi z prawa sąsiedzkiego.

Rozdział czwarty został zatytułowany „Strony umowy dzierżawy działkowej”. Aspekt podmiotowy jest istotny dla analizowanej, gdyż stanowi jeden z elementów odróżniających ją od umowy dzierżawy „kodeksowej”. Wywody w tym zakresie skupiają się na stowarzyszeniu ogrodowym i działkowcu. Ponownie wywody wykraczają poza tytuł rozdziału, sprowadzając się tu do omawiania (jak najbardziej potrzebnego w pracy) choćby praw, które mogą przysługiwać stowarzyszeniu działkowemu do nieruchomości, na których mogą zostać założone ROD (odpłatne lub nieodpłatne użytkowanie gruntów, własność i użytkowanie wieczyste).

Doktorant, akceptując dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości, dopuszcza także nabycie własności nieruchomości przez stowarzyszenie na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Wskazuje że nie wyklucza tego czasowy charakter przewłaszczenia. Należy tu przypomnieć, iż przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest umową której istotne elementy są regulowane prawnie, w szczególności w odniesieniu do zasad korzystania z nieruchomości przez wierzyciela w okresie oczekiwania na spłatę wierzytelności lub wszczęcie procedury jego zaspokojenia z nieruchomości. Tym niemniej w okresie gdy spłata wierzytelności nie jest pewna, w szczególności gdy zabezpieczona wierzytelność nie jest jeszcze wymagalna, posiadanie nieruchomości pozostaje w praktyce zwykle po stronie dłużnika. Dlatego wniosek Doktoranta jest teoretycznie poprawny, ale praktycznie nie uzasadniony. Gdyby w tym okresie stowarzyszenie działkowe założyło na tych nieruchomościach ROD, naruszyłoby powiernicze zobowiązania, narażając się na odpowiedzialność odszkodowawczą. Dopiero po nastąpieniu wymagalności, braku wpłaty i podjęciu procedur zaspokojenia przez wierzyciela z nieruchomości posiadanie uzyskuje wierzyciel, tyle że już na podstawie prawa własności nie ograniczonego powierniczymi zobowiązaniami określającymi czasowy sposób korzystania z gruntu. Wówczas na ogólnych zasadach może dojść do założenia ROD na tych nieruchomościach.

W rozważaniach poświęconych działkowcowi, jako stronie umowy, trafnie Doktorant dochodzi do wniosku, iż stroną umowy wyjątkowo mogą być także małżonkowie. Przy czym przyjmuje on wówczas, że prawo do działki nie przynależy do majątku wspólnego małżonków. Powstaje wówczas pytanie, czy małżonkom przysługują odrębne udziały w prawie do działki (i powiązanym z nią własności nasadzeń, urządzeń i budynków), czy jest to – na jakiejś podstawie – prawo łączne.

Ciekawe, trafne, choć jeszcze nie całkiem wyczerpujące tematykę są rozważania dotyczące praw i obowiązków działkowca wynikających z zawarcia umowy dzierżawy, zakresu

obowiązku współdziałania stowarzyszenia ogrodowego i działkowca oraz zakresu obowiązków współdziałania działkowców pomiędzy sobą.

Podzielał stanowisko Doktoranta, iż nie ma podstaw aby wykluczyć nabycie prawa przez działki przez cudzoziemca.

Nie budzi wątpliwości także wniosek, iż zawarcie tej umowy nie mieści się w zakresie pełnomocnictwa ogólnego.

Rozdział piąty nosi tytuł „Prawo wewnętrzne stowarzyszeń ogrodowych – charakterystyka ogólna”. Jakkolwiek mogłoby wydawać się, że tematyka ta przekracza zakresła tytułem pracy, to jednak jest wręcz przeciwnie. Regulacje wynikające z owego prawa wewnętrznego (statutu, regulaminy ROD oraz uchwał stowarzyszenia ogrodowego) wiążą bowiem działkowca (na omówionych podstawach i w omówionym zakresie), kształtując jego prawa i obowiązki, stąd zasadne i konieczne było umieszczenie tej problematyki w pracy. Związanie to dotyczy zresztą nie tylko działkowca, ale w pewnym zakresie, także osoby trzecie.

Interesujące jest stanowisko Doktoranta proponującego analogiczne stosowanie do wskazanego prawa wewnętrznego aktów stowarzyszeń ogrodowych ustalonych przez orzecznictwo i piśmiennictwo zasad odnoszących się do wspólnot mieszkaniowych, co ma wynikać z tego, że stowarzyszenia ogrodowe i wspólnoty mieszkaniowe są „korporacyjnymi osobami prawnymi”, a w obydwu przypadkach wydawane normy mają charakter „prawa umownego”.

Wskazując na umowny charakter owych aktów wewnętrznych Doktorant wskazuje, że akty owego prawa mogą podlegać zaskarżeniu, a podstawą takiego powództwa może być art. 58 § 1 oraz 58 § 1 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Ciekawe będzie poznać uzasadnienie Doktoranta dlaczego pominął on w tym względzie (bez uzasadnienia właśnie) art. 385.1. k.c., jako dotyczący niedozwolonych postanowień umownych w jednostronnie narzuconych postanowieniach.

Teza o umownym charakterze wskazanych aktów wewnętrznych nie wydaje się być też do końca jeszcze przekonująca (a w każdym razie jeszcze nie wyczerpująco uzasadniona) w kontekście związania regulaminem ROD osób nie będących działkowcami, a przebywające na terenie ROD. Nie jest jasne jakie sankcje są (mogą być) nakładane na takie osoby wobec naruszenia regulaminu, jaką naturę ma podstawa związania ich regulaminem, a więc co w praktyce oznacza związanie tych osób (nie będących działkowcami) regulaminem.

Rozdział szósty pracy jest zatytułowany „ Nabycie praw do działki i altany działkowej”. Poruszone zostało w nim zagadnienie przeniesienia praw do działki i samej umowy przenoszącej, a nawet omówiono kwestie podatkowe.

W kontekście przesłanek odmowy zatwierdzenia przeniesienia prawa do działki przez stowarzyszenie ogrodowe Doktorant wskazuje, jako taki „ważny powód” posiadanie przez nabywcę statusu działkowca w innym ROD. Choć nie zostałam jeszcze do końca przekonana, to jednak nie można odmówić Doktorantowi wskazania istotnych argumentów przemawiających za zasadnością takiej odmowy w sytuacji, gdy nabywca lub jego małżonek jest już działkowcem także w innym ROD (arg, z art. 27 U.r.o.d.).

Podzielał pogląd Doktoranta w odniesieniu do charakteru prawnego zatwierdzenia przeniesienia, iż stanowi ono nie warunek umowny ale warunek ustawowy. Jednak Doktorant

nie uzasadnił swego stanowiska, co wydaje się konieczne przy formułowaniu jakichkolwiek stanowisk/wniosek w pracy naukowej. Należałoby to uzupełnić w ewentualnej publikacji.

Postulat Doktoranta, aby ustawodawca znówelizował wymóg formy umowy o przeniesieniu prawa do działki, zastępując formę z podpisami notarialnie poświadczonymi na zwykłą formę pisemną, uzasadniony został generalnymi względami polityki prawa. Argumenty te nie przekonują mnie. Forma aktu notarialnego jest wymagana dla przeniesienia własności nieruchomości ze względu na społeczną doniosłość, a zarazem unikalność (nie zastępowalność) takiego dobra jakim jest nieruchomość. W sytuacji gdy na działce znajduje się altana (co w praktyce jest regułą, a w każdym razie coraz częstszym przypadkiem) to społeczna i gospodarcza doniosłość tego przedmiotu obrotu nie wydaje się mniejsza niż prawa własności nieruchomości.

W odniesieniu do kwestii dopuszczalności przelewu praw wynikających z umowy do działki Doktorant wskazał, iż wobec wprowadzenia szczególnego trybu przeniesienia praw do działki w art. 41 u.r.o.d. cesja wierzytelności zarówno działkowca, jak i stowarzyszenia ogrodowego nie pozwala na pogodzenie jej z właściwością zobowiązania wynikającą z zawartej umowy dzierżawy działkowej. Jego zdaniem niedopuszczalne stosowanie przepisów dotyczących przelewu w odniesieniu do umowy dzierżawy działkowej jako całości, ale również do poszczególnych wierzytelności stowarzyszenia ogrodowego oraz działkowca. W przypadku stowarzyszenia ogrodowego za niedopuszczalnością cesji wierzytelności wynikających z umowy dzierżawy działkowej przemawiać mają dodatkowo szczególny katalog zadań, do których realizacji powołane zostały stowarzyszenia ogrodowe, którym nie muszą odpowiadać podmioty trzecie na rzecz, których taka cesja miałaby nastąpić.

Pogląd ów wydaje się być generalnie zasadny w odniesieniu do stwierdzenia wykluczającego doprowadzenie w tej drodze do zmiany podmiotowej niedopuszczalnej ustawą albo do rozdzielenia wiązki praw i obowiązków pomiędzy różne osoby. W mojej ocenie pogląd ten natomiast jest niezasadny dla wymagalnych roszczeń o charakterze pieniężnym. W mojej ocenie stowarzyszenie ogrodowe mogłoby w szczególności przelać zaległe wierzytelności pieniężne celem windykacji. Nie dostrzegam argumentów, które zasadnie wykluczałyby taką zmianę podmiotową.

Rozdział siódmy zatytułowany jest „Ustanie prawa do działki”. Autor omawia w nim poszczególne zdarzenia powodujące ustanie prawa do działki, takie jak rozwiązanie umowy za zgodą stron, wypowiedzenie umowy przez jedną ze stron, likwidację ROD lub jego części. W zakresie podstaw wypowiedzenia Autor także przeprowadził badania praktyki wskazując te zastrzegane w praktyce podstawy, które wychodzą poza ich katalog ustawowy.

Analizując wpływ ustania prawa do działki na członkostwo w stowarzyszeniu ogrodowym Doktorant akcentuje, iż członkostwo i prawo do działki pozostają wobec siebie niezależne. W konsekwencji wskazuje on, że dla ustalenia, czy ustanie prawa do działki prowadzi do wygaśnięcia członkostwa każdorazowo konieczne będzie badanie statutu właściwego stowarzyszenia ogrodowego jako aktu prawa wewnętrznego stowarzyszeń ogrodowych, który będzie miał w tym zakresie znaczenie rozstrzygające.

Tezy zawarte w tym rozdziale, częściowo dotyczące regulacji administracyjnych likwidacji ROD, nie wzbudzają większych zastrzeżeń.

Rozdział ósmy nosi tytuł „Prawo do działki w razie śmierci działkowca”. Śmierć działkowca jest w istocie jednym ze zdarzeń powodujących ustnie prawa do działki, co było omawiane w poprzednim rozdziale. Jednak w pewnych sytuacjach przysługujące zmarłemu działkowcowi prawo znajduje swoją „kontynuację” w takimż prawie przysługującym nadal żyjącemu małżonkowi, albo w prawie dopiero powstającym – w wykonaniu ustawowego uprawnienia - na rzecz małżonka lub bliskich. Przeto zasadne było wyodrębnienie omówienia skutków śmierci działkowca do osobnego rozdziału, w którym to objętą analizą także ewentualne rozliczenia następujące po śmierci działkowca w razie wygaśnięcia prawa do działki.

Autor wskazuje na cywilnoprawny, lecz nie dziedziczny charakter tego prawa, które także nie przechodzi na inne osoby poza spadkobranie.

W zakresie dzierżawy działkowej Doktorant zalicza do masy spadkowej wyłącznie roszczenie o wypłatę wynagrodzenia za nasadzenia, urządzenia oraz obiekty stanowiące własność zmarłego działkowca w chwili otwarcia spadku. Autor wskazuje, że brak jest całościowej regulacji skutków śmierci działkowca w zakresie nasadzeń, urządzeń i obiektów w u.r.o.d. z 2013 r., a w konsekwencji właściwych przepisów należy każdorazowo poszukiwać w aktach wewnętrznych stowarzyszeń ogrodowych tj. w statutach oraz regulaminach. Konstatacja ta została to połączone z trafny postulatem *de lege ferenda*, by wypełnić „wskazaną lukę poprzez wprowadzenie do u.r.o.d. z 2013 r. podobnej regulacji wyraźnie określającej procedurę rozliczeń ze spadkobiercami działkowca na wypadek ustanowienia prawa do działki na rzecz osoby bliskiej niebędącej jednocześnie spadkobiercą”, przy czym wskazywaną tu regulacją podobną jest prawo spółdzielni mieszkaniowych w zakresie odnoszącym się do rozliczeń ze spadkobiercami w sytuacji wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

Dalsze rozważania poświęcone są wstąpieniu małżonka w prawa po zmarłym działkowcu, gdy prawo to przysługiwało im obojgu, jak również uprawnieniu małżonka do złożenia oświadczenia woli o wstąpieniu w stosunek prawny wynikający z prawa do działki w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci małżonka.

Trafne są postulaty *de lege ferenda*, by zmodyfikować krąg osób uprawnionych po śmierci działkowca do żądania ustanowienia na ich rzecz prawa do działki, po pierwsze, poprzez wyłączenie z tego kręgu małżonka działkowca pozostającego w separacji, a po drugie, poprzez włączenie w ten krąg osób bliskich także osób pozostających z działkowcem we wspólnym pożyciu. Utrzymywanie w tym zakresie definicji osób bliskich różnej niż ma to miejsce w przypadku wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego (art. 691 k.c.) nie wydaje się dostatecznie uzasadnione. W konsekwencji bowiem zamiast wstąpienia osoby pozostającej we wspólnym pożyciu ze zmarłym, dojdzie do wygaśnięcia prawa do działki (w braku innych osób bliskich, które skorzystają z uprawnienia), a w dalszej kolejności do ustanowienia tego prawa przez stowarzyszenie działkowe na rzecz innej osoby trzeciej, nie będącej bliskim zmarłego. Nie ma racji, które nakazywałyby w tym przypadku wężiej zakreślić krąg osób bliskich, po to by zwiększyć ilość przypadków, w których stowarzyszenie działkowe będzie mogło wyłonić inną osobę trzecią, na rzecz której dojdzie do ustanowienia tego prawa.

#### Podsumowanie oceny merytorycznej

Należy docenić warstwę merytoryczną przedłożonej dysertacji. Doktorant trafnie identyfikuje w obrębie analizowanej problematyki kwestie wymagające pogłębionej refleksji. Proponowane rozstrzygnięcia interpretacyjne są przekonujące, a jedynie w kilku miejscach mogły budzić polemikę nie wynikającą w żadnej mierze z wadliwości warsztatu Autora (czego nie można mu zarzucić), lecz najwyżej z odmiennej oceny preferencji wartości i funkcji, które powinny być w określony sposób chronione przez analizowaną regulację. Autor nie uchyla się przy tym od wchodzenia w wątki i problemy wykraczające poza problematykę cywilnoprawną, a ściśle powiązane z przedstawianym tematem. W konsekwencji praca stanowi cenne kompleksowe opracowanie teoretycznego zagadnienia, zarazem wysoce użyteczne także dla praktyki stosowania prawa. Uzasadnione postulaty *de lege ferenda* mogą być zaś wykorzystane przez ustawodawcę dla rozwoju stanu legislacji w analizowanej dziedzinie.

## **VI. Ocena warstwy formalno-językowej przedłożonej pracy**

Autor biegle posługuje się językiem prawniczym, co świadczy o Jego naukowej dojrzałości. Wykorzystany język nie tworzy dla czytelnika trudnej do pokonania i odstręczającej bariery, lecz sprzyja dotarciu do cennej warstwy merytorycznej; jest łatwo zrozumiały, a przy tym dostatecznie precyzyjny. W tekście pojawiają się bardzo sporadycznie literówki, czy drobne uchybienia interpunkcyjne, nie umniejszające jednak ogólnie bardzo wysokiej wartości pracy.

## **VII. Wykorzystanie orzecznictwa, piśmiennictwa i innych źródeł**

Literatura i orzecznictwo zostały dobrane w umiejętny sposób, wprawdzie nie zawsze wyczerpując źródła ale dobierają je w taki sposób, by prezentowały istotne dla sprawy zróżnicowane poglądy. Przeto nawet pominięcie niektórych źródeł nie wpłynęło na miarodajność powoływanych poglądów, a następnie formułowanych na ich podstawie wniosków.

## **VIII. Wnioski**

Przedłożona dysertacja doktorska stanowi wartościowy wkład w rozwój nauki prawa cywilnego w zakresie konstrukcji umowy dzierżawy działkowej. Doktorant prawidłowo zidentyfikował w tym obszarze szczegółowe, złożone i często wielopłaszczyznowe problemy badawcze, dokonał ich wyczerpującej analizy przy prawidłowym wykorzystaniu narzędzi badawczych, kończąc rozważania trafnie sformułowanymi wnioskami *de lege lata*. Sformułowane postulaty *de lege ferenda* mogą zaś mieć znaczenie dla rozwoju legislacji we wskazanym obszarze. Uwagi polemiczne mają pomniejsze znaczenie i nie przekreślają wysokiej wartości pracy. Nie wynikają one z zarzutów formalnych, lecz najwyżej z różnej wagi przykładanej przez Autora do wartości i funkcji, które realizuje lub powinna realizować regulacja dzierżawy działkowej. Oceniana praca dowodzi naukowej dojrzałości Doktoranta i umiejętności formułowania przez niego własnego stanowiska.

Podsumowując, przedłożona rozprawa doktorska autorstwa magistra Sławomira Bogusława Mirowskiego pt. „**Cywilnoprawna konstrukcja umowy dzierżawy działkowej**” stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, dowodzi ogólnej wiedzy teoretycznej, którą Doktorant posiadał w dyscyplinie nauki prawne oraz Jego umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a więc spełnia kryteria określone w przepisie w art. 187 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 742 ze zm.), a jaka taka może stanowić podstawę do dalszych czynności w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora.

Dr hab. Iwona Karasek-Wojciechowicz  
Kraków, 28.08.2023 r.