

Recenzja rozprawy doktorskiej

mgr Małgorzaty Mańka

pt. „Ekonomiczne i społeczne skutki przekształcenia użytkowania wieczystego
w prawo własności”

napisanej pod kierunkiem prof. dr hab. Teresy Marii Łaguny

Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, 2024 r.

Podstawa opracowania recenzji

Podstawę sporządzenia opinii rozprawy doktorskiej pt. „Ekonomiczne i społeczne skutki przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności” stanowi uchwała 107/2024 Rady Naukowej Dyscypliny Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie z dnia 18 września 2024 roku. Recenzja stanowi element postępowania o nadanie mgr Małgorzacie Mańka stopnia naukowego doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie finanse i ekonomia.

Celem recenzji jest udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy przedstawiona rozprawa doktorska spełnia ustawowe warunki określone w art.13.1 Ustawy o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki z dnia 14 marca 2003 r. (Dz.U. z 2017 r., poz.1789).

1. Ocena tematyki rozprawy, jej poznawczego i praktycznego znaczenia

Użytkowanie wieczyste do polskiego systemu prawnego zostało wprowadzone w 1961 roku Ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jednolity Dz.U. z 1961 r., Nr 22, poz. 159 z późn.zm.), w okresie, kiedy zgodnie z założeniami ustrojowymi, dominującą formą własności była własność państwowa. Intencją ustawodawcy było zapewnienie dostępnego sposobu pozyskiwania gruntów, początkowo przede wszystkim na cele mieszkaniowe. Z czasem rozszerzono zakres celów, które mogły być osiągnięte dzięki realizacji inwestycji na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ponadto prawo użytkowania wieczystego gwarantowało, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, mogły być wykorzystywane przez podmioty niepaństwowe, pozostając nadal własnością państwa co było niezwykle istotne z powodów wcześniej wskazanych. Prawo to

reguluje kwestie zabudowy na cudzym gruncie tj. gruntach Skarbu Państwa (SP), zaś od 1990 roku także gruntach będących własnością gmin a od 1999 roku również gruntach stanowiących własność innych jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Prawo użytkowania wieczystego umożliwia osobom fizycznym i prawnym długotrwale (40 lat lub 99 lat) korzystanie z nieruchomości stanowiących własność publiczną do zaspokajania różnorodnych celów społecznych, przede wszystkim realizację inwestycji dotyczących budownictwa mieszkaniowego. Aktualne regulacje prawne użytkowania wieczystego różnią się zatem od tych wprowadzonych w 1961 roku Ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Należy dodać iż od samego początku ustawa z 1961 roku była przedmiotem wielowątkowej dyskusji, przepisy regulujące tę ustawę były wielokrotnie zmieniane. Prawo użytkowania wieczystego przyczyniło się niewątpliwie do rozwoju miast, stwarzało możliwość wykorzystania nieruchomości do realizacji określonych kierunków rozwoju, w okresie przemian ustrojowych odegrało istotną rolę w procesie uwłaszczenia, zatem było instrumentem nie tylko realizacji polityki mieszkaniowej państwa, ale także realizacji zadań publicznych. Funkcjonowanie tego prawa, poza skutkami prawnymi, rodziło określone konsekwencje w sferze gospodarczej, ekonomicznej czy społecznej. Aktualnie ranga i znaczenie prawa użytkowania wieczystego jako formy władania gruntami stanowiącymi własność publiczną jest konsekwencją nie tylko zmian zapisów Ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, ale także przyczynił się do tego wydatnie proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zapoczątkowany Ustawą o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. 1997r., nr 123, poz.781).

Doktorantka jako przedmiot rozważań w swej pracy doktorskiej uczyniła kwestie rozpoznania i oceny konsekwencji ekonomicznych (zarówno dla posiadaczy prawa użytkowania wieczystego i właścicieli prawa własności) oraz rozpoznania skutków społecznych w związku z procesem przekształceń praw użytkowania wieczystego we własność. Treść wywodów, poprzez odwołanie się do bogatej, właściwie wyselekcjonowanej literatury, a także różnorodnych prac analitycznych, została dobrze osadzona w szerokim kontekście nie tylko teorii ale i praktyki gospodarowania nieruchomościami publicznymi, ze szczególnym uwzględnieniem identyfikacji skutków ekonomicznych i społecznych procesu przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zważywszy na okoliczność iż w literaturze przedmiotu jest wiele publikacji opisujących wybrane aspekty funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego, zaś niewiele przedstawiających w sposób całościowy skutki ekonomiczne a przede wszystkim społeczne, uważam ten wybór za słuszny. Praca ta stanowi próbę wypełnienia luki w tym obszarze, tematyka ta jest istotna zarówno z teoretycznego jak i praktycznego punktu widzenia.

2. Struktura i treść rozprawy

Recenzowana praca powstała pod kierunkiem Pani prof. dr hab. Teresy Marii Łaguny. Zasadniczy tekst pracy liczy 263 strony maszynopisu, jest poprzedzony streszczeniem i wstępem. Ponadto praca zawiera podsumowanie, weryfikację hipotez i wnioski oraz wykaz wykorzystanych w pracy pozycji z literatury przedmiotu, aktów prawnych o różnej randze a także innych opracowań oraz spis tabel, wykresów. W pracy znajduje się również wzór Kwestionariuszy ankiet wykorzystanych w przeprowadzonym przez Doktorantkę badaniach ankietowych. Liczba wykorzystanych pozycji z literatury przedmiotu, jak również mnogość i zróżnicowanie tematyczne innych opracowań (akty prawne, uchwały Rady Miasta, Informacje o stanie mienia i in.) dowodzą dobrego rozeznania zarówno w literaturze ekonomicznej jak i prawniczej (w omawianej problematyce).

Konstrukcja pracy jest poprawna i została podporządkowana założonym celom badawczym. Układ pracy jest standardowy, od przedstawienia rozważań w warstwie literaturowej, poprzez

wywody o charakterze metodycznym, do omówienia wyników badań, weryfikacji hipotez i przedstawienia wniosków. Zasadnicza treść rozprawy została ujęta w cztery rozdziały. We wstępie Doktorantka wskazała okoliczności, które przemawiają w świetle literatury przedmiotu oraz wprowadzanych zmian w obszarze funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego oraz Jej własnych przemyśleń, do podjęcia badań nad konsekwencjami ekonomicznymi i społecznymi procesu przekształceń prawa użytkowania wieczystego we własność. **Dwa pierwsze rozdziały**, stanowią punkt odniesienia do wywodów o charakterze metodycznym i empirycznym. Są one dobrze umiejscowione w teorii, w tym zwłaszcza w piśmiennictwie polskim (przedmiot badań determinuje zakres możliwej do wykorzystania literatury). **Rozdział pierwszy**, zatytułowany „**Podstawy merytoryczne i formalno-prawne przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**”, przybliży istotę praw do nieruchomości, wskazując na cechy i specyfikę tychże praw. Doktorantka wskazała na cechy wspólne i różniące te prawa a także poszerzyła swe wywody o omówienie praw podobnych do użytkowania wieczystego występujących w wybranych krajach. W dalszej części tego rozdziału przybliżono procedury przekształceń prawa użytkowania wieczystego we własność, regulowane kolejnymi ustawami, poczynając od ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własność. Treść rozważań nie budzi zastrzeżeń, potwierdza dobrą znajomość literatury przedmiotu, aczkolwiek niektóre fragmenty można byłoby pominąć (punkt 1.1.4 zatytułowany: „Pozostałe prawa do nieruchomości”), inne zaś kwestie ująć syntetycznie, zważywszy iż zostały już wyczerpująco opisane w literaturze. Prezentacja poglądów przedstawicieli wybranych nurtów naukowych dotyczących definiowania własności i uprawnień właścicielskich, rozpoczyna **rozważania rozdziału drugiego**, zatytułowanego „**Ekonomiczne i społeczne aspekty praw: własności i użytkowania wieczystego**”. Są to kategorie szeroko omawiane i dyskutowane, zatem można było te kwestie zasygnalizować i włączyć do punktu 1., rozdziału I. Na uwagę zasługują rozważania przybliżające ekonomiczne aspekty prawa własności i użytkowania wieczystego oraz przeprowadzona dyskusja dotycząca różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a ich ceną. Te kwestie mają istotne znaczenie zważywszy na problem badawczy, zostały ujęte zwięźle, w odpowiednim zakresie, mając na uwadze dotychczasowe publikacje poświęcone tej problematyce. Rozważania w kolejnym punkcie omawianego rozdziału dotyczą prawno-finansowych aspektów podatków i opłat związanych z prawem własności i użytkowania wieczystego. Uznając zasadność tych wywodów, uważam iż można byłoby zrezygnować z przedstawiania szczegółowo zagadnień dobrze już rozpoznanych i mówionych w literaturze (np. dotyczące podatku od nieruchomości czy rozliczeń nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego). Dalsza treść ujęta jako punkt 2.5 dotyczy odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Doktorantka przedstawiła regulacje prawne w tym względzie, rozpoczynając swe wywody od ustawy z 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Sposób prezentacji wywodów potwierdza nie tylko dobrą znajomość przepisów prawa i literatury przedmiotu, ale i dobrą znajomość praktyki. W zakończeniu tego rozdziału przedstawione zostały społeczne aspekty prawa własności i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność.

Omawiana problematyka w tych dwóch rozdziałach, mających charakter wprowadzający, usługowy do zasadniczej części rozważań jest w niektórych fragmentach zbędna, przedstawiona zbyt szczegółowo. Wydaje mi się, że na etapie przygotowywania rozprawy były to dla Doktorantki te treści ważne. Zrezygnowanie z niektórych fragmentów tekstu czy syntetyczne ich ujęcie, z pewnością pozwoliłoby zachować proporcje pomiędzy rozdziałami w pracy.

Rozdział trzeci: „Cel, zakres i metodyka badań”, zgodnie z zapowiedzią wynikającą z tytułu, definiuje cel, zakres i metodykę badań. Doktorantka nakreśliła zakres przedmiotowy, przestrzenny i czasowy badań. Sformułowała cel główny („ocena ekonomicznych i społecznych skutków

przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z punktu widzenia właściciela gruntu i użytkownika wieczystego), trzy cele szczegółowe oraz zadania (siedem), których realizacja umożliwiła osiągnięcie z powodzeniem celu głównego rozprawy. Niezależnie od celu głównego i celów szczegółowych Doktorantka przedstawiła trzy hipotezy badawcze, które zostały zweryfikowane dzięki przeprowadzonym badaniom poprzez wykorzystanie metod ilościowych i jakościowych (badania ankietowe). Doktorantka sformułowała ponadto 3 cele szczegółowe a dotyczące identyfikacji, opisanie i oceny: procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ekonomicznych i społecznych skutków tego procesu. Zaprezentowana metodyka postępowania badawczego jest poprawna. Metodą, którą Doktorantka wykorzystwała, pisząc część literaturową pracy, to porównawcze studia literaturowe. Treść rozważań sposób ich prezentacji dowodzą dobrej znajomości przedmiotu badań, aczkolwiek niekiedy sposób ich prezentacji jest zbyt drobiazgowy. Część empiryczna została opracowana z wykorzystaniem informacji zawartych przede wszystkim w statystyce publicznej oraz na podstawie wyników własnych badań ankietowych, co zasługuje na podkreślenie. Doktorantka wykazała wysokie kompetencje w aplikacji zastosowanych metod badawczych. Przyjęte metody i narzędzia badawcze umożliwiły weryfikację hipotez badawczych oraz sformułowanie ocen i wniosków.

Wyniki badań zostały zaprezentowane w rozdziale czwartym. Rozdział ten rozpoczynają wywody, w których przybliżono: „Charakterystykę terenu, przedmiotów i podmiotów badań”. Moim zdaniem, mając na uwadze przejrzystość treści, to nie jest odpowiednie miejsce. Zasadnym byłoby włączenie tego punktu do rozdziału poprzedniego. W kolejnych punktach zostały omówione wyniki badań dotyczące skutków ekonomicznych oraz skutków społecznych przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z nakreślonym wcześniej przedmiotem i zakresem przestrzennym badań zostały one ograniczone do gruntów stanowiących własność Olsztyna a oddanych w użytkowanie wieczyste. Doktorantka przedstawiła zmiany w powierzchni gruntów, na których ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego a także wpływy z tytułu tego prawa do budżetu Miasta (z tytułu opłaty pierwszej, opłat rocznych, z tytułu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, uwzględniając odrębnie wymienione rodzaje wpływów za lata 2019-2023). Lektura tej części opracowania budzi pewne wątpliwości i rodzi pytania. Jakie okoliczności determinowały przyjęty okres badań (2002-2019) skoro proces przekształceń rozpoczął się od 1997 roku wprowadzeniem ustawy z dnia 4 września o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności? Jaka była skala tych przekształceń (jaka powierzchnia gruntów została przekształcona) w kolejnych latach? Taka informacja zamieszczona z wpływami (Tabela 10, str.186) z tytułu przekształceń bardziej obrazowałaby opisywany proces niż relacja wykonania wpływów do planu. Ponadto na stronie 191 jest zapis: „Gmina szukając alternatywnych źródeł finansowania może uzyskać wyższe wpływy z podatków od nieruchomości”. Jaki to ma związek z omawianymi kwestiami? Na dalszych stronach tego rozdziału zaprezentowano łącznie wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste, z przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz z nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych za lata 2019-2023. Dokonany opis zmian jest poprawny. Szkoda, że Doktorantka nie podjęła próby szacunku strat we wpływach z tytułu użytkowania wieczystego w związku z rozwiązaniami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (i innymi po 2018 roku).

Dalsze rozważania poświęcone są przedstawieniu skutkom ekonomicznym przekształcania prawa użytkowania wieczystego we własność dla wybranych grup (ze względu na przeznaczenie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste) użytkowników wieczystych. Wykorzystując studium przypadku Doktorantka oszacowała skalę wpływów do budżetu Olsztyna z tytułu opłat rocznych i z tytułu opłaty przekształceniowej dla konkretnego lokalu mieszkalnego. Ponadto wyliczyła wpływy z tej opłaty od właścicieli pozostałych lokali znajdujących się w tym samym budynku wielorodzinnym. Wskazała

okoliczności różnicujące ich poziom. Sposób wyliczenia nie budzi wątpliwości, wyliczenia są zgodne z regulacjami ustawowymi, aczkolwiek pełniejszy obraz „korzyści” dla współwłaścicieli/właścicieli wymagałby uwzględnienia potencjalnych opłat rocznych wnoszonych w pozostałych latach do zakończenia terminu zakończenia umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. W tym nurcie wywodów mieści się kolejne studium przypadku, na podstawie którego zobrazowano skutki przekształcenia prawa użytkowania wieczystego i nabycia prawa własności dla przedsiębiorców. Doktorantka zachowała ten sam układ prezentacji wpływów, uwzględniając różnice w zasadach ustalania opłat, co niewątpliwie ułatwia śledzenie zmian. Sposób przeprowadzenia wyliczeń, uwzględnienie „wydarzeń w międzyczasie”, świadczy o rzetelności i dokładności w prezentacji omawianych kwestii. Potwierdzeniem tego spostrzeżenia jest fakt zawarcia w tym rozdziale także studium przypadku dotyczącego sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu w trybie art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W kolejnym punkcie tego rozdziału Doktorantka umiejscowiła prezentację wyników badań ankietowych obrazujących skutki społeczne przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Przygotowała dwa kwestionariusze ankiet, które zostały skierowane do dwóch grup respondentów: użytkowników wieczystych (kwestionariusz nr 1) i pracowników Urzędu Miasta Olsztyna (kwestionariusz nr 2). Odpowiedzi na pytania zawarte w ankietach umożliwiły jej identyfikację i poznanie opinii/oceny społecznych skutków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zostały one przedstawione, podobnie jak skutki ekonomiczne, z uwzględnieniem punktu widzenia uczestników /podmiotów procesu przekształceń. Do analizy odpowiedzi z ankiet Doktorantka zastosowała wybrane metody analizy statystycznej, w tym na potrzeby zidentyfikowania różnic w poglądach respondentów, wyróżnionych grup odnośnie społecznych skutków omawianego procesu, zastosowała analizę testami nieparametrycznymi (U Manna – Whitney’a i Kruskala -Wallisa). Dobór metod jest wystarczający do osiągnięcia założonych celów. Szczegółowe i wieloaspektowe badania ankietowe zaprezentowane w tym rozdziale stanowią cenną część rozprawy. Postawione w pracy hipotezy zostały zweryfikowane na podstawie analizy literatury, wsparte przytaczaniem wyników badań danych statystycznych oraz wynikami uzyskanymi z przeprowadzonych ankiet. Kwestia weryfikacji hipotez, a także wnioski sformułowane w toku postępowania badawczego, stanowią końcową część rozważań.

3. Uwagi do pracy

Recenzowana rozprawa stanowi wnikliwe, interesujące studium teoretyczno - poznawcze, dotyczące wybranych aspektów procesu przekształceń prawa użytkowania wieczystego we własność. Lektura opracowania skłania do wyrażenia opinii, że Doktorantka zna bardzo dobrze literaturę przedmiotu (w tym również publikacje prawnicze poświęcone tym kwestiom), potrafi na jej podstawie formułować własne oceny oraz w uznanym przez siebie zakresie na nią się powoływać. Włożyła duży wysiłek w przeprowadzenie badań ankietowych, zebranie, selekcję i analizę treści dokumentów urzędowych i wybranych danych statystycznych oraz ich opracowanie zgodnie z przyjętymi założeniami badawczymi. Sposób prezentacji rozważań, sformułowane oceny i wnioski świadczą o dobrej znajomości omawianych kwestii. Okoliczność ta warta jest podkreślenia, zważywszy iż problematyka podjęta w rozprawie jest wielowątkowa, dotyczy różnych dziedzin wiedzy i znajomości praktyki. Niewątpliwie w recenzowanej pracy przenikają się wątki literaturowe, metodyczne i praktyczne. Doktorantka z powodzeniem sprostała wyzwaniom z tego wynikającym. Jak każda praca naukowa, także i recenzowana rozprawa, ma gorsze i lepsze fragmenty.

Tych gorszych jest zdecydowanie mniej a niektóre z nich mają charakter dyskusyjny. Niezależnie od pozytywnej oceny tej pracy, z racji obowiązku recenzenta, pozwolę sobie zwrócić uwagę na niektóre uchybienia bądź kwestie, które warto przemyśleć. Oto niektóre z nich:

- ✓ treści przedstawione w dwóch pierwszych rozdziałach przedstawione zostały dość drobiazgowo, niekiedy za szczegółowo. Stąd te dwa rozdziały w porównaniu z częścią empiryczną pracy, są zbyt rozbudowane. Można dyskutować nad strukturą wewnętrzną (jest: Wstęp to zamiast: Podsumowania, weryfikacji, hipotez raczej powinno być: Zakończenie) czy rezygnacją z omawiania niektórych kwestii (punkt: 1.1.4) bądź ujęcia w innym miejscu w pracy (np. punkt: 2.1 można byłoby połączyć punktem 1.1);
- ✓ na stronie 163 Doktorantka zapisała treść pytania 6.: „Czy pominięcie przedsiębiorstw w procedurze przekształcenia z mocy prawa tj. według ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”, powoduje mniejszą motywację przedsiębiorców do inwestycji na gruntach niebędących ich własnością”. Pytanie to powinno być skierowane do inwestorów ,którzy rozważają taką alternatywę (własność czy użytkowanie wieczyste). Być może nie odczytałam właściwie Jej intencji;
- ✓ na stronie 164 znajduje się zdanie: „W ujęciu podmiotowym (uściśliam: chodzi o zakres przestrzenny - MT) obejmował: osoby fizyczne i przedsiębiorców-jako posiadaczy prawa użytkowania wieczystego(podmioty przekształceń) oraz właściciel i:jednostkę samorządu terytorialnego -Gminę Olsztyn i Skarb Państwa”. Czy w swych badaniach uwzględniła Pani wpływy do budżetu Miasta Olsztyna także z przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa?
- ✓ na stronie 191 Doktorantka stwierdza, że: „Gmina szukając alternatywnych źródeł finansowania może uzyskać wyższe wpływy z podatków od nieruchomości”. Stwierdzenie to nie ma związku z przedstawianą treścią punktu a ponadto gminy mają ograniczone możliwości podwyższania podatków od nieruchomości;
- ✓ na stronie 218 znajduje się zdanie: „Od 2039r.przedsiębiorca będzie obciążony wyłącznie podatkiem od nieruchomości, co stanowi korzyść finansową związaną z obniżeniem kosztów dotyczących lokalu użytkowego”. Postrzegam to jako nieprecyzyjne określenie;
- ✓ na stronie 227 sformułowano zdanie: „Większość ankietowanych to współwłaściciele nieruchomości i (47%) i właściciele nieruchomości (37%), natomiast 1,5% to użytkownicy wieczystości, a 14,5% respondentów wskazuje inną formę władania”, zaś na stronie 164 jest stwierdzenie co do zakresu podmiotowego badań i wynika iż badaniem ankietowym zostali objęci użytkownicy wieczystości;
- ✓ na stronie 233 Doktorantka stwierdza: „że do szczegółowego zrozumienia tych różnic i zwiększenia przez podmioty dokonujące przekształcenia omawianej świadomości ,a także pełnego wykorzystania istoty aspektów prawa własności ważne jest prowadzenie działań edukacyjnych i informacyjnych ,a także ewentualne doradztwo prawne”. Dla wyjaśnienia różnic pomiędzy tymi prawami konsekwencjami dla posiadaczy tych praw, wymienione działania powinny być prowadzone zdecydowanie wcześniej.

4. Strona formalna i językowa

W tak obszernym opracowaniu można niekiedy odczuć brak precyzji wyrażania się, dyskutować nad strukturą rozdziałów czy proporcjami tekstu. Niezależnie od drobnych uchybień i niedociągnięć, redakcja tekstu oparta jest na solidnej kwerendzie opracowań poświęconych tej problematyce. Pozytywną stroną pracy są liczne tabele a także część graficzna (niekiedy oznaczenia, tytuły tabel czy wykresów nie są precyzyjnie sformułowane). Są one potrzebne w pracy, z reguły ułatwiają śledzenie toku wywodów. Doktorantka dla osiągnięcia zakładanych celów i weryfikacji hipotez, wykorzystwała różnicowane źródła.

Przy tak obszernej pracy drobne usterki redakcyjne czy stylistyczne są nieuniknione. Nie wchodząc w szczegółowe omawianie tych niedociągnięć, chciałabym wskazać tylko na niektóre z nich, które warto jeszcze raz przemyśleć:

- ✓ w opracowaniu używane jest określenie „w oparciu”; właściwym słowem jest: „na podstawie”; „zrealizowanie celu” ; cele się osiąga, zadania realizuje, „ilość osób”; powinno być: „liczba osób”;
- ✓ w tekście występują skróty myślowe (np.: „Odpłatność przekształcenia” - str.137; „Przeważająca część ankietowanych (78%) to osoby pracujące w różnych zawodach” – str.225 ; Respondentów różnicowały takie cechy jak....., sytuacja na rynku pracy oraz inne cechy”;
- ✓ w tekście występują pewne nieściśłości, np. Tabela 28 prezentuje wynik wyliczeń testu dla respondentów udzielających odpowiedzi na pytania zawarte w kwestionariuszu (1); w tekście jest kwestionariusz (2); dalej zdanie: „Wyniki badań sugerują, że grupa respondentów – pracowników Urzędu Miasta Olsztyn jest grupą nieznaczoną” – str.239 ;dochody (netto) na członka gospodarstwa domowego w kwocie powyżej 4 000 tys. zł – str. 228.

5. Konkluzja

Zgłoszone przeze mnie - z obowiązku recenzenta - uwagi i zastrzeżenia, często o charakterze dyskusyjnym, nie wpływają na końcową ocenę pracy. Recenzowane opracowanie jest wnikliwym studium teoretyczno-empirycznym, wpisuje się w nadal nie kończącą się dyskusję dotyczącą wybranych aspektów funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego. Mimo iż prawu użytkowania wieczystego w literaturze (zresztą nie tylko w literaturze) poświęcono wiele uwagi ,to problematyka rozeznania i oceny skutków ekonomicznych i społecznych procesu przekształceń prawa użytkowania wieczystego we własność póki co nie została dogłębnie przedstawiona. W dysertacji podjęto udaną próbę częściowego zniwelowania tej luki poznawczej. Z drugiej strony, trudno oczekiwać w tego typu opracowaniach kompleksowego ujęcia (mam tu na myśli okres od rozpoczęcia procesu przekształceń a także znacznie szerszego zakresu przestrzennego badań) omawianych kwestii. Doktorantka wykazała się dobrym rozeznaniem w literaturze przedmiotu. Łącząc dostępną wiedzę literaturową z doświadczeniami i przemyśleniami, zaprojektowała proces badawczy, pozyskała bogaty materiał empiryczny, wykorzystała odpowiednie metody i narzędzia analizy.

Mając na względzie iż:

- ✓ problematyka pracy została osadzona w szerokim kontekście,
- ✓ bogata literatura przedmiotu została właściwie wykorzystana w prowadzonych rozważaniach,
- ✓ dobór metod badawczych jest zasadny,
- ✓ zgromadzony i opracowany bogaty materiał empiryczny pozwolił zweryfikować przyjęte hipotezy ,osiągnąć zakładane cele,
- ✓ rezultaty badań zostały poprawnie zinterpretowane,
- ✓ praca ma niekwestionowane walory, przed wszystkim poznawcze, ale również w pewnym zakresie także aplikacyjne,

z pełnym przekonaniem uważam, że rozprawa doktorska mgr Małgorzaty Mańka spełnia wymagania określone w Ustawie o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki. Wnoszę zatem o dopuszczenie rozprawy do publicznej obrony.

Joanna Trojaneś