

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Dariusza Nasiłowskiego na temat:

„ Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi na obszarze zurbanizowanym aglomeracji warszawskiej. Problematyka prawno-organizacyjna.”

1. Zgodnie z przepisem art.13 ust.1 ustawy z 14.03.2003r. o stopniach naukowych i tytule naukowym (z treści umowy o sporządzenie recenzji wynika, iż ta ustawa ma zastosowanie w niniejszym przewodzie), rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie zagadnienia naukowego oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną autora pracy w danej dyscyplinie naukowej, a także umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. **Kryteria ocen prac doktorskich**, z punktu widzenia wypełnienia dyspozycji powołanego przepisu, bywają zróżnicowane, w zależności od preferencji i rozłożenia akcentów na poszczególne elementy przez danego recenzenta. Osobiście szczególną uwagę przywiązuję do czterech elementów: **1) doboru tematu pracy, 2) metod badawczych**, a ściśle rzecz biorąc – warstw tematycznych, zastosowanych przy rozwiązywaniu zagadnienia naukowego, **3) konstrukcji i strony „warsztatowej” rozprawy doktorskiej oraz 4) jej zawartości merytorycznej** (element najważniejszy), a w szczególności **tezy doktorskiej**, którą szanująca się rozprawa winna zawierać i uzasadniać.

2. **Dobór tematu rozprawy** choć, *prima facie*, może budzić wątpliwości co do swojej doniosłości, zasługuje w pełni na aprobatę (jest to – jak mawiał prof. A. Stelmachowski – wspólna zasługa autora, promotora oraz Rady Naukowej Instytutu), ponieważ zagadnienie traktowane w płaszczyźnie prawnej w sposób marginalny – **zarządzanie gruntami rolnymi na obszarze aglomeracji stołecznej, stanowi, w istocie, kanwę do zaprezentowania niezwykle złożonych, nawarstwionych, niespójnych, a wręcz zagniatanych regulacji, obowiązujących w stolicy w zakresie różnych kategorii nieruchomości, bądź gruntów**. W ujęciu własnościowym są to nieruchomości państwowe, komunalne oraz prywatne. Według kryterium ich przeznaczenia są to: grunty zurbanizowane, grunty (nieruchomości) rolne i grunty, które utraciły charakter prawny nieruchomości rolnych (i wyłączone zostały z reżimu ochrony gruntów rolnych), ale są enklawami na obszarze zurbanizowanym Warszawy.

Skomplikowanie sytuacji prawnej w aglomeracji warszawskiej wynika ponadto z jej stołecznej funkcji, znajdującej odzwierciedlenie w specjalnych regulacjach prawnych. Specyfika dotyczy regulacji własnościowych dotyczących nieruchomości, począwszy od dekretu z 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Warszawy, poprzez kolejne ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, aż do ustawy z 2017r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa,

stwarzającej podstawę dla specjalnego organu – Komisji Weryfikacyjnej, której działanie wywołuje ambiwalentne oceny.

Stopień komplikacji w płaszczyźnie gospodarowania gruntami pogłębia specyficzny ustrój miasta stołecznego Warszawy (ustawa z 15.03.2002r.), które, jako odmienna (od klasycznych jednostek samorządu terytorialnego) komunalna osoba prawna, nie ma w swych strukturach zarządzania odniesienia do gruntów rolnych. Odmiennie są procedury wykonywania przez uprawnień właścicielskich w stosunku do mienia Skarbu Państwa; w stosunku do państwowej własności rolnej uprawnienia te wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – scentralizowana struktura państwowa. Uniwersalne mechanizmy planowania przestrzennego funkcjonują w metropolii warszawskiej także w sposób specyficzny, nie dostrzegając potrzeby określenia funkcji, jaką mogą spełniać użytki rolne. Pro urbanizacyjny trend mechanizmów planowania w aglomeracji warszawskiej wspomagają specjalne regulacje prawne – „specustawa drogowa” z 2003 roku oraz ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących .

Powyższe uwagi recenzyjne mają na celu uzmysłowienie (także sobie - recenzentowi spoza Warszawy), jak trudnym i złożonym polem badawczym jest prezentacja stanu prawnego „gruntów warszawskich”, będącego źródłem wielu konfliktów interesów prawnych. Autor umiejętnie porusza się w tym gąszczu przepisów i trafnie identyfikuje te konflikty. Ponieważ praca ma charakter prawno-rolny, Autor słusznie nie pretenduje do globalnych rozwiązań , czy radykalnych propozycji, ale koncentruje się na rozwiązaniach mogących dowartościować funkcję i status użytków rolnych na obszarze aglomeracji warszawskiej. Jedną z takich propozycji jest wprowadzenie do mechanizmów planowania przestrzennego kategorii „enklawy”, w tym enklawy rolnej. Podnoszę tę kwestię w punkcie dotyczącym wyboru tematu pracy, albowiem uważam, że już w temacie pracy propozycja ta powinna być wskazana – zamiast „gospodarowania nieruchomościami rolnymi” należałoby mówić o „gospodarowaniu enklawami rolnymi”.

3. Gdy chodzi o kwestie metodologiczne związane z przeprowadzeniem badań (i prezentowaniem ich wyników w rozprawie) stwierdzić należy, iż Autor zaprezentował wszechstronne podejście do zagadnień będących przedmiotem badań. W ocenianej pracy wyróżnić możemy zastosowanie kilku warstw tematycznych, a więc: warstwy historycznej, warstwy porównawczej, warstwy postulatywnej; przede wszystkim zaś warstwy, czy płaszczyzny prawa obowiązującego , z zastosowaniem dwojakiego podejścia badawczego. Autor nie ogranicza się do analizy prawniczej tekstu obowiązującego prawa (metoda dogmatyczna), lecz, przy wykorzystaniu metody empirycznej, pokazuje funkcjonowanie rozwiązań prawnych w rzeczywistości społeczno-gospodarczej aglomeracji warszawskiej. Konsekwentne podejście funkcjonalne pokazuje praktyczne skutki zastosowania poszczególnych konstrukcji prawnych, przez co znacznie podnosi wartość rozprawy i jest istotną jej zaletą.

Rozbudowana warstwa historyczna pracy jest uzasadniona, a wręcz konieczna dla zrozumienia istniejących aktualnie konfliktów w płaszczyźnie prawnej gospodarowania gruntami. Można odnieść wrażenie, że kolejne, nawarstwiająca się regulacje prawne miały eliminować konfliktogenne rozwiązania prawne, powodowały w istocie ich dalsze zagmatwanie; pokazanie tych zmian było niezbędne jako „tło historyczne” dla obecnego stanu rzeczy. **Gdy chodzi o warstwę porównawczą**, to prezentowane w rozdziale 6 rozprawy (s.250-258) ujęcie budzi zastrzeżenia natury metodologicznej. Dobór porównywanych aglomeracji jest celowy i obejmuje takie miasta w kraju (Gdańsk) i za granicą (Amsterdam i Berlin), które - według rozeznania Autora - posiadają systemowe rozwiązania organizacyjno-prawne w zakresie nieruchomości rolnych. Takie podejście nie w pełni odpowiada, wymaganiom metody porównawczej, **lecz jest jedynie wskazaniem pozytywnych przykładów o charakterze ilustracyjnym.** Dobrze jednak, że taka ilustracja w pracy się znalazła, ponieważ dała Autorowi podstawę do spostrzeżenia, iż pozytywny obraz w tych aglomeracjach zapewnia umiejętne stosowanie mechanizmów planowania przestrzennego.

W sposób merytorycznie poprawny zaprezentowana została obowiązująca regulacja prawa stosowanego . Jak powiedziano, **rozważania pracy stanowią umiejętne połączenie dogmatycznej analizy przepisów, z pokazaniem, w oparciu o wzorowo wykorzystane orzecznictwo sądów oraz organów administracyjnych, konsekwencji zastosowania poszczególnych konstrukcji prawnych.** Funkcjonalne podejście egzemplifikuje i dokumentuje szeroki wachlarz, potencjalnych i rzeczywistych konfliktów, których rozwiązanie wymaga w praktyce stosowania prawa istniejącej ekwilibrystyki.

4. Gdy chodzi o **konstrukcję i stronę „warsztatową”** recenzowanej rozprawy rozpocząć należy od stwierdzenia samego Autora. „ Przyjęty w pracy zamysł konstrukcyjny ma na celu przedstawienie problematyki prawno-organizacyjnej enklaw rolnych, leśnych oraz gruntów miejskich w możliwie najdokładniejszy i całościowy sposób” (s.17). Pragnę stwierdzić, że zamysł ten został zrealizowany w sposób poprawny, z pewnymi wszakże drobnymi uchybieniami. Ów **zamysł konstrukcyjny polega na:** a) sformułowaniu, we wstępie, 13 konkretnie postawionych hipotez badawczych, b) wszechstronnej analizie argumentów weryfikujących postawione hipotezy (w rozdziałach 1- 8, s. 20 – 279), tak aby c) w zakończeniu, podsumowując rezultaty analiz, zaakcentować w 6-ciu tezach, które z postawionych wcześniej hipotez i z jakim skutkiem, zostały zweryfikowane. Tezy uznane za udowodnione stanowią podstawę wniosków *de lege ferenda*.

Logiczna kolejność rozważań i usytuowanie poszczególnych rozdziałów nie budzi w zasadzie zastrzeżeń. Uważam jednak, iż krótka informacja ilustracyjna (s.250-258) o rozwiązaniach stosowanych w innych aglomeracjach, nie powinna stanowić odrębnego rozdziału 6, a należało ją zamieścić jako akapit 4.4. w rozdziale czwartym. Rozdziały 7 i 8 – dotyczące konfliktów regulacyjnych oraz metod rozwiązywania tych konfliktów (łącznie 20 stron: 259– 279), aż proszą o połączenie w jeden

rozdział, aby zachować właściwe proporcje między rozdziałami. Uważam także, iż załączniki do pracy, zawierające bardzo szczegółowe informacje, zaprezentowane bez komentarza autorskiego, są zbędne.

Co się tyczy innych elementów strony „warsztatowej”, to praca zasługuje na wysoką ocenę. Napisana jest dobrym i przystępnym językiem. Obszerna literatura przedmiotu i bogate orzecznictwo zostały umiejętnie, wręcz wzorowo wykorzystane w tekście pracy. Logika wywodu, umiejętności prezentacji spornych problemów, zajęcie własnego stanowiska i jego argumentacja potwierdzają, że **Autor opanował umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.** Autorowi zdarzają się wszakże i **lapsusy**. Przykładem może być konstatacja, że „teza ta jest wsparta istotnym dowodem z zakresu *de lege ferenda*” (s.286), bądź sformułowanie: „Teza ta została udowodniona w oparciu o trzy hipotezy badawcze” (s.291). Ani postulaty *de lege ferenda*, ani hipotezy nie mogą stanowić dowodów prawdziwości tez. Autor powinien precyzyjnie określać, że dana teza została sformułowana w drodze weryfikacji wcześniejszej hipotezy (hipotez), w oparciu o analizę rozwiązań prawnych oraz materiał faktograficzny, i może stanowić podstawę wniosków, czy postulatów *de lege ferenda*.

5. Oceniając zawartość merytoryczną pracy podkreślić należy na wstępie, iż rozprawa ma jasno określony przedmiot badawczy, sprecyzowane założenia i hipotezy badawcze, poprawną prezentację i oceny stanu regulacji prawnej oraz konkretne postulaty zmian tej regulacji.

Przedmiotem pracy – jak pisze Autor we wstępie – „będą zatem **niezabudowane tereny** (podkr. moje-S.P.) aglomeracji warszawskiej stanowiące enklawy i grunty miejskie, które niekoniecznie są gruntami, użytkami rolnymi czy nieruchomościami rolnymi *sensu stricto*” (s.10). Ujęcie przedmiotowe jest zatem szersze niż, uznawana za najszerszą definicję „rolniczą”, ustawowa definicja gruntu rolnego sformułowana w ustawie o ochronie gruntów rolnych.

Jak już wspomniałem, osiągnięciem merytorycznym pracy jest weryfikacja postawionych we wstępie 13 hipotez badawczych, o różnym stopniu konkretności, które – zdaniem Autora – „poruszają całościowo najważniejsze kwestie związane z tematyką dysertacji i mają w swoim założeniu przyczynić się do sformułowania tez i ich udowodnienia” (s.19). **Kwintesencja merytorycznej zawartości pracy zawiera się zatem w uznanych za udowodnione tezach pracy oraz w postulatach nowych rozwiązań.** **Rozważania swoje Autor podsumował w 6 tezach; stopień poprawności tych tez będzie podstawą merytorycznej oceny pracy.**

A. Według Autora **podstawowa teza pracy brzmi:** „Procesy gospodarowania nieruchomościami rolnymi i innymi terenami o cechach enklaw na obszarze zurbanizowanym miasta stołecznego Warszawy doznają kolizji wskutek występowania i ukształtowania się wielu reżimów prawnych, wynikających z różnych regulacji ustawowych pozostających we wzajemnym konflikcie” (s.280). Poprawność tak ogólnie sformułowanej tezy nie budzi wątpliwości, a jej udokumentowanie, zawarte w szczególności w rozdz. 3, wyraża się w identyfikacji konfliktów prawnych w procesie zarządzania warszawskimi gruntami rolnymi (s.153 i n.). **Z tezą podstawową wiąże się kolejna, zamieszczona u**

Autora jako trzecia w kolejności, zawierająca konstatację, że „Nieruchomości rolne *sensu stricto* , zlokalizowane na obszarze zurbanizowanym aglomeracji warszawskiej, nie mają regulacji prawnych zapewniających systemowe, planistyczne oraz uwzględniające zasady zrównoważonego rozwoju i urbanistyki oraz funkcjonalne przekształcenie przestrzeni miejskiej w tereny użyteczności publicznej, w tym w tereny rekreacyjne i edukacyjne, a dominującymi unormowaniami są przepisy przyznające bezwzględne pierwszeństwo przeznaczaniu inwestycyjno-budowlanemu nieruchomości”.(s.289-290). Teza o dominacji rozwiązań prawnych preferujących wykorzystanie przestrzeni aglomeracji warszawskiej na cele inwestycyjno-budowlane nie budzi żadnych wątpliwości, mając na uwadze wyłączenia ustawowej ochrony gruntów, położonych na obszarach w granicach administracyjnych miast (zapoczątkowane w 2011r.), regulacje „specustaw” m.in. w zakresie realizacji inwestycji drogowych, a także najnowszej ustawy z 5.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących. **W świetle takich rozstrzygnięć ustawodawcy, Autor proponuje odmienne podejście do problemu ochrony enklaw rolnych; inne rozumienie tej ochrony.** „Postuluje się udzielenie ochrony tym gruntom w znaczeniu zapewnienia im m.in. przez regulacje planistyczne i uchwały organów miejskich, przekształcenia w tereny użyteczności publicznej, tereny realizacji edukacyjnych projektów rolnych, a nie na tereny realizacji inwestycji budowlanych oraz deweloperskich.”(s.225).

B. Z tezą trzecią koresponduje czwarta, w której **Autor prezentuje propozycje mechanizmów służących rozwiązywaniu,** udokumentowanych wcześniej (rozdz.3), **konfliktów i kolizji interesów prawnych,** zachodzących w procesie zarządzania warszawskimi gruntami rolnymi. **Teza czwarta** brzmi: „Uchwalone zgodnie z prawem i zasadami prawidłowej legislacji miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy są najlepszym instrumentem prawnym kształtowania polityki wobec enklaw rolnych i leśnych *sensu stricto* oraz innych terenów miejskich o cechach enklaw, a w rezultacie są jednym z najskuteczniejszych sposobów rozwiązywania kolizji i konfliktów interesów publicznoprawnych i prywatnoprawnych powstających na kanwie korzystania z miejskiej przestrzeni publicznej.”(s.291). Zdaniem moim, **przytoczona teza jest zasadnicza dla recenzowanej pracy.** W sytuacji wyłączenia ustawowych reguł ochrony gruntów rolnych, ich brak może być łagodzony przy pomocy mechanizmów planowania przestrzennego, co jest w praktyce możliwe także w obecnym stanie prawnym. Świadczy o tym przykład aglomeracji gdańskiej, gdzie najnowsze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska (pochodzące z 2018r.) wprost ustanawia rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną w granicach administracyjnych aglomeracji. Dla zachowania terenów rolniczych oraz ochrony ich przed inwestycjami *expressis verbis* ustalono „rolniczą przestrzeń produkcyjną (RPP)” i funkcję dominującą: „rolnictwo”. Warszawa w studium, ani w projekcie studium z 2018r. nie posiada tak jednoznacznych rozwiązań prawno-organizacyjnych odnośnie problematyki enklaw rolnych.(s.251 i n.)

C. Oceniając merytoryczną zawartość pracy nie można pominąć tezy prezentowanej jako druga w kolejności. Teza ta brzmi: „**Prawo do prowadzenia na obszarze zurbanizowanym gospodarstwa rolnego i tradycyjnej produkcji rolnej przez rolnika jest prawem o nadrzędnym, prywatnoprawnym charakterze wynikającym bezpośrednio z prawa własności, w tym również własności rolniczej, któremu należy przyznać pierwszeństwo pomimo ograniczeń tego prawa oraz konfliktu norm i interesów prywatnoprawnych i publicznoprawnych.**” (s.287). **Treść i usytuowanie tezy 2-giej zwraca uwagę na prawnorodny charakter pracy, czy też podbudowuje jej prawnorodny profil**. Tytuł prawny własności, także własności rolniczej, wyrażający najszerszy zakres uprawnień podmiotu do rzeczy, korzystający zarówno z ochrony cywilnoprawnej, jak i konstytucyjnej, daje podstawę do sformułowania o swoistej, „nadrzędności prawa do prowadzenia gospodarstwa rolnego” także na obszarze zurbanizowanym. Tak rozumiane „pierwszeństwo” dotyczy jednak tylko gospodarstw prowadzonych w oparciu o tytuł prawny własności nieruchomości; **podstawą tej ochrony jest tytuł prawny władania, a nie przeznaczenie gruntu**. Ostatecznie pamiętać trzeba również o możliwości wyłączenia każdej nieruchomości, w tym i rolnej na cele publiczne.

D. Oprócz zaprezentowanych czterech tez, które nazwałbym głównymi w omawianym temacie, Autor formułuje **jeszcze dwie tezy mające charakter niejako uzupełniający**. Teza szósta dotyczy prawidłowości organizacji nadzoru i kontroli nad przebiegiem procesów gospodarowania gruntami państwowymi, w sytuacji dualizmu struktur realizujących uprawnienia w stosunku do państwowych nieruchomości rolnych oraz innych nieruchomości. Wskazanie na problem dualizmu struktur jest konsekwencją negatywnej oceny działalności KROW, ponieważ - według Autora - Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa - Oddział Warszawa prowadzi, wobec nieruchomości rolnych położonych na obszarze zurbanizowanym aglomeracji warszawskiej, nieprawidłową i niezgodną z ustawowymi regulacjami i przypisanymi celami, działalność skutkującą powstawaniem konfliktów prawnych (s.292). Krytyczna ocena działalności KROW zasługuje na pełną aprobatę, ponieważ już samo utworzenie tej instytucji jest przejawem niczym nieuzasadnionego trendu centralizacji i koncentracji zarządzania rolnictwem przez struktury państwowe.

E. **Analityczne rozważania Autora są merytorycznie poprawne**, starannie (a czasem nawet zbyt szczegółowo) udokumentowane i uzasadnione; wykazują bardzo dobrą znajomość praktyki stosowania prawa w badanym obszarze (**Autor swobodnie „porusza się” w temacie**). W każdej wielowątkowej i problemowej pracy znajduje się wiele fragmentów dających recenzentowi pole do polemiki, czy uwag krytycznych. Osobiście jestem zdania, że recenzja doktorska to nie polemika profesora z doktorantem; stąd też celowo pomijam szereg uwag krytycznych, czy dyskusyjnych, które przecież nie podważają ogólnej pozytywnej oceny pracy. Uważam wszakże za stosowne zgłoszenie zastrzeżeń w kwestiach uznawanych przez Autora za „metodologiczne”. Mianowicie w rozdziale ósmym, zatytułowanym : „Metody rozwiązywania konfliktów prawnych w procesach gospodarowania enklawami rolnymi”, wszelkie sposoby rozwiązywania konfliktów prawnych i problemów kolizyjnych,

Autor określa mianem „metody”. Mowa jest o sposobie rozwiązywania konfliktów i kolizji „metoda ingerencji ustawodawcy”, co jest sformułowaniem poprawnym (choć zazwyczaj obecna legislacja rodzi więcej konfliktów niż usuwa). Następnie mówi się o „metodzie ingerencji sądu” – jest ona „pokrewna metodzie ingerencji ustawodawcy, z tą różnicą, że ingerencja sądu ma indywidualny charakter”(s.276). Na takie określenie nie ma już zgody, ponieważ udzielenie ochrony prawnej przez sądy, które następuje zawsze na wniosek, nie może być nazywane „ingerencją” sądu. I wreszcie następujące sformułowanie: „**Sposobem rozwiązywania kolizji interesów jest wykładnia systemowa... Wykładnia systemowa wiąże się z metodą hierarchii aktów prawnych i metodą chronologii**, ponieważ wymaga analizy i określenia pozycji aktu prawnego lub badanej regulacji w systemie prawa” (s.274, podkr. moje S.P.). Tu też nie ma zgody, ponieważ wykładnia systemowa nie rozwiązuje kolizji interesów, a jedynie kolizje norm prawnych, a pocziwe reguły wykładni można stosować, bez podnoszenia ich rangi do „metody hierarchii aktów prawnych i metody chronologii”.

6. Wnioski *de lege ferenda*

Bogate, wielopłaszczyznowe i merytorycznie poprawne rozważania rozprawy kończy rozbudowana **warstwa postulatywna** (s.299-311), gdzie Autor zgłasza i uzasadnia szereg wniosków *de lege ferenda*, o różnym zresztą stopniu doniosłości. Zdaniem Autora, „jednym z najważniejszych” jest postulat przyjęcia do systemu prawa polskiego nowego pojęcia „**enklawy miejskiej**”. Propozycja zasługuje na uwagę, jeżeli miałyby służyć usprawnieniu gospodarowania enklawami. Prezentowane jej ujęcie jest ogólnikowe i budzi szereg wątpliwości. **Szerokie ujęcie przedmiotowe różnych kategorii enklaw** (tereny miejskie „zróżnicowane co do statusu, ale zbliżone co do funkcji”) **koresponduje z równie szerokim wachlarzem propozycji legislacyjnych** (według Autora, termin ten „byłby terminem prawnym zdefiniowanym na poziomie ustawowym, na przykład w jednej lub kilku ustawach”). I tu zostały wymienione wszystkie ustawy dotyczące gospodarki terenami, czy gruntami. Ogólnikowość propozycji dostrzega sam Autor pisząc, że: „Jest to koncepcja, której realizacja wymaga uszczegółowienia i odpowiednio rozwiązania w zakresie techniki legislacyjnej” (cytaty ze s.299 i 300). Autorskiej próby „uszczegółowienia” (s.301-302) nie można uznać za udaną, ponieważ „**enklawę miejską**” **uznaje się, jednocześnie, za:** 1) kategorię przydatną dla uporządkowania pojęć z zakresu ewidencji gruntów (wprowadzenie nowego rodzaju użytku – „użytek o treści enklawa miejska”); 2) pojęcie „z zakresu prawa nieruchomości”; oraz 3) instrument natury planistycznej, w celu kształtowania polityki przestrzennej wobec terenów miejskich o cechach enklaw. Żadne z pojęć prawnych dotyczących kategoryzacji prawnej terenu, czy gruntu nie może spełniać tych trzech funkcji jednocześnie. Enklawa nie może być pojęciem z zakresu prawa nieruchomości, ponieważ nieruchomości to kategoria własnościowa prawa cywilnego. Enklawa nie może być nowym rodzajem użytku, albowiem grunty w enklawie mają swój status użytków, określonych przepisami z zakresu ewidencji. Enklawa, z samej istoty tego pojęcia, jest kategorią przestrzenną i – zdaniem moim – powinna być rozważana w świetle regulacji prawnej planowania i zagospodarowania przestrzennego. Enklawa zasługuje na

uznanie za „instrument natury planistycznej”, ale wskazanie konkretnych rozwiązań „wdrożeniowych” nie jest rolą recenzenta.

Spośród innych propozycji na akceptację zasługują wnioski o wprowadzenie regulacji prawnych zwiększających zakres samorządności m.st. Warszawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych *sensu stricto* oraz zlikwidowanie dualizmu własności rolniczej państwowej i samorządowej, w drodze przekazania nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarby Państwa na rzecz miasta. Z punktu widzenia „prawnorolnego” uzasadnione jest także stanowisko Autora, aby, na obecnym etapie rozwoju metropolitalnego i ustrojowego, nie powiększać obszaru miasta, na skutek czego gospodarstwa rolne, korzystające dotąd z ochrony i licznych przywilejów związanych z ich statusem rolnym, status ten by utraciły.

Rozważania rozprawy kończą dwa wnioski *de lege ferenda* o dużym ciężarze gatunkowym. Jeden to propozycja ustawy o rozwoju stolicy, ponieważ – zdaniem Autora – tylko szczególny akt rangi ustawowej może zapewnić wypełnianie dominujących funkcji stołecznych oraz przyjęcie rozwiązań systemowych, także w obszarze stworzenia systemu nieruchomości i terenów stanowiących enklawy miejskie. Drugim wnioskiem jest postulat przyjęcia ustawy reprivatyzacyjnej w zakresie warszawskich nieruchomości połączony z postulatem likwidacji komisji weryfikacyjnej w obecnym kształcie lub wyposażenie jej w prawnie jednoznaczne kompetencje. Oba wnioski traktować należy jako uprawniony głos Autora, w ramach szerszej dyskusji prowadzonej na te tematy.

7. Konkludując stwierdzam, iż zgłoszone uwagi krytyczne nie podważają generalnie pozytywnej, wysokiej oceny pracy, która odpowiada wymaganiom stawianym rozprawom doktorskim.

