

Prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, prof. zw.

Olsztyn, dnia 12.04.2016 r.

Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

R e c e n z j a

rozprawy doktorskiej mgr. Waldemara Miączyńskiego nt.:

Badanie prawidłowości statystycznych we wspólnotach mieszkaniowych na przykładzie wybranych miast województwa zachodniopomorskiego

opracowana na zlecenie Dziekana Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

Uniwersytetu Szczecińskiego

1. Formalna charakterystyka pracy

Przedłożona do oceny rozprawa doktorska mgr. Waldemara Miączyńskiego nt.: ***Badanie prawidłowości statystycznych we wspólnotach mieszkaniowych na przykładzie wybranych miast województwa zachodniopomorskiego*** została napisana pod kierunkiem prof. zw. dra hab. Józefa Hozera.

Rozprawę stanowi opracowanie zwarte liczące 227 ponumerowanych stron. Treść merytoryczna pracy obejmuje 5 zanumerowanych rozdziałów (3 o charakterze przeglądowym, a 2 przedstawiają wyniki przeprowadzonych badań empirycznych) oraz 2 rozdziały nieznumerowane (*Wstęp, Podsumowanie*). Prace uzupełniają również nieznumerowane rozdziały przedstawiające streszczenie w języku angielskim, spis wykorzystanych źródeł informacji oraz spis rysunków i tabel. Układ i organizacja treści pracy nie budzą zastrzeżeń. Według zamieszczonego wykazu Autor powołał się w pracy na 135 pozycji literatury dotyczącej przedmiotu badań i wiele aktów normatywnych, głównie w randze ustaw. Znaczącą część przytoczonych pozycji stanowią podręczniki dotyczące podstaw ekonomii, rynku nieruchomości i problematyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz teksty opublikowane w czasopismach popularno-naukowych i na stronach internetowych. Szkoda, że wśród cytowanych opracowań niewiele jest publikacji

obcojęzycznych. Także niektóre przywołane akty normatywne mają już charakter historyczny, zważywszy, że rozprawa doktorska powstała w 2015 roku. Pewnym uzasadnieniem może być fakt, że Autor analizom statystycznym poddał dane zawarte w sprawozdaniach M-03 z lat 2005- 2011. Rozprawa została starannie opracowana pod względem edytorskim. Na uwagę zasługują przejrzyste przygotowane rysunki i tabele. Doktorant nie ustrzegł się jedynie kilku nieścisłości w zapisie danych bibliograficznych, np. brak wydawców niektórych cytowanych publikacji czy też daty pozyskania danych ze stron internetowych.

2. Ważność i aktualność problemu badawczego

Praca lokuje się na styku ekonomii, prawa, statystyki i nauk społecznych. Jest to swoisty „znak” czasu w badaniach naukowych wynikających w dużej mierze z potrzeb gospodarczych. Podjęty w pracy problem zależności pomiędzy kryzysem na globalnym i krajowym rynku finansowym a warunkami funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych stanowi ważny element zasadniczego problemu badawczego, jakim jest badanie rodzajów i siły oddziaływania czynników pochodzących z otoczenia ekonomicznego rynku na warunki gospodarowania nieruchomościami w ogólności, a w szczególności nieruchomości pełniących funkcje mieszkalne. Dotychczas opublikowane wyniki badań w większości dotyczą zagadnień rynku nieruchomości rozpatrywanego w makroskali. Odczuwa się natomiast brak pogłębionych kompleksowych badań teoretycznych i praktycznych, których wynikiem byłaby dobrze uzasadniona metodyka wykrywania zależności w odniesieniu do konkretnych rodzajów nieruchomości i konkretnych form prawnych ich użytkowania. Autor odważnie sformułował hipotezę rozprawy biorąc pod uwagę, na jakiej specyficznej bazie danych będzie starał się realizować badania, aby ją zweryfikować.

3. Ocena sformułowanej hipotezy, celów badawczych i ich zgodności z tytułem rozprawy

Autor już we *Wstępie* rozprawy zawarł hipotezę badawczą w następującym brzmieniu **„badanie prawidłowości statystycznych dotyczących wspólnot mieszkaniowych pozwala na określenie wpływu kryzysu finansowego na ich funkcjonowanie”**. W tym samym rozdziale sformułowane zostały trzy cele, których realizacja, w zamierzeniu Doktoranta, powinna pozwolić potwierdzić prawdziwość powyższej hipotezy, a mianowicie:

1. Dokonanie wszechstronnej analizy statystycznej danych zawartych w sprawozdaniach

M-03 w celu oceny zmian w prawidłowościach statystycznych dotyczących kosztów utrzymania wspólnot mieszkaniowych, 2. Badania zróżnicowania przestrzennego wpływu kryzysu na funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych z wykorzystaniem wielowymiarowej analizy porównawczej i 3. Przeprowadzenie badania ankietowego wśród zarządców nieruchomości dotyczącego m.in. ich oceny wpływu kryzysu na wspólnoty mieszkaniowe. Te sformułowania, za wyjątkiem pierwszego, raczej informują czytelnika o wachlarzu zastosowanych metod/ narzędzi badawczych niż celach do osiągnięcia. Dopiero w dalszej części rozdziału sformułowano pytania i cele cząstkowe nawiązujące ściśle do rozważanego problemu. Należy wnioskować, że celem głównym było dokonanie syntetycznej oceny wpływu kryzysu na wspólnoty mieszkaniowe przy zastosowaniu narzędzi statystycznych. W takim ujęciu sformułowana hipoteza i cele badawcze pozostają w zgodności z tytułem rozprawy.

4. Analiza i ocena przebiegu badań i uzyskanych rezultatów

Rozdział I „*Funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych*” Autor rozpoczął od przedstawienia podstawowych pojęć i definicji. W opinii recenzenta należało unikać przytaczania tych pojęć, które jednoznacznie unormowane są w przepisach prawa lub stanowią podstawową wiedzę z zakresu rynku nieruchomości (np. dotyczących kodeksowego określenia nieruchomości i praw z nimi związanych czy też cech nieruchomości jako przedmiotu obrotu rynkowego) tym bardziej, że wiele z nich nie jest bezpośrednio związanych z przedmiotem badań. Zasadnym natomiast jest dokonanie szerszej interpretacji niektórych zapisów ustawy o własności lokali i analiza literatury w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych. Zagadnienie to zostało znacznie szerzej potraktowane przez Doktoranta w następnym podrozdziale „*Charakterystyka wspólnot mieszkaniowych*”. Jest to rozdział niezbędny dla właściwej narracji prowadzonych badań. Autor przeanalizował przepisy prawa i trafnie dobrał literaturę przedmiotu w kontekście tworzenia i funkcjonowania tych podmiotów. Nie ustrzegł się On jednak pewnych nieścisłości. Może zbyt zaufał wiedzy podręcznikowej, np. na str. 48 rozprawy w kwestii funduszu remontowego, którego „*wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty (art. 22 ust. 3 pkt. 3 „- cyt. z postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 roku, sygnatura I Aca 290/06)*”. Dotyczy to także możliwości odliczania wpłat na fundusz remontowy od podatku dochodowego od osób fizycznych dokonanych przez właścicieli lokali, która to możliwość skończyła się w 2015 roku. Podrozdział 1.4 dotyczy zarządu

nieruchomością wspólną. Problematyka ta została, podobnie jak poprzednie, omówiona szczegółowo w kontekście unormowań prawnych i wielu komentarzy do tych przepisów wydanych na przestrzeni ostatnich 20 lat. Reasumując, cały Rozdział I opracowany został, z niewielkimi wyjątkami, poprawnie. Jednak ze względu na wielość poruszonych problemów zasadnym byłoby na zakończenie rozdziału stworzenie listy, zawierającej podstawowe zasady tworzenia i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych uwypuklając te z nich, które ściśle wiążą się z postawioną hipotezą badawczą. Rozdział II rozprawy zatytułowany *Polski rynek nieruchomości w warunkach kryzysu* podzielony został na trzy podrozdziały. Podrozdział 2.1, w którym wiele miejsca poświęcono przytaczaniu ogólnie znanych treści podręcznikowych dotyczących definiowania pojęcia rynek i rynek nieruchomości, mogłoby zostać znacznie skrócone bez szkody dla przyszłych rozważań, tym bardziej, że część tych treści Autor zamieścił już w rozdziale I. Zbędne są również tabele 2.1 i 2.2 ukazujące dane o transakcjach na rynku nieruchomości w Polsce w latach 1991-1998, skoro Autor zamierzał badać prawidłowości statystyczne zachodzące w latach dużo późniejszych. Podobnie treść podrozdziału następnego zatytułowanego *Kryzys finansowania kredytów hipotecznych* mogłaby być ujęta w syntetycznej formie i w ściślejszym powiązaniu z tematem rozprawy. W podrozdziale 2.3 Autor powrócił na polski rynek nieruchomości. Szkoda jednak, że głównie zawarł w nim obszerne rozważania dotyczące kredytów hipotecznych przywołując analizy tego rynku z lat 2004-2008, a znowu za mało tu odniesień do tematu rozprawy. Jednak oceniając treść całego rozdziału II rozprawy nasuwa się pozytywne spostrzeżenie, że Doktorant posiada umiejętność dotarcia do wielu źródeł literaturowych na zadany temat. Nieco gorzej poradził sobie z uzasadnieniem celowości przedstawienia w rozprawie zgromadzonych informacji na temat przyczyn i przebiegu światowego kryzysu finansowego bowiem wspólnota mieszkaniowa sensu stricte zasadniczo, poza nielicznymi wyjątkami nie jest uczestnikiem rynku nieruchomości funkcjonującego w takim ujęciu jak przedstawiony w pracy. Mogą być nimi ewentualnie jej członkowie, ale na rynku nieco inaczej zdefiniowanym. Zamieszczając Rozdział III *Statystyczne podejście do opisu zjawisk ekonomicznych na rynku nieruchomości* Autor spełnił jeden z ważnych wymogów stawianych rozprawom doktorskim, jakim jest klarowne przedstawienie i uzasadnienie zastosowanych metod realizacji celów pracy. Bez żadnego uszczerbku można jednak było pominąć w tego typu pracy naukowej przytaczania obszernej wiedzy teoretycznej na temat podstaw statystyki i zasad jej stosowania w analizach dotyczących rynku nieruchomości. Natomiast za cenne uważam informacje zawarte na stronach 138-144 przedstawiające konkretne wskaźniki i miary zastosowane w analizach zgromadzonych danych empirycznych. Autor klarownie

uzasadnił stosowność użytych metod w odniesieniu do specyfiki badanych obiektów. Rozdział IV otwiera część praktyczną badań i zawiera opis zasobów mieszkaniowych w województwie zachodniopomorskim. Wykorzystując dane o zasobach lokalowych w tym województwie z lat 2005, 2007, 2009 i 2011 pozyskane z formularza M-03 zbadano ich strukturę, dynamikę zmian i występujące współzależności. Doktorant zamierzał w ten sposób zbadać, czy światowy kryzys na rynku nieruchomości wpłynął na funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych na badanym obszarze. Jednak na str. 145 rozprawy znajduje się stwierdzenie, że dodatkowo dokonano analiz współzależności danych dotyczących m.in. zaległości czynszowych i wielkości wspólnot mieszkaniowych. Trudno byłoby zbadać takie zależności, gdyż we wspólnotach mieszkaniowych kategoria czynszu nie występuje. Tę i inne zdawałoby się nieścisłości terminologiczne wyjaśniają zapisy poczynione na kolejnej stronie rozprawy, z których wynika, że na potrzeby pracy pojęcie wspólnoty mieszkaniowej rozciągnięto na zasoby mieszkaniowe także wielu innych podmiotów, np. jednostek komunalnych, zakładów pracy, jednostek Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów. Zapewne powodem takiego posunięcia Doktoranta była specyfika danych gromadzonych przez GUS w wykorzystanym w badaniach formularzu M-03. Jednak dla właściwego śledzenia i oceny prawidłowości przebiegu badań i rozważań Autora założenie to powinno być zapisane już we *Wstępie* rozprawy. W tym kontekście należałoby także uzupełnić treść Rozdziału I, obecnie poświęconego wyłącznie wspólnotom mieszkaniowym rozumianym zgodnie z definicją prawną tego terminu. Zakres i charakter danych zawartych w formularzu miały znaczny wpływ, nie tyle na sam dalszy przebieg realizacji celu pracy, co na możliwość interpretacji otrzymanych wyników. Zapewne, przynajmniej po części z tego powodu w tabelach i na rysunkach na stronach 146-176 rozprawy przedstawione są uogólnione i uśrednione wyniki analiz. Także i niektóre wnioski częściowe, sformułowane na ich podstawie, mają charakter ogólny. Szkoda, że Doktorant na potrzeby analiz statystycznych nie rozdzielił tego zasobu na mniejsze, bardziej jednorodne grupy podmiotów posiadających w swoich zasobach lokale mieszkalne. Funkcjonują one bowiem w wielu przypadkach w innej sytuacji prawnej i finansowej, mogącej mieć wpływ na różny stopień ich wrażliwości na oddziaływanie kryzysu finansowego. Być może pozwoliłoby to także na wykrycie przyczyn prezentowanej sytuacji w czynnikach wewnętrznych, uzależnionych od podmiotu posiadającego dany zasób mieszkaniowy, np. w kwestii długoterminowego okresu zadłużenia, który, co do zasady, nie występuje we wspólnotach sensu stricto, bowiem właściciele mieszkań to nie lokatorzy, których prawa chronione są specjalną ustawą.

Badania dotyczące zależności zadłużenia wobec wspólnoty od jej wielkości doprowadziły Autora do słusznego wniosku, że takiej zależności nie ma. Wynik ten był oczywisty, ale traktuję go jako pewną weryfikację przydatności zastosowanej metody analizy. Autor następnie próbował badać wpływ zmian na rynku nieruchomości na sytuację wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem rodzaju powiatu. Podobnie jak poprzednio, łączenie zaległości czynszowych z sytuacją lokalnych rynków nieruchomości i kryzysem światowym, jest ryzykowne, a ewentualne wykrycie tego typu powiązań wymagałoby włączenia do badań dodatkowych danych pochodzących spoza formularza M-03. W Rozdziale V Autor podjął się oceny wpływu kryzysu finansowego na funkcjonowanie wspólnot z wykorzystaniem informacji pozyskanych metodą ankietową od zarządców nieruchomości. Z założenia to właściwa decyzja, jednak brak szczegółowej informacji, o jakie wspólnoty pytano, czy te rzeczywiste, co sugeruje treść niektórych pytań ankietowych, czy w rozumieniu przyjętym na potrzeby tej rozprawy utrudnia właściwą interpretację otrzymanych odpowiedzi. Profesjonalni zarządcy, do których skierowano zapytania, powinni rozróżniać te różne formy zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Szkoda, że ankietowani nie mieli sposobności wymienić innych, może znanych im rzeczywistych powodów braku lub występowania zaległości. Może wskazanym byłoby zapytać o to samych właścicieli lub lokatorów mieszkań. Nie dziwi też odpowiedź na pytanie o zależność zaległości finansowych od wielkości wspólnoty, skoro każdy właściciel lokalu płaci te należności indywidualnie (str. 186). Podsumowując – w treści rozdziału zabrakło ważnej informacji do zarządców, jakich zasobów mieszkaniowych skierowano pytania ankietowe. Bez tej informacji trudno jest dokonać pełnej oceny poprawności interpretacji otrzymanych odpowiedzi. Wyjaśnienia tej kwestii oczekuję podczas obrony rozprawy. Rozprawę kończy rozdział *Podsumowanie*. Autor zawarł w nim 18 wniosków. Jest ich tak wiele, gdyż Doktorant w tym rozdziale powtórzył wyniki przeprowadzonych obliczeń zawartych w poszczególnych podrozdziałach części empirycznej rozprawy. Natomiast można zgodzić się z wnioskiem sformułowanym na str. 203, że poszukiwanie prawidłowości statystycznych i ich analiza może być skutecznym narzędziem badań rynku nieruchomości.

5. WNIOSEK KOŃCOWY

Zgłoszone w recenzji krytyczne uwagi ogólne i zastrzeżenia szczegółowe zostały podyktowane głównie faktem rozszerzenia pojęcia prawnego, jakim jest *Wspólnota mieszkaniowa* na inne zasoby mieszkaniowe i w związku z tym niejednoznacznego określenia struktury baz danych wykorzystywanych do badań szczegółowych. Jednak ze względu na

metodyczny cel pracy nie mają one zasadniczego wpływu na końcową p o z y t y w n ą ocenę przedłożonej rozprawy. Natomiast należałoby je uwzględnić w przypadku przygotowywania pracy do druku lub gdyby Autor postanowił nadać użyteczny wymiar otrzymanym wynikom liczbowym. Ciekawy pomysł badawczy dotyczący aktualnego, oryginalnego problemu związanego z określeniem siły związków pomiędzy wybranymi ekonomicznymi elementami rynku nieruchomości a wybranymi aspektami funkcjonowania zasobów mieszkaniowych, stanowiły dobry punkt wyjścia do prowadzonych badań szczegółowych.

Zaplanowane i konsekwentnie zrealizowane zadania badawcze przy użyciu właściwych metod analizy statystycznej świadczą o wystarczającym przygotowaniu Doktoranta do samodzielnego prowadzenia badań naukowych.

Dlatego też wyrażam opinię, że praca mgr Waldemara Miączyńskiego w przedstawionej wersji s p e ł n i a kryteria rozprawy doktorskiej, określone w art.13 ustawy z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach i tytule i naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2003 r. Nr 65 poz. 595 z późn.zm.) i może być dopuszczona do publicznej obrony.

