

Katowice, dnia 12.01.2026 r.

dr hab. Grzegorz Nancka, prof. UŚ
Instytut Nauk Prawnych
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Śląski w Katowicach

Szanowny Pan
prof. dr hab. Hubert Izdebski
Dyrektor Instytutu Prawa
Uniwersytetu SWPS

Na podstawie i w wykonaniu Uchwały Rady Naukowej Instytutu Prawa Uniwersytetu SWPS powołującej mnie w charakterze recenzenta w postępowaniu w sprawie nadania Panu Maciejowi Lechowi Marcinkowskiemu stopnia doktora w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne, przedkładam recenzje rozprawy doktorskiej Pana mgr. Macieja Lecha Marcinkowskiego pt. *„Superficies między tradycją rzymską a współczesnością: Erbbaurecht w Niemczech a użytkowanie wieczyste w Polsce – analiza porównawcza”*, Warszawa 2025, przygotowaną pod kierunkiem naukowym prof. dr. hab. Bronisława Sitka.

Łączę wyrazy szacunku

dr hab. Grzegorz Nancka, prof. UŚ

Katowice, dnia 12.01.2026 r.

dr hab. Grzegorz Nancka, prof. UŚ
Instytut Nauk Prawnych
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Śląski w Katowicach

Recenzja
rozprawy doktorskiej Pana mgr. Macieja Lecha Marcinkowskiego
pt. *Superficies między tradycją rzymską a współczesnością: Erbbaurecht w Niemczech a*
***użytkowanie wieczyste w Polsce – analiza porównawcza*, Warszawa 2025, ss. 283**

1. Temat pracy

Rozprawa doktorska Pana mgr. Macieja Lecha Marcinkowskiego zawiera analizę ciekawego zagadnienia z zakresu prawa rzeczowego, nie tylko w ujęciu historyczno-prawnym, ale także dogmatycznym. Tematyka rozprawy wpisuje się w nurt tak zwanej tradycji romanistycznej, stanowiącej ostatnio coraz częściej wybierany przedmiot rozważań naukowych. Wybór tematu należy pochwalić co najmniej z kilku przyczyn. Po pierwsze, dotyczy on zakresu prawa rzeczowego, nie stanowiącego dość oczywistego wyboru w badaniach romanistycznych, przede wszystkim ze względu na skalę trudności. Po drugie i jeszcze istotniejsze, dotyczy problematyki, która nie doczekała się w literaturze polskiej, a także zagranicznej kompleksowego opracowania. Po trzecie wreszcie, ma istotny walor praktyczny - wpisuje się bowiem w prowadzone dyskusje dotyczące kwestii reform i kształtu użytkowania wieczystego. Praca ma charakter przekrojowy na co wskazuje już sama konstrukcja jej tematu. Uzasadnienie wyboru tematu, a także wskazanie celów pracy odnaleźć można we wstępie. Autor wskazał tam, że "Celem badawczym niniejszej dysertacji jest wszechstronne zbadanie rzymskiej instytucji *superficies* i jej odpowiedników w systemie prawa niemieckiego i polskiego w układzie synchronicznym i diachronicznym" (s. 7) i dalej: "Praca zmierza do zidentyfikowania podobieństw i różnic zarówno w treści badanych instytucji, jak i w ich funkcjach społeczno-



gospodarczych, a także wyjaśnienia przyczyn tych różnic – zwłaszcza wynikających z odmiennej genezy i innego osadzenia w systemie prawa" (s. 8). Wreszcie Autor formułuje pytanie badawcze na które udziela odpowiedzi w swej dysertacji: "czy i w jakim zakresie doświadczenia niemieckiego *Erbbaurecht* mogą zostać wykorzystane dla udoskonalenia polskiego systemu prawa, zwłaszcza w kontekście ograniczeń i zmian dotyczących użytkowania wieczystego?" (s. 8). Co więcej w pracy sformułowane zostały hipotezy badawcze, wskazujące na dojrzałość naukową Autora: "Główną hipotezę badawczą stanowi twierdzenie, że mimo zbieżności funkcji i wielu podobieństw konstrukcyjnych, *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste nie są pełnymi odpowiednikami, gdyż różni je systemowe zakotwiczenie (neutralne własnościowo i rynkowe *Erbbaurecht* versus publicznoprawnie ukształtowane użytkowanie wieczyste), co uniemożliwia ewentualną transpozycję rozwiązań niemieckich do prawa polskiego bez powołania nowej instytucji w systemie prawa polskiego - prawo zabudowy" (s. 9). Równie ważną, jest hipoteza jakoby "rzymskie *ius superficiei* ma grecki rodowód lub co najmniej istotne inspiracje helleńskie, recypowane do prawa rzymskiego za pośrednictwem praktyki prowincjonalnej i *ius honorarium*, zanim doczekało się wzmianek w prawie pozytywnym (*Lex agraria*)" (s. 9)

Nie można mieć wątpliwości, że szeroka i przekrojowa konstrukcja tematu pracy, a także jednocześnie jasno i precyzyjnie wskazane cele oraz hipotezy pozwoliły na dogłębną analizę problemu badawczego, jak również wysnucie interesujących wniosków. Podsumowując, należy podkreślić, że temat pracy jest nie tylko ciekawy, ale również trafnie wybrany i przez to w pełni uzasadniony.

2. Podstawa badawcza i metodologia pracy

Podstawę źródłową pracy stanowi nie tylko dość obszerna bibliografia (zawierająca blisko 150 pozycji literatury), ale także odpowiednie źródła prawa pozytywnego (zarówno krajowego, jak i zagranicznego). Praca zawiera również liczne odwołania do orzecznictwa - nie tylko polskiego, ale także - co zasługuje na pochwałę - niemieckiego. W części odnoszącej się do prawa rzymskiego, Autor rozprawy chętnie korzysta ze źródeł antycznych. Przede wszystkim są to Digesta Justyniańskie, ale także m.in. Instytucje Gaiusa, czy też Kodeks Teodozjański. Co należy podkreślić, w pracy znaleźć można również odniesienia do źródeł literackich.



Literatura stanowiąca podstawę dla omawianego zagadnienia została zebrana w sposób prawidłowy i zawiera ona fundamentalne pozycje dotyczące kwestii stanowiącej przedmiot opracowania. Ostatnie polskie z prac romanistycznych (i uwzględnione w bibliografii rozprawy), dotyczące podejmowanej przez Autora problematyki opublikowane zostały przez Renatę Świrgoń-Skok: *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, Czasopismo Prawno-Historyczne 2014, t. 64, z. 2, s. 31-44, a także Marzenę Dyjakowską: *'Superficies' - rzymskie korzenie prawa zabudowy*, Zeszyty Prawnicze 2015, nr 15, z. 1, s. 5-32. Należy jednak wskazać, że w zakresie części romanistycznej należałoby się odwołać do prac Magdaleny Krasoń: *Ze studiów nad terminologią źródeł prawa rzymskiego w sprawach opłat za superficies*, Czasopismo Prawno-Historyczne 1989, t. 41, z. 1, s. 139-148; idem, *Rzymski rodowód regulacji dotyczących budowy na cudzym gruncie*, w: *Z dziejów prawa Rzeczypospolitej Polskiej*, Katowice 1991, s. 7-18; idem, *Ochrona superficies*, Białostockie Studia Prawnicze 1992, nr 1, s. 53-71; idem, *Z badań nad prawami i obowiązkami superficiariusza*, Białostockie Studia Prawnicze 1994, nr 2, s. 21-43.

Wśród pozycji literatury zagranicznej Autor wskazuje na mające podstawowe znaczenie prace, m.in.: Franco Pastorigo: *La superficie nel diritto romano*, Milano 1962 oraz Heinricha Vogta, *Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts*, Marburg 1950. Można jednak by się pokusić o odniesienie do prac np. Francesco Sitzii, *Studi sulla superficie in epoca giustiniana*, Milano 1979 czy Adolfa Schmidta, *Das Recht der Superficies*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, 1890, t. 11, s. 121-164.

W zakresie prawa współczesnego można było rozważyć sięgnięcie do m.in. następujących opracowań: Kamila Zaradkiewicza, *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy (Materiał dyskusyjny przygotowany dla Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego)*, Przegląd Legislacyjny 2006, nr 2 czy Kamili Pogorzelec, *Prawo zabudowy jako alternatywa dla użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Seria Prawnicza, 2020, T. 30(112), s. 203-216. Nie można jednak mieć zastrzeżeń co do zebranej literatury, a także materiału źródłowego. Temat rozprawy jest na tyle przekrojowy, że wymagał on odpowiedniej selekcji użytych w pracy źródeł. Co należy podkreślić, Autor umiejętnie korzysta z zebranych materiałów. Dzięki temu *status questionis* został sformułowany przez niego w sposób prawidłowy, zaś tok rozumowania przyjęty w pracy jest trafny. Bez wątpienia ma on uzasadnienie w wykorzystywanych źródłach i literaturze.

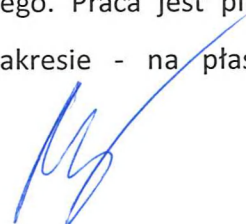
Przyjęta w pracy metodologia objaśniona została we wstępie (s. 9-11). Doktorant wskazał, że w rozprawie wykorzystano zróżnicowane metody badawcze: metodę dogmatyczną, metodę historycznoprawną oraz metodę funkcjonalną w analizie porównawczej. Autor dzięki takiemu wyborowi metod badawczych mógł kompetentnie zestawić *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste na tle *superficies*, a także dokonać analizy dogmatycznej obowiązujących regulacji oraz orzecznictwa w prawie niemieckim i polskim. Lektura pracy prowadzi do wniosku, że warsztat metodologiczny Autora pracy ocenić można jako bardzo dobry. Autor wykazał, że w sposób umiejętny się posługuje się przyjętymi metodami badawczymi, dzięki czemu udało mu się osiągnąć cele stanowiące założenia rozprawy.

3. Konstrukcja pracy

Praca składa się ze wstępu (s. 4-18), pięciu rozdziałów podzielonych na mniejsze jednostki redakcyjne (s. 19-259), zakończenia (s. 260-270) oraz bibliografii wraz z wykazem źródeł i orzecznictwem (s. 271-283). Konstrukcja rozprawy jest logiczna i czytelna. Nie budzi ona żadnych zastrzeżeń. Poszczególne rozdziały ułożone są w porządku chronologicznym (od zagadnień historycznych do analizy porównawczej i wniosków końcowych). W pierwszym rozdziale zatytułowanym „*Superficies* w prawie rzymskim” zaprezentowana została geneza, istota i ewolucja *superficies*. W rozdziale drugim: „Recepcja i ewolucja *superficies* po okresie rzymskim” Autor dokonał analizy instytucji prawa zabudowy na cudzym gruncie od średniowiecza do początków XX wieku, oddzielnie w tradycji niemieckiej i polskiej. W rozdziale trzecim: „*Erbbaurecht* w prawie niemieckim” scharakteryzowano obowiązujące regulacje niemieckiego prawa zabudowy. W rozdziale czwartym: „Użytkowanie wieczyste w prawie polskim” kompleksowo przeanalizowano rodzimą instytucję użytkowania wieczystego, zaś rozdział piąty „Analiza prawnoporównawcza: *Erbbaurecht* a użytkowanie wieczyste” koncentruje się na porównaniu obu instytucji w ustawodawstwie niemieckim i polskim.

4. Treść rozprawy doktorskiej - ważniejsze ustalenia i kwestie dyskusyjne

Niewątpliwym sukcesem Autora recenzowanej rozprawy jest przeprowadzenie kompleksowej analizy *superficies*, *Erbbaurecht*, a także użytkowania wieczystego. Praca jest pierwszym opracowaniem podejmującym tematykę właśnie w takim zakresie - na płaszczyźnie

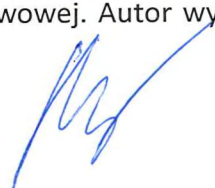


historycznej, dogmatycznej i funkcjonalnej. Lektura rozprawy jest inspirująca i prowadzi do wielu wniosków. Stanowi to najlepszy dowód tego, że opracowanie ma charakter naukowy i pobudza czytelnika do myślenia. Pomimo, że liczba twórczych konstatacji po przeczytaniu rozprawy jest spora, nie sposób odnieść się do wszystkich. Chciałbym zwrócić uwagę na kilka kwestii, które z jednej strony wskażą na pewne węzłowe zagadnienia, a z drugiej strony mogą okazać się pomocne dla Doktoranta w dalszych naukowych dociekaniach.

Bardzo interesujące są wywody Autora zawarte w rozdziale pierwszym rozprawy zatytułowanym "Superficies w prawie rzymskim". Kompetentnie zaprezentowano tam pojęcie *superficies* i jej miejsce w systematyce rzymskich praw rzeczowych. Podkreślenia wymaga, że w tym rozdziale Autor sięgnął do źródeł prawa rzymskiego, które przytacza bardzo chętnie. Rozważania na nich oparte stanowią niewątpliwie silną stronę rozprawy. Co więcej i co ważne, źródła zostały przytoczone wraz z tłumaczeniem. Należy podkreślić, że w tej samej części pracy Autor pokusił się także o sformułowanie i poddanie falsyfikacji hipotezy dotyczącej helleńskich inspiracji *superficies*. Co wymaga podkreślenia, przedstawił nowe argumenty na jej poparcie. Uważam, że te właśnie fragmenty pracy zasługują na szczególną uwagę, a podjęty przez Doktoranta trud dotyczący prowadzonych w tym zakresie dociekań na pochwałę.

Praca przepełniona jest wieloma ciekawymi wywodami i ustaleniami, które pozwoliły Autorowi na sformułowanie wartościowych wniosków. W pracy wskazane zostały podobieństwa i różnice użytkowania wieczystego i *Erbbaurecht* w kontekście funkcjonalnym, konstrukcyjnym i systemowym. Wskazane przez Autora podobieństwa świadczą o wspólnym rdzeniu obu instytucji. Obie instytucje są prawami na rzeczy cudzej, służą realizacji celu budowlanego na cudzym gruncie, a jednocześnie pozwalają na zachowanie interesów zarówno właściciela nieruchomości, jak i superficiariusza. Co więcej, zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste stwarzają mechanizm, który zachęca do inwestowania w zabudowę na cudzym gruncie i zapewnia względną stabilność takiego korzystania przez długi okres. Autor wykazuje, że *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste mają zbliżoną funkcję oraz cechy konstrukcyjne.

W przypadku obu instytucji istnieją jednak - co wykazuje Autor - różnice dotyczące szczegółowych rozwiązań prawnych i pozycji systemowej. Autor dostrzega wpływy niemieckiego prawa zwyczajowego i koncepcji dziedzicznej dzierżawy gruntu i rzymskiej *superficies* w przypadku *Erbbaurecht*. Z kolei w koncepcji użytkowania wieczystego widzi wpływ przyjętych w państwie socjalistycznym rozwiązań o podobnej funkcjonalności, podporządkowanych celowi utrzymania jedności własności państwowej. Autor wykazuje, że



pomimo rozbieżności *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste spełniają pokrewne zadania, jednak nie są one "pełnymi odpowiednikami, co uniemożliwia prostą recepcję instytucji prawa niemieckiego bez wprowadzenia odrębnie ukształtowanego prawa zabudowy w Polsce" (s. 264). Jako równie ważną należy uznać konstatację autora, iż "wnioski z przeprowadzonej analizy ilustrują zaś ogólną prawidłowość, iż instytucje o wspólnym historycznym rodowodzie mogą rozwinąć się odmiennie w różnych kulturach prawnych w zależności od warunków i potrzeb społecznych, gospodarczych i politycznych, a studium *Erbbaurecht* vs. użytkowanie wieczyste gruntu jest przykładem sukcesu i porażki podobnej idei realizowanej w różnym otoczeniu prawnym, politycznym i ekonomicznym." (s. 264)

Niewątpliwą zaletą rozprawy jest również to, że wpisuje się ona w dyskusję nad przyszłością instytucji prawa zabudowy, a także użytkowania wieczystego. Zawarte w niej rozważania stanowią asumpt do dalszych dyskusji, a także namysłu nad wprowadzeniem odpowiadającemu duchowi czasów współczesnych odpowiednika *superficies*. Autor przedstawia postulat wprowadzenia odrębnego prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego, które jest inspirowane kluczowymi rozwiązaniami *Erbbaurecht*. Formułując postulaty *de lege ferenda* jest zwolennikiem przygotowania odrębnej ustawy o prawie zabudowy wzorowanej na koncepcjach niemieckich.

Na płaszczyźnie pracy ze źródłami, dostrzec można jednak niewielkie niedociągnięcia. Doktorant nie w każdym wypadku wskazuje od jakiego jurysty pochodzi określona wypowiedź. Na przykład na s. 41 znajduje się fragment D.43.18.1.7, gdzie wprawdzie została przytoczona jego dokładna treść, lecz nie wskazano, że chodzi o słowa Ulpiana. Ponadto, nie w każdym wypadku cytowane są łacińskie źródła. Chodzi o takie sytuacje, gdy Doktorant przytacza pogląd innego badacza na kwestię interpretacji konkretnego fragmentu źródłowego. Na przykład na s. 52 nie przytoczono fragmentu C.Th. 7.8.5pr. Z punktu widzenia czytelnika przytoczenie źródła w oryginale, znacząco ułatwiłoby analizę i prześledzenie toku myślenia Autora, bez konieczności sięgania do źródeł poza rozprawą. Jako pewne niedociągnięcie trzeba wskazać, że w części odnoszącej się do prawa rzymskiego, brakuje odniesienia do publikacji Magdaleny Krasoń poświęconych problematyce *superficies*.

Autor wspomina w swej pracy na temat instytucji emfiteuzy, wskazując na jej obecność w systemie prawa rzymskiego i umiejętnie zestawia ją z instytucją *superficies*. Wykorzystuje przy tym właściwą literaturę przedmiotu, przede wszystkim publikacje Władysława Bojarskiego. Tego zabiegu, polegającego na zestawieniu *superficies* i emfiteuzy zabrakło w takim stopniu w



odniesieniu do późniejszych losów tej instytucji. Mógł Autor bardziej wyeksponować zagadnienie związane z recepcją emfiteuzy w Wielkich Kodyfikacjach, co stanowiło by lepsze pole dla czynienia porównań w zakresie wzajemnych zależności instytucji.

Ciekawe rozważania prowadzi Autor w odniesieniu do koncepcji prawa zabudowy formułowanych w Polsce międzywojennej. Wydaje się jednak, że w tym zakresie można było sięgnąć do publikacji Leonarda Górnickiego *Prawo cywilne w pracach Komisji Kodyfikacyjnej Rzeczypospolitej Polskiej w latach 1919-1939*, Wrocław 2000. Należy podkreślić, że w okresie międzywojennym podejmowane były - jeszcze w latach 20 XX wieku - próby stworzenia regulacji dotyczącej prawa zabudowy. Prace toczyły się już w kwietniu 1926 r. Planowano wydać Rozporządzenie Prezydenta RP o prawie zabudowy obejmujące w swej treści 19 artykułów (Druk sejmowy nr 2418). Problemem w prowadzeniu analiz dotyczących tych prac są jednak materiały źródłowe, które uznawane są za zaginione. Co więcej prace nie toczyły się przed Komisją Kodyfikacyjną Rzeczypospolitej Polskiej, a przed Radą Prawnica, którą dopiero co powołano. Ich finał nie był jednak pozytywny - akt prawny nie został wprowadzony.

Podsumowując, podkreślić należy, że praca stanowi interesujące i wartościowe opracowanie. Powyżej wskazane sugestie nie wpływają na ogólną, wysoką ocenę pracy. Doktorant rozwiązał postawione przed sobą problemy badawcze w sposób twórczy i wyczerpujący. Rozprawa oparta jest na solidnym materiale źródłowym, tok rozumowania jest prawidłowy, a poszczególne tezy są odpowiednio uargumentowane.

5. Ocena rozprawy doktorskiej

Rozprawę doktorską Pana mgr. Macieja Lecha Marcinkowskiego oceniam jednoznacznie pozytywnie. Wskazane powyżej drobne uwagi, nie umniejszają wysokiej merytorycznej oceny pracy. Doktorant zmierzył się z trudnym zadaniem, opracowując ambitny, oryginalny temat badawczy i osiągnął zamierzone cele badawcze. Wykazał także dojrzałość naukową i predyspozycje do pracy naukowej. Co więcej, praca została napisana ładnym, poprawnym językiem i dobrze się ją czyta. Nie mam wątpliwości, że rozprawa „*Superficies między tradycją rzymską a współczesnością: Erbbaurecht w Niemczech a użytkowanie wieczyste w Polsce – analiza porównawcza*” stanowi oryginalny i znaczący wkład do dorobku polskiej nauki prawa.



6. Wniosek końcowy

Na podstawie przedstawionych powyżej ocen stwierdzam, że Pan mgr Maciej Lech Marcinkowski wykazuje się ogólną wiedzą teoretyczną w zakresie nauk prawnych oraz umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tj. Dz.U. 2024, poz. 1571) co uzasadnia nadanie Mu stopnia naukowego doktora nauk prawnych.

W związku z powyższym wnoszę o dopuszczenie Pana mgr. Macieja Lecha Marcinkowskiego do dalszych etapów przewodu doktorskiego.

A handwritten signature in blue ink, reading "Grzegorz Nancka".

dr hab. Grzegorz Nancka, prof. UŚ