

**Glosa**  
**do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca**  
**2001 r. I CA 1/01\*\*<sup>1</sup>**

**Umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu.**

1. Waga głosowanego orzeczenia jest niezwykle doniosła. Odnieść można wręcz wrażenie, że znaczenie tego orzeczenia jest większe, niż dostrzegł to sam Sąd Najwyższy. Obrót ekspektatywą odrębnej własności lokalu – wbrew temu, co czytamy w uzasadnieniu – napotykał bowiem dotychczas w praktyce na niebywałe trudności i znane są liczne wypadki, w których notariusze odmawiali sporządzania tego rodzaju umów<sup>1</sup>. Można mieć nadzieję, że głosowane orzeczenie przyczyni się do znacznego usprawnienia obrotu nieruchomościami lokalowymi. Biorąc pod uwagę niemałe zaległości sądów wieczystoksięgowych w niektórych dużych miastach, faktyczna niemożność zbycia lokalu przed wpisem do księgi wieczystej jego ustanowienia *de iure* jako odrębnego prawa podmiotowego stanowiła dotychczas znaczne utrudnienie spowalniające obrót. Oczekiwać należy, że w następstwie tego orzeczenia praktyka obrotu lokalami ulegnie istotnemu uproszczeniu i przyspieszeniu.

Znaczenie głosowanego orzeczenia wykracza jednak poza sferę obrotu nieruchomościami lokalowymi. Dotyczy ono w istocie wszystkich rozporządzeń ekspektatywą prawa rzeczowego, powstającego przez wpis do księgi wieczystej. Akceptacja SN dla tego rodzaju umów rozporządzających powinna więc znaleźć także swoje odzwierciedlenie w praktyce obrotu

---

\* OSNC 2002, nr 2, poz. 26.

<sup>1</sup> Zob. głosę S. Rudnickiego o do tego postanowienia, OSP 2002, nr 1, poz. 4.

użytkowaniem wieczystym. W tym zakresie glosowane orzeczenie odczytać można jako odstępianie przez SN od dotychczas wyrażanego poglądu<sup>2</sup>.

2. Stan faktyczny sprawy rozpoznanej przez Sąd Najwyższy przedstawiał się w pewnym uproszczeniu następująco: Właściciel budynku ustanowił na rzecz X odrębną własność lokalu, po czym złożony został wniosek o założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej i dokonanie wpisu X jako właściciela tego lokalu. Tuż po wpłynięciu wniosku, w sądzie wieczystoksięgowym X darował Y w akcie notarialnym „ogół praw powstałych w wyniku zawartej umowy o ustanowienie odrębnej własności” tego lokalu. Strony zawarły w tym akcie wniosek o wpis Y jako właściciela lokalu. Jak można się domyśleć, X został wpisany w nowo utworzonej księdze wieczystej jako właściciel lokalu, podczas, gdy Y-owi odmówiono wpisu ze względu na to, że umowa zbycia lokalu nie mogła zostać zawarta przed powstaniem odrębnej własności tego lokalu. W wyniku pytania prawnego, skierowanego przez Sąd Okręgowy, do którego postanowienie o odmowie wpisu zostało zaskarżone, Sąd Najwyższy miał okazję rozstrzygnąć tę sprawę.

W uzasadnieniu swojego postanowienia Sąd Najwyższy odwołał się przede wszystkim do utrwalonej w doktrynie i orzecznictwie konstrukcji prawnej ekspektatywy, nawiązał również do przepisu art. 19 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w której to ustawodawca przeniósł pojęcie ekspektatywy do sfery języka normatywnego. Sąd Najwyższy podkreślił również dystynkcję pomiędzy odrębną własnością lokalu a jej ekspektatywą, wskazując na to, że przedmiotem umowy pomiędzy X i Y była jedynie ekspektatywa odrębnej własności lokalu, nie zaś antycypowane przez nią prawo, które jeszcze nie istniało. Sąd Najwyższy zauważył ponadto, że umowa darowizny ekspektatywy zawarta została pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu, przy czym warunek ten SN zaliczył do kategorii warunków prawnych (*conditio iuris*). Z tej przyczyny oraz z tego powodu, że umowa zbycia ekspektatywy nie jest umową rozporządzającą nieruchomością, SN uznał, że przepis art. 157 § 1 k.c. nie znalazł w tym wypadku zastosowania.

3. Orzeczenie Sądu Najwyższego przyjmując należy z pełną aprobatą i ogromną satysfakcją. Żywić można nadzieję, że przetnie ono niezwykle

---

<sup>2</sup> Zob. wyrok SN z dnia 7.11.1997 r. II CKN 420/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 5.

dotkliwe w praktyce spory<sup>3</sup>. Tym niemniej zauważyć trzeba, że lektura uzasadnienia dostarcza pewnego rozczarowania. Nie można w nim doszukać się w zasadzie żadnej argumentacji jurydycznej, która przemawiałaby za dopuszczalnością rozporządzenia ekspektatywą<sup>4</sup>. Z pewnością nie jest wystarczające odwołanie się w tym zakresie do panujących poglądów doktryny prawniczej i ostatnio coraz chętniej sięgającego do ekspektatywy orzecznictwa Sądu Najwyższego. Doktryna polska dość zgodnie (szczególnie w ostatnich latach) opowiada się za konstrukcją prawną ekspektatywy. Rozważania te nie są jednak pogłębione i trudno byłoby przyjąć pogląd, według którego rozporządzenie ekspektatywą uznane miałyby być w literaturze polskiej za udowodnione<sup>5</sup>.

Z tego względu, choć głosowane orzeczenie dostarcza również wielu innych ciekawych wątków, uwaga glosatora poświęcona zostanie jedynie zagadnieniom prawnej dopuszczalności czynności rozporządzających ekspektatywą. Analiza ta poprzedzona musi być również krótkim wstępem na temat samej konstrukcji ekspektatywy. Podkreślić wszakże trzeba, że rozważania te prowadzone muszą być – siłą rzeczy – w sposób skrótowy. Ramy glosy nie pozwalają bowiem na szersze wywody.

4. Ekspektatywa (niem. *Anwartschaft*)<sup>6</sup> ujmowana jest w literaturze najczęściej jako sytuacja prawna, w której spełniona jest jedynie część

---

<sup>3</sup> Problematyka ta żywo dyskutowana była w doktrynie. Zob. A. O l e s z k o, *Księgi wieczyste i hipoteka*, Kraków 1996, s. 44 i nast. oraz Ł. A b r a m o w i c z, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, Przegląd Sądowy 1999, nr 7-8, s. 39 i nast. oraz cytowaną w tych publikacjach literaturę.

<sup>4</sup> Czego konsekwencją jest to, że orzeczenie w sposób niezwykle łatwy poddane może zostać krytyce. Zob. niezwykle krytyczną, lecz niesłuszną głosę S. R u d n i c k i e g o do tego orzeczenia, *op. cit.*

<sup>5</sup> Większości autorów polskich wspiera się dla poparcia swoich wywodów na temat ekspektatywy monografią K. G a n d o r a, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław 1968. Jest to w istocie jedyne w polskiej literaturze kompleksowe opracowanie tego zagadnienia. Tymczasem niektóre argumenty przytaczane przez tego autora wymagałyby współcześnie weryfikacji. Nie można również pominąć tego, że rozprawa ta spotkała się w chwili jej publikacji z krytyką przedstawicieli doktryny. Zob. krytyczne recenzje tej rozprawy W. C z a c h ó r s k i e g o, NP 1969 nr 4, s. 625 i nast. oraz recenzję tej pracy J. G w i a z d o m o r s k i e g o, PiP 1969, nr 10, s. 665 i nast.

<sup>6</sup> Część literatury niemieckiej rozróżnia pojęcie *Anwartschaft* i *Anwartschaftsrecht*. Zob. K. G a n d o r, *op. cit.*, s. 14 przypis 30.

stanu faktycznego (hipotezy normy prawnej), koniecznego do nabycia prawa podmiotowego<sup>7</sup>. Elementy stanu faktycznego określane są mianem przesłanek. Przesłanki zaś mogą mieć charakter zdarzeń prawnych lub stanów<sup>8</sup>.

Chodzi tu, rzecz jasna, o takie przesłanki, których spełnienie musi być kumulatywne, aby można było mówić o urzeczywistnieniu dyspozycji normy prawnej. W tych sytuacjach, w których przepis posługuje się konstrukcją przesłanek alternatywnych, mamy w istocie do czynienia z dwiema normami prawnymi wynikającymi z jednego przepisu.

Ekspektatywę postrzega się więc jako sytuację prawną, w której przynajmniej jedna z przesłanek koniecznych do nabycia prawa podmiotowego została już spełniona, a przynajmniej jedna (inna) przesłanka spełniona jeszcze nie została. W sytuacji, w której nie zaistniała jeszcze żadna przesłanka nabycia prawa podmiotowego, nie można mówić o ekspektatywie. Powstaje ona bowiem wraz ze spełnieniem przesłanki pierwszej, trwa przez okres urzeczywistniania się przesłanek kolejnych i kończy się w momencie spełnienia się przesłanki ostatniej.

Konstrukcja prawna ekspektatywy towarzyszyć może w związku z tym tylko nabyciu takich praw podmiotowych, których przesłanki nabycia mogą być spełniane sukcesywnie. Ekspektatywa nie może więc powstać na tle takich stanów faktycznych, w których do nabycia prawa podmiotowego konieczna jest tylko jedna przesłanka, ani też na tle takich stanów faktycznych, w których prawo podmiotowe powstaje w wyniku spełnienia się kilku przesłanek, lecz spełnione muszą być one w tym samym momencie.

Dla ścisłości trzeba jednak dodać, że nabycie prawa podmiotowego jest pojęciem dość szerokim, pod którym kryć się mogą różne sytuacje<sup>9</sup>. Z punktu widzenia teorii ekspektatywy istotne wydają się dwie postacie nabycia prawa podmiotowego: nabycie prawa istniejącego w drodze sukcesji i nabycie prawa wraz z jego powstaniem.

Dla pierwszego przypadku reprezentatywnym przykładem jest ekspektatywa powstająca na tle umowy sprzedaży z zastrzeżeniem własności (art.

---

<sup>7</sup> Por. również definicję ekspektatywy proponowaną przez H. Forkela, *Grundfragen der Lehre vom privatrechtlichen Anwartschaftsrecht*, Berlin 1962, s. 40 oraz przegląd głównych ujęć ekspektatywy w starszej literaturze niemieckiej, *ibidem*, przypisy 24.

<sup>8</sup> Zob. H. Forkel, *op. cit.*, s. 38.

<sup>9</sup> Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2000, s. 143-147.

589 i nast. k.c.). Istniejące prawo własności jest tu przenoszone na inną osobę, która nabędzie ostatecznie owo prawo własności po spełnieniu określonej przesłanki (zapłacie ceny).

Drugi zaś przypadek ekspektatywy (opisującej proces nabycia) ilustrować może ekspektatywa odrębnej własności lokalu, powstająca z chwilą zawarcia umowy określonej w przepisie art. 8 ustawy o własności lokali i trwająca aż do wpisu do księgi wieczystej.

W doktrynie rzadziej zwraca się uwagę na to, że elementy stanu faktycznego podzielić można na ogólne i szczególne przesłanki nabycia prawa podmiotowego<sup>10</sup>. Przez przesłanki ogólne rozumie się te wszystkie elementy, które muszą być spełnione, aby mogło zostać nabyte jakiegokolwiek prawo podmiotowe<sup>11</sup>. Przesłanki szczególne to natomiast takie, które warunkują jedynie powstanie określonego, konkretnego prawa podmiotowego (np. do powstania hipoteki konieczne jest istnienie wierzytelności, akt ustanowienia hipoteki i wpis do księgi wieczystej).

Podział na przesłanki ogólne i szczególne posiada pewne znaczenie w doktrynie ekspektatywy. Przyjmuje się bowiem w literaturze, że mówiąc o przesłankach nabycia prawa w kontekście ekspektatywy, ma się na myśli jedynie przesłanki o charakterze szczególnym, tj. odnoszące się do stanu faktycznego konkretnej normy. Wydaje się, że takie stanowisko wynika z przekonania, że przesłanki o charakterze ogólnym są zwykle w rozważanych sytuacjach dane (pozytywnie lub negatywnie) i nie mogą już ulec zmianie (np. dany twór prawny ma zdolność prawną lub też jej nie ma). Ekspektatywa wyróżniać ma natomiast ekspektatora spośród innych podmiotów prawa, a do tego z całą pewnością nie wystarczy spełnienie ogólnych przesłanek powstania prawa<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Zob. H. Forkel, *op. cit.*, s. 49 i 55. Pojęcia te zapożyczył H. Würdiger (*Die Privatrechtliche Anwartschaft als Rechtsbegriff*, München 1928, s. 66 i nast.) od W. Kisch a (*Deutsches Zivilprozessrecht*, t. II, Berlin-Leipzig 1927, s. 86). Zob. też G. Lempen a u, *Direkterwerb und Durchgangserwerb bei Übertragung künftiger Rechte*, Bad Homburg 1968, s. 21.

<sup>11</sup> Np. zdolność prawną podmiotu prawa, zdolność do czynności prawnych osoby kreującej powstanie prawa przez czynność prawną, brak sprzeczności czynności prawnej z przepisem prawa lub zasadami słuszności, brak wady oświadczenia woli, właściwe umocowanie pełnomocnika, uprzednia możliwość świadczenia w odniesieniu do czynności prawnych obligacyjnych, istnienie przedmiotu świadczenia.

<sup>12</sup> Zob. H. Forkel, *op. cit.*, s. 49.

Redukcja przesłanek doniosłych z punktu widzenia ekspektatywy jedynie do przesłanek szczególnych nie wyczerpuje złożoności całej problematyki. Wskazuje na to chociażby konstrukcja warunkowej zdolności prawnej *nasciturusa* oraz konieczność rozwiązywania takich problemów, jak kreacja prawa podmiotowego przez pełnomocnika działającego bez umocowania lub też ustanowienie prawa podmiotowego przez względnie bezskuteczną czynność prawną, obarczoną wadą oświadczenia woli.

Niewątpliwie spełnienie jednej z przesłanek ogólnych nie świadczy jeszcze o istnieniu ekspektatywy. Ekspektatywa powstaje co do zasady dopiero po spełnieniu przesłanek szczególnych. Tym niemniej po spełnieniu wszystkich przesłanek szczególnych może się jednak zdarzyć, że prawo podmiotowe jeszcze nie powstanie. Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy mimo spełnienia wszystkich przesłanek szczególnych pozostanie niespełniona choćby jedna przesłanka ogólna (np. brak umocowania pełnomocnika). Taką więc sytuację również trzeba zakwalifikować jako ekspektatywę.

W zakresie proponowanego w doktrynie polskiej pojęcia ekspektatywy trzeba by więc przeprowadzić następującą korektę: Ekspektatywa jest sytuacją, w której przynajmniej jedna przesłanka szczególna nabycia prawa podmiotowe została już spełniona, a zarazem nie ziszcila się jeszcze przynajmniej jedna przesłanka szczególna lub ogólna nabycia prawa podmiotowego.

5. Po tym dość skrótowym przedstawieniu konstrukcji prawnej ekspektatywy, należy przejść do zagadnień związanych z dopuszczalnością dokonywania czynności rozporządzających ekspektatywą antycypującą powstanie prawa podmiotowego.

Generalnie stwierdzić można, że dla uzasadnienia prawnej dopuszczalności rozporządzeń prawami przyszłymi wykorzystywane mogą być dwie konstrukcje prawne. Chodzi tu mianowicie o rozporządzenie ekspektatywą stanowiącą prawo podmiotowe *sui generis* oraz o zastosowanie konstrukcji rozporządzenia pod warunkiem, że prawo podmiotowe powstanie<sup>13</sup>.

Dla pierwszej z tych konstrukcji kapitalne znaczenie ma ta okoliczność, że niektóre ekspektatywy zaliczane są do kategorii *sui generis* praw pod-

---

<sup>13</sup> Na tle cesji wierzytelności przyszłych zob. J. K u r o p a t w i ń s k i, *Cesja wierzytelności przyszłych*, PPH 1998, nr 9, s. 23-26.

miotowych. W tym zakresie, w którym prawo antycypowane przez taką ekspektatywę jest prawem majątkowym, należy przyjąć, że również uprzedzająca je ekspektatywa zaliczana musi być do praw majątkowych. Ekspektatywa taka niewątpliwie odnosi się do interesów majątkowych i z tego względu jej majątkowy charakter nie budzi wątpliwości<sup>14</sup>. Powszechnie przyjmuje się z kolei, że co do zasady wszystkie prawa majątkowe mogą być przedmiotem obrotu<sup>15</sup>. Wyjątek musiałby bowiem wynikać bądź to z przepisu ustawy, bądź też z właściwości danego prawa.

Podkreślenia wymaga, że konstrukcja odwołująca się do ekspektatywy stanowiącej prawo podmiotowe nie pozostaje w najmniejszym konflikcie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*<sup>16</sup>. Konstrukcja ta czyni bowiem przedmiotem rozporządzenia swoiste prawo podmiotowe, jakim jest ekspektatywa powstania wierzytelności. Przy założeniu, że to prawo podmiotowe przysługuje podmiotowi rozporządzającemu, nie można mieć wątpliwości co do tego, że zasada *nemo plus iuris...* nie doznaje w tym wypadku szwanku. Nie jest natomiast przedmiotem rozporządzenia antycypowane prawo podmiotowe (np. odrębna własność lokalu), które powstaje dopiero w przyszłości<sup>17</sup>.

Drugą konstrukcją umożliwiającą rozporządzenie prawami przyszłymi jest warunek zawieszający. Co do zasady do każdej czynności prawnej wprowadzić można zastrzeżenie dodatkowe w postaci warunku zawieszającego (art. 89 k.c.)<sup>18</sup>. Ta generalna zasada nie doznaje uszczuplenia w odniesieniu do czynności rozporządzających. Instytucją umożliwiającą do-

---

<sup>14</sup> Na temat praw majątkowych i niemajątkowych zob. S. Grzybowski, *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, Wrocław 1974, s. 233 i nast. oraz A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 138.

<sup>15</sup> Tak S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 227; por. również A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 140; Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1997, s. 79 oraz A. Jędrzejewska, *Przeniesienie członkostwa w spółkach osobowych*, PPH 1994, nr 3, s. 17.

<sup>16</sup> Kwestia ta nadal nie zyskuje w doktrynie właściwego zrozumienia. Por. chociażby głos S. Rudnickiego do tego orzeczenia (OSP 2002, nr 1, poz. 4, s. 15).

<sup>17</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Glosa do wyroku SN z dnia 19.9.1997 r. III CZP 45/97*, OSN IC 1998, nr 2, poz. 22, *Prawo Bankowe* 1998, nr 4, s. 34 i cytowaną tam literaturę.

<sup>18</sup> Tak S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 519. Por. także S. Rudnicki, [w:] S. Rudnicki, S. Dmowski, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 1998, s. 224.

konanie czynności prawej rozporządzającej prawem przyszłym może być więc warunek zawieszający, że prawo to powstanie.

W tym miejscu należy podkreślić, że część przedstawicieli doktryny widzi w warunku zawieszającym, odnoszącym się do powstania prawa, jedyną dopuszczalną konstrukcję umożliwiającą rozporządzenie prawem przyszłym<sup>19</sup>. Reminiscencje tego poglądu znajdujemy również w głosowanym orzeczeniu<sup>20</sup>, choć SN mówi tu o *conditio iuris*, nie zaś o warunku w znaczeniu techniczno-prawnym. Trudno zresztą z uzasadnienia głosowanego wyroku odczytać, czy treść umowy darowizny ekspektatywy zawierała wprost zastrzeżenie, według którego umowa ta miała być skuteczna pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu, czy też wniosek taki konstrukcyjnie wywiódł SN.

Nie można w każdym razie podzielić poglądu doszukującego się w każdej umowie zbycia prawa przyszłego konstrukcji warunku (w techniczno-prawnym znaczeniu lub warunku prawnego). Konstrukcja czynności rozporządzających prawem przyszłym pod warunkiem jego powstania jest jedynie jedną z dwóch figur umożliwiających w prawie polskim prawne uzasadnienia i skonstruowanie rozporządzeń prawami przyszłymi. W przeciwieństwie do pierwszej z tych konstrukcji, odwołującej się do ekspekta-

---

<sup>19</sup> Taki pogląd można odczytać z wypowiedzi E. Ł ę t o w s k i e j, [w:] *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań – Część ogólna*, t. III, cz. 1, Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1981, s. 903-904. Co ciekawe, pogląd ten powtarzany jest bez zastrzeżeń również w nowszej literaturze. Zob. S. S o ł t y s i ń s k i, [w:] S. S o ł t y s i ń s k i, S. S z a j k o w s k i, S. S z u m a ń s k i, S. S z w a j a, *Kodeks spółek handlowych*, t. I, Warszawa 2001, s. 124. Nie jest natomiast pewne, czy pogląd ten podziela również S. Grzybowski. Pisze on, co prawda, że „cały ten obrót (ekspektatywą – przyp. J.K.) uzależniony jest od ziszczenia się warunku zawieszającego”. W związku z tym, że S. Grzybowski traktuje ekspektatywę z czynności warunkowych jako prawo podmiotowe istniejące, można te słowa odczytać również jako stwierdzenie, że prawo definitywne przejdzie na nabywcę dopiero wtedy, gdy ziści się warunek zawieszający. Zob. S. G r z y b o w s k i, *op. cit.*, s. 521. M. Litwińska dostrzega natomiast tylko dwie możliwe konstrukcje, a mianowicie czynność rozporządzającą z warunkiem zawieszającym albo umowę czysto zobowiązującą. Trudno zrozumieć to stanowisko, skoro autorka opowiada się za rozporządzeniem ekspektatywą jako prawem podmiotowym i tzw. koncepcją nabycia bezpośredniego. Zob. M. L i t w i ń s k a, *Glosa do wyroku SN z dnia 19.9.1997 r.*, PPH 1998, nr 8, s. 46-48.

<sup>20</sup> Echo tego poglądu jest również wyraźne w głosie S. R u d n i c k i e g o do tego orzeczenia (OSP 2002, nr 1, poz. 4).



tywy będącej prawem podmiotowym, wykorzystanie warunku zawieszającego ma bardziej uniwersalny charakter. Umożliwia bowiem rozporządzenie prawami przyszłymi wszelkiego rodzaju. Dotyczy więc także nadziei na powstanie prawa oraz tych ekspektatyw, które nie są prawami podmiotowymi. Użyteczność tej konstrukcji jest więc ewidentna. Bez jej zastosowania zarówno nadzieje na powstanie praw, jak i ekspektatywy o słabszym zabezpieczeniu prawnym nie mogłyby być w ogóle przedmiotem obrotu. Negatywne jej strony przemawiają jednak za tym, by w tych sytuacjach, gdy możliwe jest zastosowanie do rozporządzenia prawem przyszłym figury rozporządzenia ekspektatywą stanowiącą prawo podmiotowe, preferować właśnie tę konstrukcję.

Zastosowanie jednej z dwóch przedstawionych konstrukcji rozporządzenia prawem przyszłym zależy więc od tego, czy prawo przyszłe zaliczone zostanie do *sui generis* praw podmiotowych. Sąd Najwyższy słusznie zakwalifikował sytuację prawną osoby, na rzecz której została ustanowiona odrębna własność lokalu przed dokonaniem stosownego wpisu w księdze wieczystej, do kategorii ekspektatyw. Spełniona została bowiem w tym wypadku już jedna szczególna przesłanka powstania prawa podmiotowego, brak natomiast drugiej przesłanki (wpisu do księgi wieczystej). Dokonana przez SN kwalifikacja nie przesądza jednak o możliwości zastosowania konstrukcji bezwarunkowego rozporządzenia taką ekspektatywą. Rozstrzygnięcie tej kwestii uzależnione jest od analizy dotyczącej tego, czy ekspektatywa spełnia wymagania stawiane w doktrynie prawom podmiotowym.

6. Rozważania na temat ekspektatywy jako prawa podmiotowego rozpocząć należy od podania jego definicji. Przyjąć można, że prawem podmiotowym w ujęciu polskiej doktryny cywilistycznej jest „wynikająca ze stosunku prawnego sfera możliwości postępowania w określony sposób, przyznana przez normę prawną w celu ochrony interesów podmiotu uprawnionego i przez normę zabezpieczona”<sup>21</sup>.

Przekładając te założenia na grunt ekspektatywy, trzeba stwierdzić, że tylko taka ekspektatywa będzie mogła być zaliczona do kategorii praw podmiotowych, która spełnia następujące wymagania:

---

<sup>21</sup> Tak A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk *op. cit.*, s. 128-129; podobnie S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 213.

- a) opisuje sytuację prawną ekspektatora połączoną węzłem jurydycznym z sytuacją prawną innego podmiotu,
- b) wyraża sferę możliwości postępowania ekspektatora w określony sposób,
- c) sfera możliwości postępowania ekspektatora wynika z normy prawa przedmiotowego,
- d) sfera możliwości postępowania ekspektatora ma na celu ochronę jego interesów,
- e) sfera możliwości postępowania ekspektatora jest zabezpieczona przez normę prawną.

Wszystkie te elementy definicji prawa podmiotowego muszą być spełnione łącznie, aby daną ekspektatywę można było zaliczyć do grupy praw podmiotowych. Przejść więc należy do analizy poszczególnych elementów tej definicji.

**Ad a)** Pierwszym elementem wymaganym do tego, aby daną ekspektatywę zaliczyć można było do kategorii praw podmiotowych, jest istnienie stosunku prawnego ekspektatywy<sup>22</sup>. Ekspektatywa musi w tym wypadku opisywać taką relację, w której sytuacja prawna podmiotu uprawnionego (ekspektatora) jest połączona jurydycznie z pozycją innego podmiotu, na którą składać muszą się przynajmniej powinności określonego postępowania. Na tle ekspektatywy odrębnej własności lokalu taki stosunek prawny dostrzec można w tzw. stanie związania. Przejawia się zaś w tym, że druga strona obu podmiotów tego stosunku prawnego postawiona jest w sytuacji, w której musi przynajmniej tolerować to, że ekspektator zmierza do nabycia prawa podmiotowego, i zobowiązana jest nie czynić nic w sposób sprzeczny z zasadami słuszności, co by nabycie tego prawa podmiotowe utrudniało lub udaremniało. Nie może być wątpliwości co do tego, że umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu kreuje stan związania w myśl zasady *pacta sunt servanda*.

**Ad b)** Sfera możliwości określonego postępowania ekspektatora wynikająca z takiego stosunku ekspektatywy, którego cechą jest stan związania, przejawia się tym, że może on domagać się od drugiej strony tego stosunku prawnego poszanowania swojej pozycji prawnej, w której zmierza on do

---

<sup>22</sup> Zob. S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 226.

nabycia prawa podmiotowego. W szczególności ekspektator może domagać się od drugiej strony tego stosunku zaniechania wszystkiego, co by w sposób sprzeczny za zasadami słuszości utrudniało lub udaremniało nabycie prawa podmiotowego (np. ponowne ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby trzeciej). W razie zaś naruszenia tego obowiązku, ekspektatorowi przysługują roszczenia ochronne<sup>23</sup>.

**Ad c)** Zgodnie z definicją prawa podmiotowego opisana tu możliwość postępowania wynikać musi z normy prawa przedmiotowego. Przede wszystkim wyrazu normatywnego stanu związania dopatrywać się należy w przepisie art. 61 zd. 2 k.c., przewidującym zasadę nieodwołalności oświadczeń woli. Istotnego wsparcia doznaje stan związania również w normach wypływających z zasad słuszości sankcjonowanych przez odpowiedzialność deliktową (art. 415 k.c.)<sup>24</sup>.

**Ad d)** Kolejnym warunkiem koniecznym do uznania ekspektatywy za prawo podmiotowe jest to, aby sfera możliwości postępowania stanowiąca element tej ekspektatywy miała na celu ochronę interesów podmiotu uprawnionego. Z przedstawionego opisu sfery możliwości postępowania wynika dość jednoznacznie, że ekspektatywa chroni interes ekspektatora polegający na niezakłóconym nabyciu prawa podmiotowego.

W literaturze podkreśla się również inny interes zabezpieczany przez ekspektatywę, a mianowicie przenoszenie jej w drodze czynności prawnej *inter vivos* i zabezpieczenie jej przejścia *mortis causa*. W tym miejscu należy jednak świadomie zrezygnować z podnoszenia tego argumentu. Skoro rozumowanie to prowadzone jest w celu wykazania, że ekspektatywa wierzytelności jest prawem podmiotowym i dlatego jest zbywalna, to nie można z efektu tego rozumowania czynić jego przesłanki i wywodzić, że jest ona

---

<sup>23</sup> Dyskusyjna może być natomiast kwestia dotycząca tego, czy stan związania wywiera tzw. skutek silniejszy i ponowne ustanowienie odrębnej własności lokalu byłoby nieskuteczne, czy też zastosowanie znalazłby jedynie skutek słabszy, przejawiający się w roszczeniach odszkodowawczych. Kwestia ta nie ma znaczenia wyłącznie teoretycznego. Wzmianki o wnioskach wpisywane są wielu sądach nawet z kilkudniowym opóźnieniem. Jeśli więc wniosek o wpis do księgi wieczystej ponownego ustanowienia odrębnej własności lokalu wpisany zostałby jako pierwszy, problematyka ta nabrałaby doniosłości prawnej.

<sup>24</sup> Na temat bezprawności działania wynikającej z zasad słuszości zob. Z. B a n a s z - c z y k, [w:] K. P i e t r z y k o w s k i, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1999, s. 932 i nast; zob. również uzasadnienie wyroku SN z dnia 13.06.2001 r. (II CKN 507/00, OSP 2002 nr 1, poz. 3).

prawem podmiotowym z tego powodu, że jest zbywalna. Argumentacja taka byłaby zresztą zupełnie zbyteczna. Wystarczy bowiem w tym miejscu wykazanie, że ekspektatywa zabezpiecza jeden interes prawny, jakim jest nabycie prawa podmiotowego.

**Ad e)** Ostatnim elementem definicji prawa podmiotowego jest zabezpieczenie prawne sfery możliwości postępowania. Poważne znaczenie dla prawnego zabezpieczenia ekspektatywy spełnia jej ochrona odszkodowawcza (deliktowa i kontraktowa). Ingerencja osoby trzeciej w cudzą sferę możliwości postępowania uznana musi być za działanie bezprawne i z tego powodu osoba ta podlegać powinna ochronie wypływającej z przepisu art. 415 k.c.<sup>25</sup> Działanie osoby ingerującej w cudzą sferę działania uznać należy bowiem przynajmniej za czyn naruszający zasady słuszności<sup>26</sup>.

Nie powinna również ulegać wątpliwości ochrona ekspektatywy wynikająca z przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania. Jak zostało to już przedstawione, ekspektatora odrębnej własności lokalu i jego kontrahenta wiąże swoisty stosunek prawny, określany mianem stanu związania. Treścią tego stosunku prawnego jest związanie stron dokonaną czynnością prawną, które przejawia się w tym, że strony nie mogą czynić niczego, co by niweczyło lub uszczuplało mające powstać w przyszłości prawo podmiotowe. Naruszenie tego obowiązku przez drugą stronę stosunku, a więc w istocie podejmowanie działań zmierzających do zniweczenia ekspektatywy lub umniejszenia jej wartości, rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą z przepisu art. 471 k.c.

---

<sup>25</sup> Najdobitniej koncepcję bezprawności wyrażają słowa R. Longchamps de Bérier: „zachował się nie tak, jak człowiek ostrożny i szanujący prawa innych zachować się w społeczeństwie powinien” (zob. R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, Lwów 1939, wydanie anastatyczne, Poznań 1999, s. 232). Koncepcja bezprawności nie może być więc rozumiana wyłącznie jako prosta sprzeczności z normą prawną. Bezprawnością jest również nieuzasadniona prawnie ingerencja w sferę wolności drugiej jednostki.

<sup>26</sup> W niektórych przypadkach środki służące do osiągnięcia tego celu stanowić mogą czyn przestępczy, np. sfalszowanie pełnomocnictwa rzekomo udzielonego przez ekspektatora, by w drodze umowy z właścicielem budynku zmienić treść umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu lub też zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu przez osobę posługującą się takim pełnomocnictwem. Sama jednak ingerencja w ekspektatywę, bez względu na charakter środków do tego służących, musi zostać jednak oceniona jako działanie naganne.

Efektom tego wywodu jest więc przyjęcie, że ekspektatywa, której towarzyszy stan związania, jest *sui generis* prawem podmiotowym<sup>27</sup>. Do takich ekspektatyw zalicza się bez wątpienia ekspektatywa odrębnej własności lokalu. W konsekwencji przyjąć należy, że może być ona przedmiotem umowy rozporządzającej, tak jak każde inne zbywalne prawo podmiotowe. Dalszą konsekwencją jest natomiast to, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu wchodzi już w chwili zawarcia umowy do majątku nabywcy. Odrębna własność lokalu powstaje więc od samego początku w jego majątku (tzw. teoria nabycia bezpośredniego)<sup>28</sup>, co ma niebagatelne konsekwencje praktyczne<sup>29</sup>.

7. Wykorzystanie konstrukcji rozporządzenia ekspektatywą wierzytelności stanowiącej prawo podmiotowe ma oprócz wskazanych już walorów praktycznych również i to znaczenie, że nie jest konieczne uciekanie się do konstrukcji rozporządzenia warunkowego (niezależnie od tego, czy rozumianego jako *conditio iuris*, czy też w techniczno-prawnym znaczeniu). Kwestia ta wbrew twierdzeniom SN nie jest pozbawiona kontrowersji. Jeśli bowiem przyjąć, że rozporządzenie następuje pod warunkiem zawieszającym, to nie można przejść do porządku nad przepisem art. 157 § 1 k.c. W doktrynie przyjmuje się dość zgodnie, że zasady rządzące obrotem prawami przyszłymi nie mogą odbiegać od fundamentalnych reguł odnoszących się do obrotu prawami przez nie antycypowanymi. Z tego względu przyjmujemy więc, że obrót ekspektatywą odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego (tak też słusznie SN). Także z tego względu przyjąć należy, że umowa taka nie może być zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu (art. 157 § 1 k.c. *per analogiam*)<sup>30</sup>.

---

<sup>27</sup> Takie stanowisko, przy oczywiście całej mozaice różnorodnych prezentowanych poglądów, zdaje się dominować w nauce i orzecznictwie niemieckim. Zob. H. F o r k e l, *op. cit.*, s. 105; K. L a r e n z, M. W o l f, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, München 1997, s. 317 i 963.

<sup>28</sup> Zob. monografię G. L e m p e n a u na ten temat (*Direkterwerb und Durchgangserwerb bei Übertragung künftiger Rechte*, Bad Homburg 1968).

<sup>29</sup> Zob. na tle cesji ekspektatywy wierzytelności J. K u r o p a t w i ń s k i, *Cesja...*, s. 24 i 27 oraz J. K u r o p a t w i ń s k i, *Glosa do wyroku SN z dnia 19.9.1997 r. III CZP 45/97*, OSN IC 1998, nr 2, poz. 22, Prawo Bankowe 1998, nr 4, s. 35.

<sup>30</sup> W tym zakresie należy zgodzić się z twierdzeniami S. R u d n i c k i e g o prezentowanymi w głosie do tego orzeczenia (OSP 2002, nr 1, poz. 4).

Nie ma również zbyt silnych podstaw do tego, by uznać (jak czyni to SN), że w tym wypadku mamy do czynienia jedynie z warunkiem prawnym (*conditio iuris*). Warunki prawne są bowiem jedynie wynikającymi z normy prawnej przesłankami skuteczności czynności prawnej. Norma ta nie musi być, co prawda, zawsze zapisana w postaci przepisu, jednakże nie może istnieć wątpliwość co do tego, że norma taka w ogóle istnieje. Nie wydaje się, aby można było przyjąć istnienie w polskim porządku prawnym normy uzależniającej skuteczność rozporządzenia prawem przyszłym od jego powstania. Norma taka stałaby w jawnej sprzeczności z zasadą dopuszczalności bezwarunkowego rozporządzania taką ekspektatywą prawa podmiotowego, które stanowi prawo podmiotowe *sui generis*.

8. Mimo tych krytycznych uwag dotyczących uzasadnienia, głosowane orzeczenie w zakresie jego tezy zasługuje na pełną aprobatę. Podkreślić należy z ogromną satysfakcją, że Sąd Najwyższy chętnie sięga do konstrukcji ekspektatywy prawa podmiotowego. Satysfakcja ta jest tym większa, że dzięki zastosowaniu tej konstrukcji możliwe staje się rozwiązanie niezwykle w praktyce doniosłych problemów.

*Jarosław Kuropatwiński*