

Dr Piotr Zakrzewski
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, jako podstawa wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela

1. Wstęp

Umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu zawierane są w praktyce stosunkowo często. Wobec tego zagadnienie poruszone w artykule ma dużą doniosłość społeczną. W związku z obrotem taką ekspektatywą pojawia się pytanie, czy umowa zobowiązująca do rozporządzenia ekspektatywą odrębnej własności lokalu może być podstawą wpisu do księgi wieczystej nabywcy jako właściciela? Jedną z takich spraw stała się przedmiotem oceny dokonanej przez Sąd Najwyższy. Stanowić ona będzie punkt wyjścia do omówienia zagadnienia ujętego w tytule.

2. Stan faktyczny stanowiący tło występowania ekspektatywy odrębnej własności lokalu

Orzeczenie Sądu Najwyższego zapadło na tle następującego stanu faktycznego. Strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, w której ustanowiły odrębną własność lokalu. W akcie zamieszczono wniosek o urządzenie dla lokalu nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej kupującej jako właścicielki lokalu. Przed jego rozpatrzeniem przez sąd wieczystoksięgowy kupująca darowała obdarowanej „ogół praw powstałych w wyniku zawartej wcześniej umowy, tzn. opisany w akcie

notarialnym lokal mieszkalny, wraz z prawami związanymi, który powstanie po dokonaniu wpisu do nowo urządzonej księgi wieczystej”. W akcie notarialnym zamieszczono wniosek o wpisanie do nowo założonej księgi wieczystej, po uprzednim rozpoznaniu wniosku o dokonanie wpisu zawartego w poprzednim akcie, obdarowanej jako właścicielki. Sąd najpierw rozpoznał pierwszy wniosek. Założył księgę wieczystą dla lokalu mieszkalnego i wpisał jako właścicielkę kupującą z pierwszej umowy. Następnie zajął się drugim wnioskiem, ale ten oddalił i nie wpisał obdarowanej jako właścicielki. Uznał, że umowa darowizny zawarta przed rozpatrzeniem wniosku o założenie nowej księgi wieczystej dla lokalu i wpisanie jako właścicielki kupującej nie wywołuje skutków prawnych i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej. SN zajął przeciwne stanowisko. „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.

Postanowienie, które zapadło na tle zarysowanego powyżej stanu faktycznego wywołało rozbieżne oceny. Akceptując też postanowienia SN chce wejść w polemikę z argumentami zaprezentowanymi przez sąd, które stały u jej podstaw, oraz poglądami doktryny, które pojawiły się po publikacji tego wyroku. W związku z tezą postanowienia zaprezentowane zostało również stanowisko zakładające, że SN niewłaściwie ocenił problem prawny. Nie sprowadza się on do tego, czy na podstawie umowy darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu można wpisać nabywcę jako właściciela lokalu, ale czy dopuszczalne jest zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu prawnie nieistniejącego – rzeczy przyszłej². Zauważyć trzeba, że takie postawienie sprawy abstrahuje od stanu faktycznego rozpoznawanego przez SN, w którym umowa darowizny dotyczyła jednoznacznie ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Niewątpliwie jednak pozostaje w związku z zagadnieniem, z którym zetknął się Sąd Najwyższy.

3. Stanowisko Sądu Najwyższego i przedstawicieli doktryny

Zdaniem Sądu Najwyższego rozpatrującego przedstawiony na wstępie stan faktyczny przedmiotem umowy darowizny była ekspektatywa od-

¹ Postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 26).

² J. Piśuliński, *Wprowadzenie*, [w:] *Prawo lokalowe*, Kraków 2004, s. 66.

odrębnej własności lokalu, a nie prawo własności lokalu. Umowa darowizny nie przeniosła więc własności lokalu na obdarowaną. Jak zatem SN uzasadnia, że na obdarowaną przeszło ostatecznie prawo własności, a zawarta umowa była podstawą wpisu do księgi wieczystej? W ocenie sądu umowę zawarto pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu, powodującym powstanie tej własności, który został spełniony. SN zakłada zatem warunkowy charakter tej umowy. W dalszej części uzasadnienia podejmuje on rozważania dotyczące natury tego warunku. Jest to warunek prawny (*conditio iuris*). W konsekwencji zastrzeżenie takiego warunku w umowie niebędącej umową przenoszącą własność nieruchomości nie obejmuje zakaz przewidziany w art. 157 § 1 k.c.³

Lapidarne uzasadnienie⁴ słusznego postanowienia nie wyjaśnia w zadowalający sposób, dlaczego umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu spowodowała przejście własności lokalu na obdarowaną po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej i była podstawą wpisu w księdze wieczystej. Pewne zastrzeżenia wzbudza argumentacja prawna SN wspierająca przyjęte stanowisko⁵.

Zauważyć trzeba, że stanowisko Sądu Najwyższego zakładające „występowanie” w umowie zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu warunku mającego postać wpisu do księgi wieczystej zostało zaakceptowane w doktrynie. Różnice zdań dotyczyły jedynie natury tego warunku. Prezentowane były dwa przeciwstawne poglądy. Według pierwszego, który podzielił punkt widzenia zaprezentowany przez SN, mieliśmy do czynienia z warunkiem prawnym – przesłanką ustawową⁶. Według dru-

³ Zob. uzasadnienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 26).

⁴ Słusznie zwraca na to uwagę J. K u r o p a t w i ń s k i, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01* (OSNC 2002, nr 2, poz. 26), Rejent 2002, nr 7, s. 135.

⁵ Por. J. P i s u l i ń s k i, *Wprowadzenie...*, s. 66. (Autor słusznie zarzuca rozumowaniu SN wewnętrzną sprzeczność.)

⁶ R. S t r z e l c z y k, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 190-193; tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01*, (OSNC 2002, nr 2, poz. 26, OSP 2002, nr 7-8, poz. 105, s. 388); J. K u r o p a t w i ń s k i, *Glosa do postanowienia...*, s. 145 (z uwagami krytycznymi wobec treści uzasadnienia). Zob. także A. O l e s z k o, *Pewność obrotu prawnego nieruchomości a zasada wpisu w księdze wieczystej (cz. I)*, Rejent 1998, nr 6, s. 103; G. B i e n i e k, Z. M a r m a j, *Ustawa*

giego – z warunkiem w znaczeniu art. 89 k.c., który stanowił element dodatkowy treści tej umowy⁷.

Postanowienie Sądu Najwyższego wraz z uzasadnieniem zaaprobowane przez część doktryny zostało, jak sądzę, w części rozwinięte, w szczególności znajdujemy odpowiedź na pytanie, dlaczego obdarowana związana umową darowizny mającą za przedmiot ekspektatywę odrębnej własności lokalu nabyła prawo własności lokalu po dokonanym w księdze wieczystej wpisie. Umowa zbycia ekspektatywy wywołała natychmiast jedynie skutek obligacyjny, a skutek rzeczowy uległ zawieszeniu do chwili wpisu odrębnej własności lokalu na rzecz darczyńcy. Z chwilą ziszczenia się tej normatywnej przesłanki wywołany zostaje skutek rzeczowy. Podzielona została opinia SN, w myśl której wpis do księgi wieczystej stanowi warunek prawny, a nie warunek w rozumieniu art. 89 k.c. Wobec tego nie ma tu zastosowania art. 157 § 1 k.c.⁸ Stanowisko to zakłada zatem, że omawiana umowa wywołuje skutki zobowiązująco-rozporządzające, choć te ostatnie są zawieszane do chwili, w której nastąpi wpis do księgi wieczystej. (Pamiętać należy, że wpis ma moc wsteczną – art. 29 u.k.w.h.). Zauważmy, że jest ono pozbawione podstaw normatywnych. Wprawdzie art. 7 ust. 2 u.w.l. przewiduje, że odrębna własność lokalu powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, ale żaden przepis nie stanowi, że z tym momentem zobowiązująco-rozporządzająca umowa darowizny mająca za przedmiot ekspektatywę odrębnej własności lokalu wywoła skutek rozporządzający polegający na nabyciu prawa własności lokalu przez obdarowaną. Innymi słowy, trzeba rozgraniczyć skutki, jakie wywoła umowa sprzedaży wraz z wpisem do księgi wieczystej od skutków

o własności lokali. Komentarz, Warszawa, 1998, s. 47; R. Sztyk, *Sukcesja lokalu nie wpisanej do księgi wieczystej*, Rejent 1998, nr 2, s. 29.

⁷ S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01* (OSNC 2002, nr 2, poz. 26, OSP 2002, nr 1, poz. 4, s. 15); por. tenże, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 106; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 664; tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01* (OSNC 2002, nr 2, poz. 26, Monitor Prawniczy 2002, nr 10).

⁸ R. Strzelczyk, [w:] *Własność lokali...*, s. 191; por. tenże, *Glosa...*, s. 388; Ł. Abramowicz, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, Przegląd Sądowy 1999, nr 7-8, s. 33 i nast.

umowy darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu, o czym szerzej będzie mowa w dalszej części.

Krytycy postanowienia SN wraz z jego uzasadnieniem uważają, że umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu została w istocie zawarta pod warunkiem zawieszającym, którego treścią jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej darczyńcy. Taki warunek jest zatem dodatkowym zastrzeżeniem będącym elementem treści umowy wprowadzonym przez strony (art. 89 k.c.), a zatem nie jest to warunek prawny. W konsekwencji występowanie takiego warunku w treści umowy darowizny oznacza, że wywołała ona jedynie skutki obligacyjne bez skutku rzeczowego w postaci przeniesienia własności, a to z uwagi na treść art. 157 § 2 k.c. W konsekwencji do nabycia własności lokalu przez obdarowaną konieczna jest kolejna umowa przenosząca własność. Bez niej wpis obdarowanej do księgi wieczystej nie jest możliwy. Umowa darowizny mająca za przedmiot ekspektatywę odrębnej własności lokalu wywołała jedynie skutek zobowiązujący. Nigdy nie doprowadzi do powstania skutku rozporządzającego. Twierdzi się ponadto, że umowa darowizny, wbrew temu co przyjął SN, nie mogła przenieść na obdarowaną własności lokalu. Mógł to uczynić tylko ten, komu ona przysługiwała. Tymczasem w chwili zawierania umowy darowizny własność lokalu nie istniała. Odmienne ujęcie oznacza złamanie zasady *Nemo plus in alium transfere potest quam ipse habet*⁹.

4. Stanowisko własne

Nie zgadzam się z przydaniem zdarzeniu prawnemu, którym jest wpis do księgi wieczystej, żadnego ze znaczeń zaprezentowanych powyżej. Nie można sytuować wpisu do księgi wieczystej ani jako elementu treści umowy, ani jako przesłanki ustawowej, od wystąpienia której zależy wywołanie przez umowę darowizny skutku rozporządzającego w postaci przejścia prawa własności. Dostrzegam oczywiście znaczenie konstytutywnego wpisu (art. 7 ust. 2 u.w.l.) ale sądzę, że wpływa on bezpośrednio na nabytą przez obdarowaną ekspektatywę. W konsekwencji nie podzielam argumentacji stojącej u podstaw dwóch przeciwstawnych stanowisk,

⁹ S. Rudnicki, *Glosa...*, s. 15; A. Doliwa, *Prawo...*, s. 664-665.

z których jedno zakłada, że umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu mogła przenieść prawo własności lokalu, ale z mocą wsteczną, od chwili wpisu do księgi wieczystej, a druga przeciwnie, opowiada się za tym, że było to niemożliwe, ponieważ wywołała jedynie skutek obligacyjny.

Kluczem dla prawidłowej oceny zaistniałego stanu faktycznego jest ustalenie, czym jest ekspektatywa, w szczególności omawiany jej typ, jaka jest jej struktura oraz jakie są zasady jej zbywania. Pojęcie ekspektatywy nie jest ustawowo definiowane. Rodzi to szereg trudności dotyczących tego, kiedy mamy z nią do czynienia i jaka jest jej treść.

Opierając się na poglądach doktrynalnych dotyczących tej instytucji prawnej można stwierdzić, że są dwa elementy konstytuujące ekspektatywę¹⁰. Pierwszy wiąże jej występowanie ze złożonym stanem faktycznym, w którym nabycie (powstanie) prawa podmiotowego jest uzależnione od kumulatywnego i sukcesywnego spełnienia się kilku przesłanek. Drugi jest różnie ujmowany w piśmiennictwie. Generalnie chodzi jednak o to, aby stan oczekiwania na nabycie prawa podmiotowego był nieodbierany, chroniony, ewentualnie aby spełniał samodzielne funkcje. Pozwala to oddzielić ekspektatywy od oczekiwań (nadziei) na przypadnięcie prawa, które są pozbawione doniosłości prawnej (np. oczekiwanie znalazcy na nabycie własności znalezionej rzeczy – art. 187 k.c.). Artykuł 7 ust. 2 u.w.l. stanowi, że powstanie odrębnej własności lokalu wymaga spełnienia dwóch przesłanek: umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego oraz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Z momentem wystąpienia pierwszej z nich stan oczekiwania, w którym znajduje się nabywca, jawi się jako nieodbierany w tym zna-

¹⁰ K. G a n d o r, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1968, s. 13-14 i nast.; M. P y z i a k - S z a f n i c k a, *Prawo podmiotowe*, Studia Prawa Prywatnego 2006, nr 1, s. 79; H. K ö h l e r, *BGB. Allgemeiner Teil. Ein Studienbuch*, München 2002, s. 278; F. B a u r, *Lehrbuch des Sachenrechts*, München 1985, s. 22; P. Z a k r z e w s k i, *Ekspektatywa – powstanie, pojęcie, natura prawna, wygaśnięcie*, Edukacja Prawnicza 2010, nr 5, s. 31-32; B. G i e s s e n, [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna*, red. M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2009, s. 951. Różniąc się ocenę, kiedy występuje ekspektatywa proponuje J. K u r o p a t w i Ń s k i, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz, 2006, s. 30. Przy czym ta różna ocena wynika, w mojej ocenie, z przyjęcia odmiennych konwencji terminologicznych, a nie odmiennego postrzegania istoty ekspektatywy (prawa podmiotowego tymczasowego).

czeniu, że nie może on zostać go pozbawiony przez zbywcę (inne podmioty) jednostronną czynnością prawną (por. art. 61 k.c.). Ponadto jest on również chroniony przez porządek prawny. Jeżeli oczekujący objął lokal we władanie (należy przyjąć, że jest to regułą), to będzie mógł korzystać z ochrony, jaką zapewniają przepisy statuujące ochronę posesoryjną (art. 343¹ k.c. w zw. z 342, 343 § 1 zd. 1, art. 344 k.c.). (Opowiadam się tym samym za interpretacją art. 343¹ k.c. zakładającą, że ma on na celu objęcie ochroną lokali, które (jeszcze) nie są odrębną nieruchomością lokalową). Wskazuje się również, że oczekujący może korzystać z ochrony deliktowej (art. 415 k.c.)¹¹. Zauważmy, że jednym z argumentów, które skłoniły SN do przyjęcia stanowiska zaprezentowanego w sentencji postanowienia, było to, że niepożądane społecznie jest ograniczanie obrotu ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Wynika z niego, że ta ekspektatywa zdobyła nie tylko wystarczający „stopień mocy, ochrony”, ale ponadto spełnia ważną funkcję gospodarczą, tj. występuje jako przedmiot obrotu. Można zatem mówić o realizacji przez nią samodzielnych funkcji.

Uwagi te przekonują, że istnieją podstawy do wyróżnienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Takie też jest stanowisko doktryny i judykatury¹². Mając na uwadze doktrynalne ujęcie ekspektatywy, można przedstawić pojęcie ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Jest to „wstępny etap”, jeszcze nie w pełni rozwinięta forma zjawiskowa prawa odrębnej własności lokalu, której powstanie jest przez nią przygotowywane¹³. Odejdźmy na chwilę od dogmatycznego spojrzenia na omawianą instytucję. Znaczenie praktyczne ma to, w jaki sposób formułowane są w praktyce akty notarialne, które dotyczą zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokali. Chodzi tu również o uniknięcie nieporozumień, co stanowi ich przedmiot, czy jest to np. wierzytelność wynikająca z wcześniejszej umowy czy rzecz przyszła. Jeżeli przyjmiemy, że przywołany

¹¹ J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa...*, s. 64 i nast.

¹² Zob. m.in. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa, 1995, s. 47; J. Kuropatwiński, *Glosa...*, s. 141; E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna. Zarys wykładu*, Warszawa 2005, s. 155; Postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 26). Podobnie na gruncie prawa niemieckiego – K. Larenz, *Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts*, München 1989, s. 224.

¹³ Por. K. Larenz, *Allgemeiner Teil des deutschen...*, s. 224.

na tle rozpoznawanej sprawy stan faktyczny jest miarodajny, to dochodzimy do wniosku, iż stosowne postanowienia są formułowane w sposób opisowy – „ogół praw związanych z ustanowienie odrębnej własności, tzn. opisany w akcie notarialnym lokal mieszkalny, wraz z prawami związanymi, który powstanie po dokonaniu wpisu do nowo urządzonej księgi wieczystej.” Sądzę, że takim sformułowaniem daleko do doskonałości, ale termin „ekspektatywa odrębnej własności lokalu” jawi się chyba w praktyce jako zbyt wieloznaczny i nieprecyzyjny.

W doktrynie przeważa ocena, według której ekspektatywa jest uznawana za prawo podmiotowe tymczasowe¹⁴. Dzieli ono przy tym strukturę prawa ostatecznego¹⁵, co oznacza, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest prawem majątkowym i zbywalnym. W zakresie zbywania jest ono traktowane jak prawo własności lokalu. Stosować tu należy w drodze analogii art. 155-158 k.c. Dodać również trzeba, że jest to prawo realnie istniejące¹⁶. To pozwala się odnieść do zarzutu, który pojawił się w jednym z krytykowanych stanowisk. Dotyczył on złamania zasady *Nemo plus in alium transfere potest quam ipse habet*. Zbywca zbywa realnie istniejące i przysługujące mu prawo. Jego nabywca nie uzyskuje nic więcej niż zbywał zbywca, jak tylko względ na nabycie prawa własności lokalu, zabezpieczony, chroniony i spełniający samodzielne funkcje. Nie ma mowy o złamaniu tej zasady. Przedmiotem umowy nie jest w tym wypadku rzecz przyszła, choć przepisy nie zabraniają obrotu nią (art. 155 § 2 k.c.). Nie

¹⁴ K. Gandor, *Prawa podmiotowe...*, s. M. Pyziak-Szafrnicka, *Prawo podmiotowe...*, s. 78; J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa...*, s. 81 i nast. (Autor prezentuje nieco inne spojrzenie na poruszane zagadnienie w porównaniu do przywołanych przedstawicieli doktryny.); por. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa, 2003, s. 99; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 135. Krytyka tego stanowiska w dawnej doktrynie – zob. W. Czachórski, [Recenzja] K. Gandor, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1968, PiP 1969, nr 10, s. 628; J. Gwiądomorski, [Recenzja] K. Gandor, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1968, NP. 1969, nr 4, s. 668-670.

¹⁵ K. Gandor, *Prawa podmiotowe...*, s. 90; J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa...*, s. 93 i nast.; H. Köhler, *BGB. Allgemeiner Teil...*, s. 278; P. Zakrzewski, *Ekspektatywa...*, s. 33.

¹⁶ K. Gandor, *Prawa podmiotowe...*, s. 89.

można utożsamiać ekspektatywy odrębnej własności lokalu z rzeczą przyszłą.

Odbiegając nieco od głównego wątku wyводу, poświęćmy nieco uwagi zagadnieniu zbywania ekspektatywy odrębnej własności lokalu i rzeczy przyszłej. Podzielałam pogląd, w myśl którego dopuszczalna jest sprzedaż rzeczy przyszłej¹⁷. Jej przykładem jest lokal prawnie nieistniejący. Mamy z nim do czynienia po zawarciu umowy, a przed wpisem do księgi wieczystej – art. 7 ust. 2 u.w.l. Jestem jednak zdania, że koniecznie trzeba odróżnić sprzedaż, zamianę darowiznę itp. ekspektatywy odrębnej własności lokalu od sprzedaży, zamiany czy darowizny rzeczy przyszłej – np. nieruchomości lokalowej prawnie nieistniejącej. Wynika to z dwóch powodów. Po pierwsze, z innego przedmiotu takich umów po drugie, z różnego reżimu prawnego, który znajdzie wobec tych przypadków zastosowanie. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest realnie istniejącym w chwili zawierania umowy, chronionym prawem podmiotowym tymczasowym. Między nią a prawem przyszłym – odrębną własnością lokalu występuje związek tego rodzaju, że z chwilą ziszczenia się ostatniej przesłanki warunkującej powstanie prawa docelowego przekształci się ona w to prawo. Nabywając ekspektatywę, nabywamy chroniony wzgląd na nabycie prawa przyszłego. Rzecz przyszła – nieruchomość lokalowa różni się od ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Przed wszystkim w momencie zawierania umowy jeszcze nie istnieje prawnie, a może nie istnieć fizycznie. W tym drugim wypadku to, czy ostatecznie powstanie, czy nie, jest niewiadomą. Nabywca ma wówczas jedynie pewną, bliżej nieokreśloną nadzieję, że tak się stanie. Widać więc, że ekspektatywa jest „czymś więcej” niż rzecz przyszła, bo pozwala nabyć realnie istniejące prawo dające niemal pewność uzyskania prawa ostatecznego. Ujmując sprawę obrazowo, kupujący rzecz przyszłą nabywa „nadzieję” na uzyskanie w przyszłości prawa własności tej rzeczy. Podlega on znacznie

¹⁷ Zob. E. D r o z d, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 30, 36 i nast.; t e n ż e, [w:] E. D r o z d, Z. T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 108; M. N a z a r, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 133; A. J e d l i Ń s k i, *Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu*, Przegląd Sądowy 2004, nr 9, s. 66 i nast.

słabszej ochronie w porównaniu do nabywcy ekspektatywy, w szczególności ma nikłe możliwości ochrony nabycia rzeczy przyszłej. Powstaje pytanie, czy do obrotu rzeczą przyszłą – nieruchomością lokalową zastosowanie znajdzie art. 155 § 2 k.c. Przeważa stanowisko wykluczające stosowanie w omawianym wypadku art. 155 § 2 k.c. w tym znaczeniu, że przeniesienie posiadania nie jest konieczne do przeniesienia własności rzeczy przyszłej. Przechodzi ona na nabywcę z chwilą wpisu do księgi wieczystej¹⁸.

Powracając do głównego wątku, zauważmy, że kluczowe dla oceny rozważanego stanu faktycznego są konsekwencje wynikające ze stosowania w drodze analogii wobec umowy darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu art. 155-158 k.c. Ekspektatywa ta jest oznaczona co do tożsamości. Umowa darowizny była umową konsensualną i o podwójnym skutku – obligacyjnym i rozporządzającym. Oznacza to, że obdarowana nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu z chwilą jej zawarcia (art. 155 § 1 k.c.). Nie budził wątpliwości kauzalny i formalny charakter tej umowy (art. 156, 158 k.c.). Nie była to umowa warunkowa, wobec czego nie ma podstaw do twierdzenia, że wywołała ona jedynie skutki obligacyjne (art. 157 § 2 k.c.). Rzekome występowanie w umowie darowizny warunku zastrzeżonego przez strony jest nadinterpretacją treści umowy. Nie może uchodzić za warunek opisowy sposób przedstawienia przedmiotu tej umowy – „ogół praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności, tzn. opisany w akcie notarialnym lokal mieszkalny, wraz z prawami związanymi, który powstanie po dokonaniu wpisu do nowo urządzonej księgi wieczystej.” Podobnie nie można przyjąć, że warunkiem była ta część aktu notarialnego, w której zamieszczony był wniosek o wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej – po rozpoznaniu wniosku zawartego we wcześniej sporządzonym akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu. Powtórzyć trzeba zatem raz jeszcze: umowa darowizny wywoła w chwili jej zawarcia skutek zobowiązująco-rozporządzający polegający na tym, że obdarowana nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu, czyli „wstępny etap”, jeszcze nie w pełni rozwiniętą

¹⁸ Zob. J. Pisuliński, *Wprowadzenie...*, s. 68; M. Nazar, *Sposoby ustanawiania...*, s. 133.

formę zjawiskową prawa odrębnej własności lokalu, której powstanie jest przez nią przygotowywane.

Jakie znaczenie ma zatem późniejszy w stosunku do umowy darowizny wpis do nowo założonej księgi wieczystej kupującej? Nie można tracić z widoku tego, że umowa sprzedaży, w której kupującą była późniejsza ofiarodawczyni, „zainicjowała proces powstawania” prawa własności lokalu. Wpis jest ostatnią przesłanką przewidzianą w hipotezie normy prawnej, od wystąpienia której uzależnione zostało powstanie tego prawa (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Doniosłość wpisu wiąże się jedynie z domykaniami stanu faktycznego, a nie z zawartą wcześniej i wykonaną już umową darowizny. Skutkiem dokonania wpisu jest to, że ekspektatywa zostaje pochłonięta przez prawo własności lokalu, przy czym wpis wywołuje skutek z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu (art. 29 u.k.w.h.). Ekspektatywa wygasa, powstaje prawo ostateczne. Nie powstaje ono jednak w majątku darczyńcy, który wyzbył się jej w konsekwencji umowy darowizny, tylko majątku obdarowanego, co jest oczywistą konsekwencją zawartej umowy.

Powrócić należy do postawionego na wstępie pytania, które brzmiało, czy umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu może być podstawą wpisu do księgi wieczystej obdarowanej jako właścicielki? Zawarto ją po uprzednim dokonaniu umowy sprzedaży i złożeniu wniosku o założenie nowej księgi wieczystej, a przed dokonaniem w niej wpisu kupującej jako właścicielki. W momencie, w którym sąd rozpatrywał kolejny wniosek załączony w umowie darowizny o wpisanie do księgi wieczystej obdarowanej, pozytywnie rozpatrzono już wcześniejszy wniosek. Wpis wywarł z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie skutek w postaci powstania własności lokalu i wygaśnięcia poprzedzającej ją ekspektatywy, przy czym został on wywołany w majątku obdarowanej z uwagi na umowę darowizny. Umowa darowizny ekspektatywy (oraz konstytutywny wpis w księdze wieczystej) jest podstawą dokonania przez sąd wieczystoksięgowy nowego wpisu w księdze wieczystej, w której jako właścicielka figurować będzie obdarowana.