

**EKSPEKTATYWA  
ORAZ INNE PRAWA WYNIKAJĄCE  
Z UMÓW REALIZATORSKICH  
W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM**

Joanna Bocianowska

---

---

---

# EKSPEKTATYWA ORAZ INNE PRAWA WYNIKAJĄCE Z UMÓW REALIZATORSKICH W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

Joanna Bocianowska

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo**.pl  
księgarnia internetowa

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 22 czerwca 2021 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Mariusz Załucki

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Paulina Ambroży

Opracowanie redakcyjne

Joanna Maź

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

**prawolubni**<sup>♥</sup>

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8246-199-2

ISSN 1897-4392

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

Niniejszą książkę dedykuję  
Profesorowi Jerzemu Ciszewskiemu

---

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>11</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>13</b>
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Wprowadzenie do analizy problematyki ekspektatywy jako prawa podmiotowego tymczasowego .....</b>	<b>17</b>
1.1. Uwagi ogólne .....	17
1.2. Pojęcie prawa podmiotowego .....	19
1.3. Pojęcie prawa podmiotowego w prawie francuskim .....	22
1.4. Prawo podmiotowe tymczasowe – uwagi ogólne.....	25
1.4.1. Ekspektatywa w prawie francuskim .....	28
1.4.2. Elementy konstrukcyjne ekspektatywy .....	31
1.4.3. Cechy ekspektatywy jako prawa chroniącego interesy uprawnionego .....	33
1.5. Ekspektatywa wynikająca z umów realizatorskich .....	35
1.5.1. Inne źródła powstania ekspektatywy.....	36
1.6. Sytuacja prawna oczekującego .....	38
1.7. Konstytucyjna ochrona ekspektatywy .....	40
<b>Rozdział 2</b>	
<b>Analiza ekspektatywy wynikającej z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym .....</b>	<b>45</b>
2.1. Uwagi ogólne .....	45
2.2. Ekspektatywa własności wynikająca z umowy unormowanej w art. 18 u.s.m. ....	47
2.2.1. Charakterystyka prawna umowy o budowę lokalu ...	48

2.2.2. Ekspektatywa własności wynikająca z umowy o budowę lokalu – uwagi ogólne .....	50
2.2.3. Charakter prawny ekspektatywy własności wynikającej z umowy o budowę lokalu .....	53
2.3. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu wynikająca z umowy unormowanej w art. 9 u.w.l. ....	57
2.3.1. Charakterystyka prawna umowy o wybudowanie lokalu .....	57
2.3.2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu wynikająca z umowy o wybudowanie lokalu – uwagi ogólne .....	60
2.3.3. Charakter prawny ekspektatywy odrębnej własności lokalu wynikającej z umowy o wybudowanie lokalu .....	61
2.4. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej .....	63
2.4.1. Charakterystyka prawna umowy deweloperskiej ....	63
2.4.2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu wynikająca z umowy deweloperskiej – uwagi ogólne .....	66
2.4.3. Charakter prawny ekspektatywy odrębnej własności lokalu wynikającej z umowy deweloperskiej .....	68
2.5. Analiza praw objętych ekspektatywą na poszczególnych etapach realizacji umowy o budowę lokalu, umowy o wybudowanie lokalu oraz umowy deweloperskiej .....	71
2.5.1. Uwagi ogólne .....	71
2.5.2. Etap I – sytuacja prawna nabywcy pomiędzy zawarciem umowy realizatorskiej a wybudowaniem nieruchomości .....	73
2.5.3. Etap II – sytuacja prawna nabywcy pomiędzy wybudowaniem a wydaniem lokalu .....	79
2.5.4. Etap III – sytuacja prawna nabywcy pomiędzy wydaniem lokalu a zawarciem umowy przenoszącej prawo własności .....	84

2.5.5. Etap IV – sytuacja prawna nabywcy pomiędzy zawarciem umowy przenoszącej prawo własności a wykonaniem wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym o wyodrębnienie lokalu oraz wpis prawa własności na rzecz nabywcy.....	88
2.6. Analiza przepisów prawa francuskiego dotyczących umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym .....	93

### Rozdział 3

<b>Obrót cywilnoprawny ekspektatywą odrębnej własności lokalu wynikającą z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym .....</b>	<b>97</b>
3.1. Uwagi ogólne .....	97
3.2. Pojęcie obrotu cywilnoprawnego .....	98
3.3. Analiza wybranych rodzajów umów w obrocie ekspektatywą – sprzedaż, darowizna oraz ekspektatywa jako aport .....	104
3.3.1. Umowa sprzedaży – uwagi ogólne .....	107
3.3.1.1. <i>Essentialia negotii</i> umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu ....	109
3.3.1.2. Forma umowy sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	112
3.3.1.3. Opodatkowanie sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	119
3.3.2. Umowa darowizny – uwagi ogólne .....	121
3.3.2.1. <i>Essentialia negotii</i> umowy darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	122
3.3.2.2. Forma umowy darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	124
3.3.2.3. Opodatkowanie darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	126
3.3.3. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jako aport w spółce kapitałowej na przykładzie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością .....	129
3.3.3.1. Forma wniesienia aportu w postaci ekspektatywy odrębnej własności lokalu .....	131

3.3.3.2. Wycena ekspektatywy odrębnej własności lokalu jako przedmiotu aportu .....	133
3.3.3.3. Opodatkowanie wniesienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jako aportu .....	134

## **Rozdział 4**

<b>Ekspektatywa a prawa podobne .....</b>	<b>139</b>
4.1. Uwagi ogólne .....	139
4.2. Wierzytelności .....	140
4.2.1. Charakterystyka prawna wierzytelności .....	140
4.2.2. Analiza konstrukcji prawnych stosowanych w obrocie cywilnoprawnym w zakresie wierzytelności .....	142
4.2.3. Opodatkowanie obrotu wierzytelnościami .....	147
4.2.4. Porównanie obrotu prawami tymczasowymi z obrotem wierzytelnościami .....	149
4.3. Umowa przenosząca własność rzeczy przyszłej .....	151
4.3.1. Charakterystyka prawna pojęcia rzeczy przyszłej ....	151
4.3.2. Analiza obrotu cywilnoprawnego w zakresie umów przenoszących własność rzeczy przyszłych .....	156
4.3.3. Opodatkowanie obrotu rzeczami przyszłymi .....	157
4.3.4. Porównanie obrotu ekspektatywą i rzeczą przyszłą .....	160
4.4. Obrót wierzytelnościami i rzeczami przyszłymi w prawie francuskim .....	166
4.4.1. Obrót wierzytelnościami .....	166
4.4.2. Obrót rzeczami przyszłymi .....	169
4.4.3. Porównanie obrotu wierzytelnościami, rzeczami przyszłymi oraz ekspektatywą w prawie francuskim .....	171
<b>Podsumowanie .....</b>	<b>173</b>
<b>Bibliografia .....</b>	<b>183</b>
<b>Orzecznictwo .....</b>	<b>191</b>



## WSTĘP

W obecnym czasie odnotowywany jest gwałtowny wzrost zawieranych transakcji w zakresie budownictwa mieszkalnego. Dominują przede wszystkim umowy zawierane w ramach tzw. rynku pierwotnego, na którym budowa realizowana jest przez podmioty profesjonalne, głównie takie jak deweloperzy, ale także nadal przez spółdzielnie mieszkaniowe. Zawierane umowy regulowane są ustawami szczególnymi, które gwarantują określone zabezpieczenia. Należy zwrócić uwagę, iż zawierane transakcje w ramach rynku pierwotnego wiążą się zasadniczo z długim okresem oczekiwania na powstanie lokalu objętego umową, w pierwszej kolejności poprzez realizację jego budowy, w kolejnej zaś poprzez założenie dla niego księgi wieczystej, w dość przewlekłym w obecnych czasach postępowaniu wieczystoksięgowym, trwającym od 3 do nawet 9 miesięcy<sup>1</sup>.

Taki stan rzeczy, trwający niekiedy latami, zdecydowanie wymaga doprecyzowania istniejących regulacji. Podmioty zawartej umowy realizatorskiej w budownictwie mieszkaniowym znajdują się bowiem w niewystarczająco uregulowanej sytuacji prawnej przez bardzo długi czas, co należy uznać za okoliczność zdecydowanie niekorzystną i obciążoną wysokim ryzykiem, przede wszystkim dla nabywcy lokalu, ale także dla realizatora. Stanowczo należy dostosować regulacje prawne do wyłaniającej się na tym tle sytuacji prawnej. Tę potrzebę dostrzeżono zarówno

---

<sup>1</sup> Przewlekłość postępowań wieczystoksięgowych jest obecnie dość znamieną dla praktyki, do tego stopnia, że członkowie samorządu notarialnego są zobowiązani do informowania stron umów o właściwych przepisach, w tym zakresie m.in. dotyczących wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zgodnie z art. 8 u.k.w.h.

w orzecznictwie, jak i decyzjach, oraz interpretacjach organów podatkowych, które zostaną szczegółowo omówione w niniejszej publikacji, jednak sytuacja ta nadal nie znalazła kompleksowego odzwierciedlenia we właściwych przepisach.

Uregulowana szczerkowo od 2001 r. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ekspektatywa własności (początkowo odrębnej własności lokalu) stanowi pewną wskazówkę dla unormowania sytuacji prawnej osób zawierających umowy w budownictwie mieszkaniowym. Zasadniczo to na tej konstrukcji bazuje praktyka, co znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie oraz decyzjach organów podatkowych. Konstrukcja ekspektatywy znalazła także swój wyraz już wcześniej w rozbudowanym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, które zostanie szerzej omówione w dalszej części niniejszej publikacji<sup>2</sup>. Jednak do tej pory nie ma żadnej jednoznacznej regulacji tej materii, pomimo że problem dotyczy umów wysokiej wagi – zarówno w znaczeniu ekonomicznym, jak i społecznym. Stąd też przedmiotem niniejszego opracowania będzie wykazanie możliwości uregulowania sytuacji prawnej osób zawierających umowy realizatorskie w budownictwie mieszkaniowym, w oparciu o dostępne i uznawane w praktyce konstrukcje prawne.

Argumentem przemawiającym za opracowaniem kwestii ekspektatywy jako samodzielnego prawa podmiotowego jest m.in. fakt, że stosunkowo niedawno, bo w latach 2018–2019, pojawiły się nowe regulacje wykorzystujące pojęcie ekspektatywy. Mowa tutaj o art. 2 ust. 1 pkt 13 lit. c u.p.p.p. oraz art. 11a ust. 2 pkt 1 lit. c u.p.d.o.p. Fakt ten nie powinien być ignorowany z uwagi na dotychczasowe, bardzo sporadyczne posługiwanie się w przepisach prawa tym pojęciem. Jednak należy to uznać za zdecydowanie za kolejny krok w kierunku ostatecznego ugruntowania konstrukcji ekspektatywy w polskim prawie.

Dotychczasowe opracowania na temat ekspektatywy nie są zbyt liczne i zdecydowanie wymagają aktualizacji. Najszerzym i najbardziej popularnym opracowaniem jest monografia K. Gandora, *Prawa podmiotowe*

---

<sup>2</sup> Por. uwagi zawarte w rozdziale 1.

tymczasowe (ekspektatywy)<sup>3</sup>. Od jej publikacji kolejna monografia uka-  
zała się – jednak w okrojonym zakresie – dopiero w 2006 r. i dotyczyła  
wyłącznie ekspektatywy powstania wierzytelności. Mowa tu o publikacji  
J. Kuropatwińskiego, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim  
prawie cywilnym*<sup>4</sup>. Kolejnym autorem szerzej poruszającym zagadnienie  
ekspektatywy w kwestii odrębnej własności lokalu jest S. Rudnicki, który  
omówił przedmiotowe prawo w publikacji *Własność nieruchomości*<sup>5</sup>.  
Przedstawicielem doktryny prawa francuskiego poruszającym przed-  
miotową kwestię jest natomiast J.-M. Verdier, który omówił ekspektaty-  
wę w publikacji *Les droits éventuels, contribution à l'étude de la formation  
successive des droits*<sup>6</sup>. Istnieją również opracowania w formie artykułów  
naukowych – przywoływanych w dalszej części niniejszej publikacji,  
zdecydowanie brak jest jednak na ten moment kompleksowego ujęcia  
problemu, w szczególności uwzględniającego nowe realia budownictwa  
mieszkaniowego. Nie ma w chwili obecnej żadnego opracowania mó-  
wiącego *stricte* o ekspektatywie odrębnej własności lokalu wynikającej  
z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym, pomimo że  
zarówno orzecznictwo, jak i stanowiska organów podatkowych po-  
sługują się tą konstrukcją już od wielu lat, co zostanie przedstawione  
w dalszej części książki.

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza skupia się na konkret-  
nym zagadnieniu, jakim są umowy realizatorskie zawierane w ramach  
budownictwa mieszkaniowego. Na przykładzie wywodzonej z nich  
ekspektatywy dokonano szczegółowego badania konstrukcji tego pra-  
wa. Rozważania rozpoczęto od zagadnień ogólnych, tj. koncepcji praw  
podmiotowych oraz praw podmiotowych tymczasowych, również w uję-  
ciu prawnoporównawczym, co przedstawiono w rozdziale 1. Kolejno,  
w rozdziale 2, analizie poddano umowy realizatorskie w budownictwie  
mieszkaniowym, z których wywodzona jest ekspektatywa będąca przed-  
miotem niniejszej publikacji. Aby zaś ostatecznie wyjaśnić odmiennosć  
konstrukcji ekspektatywy – na tle także innych występujących praw

---

<sup>3</sup> Ossolineum 1968.

<sup>4</sup> Bydgoszcz 2006.

<sup>5</sup> S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 236.

<sup>6</sup> Paryż 1955.

podmiotowych – w rozdziałach 3 i 4 przeanalizowano zagadnienia związane z obrotem ekspektatywą oraz prawami do niej zbliżonymi. W pracy przywołano także wiele poglądów prezentowanych głównie przez orzecznictwo oraz organy podatkowe, gdyż, jak wspomniano już wcześniej, samych opracowań teoretycznych w omawianym temacie – w formie monografii, czy nawet pojedynczych artykułów naukowych, jest wciąż bardzo niewiele.

W ramach niniejszej publikacji przeprowadzono analizę polskiej i francuskiej literatury przedmiotu, uwzględniono również poglądy orzecznictwa w postaci przywoływanych w treści wyroków, uchwał oraz postanowień, zarówno sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, a także Trybunału Konstytucyjnego. Wskazano też, wyrażone w postaci decyzji oraz interpretacji indywidualnych, stanowiska organów podatkowych. W publikacji poświęcono ponadto uwagę ogólnym instytucjom prawa cywilnego, takim jak prawa podmiotowe, a także przeanalizowano analogiczne konstrukcje stosowane w prawie rzymskim oraz francuskim.

Publikacja uwzględnia stan prawny oraz literaturę przedmiotu na dzień 22.06.2021 r.

## Rozdział 1

# WPROWADZENIE DO ANALIZY PROBLEMATYKI EKSPĘKTATYWY JAKO PRAWA PODMIOTOWEGO TYMCZASOWEGO

### 1.1. Uwagi ogólne

Prawo cywilne, jako jedna z gałęzi prawa mająca na celu m.in. uporządkowanie i uregulowanie prawnych zjawisk i zdarzeń zachodzących w społeczeństwie danego państwa, zmierza do zapewnienia komfortu i pewności uczestnikom obrotu cywilnoprawnego. Bezpieczeństwo, jakie od wielu już dekad zapewnia kodyfikacja prawa, obecnie być może nie jest już tak doceniane, jak w czasach tuż po wprowadzeniu pierwszych nowożytnych kodeksów regulujących przepisy prawa, w szczególności najbardziej doniosłego w dziejach historii nowożytnej Europy – Kodeksu Napoleona.

Pomimo jednak rozległej kodyfikacji i próby unormowania pewnych dziedzin życia, zawsze i nieuchronnie pozostaje luka, która jest stopniowo wypełniana potrzebami pojawiającymi się ze strony społeczeństwa będącego podmiotem skodyfikowanych regulacji. Jednakże współczesny ustawodawca dostrzega i tę potrzebę, wprowadzając m.in. zasadę swobody zawierania umów czy też normy o charakterze dyspozytywnym. Już prawnicy w okresie tworzenia Kodeksu Napoleona słusznie zwrócili uwagę na fakt, że „(...) ustawy są dla ludzi, a nie ludzie dla

ustaw, muszą być dostosowane do charakteru, przyzwyczajęń i sytuacji społeczeństwa<sup>1</sup>. Fakt zaś, jak zauważa M. Pyziak-Szafnicka, iż „cywiliści są wstrzemięźliwi w kreowaniu nowych praw podmiotowych”<sup>2</sup> z pewnością nie ułatwia dostosowania prawa do potrzeb społeczeństwa. W doktrynie pojawiają się głosy mówiące o konieczności rekodyfikacji Kodeksu cywilnego z uwagi na konieczność „(...) uporządkowania – przeglądu istniejących rozwiązań i ewentualnego oczyszczenia kodeksu cywilnego z nieudanych naleciałości (...)”<sup>3</sup>.

Analizowana w niniejszej publikacji koncepcja istnienia odrębnej kategorii praw podmiotowych, jakimi są prawa podmiotowe tymczasowe, w szczególności ekspektatywa, jest koncepcją powstałą z potrzeby zapewnienia pewniej luki w przepisach, za jej podstawę w ramach obrotu cywilnoprawnego należy wskazać przywołaną powyżej zasadę swobody zawierania umów, uregulowaną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z koncepcją przedstawioną przez J. Kuropatwińskiego: „(...) źródłem przesłanek warunkujących nabycie prawa podmiotowego jest w przypadku czynności prawnych warunkowych i terminowych właśnie wola stron ujawniona w samej czynności prawnej (*lex contractus*) (...). Stwierdzić więc należy, że obok norm prawnych źródłem przesłanek nabycia prawa podmiotowego mogą być także normy (postanowienia) kontraktowe”<sup>4</sup>. Również w obszernym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, omówionym w dalszej części niniejszej publikacji, ale także w treści poszczególnych ustaw, posłużono się wprost pojęciem ekspektatywy<sup>5</sup>. Jak wskazuje słusznie M. Jackowski: „Okoliczności wymagają niekiedy nowych unormo-

---

<sup>1</sup> P.A. Fenet, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, vol. 1, Paris 1836, s. 462 i n.

<sup>2</sup> M. Pyziak-Szafnicka, *Prawa i wolności konstytucyjne a prawa podmiotowe prawa cywilnego. Przydatność konstrukcji prawa podmiotowego* [w:] *Aksjologia prawa cywilnego i cywilnoprawna ochrona dóbr*, red. J. Pisuliński, J. Zawadzka, Warszawa 2020, s. 119.

<sup>3</sup> *50 lat kodeksu cywilnego. Perspektywy rekodyfikacji*, red. P. Stec, M. Załucki, Warszawa 2015, s. 13.

<sup>4</sup> J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa...*, s. 23.

<sup>5</sup> Pojęcie ekspektatywy znalazło się m.in. w art. 3 ust. 1 pkt 4 u.s.m. oraz art. 2 ust. 1 pkt 13 lit. c u.p.p.p. – dotyczącym konkretnie ekspektatywy odrębnej własności lokalu, a także w art. 11a ust. 2 pkt 1 lit. c u.p.d.o.p.

wań prawnych lub modyfikowania norm dotąd obowiązujących”<sup>6</sup>, a za taką okoliczność należy zdecydowanie uznać sytuację prawną osoby oczekującej na spełnienie się określonych przesłanek, realizowanych stopniowo, które dalece uprawdopodobniają nabycie prawa podmiotowego.

Dla potrzeb niniejszej publikacji w celach prawno-porównawczych zostaną przedstawione niektóre rozwiązania prawa francuskiego. Analiza prawa francuskiego w porównaniu z prawem polskim jest uzasadniona bardzo istotnym wpływem prawa francuskiego na rozwój ustawodawstwa w zakresie prawa cywilnego na terenie Polski. W Polsce Kodeks Napoleona, jak powszechnie wiadomo, obowiązywał jeszcze w 1946 r.<sup>7</sup>, zaś wiele instytucji wprowadzonych tą kodyfikacją, takich jak prawo własności jako prawo o charakterze absolutnym oraz zasada swobody zawierania umów<sup>8</sup>, zostało recypowanych do polskiego prawa cywilnego (art. 140 i 353<sup>1</sup> k.c.).

## 1.2. Pojęcie prawa podmiotowego

Rozpoczęcie analizy praw podmiotowych tymczasowych, w szczególności ekspektatywy, nie może odbyć się bez przeanalizowania w pierwszej kolejności konstrukcji samych praw podmiotowych. Ma to przede wszystkim na celu wykazanie, jakie cechy posiada takie prawo, co pozwoli uzasadnić istnienie ekspektatywy jako odrębnego prawa podmiotowego, z zaznaczeniem jego szczególnej cechy, jaką jest tymczasowość.

Pojęciem prawa podmiotowego, niezdefiniowanego dotychczas w żadnej z ustaw, zajmowały się zarówno doktryna, jak i orzecznictwo. Zgodnie

---

<sup>6</sup> M. Jackowski, *Ekspektatywa jako przedmiot ochrony konstytucyjnej*, PiP 2007/11, s. 93–101.

<sup>7</sup> Kodeks Napoleona obowiązywał na ziemiach polskich od 1808 r. – wprowadzony w Księstwie Warszawskim, a także w okresie II Rzeczypospolitej Polskiej, uchylony zaś został 1.01.1947 r., por. K. Sójka-Zielińska, *Kodeks Napoleona. Historia i współczesność*, Warszawa 2008, s. 195 i n.

<sup>8</sup> B. Szarecka, *Z problematyki umów aleatoryjnych w prawie rzymskim: emptio rei speratae i emptio spei*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2003/2, s. 165–174.

z poglądami doktryny prawem podmiotowym jest określony obszar działania w granicach wytyczonych przez jego źródło, jakim jest dany stosunek prawny, mający swą podstawę w normie prawnej<sup>9</sup>. Zgodnie z koncepcją Z. Radwańskiego jest to „(...) pewna sytuacja prawna wyznaczona podmiotom prawa cywilnego przez normy prawne oraz chroniąca prawnie uzasadnione ich interesy, na którą składają się pewne dozwolone prawnie zachowania podmiotu uprawnionego i skorelowane z nimi obowiązki innego podmiotu czy podmiotów”<sup>10</sup>. Autor ten ujął elementy prawa podmiotowego w tzw. triadę, na którą składają się: wolność, uprawnienie jednego z podmiotów do świadczenia ze strony drugiego oraz kompetencja jednego z podmiotów wobec drugiego<sup>11</sup>. Zgodnie zaś z definicją prezentowaną przez A. Woltera: „Prawem podmiotowym jest przyznana i zabezpieczona przez normę prawną sfera możliwości postępowania w określony sposób”<sup>12</sup>. S. Grzybowski zaś rozumie prawo podmiotowe jako „(...) przyznaną przez normę prawną na rzecz strony stosunku prawnego sferę możliwości postępowania w sposób określony w tej normie, czyli zgodnie z treścią prawa przedmiotowego”<sup>13</sup>.

Stanowisko w przedmiocie definicji praw podmiotowych zajął też Sąd Najwyższy w jednym z wyroków, w którym uznał, iż: „Prawo podmiotowe w rozumieniu art. 5 k.c. to zespół uprawnień wypływających z norm prawa materialnego, pozostających w dyspozycji uprawnionego podmiotu prawa cywilnego, któremu prawo przyznaje określone środki prawne w celu ich ochrony. Jest to zbiorcza, nadrzędna kategoria pojęciowa, charakteryzująca sytuację prawną strony uprawnionej w stosunku do innych podmiotów prawa. Prawo podmiotowe może mieć postać uprawnienia bezpośredniego możliwego do realizacji bez udziału innych osób i skutecznego *erga omnes*, postać roszczenia lub uprawnienia kształtującego, mocą którego uprawniony może jednostronnie doprowadzić do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego”<sup>14</sup>.

<sup>9</sup> S. Kalus [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 5.

<sup>10</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2015, s. 86.

<sup>11</sup> Z. Radwański, *Zarys części ogólnej prawa cywilnego*, Warszawa 1979, s. 89.

<sup>12</sup> A. Wolter, *Prawo cywilne*, Warszawa 1972, s. 112.

<sup>13</sup> S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. 1, *Część ogólna*, Ossolineum 1985, s. 216.

<sup>14</sup> Wyrok SN z 19.06.2015 r., IV CSK 580/14, LEX nr 1778870.



Na kanwie wskazanych powyżej definicji, a także w oparciu o prezentowane przez doktrynę poglądy, jako elementy składające się na prawo podmiotowe należy wyróżnić:

- 1) istnienie określonej sfery możliwości postępowania,
- 2) ma ona wynikać z określonego stosunku cywilnoprawnego<sup>15</sup>,
- 3) jest zagwarantowana przez określone regulacje prawne,
- 4) jej celem jest ochrona lub umożliwienie realizacji interesów jednostki<sup>16</sup>.

Doktryna wyróżnia też wiele praw podmiotowych poprzez dokonanie ich podziałów, z których najistotniejszy z perspektywy niniejszej publikacji będzie podział prezentowany m.in. przez S. Grzybowskiego oraz Z. Radwańskiego, w którym wyróżnili oni obok m.in. praw bezwzględnych i względnych, akcesoryjnych i związanych, majątkowych i niemajątkowych, także – ekspektatywy (S. Grzybowski) oraz prawa tymczasowe (Z. Radwański)<sup>17,18</sup>. To m.in. ten podział, prezentowany przez czołowych myślicieli polskiej nauki prawa cywilnego, poparty bardzo rozbudowanym orzecznictwem sądów oraz Trybunału Konstytucyjnego, stanowi przyczynę, dla której przeprowadzono analizę praw podmiotowych tymczasowych w niniejszej publikacji. Rozważania te przede wszystkim dokonywane są pod kątem możliwości zakwalifikowania ekspektatywy jako oddzielnej kategorii praw podmiotowych, jakie właśnie stanowią prawa podmiotowe tymczasowe. Szczegółowa analiza w tym zakresie zostanie przeprowadzona w dalszej części niniejszego rozdziału.

---

<sup>15</sup> Odnosnie do tego elementu podjęto dość silną polemikę, która jednak nie będzie znacząco rzutować na przedmiot niniejszej publikacji z uwagi na to, iż jej głównym przedmiotem są prawa podmiotowe wynikające ze stosunków umownych, jednak w celu kompleksowej analizy zagadnienia por. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 806.

<sup>16</sup> M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1, red. M. Safjan, s. 804.

<sup>17</sup> S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. 1, s. 224–234.

<sup>18</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2002, s. 90–100.

W książce poddano analizie odrębne prawa podmiotowe wynikające z zawieranych w obrocie gospodarczym umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym, ze szczególnym uwzględnieniem ekspektatywy. Wybór akurat tego rodzaju prawa jest podyktowany długotrwałością procesu powstawania prawa docelowego i potrzebą zabezpieczenia – w tym stanie przejściowym – praw osób oczekujących.

Autorka w oparciu o orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i sądów powszechnych dokonuje analizy porównawczej tych praw podmiotowych, w celu wykazania podstawowych różnic w ich konstrukcjach prawnych oraz zasadach obrotu.

Opracowanie ma na celu przede wszystkim usystematyzowanie i wykazanie konieczności regulacji ekspektatywy w jednej z najistotniejszych sfer, jaką jest obecnie, w okresie dynamicznego wzrostu gospodarczego, sfera budownictwa mieszkaniowego.

Książka jest przeznaczona dla przedstawicieli zawodów prawniczych – adwokatów, radców prawnych i sędziów – oraz pracowników administracji publicznej i przedsiębiorców w branży deweloperskiej.

**Joanna Bocianowska** – doktor nauk prawnych; notariusz prowadzący kancelarię notarialną w Gdyni. Obecnie odbywa studia prawnicze na L'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Droit international. Specjalizuje się w prawie cywilnym oraz w zakresie komparatystyki prawniczej, ze szczególnym uwzględnieniem prawa francuskiego; autorka wielu publikacji naukowych.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL