

Stanisław Rudnicki

Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego

Ekspektatywa w pojęciu jurydycznym oznacza „oczekiwanie prawne” w znaczeniu tymczasowości sytuacji prawnej podmiotu, prowadzącej do powstania prawa podmiotowego z chwilą ziszczenia się brakującego elementu, określonego w treści normy prawnej. Jest to uznana przez judykaturę, ale różnie rozumiana, konstrukcja doktrynalna, której funkcją jest ochrona wspomnianej sytuacji prawnej, w celu zabezpieczenia mającego powstać prawa. Istnienie praw tymczasowych zostało uznane w ustawodawstwie szeregu państw europejskich; prawa te zostały także uznane z punktu widzenia zakresu ochrony w art. 1 Protokołu nr 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka¹.

Konstrukcja ekspektatywy występuje w odosobnionej postaci normatywnej w art. 17⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) jako rozszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”, jakkolwiek można mieć uzasadnione wątpliwości, czy w tym wypadku nie chodzi o aktualnie

¹ W orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka jako ekspektatywy uważane są prawa, które w określonych okolicznościach faktycznych przysługiwałyby stronie. Ocena istnienia ekspektatywy dotyczy badania tego, czy podmiot mógł się spodziewać, że będzie mu przysługiwało w przyszłości pewne prawo w związku z wystąpieniem pewnych zdarzeń albo że prawo to będzie podlegało wykonaniu.

istniejące uprawnienie, które ustawodawca zbędnie i błędnie nazwał ekspektatywą.

Znaczenie prawne ekspektatywy polega na uznaniu konkretnej sytuacji prawnej za rodzaj prawa tymczasowego, mogącego stanowić przedmiot obrotu prawnego, jeżeli oczekiwane prawo jest zbywalne, i podlegającego ochronie prawnej, na przykład przez ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości przyszłego lub warunkowego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego z tym skutkiem, że ujawnione roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 16 ust. 2 pkt 2 i art. 17 u.k.w.h.).

O uznaniu sytuacji prawnej za ekspektatywę prawa decyduje jej konkretyzacja w stopniu uzasadniającym przyjęcie, że uzupełnienie przez dodatkowy, brakujący element jest zdolne przekształcić ją w pełne, definitywne prawo. Chodzi tu w szczególności o powstanie jednej lub kilku określonych w ustawie przesłanek nabycia danego prawa przy jednoczesnym braku dodatkowej przesłanki. Nie jest więc ekspektatywą prawo aktualnie istniejące, którego realizacja wymaga jedynie ingerencji ustawodawcy w postaci wydania przepisów wykonawczych. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który niejednokrotnie zajmował się problemem „praw tymczasowych”, ugruntowany jest pogląd, że ochronie konstytucyjnej, obok praw materialnych określanych jako prawa nabyte, podlegają również tzw. „ekspektatywy maksymalnie ukształtowane” (por. np. wyrok z dnia 22 czerwca 1999 r. K. 5/99, OTK ZU 1999, nr 5, s. 536; zob. też wyrok z dnia 23 listopada 1998 r. SK 7/98, OTK ZU 1998, nr 7, s. 628; wyrok z dnia 28 kwietnia 1999 r. K. 3/99, OTK ZU 1999, nr 5, s. 366; wyrok w sprawie SK 7/00). W wyroku z dnia 19.12.2002 r. (K 33/02, OTK-A 2002, nr 7, s. 97) Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że ekspektatywa maksymalnie ukształtowana oznacza „prawnie relewantną sytuację, cechującą się istnieniem wyraźnych zobowiązań przyszłego prawa podmiotowego”, którego powstanie, a w konsekwencji realizacja, mają nastąpić dopiero w przyszłości w razie – i z chwilą – zaistnienia określonych okoliczności. Pojęcie prawnie uzasadnionego oczekiwania może być w pewnych sytuacjach odnoszone także do swoistych publicznych praw majątkowych, do których Trybunał Konstytucyjny zaliczył przyszłujące zabużanom na podstawie art. 212 ust. 2 u.g.n. „prawo zalicze-

nia” wartości pozostawionego przez nich za granicą mienia nieruchomego jako ekwiwalentu na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste bądź cenę sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Szczególny charakter prawa zaliczania polega na tym, że w tym wypadku mamy do czynienia z samodzielną, dostatecznie ukształtowaną instytucją prawną, której wykonanie jest uzależnione od wystąpienia określonych okoliczności faktycznych i prawnych, dlatego Trybunał uważa prawo zaliczania za szczególne prawo majątkowe o charakterze publicznoprawnym, które jako prawo aktualnie istniejące nie jest wyłącznie ekspektatywą prawa własności, lecz szczególnym publicznoprawnym prawem majątkowym, którego realizacja powinna być zapewniona przez ustawodawstwo. Chociaż wykonanie prawa zależy z reguły od aktywności samego uprawnionego, to jednak nie sposób uznać, że prawo zaliczenia nie istnieje do chwili jego realizacji związanej z wygraniem przetargu, w którym uprawniony może odliczyć wartość majątku pozostawionego od wartości nabytej nieruchomości bądź opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Z tego powodu, zdaniem Trybunału, prawo zaliczenia nie może być sprowadzone do kategorii prawa potencjalnego w znaczeniu ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej. Jako szczególne prawo majątkowe o charakterze publicznoprawnym prawo zaliczania należy do kategorii praw podlegających ochronie na gruncie art. 1 Protokołu nr 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności.

Umowa nieważna lub prawnie bezskuteczna nie stanowi przesłanki powstania prawa i tym samym nie powoduje powstania ekspektatywy. Nie jest „prawem tymczasowym” nadzieja na pomyślny wynik postępowania administracyjnego i uzyskanie korzystnej decyzji o zwrocie nieruchomości wywłaszczonej (art. 69 ust. 1 u.g.n.; por. uchwałę Sądu Najwyższego III CZP 29/96 z dnia 18.4.1996 r. OSNIC 1996, nr 7-8, poz. 102) ani na uwzględnienie przez organy administracyjne wniosku o uchylenie decyzji odmawiającej przyznania dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego) gruntu warszawskiego, objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Osobie legitymowanej do ubiegania się o zwrot nieruchomości wywłaszczonej lub o uchylenie nieważnej decyzji administracyjnej nie przysługuje żadne podmiotowe „prawo tymczasowe” ani

w postaci wierzytelności, ani prawa rzeczowego, oprócz samej nadziei na uzyskanie pomyślnego wyniku postępowania. Z woli ustawodawcy do organu administracyjnego należy przy tym nie tylko ocena co do istnienia lub nieistnienia przesłanek do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub też jej części albo uchylecia decyzji i – tym samym – przywrócenia własności budynku na gruncie warszawskim, ale także wydanie decyzji przenoszącej własność na poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego, a więc wywołującej skutki rzeczowe o charakterze cywilnoprawnym. W związku z tym przelew nieistniejących praw jest prawnie bezskuteczny. Trzeba wszakże przyznać, że kwestia ta była w praktyce różnie rozstrzygana, a tego rodzaju „roszczenia” stanowiły w wielu wypadkach przedmiot obrotu prawnego.

Można wymienić sytuacje, w których powstaje ekspektatywa nabycia własności. Najczęściej przytaczanym przykładem jest samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, którego skutek w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) przez samoistnego posiadacza nastąpi z chwilą upływu przewidzianego prawem czasu posiadania (art. 172 k.c.). Ekspektatywa ta może być przedmiotem obrotu, ponieważ samoistny posiadacz może przenieść samoistne posiadanie wraz ze skutkami upływu dotychczasowego czasu posiadania; dotyczy to także sukcesji uniwersalnej w wypadku spadkobrania (art. 176 k.c.). Ekspektatywą prawa własności jest też prawo nabyte na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, zawartej pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Stan prawny powstały w następstwie takiej umowy warunkowej stanowi częściową realizację przesłanek, od których zależy nabycie własności – potrzebne jest jeszcze tylko dodatkowe porozumienie stron, obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2, art. 589 k.c.). Natomiast z braku odpowiedniego ukształtowania (istnienia wyraźnych zawiązków przyszłego prawa podmiotowego) ekspektatywa nie przysługuje zbywcy nieruchomości w wypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie². Uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości przysługuje ekspektatywa prawa własności, która

² Tak samo A. B i e r a n o w s k i, *Konstrukcja prawna przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, Rejent 2003, nr 7-8, s. 75.

aktualizuje się z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Wynikające stąd roszczenie jest jednak ograniczone czasowo, bowiem prawo pierwokupu nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy (art. 596 k.c.). Ekspektatywa prawa własności przysługuje także uprawnionemu z tytułu prawa odkupu z podobnym czasowym ograniczeniem, do chwili upływu czasu trwania tego prawa (art. 593 k.c.). Ekspektatywa uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu lub odkupu nie może być jednak przedmiotem zbycia, ponieważ oba te prawa są niezbywalne (art. 595 § 1 i art. 602 § 1 k.c.).

Zbycie ekspektatywy prawa własności nieruchomości wymaga zachowania formy notarialnej, która jest też wymagana dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności albo zawieranej w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.).