

KULTURA BEZPIECZEŃSTWA
NAUKA – PRAKTYKA – REFLEKSJE
Nr 19, 2015 (106–112)

UREGULOWANIE EKSPEKTATYWY
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU JAKO
ZWIĘKSZENIE BEZPIECZEŃSTWA NA
RYNKU MIESZKANIOWYM

THE RIGHT TO REGULATE THE
EXPECTANCY OD THE SEPARATE
OWNERSHIP OF PREMISES
AS INCREASING SECURITY ON THE
HOUSING MARKET

PAULINA LEDWOŃ
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

ABSTRACT

In this article, author focuses on the regulation of the right to expectative of separate ownership based on the Act of separate ownership of the premises, Housing Cooperatives Act and Act protection of the rights of the purchaser of a separate ownership of the premises or a single-family house and the impact of that institution to increase the safety of trading participants containing development contracts. The author presents a framework of expectative of separate ownership and the conditions which must be met is necessary for the creation of that right to reasonable. Article also includes an analysis of the effectiveness of the various conditions of a expectative , they compare to similar legal institutions in the context of the

needs of the housing market, as well as the desire to maximize the protection of potential buyers of these premises and investors.

KEY WORDS:

expectative, premise, ownership.

ABSTRAKT

W niniejszym artykule autor skupia się na uregulowaniu ekspektatywy odrębnej własności lokalu na gruncie Ustawy o własności lokali, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i wpływie tej instytucji na zwiększenie bezpieczeństwa uczestników obrotu zawierających umowy deweloperskie. Autor przedstawia ramy prawne ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz warunki, których spełnienie jest konieczne dla powstania tejże ekspektatywy. Artykuł obejmuje również analizę poszczególnych przesłanek skuteczności powstania ekspektatywy, ich porównanie do podobnych instytucji prawnych w kontekście potrzeb rynku mieszkaniowego, a także dążenia do maksymalizacji ochrony potencjalnych nabywców tych lokali oraz inwestorów.

SŁOWA KLUCZOWE:

ekspektatywa, lokal, własność.



POJĘCIE

Ekspektatywa to pojęcie oznaczające w tłumaczeniu pewne oczekiwanie prawne tzw. wierzytelność przyszłą. Instytucja ta ma bardzo bogatą przeszłość – już w czasach I Rzeczypospolitej było stosowane jako miano określające przyrzeczenie króla nadania konkretnego stanowiska w razie jego wakat. Można ją określić jako zagwarantowanie prawne uzyskania konkretnego prawa w przyszłości, na podstawie spełnienia części warunków, które po całkowitym spełnieniu doprowadzą do powstania danego prawa. Pojęcie ekspektatywy jest wymienione w art. 19 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako ekspektatywa odrębnej własności lokalu – to roszczenie ustanowienia odrębnej własności lokalu oparte na

zawartej z spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu. Ekspektywa ta jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nie może być jednakże obciążona hipoteką¹. **Wątpliwości wśród doktryny budzi fakt czy dopuszczalne jest zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu prawnie nieistniejącego – rzeczy przyszłej. SN w postanowieniu² zajął stanowisko, iż zawarcie takowej umowy jest dopuszczalne. Sąd argumentował, iż w umowie zbycia ekspektywy odrębnej własności lokalu występuje warunek mający postać wpisu do księgi wieczystej, z czym zgadza się większość autorów³.**

USTAWA O PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALI I USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO

Na gruncie artykułu 9 ustawy o prawie własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388) możemy wymienić warunki konieczne do powstania ekspektywy opartej o umowę deweloperską: deweloper musi posiadać prawo własności zabudowanego gruntu oraz odpowiednie i ważne zezwolenie na budowę. Ponadto w księdze wieczystej gruntu musi zostać ujawnione zobowiązanie inwestora do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Należy tutaj zauważyć pewien dodatkowy, niejako pośredni wymóg, konieczny do utworzenia ekspektywy – umowa deweloperska musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego, ponieważ wpis w księdze wieczystej gruntu może być dokonany tylko na podstawie wyżej wspomnianego aktu. W razie zawierania wspomnianej umowy w formie pisemnej nabywca rezygnuje z zabezpieczenia w postaci ekspektywy. W przeszłości powodowało to pewne problemy związane z nierównością traktowania nabywców i wymagało od nabywcy posiadania podstawowej wiedzy by skorzystać z ochrony gwarantowanej ekspektywą. Ustawodawca dostrzegł ten problem i rozwiązał go poprzez wprowadzenie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Uchwalenie tejże ustawy ustaliło, iż zawieranie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego jest obowiązkowe, ergo ekspektywa musi zawsze po-

1 I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Lex 2014.

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

3 P. Zakrzewski, *Umowa zbycia ekspektywy odrębnej własności lokalu, jako podstawa wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela*.

wstać. Wskazuje na to również artykuł 23 ustęp 2 wspomnianego aktu prawnego, który stanowi, że roszczenie o przeniesienie prawa własności do powstającego lokalu zawsze musi być ujawnione w księdze wieczystej zabudowywanego gruntu, a jak było to wcześniej zaznaczone – ujawnienie takie może nastąpić tylko na podstawie umowy w formie aktu notarialnego. Ekspertcy są w tej kwestii zgodni: nowe regulacje zdecydowanie zwiększyły bezpieczeństwo klientów⁴.

USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Ekspektywa występuje również w artykule 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) gwarantując członkom spółdzielni jej nabycie. Zgodnie z zapisami art. 18 spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ma ona także zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do wniesienia wkładu budowlanego, określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz ewentualnie inne postanowienia określone w statucie. Z chwilą zawarcia wyżej wymienionej umowy powstaje, na rzecz nabywcy, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu – czyli ekspektywa. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje również kwestie związane ze zbywaniem tejże: nabycie ekspektywy musi nastąpić poprzez umowę zbycia w formie aktu notarialnego, obejmuje również wniesiony wkład budowlany (albo jego część) i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków spółdzielni. Ustawa przyznaje także prawo właścicielowi lokalu/ posiadaczowi ekspektywy zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni dotyczącej jego prawa własności do lokalu.

WPŁYW NA BEZPIECZEŃSTWO NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Ekspektywa to instrument prawny mający największe znaczenia w kontekście ewentualnego bankructwa dewelopera. Zabezpiecza ona jej posia-

⁴ Conse Doradcy Finansowi

daczy przed utratą lokalu, za który zapłacili poprzez umożliwienie egzekwowania prawa do zakupionego lokalu na drodze sądowej. Instytucja ta gwarantuje prawo ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na klienta. W przypadku nierzetelności dewelopera polegającej na wadliwym ukończeniu budowy nabywca może wnioskować do sądu o dokończenie budowy przez innego wykonawcę, zaś koszta tego rozwiązania poniesienie niewywiązujący się ze swych zobowiązań inwestor. Niewątpliwie głównym celem omawianej instytucji jest zapewnienie nabywcom bezpieczeństwa zakupu, co przy zazwyczaj wysokich środkach pieniężnych inwestowanych w zakup lokalu jest niezwykle ważne. Ekspektywa podnosi pewność obrotu lokalami oddając w ręce nabywców instrumenty do uzyskiwania przynależnych im praw w razie ewentualnego sporu z deweloperem. Cieszy się ona jednomyślnym poparciem ekspertów zajmujących się zawodowo rynkiem mieszkaniowym.⁵

EKSPEKTATYWA A ZWOLNIENIE OD PODATKU DOCHODOWEGO

Wiele kontrowersji wzbudziła kwestia opodatkowania ekspertywy odrębnej własności lokalu podatki PIT. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 32 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych nabycie lokalu mieszkalnego z środków uzyskanych ze sprzedaży innego lokalu mieszkalnego nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nastąpiło w ciągu 2 lat od zbycia poprzedniego lokalu. Na gruncie tego przepisu pojawiły się wątpliwości czy prawo jeszcze nieistniejące, czyli ekspertywa również podlega zwolnieniu. Kwestią zasadniczą dla wyjaśnienia tego zagadnienia było stwierdzenie czy zwolnieniu podlegają wydane środki na realizację celów mieszkaniowych czy też tylko i wyłącznie ostateczne nabycie prawa własności i de facto zrealizowanie celu mieszkaniowego. Naczelny Sąd Administracyjny dokonując wykładni wspomnianego przepisu, zwrócił uwagę, iż celem ustawodawcy było zintensyfikowanie procesów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym i zachęta dla osób posiadających środki finansowe do tworzenia nowych obiektów mieszkalnych. NSA uznał, że wykładnia przepisu musi iść w kierunku zawężającym, co powoduje, że tylko i wyłącznie nabycie prawa własności do danego lokalu w okresie 2 lat od sprzedaży poprzedniej nieruchomości zwalnia z podatku. Prowadzi to do prostej konklu-

⁵ Eksperci rynekpierwotny.pl

zji – ekspektatywa jest opodatkowana, chyba, że ostateczne przeniesienie prawa własności nastąpi przed upływem wymienionego w art. 21 okresu.⁶

Podsumowując niniejszy artykuł należy wspomnieć o wniosku najważniejszym: Ekspektatywa jako instytucja prawna niewątpliwie przyczyniła się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu na rynku mieszkaniowym poprawiając sytuację klientów wobec deweloperów i gwarantując im możliwość dochodzenia swoich roszczeń na drodze sądowej. Pozwala ona uniknąć dość licznych w przeszłości oszustw związanych z nieuczciwym zachowaniem inwestorów celowo wykorzystujących instytucje bankructwa oraz inne formy prawne do uniknięcia swoich zobowiązań. Jak było już wspomniane – omawiany w niniejszym artykule instrument jest jednomyślnie pozytywnie oceniany zarówno przez ekspertów rynku nieruchomości jak i klientów.

BIBLIOGRAFIA

1. Heropolitańska I., *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Lex 2014.
2. Koszał E., *Podział ekspektatywy spółdzielczych praw do lokali*, [w:] *Prawa rodziny do mieszkania spółdzielczego*, LexisNexis 2012.
3. Rudnicki S., *Ekspektatywa nabycia własności*, [w:] *Własność nieruchomości*, LexisNexis 2012.
4. Dziczek R., *Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*, [w:] *Prawo mieszkaniowe*, LexisNexis 2008
5. Bieniek G., *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*. Teza 9, [w:] „Rejent” 2003/9/9
6. Kuropatwiński J., *Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01*. Teza 1, [w:] „Rejent” 2002/7/133
7. Zakrzewski P., *Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, jako podstawa wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela*, [w:] „Rejent” 2010/4/4
8. Nazar M., *Własność lokali: Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lubelskie Wydawnictwa Prawnicze, Lublin 1995
9. Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011

⁶ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II FSK 2523/10

10. Hajczuk A., *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości*, [w:] „Rejent” 2009/10/10
11. Strzelczyk R., Turlej A., *Własność lokali komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007
12. Bieniek G., Marmaj Z., *Własność lokali komentarz*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2008
13. Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe komentarz*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2012
14. Jedliński A., *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Wydawnictwo Arche, Gdańsk 2005
15. Bończyk-Kucharczyk E., *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa komentarz*, Lex, Warszawa 2012

PAULINA LEDWOŃ - magister prawa, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, obecnie uczestniczka studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II. W roku 2015 z pozytywnym wynikiem zdała egzamin radcowski uzyskując tytuł zawodowy radcy prawnego, prawnik w dziale korporacyjnym kancelarii Łatała i Wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Krakowie.