

**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

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 Maż

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni[♥]

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

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

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Niniejszą książkę dedykuję
Profesorowi Jerzemu Ciszewskiemu

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13
Rozdział 1	
Wprowadzenie do analizy problematyki ekspektatywy jako prawa podmiotowego tymczasowego	17
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
Rozdział 2	
Analiza ekspektatywy wynikającej z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym	45
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

Obrót cywilnoprawny ekspektatywą odrębnej własności lokalu wynikającą z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym	97
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

Ekspektatywa a prawa podobne	139
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
Podsumowanie	173
Bibliografia	183
Orzecznictwo	191

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

Konstytucja RP	- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.c.	- ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.p.c.	- ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
k.s.h.	- ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
pr. not.	- ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
u.g.n.	- ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)
u.k.w.h.	- ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
u.o.p.n./ustawa deweloperska	- ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)
u.p.c.c.	- ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
u.p.d.o.f.	- ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 ze zm.)
u.p.d.o.p.	- ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
u.p.p.p.	- ustawa z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2020 r. poz. 971 ze zm.)
u.p.s.d.	- ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2021 r. poz. 1043)

- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

Czasopisma i publikatory

- Dz.U. – Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- PiP – Państwo i Prawo
- ZNSA – Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego

Inne

- ETPC – Europejski Trybunał Praw Człowieka
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- SA – sąd apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- SO – sąd okręgowy
- SR – sąd rejonowy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- TS – Trybunał Sprawiedliwości
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny

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 miesięcy¹.

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

¹ 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 publikacji². 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*

² Por. uwagi zawarte w rozdziale 1.

tymczasowe (ekspektatywy)³. Od jej publikacji kolejna monografia ukała 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*⁴. Kolejnym autorem szerzej poruszającym zagadnienie ekspektatywy w kwestii odrębnej własności lokalu jest S. Rudnicki, który omówił przedmiotowe prawo w publikacji *Własność nieruchomości*⁵. Przedstawicielem doktryny prawa francuskiego poruszającym przedmiotową kwestię jest natomiast J.-M. Verdier, który omówił ekspektatywę w publikacji *Les droits éventuels, contribution à l'étude de la formation successive des droits*⁶. 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 mówiącego *stricte* o ekspektatywie odrębnej własności lokalu wynikającej z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym, pomimo że zarówno orzecznictwo, jak i stanowiska organów podatkowych posługują się tą konstrukcją już od wielu lat, co zostanie przedstawione w dalszej części książki.

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

³ Ossolineum 1968.

⁴ Bydgoszcz 2006.

⁵ S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 236.

⁶ 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 społeczeństwa¹. Fakt zaś, jak zauważa M. Pyziak-Szafnicka, iż „cywiliści są wstrzemięźliwi w kreowaniu nowych praw podmiotowych”² 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 (...)”³.

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. 353¹ 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”⁴. Również w obszernym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, omówionym w dalszej części niniejszej publikacji, ale także w treści poszczególnych ustaw, posłużono się wprost pojęciem ekspektatywy⁵. Jak wskazuje słusznie M. Jackowski: „Okoliczności wymagają niekiedy nowych unormo-

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

² 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.

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

⁴ J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa...*, s. 23.

⁵ 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”⁶, 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 prawnoporównawczych 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.⁷, zaś wiele instytucji wprowadzonych tą kodyfikacją, takich jak prawo własności jako prawo o charakterze absolutnym oraz zasada swobody zawierania umów⁸, zostało recypowanych do polskiego prawa cywilnego (art. 140 i 353¹ 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

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

⁷ 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.

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