

**Ryszard Źróbek, Bogdan
Statkiewicz**

**Charakter prawny i umowa leasingu
nieruchomości w belgijskim systemie
prawnym**

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 5/1/2, 73-89

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

CHARAKTER PRAWNY I UMOWA LEASINGU NIERUCHOMOŚCI W BELGIJSKIM SYSTEMIE PRAWNYM

Ryszard Żróbek¹, Bogdan Statkiewicz²

¹Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

²Szkoła Wyższa im. Bogdana Jańskiego Wydział Zamiejscowy w Elblągu

Streszczenie. W pracy przedstawiono charakterystykę umowy leasingu nieruchomości w belgijskim systemie prawnym. Leasing nieruchomości funkcjonuje w Belgii od 1969 roku i wiele rozstrzygnięć z tego zakresu można wprowadzić do polskiego systemu prawnego. Autorzy prezentują rozwiązania interesującego zagadnienia na gruncie prawa w Belgii z uwagi na fakt, iż system cywilnego prawa w tym państwie, podobnie jak w naszym kraju, wywodzi się z Kodeksu Napoleona, natomiast w przeciwieństwie do rzeczywistości polskiego systemu prawa cywilnego rozwijał się w sposób nieskrępowany w realiach gospodarki wolnorynkowej i obecnie może stanowić jeżeli nie wzór to przynajmniej punkt wyjścia do podjęcia podobnych rozwiązań na gruncie polskiego prawa cywilnego. Zaprezentowano wybrane cechy umowy leasingu nieruchomości, określając szczególnie wzajemne zobowiązania. Istotnym elementem umowy jest też czynsz. Zwrócono również uwagę na różne rodzaje umów leasingu nieruchomości. W szczególności przedstawiono leasing komunalny, który w polskich okolicznościach wielu problemów związanych niedostatkiem mieszkań na rynku komunalnym może stanowić przykład ciekawych rozwiązań a nadto mieć istotne znaczenie w gospodarowaniu nieruchomościami komunalnymi.

Słowa kluczowe: nieruchomość, leasing, umowa, czynsz, najem finansowy

OKREŚLENIE POJĘCIA I CHARAKTER PRAWNY LEASINGU NIERUCHOMOŚCI

Leasing został wprowadzony do ustawodawstwa belgijskiego w 1969 roku (art. 159 pkt 10 dekretu królewskiego¹ i art. 18 § 2 kodeksu podatkowego²) i został określony pojęciem „**najem finansowy**” (*finansieringshuur*). Należy wyraźnie zaznaczyć, że najem z znaczeniu tradycyjnym w tamtym ustawodawstwie funkcjonuje w kodeksie cywilnym, należy go jednak wyraźnie odróżnić od najmu finansowego³. W niniejszej pracy autorzy zamiennie używają określeń: „najem finansowy nieruchomości” lub „leasing nieruchomości” jako pojęć ekwiwalentnych. Dla porównania⁴ we Francji, przyjęto określenie „kredyt – najem” (ustawa z 2 lipca 1966 roku i uchwała z 28 września 1967 roku)⁵.

Leasing na gruncie prawa belgijskiego nie posiada formalnej definicji. A. Vanwyck⁶ zaproponował następujące określenie tego pojęcia: „operacja ta składa się z najmu, na podstawie umowy zawartej na dłuższy okres czasu, który jest albo najmem prawa dzierżawy wieczystej⁷, albo najmem nieruchomości zabudowanej z przeznaczeniem na cele komercyjne albo też najmem gruntu z przeznaczeniem do zabudowy, przez spółkę o charakterze finansowym, realizującą projekt z uwzględnieniem potrzeb inwestora. Po wygaśnięciu umowa może przyznać najemcy możliwość nabycia rzeczy wynajętych albo ponownego wynajęcia na nowych zasadach”.

Inną definicję obejmującą nieruchomości proponuje Aeby⁸: „Najem finansowy nieruchomości jest umową złożoną, składającą się w jednej części ze zobowiązania do zakupu, lub do zarządzania, lub też do zbudowania nieruchomości zgodnie z planami oraz kosztorysem proponowanym przez użytkownika (najemcę) tej nieruchomości oraz do oddania do użytku nieruchomości na czas umowny, w drugiej części ze zobowiązania użytkownika do uiszczania opłaty określonej w zależności od kapitału zainwestowanego przez finansującego”.

¹ Rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, przyjęte do wykonania na mocy praw „władzy szczególnej” z 31 marca 1967 roku i organizujące status prawny przedsiębiorstw stosujących najem finansowy, reguluje leasing jedynie odnośnie do rzeczy (ruchomości), wyposażenia w oparciu o racje, dla których prawodawca z 1967 roku nie poszerzył pola zastosowania swoich dyspozycji o leasing nieruchomości.

² Kodeks podatkowy belgijski T.V.A.

³ Szczegółowo na temat różnic między najmem finansowym a najmem tradycyjnym na stronie 75 niniejszej pracy.

⁴ W Belgii często przyjmuje się za modelowe rozwiązania prawne przyjęte we Francji.

⁵ J. Poczobut, 2000. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa, 125.

⁶ A. Vanwyck, 1970. Le leasing immobilier, Ann Fac.dr.Liege, 11 i 12.

⁷ Na temat dzierżawy wieczystej w Belgii szerzej w tymże opracowaniu w rozdziale „Rodzaje umów leasingu nieruchomości (zakup nieruchomości zabudowanej, zakup gruntu, wznoszenie budynku na gruncie użytkownika, prawo dzierżawy wieczystej, prawo powierzchni, inżyniering, leasing komunalny, sale and lease-back)”.

⁸ L. Aeby, 1971. La location-financement d'immeubles. Rec.Enr., nr 21421, nr 4, 70.

Obowiązujące rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, określające status prawny przedsiębiorstw leasingowych, stosujących najem finansowy⁹, odnosi się jedynie do rzeczy ruchomych i wyposażenia¹⁰. Ustawodawca nie poszerzył możliwości zastosowania swoich dyspozycji o leasing nieruchomości¹¹. Wymieniony akt prawny reguluje leasing w sferze prawa cywilnego i handlowego. Znajduje tutaj również zastosowanie zasada swobodnego kształtowania umów¹².

Z drugiej strony, w Kodeksie podatkowym¹³ z 1969 roku wyraźnie widoczne jest odwołanie do najmu finansowego nieruchomości (leasing nieruchomości). Określa się tam kwestie dotyczące podatku od wartości dodanej (T.V.A.)¹⁴ związanego z transakcjami, przedmiotem których są nieruchomości¹⁵.

Dużym walorem rozwoju leasingu na terenie Belgii są regulacje w zakresie prawa publicznego. Początkowo dotyczyły one określenia zasad ekspansji ekonomicznej i zostały unormowane ustawami z 17 lipca 1959 roku oraz 30 grudnia 1970 roku. W ramach tych przepisów Minister Spraw Wewnętrznych określił w formie okólników z 9 lutego 1971 roku oraz z 9 sierpnia 1972 roku, procedury najmu finansowego nieruchomości w zakresie dotyczącym mienia państwowego oraz mienia należącego do samorządów lokalnych. Natomiast 14 lipca 1976 roku przyjęto ustawę regulującą materię tworzenia państwowego rynku pracy, towarów i usług, określającą stosowanie przez państwo oraz każdą osobę publiczną umowy leasingu w obrębie rynku obejmowanego przez zakres ustawowy. Wydane na tej podstawie rozporządzenie z 24 grudnia 1976 roku określiło przedsiębiorstwom warunki leasingu finansowego.

Zakres zastosowania umowy leasingowej

Dynamiczny rozwój techniki i technologii stawia przed przedsiębiorcami wymogi szybkiego dostosowywania się do tych zmian. Samofinansowanie przedsiębiorstw nie jest zjawiskiem właściwym, bowiem posiadane środki finansowe powinny zasilać główny nurt działalności firm, przede wszystkim środki do produkcji powinny być częścią kapi-

⁹ L. Vincent i P. Dehan, 1968. Le statut legal du leasing. J.T., 73-75.

¹⁰ I. Verougstraete, 1969. Le contrat de leasing. Rev.banque, 610-623.

¹¹ A. Vanwyck, 1970. Le leasing immobilier, Ann Fac.dr.Liege, 11, 56 oraz L. Aeby, 1971. La location – financement d'immeubles (leasing). Rec.Enr., nr 21421, nr 18, 76.

¹² R. Valentin, 1971. L'application de la taxe sur le valeur ajoute dans le domaine des operations immobiliers. Rev. Fiscale, 5-16. J. De Beer, D. De Laer, 1975. Location – financement d'immobilier et T.V.A., Rev. Notary 2, 242-250.

¹³ Kodeks podatkowy z 3 lipca 1969 roku art. 18 § 2 tworzący podatek od wartości narzuconej T.V.A., Rozporządzenie państwowe nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulujące wykonanie Kodeksu i okólnik administracyjny nr 10 z 15 marca 1973 roku precyzujący dwa ostatnie teksty.

¹⁴ C. Vaucaps, 1972. Taxe sur la valcur ajoutee enregistrement – lacion – financement d'immobiliers. Rec. Enr. 21.

¹⁵ R. Valentin, 1989. L'application de la taxe sur le valeur ajoutee dans le domaine des operations immobiliers [Zastosowanie opłat od wartości narzuconej w prawie dotyczącym operacji nieruchomościami], Rev. Banque 5, 420.

tału z zewnątrz. Pośród formuł kredytów, które oferowane są na rynku, leasing nieruchomości rozwijający się od lat 60. posiada niezaprzeczalne cechy elastyczności. Szerokie wykorzystanie go w praktyce powoduje konieczność stosowania różnych form leasingu nieruchomości. Wieloletnia praktyka pociągnęła za sobą rozłączenie leasingu nieruchomości od form dokumentów opiewających i związanych z wartością nieruchomości (np. listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne) lub świadectw nieruchomości (papierów wartościowych) emitowanych lub posiadanych przez przedsiębiorstwa finansujące leasing¹⁶.

Cechy charakterystyczne umowy leasingu nieruchomości

Biorąc pod uwagę ekonomiczne przyczyny i cele leasingu, proces zawierania umowy najmu finansowego jest odwrotny niż w przypadku najmu tradycyjnego.

Przy zawarciu umowy najmu tradycyjnego inicjatywa zawarcia umowy wychodzi od właściciela nieruchomości, który, posiadając nieruchomość, oferuje ją do wynajęcia, poszukując w ten sposób chętnych do skorzystania z jego oferty. W leasingu przeciwnie, to przyszły najemca jest tym, który poszukuje finansującego, występując z inicjatywą zawarcia stosownej umowy najmu finansowego, której przedmiotem będzie budowa obiektu przystosowanego do jego potrzeb, z określeniem wysokości opłat oraz ustaleniem terminu, w którym nastąpi umorzenie i spłacenie całkowicie inwestycji. To przyszły najemca wskazuje jednocześnie zbywcę nieruchomości. Leasing w swojej najczęściej stosowanej postaci, łączy elementy najmu, pełnomocnictwa dla leasingodawcy lub leasingobiorcy do prowadzenia budowy, kredytu finansowego, subwencji publicznej, hipoteki (jeżeli jest to dzierżawa wieczysta, najemca leasingu może zabezpieczyć swoje rzeczywiste prawa) itd.

Na podstawie przepisów kodeksu podatkowego¹⁷ (art. 18 § 2) leasing nieruchomości powinien spełniać następujące kryteria:

- umowa powinna dotyczyć nieruchomości zabudowanych, które zostały wybudowane lub nabyte przez przedsiębiorstwo praktykujące najem finansowy, według szczególnych wskazówek przyszłego leasingobiorcy, aby były użytkowane przez tego ostatniego przy wykonywaniu swojej działalności przemysłowej lub handlowej;
- użytkowanie gruntów i budynków powinno być ustalone z leasingobiorcą na mocy nierozwiązywalnej umowy i bez prawa przeniesienia własności na rzecz leasingobiorcy w okresie trwania umowy;
- z wygaśnięciem tej umowy i z wykorzystaniem wartości końcowej, strony mogą zastrzec przeniesienie własności nieruchomości;

¹⁶ A. J. Charlier, 1971. *Cahiers de conferences du Centre d'etudes bancaires et financieres*. Liege, 244; F. Haumont, 1978. *Investissements immobiliers et titres fonciers*. Liege, 26-27; B. Michaux, 1975. *Le financement d'immeubles professionnels par leasing et emmissions de titres fonciers*, Ann. de dr., Louvain, 295-383; P. Van der Kam, 1977. *Realites et perspectives en matiere de placement collectif en biens immobiliers au regard du droit Belge*. [W:] *Amenagement du territoire et droit foncier*, 27-31; zob. nr 197.

¹⁷ Kodeks podatkowy belgijski T.V.A.

- suma do zapłaty przez leasingobiorcę w czasie trwania umowy i w chwili podniesienia ewentualnej opcji przewidzianej w poprzednim punkcie powinna pozwolić leasingodawcy na całkowite zamortyzowanie wartości przedmiotu leasingu;
- przedmiot umowy – nieruchomość musi posiadać cechę tzw. zawodowego charakteru czyli gospodarczego przeznaczenia¹⁸ dla leasingobiorcy.

W praktyce leasing nieruchomości stanowi operację dzielącą się na etapy¹⁹. Na początek zostaje zawarta umowa leasingu, między finansującym a użytkownikiem. Strony określają w niej możliwie wszystkie stany rzeczy (modalności), które mogą zajść w czasie jej trwania: nabycie nieruchomości przez spółkę finansującą, budowę obiektów, zobowiązanie oddania do użytku z dokładnym terminem przekazania do używania, należność, możliwość ewentualnego zakupu itp.

Nadto zawiera się drugą umowę dotyczącą używania nieruchomości, korzystając z formy umowy najmu zwykłego lub dzierżawy wieczystej. Jest ona na ogół przedstawiana jako umowa niezależna, oddzielona od swojego kontekstu (umowy leasingu). Umowa ta ma na celu umożliwienie korzystania z nieruchomości.

Umowa leasingu nieruchomości zawierana jest na czas określony, na okres co najmniej 9 lat. Jest ona wpisywana do rejestrów publicznych²⁰ i w ten sposób podlega ujawnieniu²¹. Strony zatem muszą się liczyć z tym, że klauzule umowy będą upublicznione. Praktyka wskazuje, że strony umowy decydują się na wpisanie do umowy leasingu tylko tych klauzul, które są obligatoryjne. Pozostałe warunki leasingu przenoszone są do umowy najmu lub dzierżawy wieczystej. Stanowią one ucieczkę do form tradycyjnych, które również w należyty sposób zabezpieczają ochronę ich praw.

Przyrzeczenie najmu (*promesa*) zawarte jest w umowie leasingowej. Strony umowy leasingu mogą wprowadzać do niej przyrzeczenie zawarcia umowy najmu. Przyrzeczenie ma charakter synallagmatyczny (wzajemny). Doktryna belgijska²² wskazuje, że *promesa najmu* w umowie leasingu wynika ze stosowania przepisów kodeksu cywilnego²³ na zasadzie *analogii legis*, z przepisów dotyczących przyrzeczenia sprzedaży w umowie najmu jako umowy nazwanej. W istocie stanowi zobowiązanie do zawarcia umowy najmu.

Głównym przedmiotem umowy jest zobowiązanie leasingodawcy do nabycia terenu i wybudowania obiektu, zaś zapis dotyczący przyrzeczenia najmu zabezpiecza prawa leasingobiorcy wobec drugiej strony umowy oraz ewentualnych roszczeń osób trzecich. Umowa najmu może przyznać użytkownikowi możliwość zakupu nieruchomości po upływie okresu najmu²⁴, bądź może określić prawo do ponownego wynajęcia nieruchomości na nowych zasadach.

¹⁸ J. Poczobut, op. cit., 128.

¹⁹ L. Aeby, op. cit., 80.

²⁰ Art. 1 i art. 2 belgijskiego prawa hipotecznego.

²¹ C. Vaucaps, op. cit., 27.

²² A. Vanwyck, op. cit., 25, 28, 33, 34.

²³ Art. 1589 belgijskiego kodeksu cywilnego.

²⁴ Art. 1589 belgijskiego kodeksu cywilnego.

W umowie leasingu nieruchomości jako istotne powinny być ujęte dwa, wzajemne, zależne od siebie zobowiązania:

- leasingobiorcy – do odebrania w najem nieruchomości, którą leasingodawca przygotuje do przekazania w celu użytkowania,
- leasingodawcy – do zakupu terenu lub nabycia praw realnych i dokonania zabudowy zgodnie z wymogami określonymi przez odbiorcę.

Gdy zabudowa powstaje na terenie leasingodbiorcy, należy nadto przyznać leasingodawcy prawo do dysponowania terenem.

W sytuacji gdy na gruncie wznoszony jest obiekt, strony w umowie mogą przewidzieć przekazanie leasingobiorcy uprawnień do sprawowania zarządu polegającego na nadzorowaniu procesu inwestycyjnego, dokonywaniu odbiorów na poszczególnych etapach budowy oraz odbioru końcowego, nadto do wypełniania i podpisywania dokumentów w imieniu przedsiębiorstwa leasingowego. Umowa niekiedy określa również, że przekazując wszystko pod codzienny zarząd na budowie, przyszły lokator powinien pozwolić interweniować spółce leasingowej na każdym etapie realizacji inwestycji.

Zobowiązanie do zbycia nieruchomości po upływie okresu umowy nie stanowi reguły w umowach dotyczących leasingu nieruchomości.

Doktryna zawarta w prawie belgijskim ocenia, że opcja zakupu nie jest zasadniczym elementem²⁵ najmu finansowego nieruchomości (leasingu), lecz stanowi z pewnością jego samodzielną część o innym charakterze. Analizując leasing nieruchomości, jego szczególnie wizerunek, można stwierdzić, że funkcjonuje on samodzielnie bez konieczności ustanowienia tej opcji. Zatem regulacje prawne, praktyka oraz doktryna, nie narzucają konieczności opcji zakupu.

Finansującemu, z zakończeniem okresu umowy nie przysługuje roszczenie o zapłatę wartości nieruchomości. Nie wyklucza to, zaoferowania użytkownikowi możliwości nabycia nieruchomości po zakończeniu umowy lub możliwości jej dalszego używania. Nie jest to jednak obowiązek finansującego.

Z drugiej natomiast strony, po zakończeniu umowy, użytkownik nie jest zobowiązany do nabycia przedmiotu leasingu lub dalszego używania rzeczy, zwłaszcza, że prawa finansującego na przedmiocie leasingu mogą być również limitowane prawami osób trzecich, gdy związane są z prawem powierzchni, dzierżawy wieczystej, najmem lub przez koncesję²⁶ (sytuacje, w których finansujący nie jest właścicielem gruntu).

Także w tym samym kierunku zmierzał wyrok sądu cywilnego z Anvers, z 21 czerwca 1977 roku²⁷, który oceniając istniejącą umowę ustalił, że nie ma do czynienia z umową najmu komercyjnego²⁸, jak dowodziła jedna ze stron, ale z umową leasingową. Zgodnie ze stanem prawnym, doktryną oraz orzecznictwem umowa najmu finansowego powinna

²⁵ L. Vincent i P. Dehan, op. cit., 73. Komentując najem finansowy rzeczy ruchomych, autorzy ocenili, że użytkownik powinien mieć możliwość, pod koniec użytkowania, zwrócenia rzeczy, nabycia lub ponownego wynajęcia.

²⁶ O tych prawach w dalszej części niniejszej pracy.

²⁷ Zob. Rechts. Weekbl. 1978-1979, 128; Rec.Enr. 1979, 223.

²⁸ Na temat najmu komercyjnego poświęcony będzie jedna z dalszych części niniejszej pracy.

posiadać następujące cechy: składać się z jednej strony ze zobowiązań inwestora lub odstępującego nieruchomość do sprzedaży lub zabudowy według planów i dyrektyw eksploatującego oraz do oddania do użytku tego mienia na okres umowny, z drugiej strony w zobowiązaniu odstępującemu zapłaty obliczonej w zależności od zainwestowanego kapitału. Elementy te znalazły się w spornej umowie. Sąd ocenił, że ta zawiera właśnie zasadnicze cechy umowy leasingowej, bez przywoływania opcji zakupu.

W piśmiennictwie²⁹ belgijskim można znaleźć też odwołanie do praktyki w USA, gdzie leasing od dawna jest na wysokim stopniu rozwoju. Tamtejsza praktyka fiskalna i księgowa wskazuje sprzedaż na raty (*conditional sale*) jako efekt każdej umowy leasingowej, pod warunkiem, że ta zawierać będzie zobowiązanie sprzedaży nieruchomości lokatorowi, po cenie niższej od wartości rynkowej (*fair market value*) określonej jako wartość końcowa.

Czynsz, należność dodana i należność ostateczna

W umowach leasingu nieruchomości czynsz leasingowy rozumie się jako:

- amortyzację kapitału inwestycyjnego, do której wlicza się: koszt przedsięwzięcia finansowego, honoraria, odszkodowania za uszkodzenia itp.;
- koszty związane z nabyciem terenu – wartość nieruchomości;
- koszty realizacji inwestycji – wartość budowy;
- wynagrodzenie dla spółki leasingowej.

Należność dodana wiąże się z przewidywaniem ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z realizacją inwestycji. Może ona zostać wprowadzona do umowy podczas realizacji budowy oraz zagospodarowywania. Jest ona generalnie zmienna i jej wartość może wzrosnąć do czasu objęcia użytkowania.

Należność ostateczna przyjmuje charakter czynszu w chwili objęcia użytkowania przez leasingobiorcę. W zależności od różnych okoliczności uznanych przez strony i mających wpływ na wartość nieruchomości, jest często indeksowana przez odniesienie bądź do odpowiedniego wskaźnika dla prowadzonej budowy, na przykład w aglomeracji, gdzie nieruchomość się znajduje, bądź do wskaźnika wartości zużycia nieruchomości, bądź do obrotu pieniężnego leasingobiorcy. Należność ta ma charakter powinności.

STRONY UMOWY I ZAKRES ŚWIADCZEŃ (OBOWIĄZKI LEASINGODAWCY, OBOWIĄZKI LEASINGOBIORCY)

Leasingodawca

Rozporządzenia królewskiego³⁰ nr 55 z 10 listopada 1967 roku ustalającego regulamin leasingu w zakresie rzeczy ruchomych nie można zastosować do leasingu nieruchomości.

²⁹ A. Vanwyck, 1970. Hommes et techniques, „Le credit – bail immobilier”, 1012, 1041, 1014.

³⁰ Rozporządzenie królewskie nr 55 z 10 listopada 1967 roku, 1.

Na gruncie prawa belgijskiego – kodeks podatkowy³¹ z 1969 roku wymaga się by przedsiębiorstwa leasingowe uzyskiwały zezwolenie Ministra ds. Ekonomicznych na prowadzenie swojej działalności. Wymóg ten obejmuje wszystkie przedsiębiorstwa bez względu na rodzaj stosowanego leasingu (ruchomości czy nieruchomości). W zezwoleniu minister może nałożyć na podmiot stosujący leasing nieruchomości, obowiązek stosowania wymienionego rozporządzenia królewskiego.

Należy stwierdzić, że podmiotami najczęściej zajmującymi się zawodowo leasingiem nieruchomości są: banki, kasy hipoteczne, spółki ubezpieczające³².

W sytuacji gdy przedmiotem leasingu jest nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja, dawca leasingu opłaca faktury, czyli ponosi koszty związane z jej wdrożeniem. Może on na podstawie umowy (pełnomocnictwa do zarządzania) przekazać obowiązki związane zarówno z nadzorem inwestycji oraz odbiorem poszczególnych etapów, jak i z końcowym odbiorem leasingobiorcy, bowiem to tamten będzie ostatecznie użytkownikiem obiektu, będzie spłacał w ratach leasingowych wartość inwestycji, a nadto będzie podnosił ewentualne roszczenia z tytułu gwarancji jakości rzeczy. Leasingodawca ma obowiązek wydania nieruchomości, po zakończeniu inwestycji, leasingobiorcy. Jeżeli umowa zawiera opcję sprzedaży, to z upływem terminu umowy, musi on dokonać ostatecznego rozliczenia i przenieść własność na leasingobiorcę.

Z gwarancji użytkownika niezakłóconego wynika, że przedsiębiorstwo leasingowe powinno zagwarantować użytkownikowi ochronę wobec osób trzecich³³, podnoszących ewentualne roszczenia wobec praw do leasingowanej nieruchomości.

Rola przedsiębiorstwa leasingowego będzie w zasadzie (z zastrzeżeniem warunku określonego w umowie, która w każdym osobnym przypadku ustala wzajemne obowiązki) polegała mniej na działaniu, a bardziej na zezwoleniu na działanie³⁴.

Leasingobiorca

Osoba użytkownika ma tu większe znaczenie niż w zwyczajowo przyjętej umowie najmu, bowiem determinuje zakres zobowiązań spółki leasingowej. Dotyczy to przystosowania inwestycji do specjalnych a nawet indywidualnych potrzeb użytkownika. Istnieje hipotetyczna, ale realna, trudność w znalezieniu następcy prawnego leasingobiorcy. Zatem do umowy wprowadza się obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej zobowiązania, które zawarł dotychczasowy użytkownik, do momentu znalezienia następcy³⁵, w sytuacji gdy upływa termin umowy i nieruchomość podlega zwrotowi. Niektórzy autorzy wnioskowali z tego, że umowa posiada charakter *intuitu personam*, który odróżnia ją od zwykłej umowy najmu.

³¹ Kodeks podatkowy belgijski z 1969 roku, art. 170.

³² L. Aeby op. cit., nr 22, 75.

³³ Art. 1726 belgijskiego kodeksu cywilnego, odnoszący się do najmu w zarysie ogólnym.

³⁴ L. Aeby, op. cit., nr 34, 70.

³⁵ L. Aeby, op. cit., nr 23, 123.

Podstawowym obowiązkiem leasingobiorcy jest regularne uiszczanie czynszu. Wysokość czynszu powinna odpowiadać sumie: wysokości amortyzacji, kosztów zawarcia umowy oraz wynagrodzenia przedsiębiorstwa leasingowego. Kolejnym jego obowiązkiem jest utrzymanie rzeczy w stanie zapewniającym gospodarczą używalność rzeczy, a zatem również obowiązek napraw. Dalej, na użytkowniku będzie ciążył obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, również od skutków działania siły wyższej oraz uiszczanie opłat i podatków związanych z gruntami. W sytuacji gdy przedmiotem leasingu jest nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja, leasingobiorca na podstawie umowy (pełnomocnictwa do zarządzania), bierze czynny udział w procesie realizacji inwestycji. Może on nadzorować jej wykonanie, dokonywać odbiorów robót na poszczególnych etapach oraz odbierać prace końcowe. Takie obowiązki muszą wynikać z umowy leasingu. Leasingobiorca jako przyszły użytkownik obiektu jest zainteresowany, by prace budowlane były zrealizowane na najwyższym poziomie.

NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT UMOWY LEASINGU

Przedmiotem umowy jest nieruchomość. Piśmiennictwo belgijskie podkreśla, że leasingobiorca powinien używać nieruchomości wyłącznie w celu zawodowym³⁶, tj. nieruchomość musi posiadać gospodarcze przeznaczenie. Nieruchomości o innym przeznaczeniu są z leasingu wykluczone³⁷. Z praktyki wynika, że przedmiotem świadczenia może być także prawo – dzierżawa wieczysta, prawo powierzchni.

Formy leasingu mogą być swobodnie stosowane do majątków nieruchomych każdego rodzaju. Wynikają one bardziej z praktyki aniżeli z przepisów. Chociaż belgijski kodeks mieszkaniowy w art. 33 odwołuje się do formuły leasingu ustanawianego na rzecz gminy, to należy podkreślić, że instytucja tzw. kredytu komunalnego znajduje szerokie zastosowanie w leasingu przez gminy. Samorządy zaspokajają przez stosowanie tej formy potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców.

Przedmiotem umowy leasingu mogą być:

- grunty z prawem zabudowy,
- budynki,
- prawo dzierżawy wieczystej,
- prawo powierzchni,
- tzw. inżyniering – czyli budowa „pod klucz”,
- obiekty komunalne – budynki z lokalami mieszkalnymi na najem lub na sprzedaż.

Doktryna podkreśla, że leasing posiada cechę elastyczności, zatem wymienione możliwości nie stanowią zamkniętej listy.

³⁶ J. Poczubut, op. cit., 128.

³⁷ L. Aeby, op. cit., nr 24, 73.

Rodzaje umów leasingu nieruchomości (zakup nieruchomości zabudowanej, zakup gruntu, wznoszenie budynku na gruncie użytkownika, prawo dzierżawy wieczystej, prawo powierzchni, inżyniering, leasing komunalny, sale and lease-back)

Zakup nieruchomości zbudowanej przez spółkę leasingową

Przyszły użytkownik (leasingobiorca) może być zainteresowany korzystaniem z już istniejącego obiektu – budynku, wówczas treść umowy będzie zobowiązywała przedsiębiorcę leasingowego do zakupu tej nieruchomości i przekazania jej korzystającemu w leasing na zasadach ogólnie obowiązujących oraz określonych w umowie.

Zakup terenu pod zabudowę przez spółkę leasingową

Jeżeli przyszły użytkownik jest zainteresowany wzniesieniem budynku na wskazanym terenie i uzgodnionym ze spółką leasingową wówczas, przedsiębiorstwo zobowiązuje się do nabycia terenu (gruntu) oraz wybudowania obiektu. Zatem leasigodawca zobowiązany zostanie do przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego. Obciąży go obowiązek etapu projektowania architektury, budowy, zagospodarowania terenu, uzgodnień wymaganych przepisami prawa przestrzennego itp. Należy zaznaczyć, że spółka leasingowa często udziela pełnomocnictwa przyszłemu użytkownikowi do działania w jego imieniu, sama natomiast ogranicza się do realizacji faktur. Przy czym zastrzega sobie prawo interwencji na każdym etapie realizacji inwestycji.

W jednym i drugim przypadku, współpraca między stronami, odróżnia operację leasingu od klasycznej umowy najmu.

Leasing nieruchomości w oparciu o prawo powierzchni (*superficies*) – wznoszenie budynku na gruncie użytkownika

Przyszły użytkownik oferuje stanowiący jego własność grunt do zabudowy budynkiem, którego wzniesieniem jest zainteresowany. Wówczas przekazuje prawo do terenu spółce leasingowej. Strony korzystają z dostępnych, w ramach norm prawa belgijskiego, praw rzeczowych: prawa powierzchni lub dzierżawy wieczystej. Czas trwania umowy równy jest co najmniej terminowi obowiązywania umowy leasingu. Stają się one częścią umowy leasingu. W dalszej kolejności na gruncie realizuje się proces inwestycyjny zmierzający do wybudowania obiektu i przekazania go korzystającemu.

Do umowy wprowadza się klauzule przyznające korzystającemu prawo własności do budynków wzniesionych na jego gruncie po upływie terminu umowy, przy założeniu, że zwróci on finansującemu koszty budowy w ratach leasingowych oraz koszty wartości końcowej. Zwraca się uwagę na fakt, że zapis o przeniesieniu własności na korzystającego powinien mieć charakter bezwarunkowy, żeby nie istniała możliwość wpływania na użytkownika.

Leasing nieruchomości na zasadzie prawa dzierżawy wieczystej (*emphyteusis*) – tzw. najem emfiteotyczny

Dotyczy to sytuacji, gdy przedsiębiorstwo leasingowe nie będzie dysponowało własnością gruntu. Grunt może być na przykład własnością gminy, państwa bądź osoby

fizycznej, która nie będzie zainteresowana przeniesieniem własności gruntu na spółkę leasingową ale oddaniem go w innej formie. Strony w tej sytuacji będą mogły przyjąć do umowy, określone w prawie belgijskim, prawo rzeczowe do gruntu, jakim jest dzierżawa wieczysta³⁸. Umowa leasingowa zostanie zaopatrzona w opcję, której przedmiotem będzie prawo leasingodawcy do dzierżawy wieczystej, przez cały okres jej obowiązywania. Praktyka oraz art. 1, pkt 3 Rozporządzenia nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulującego egzekucję z art. 18 § 2 T.V.A.³⁹ wskazuje, że po wygaśnięciu kontraktu leasingobiorca powinien mieć możliwość nabycia praw realnych przynależnych dawcy leasingu do mienia stanowiącego przedmiot umowy.

Istotnym elementem umowy leasingu będzie powstanie obowiązku uiszczania opłat związanych z ustanowieniem prawa dzierżawy wieczystej. Opłata o której mowa staje się częścią składową raty leasingowej realizowanej do rąk leasingodawcy zaś ten czyni za dość obowiązkowi dokonywania opłat związanych z prawem dzierżawy wieczystej wobec właściciela gruntu.

Strony umowy muszą zachować ostrożność co do zawierania umów leasingu nieruchomości z wykorzystaniem prawa do gruntu. Powinny więc zadbać o przekazanie odbiorcy realnego prawa do użytkowania oraz do skonstruowania umowy bliskiej archetypowi prawnemu dla uniknięcia sytuacji, w której w ewentualnym sporze, sąd uznałby jej pozorną stojąc wobec najmu komercyjnego⁴⁰.

Nie oznacza to, oczywiście, że każda klauzula umowy najmu opartego na dzierżawie wieczystej nie będzie mogła oddalać się od najmu opisanego przez normę prawną⁴¹.

Leasing na zasadzie najmu komercyjnego

W praktyce belgijskiej najrzadziej zawiera się umowy leasingu nieruchomości w oparciu o tzw. najem komercyjny. Mianowicie, grunt na którym zostanie wzniesiony obiekt, zostaje oddany na zasadzie umowy najmu komercyjnego. Jest to szczególny rodzaj najmu ustalony na potrzeby obrotu handlowego. Właściwością ustawową umowy najmu komercyjnego jest to, że zawierana jest na czas określony 9 lat z możliwością co trzyletniej rewizji czynszu oraz z możliwością trzykrotnego jej przedłużania⁴². W przeciwieństwie do dzierżawy wieczystej i prawa powierzchni posiada ona charakter obligacyjny, nadto z mocy ustawy najemca posiada prawo wcześniejszego rozwiązania umowy.

³⁸ Dzierżawa wieczysta w systemie prawa belgijskiego jest prawem rzeczowym związanym z gruntem, opartym na konstrukcji emfiteuzy (prawo rzymskie), w którym właściciel gruntu (państwo, samorząd, osoba fizyczna albo osoba prawna) oddają grunt dzierżawcy z prawem do jego zabudowy. Jest prawem rzeczowym, na którym można ustanowić hipotekę, zawierającym na długi czas, praktyka belgijska wskazuje na okresy co najmniej 10, 15, 20, 30, 50 i więcej lat.

³⁹ Kodeks podatkowy z 3 lipca 1969 roku art. 18 § 2 tworzący podatek od wartości narzuconej T.V.A.; Rozporządzenie państwowe nr 30 z 28 grudnia 1970 roku regulujące wykonanie Kodeksu i okólnik administracyjny nr 10 z 15 marca 1973 roku precyzujący dwa ostatnie teksty.

⁴⁰ Co do wyroku Sądu z Anwers napisano na stronie 80.

⁴¹ L. Aebly, op. cit., nr 36, 29.

⁴² Rechts. Weekbl., 1965-1966, 344.

Leasing nieruchomości jako umowa o inżyniering

Mieniem oddanym do dyspozycji użytkownika może być także zakład przemysłowy „pod klucz” sfinansowany przez spółkę leasingową. Inżyniering jest rodzajem leasingu inwestycyjnego.

Operacja leasingu łączy się w tym wypadku z umową inżynieringu, czyli umową dzięki której firma wyspecjalizowana realizuje budowę i zagospodarowanie w ujednoczeniu z profilem produkcji, żeby dostarczyć „klucz do ręki” oraz obiekt w stanie gotowym do funkcjonowania.

Zawiera się dwie umowy: leasingu i inżynieringu. Wymagają one niezwykle precyzyjnego uporządkowania wielu zasadniczych i szczegółowych problemów, jak chociażby: odpowiedzialności, jakości, gwarancji, wydajności itp.⁴³. Warto podkreślić, że występuje tutaj wielość podmiotów: zbywca lub właściciel nieruchomości przekazujący przedsiębiorstwu leasingowemu prawa do nieruchomości, spółka leasingowa, spółka inżynieringu oraz użytkownik. Zatem wszystkie problemy powinny być wcześniej przewidziane i drobniawo określone w umowie. Nadto zwrócić należy uwagę na rozwiązanie kwestii wynikające z problematyki ponownego wynajęcia lub ze sprzedaży przy ściśle określonej już specyfice.

Sprawdzenie i badanie problemów, które stawia kombinacja tych dwóch operacji wymaga szczegółowego opracowania.

Użycie tej formy zapoczątkowano we Francji dla laboratoriów zajmujących się badaniami naukowymi, jest ona również praktykowana w USA.

Leasing komunalny

Minister Spraw Wewnętrznych 9 lutego 1971 roku wydał okólnik zatytułowany „Mienie gmin – operacje zwane leasingiem nieruchomości”⁴⁴, w którym określił ogólne zasady umów leasingu nieruchomości zawieranych przez gminy.

W sytuacji gdy gmina realizując potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców, zamierza wybudować budynek mieszkalny, powierza jego wykonanie spółce finansującej wyłonięj w drodze przetargu. Gmina, działając z upoważnienia rady gminy w formie uchwały, zawiera ze spółką leasingową umowę pod nazwą leasing nieruchomości. Gmina jest z reguły właścicielką gruntu, na którym wznoszony jest budynek. W związku z tym strony ustalają prawo dzierżawy wieczystej lub prawo powierzchni przyznawane przedsiębiorstwu finansującemu. Prawo to ustanawia się na okres 30 lat. Przy czym czynsz z tytułu tego prawa ustalany jest w wysokości symbolicznej na przykład 1 euro rocznie.

⁴³ A. Vanwyck, op. cit., 18.

⁴⁴ O walorach rozwiązań leasingu w prawie publicznym Belgii napisano na str. 74 niniejszego opracowania, początkowo dotyczyły one określenia zasad ekspansji ekonomicznej, zostały unormowane ustawami z 17 lipca 1959 roku oraz 30 grudnia 1970 roku. W tych ramach, Minister Spraw Wewnętrznych określił w formie okólników 9 lutego 1971 roku oraz z 9 sierpnia 1972 roku, procedury najmu finansowego nieruchomości, w zakresie dotyczącym mienia państwowego oraz należącego do samorządów lokalnych.

Spółka finansująca zobowiązuje się do wybudowania, w określonych przez gminę celach, budynków mieszkalnych według projektów zatwierdzonych przez gminę. Po zakończeniu inwestycji spółka przekazuje w najem finansowy budynki na rzecz gminy. Gmina natomiast zobowiązana zostaje do płacenia spółce leasingowej rocznego czynszu, którego łączna wysokość na koniec procesu spłat będzie równa wartości budynków obejmujących: wartość robót budowlanych, udziałów gminy oraz obciążeń dodatkowych. Wymienione raty leasingowe gmina realizuje z wpływów pochodzących z wpłat od lokatorów.

Wraz z datą upływu terminu umowy dzierżawy wieczystej lub prawa powierzchni na gminę przechodzi prawo własności budynków, bez opłacania jakichkolwiek należności przez gminę. Zgodnie z dyrektywami Ministra Spraw Wewnętrznych jest obojętne czy gmina powinna korzystać z uprawnienia do nadzorowania robót budowlanych na obiekcie, czy też je przekazać na rzecz spółki finansującej.

W celu finansowania inwestycji komunalnych został ustanowiony Belgijski Kredyt Komunalny, który działa w formie spółki prawa handlowego. Faktycznie ta instytucja występuje wobec gmin jako spółka leasingowa. Jest to instytucja której państwo udziela preferencyjnego kredytu w celu finansowania budowy obiektów komunalnych. Mieszkania buduje się w celu najmu lub sprzedaży. Umowy wynajmu mieszkań zostają zawierane między gminą a lokatorami. Mieszkania mogą być także przeznaczone na sprzedaż. Gmina nabywa je od Kredytu Komunalnego w miarę jak znajduje chętnych nabywców. Dochód ze sprzedaży jest przeznaczany na spłaty należności gminy względem Kredytu Komunalnego. Niemniej jednak gmina zobowiązuje się wykupić z Kredytu Komunalnego mieszkania, które nie byłyby sprzedane w terminie 3 lat począwszy od dnia zakończenia prac. Nabywcy mogą korzystać przy wykupie mieszkań z przyznania premii, pod warunkiem spełniania określonych kryteriów⁴⁵.

Leasing komunalny może funkcjonować w Belgii jako atrakcyjna forma zagospodarowywania nieruchomości, również jako dobra forma realizacji powinności gminy wobec jej mieszkańców w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dzięki interwencji publicznej jaką jest udzielenie preferencyjnych kredytów spółce Belgijski Kredyt Komunalny.

Sale and lease-back

Ten rodzaj leasingu nieruchomości jest bardzo rozpowszechniony w świecie, jest również stosowany w praktyce leasingu w Belgii. Przeznaczony jest dla przedsiębiorstw przemysłowych lub handlowych chcących zwiększyć aktywa finansowe lub poprawić swoją płynność finansową. Zatem przedsiębiorstwo jako dotychczasowy właściciel zbywa na rzecz spółki leasingowej swoją nieruchomość i jednocześnie bierze ją w leasing, korzystając z niej w dalszym ciągu. Jak pisze A. Vanwyck⁴⁶: transakcja ta jest wykonalna jeśli zostanie rozważona dwójako w ujęciu prawa rejestrowego. W pierwszym wypadku w chwili sprzedaży zakładu przemysłowego, w drugim – przy wyborze opcji wygaśnięcia

⁴⁵ D. Tassenoy, 1977. Un exemple de conception urbanistique et architecturale contemporaine. *Mouvent communication*, 19 i nast.

⁴⁶ A. Vanwyck, op. cit., 19.

⁴⁷ J. Verougstraete, 1970. Le leasing immobilier. *Rev. Banque*, 121.

najmu, jeżeli przedsiębiorstwo ma zamiar ponownie stać się właścicielem swojego zakładu przemysłowego. Doktryna belgijska⁴⁷ zastanawia się, czy wolno domagać się, aby istniała możliwość połączenia operacji „lease-back” w jeden mechanizm z opcją zakupu nieruchomości, tak by uniknąć podwójnej wyceny przedsiębiorstwa. Odpowiedź zdaje się być twierdząca, przy czym proponuje się umowę sprzedaży przedsiębiorstwa zaopatrzyć w warunek anulowania umowy, i jeśli sprzedawca korzysta z opcji zakupu nieruchomości wraca do właściciela nie na mocy przeniesienia własności, ale przez realizację klauzuli anulującej (wyraźnie zawartej w umowie sprzedaży). Wówczas obowiązuje jednokrotna wycena nieruchomości natomiast fiskus pobiera jeden raz opłaty za przeniesienie prawa własności.

Jednakże obowiązujące ramy prawne sprzedaży z prawem odkupu znajdują częściowo zastosowanie w operacji „lease-back”:

- kodeks cywilny określa termin wykupu maksymalnie na 5 lat⁴⁸. Termin ten jest zbyt krótki na operację leasingu nieruchomości, w której możliwość zakupu nie będzie w danym wypadku wykorzystana inaczej jak z wygaśnięciem najmu w długim terminie lub jak najwcześniej w okresie końcowym;
- tenże belgijski kodeks cywilny określa, że w sprzedaży z prawem odkupu, w chwili zwrotu nieruchomości sprzedawcy przez wykonanie prawa odkupu, wartość będzie jednakowa jak dla tego, kto płacił w chwili sprzedaży. W zamian, w operacji „lease-back”, cena sprzedaży określona w możliwości odkupu odpowiada wartości końcowej wynajętej nieruchomości. Operacja „lease-back” nie może być w żadnym wypadku tożsama ze sprzedażą z możliwością wykupu.

Niezależnie od analizowanych trudności, różnica między leasingiem tradycyjnym a operacją „lease-back” polega na tym, że w wypadku operacji „lease-back” zachodzi spieniężenie poprzedniego kapitału w cenie wynajmu. Terminy są jednakże te same: odnajduje się tu również wynajmującego – firmę finansującą i lokatora – przedsiębiorstwo przemysłowe. Umowa najmu finansowego zawiązana między nimi będzie podobna w obu wypadkach⁴⁹.

CZAS OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY

Umowy leasingu nieruchomości zawiera się na czas określony. Czas ten wynika zarówno z praktyki leasingu ogólnie przyjętej na podstawie zasady swobody zawierania umów, jak też z ustaw dotyczących niektórych rodzajów umów leasingu.

Ogólnie przyjmuje się, że umowy leasingu nieruchomości zawiera się na okres od 15 do 40 lat, który pokrywa się z okresem gospodarczej używalności nieruchomości. Może on być przez strony modyfikowany – wydłużany lub skracany w zależności od okoliczności towarzyszących realizacji umowy.

⁴⁸ Art. 1660 belgijskiego kodeksu cywilnego.

⁴⁹ J. Verougstraete, op. cit., 121.

Jeżeli mamy do czynienia z leasingiem opartym na prawie dzierżawy wieczystej, prawie powierzchni, najmu komercyjnego to wówczas z przepisów ustawy będą wynikały okresy, które zostaną przyjęte przez strony umowy w zależności od ustalonej opcji leasingu. W zależności od podstawy prawnej mamy do czynienia z następującymi obowiązującymi okresami trwania umów leasingu:

- leasing oparty na prawie dzierżawy wieczystej: 27–99 lat,
- leasing oparty na prawie powierzchni: 50 lat,
- leasing oparty na umowie najmu komercyjnego: 9 lat z możliwością trzykrotnego wznowienia umowy.

PODSUMOWANIE

Podejście legislacyjne oraz szczegółowe rozwiązania leasingu nieruchomości w Belgii inspirowane są przyjętą koncepcją normatywną leasingu i sposobem jej realizacji we Francji⁵⁰.

W Belgii najem finansowy znalazł regulację prawną w kilku gałęziach prawa. Stanowią je m.in. prawo: cywilne, handlowe, podatkowe, administracyjne, hipoteczne, komunalne. Brak jednolitego aktu prawnego normującego tak ważną instytucję prawa jaką jest niewątpliwie leasing funkcjonujący od kilkudziesięciu lat w praktyce wydaje się okolicznością utrudniającą obrót gospodarczy. Przy czym analiza rynku gospodarczego tego państwa skłania do stwierdzenia, że tak przyjęta forma prawna wciąż cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem przedsiębiorców, a nawet odnotowuje się jego wzrost. Niemniej jednak nie brakuje również głosów krytyki podnoszących sprawę braku jednolitej regulacji prawnej. Krytyka wskazuje jednocześnie na rozwiązania francuskie jako modelowe. Wprowadzenie jednolitej regulacji tej instytucji porządkowałoby ten obszar gospodarczy. W Polsce ustawą z 27 lipca 2000 roku (DzU nr 74, poz. 857) nowelizującą Kodeks cywilny wprowadzono umowę leasingu do katalogu umów nazwanych. Zatem instytucja prawa stosowana z bardzo dużą dynamiką przez polskich przedsiębiorców od czasu przemian ustrojowych w 1989 roku doczekała się ustawowej regulacji.

Coraz większe znaczenie leasingu, bardzo duża powtarzalność zawieranych umów leasingu, niezwykle bogate orzecznictwo sądów w tej materii stwarzało konieczność wyraźnego określenia tej umowy w prawie. Ustawodawca sytuując leasing w grupie umów regulujących używanie rzeczy, wyraźnie go odróżnił od takich umów, jak: najem, dzierżawa, kredyt, sprzedaż na raty. Jak wykazaliśmy brak takiej regulacji wyraźnie odczuwalny jest w Belgii zarówno w doktrynie, jak i w praktyce. Przyjęta w polskim Kodeksie cywilnym definicja umowy (art. 709¹ Kodeksu cywilnego) określa wyłącznie leasing jako „finansowany”⁵¹. Przyjęto więc formę podobną jak w Belgii choć wzorcem przyświecającym autorom zmian była regulacja z Konwencji UNIDROIT z 1988 roku⁵². Należy

⁵⁰ J. Poczobut, 1996. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa, 128.

⁵¹ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, 2004. Zobowiązania – część szczegółowa. Warszawa, 138.

⁵² J. Poczobut, op. cit., 20.

jednak zaznaczyć, że unormowania polskie obejmują umowę leasingu rzeczy *sensu largo*. Przepisy nie odnoszą się wprost do leasingu nieruchomości. Zatem podobnie jak w Belgii, tak również w Polsce należy posilkować się dostępnymi przepisami. Przede wszystkim znajdują tu zastosowanie regulacje kodeksowe w zakresie leasingu, przepisy ogólne z zakresu zobowiązań, jak również z części ogólnej Kodeksu cywilnego. Nie bez znaczenia będzie również orzecznictwo oraz bogata praktyka stosowana przez przedsiębiorstwa leasingowe specjalizujące się w leasingu nieruchomości.

W ocenie autorów na uwagę zasługują następujące rozwiązania legislacyjne w prawodawstwie Belgii:

- Przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo leasingiem musi uzyskać zgodę na prowadzenie swojej działalności od Ministra ds. Ekonomicznych. Takie rozwiązanie zdaje się eliminować z rynku instytucje przypadkowe, nieprofesjonalne, czy też nie dające należytej ręki swojej działalności.
- Prawo hipoteczne Belgii przewiduje obowiązek ujawniania umów leasingu nieruchomości w rejestrach. Daje to możliwość wglądu do tych umów, poddanie ich treści kontroli publicznej, pozwala stwierdzać stan prawny nieruchomości, która w takim przypadku jest obciążona prawem obligacyjnym na rzecz osoby trzeciej, przy czym zaznaczyć należy, iż leasing nieruchomości jako prawo przenosi między stronami znaczne wartości finansowe.

Przedstawione rozwiązania mogą stanowić bazę do refleksji nad formułowaniem postulatów co do zakresu zmian w polskim kodeksie cywilnym, w szczególności w odniesieniu do leasingu nieruchomości i być może znajdą u nas zastosowanie. Zwłaszcza dotyczy to formy umowy – czy tylko pisemna pod rygorem nieważności? Czy też może zajdzie konieczność stosowania formy aktu notarialnego? Jeżeli tak, to jakie będą tego koszty? Czy nie spowoduje to stopniowego wyhamowywania tej prorozwojowej gospodarczo instytucji prawa? Czy wprowadzić obowiązek rejestracji umowy i ujawnienia jej treści? Czy zastosować nowe rejestry publiczne? Jeżeli tak, to czy nie wystąpią trudności z ustanowieniem kolejnego, obejmującego nieruchomości rejestru w naszym państwie? Być może rozsądniejszy jest pomysł korzystania z dobrze sprawdzonej instytucji księgi wieczystej? Wreszcie sprawa zapewnienia profesjonalnej obsługi umowy ze strony leasingodawcy jest związana z kolejnymi pytaniami. Być może obecnie trudno dostrzec potrzebę takich zmian bowiem w 95% leasing nieruchomości w naszym kraju kontrolowany jest przez banki. Fakt zatrudniania wysoce profesjonalnej kadry w bankach powoduje obecnie brak konieczności legislacyjnego zapewnienia profesjonalnej obsługi tego typu umów. W nieodległym czasie taka konieczność może się jednak pojawić w związku z coraz częstszym występowaniem tzw. brokerów leasingowych – pośredników między finansującymi transakcję leasingu bankami a korzystającymi z leasingu podmiotami.

PIŚMIENICTWO

Aeby L., 1971. La location-financement d'immeubles. Rec. Enr. 40, 70.

Charlier A.J., 1971. Cahiers de conférences du Centre d'études bancaires et financières. Liege.

- De Beer J., De Laer D., 1975. Location – financement d’immobilier et T.V.A. Rev. Notary. 45.
- Haumont F., 1978. Investissements immobiliers et titres fonciers. Bruksela.
- Michaux B., 1975. Le financement d’immeubles professionnels par leasing et emmissions de titres fonciers. Ann.de dr., Louvain.
- Poczobut J., 1996. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa.
- Poczobut J., 2002. Umowa leasingu. Warszawa.
- Tassenoy D., 1977. Un exemple de conception urbanistique et architecturale contemporaine. Mouvement communication.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., 2004. Zobowiązania – część szczegółowa. Warszawa.
- Valentin R., 1989. L’application de la taxe sur le valeur ajoutée dans le domaine des opérations immobilières. Rev. Banque. 5.
- Vanwyck A., 1970. Le leasing immobilier. Ann Fac.dr.Liege. 11, 12.
- Vanwyck A., 1970. Hommes et techniques. Le credit – bail immobilier.
- Vaucaps C., 1972. Taxe sur la valeur ajoutée enregistrement – location – financement d’immobilières. Rec. Enr. 21.
- Verougstraete I., 1969. Le contrat de leasing. Rev. Banque. 1.
- Verougstraete I., 1970. Le leasing immobilier. Rev. Banque. 49.
- Vincent L., Dehan P., 1968. Le statut legal du leasing. J.T.
- Van der Kam P., 1977. Realites et perspectives en matiere de placement collectif en biens immobilières au regard du droit Belge. [W:] Amenagement du territoire et droit foncier. Bruksela.

THE LEGAL NATURE OF A REAL ESTATE LEASING CONTRACT IN THE BELGIAN LEGAL SYSTEM

Abstract. This study presents the characteristics of a real estate leasing contract in the Belgian legal system. This system of real estate leasing has been functioning in Belgium since 1969 and there are many aspects of it which could be implemented in Poland. The authors present the way in which this interesting problem has been solved in Belgium, taking into account the fact that the system of civil law in that country, like in Poland, is based on the Napoleonic Code; however, unlike in Poland, it has developed in an unhindered manner in the free market conditions and now it can be treated as an example, or at least to provide guidance, in seeking solutions to similar problems in Polish civil law. The study presents selected features of a real estate leasing contract, especially focusing on the mutual obligations involved. Rent is an important element of a contract. An analysis is made of various types of real estate leasing contracts. In particular, communal leasing is presented, which, considering the shortage of apartments on the communal market, could be an interesting solution and a significant factor in communal real estate management.

Key words: real estate, leasing, contract, rent, financial leasing

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 10.02.2006