

Wyrok z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00

Przewłaszczenie nieruchomości na kredytodawcę wraz z jego zobowiązaniem się do przeniesienia własności tej nieruchomości na kredytobiorcę w razie terminowej spłaty kredytu, nie narusza art. 157 § 1 w związku z art. 58 § 1 i art. 94 k.c.

Sędzia SN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sędzia SN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Banku Spółdzielczego Rzemiosła w K. przeciwko Wiesławowi J. i Marii J. o wydanie nieruchomości i rzeczy ruchomych, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 8 marca 2002 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 11 czerwca 1999 r.

uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcia o kosztach procesu w instancji kasacyjnej, oraz oddalił kasację w pozostałej części.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem, po rozpoznaniu sprawy o wydanie nieruchomości i rzeczy ruchomych, na skutek apelacji pozwanych zmienił wyrok Sądu Wojewódzkiego w ten sposób, że oddalił powództwo Banku Spółdzielczego Rzemiosła o wydanie nieruchomości oraz oddalił apelację pozwanych w pozostałym zakresie, dotyczącym wydania rzeczy ruchomych.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na bezspornych faktach, ustalonych w pierwszej instancji.

Pozwany Wiesław J. uzyskał w 1992 r. kredyt w banku spółdzielczym w wysokości 2 000 000 000 zł z 80 % odsetkami w skali roku. Do końca 1993 r. zdołał spłacić kwotę 1 800 000 000 zł. Przedsiębiorstwo prowadzone przez pozwanego

zbankrutowało i zaprzestano spłaty długu. W wyniku negocjacji z wierzycielem, w grudniu 1994 r. pozwani Wiesław i Maria małżonkowie J., przenieśli na Bank na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu tego kredytu w wysokości 2 409 953 000 zł, własność nieruchomości obejmującej m.in. dom mieszkalny oraz rzeczy ruchome stanowiące wyposażenie mieszkania. Bank pozostawił nabyte rzeczy "w użytkowaniu" zbywców, zastrzegając, że w razie niezapłacenia długu w terminie do dnia 31 grudnia 1997 r. może zażądać ich wydania. Ponadto zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia na pozwanych własności przedmiotów nabycia niezwłocznie po spłacie całkowitego zadłużenia. Na podstawie tej umowy Bank Spółdzielczy uzyskał wpis prawa własności w księdze wieczystej.

Pozwani nie spłacili kredytu w określonym umownie terminie, a wezwani do "zwrotu użytkowanych nieruchomości i ruchomości" nie uczynili zadość temu żądaniu.

Sąd Wojewódzki uwzględnił w całości roszczenie Banku o wydanie nieruchomości i rzeczy ruchomych, ponieważ uznał, że niespłacenie kredytu w terminie, stanowiące warunek użytkowania, zwolniło powoda od obowiązku powrotnego przeniesienia własności rzeczy ruchomych. Analizując nawiązany między stronami stosunek prawny, Sąd pierwszej instancji uznał, że nastąpiło skuteczne i bezwarunkowe przeniesienie własności, na podstawie czynności dwustronnej, kauzalnej (*causa cavendi*), której nie podważa zawarte w tym samym akcie notarialnym zobowiązanie do zwrotnego przewłaszczenia opatrzone warunkiem zawieszającym spłaty kredytu. Sąd pierwszej instancji nie zgodził się z poglądem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64 (OSNCP 1965, nr 6, poz. 96), wyłączającym możliwość przeniesienia własności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności, jako prowadzącego do, niedopuszczalnego również pod rządem Prawa rzeczowego, przeniesienia własności z zastrzeżeniem warunku i terminu. Rozważając sprawę w aspekcie art. 5 k.c., Sąd Wojewódzki uznał, że nie zachodzi nadużycie przez wierzyciela prawa podmiotowego, gdyż pozwany twierdził, że gotów byłby zrezygnować z roszczenia o zwrot przedmiotu zbycia w razie umorzenia całego zobowiązania. (...)

Zmieniając wyrok w części dotyczącej wydania nieruchomości, Sąd Apelacyjny nie rozstrzygał zasadności zarzutów sformułowanych w apelacji, ponieważ – oceniając umowę według wskazań wynikających z art. 65 § 2 k.c. –

uznał jedność czynności prawnej mającej na celu zabezpieczenie wierzytelności, składającą się z sekwencji, a nie sumy dwóch umów. (...)

Sąd Apelacyjny uznał całą umowę za sprzeczną z art. 157 § 1 w związku z art. 58 § 1 k.c. oraz art. 94 k.c., i przez to nieważną. Ponieważ zakaz wynikający z art. 157 k.c. nie odnosi się do rzeczy ruchomych, apelacja w tym zakresie została oddalona.

W kasacji strony powodowej zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 157 § 1, art. 58, 94 i 65 § 2 k.c., art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm. – dalej "Pr.bank.") oraz przepisów postępowania – art. 233 § 1 i art. 382 k.p.c. Skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji w pozostałej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa, na podstawie której poprzednik prawny powodowego Banku uzyskał wpis w księdze wieczystej, jest jedną z występujących w praktyce postaci zabezpieczenia prawem własności nieruchomości wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej. W umowach tego typu zawarte są dwa istotne postanowienia: bezwarunkowe przeniesienie własności na wierzyciela, ze wskazaną przyczyną prawną, tj. dla zabezpieczenia, oraz zobowiązanie kredytodawcy do zwrotnego przeniesienia własności w razie spłacenia kredytu w określonym terminie, oznaczone jednostką czasu lub datą kalendarzową. Dopuszczalność łączenia terminu i warunku nie budzi wątpliwości, natomiast w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowała się różnica poglądów, czy zapłata jest warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00 (OSNC 2000, nr 11, poz. 213) Sąd Najwyższy opowiedział się przeciw uznaniu takiego zdarzenia za warunek i, powołując postanowienie z dnia 5 marca 1999 r., I CKN 1069/98 (OSNC 1999, nr 9, poz. 160), wskazał, że spłata kredytu nie jest warunkiem, lecz przesłanką, której powstanie daje dłużnikowi uprawnienie do żądania od wierzyciela spełnienia uzasadnionego zobowiązaniem obowiązku oświadczenia woli przeniesienia na niego z powrotem własności nieruchomości w ramach umowy czysto zobowiązującej. Skład orzekający trafnie zwrócił jednak uwagę na konieczność indywidualnej oceny każdej umowy pod kątem ustanowienia warunku. Z kolei w wyroku z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95 (OSNC 1995, nr 12, poz.

183), omawiając elementy tej konstrukcji prawnej Sąd Najwyższy zakwalifikował tę czynność kredytobiorcy, jako warunek zawieszający. W rozpoznawanej sprawie skład orzekający uznał za prawidłową ocenę Sądów obydwu instancji, że bank zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia własności pod warunkiem zawieszającym, lecz nie zaakceptował dalszych wniosków Sądu drugiej instancji. Wyłączenia warunku w rozumieniu art. 89 k.c. nie uzasadnia brzmienie tego przepisu, w piśmiennictwie trafnie zwraca się bowiem uwagę, że warunkiem nie jest np. wymagane oświadczenie woli jednej ze stron ani tzw. *conditiones iuris*, jednak zapłata długu jest czymś więcej niż oświadczeniem woli. Na stan zapłaty składa się nie tylko wola dłużnika, ale też inne okoliczności faktyczne, tworzące razem stan odpowiadający pojęciu warunku jako niepewnego zdarzenia, które ujawnią się w przyszłości.

Przechodząc do przesłanek rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, należy stwierdzić, że pogląd o nietrwałym przeniesieniu własności na bank, mimo że było ono bezwarunkowe, nie znajduje podstaw. *Ratio legis* art. 157 § 1 k.c. wynika z dychotomicznego podziału stanu własności nieruchomości: istnienia albo nieistnienia. Łączy się z tym sposób ujawniania omawianego prawa w księdze wieczystej. W dziale II, przeznaczonym do wpisów własności, nie ma miejsca na ograniczenia czasowe bądź warunki zawieszające albo rozwiązujące. Stosownie do § 38 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122), sąd – uwzględniając wniosek o wpis – nakazuje wpisanie w łamie 3, a jednocześnie w łamach 2-5 podkreślenie czerwoną linią wpisów dotyczących poprzedniego właściciela (§ 38 ust. 2), co zgodnie z techniką prowadzenia księgi oznacza wykreślenie poprzedniego wpisu (§ 12 ust. 1).

Dlatego występujący w art. 157 § 1 k.c. zwrot "własność przeniesiona" oznacza, że w takiej postaci, tj. pod warunkiem, własność nie może istnieć, natomiast przepis ten nie daje podstaw do różnicowania tego prawa według cechy trwałości, której podważenia Sąd drugiej instancji upatrywał w zobowiązaniu do zwrotnego przewłaszczenia. Stanowisko to nie dostrzega zróżnicowanych skutków jednej umowy, występujących na płaszczyźnie praworzeczowej i zobowiązaniowej. Ze sfery zobowiązaniowej (*pactum fiduciae*) wynikają uprawnienia pozwanych do żądania zwrotu przewłaszczonych rzeczy istniejące pod warunkiem, zgodnym jednak z art. 157 § 2 k.c. Chronią one interes wierzyciela (w tym wypadku

pozwanym), dając możliwość ubezskuteczenia niektórych czynności właściciela (kredytodawcy), np. zbycia dokonanego przed terminem spłaty długu (art. 59 lub art. 527 k.c.), żądania roszczeń odszkodowawczych w razie naruszenia umowy fiducjarnej, lecz nie zmieniają stanu prawnego, zgodnie z którym właścicielem nieruchomości po zawarciu umowy w formie przepisanej (art. 158 k.c.) stał się bank. Nakładanie się dwóch praw, bezwzględnego i względnego, przysługujących stronom jednej umowy, nie jest zjawiskiem odosobnionym; wystarczy wspomnieć o umowach najmu, dzierżawy lub leasingu lub odwołać się do wzmianki w art. 222 § 1 k.c. Nie można zatem obronić tezy, że zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności pozostaje w sprzeczności z bezwarunkowością jego przeniesienia na bank i podważa *causam* tej czynności.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje również, że Sąd Apelacyjny, analizując zobowiązanie powodowego Banku, uznał, że jest to "bezwarunkowe zobowiązanie (...) do warunkowego przeniesienia własności". Taki cel umowy nie wynika z jej dosłownego brzmienia ani nie jest w żadnej mierze uzasadniony zamiarem zabezpieczenia wierzytelności.

Według postanowień umowy, do czasu spłaty kredytu interesy wierzyciela zabezpieczało prawo własności, natomiast od chwili zapłaty długu z umowy kredytowej, zobowiązanie Banku zabezpieczało interesy byłych dłużników.

Również powołany przez Sąd drugiej instancji art. 101 ust. 1 Pr.bank. nie daje podstaw do wnioskowania *a contrario*, że skoro wymieniono w nim tylko rzeczy ruchome i papiery wartościowe, jako przedmioty przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności, to zabronione stały się umowy powiernicze, zawierające warunkowe zobowiązanie do przewłaszczenia zwrotnego. Wspomniany przepis może co najwyżej oznaczać brak zamiaru utrwalania kształtującej się praktyki, której negatywne konsekwencje są w piśmiennictwie dostrzegane, zwłaszcza wobec trwających prac nad doskonalszymi sposobami zabezpieczenia niż hipoteka.

W związku z powyższym, nie można odmówić trafności pierwszej podstawy kasacji, w której skarżąca wykazała, że umowa oceniana według reguł art. 65 § 2 k.c. nie narusza art. 157 § 1 w związku z art. 94 i 58 § 1 k.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c.)

