

Wyrok z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10

Ustanowienie w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności tej umowy (art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c.).

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Bożeny R. i Witolda R. przeciwko Wiesławowi B. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – Jolanty P. o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2010 r. skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 grudnia 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowie małżonkowie Bożena R. i Witold R. domagali się ustalenia nieważności umowy z dnia 27 lutego 2001 r. o przewłaszczeniu zabudowanej nieruchomości, zawartej z pozwanym Wiesławem B. Zarzucili sprzeczność tej umowy z zasadami współżycia społecznego i elementarnymi zasadami uczciwego kontraktowania. Po stronie powodów interwencję uboczną zgłosiła Jolanta P., wnosząc o uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, ustalając, że w dniu 27 lutego 2001 r. strony zawarły umowę, w której pozwany Wiesław B., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą "L.B.", udzielił pożyczki małżeństwu R. w wysokości 200 000 zł. Pożyczkobiorcy zobowiązali się do jej zwrotu do dnia 10 stycznia 2002 r. z 0,5% w stosunku dziennym i stosowną prowizją. Tego samego dnia między pożyczkodawcą i pożyczkobiorcami zawarta została w formie aktu notarialnego

umowa przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności pożyczkowej. Powodowie nie zwrócili pozwanemu pożyczki, pomimo upomnienia. Powodowie zaciągali inne jeszcze pożyczki u pozwanego. W czerwcu 2003 r. jako właściciela przewłaszczonej nieruchomości wpisano pozwanego. Pozwany został uniewinniony od zarzucanego mu czynu osiągnięcia korzyści majątkowych kosztem powodów. Interwenantka uboczna wielokrotnie zaciągała pożyczki u pozwanego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie mają interes prawny w ustaleniu nieważności umowy przewłaszczenia z 2001 r. W ocenie tego Sądu, umowa pożyczki zawarta między stronami jest ważna, a za nieważne uznał jedynie samo jej postanowienie o ustanowieniu „zastawu na nieruchomości”. Ważna okazała się także, wbrew zarzutom powodów, umowa przewłaszczenia nieruchomości, którą zawarto w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki. Niesprecyzowanie w umowie przewłaszczenia sposobu skorzystania przez wierzyciela z ustanowionego zabezpieczenia prowadzi do tego, że w razie niewykonania zobowiązania przez dłużnika wierzyciel może uzyskać odpowiednie zaspokojenie swoich należności w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony i zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się też okoliczności przemawiających za nieważnością umowy przewłaszczenia w świetle art. 58 § 2 k.c., suma pożyczki bowiem została powodom wydana i nie została zwrócona.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów i interwenantki ubocznej, dzieląc ustalenia Sądu pierwszej instancji. Za nietrafne uznał zarzuty zmierzające do uznania umowy pożyczki za nieistniejącą i nieważną. Przy zawieraniu notarialnej umowy przewłaszczenia na żądanie powodów doszło do ustalenia ceny domu na kwotę 700 000 zł. Nie było też podstaw do uznania za nieważną umowy przewłaszczenia na podstawie art. 58 § 2 k.c. Powodowie otrzymali kwotę pożyczki i nie zwrócili jej pozwanemu. Istniała zatem prawna przyczyna ustanowienia przewłaszczenia nieruchomości. Za nieważnością umowy pożyczki nie może przemawiać, że była tzw. pożyczką lombardową, udzieloną w ramach prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej. Fakt, że wartość nieruchomości przekraczała zobowiązanie powodów nie może więc wpływać na ważność pożyczki, a wyższe jej oprocentowanie to „niejako dodatkowa cena za możliwość uzyskania kredytu szybciej niż w banku i mimo braku zdolności kredytowej”. Dla oceny, czy umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie była

sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, miał znaczenie także sposób zaspokojenia się wierzyciela w razie niewykonania zobowiązania przez przewłaszczającego dłużnika. W tym zakresie nie zachodzą również przesłanki uznania umowy przewłaszczenia za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. Ekspozowane przez powodów tzw. nadzabezpieczenie po stronie pożyczkodawcy nie może prowadzić do uznania umowy przewłaszczenia za nieważną, a jedynie – ewentualnie – uzasadniać żądanie różnicy według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W skardze kasacyjnej powodów podniesiono zarzuty naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 1 i zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 353¹ w związku z art. 58 § 1, art. 353¹ w związku z art. 58 § 2 i art. 156 w związku z art. 158 k.c. Skarżący domagali się uchylecia zaskarżonego wyroku, ewentualnie także wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, albo uchylecia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie uznana została w orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalny sposób rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności w praktyce obrotu gospodarczego (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213 i z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 33). Sąd Najwyższy przedstawił istotne argumenty negujące zasadność formułowanych *de lege lata* racji, mogących przemawiać za niedopuszczalnością przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Przy ukształtowanej już w pewnym stopniu praktyce tworzenia stosownych postanowień w umowach przewłaszczenia nieruchomości, niezrozumiale brzmi zarzut, że kwestionowana umowa przewłaszczenia "doprowadziła do naruszenia interesu ogólnego związanego z wyłączeniem organów państwowych w zakresie egzekucji zobowiązań, albowiem z mocy zawartej przez strony umowy przewłaszczenia przyznano pozwanemu kompetencje do zaspokojenia się z przewłaszczonej nieruchomości". Strony stworzyły w tej umowie odpowiedni stan zabezpieczenia rzeczowego określonej nieruchomości, który nie oznacza – wbrew sugestii skarżących – wyłączenia kompetencji organów egzekucyjnych w razie pojawienia się potrzeby i prawnej podstawy wymuszenia określonego obowiązku kontraktowego od partnera umowy.

Przewidziany w umowie przewłaszczenia stan zabezpieczenia dla wierzyciela eliminuje rozważanie dotyczące dopuszczalności *de lege lata* tzw. umów o przepadek rzeczy, formuła takiego przypadku bowiem nie została przyjęta w treści omawianej umowy.

W skardze kasacyjnej wyeksponowano zarzut braku określenia w umowie przewłaszczenia sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia w razie niewykonania zobowiązania przez dłużnika, co – w ocenie skarżących – czyni nieważną umowę przewłaszczenia jako niezgodną z jej naturą (art. 353¹ k.c.). Wspomniany brak wyraża się tym, że na wierzycielu nie spoczywa kontraktowy obowiązek podjęcia określonych czynności zmierzających do uzyskania zaspokojenia należności z przedmiotu przewłaszczenia i dopuszczenia w ten sposób do umorzenia tej wierzytelności; oznacza to nieokreślenie w umowie przewłaszczenia *essentialiae negotii* tej czynności prawnej, co również stanowi przyczynę jej nieważności.

Stanowisko skarżących nie zasługuje na aprobatę.

Należy zaznaczyć, że przyjęta w umowie formuła tzw. porozumienia powierniczego, określająca uprawnienia i obowiązki niedefinitywnego właściciela przewłaszczonej nieruchomości do czasu spłaty pożyczki i w razie jej niespłacenia, należy do typowych formuł prawnych zamieszczanych w umowach przewłaszczających nieruchomość na zabezpieczenie. Świadczą o tym wypowiedzi w literaturze oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Do czasu nadejścia terminu zwrotu pożyczki wierzyciel zobowiązał się wobec dłużników „do niezbywania i nieobciążania przedmiotu przewłaszczenia od dnia zwrotu pożyczki” i do „powrotnego przeniesienia własności przedmiotu przewłaszczenia w wypadku zwrotu pożyczki w terminie określonym w umowie pożyczki”. W ten sposób określono w umowie stan istniejącego zabezpieczenia wierzytelności pożyczkowej pozwanego, który – jako właściciel ujawniony w księdze wieczystej w 2003 r. – nie rozporządził wierzytelnością do czasu nadejścia terminu zwrotu pożyczki i nie uczynił tego do chwili obecnej. W związku z niezwróceniem pożyczki nie zaktualizował się jeszcze obowiązek pozwanego do powrotnego przeniesienia przewłaszczonej nieruchomości. Oznacza to, że pozwany nie naruszył obowiązków określonych w porozumieniu fiducjarnym leżącym u podstaw transakcji przewłaszczenia. Co więcej, porozumienie to nie nakłada na niego – w czasie trwania opóźnienia dłużników – obowiązku podjęcia czynności

zmierzających do uzyskania zaspokojenia (z innych zabezpieczeń lub z przedmiotu przewłaszczenia), toteż do wierzyciela należy wybór odpowiedniego sposobu zaspokojenia swojej należności w czasie trwania opóźnienia dłużników, byleby był on zgodny z porozumieniem fiducjarnym i zasadami współżycia społecznego. Nie można zatem czynić wierzycielowi zarzutu, że nie podjął odpowiednich aktów zaspokojenia swej należności, skoro korzysta z przysługującego mu prawa wynikającego ze stworzonego przez strony stanu zabezpieczenia. Brak w treści umowy przewłaszczenia zobligowania wierzyciela do korzystania z określonego sposobu zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności i to w taki sposób, który powodowałby jej odpowiednie umorzenie, nie czyni umowy przewłaszczenia nieważną w rozumieniu art. 353¹ w związku z art. 58 § 1 k.c. Nie można też twierdzić, że brak w umowie przewłaszczenia wspomnianego sposobu zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności czyni umowę przewłaszczenia nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c. jako zawartą „z naruszeniem elementarnych zasad uczciwości w kontraktowaniu”.

Nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wynika także – zdaniem skarżących – z faktu, że umowa ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, ponieważ zabezpieczona wierzytelność pożyczkowa ma swoje źródło w umowie o „lichwiarskim charakterze”. W uzasadnieniu tego zarzutu stwierdzono, że ta cecha umowy przemawia za uznaniem także samej pożyczki za nieważną.

Stanowisko skarżących nie jest uzasadnione. Stwierdzenie zastrzeżenia nadmiernie wysokich odsetek kapitałowych w umowie pożyczki nie prowadzi wprost do przyjęcia, że umowa pożyczki jako „lichwiarska” jest nieważna (art. 58 § 2 k.c.), nawet nie dzieląc zbyt ogólnego stanowiska Sądu Apelacyjnego, że wysokie odsetki zastrzeżone w umowie pożyczki lombardowej stanowią „niejako dodatkową cenę za możliwość uzyskania kredytu szybciej niż w banku i mimo braku zupełnej zdolności kredytowej”. Czym innym jest wysokość zadłużenia pożyczkobiorców kształtowana także poziomem stopy procentowej odsetek, a czym innym kwestia skuteczności prawnej umowy pożyczki. Wspomniany, tzw. lichwiarski charakter mogą mieć odsetki zwykłe, a nie sama suma udzielonej pożyczki i to niezależnie od jej wysokości. Tym bardziej wspomniana cecha umowy pożyczki nie mogła powodować, bez wskazania dalszych istotnych okoliczności, nieważności umowy przewłaszczenia nieruchomości (art. 58 § 1 k.c.).

Koncepcja tzw. nadzabezpieczenia i jej konsekwencji prawnych w stosunkach obligacyjnych między wierzycielem (beneficjentem zabezpieczenia) i dłużnikiem (ustanawiającym zabezpieczenie) pojawiła się przede wszystkim w orzecznictwie niemieckim w związku z poszukiwaniem ochrony prawnej kredytobiorców przed nadmiernymi i uciążliwymi ekonomicznie zabezpieczeniami, obejmującymi tę samą wiarygodność kredytową. W literaturze polskiej nie ma wątpliwości co do tego, że koncepcja taka może mieć zastosowanie także w polskiej praktyce kredytowej. W każdym razie sytuację, w której dochodzi do powstania „nadmiernego i zbędnego” zabezpieczenia prawnego, należy zawsze oceniać *in concreto*, odwołując się do odpowiednich ustaleń sądów *meriti*. *De lege lata* nie można, oczywiście, formułować jakiegokolwiek ogólnej oceny, że w praktyce obrotu kredytowego, zwłaszcza pozabankowego, np. tzw. lombardowego, obowiązuje – nawet elastycznie pojmowana – powszechna reguła adekwatności prawnej i ekonomicznej w zakresie ustanawiania zabezpieczeń, wyrażająca się w stwierdzeniu, że wysokość zabezpieczonej wiarygodności kredytowej powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego. Otwartym zagadnieniem pozostaje określenie skutków prawnych stwierdzonego „zabezpieczenia ekstensywnego”, w tym kwestia ustalenia nieważności umowy kreującej omawiane zabezpieczenie.

Należy podkreślić nietrafność ogólnego stwierdzenia Sądu Apelacyjnego, że stan nadzabezpieczenia nie może prowadzić do uznania umowy kreującej zabezpieczenia za nieważną, a może tylko uzasadniać żądanie różnicy „według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu”. (...) W pewnych sytuacjach, w których stwierdzony został stan nadzabezpieczenia możliwe jest uznanie umowy o ustanowienie zabezpieczenia za nieważną (art. 353¹ i 58 § 2 k.c.). Zapobiegliwość wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń może *in concreto* podlegać także kontroli sądowej, jednak nadmiernie obciążony dłużnik powinien wykazać stan nadzabezpieczenia (art. 6 k.c.). Tymczasem nawet w skardze kasacyjnej powód powołał się jedynie ogólnie na występowanie takiego stanu bez wskazania odpowiednich podstaw faktycznych takiego twierdzenia; brakuje zwłaszcza wskazania kryteriów ilościowych, np. wykazania dysproporcji zadłużenia, obejmującego także odsetki, w stosunku do wartości przewłaszczonego przedmiotu. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.).