

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku "S. P. P." - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.
przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno - Budowlanych "P." - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w P.
oraz "P. F." - Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.
o wpis prawa własności i wykreślenie roszczenia,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 marca 2013 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania:
Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno - Budowlanych "P." - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 24 stycznia 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w punktach:
1 (pierwszym) - w części oddalającej apelację uczestnika postępowania Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno - Budowlanych "P." spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w P. -
oraz 2 (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca S. P. P. spółka z o.o. z siedzibą w C. złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej ...128551 prawa własności na jego rzecz w miejsce Grupy Finansowej P. S.A. z siedzibą w K. (dalej: „GFP”) oraz o wykreślenie z działu III roszczenia wpisanego na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno-Budowlanych „P.” spółki z o.o. z siedzibą w P. (dalej: „PRIB”) o zwrotne przeniesienie własności. Do wniosku załączono m.in. umowę przeniesienia własności z dnia 15 marca 2011 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. [...] przez notariusza P. C. w S.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. referendarz sądowy dokonał wpisów w księdze wieczystej zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2011 r., Sąd Rejonowy w P. - na skutek skargi uczestnika postępowania Syndyka Masy Upadłości PRIB w upadłości likwidacyjnej na orzeczenie referendarza sądowego - utrzymał dokonany przez niego w dziale II księgi wieczystej ...128551 wpis prawa własności na rzecz wnioskodawcy S. P. P. spółki z o.o. z siedzibą w C., uchylił wpis w dziale III i oddalił wniosek o wykreślenie roszczenia PRIB o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości.

Ustalił, że własność nieruchomości w wymienionej księdze wieczystej była wpisana na rzecz GFP. Wpis nastąpił w dniu 31 sierpnia 2009 r. na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 20 sierpnia 2009 r. (akt notarialny Rep. [...] notariusza B. S. w T.). Na podstawie tego samego dokumentu w dziale III w dniu 30 sierpnia 2009 r. zostało również wpisane w dziale III roszczenie o przeniesienie zwrotne nieruchomości na rzecz PRIB.

W dniu 20 sierpnia 2009 r. PRIB zawarła ze GFP umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. W celu zabezpieczenia zobowiązań przewłaszczającego, tj. PRIB w stosunku do GFP, jakie powstały na podstawie umowy pożyczki, opisanej bliżej w umowie, przewłaszczający przeniósł na GFP własność nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej ...128551, celem zabezpieczenia roszczeń wierzyciela, jakie powstały z umowy pożyczki zawartej w dniu 20 sierpnia 2009 r. Na podstawie tej umowy dokonano wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz GFP, a także roszczenia spółki PRIB o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości.

Umowa z dnia 20 sierpnia 2009 r. została zmieniona umową z dnia 9 lutego 2011 r. i na tej podstawie dokonano modyfikacji umowy treści roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności.

Spółka S. P.P. była poręczycielem wekslowym umowy pożyczki udzielonej PRIB, co wynika z treści oświadczenia zamieszczonego w umowie z dnia 15 marca 2011 r. Z treści tej umowy wynika także, iż po wezwaniu do zapłaty wierzytelności przez wierzyciela spółka S. P.P. spłaciła całość zadłużenia PRIB wobec GFP i z tego tytułu wstąpiła w prawa zaspokojonego wierzyciela. W umowie wskazano, że z tego tytułu przeszły na spółkę S. P.P., jako poręczyciela, wszelkie zabezpieczenia związane z tą wierzytelnością oraz że spółka nabyła roszczenie opisane w § 3 umowy (o przeniesienia własności nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie) na mocy art. 518 § 1 pkt 1 k.c. W umowie wskazano także, iż GFP przenosi na spółkę S. P.P., celem zaspokojenia jej roszczenia wobec spółki PRIB, nieruchomość objętą księgą wieczystą nr ...128551. Nabywca oświadczył, że akceptuje zasady korzystania z nieruchomości, zaspokojenia się z niej oraz inne kwestie dotyczące przewłaszczonej nieruchomości określone wcześniejszą umową przewłaszczenia wraz ze zmianami.

Z przedłożonych w postępowaniu sądowym dokumentów wynika ponadto, że w stosunku do PRIB ogłoszono upadłość z dniem 11 marca 2011 r., nadto, że GFP obecnie występuje pod nazwą P. F. S.A.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, osoba trzecia na podstawie art. 518 § 1 k.c. (która statuuje instytucję subrogacji ustawowej, *cessio legis*) nabywa spłaconą wierzytelność wraz z prawami akcesoryjnymi, np. zastawem czy hipoteką. Również przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie ma charakter akcesoryjny albowiem istotą bytu przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Własność nieruchomości jest w takim przypadku prawem związanym z wierzytelnością i dlatego zdarzenie polegające na spłacie wierzytelności przez osobę trzecią stanowi przyczynę prawną przeniesienia własności na jej rzecz.

Spółka S. P.P. nie była osobiście zobowiązana do zapłaty długu wynikającego z umowy pożyczki, której spłata była zabezpieczona także

przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości, jednak spłacając dług z weksla spłaciła jednocześnie cudzy dług wynikający z umowy pożyczki. Nadto, jak wynika z oświadczeń zawartych w akcie notarialnym z dnia 15 marca 2011 r., spółka S. P.P. działała za zgodą dłużnika w celu wstąpienia w prawa wierzyciela. Z tych względów poręczyciel wekslowy wstąpił w prawa wierzyciela wynikające z umowy pożyczki, a tym samym zaistniała causa do przeniesienia własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej ...128551 jako zabezpieczenia spłaty tej wierzytelności. Causa ta nie wynika jednak z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. – powołanego w akcie notarialnym – lecz z art. 518 § 1 pkt 3 k.c. w zw. z art. 509 § 2 k.c. Z tych względów wpis prawa własności w dziale II na rzecz wnioskodawcy został dokonany prawidłowo, natomiast nie było podstaw do wykreślenia wpisu w dziale III.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawcy, kwestionującą rozstrzygnięcie dotyczące oddalenia wniosku o wykreślenie roszczenia w dziale III, oraz apelację uczestnika postępowania Syndyka Masy Upadłości PRIB, kwestionującą wpis dokonany w dziale II księgi wieczystej, dzielając ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w części oddalającej apelację uczestnika postępowania dotyczącą wpisu w dziale II księgi wieczystej, skargę kasacyjną wniósł Syndyk Masy Upadłości PRIB. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art. 156 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nabycie wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej umownie przeniesieniem prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie (przewłaszczeniem nieruchomości), stanowi ważną podstawę prawną do przeniesienia prawa własności tej nieruchomości na nabywcę wierzytelności;
- art. 509 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nabycie wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej umownie przeniesieniem prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie skutkuje przejściem prawa własności tej nieruchomości na rzecz nabywcy wierzytelności.

Powołując się na tę podstawę, uczestnik postępowania wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadny był zarzut naruszenia art. 509 § 2 k.c. przez przyjęcie, że ma on zastosowanie także do prawa własności nieruchomości wynikającej z umowy przewłaszczenia w razie spłacenia zabezpieczonej wierzytelności przez osobę trzecią w celu wstąpienia, za zgodą dłużnika, w prawa zaspokojonego wierzyciela.

Zgodnie z art. 518 § 1 k.c. osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, jeżeli w szczególności płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi (pkt 1) lub jeżeli działa za zgodą dłużnika w celu wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela (pkt 3). W rozpatrywanej sprawie poręczenie S. P. P. spółki z o.o. w C. dotyczyło roszczenia wekslowego, a nie roszczenia wynikającego z umowy pożyczki zawartej między PRIB a GFP. Tylko wierzytelność z umowy pożyczki, a nie wierzytelność z weksła, była zabezpieczona przewłaszczeniem własności nieruchomości. Z okoliczności sprawy wynika jednak wyraźnie, że na spłatę wierzytelności ze skutkiem subrogacji dłużnik wyraził zgodę, co prowadzi do wniosku – zgodnego ze stanowiskiem Sądu drugiej instancji - że S. P. P. spółka z o.o. wstąpiła w prawa zaspokojonego wierzyciela – GFP wynikające ze stosunku prawnego (umowy pożyczki), z której wynikała spłacona wierzytelność (art. 518 § 1 pkt 3 k.c.). W takim przypadku, na wstępującego w miejsce zaspokojonego wierzyciela przechodzą także prawa związane z nabytą wierzytelnością na podstawie art. 509 § 2 k.c. Nie wchodząc w szczegóły tego zagadnienia, dyskutowanego w literaturze przedmiotu, można bowiem przyjąć, że do skutków wstąpienia *ex lege* w prawa zaspokojonego wierzyciela stosuje się odpowiednio przepis o przelewie wierzytelności zawarty w art. 509 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 548/10, OSNC 2012, nr 2, poz. 23 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 135/08, nie publ.). Przepis ten stanowi, że wraz z nabytą wierzytelnością cesjonariusz nabywa związane z nią prawa. W wyniku przelewu przechodzi na

nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi. Wierzyciel zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki łączył go z dłużnikiem. Na nabywcę (odpowiednio na osobę trzecią) przechodzą wszelkie prawa uboczne, związane z wierzytelnością, w tym także zabezpieczające wierzytelność, np. roszczenie z umowy poręczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1542/00, nie publ., z dnia 28 listopada 2006 r., IV CSK 224/06, nie publ.). Reguła ta nie oznacza jednak, że każde prawo funkcjonalnie powiązane z wierzytelnością, będącą przedmiotem przelewu, przechodzi na nabywcę wierzytelności. Na podstawie art. 509 § 2 k.c. nie przechodzą na nabywcę wierzytelności prawa ściśle związane z osobą cedenta (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2004 r., III CSK 545/02, nie publ.). Prawami związanymi z wierzytelnością, które przechodzą na nabywcę wierzytelności są, co do zasady, prawa o charakterze obligacyjnym i rzeczowym zabezpieczające daną wierzytelność. Są one ukształtowane jako prawa o charakterze akcesoryjnym w stosunku do wierzytelności, które zabezpieczają. Akcesoryjność tych praw przejawia się w tym, że co do zasady, istnienie i zakres tych praw zależy od istnienia i zakresu wierzytelności, którą prawa akcesoryjne zabezpieczają. Dla przykładu, w odniesieniu do umowy poręczenia akcesoryjność tego prawa zabezpieczającego wierzytelność wynika z art. 879 k.c. Również ograniczone prawa rzeczowe (zastaw, zastaw rejestrowy, hipoteka) zostały ukształtowane jako prawa służące zabezpieczeniu wierzytelności, których cechą jest akcesoryjność; ich istnienie i zakres zależy od istnienia i treści wierzytelności, wygasają one z chwilą wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Cechą praw obligacyjnych o charakterze zabezpieczającym (np. poręczenia) i wymienionych ograniczonych praw rzeczowych, mających charakter praw akcesoryjnych, jest także to, że są to prawa „związane” z innym prawem - wierzytelnością, którą zabezpieczają. W konsekwencji, mogą one przysługiwać wyłącznie podmiotowi, któremu przysługuje prawo „główne”, tj. zabezpieczona wierzytelność. Skutkiem tego jest to, że prawa te mogą być przedmiotem jedynie łącznego obrotu; przeniesienie prawa głównego powoduje przeniesienie również prawa związanego, ewentualnie rozerwanie więzi pomiędzy tymi prawami prowadzi do wygaśnięcia praw akcesoryjnych. Wyrazem tego na gruncie przepisów prawa zobowiązań jest

art. 509 § 2 k.c. W odniesieniu do zastawu, zgodnie z art. 323 § 1 k.c., przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem pociąga za sobą przeniesienie zastawu. W razie zaś przeniesienia wierzytelności z wyłączeniem zastawu zastaw wygasa. Według natomiast art. 323 § 2 k.c., zastaw nie może być przeniesiony bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Odrębne regulacje zawarte są także w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (jedn. tekst: Dz.U. z 2009 r. Nr 67, poz. 569 ze zm.), według którego przeniesienie zastawu rejestrowego może być dokonane tylko wraz z przeniesieniem wierzytelności zabezpieczonej tym zastawem, przy czym przeniesienie zastawu rejestrowego jest skuteczne dopiero od chwili wpisu nabywcy do rejestru zastawów. Podobna regulacja dotyczy przeniesienia zastawu rejestrowego przysługującego administratorowi zastawu (art. 17 ust. 2 ustawy). Odnośnie do hipoteki, art. 79 ust. 1 u.k.w.h., w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r., stanowił, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie mogła być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej. Oznaczało to, że do przeniesienia hipoteki niezbędna była niezależnie od umowy przeniesienia wierzytelności także umowa przenosząca hipotekę. Obecnie art. 79 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Zgodnie natomiast z art. 79 ust. 2 u.k.w.h., hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości, jakkolwiek dopuszczalne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213; z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 33) jest instytucją wytworzoną przez obrót prawny. W przypadku zawarcia tego typu umowy przeniesione rzeczywiście prawo własności rzeczy stanowi zabezpieczenie wierzytelności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 89). Nie jest to jednak prawo o charakterze akcesoryjnym w stosunku do zabezpieczonej wierzytelności. Cecha akcesoryjności prawa rzeczowego powinna bowiem wynikać z wyraźnego przepisu. Zgodnie z zasadą *numerus clausus* praw

rzeczowych ograniczonych katalog, treść oraz konstrukcja praw rzeczowych, a więc praw skutecznych *erga omnes*, może być kształtowana jedynie przez prawodawcę. Uczestnicy obrotu prawnego są w tej mierze pozbawieni jakichkolwiek kompetencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 321/97, nie publ.). W związku z tym tylko ustawa może wskazywać, jakie prawo rzeczowe ma w szczególności charakter prawa akcesoryjnego. W prawie polskim akcesoryjnymi prawami rzeczowymi są jedynie hipoteka, zastaw oraz zastaw rejestrowy, o czym stanowią wskazane wcześniej przepisy. Takiego charakteru nie ma prawo własności przewłaszczonej nieruchomości na zabezpieczenie. Mimo że zawarcie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest funkcjonalnie związane z zabezpieczoną wierzytelnością, to istnienie i zakres prawa własności do przewłaszczonej nieruchomości nie jest uzależniony od istnienia i zakresu zabezpieczonej wierzytelności. W szczególności spłata wierzytelności nie powoduje wygaśnięcia prawa własności rzeczy przewłaszczonego na rzeczy będącej przedmiotem umowy o przeniesienie własności w celu zabezpieczenia. Stan wygaśnięcia wierzytelności jest jedynie przesłanką, której powstanie daje dłużnikowi uprawnienie do żądania od wierzyciela spełnienia uzasadnionego zobowiązaniem obowiązku świadczenia woli przeniesienia na niego z powrotem własności nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00).

Brak cechy akcesoryjności prawa przewłaszczonej nieruchomości prowadzi również do wniosku, że nie jest ono związane z innym prawem. Prawo własności jest z zasady prawem rzeczowym samodzielny (art. 140 k.c.). Tylko bowiem wyjątkowo, na podstawie szczególnego przepisu, prawo własności nieruchomości może być prawem związanym z innym prawem (rzeczowym). Na przykład udział w nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. Tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.) albo własność nieruchomości budynkowej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest związane z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Umowa przewłaszczenia własności nieruchomości na zabezpieczenie nie zmienia charakteru tego prawa,

jako prawa samodzielne. Brak związania prawa własności przewłaszczonej nieruchomości z zabezpieczoną wierzytelnością wynika nie tylko z cech prawa własności jako prawa rzeczowego, ale także z charakteru umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Umowa ta, mająca swe źródło w zasadzie swobody umów określonej w art. 353¹ k.c., stanowi typ umowy określanej w nauce prawa jako fiducjarnej. Jej istota, aczkolwiek różnie określa w doktrynie prawa, polega na przeniesieniu własności rzeczy przez powierzającego (fiducjanta) na powiernika (fiducjariusza) w celu osiągnięcia określonego celu określonego w umowie np. zabezpieczenia wierzytelności. Powiernik zobowiązuje się do niekorzystania z przeniesionego na jego rzecz prawa w zakresie wykraczającym poza cel wynikający z umowy. W odniesieniu do umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przyjęto, że jej przyczynę prawną stanowi *causa cavendi*. Celem tej czynności nie jest trwałe nabycie własności rzeczy przewłaszczonej przez wierzyciela, lecz przeniesienie własności rzeczy następuje w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, a więc bez zamiaru trwałego wyzbycia się własności rzeczy, a zastrzeżenie zwrotnego przeniesienia własności rzeczy na przewłaszczającego w razie spłaty długu należy do jej *essentialia negotii* (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSP 1994, nr 10, poz. 176, z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213, z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1225/98, Wokanda 2001, nr 12, poz. 9). Umowa ta wywiera skutki jedynie wobec jej stron, nie odnosi skutku wobec osób trzecich. Z tej przyczyny, w stosunkach zewnętrznych powiernik działa zawsze we własnym imieniu jako właściciel przewłaszczonej nieruchomości; nie jest on w żaden sposób ograniczony możliwością zbycia przewłaszczonej nieruchomości, nawet wbrew warunkom umowy przewłaszczenia, co może powodować jedynie jego odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powierzającego. Prawa powiernika wynikające z umowy typu powierniczego w stosunku do innych praw o charakterze akcesoryjnym cechuje więc jurydyczna samodzielność. Powyższe argumenty wzmacniają stanowisko, że prawo własności nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie nie stanowi prawa związanego z wierzytelnością, którą zabezpiecza w tym sensie, że obrót tych praw może nastąpić tylko łącznie. Prawo to może być przedmiotem

odrębnego obrotu niezależnie od losów wierzytelności, którą zabezpiecza, a obrót wierzytelnością nie pociąga automatycznego skutku w odniesieniu do prawa własności przewłaszczonej nieruchomości. Za takim stanowiskiem przemawia także istota umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jako umowy typu fiducyjnego, u podstaw której leży wzajemne zaufanie wobec siebie stron tej umowy. Należy mieć na względzie, że przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości obejmuje zazwyczaj składnik majątku fiducjanta (przewłaszczającego) o istotnej dla niego wartości majątkowej i gospodarczej. Dla przewłaszczającego (fiducjanta, powierzającego) istotnym motywem skłaniającym go do zabezpieczającego przeniesienia własności rzeczy jest osoba przewłaszczonego (fiducjariusza, powiernika) gwarantująca wykonanie zobowiązania powrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Dotyczyć to może zarówno znanych fiducjariuszowi przymiotów osobistych powiernika (uczciwości, słowności, renomy itp.), jak również jego sytuacji ekonomicznej, która wyłącza lub minimalizuje ryzyko, że przewłaszczona nieruchomość w niezmienionym stanie prawnym (bez obciążeń) zostanie przeniesiona powrotnie na rzecz przewłaszczającego. W konsekwencji tego rodzaju umowa jest ściśle związana z osobą konkretnego powiernika. Wyłącza to zastosowanie art. 509 § 2 k.c. w odniesieniu do prawa przewłaszczonej nieruchomości w razie przelewu wierzytelności (odpowiednio także w odniesieniu do *cessio legis*), którą prawo to zabezpiecza.

Niezależnie od wskazanych wyżej argumentów należy mieć na względzie, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nakłada na obie strony określone obowiązki: na przewłaszczającego - przeniesienia własności nieruchomości na przewłaszczonego, na przewłaszczonego - zachowania własności przewłaszczonej nieruchomości do czasu uzgodnionej spłaty wierzytelności, określonego ograniczonego celem umowy przewłaszczenia korzystania z nieruchomości, powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości na przewłaszczającego, określonego sposobu zaspokojenia się z przewłaszczonej nieruchomości w razie ziszczenia się określonych w umowie warunków. Postanowienia umowne określające sposób i warunki zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, chociaż nie mają charakteru *essentilia negotii*, wiążą strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca

1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183). Nierozdzielnie więc, według treści umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, prawo własności przewłaszczonej nieruchomości powinno przysługiwać podmiotowi, na którym ciąży również obowiązki wynikające z tej umowy. W konsekwencji, przejęcie jakichkolwiek praw z tej umowy – do własności przewłaszczonej, czy prawa do zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia - musi łączyć się z jednoczesnym przejęciem zobowiązań ciążących na przewłaszczonej. Skutku tego nie zapewnia art. 509 § 2 k.c., który stanowi jedynie o przejściu na nabywcę wierzytelności praw związanych z wierzytelnością, nie zaś o przejściu również obowiązków umownych związanych z tymi prawami. Przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przez nabywcę wierzytelności (odpowiednio osobę trzecią, która spłaciła wierzyciela) wiązałoby się więc ze zmianą podmiotową (po stronie przewłaszczonego) całego stosunku prawnego wynikającego z tej umowy, czego nie zapewnia konstrukcja przewidziana w art. 509 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 494/11, nie publ.). Skuteczne wejście osoby trzeciej w miejsce stosunku umownego wynikającego z umowy przewłaszczenia wymagałoby zgody przewłaszczającego na przejęcie obowiązków (długu) przez osobę trzecią w miejsce dotychczasowego przewłaszczonego. W tym kontekście należy zauważyć, że Sąd Okręgowy, przyjmując, iż doszło do nabycia przez wnioskodawcę prawa związanego z zabezpieczoną wierzytelnością równocześnie podkreślił, nie wyjaśniając znaczenia prawnego tego faktu w świetle zastosowanych przepisów, że nastąpiło to za zgodą przewłaszczającego. Sąd Okręgowy nie ustalił bliżej treści oświadczenia PRIB zawartego w akcie notarialnym z dnia 15 marca 2011 r. ani nie dokonał jego wykładni. Należy przy tym zaznaczyć, że zgoda dłużnika, o której mowa w art. 518 § 1 pkt 3 k.c. dotyczy konwersji długu, tj. na wstąpienie osoby trzeciej w prawa wierzyciela wynikające jedynie ze spłaconej wierzytelności z określonego stosunku prawnego.

Za zasadny należy uznać także zarzut naruszenia art. 156 k.c. Przepis ten stanowi o zasadzie kauzalności czynności rzeczowej przenoszącej własność. Nieistnienie zobowiązania do przeniesienia własności powoduje nieważność przeniesienia własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, nie publ.). Regułę tę wzmacnia art. 158 k.c., który wymaga, aby

w akcie notarialnym obejmującym umowę przenoszącą własność wymieniono zobowiązanie do tego przeniesienia. Sąd drugiej instancji wskazał, że na podstawie art. 518 § 1 pkt 3 w zw. z art. 509 § 2 k.c. „zaszła podstawa do przejścia na wnioskodawcę własności nieruchomości”. Subrogacja ustawowa nie kreuje zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości przewłaszczonej w celu zabezpieczenia wierzytelności między osobą trzecią, która spłaciła wierzyciela a uprzednim wierzycielem. Brak zatem stosunku zobowiązaniowego, który uzasadniałby przeniesienie własności przewłaszczonej nieruchomości między tymi podmiotami. Z tych względów sytuacja objęta hipotecznością art. 518 § 1 pkt 3 k.c. nie może być uznana za „inne zdarzenie” z jakiego może wynikać zobowiązanie, o którym stanowi art. 156 k.c. Umowa o przeniesienie własności nieruchomości bez istnienia uprzednio zobowiązania do tego przeniesienia, a z powołaniem się jedynie na subrogację ustawową, jest zgodnie z art. 156 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważna. Taka czynność nie może być zatem podstawą wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej. Stwierdzenie takiej nieważności, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego niewątpliwie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 21).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.