

WOJCIECH KOMAR

Student IV roku prawa
Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Gdański
<https://orcid.org/0000-0003-4317-4783>

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z uwzględnieniem nowej regulacji art. 387¹ Kodeksu cywilnego

Wprowadzenie

Instytucja przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie występuje w obrocie jako forma zabezpieczenia wierzytelności. Funkcją zabezpieczeń wierzytelności jest zapewnienie wykonania zobowiązania przez dłużnika oraz możliwość zaspokojenia wierzyciela w sytuacji niewypłacalności dłużnika. Ma pewne cechy charakterystyczne, niespotykane wśród innych form zabezpieczeń. Wokół przewłaszczenia istniały i nadal istnieją spory w doktrynie. Jest to umowa kontrowersyjna ze względu na swą konstrukcję, szczególnie w zakresie

formy oraz praw i obowiązków stron. Istotne jest zbadanie wpływu na jej kształt wywieranego przez nową regulację w postaci art. 387¹ Kodeksu cywilnego¹. Jest to regulacja obowiązująca od 30 maja 2020 r., dodana do Kodeksu cywilnego ustawą o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2². Pewnych związków z instytucją można się doszukać także w ustawie Prawo bankowe³. Wskazówki odnośnie do konstrukcji i stosowania wynikają ponadto z orzecznictwa, które kształtowało się w drodze ewolucji od czasów powojennych. Problemy praktyczne nadal powodują konieczność dyskusji nad przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie. Mowa zwłaszcza o wykorzystywaniu tej umowy do przejmowania nieruchomości na własność mającym charakter wyzysku. Brak szczegółowego uregulowania sprawia, że niezbędne jest dookreślenie przez judykaturę, które warunki umowy są dopuszczalne, a które nie. Analizie zostaną poddane również nowe regulacje dotyczące przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, które sprawiają, że prawdopodobnie zwiększy się zainteresowanie tą instytucją.

1. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – geneza, konstrukcja i dopuszczalność

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie polega na przeniesieniu własności nieruchomości stanowiącej własność dłużnika lub osoby trzeciej na wierzyciela. Jednocześnie wierzyciel zobowiązuje się do przeniesienia własności tej nieruchomości z powrotem

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.), dalej: k.c.

² Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r., poz. 875 ze zm.).

³ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1896 ze zm.), dalej: Prawo bankowe.

niezwłocznie po spłacie wierzytelności⁴. Inną definicją umowy jest wskazanie na jej konstrukcję, tj. określenie w umowie zobowiązującej wzajemnych świadczeń – przeniesienia własności nieruchomości w zamian za ekwiwalentne udzielenie kredytu, a zwrot długu powodujący wygaśnięcie wierzytelności i upadek celu zabezpieczenia umożliwia żądanie przywrócenia stosunków właścicielskich z chwilą zwrotu długu⁵. Dokonać przewłaszczenia może więc zarówno dłużnik, jak i osoba trzecia. Wówczas w powstały stosunek dłużnika z osobą trzecią dającą zabezpieczenie nie wchodzi wierzyciel⁶. Podobnie też dzieje się w przypadku stosunku banku z osobą trzecią.

Instytucja ta była przedmiotem kontrowersji w powojennej judykaturze. Pierwotnie była dopuszczalna w odniesieniu do rzeczy ruchomych⁷. Sąd Najwyższy (SN) wypowiedział się w orzeczeniu z dnia 24 kwietnia 1964 r., odnoszącym się do Dekretu Prawo rzeczowe⁸, że przewłaszczenie nieruchomości jest niemożliwe ze względu na obowiązek zakazu przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu, o którym mowa w art. 157 § 1 k.c.⁹ Zmiany rozpoczęły się wraz z transformacją ustrojową i przejściem z gospodarki centralnie sterowanej do wolnorynkowej. Wzrosło wtedy znaczenie zabezpieczeń wierzytelności. Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że dopuszczalne jest przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie, które to przeniesienie nie jest też umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem. Potwierdził to również w wyroku z dnia 8 marca 2002 r.¹⁰ Zgodnie z art. 157 § 1 k.c. nie można przenieść własności

⁴ I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2014, s. 708.

⁵ S. Brzeszczyńska, H. Ciepla, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej, z wzorami umów*, LEX/el. 2018.

⁶ S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 277.

⁷ S. Rudnicki, *Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011, s. 590.

⁸ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 319).

⁹ Wyrok SN z dnia 24 maja 1964 r., II CR 178/64, OSNC 1965, nr 6, poz. 96.

¹⁰ Wyrok SN z dnia 8 marca 2002 r., III KKN 748/00, LEX nr 54937.

nieruchomości z zastrzeżeniem warunku lub terminu. U podstaw tej regulacji wskazuje się przede wszystkim na pewność obrotu prawnego¹¹. Wyrok SN stwierdzający, że nie jest to obejście zakazu warunku lub terminu, można uznać za jak najbardziej słuszny. M. Fras wskazuje, że należy ustalić, do której umowy lub jej części taki warunek lub termin został zastrzeżony. Musi to być część zobowiązująca, wtedy bowiem po ziszczeniu się warunku, w przypadku omawianej umowy będzie to spłata wierzytelności, na wierzycielu będzie ciążył obowiązek przeniesienia zwrotnego własności nieruchomości. Co do przeniesienia własności nieruchomości dłużnika bądź osoby trzeciej zastosowanie będzie miał art. 155 k.c. w zakresie podwójnego skutku czynności zobowiązująco-rozporządzającej¹². Klauzula odnosząca się do zwrotu nieruchomości jest poprawna, nie jest to automatyczny powrót pod warunkiem spłaty¹³. Uzasadnia się także, że nie jest to przeniesienie własności pod warunkiem, jako że zależy to od woli stron¹⁴. Nie jest też trafny argument, że umowa stanowi naruszenie zasady *numerus clausus* praw rzeczowych. Nie jest to umowa kreująca nowe prawo rzeczowe bądź modyfikująca jedno z istniejących. Korzysta się z prawa własności, nie jest ono akcesoryjne wobec wierzytelności, którą zabezpiecza¹⁵. Akcesoryjny charakter natomiast ma umowa lub jej część zobowiązująca w stosunku do wierzytelności¹⁶.

W kwestii dopuszczalności należy też zauważyć, że umowa jest umową nienazwaną, budowaną na zasadzie swobody umów z art. 353¹ k.c.¹⁷ Opierać się będzie także na przepisach art. 155–158 k.c. O tego typu umowie traktuje też art. 101 Prawa bankowego. Wskazuje się jednak, że nie jest to umowa unormowana w sposób

¹¹ A. Bieranowski, *Komentarz do art. 155*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, LEX/el. 2018.

¹² S. Rudnicki, *Przewłaszczenie...*, s. 591.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ I. Heropolitańska, *op. cit.*, s. 708.

¹⁵ S. Brzeszczyńska, H. Ciepla, *op. cit.*; wyrok SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, LEX nr 41955.

¹⁶ E. Gniewek, *Nabywanie i utrata własności*, [w:] E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*, t. 3, Legalis/el. 2020.

¹⁷ Wyrok SN z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, LEX nr 1102269.

kompleksowy¹⁸. Takie rozumienie powodowałoby, że mogą być jej przedmiotem tylko rzeczy wymienione w tym przepisie. Byłaby także ograniczona co do podmiotów wyposażonych w kompetencję do jej udzielania – jedną ze stron musiałby być bank. Uznano więc, że artykuł ten ma jedynie charakter informacyjny. Ponadto G. Sikorski dopuszcza możliwość ustanowienia obiektem zabezpieczenia własność nieruchomości, mimo że artykuł wymienia *expressis verbis* rzeczy ruchome¹⁹. Z kolei E. Habryn-Chojnacka prezentuje pogląd przeciwny, powołując się wprost na treść przepisu – traktuje go literalnie²⁰.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie będzie oceniana także co do dopuszczalności w kontekście przepisów o czynnościach prawnych i swobodzie umów. Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Będzie to czynność m.in. sprzeczna z normami bezwzględnie obowiązującymi oraz semiimperatywnymi oraz taka, która nie zawiera wszystkich wymaganych przez ustawę postanowień²¹. W art. 58 § 2 k.c. określono skutek nieważności dla czynności sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Są to naruszenia treści i celu powszechnie uznanych reguł i wartości moralnych w stosunkach międzyludzkich²². Sama instytucja nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jako przykład niezgodności jej postanowień J. Gołaczyński wskazuje, że może to być jedynie rażąca dysproporcja między wysokością wierzytelności a wartością zabezpieczenia²³. W związku z dodanym art. 387¹ k.c. pogląd ten może stracić na aktualności, ponieważ taka sytuacja jest objęta zakresem tego przepisu, o czym bardziej szczegółowo będzie mowa w dalszej części opracowania. Oceniać umowę można również w świetle art. 353¹ k.c. Statuuje on zasadę swobody

¹⁸ J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 40.

¹⁹ G. Sikorski, *Komentarz do art. 101*, [w:] idem, *Prawo bankowe. Komentarz*, Legalis/el. 2015.

²⁰ E. Habryn-Chojnacka, *Zakaz przewłaszczenia lokali mieszkalnych na zabezpieczenie*, LEX/el. 2015.

²¹ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017, s. 296 i n.

²² Ibidem.

²³ J. Gołaczyński, op. cit., s. 65.

umów, jednakże ze wskazaniem jej granic. Granicami tymi są: właściwość (natura) stosunku, przepisy ustaw oraz zasady współżycia społecznego. Przewłaszczenie nieruchomości nie zostało uznane za sprzeczne ze swobodą umów. Co więcej, jest z nią zgodne, ponieważ na niej się opiera, jako że jest umową nienazwaną.

2. Forma umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie i jej charakter

Umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, zgodnie z dyspozycją art. 158 k.c. Umowę można określić jako wzajemną²⁴, aczkolwiek niektórzy prezentują pogląd przeciwny²⁵. Jej istota polega na przeniesieniu prawa własności w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Oznaczenie wartości wierzytelności jest konieczne w świetle nowego art. 387¹ k.c. Odnosząc się do celu umowy, którym jest zabezpieczenie spłaty wierzytelności, należy w tym miejscu podkreślić podział czynności prawnych na kauzalne i abstrakcyjne. Kauzalność można z kolei podzielić na materialną i formalną²⁶. W znaczeniu materialnym zasadę kauzalności określa art. 156 k.c. W ujęciu formalnym natomiast zasada ta oznacza, że wymagane jest wymienienie umowy stanowiącej podstawę przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.), nie odnosi się więc do rzeczy ruchomych. Podkreśla się, że kausą dla przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie będzie *causa cavendi*. Taki pogląd przedstawiany jest w doktrynie²⁷ i judykaturze. W uchwale z dnia 10 maja 1948 r.²⁸ Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest trafny zarzut braku kauzalności. Umowa jest swoista i ma swój cel, którym jest zabezpieczenie wierzytelności. Mimo daty

²⁴ S. Brzeszczyńska, H. Ciepla, op. cit.

²⁵ K. Niekrasz-Gierejko, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej wykorzystywanej przez konsumenta – czyli nowy art. 387[1] KC, „Nieruchomości”* 2020, nr 6, s. 14 i n.

²⁶ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 91.

²⁷ J. Gołaczyński, op. cit., s. 44.

²⁸ Uchwała SN z dnia 10 maja 1948 r., C Prez 18/1948, OSN(C) 1948, nr 3, poz. 58.

wydania orzeczenie jest nadal aktualne. Pogląd przeciwny reprezentuje W. Czachórski, który uważa, że jest to *causa obligandi*, ponieważ zobowiązanie do przeniesienia własności wynika z odpowiadającego mu zobowiązania do udzielenia kredytu²⁹. E. Gniewek natomiast opowiada się za niedopuszczalnością określenia przyczyny jako *causa solvendi*³⁰. Sąd Najwyższy uznał, że nieważność umowy kredytowej skutkuje nieważnością umowy o przewłaszczenie, właśnie ze względu na brak kaucy³¹. Wskazuje się na charakter czynności zobowiązująco-rozporządzających – są kazualne, a z art. 155 § 1 k.c. wynika, że własność zostaje przeniesiona w momencie zawarcia umowy. Jest to czynność prawna materialnie kauzalna, ale formalnie oderwana³². Ponadto to tzw. inna umowa zobowiązująca z art. 155 k.c., dlatego nie stosuje się art. 156 i 157 k.c.³³ Nie będzie więc w tym przypadku potrzeby rozdziału na osobne czynności – zobowiązującą i rozporządzającą, mogą być dokonane *uno actu* i wywołają wspomniany wcześniej podwójny skutek. Pamiętać jednak należy o rozdziale na czynność zobowiązującą i rozporządzającą, gdy zastrzeżono warunek lub termin w umowie zobowiązującej.

3. Budowa umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie

Zobowiązanie wierzyciela obejmuje czynność zwrotnego przeniesienia własności po spłacie wierzytelności. Jak już ustalono, nie ma tu przeniesienia pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, ponieważ dotyczy to tylko umowy czy jej części zobowiązującej. Ponadto wskazuje się, że jest to typ warunkowego/terminowego zobowiązania do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości³⁴. Taka

²⁹ J. Gołaczyński, op. cit., s. 44.

³⁰ E. Gniewek, op. cit.

³¹ Wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 589/03, Legalis nr 77100.

³² J. Gołaczyński, op. cit., s. 46.

³³ S. Rudnicki, *Własność...*, s. 279.

³⁴ A. Bieranowski, *Komentarz do art. 155...*

forma jest dopuszczalna, ponieważ nie wystąpi skutek automatycznego przeniesienia własności, co jest wadą przewłaszczenia nieruchomości w porównaniu do przewłaszczenia rzeczy ruchomych. Dłużnik może swoje roszczenie wpisać do księgi wieczystej, do działu III³⁵. Ważna w tej kwestii jest uchwała Sądu Najwyższego o mocy zasady prawnej, w której rozstrzygnięto kwestię tego, czy roszczenie o przeniesienie własności podlega przedawnieniu. Skład orzekający uznał, że roszczenie na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. jest roszczeniem majątkowym i podlega przedawnieniu³⁶.

Umowa w swej konstrukcji składa się według J. Gołaczyńskiego z dwóch etapów lub części: umowy zobowiązującej oraz umowy powierniczej³⁷. W praktyce zawiera się je w jednym akcie notarialnym. Umowa zobowiązująca zawiera obowiązek przeniesienia własności nieruchomości o podwójnym skutku, realizuje się *solo consensu*. Umowa powiernicza natomiast będzie regulowała wzajemne prawa i obowiązki na czas trwania zabezpieczenia. Tu też wymienia się zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności. Może być warunkiem uzależnionym od spłaty i będzie miało charakter tylko obligacyjny. W umowie można ustalić także, u kogo nieruchomość pozostanie w posiadaniu³⁸. Pierwszym wariantem jest pozostawienie jej w posiadaniu zależnym zbywcy (art. 349 k.c.) na podstawie stosunku użyczenia, ale też dzierżawy lub najmu³⁹. Czasem też występuje dzierżenie w rozumieniu art. 338 k.c. Drugą opcją jest pozostawienie rzeczy nieruchomej w posiadaniu wierzyciela. Takie postanowienie w praktyce najczęściej stosuje się w przypadku pożyczek lombardowych⁴⁰. Ponadto występuje też zastrzeżenie, że wierzyciel może korzystać z nieruchomości wyłącznie w granicach i w celu uzasadnionym zabezpieczeniem wierzytelności⁴¹.

³⁵ K. Niekrasz-Gierejko, op. cit., s. 14 i n.

³⁶ Uchwała SN z dnia 17 listopada 1981 r., III CZP 12/81, Legalis nr 22845.

³⁷ J. Gołaczyński, op. cit., s. 187.

³⁸ Wyrok SN z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 89.

³⁹ E. Gniewek, op. cit.

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ S. Rudnicki, *Przewłaszczenie...*, s. 589.

4. Konstrukcja zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości przewłaszczonej

Umowa reguluje także sposób zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości w przypadku niespełnienia świadczenia przez dłużnika. Wierzyciel nie może się automatycznie zaspokoić z chwilą objęcia własności. Gdyby zastrzec postanowienie, że jest to przeniesienie na wypadek niespłacenia długu, to według Sądu Najwyższego byłaby to umowa o inne świadczenie niż pieniężne, a więc nie jest to już przewłaszczenie na zabezpieczenie⁴². Dopiero niespełnienie świadczenia przez dłużnika spowoduje możliwość zaspokojenia się z wierzytelności⁴³. Zaspokojenie nastąpi przez podjęcie czynności do tego zmierzających⁴⁴. Wynika to z celu umowy, jakim jest zabezpieczenie. W pierwszej kolejności będą to działania ustalone w umowie i dopiero w ich braku wierzyciel ma swobodę co do metody⁴⁵. Będzie mógł to uczynić przez sprzedaż rzeczy. Innym sposobem będzie oddanie rzeczy do korzystania innej osobie i zaliczanie pożytków z tego stosunku na poczet niespłaconej wierzytelności. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w jednym z wyroków⁴⁶. Przy kilku formach zabezpieczenia wybór co do kolejności ma kredytodawca bądź *per analogiam* wierzyciel⁴⁷. Pogląd przeciwny reprezentuje A. Zieliński, twierdząc, że z chwilą niespłacenia wierzytelności dochodzi do zaspokojenia z nieruchomości, a wszelkie dodatkowe czynności ze strony wierzyciela mogą być traktowane jako świadczenie nienależne, właśnie ze względu na fakt już uprzedniego zaspokojenia⁴⁸. Jako ogromną zaletę instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie uznaje

⁴² Ibidem, s. 591.

⁴³ J. Gołaczyński, op. cit., s. 218 i n.; tak też SN w wyroku z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, LEX nr 1523269.

⁴⁴ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2019 r., I ACa 64/19, LEX nr 2721244.

⁴⁵ Wyrok SN z dnia 9 października 2014 r., I CSK 698/13, LEX nr 2551977.

⁴⁶ Wyrok SN z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183.

⁴⁷ Uchwała SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219.

⁴⁸ J. Gołaczyński, op. cit., s. 219.

się możliwość zaspokojenia bez prowadzenia egzekucji sądowej⁴⁹. Problem pojawia się także w przypadku, gdy wartość nieruchomości przewyższa wartość wierzytelności, ale jednocześnie ta dysproporcja nie będzie kwalifikowała się pod nieważność według art. 387¹ pkt 1 k.c. Wówczas nadwyżkę powinno się zwrócić zbywcy nieruchomości. Uzasadnione jest to tym, że powstanie wtedy bezpodstawne wzbogacenie⁵⁰. Problemem związanym z zaspokojeniem się z nieruchomości jest też kwestia dopuszczalności klauzuli o przepadku rzeczy (*lex commissoria*). W doktrynie występują głosy opowiadające się przeciwko tej klauzuli⁵¹ – tak m.in. G. Tracz, F. Zoll i S. Rudnicki⁵². Odmienne wypowiada się G. Sikorski, argumentując, że zakaz przepadku ma co prawda szersze zastosowanie niż zastaw, ale praktyka i charakter przewłaszczenia na zabezpieczenie stoją w sprzeczności⁵³. Podaje zwłaszcza argument, że żaden przepis nie zakazuje przepadku akurat w umowie przewłaszczenia, także stosowanie normy z art. 101 Prawa bankowego mu się nie sprzeciwia. Problemem jest ponadto nadzabezpieczenie – banki stosują często kilka form zabezpieczeń. Przykładowo oprócz stosowania hipoteki zawiera się umowę ubezpieczenia kredytu. Może to kreować sytuację, w której bank zaspokoi swoją wierzytelność z nieruchomości przewłaszczonej, a oprócz tego dłużnik będzie ponosił odpowiedzialność wobec ubezpieczyciela⁵⁴. Dodatkowo dochodzi problem nierównomierności świadczeń stron – głównie w zakresie wartości nieruchomości w porównaniu do wysokości długu, o którym wspomniano i którego dotyczy nowa regulacja z Kodeksu cywilnego.

⁴⁹ I. Heropolitańska, op. cit., s. 708.

⁵⁰ K. Niekrasz-Gierejko, op. cit., s. 14 i n.; wyrok SN z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14, LEX nr 1962527.

⁵¹ J. Gołaczyński, op. cit., s. 224.

⁵² S. Rudnicki, *Przewłaszczenie...*, s. 591.

⁵³ G. Sikorski, *Dopuszczalność umowy o przepadek w zakresie przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Prawo Bankowe” 2000, nr 1, s. 90.

⁵⁴ A. Łach, *Wybrane problemy umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, s. 164 <<https://www.repozytorium.uni.wroc.pl/publication/>> [dostęp: 23.06.2021].

5. Nowelizacja Kodeksu cywilnego dotycząca art. 387¹

Do przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie będzie miał zastosowanie nowo dodany art. 387¹ k.c. Wprowadzony został w ramach tzw. ustaw covidowych, choć nie ma on związku z zapobieganiem pandemii. Można jednak uzasadnić potrzebę tej regulacji negatywnym wpływem tzw. *lockdownu* na gospodarkę i sytuację ekonomiczną obywateli. Wzrastają potrzeby pożyczkowe, a te mogą być zabezpieczane właśnie omawianą umową⁵⁵. Trzeba też zauważyć, że poza wspomnianym wcześniej art. 101 Prawa bankowego jest to pierwsza regulacja dotycząca przewłaszczenia nieruchomości, a co za tym idzie – pierwsza również w Kodeksie cywilnym. Nie jest to jednak kompleksowe unormowanie umowy, lecz tylko fragmentaryczne i kazuistyczne⁵⁶. W uzasadnieniu projektu odnośnie do omawianego przepisu projektodawcy wskazywali, że regulacje dotyczące wad oświadczeń woli i wyzysku są w praktyce nieskuteczne⁵⁷. Ponadto przepis ten ma czynić zadość wymaganiom określonym w art. 22 i 31 Konstytucji RP⁵⁸ oraz wiąże się z art. 76 Konstytucji RP odnoszącym się do ochrony konsumentów.

Artykuł 378¹ k.c. przewiduje sankcję nieważności w odniesieniu do przesłanek związanych z umową przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Wymagane jest spełnienie przesłanki ogólnej i co najmniej jednej przesłanki szczegółowej⁵⁹. Ogólną przesłanką jest zabezpieczenie nieruchomości służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych roszczeń z umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową. Trzy przesłanki alternatywne dotyczą wartości nieruchomości w porównaniu z wysokością

⁵⁵ E. Habryn-Chojnacka, op. cit.

⁵⁶ A. Grebieniow, *Komentarz do art. 387¹*, [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis/el. 2020.

⁵⁷ M. Gutowski, *Komentarz do art. 387¹*, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: Art. 353–626, Legalis/el. 2019.

⁵⁸ A. Grebieniow, op. cit.

⁵⁹ Ibidem.

roszczeń pieniężnych, wymogu oznaczenia nieruchomości oraz dokonania wyceny przez biegłego rzeczoznawcę. *Prima facie* określenie niezwiązania bezpośrednio umowy z działalnością gospodarczą lub zawodową przypomina definicję konsumenta z art. 22¹ k.c.⁶⁰, do zakresu podmiotowego należy więc osoba fizyczna. Ochroną objęte są umowy w obrocie powszechnym, przepis nie zawiera katalogu umów wymienionych z nazwy, które są objęte jego zakresem. Zamiast tego ustawodawca przyjął metodę opisową. Nazwał umowy poprzez wskazanie, że ich celem jest przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń wynikających z tej lub innej umowy. Zwrot „tej lub innej umowy” według A. Bieranowskiego powodować będzie problemy praktyczne⁶¹. Nie jest jasne, czy dotyczy tylko umowy wskazanej w przepisie czy też innych. Autor wskazuje na konieczność oddzielenia umowy, z której wynika wierzytelność, od umowy ustanawiającej zabezpieczenie. Wtedy roszczenie, o którym mowa w art. 387¹ k.c., będzie miało pochodzenie z innej umowy niż zabezpieczająca. Trudno ustalić, z której dokładnie umowy owo roszczenie wynika. Inną koncepcją według tego autora jest uznanie, że omawiany artykuł będzie dotyczył wszystkich umów odpowiadających wzorcowi umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie. Będzie wtedy możliwe objęcie nim także innych umów, do których włączono postanowienia zabezpieczające. Literalne rozumienie przepisu mogłoby wskazywać tylko na wąskie rozumienie umowy przewłaszczenia. Wierzytelności mogą wynikać ze wszystkich rodzajów umów – nazwanych i nienazwanych⁶². Przepis nie obejmuje umów, co do których zawiera się umowę rozporządzającą w wykonaniu umowy zobowiązującej zawartej przed jego wejściem w życie⁶³.

W dalszej kolejności należy się zastanowić, czym jest „nieruchomość służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych”. Bezsporne jest, że w odniesieniu do rodzaju nieruchomości *lege non distinguente*,

⁶⁰ Ibidem.

⁶¹ A. Bieranowski, *Nowelizacja kodeksu cywilnego statuująca ograniczony zakaz przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – uwagi krytyczne*, „Rejent” 2020, nr 6, s. 55 i n.

⁶² A. Grebieniow, op. cit.

⁶³ Ibidem.

może być to zatem: grunt, budynek lub lokal. Wymagane jest stałe i faktyczne zamieszkiwanie⁶⁴, ponadto nieruchomość ta powinna stanowić centrum interesów życiowych dłużnika⁶⁵. W przypadku gdy nieruchomość jest zamieszkiwana, ale służy również do prowadzenia działalności gospodarczej, nadal podlega zakresowi przepisu⁶⁶. M. Gutowski uznaje, że pojęcie „lokal służyący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych” ma szersze znaczenie niż „lokal mieszkalny” na gruncie Kodeksu postępowania cywilnego⁶⁷. Pierwszym pojęciem posłużono się w art. 1046 k.p.c. oraz w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego⁶⁸. Zgodnie z drugim aktem są to lokale przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz wykorzystywane przez twórcę jako pracownia. Znaczenie ma kryterium funkcji, a nie przeznaczenia⁶⁹. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale odnoszącej się do przypadku zamieszkiwania w altanie⁷⁰. Ustawa ta wymienia też przykładowy katalog lokali przeznaczonych na krótkotrwały pobyt – pensjonaty, hotele czy domy wypoczynkowe. Sytuacja komplikuje się w momencie posiadania dwóch lub więcej nieruchomości, a także prawa własności do nieruchomości służycej zaspokojeniu tych potrzeb tylko chwilowo⁷¹. W interesie wierzyciela będzie więc określenie, która z nich zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, a zaspokojenie może nastąpić z pozostałych, przeznaczonych na inne cele.

Następnie należy przeanalizować pozostałe przesłanki nieważności umowy. Trzeba zauważyć, że nie muszą one wystąpić łącznie, wystarczy zaistnienie którejkolwiek z nich wraz z przesłanką ogólną.

⁶⁴ Ibidem.

⁶⁵ A. Bieranowski, *Nowelizacja kodeksu cywilnego...*, s. 59.

⁶⁶ Ibidem.

⁶⁷ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1575 ze zm.), dalej: k.p.c.

⁶⁸ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

⁶⁹ K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX/el.

⁷⁰ Uchwała SN z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 157/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 3.

⁷¹ A. Bieranowski, *Nowelizacja kodeksu cywilnego...*, s. 59.

Jedną z przesłanek szczegółowych jest wartość nieruchomości. Chodzi tu o dysproporcję między wartością nieruchomości a wysokością roszczenia. Została ona określona na poziomie wartości roszczenia powiększonego o odsetki maksymalne za opóźnienie za okres 24 miesięcy. Wskazuje się, że jest to za niska kwota dla pożyczek długo-terminowych⁷². Może wystąpić sytuacja, w której wskutek upływu czasu znacznie zmniejszy się wartość nieruchomości. Dla wierzyciela ważny jest moment realizacji, czyli wartość nieruchomości z chwili zaspokajania. Ta przesłanka powstała bez rozważenia interesów stron. Możliwa jest sytuacja nieważności umowy, mimo że jest bardzo korzystna z punktu widzenia zbywcy nieruchomości. A. Bieranowski postuluje ocenę *ad casum*⁷³. Ważny jest jednak charakter regulacji i jej funkcja, którą jest ochrona konsumentów. Za takim argumentem przemawia też lokalizacja przepisu w Kodeksie cywilnym, mianowicie poprzedza on artykuł dotyczący wyzysku, a także usytuowany jest po przepisach o klauzulach abuzywnych, co podkreśla jego funkcję ochronną. Kolejną przesłanką jest brak oznaczenia wierzytelności. Może on wystąpić na przykład w sytuacji wyzysku (art. 388 k.c.), gdy wykorzystana się podeszły wiek osoby lub wręcz przeciwnie – młodość i niedoświadczenie⁷⁴.

Pojawić się może również problem wierzytelności przyszłych. Umowa jest z góry nieważna, nie konwaliduje jej następcze dodanie wysokości roszczenia zabezpieczonego⁷⁵. Wątpliwości może też nasuwać brak określenia, w której umowie należy zawrzeć oznaczenie wysokości wierzytelności – w umowie kreującej tę wierzytelność czy w umowie dotyczącej zabezpieczenia, czy może jest to obojętne, byle znalazła się w którejkolwiek umowie dotyczącej stosunku prawnego między stronami. Brak precyzji powoduje coraz więcej wątpliwości. Ostatnią przesłanką nieważności jest brak dokonania wyceny nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę. Ma to na celu ochronę dłużnika przed nadużyciami, dzięki znajomości wartości

⁷² Ibidem, s. 64.

⁷³ Ibidem.

⁷⁴ A. Grebieniow, op. cit.

⁷⁵ A. Bieranowski, *Nowelizacja kodeksu cywilnego...*, s. 65.

własnej nieruchomości. Można ponadto stworzyć sytuację przeciwną, w której dłużnik ma bardzo korzystne uprawnienia po swojej stronie, a wycena nie jest w konkretnej sprawie niezbędna⁷⁶. Kreuje to niepotrzebnie nieważność umowy.

6. Uwagi krytyczne pod adresem nowej regulacji

Nowemu art. 387¹ k.c. zarzuca się w doktrynie dużą nieściśłość i brak precyzji. Miał być ochroną przed zjawiskiem wyłudzenia mieszkań⁷⁷, tymczasem nie odnosi się całościowo do typu umów zabezpieczających, ale tylko do jednej, przez co prawo jest niespójne⁷⁸. Nie przemyślano też skutków regulacji. Może być wykorzystana w celu jej obejścia inna instytucja. A Bieranowski wskazuje na możliwość skorzystania z *datio in solutum*⁷⁹. Wtedy możliwa jest dysproporcja między wartością nieruchomości a wysokością wierzytelności. Sąd Najwyższy dopuszcza przeniesienie własności nieruchomości w ramach art. 453 k.c.⁸⁰ Pokazuje to, że nowy przepis nie został dobrze dopasowany do istniejących regulacji Kodeksu cywilnego. Z drugiej strony należy zauważyć, że taki sam zarzut można podnieść wobec innych zabezpieczeń.

Wskazano ponadto na istotne ograniczenie swobody umów z art. 353¹ k.c., a także na wprowadzenie regulacji mającej analogiczny zakres co art. 58 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c.⁸¹ Umowa i tak będzie podlegała ocenie według tych norm oraz przepisu o wyzysku. Nadal będzie można zastosować regulacje odnoszące się do wad oświadczeń woli czy klauzul abuzywnych. Krytyce poddano też wpływ na obrót prawny – przepis może powodować jego paraliż w związku z tym,

⁷⁶ Ibidem.

⁷⁷ E. Habryn-Chojnacka, op. cit.

⁷⁸ A. Bieranowski, *Nowelizacja kodeksu cywilnego...*, s. 49.

⁷⁹ Ibidem, s. 51.

⁸⁰ Wyrok SN z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 149/08, LEX nr 453016.

⁸¹ A. Grebieniow, op. cit.

że sankcja nieważności jest najdalej idąca⁸². Dodatkowo M. Gutowski nadmienia, że taka regulacja powinna mieć charakter *ultima ratio*. Istnieją jednak instrumenty prawne, które pełniły dotychczas jej rolę, takie jak klauzule abuzywne, wyzysk czy ogólne normy odnoszące się do czynności prawnych. Należy jednak zauważyć charakter prokonsumencki regulacji. Konsument ma do dyspozycji narzędzie o określonych przesłankach, które czynią umowę nieważną w razie naruszenia jego praw. Warto podkreślić stworzenie precyzyjnego kryterium nadzabezpieczenia wierzycelności, w którym przewidziano konkretny sposób obliczenia, kiedy występuje dysproporcja świadczeń. Ponadto dodanie katalogu przesłanek, takiego jak w omawianym przepisie, może pozwolić na uniknięcie wątpliwości, czy postanowienia umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie stanowią przypadek klauzuli abuzywnej. Przyszłe orzecznictwo na kanwie tego przepisu pozwoli na ocenę jego skuteczności.

Podsumowanie

Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową nienazwaną. W przeszłości występowały kontrowersje na jej temat. Problemem było uznanie, czy taka umowa nie narusza zakazu przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Przyjęto ostatecznie, że takie zastrzeżenia są możliwe, ale w części zobowiązującej umowy, i tworzą zobowiązanie do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości. Konstrukcję takiej umowy uzasadniać będzie – według poglądu większościowego – *causa cavendi*, choć nie panuje całkowita zgodność co do typu kauzy. Dopuszczalność tej instytucji wyznaczać będą granice w postaci ustawy, zasady współżycia społecznego czy zasady swobody umów. Wadą umowy jest brak automatycznego powrotu własności z chwilą spełnienia świadczenia przez dłużnika. Zwrotne przeniesienie własności nastąpi w wyniku czynności rozporządzającej, w celu wykonania stosunku powierniczego. Zbывca będzie mógł żądać

⁸² M. Gutowski, op. cit.

zadośćuczynienia temu roszczeniu z chwilą spłaty wierzytelności. Umowa może określać zasady pozostawienia posiadania nieruchomości zbywcy. Sporna jest możliwość zamieszczenia postanowienia o przepadku nieruchomości. Ponadto strony mogą uzgodnić sposób zaspokojenia wierzyciela w razie niespełnienia świadczenia przez dłużnika.

Istotnych zmian dokonała nowelizacja Kodeksu cywilnego z dnia 14 maja 2020 r., którą dodano art. 387¹. Przepis ten przewiduje sankcję nieważności umowy o przewłaszczenie nieruchomości osoby fizycznej wykorzystywanej do zaspokajania jej potrzeb mieszkalnych, jeżeli celem umowy jest zabezpieczenie roszczeń z umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową. Nieważność wystąpi w trzech przypadkach: (1) gdy wystąpi dysproporcja między wartością nieruchomości a wysokością roszczenia w wysokości określonej w przepisie, (2) gdy nie oznaczono wartości roszczenia oraz (3) gdy nie dokonano wyceny nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę. Zauważa się, że te same cele można osiągnąć dotychczas istniejącymi przepisami o granicach zasady swobody umów, wadach oświadczenia woli, wyzysku czy o ogólnej nieważności czynności prawnej. W skrajnych przypadkach, jak wskazuje A. Bieranowski, może być nieważna umowa, która jest korzystna dla zbywcy. Jako zalety regulacji należy wskazać funkcję ochronną realizowaną wobec konsumentów. Warta docenienia jest też próba określenia w sposób obiektywny, kiedy zachodzi nierówność między wartością nieruchomości a wartością długu. Praktyka pokaże i oceni skutki i znaczenie regulacji na kanwie różnorodnych stanów faktycznych. Orzecznictwo zmierzy się z wykładnią nowej regulacji, a także z próbą odniesienia jej do ugruntowanych stanowisk wyrażanych w postaci wyroków czy wypowiedzi doktryny.

The transfer of ownership of real estate for security taking into account the article 387¹ of the Civil Code

Summary

The aim of article is to analyze the institution of the transfer of ownership of immovable property for security and the new provision in the Polish Civil Code. The paper analyses admissibility, form and construction of the contract. Research contains rights and obligations of the parties in particular transfer of ownership and satisfying claims. It also shows selected controversial issues raised in doctrine and judicature, inter alia circumvention of the law when transferring the ownership. New regulation in the Civil Code, its form, aim and effects are also under analysis. The article contains description of grounds for voidness of the contract introduced by the amendment.