

Tomasz Szanciło

Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 8 marca 2002 r. III CKN 748

Palestra 49/1-2(553-554), 240-246

2004

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.

Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 8 marca 2002 r.

III CKN 748/00*

Teza głosowanego wyroku brzmi:

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.

Głosowane orzeczenie porusza zagadnienie budzące wielkie kontrowersje i to nie tylko w orzecznictwie sądów, ale również w doktrynie prawa cywilnego. Już pod rządem prawa rzeczowego¹ powstał problem, czy na tle zasady przyczynowości umowy przenoszącej własność dopuszczalne jest tzw. fiducyjne przeniesienie własności, czyli przewłaszczenie na zabezpieczenie. Problem nie dotyczy raczej przeniesienia własności ruchomości. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale całej Izby Cywilnej, zabezpieczenie wierzytelności przez przeniesienie na wierzyciela prawa własności rzeczy ruchomej z równoczesnym ustanowieniem zobowiązania wierzyciela do korzystania z prawa własności tylko w granicach umowy stron, jest dopuszczalne². W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał, że w świetle przepisów prawa rzeczowego umowa powiernicza zawierana celem zabezpieczenia wierzytelności nie jest umową pozorną ani nie ma na celu obejścia przepisów o zastawie. Jednak w przypadku fiducyjnego przeniesienia własności nieruchomości stanowisko Sądu Najwyższego nie było już takie jednoznaczne.

Przewłaszczenie rzeczy na zabezpieczenie wierzytelności jest stosunkiem prawnym, który strony mogą ułożyć według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) tego stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Jest umową nienazwaną polegającą na przeniesieniu własności rzeczy oraz jednoczesnym zobowiązaniu nabywcy (wierzyciela), że po całkowitym spłaceniu kredytu prze-

* OSNC 2003, z. 3, poz. 33.

¹ Odpowiednikiem art. 157 k.c. był art. 45 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. 1946, Nr 57, poz. 319 ze zm.).

niesie własność rzeczy z powrotem na dłużnika (tzw. *pactum fiduciae*). Do umowy przewłaszczenia stosuje się przez analogię odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące przeniesienia własności (art. 155–170 k.c.). Ponadto do części postanowień umowy przewłaszczenia stosuje się w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości – przepisy regulujące umowę użyczenia (art. 710–719 k.c.), a w przypadku rzeczy oznaczonych co do gatunku – przepisy regulujące umowę przechowania (art. 835–845 k.c.)³. Przewłaszczenie może być stosowane przede wszystkim jako środek zabezpieczający spłatę kredytu lub innej należności przez dłużnika banku.

W uzasadnieniu uchwały z 5 maja 1993 r. Sąd Najwyższy wskazał na istotną cechę tej umowy, którą stanowi cel przeniesienia, jakim jest danie wierzycielowi zabezpieczenia, albowiem przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia kredytu kredytodawca może, jako właściciel rzeczy, dokonać jej zbycia bez potrzeby zachowywania jakichkolwiek formalności czy procedur, dyktowanych interesem kredytobiorcy⁴. Zabezpieczenie wierzytelności może nastąpić na podstawie samej umowy o przewłaszczenie (art. 155 k.c.). Na podstawie takiej umowy dłużnik-zbywca może zatrzymać przewłaszczoną rzecz, oznaczoną co do tożsamości, w swoim posiadaniu – w charakterze uzgodnionym z wierzycielem.

Na gruncie obowiązującego prawa umowa o przeniesienie własności jest czynnością prawną kauzalną. Ważność umowy zależy od istnienia podstawy prawnej przysporzenia, choć sama *causa* nie musi być ujawniona w treści czynności prawnej. Przewłaszczenie na zabezpieczenie ma własną przyczynę przysporzenia, którą jest zabezpieczenie wierzycielowi jego należności (*causa cavendi*)⁵. Dodać jednak należy, że skoro umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest umową kazualną, to brak przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności jest brakiem podstawy prawnej, co skutkuje nieważnością umowy.

Jak już wskazano, dopuszczalność przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności należy do spornych w problematyce prawnej. Kontrowersje wywołane zostały brzmieniem art. 157 § 1 k.c., w świetle którego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Podkreślić należy, że do umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie ma zastosowanie art. 353¹ k.c., a zatem swoboda kontraktowa nie jest nieograniczona. Musi ona mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego, co jest szczególnie widoczne w zakresie umów nienazwanych, których treść kształtują same strony. Umowa taka nie może być w żadnym wypadku sprzeczna z prawem, a w szczególności z normami *iuris cogentis*, do których niewątpliwie należy art. 157 § 1 k.c.

Wypowiedzi Sądu Najwyższego w tej kwestii są bardzo skąpe. W wyroku z dnia 24 kwietnia 1964 r., wydanym jeszcze w okresie obowiązywania prawa rzeczowego, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 45 § 1 prawa rzeczowego wyłącza dopuszczalność przeniesienia własności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności. Umowa taka bowiem, wobec obowiązku nabywcy przeniesienia – z chwilą zapłaty wierzytelności – własności nierucho-

² C. Prez. 18/48, OSN 1948, poz. 58.

³ B. Niemirka, *Prawne formy zabezpieczania kredytów – przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Monitor Prawniczy” 1995, Nr 10, s. 315.

⁴ III CZP 54/93, OSNC 1993, z. 12, poz. 219.

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

mości z powrotem na nabywcę, prowadziłyby w istocie do sprzecznego z tym przepisem przeniesienia własności z zastrzeżeniem warunku i terminu. Usprawiedliwiona jest zatem ocena, iż przeniesienie własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności jest nieważne⁶.

Pogląd powyższy poddał krytyce w glosie do tego orzeczenia A. Ohanowicz stwierdzając, że skoro Sąd Najwyższy uznał wcześniej, iż przewłaszczenie na zabezpieczenie jest dopuszczalne co do ruchomości, to nie ma podstaw, aby uważać, że identyczna czynność, ale w stosunku do nieruchomości jest nieważna. Czynność fiducyjna nie jest czynnością pozorną bez względu na to, czy jej przedmiotem jest ruchomość czy też nieruchomość i stąd – zdaniem glosatora – punkt wyjścia orzeczenia był błędny⁷.

Należy stwierdzić, iż przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie składa się faktycznie z dwóch czynności. Pierwsza polega na zawarciu przez zbywcę (powierającego) umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz nabywcy (powiernika). Umowa ta ma charakter bezwarunkowy i bezterminowy. Skutkiem tej czynności jest przejście prawa własności nieruchomości na nabywcę. Mamy więc do czynienia z czynnością prawną zobowiązującą o skutku rozporządzającym, o jakiej jest mowa w art. 155 § 1 k.c. Podstawą prawną tego przysporzenia jest zabezpieczenie wierzytelności, czyli *causa cavendi*. Natomiast drugą czynnością jest zobowiązanie się wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz dłużnika, zwykle po spłacie przez niego zaciągniętego długu.

Zatem aby przewłaszczenie stanowiło zabezpieczenie wierzytelności, należy dokonać dwukrotnego przeniesienia własności i to w formie aktu notarialnego, a ponadto należy wnieść o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Powrotne przeniesienie własności powinno również skutkować wpisem w księdze wieczystej.

Nie ulega wątpliwości, że przeniesienie własności nieruchomości nie może być dokonane z zastrzeżeniem warunku albo terminu. Wynika to *expressis verbis* z art. 157 § 1 k.c. Jednakże konstrukcja umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie skutkuje tym, iż w doktrynie wyrażony został pogląd, że typową cechą umowy przewłaszczenia jest zawarcie w jej treści zastrzeżenia warunku i terminu. Mianowicie, strony umowy ustalają, że własność rzeczy przewłaszczonej przechodzi z powrotem na kredytobiorcę z chwilą spłaty kredytu (oczywiście łącznie z odsetkami i prowizją banku)⁸. Innymi słowy, przewłaszczenie powiernicze jest umową bezwarunkową, a jedynie nabywca-wierzyciel zobowiązuje się do zwrotnego przeniesienia własności w razie spłaty wierzytelności. Dlatego warunek w postaci terminowej zapłaty długu dodany jest do tej właśnie umowy – czynności prawnej zobowiązującej. Nie

⁶ II CR 178/64, OSNC 1965, z. 6, poz. 96.

⁷ A. Ohanowicz, *Glosa do wyroku SN z 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64, OSPiKA 1965, Nr 11, s. 490–491*. Za dopuszczalnością przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie opowiedzieli się też m.in. M. Strus, *Dwa sposoby powierniczego zabezpieczenia kredytu*, „Palestra” 1992, Nr 11–12, s. 34 i n. oraz A. Szlęzak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych, rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, „Rejent” 1995, Nr 2, s. 111 i n. Natomiast przeciwne stanowisko zajęli m.in. J. Skąpski, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Studia Cywilistyczne” t. XIII–XIV, Kraków 1969, s. 321 i n. oraz F. Zoll, *Glosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSP 2001, Nr 2, s. 86*. Argumenty wysunięte przez J. Skąpskiego zostały jednak w sposób przekonujący poddane krytyce przez J. Pazdan, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Rejent” 1994, Nr 1, s. 21–23.

⁸ B. Niemirka, *op. cit.*, s. 315.

ulega wątpliwości, że zakaz przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku czy terminu dotyczy tylko umowy rozporządzającej (o charakterze rzeczowym, przenoszącej własność bezpośrednio), a jest to dopuszczalne przy umowie zobowiązującej, która wywiera skutki tylko obligatoryjne w postaci roszczenia o przeniesienie własności w drodze umowy rozporządzającej⁹.

Zgodzić się należy, iż wynikający z art. 157 § 1 k.c. zakaz warunkowego lub z zastrzeżeniem terminu przeniesienia własności nieruchomości odnosi się tylko do skutków rzeczowych umowy, a nie do jej skutków obligatoryjnych. Nie ma więc żadnych przeszkód do zamieszczenia klauzuli z zastrzeżeniem zarówno warunku, jak i terminu zobowiązującego dłużnika do przeniesienia na wierzyciela własności nieruchomości w późniejszym terminie w formie bezwarunkowej, co *expressis verbis* wynika z art. 157 § 2 k.c. Ważność wspomnianej klauzuli determinowana jest zawarciem umowy zabezpieczenia w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.)¹⁰.

Nie ma jednak w doktrynie zgody co do charakteru tego warunku. Zdaniem J. Gołaczyńskiego, przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie może zawierać postanowienie zobowiązujące wierzyciela-nabywcę do powrotnego przeniesienia własności, o ile ziści się warunek zawieszający (np. zapłata długu)¹¹. Natomiast według K. Korzana, warunek powrotu zawarty w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, jest warunkiem rozwiązującym. Spłata kredytu jako zdarzenie cywilnoprawne automatycznie skutkuje rozwiązaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości na wierzyciela bez potrzeby podejmowania dodatkowych czynności¹². W świetle tych rozbieżności wydawałoby się, że nie jest jasne, czy wchodzi tu w grę warunek zawieszający (na okres świadczeń dłużnika) czy też warunek rozwiązujący (wygaśnięcie wierzytelności), czy obydwie te warunki jednocześnie.

Po tym dość skrótowo ujętym przedstawieniu problematyki przewłaszczenia na zabezpieczenie wskazać należy, iż w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że bank zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem zawieszającym. W swoich ustaleniach posiłkował się jednym z wcześniejszych wyroków tego Sądu¹³. Zdaniem Sądu Najwyższego, wyłączenie warunku w rozumieniu art. 89 k.c. nie uzasadnia brzmienie tego przepisu. W piśmiennictwie zwraca się uwagę, że warunkiem nie jest np. wymagane oświadczenie woli jednej ze stron ani tzw. *conditiones iuris*, jednak w ocenie sądu zapłata długu jest czymś więcej niż oświadczeniem woli, albowiem 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.

Jak już zostało wcześniej wskazane, zakaz warunkowego lub z zastrzeżeniem terminu przeniesienia własności nieruchomości odnosi się tylko do skutków rzeczowych umowy, nie

⁹ M. Strus, *op. cit.*, s. 37.

¹⁰ K. Korzan, *Glosa do postanowienia SN z dnia 11 stycznia 1995 r., II CRN 149/94, OSP 1996, Nr 1, s. 13.*

¹¹ J. Gołaczyński, *Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie*, „Rejent” 1994, Nr 5, s. 45.

¹² K. Korzan, *op. cit.*, s. 13. Podobnie B. Niemirka, *op. cit.*, s. 315 oraz A. Zieliński, *Charakter prawny przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności oraz jego skutki prawne*, „Przegląd Sądowy” 1995, Nr 3, s. 60.

¹³ Por. wyrok SN z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, z. 12, poz. 183.

dotyczy natomiast jej skutków zobowiązaniowych. Jednakże podstawową kwestią jest rozstrzygnięcie, czy w takiej sytuacji mamy w ogóle do czynienia z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Istotą warunku jest niepewność nastąpienia zdarzenia, od którego uzależniono powstanie lub ustanie skutku prawnego. Jeżeli natomiast powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej uzależnione jest wyłącznie od woli stron, to takie zastrzeżenie, jako objęte treścią czynności prawnej, nie może być kwalifikowane jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c.¹⁴. Uzależnienie ziszczenia się określonego zdarzenia może być co prawda przedmiotem warunku – jest to tzw. warunek potestatywny (np. zawarcie związku małżeńskiego, ukończenie studiów itp.), jednakże warunek taki należy odróżnić od zastrzeżenia umownego, będącego elementem składowym treści umowy, które uzależnia skutek czynności prawnej od tego, czy strona skorzysta z uprawnienia albo postanowi wykonać zobowiązanie. W takim przypadku nie mamy do czynienia ze zdarzeniem zewnętrznym, przyszłym i niepewnym¹⁵, a takie są cechy charakterystyczne warunku, o jakim mowa w art. 89 k.c.

W związku z tym w tej kwestii należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 29 maja 2000 r., że umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty kredytu, w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem (art. 157 § 1 k.c.)¹⁶. Aby można było przyjąć powstanie warunku w rozumieniu art. 89 k.c., to warunek ten musi być przez strony ustanowiony, a przyszłe i niepewne zdarzenie nie może należeć do zobowiązania dłużnika zaciągniętego w danym stosunku prawnym i przez to być od jego woli całkowicie uzależnione. Jak podkreślił Sąd Najwyższy we wskazanym wyroku, nie narusza zasad logiki i doświadczenia życiowego tłumaczenie postanowień umownych stron w tym znaczeniu, że w drodze zobowiązania wierzyciela, a nie warunku rozwiązującego, dłużnicy zapewnili sobie odzyskanie prawa własności nieruchomości po spłacie kredytu. Ustawowe reguły wykładni woli nie pozwalają na zakładanie, przy braku przekonywających wskazań z okoliczności faktycznych sprawy, że strony kształtują treść umowy świadomie w sposób prowadzący do nieważności czynności prawnej. Działanie przepisu art. 157 § 1 k.c. służy przede wszystkim zapobieganiu stanowi niejasności w stosunkach własnościowych, jaki powstaje w razie przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem i terminem. Przepis ten zaś nie zapewnia trwałości skutkowi rzeczowemu umowy. Ustawodawca pozostawia dyspozycyjności podmiotów obrotu prawnego sprawę zmiany w stosunkach własnościowych, chyba że strony chcą osiągnąć ten cel w drodze warunku lub terminu wprowadzonego do umowy rozporządzającej własnością nieruchomości.

W glosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął, iż zapłata długu jest czymś więcej niż oświadczeniem woli – na stan zapłaty składa się nie tylko sama wola dłużnika, ale też inne okoliczności faktyczne, tworzące razem stan odpowiadający pojęciu warunku jako niepewnego zdarzenia, które ujawnią się w przyszłości. Jednakże takie rozumowanie nie wydaje się trafne. Nie można zakwalifikować jako warunek zdarzenia polegającego na wykonaniu

¹⁴ Postanowienie SN z 5 marca 1999 r., I CKN 1069/98, OSNC 1999, z. 9, poz. 160.

¹⁵ Tak słusznie S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2001, s. 293.

¹⁶ III CKN 246/00, OSNC 2000, z. 11, poz. 213.

przez dłużnika zobowiązania, a tym więcej na stanie zadłużenia, na który składa się suma faktów negatywnych. O ile spłata kredytu jest niewątpliwie zdarzeniem przyszłym i niepewnym, to zaistnienie lub niezastnienie takiego stanu jest zależne wyłącznie od dłużnika, od jego woli i okoliczności od niego uzależnionych. To dłużnik decyduje się na wzięcie kredytu, rozpatruje swoją sytuację finansową, a więc także swoje możliwości płatnicze, przewiduje możliwość pojawienia się ewentualnych problemów ze spłatą długu. Ma on decydujący wpływ na przeznaczenie kredytu, a więc tylko od niego zależy, czy będzie konieczne skorzystanie przez kredytodawcę z odpowiedniej formy zabezpieczenia kredytu, w tym przypadku z odstąpienia od zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Zastosowane przez strony umowy zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia własności nieruchomości stanowi wyłącznie bodziec dyscyplinujący stronę zobowiązaną do spełnienia świadczenia, a więc spłaty kredytu i na wypadek niewywiązania się kredytobiorcy ze zobowiązania – odpowiedniego zaspokojenia się przez wierzyciela. Można stanąć na stanowisku, iż umacnia ono zobowiązanie w sferze jego realizacji. Nie można zatem przyjąć, aby zdarzenia powodowane zachowaniem dłużnika, mającym na celu wykonanie przez niego zobowiązania, było oceniane jako pochodzące z zewnątrz stosunku zabezpieczenia, co stanowi cechę warunku. Mamy tu *de facto* do czynienia z zastrzeżeniem zawartym w treści umowy zawartej między stronami, a nie z warunkiem, chociażby protestatycznym. To od woli dłużnika uzależnione jest wykonanie zobowiązania¹⁷.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż wygaśnięcie zobowiązania – w postaci spłaty kredytu – nie skutkuje automatycznym przeniesieniem własności nieruchomości z powrotem na dłużnika. Do istotnych postanowień tej umowy zaliczyć należy oświadczenie dłużnika o bezwarunkowym przeniesieniu własności rzeczy na wierzyciela, który jednocześnie wyraża na to zgodę oraz zobowiązuje się przenieść własność tej rzeczy z powrotem na dłużnika. Zatem w przypadku nieruchomości po stronie dłużnika powstaje wyłącznie uprawnienie do żądania od wierzyciela spełnienia uzasadnionego zobowiązaniem obowiązku złożenia odpowiedniego oświadczenia woli w ramach umowy czysto zobowiązującej, a więc skorzystania z możliwości, jaką daje mu art. 64 k.c. (por. też art. 1047 k.p.c.). Nie mamy tu zatem do czynienia z warunkiem rozwiązującym w rozumieniu art. 89 k.c.

Z tych zatem względów nie można zdaniem zaaprobować stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w tezie glosowanego wyroku, albowiem nie można przypisać umowie fiducjarnej cech warunku. Jednakże należy zgodzić się z samą możliwością zastosowania instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie w odniesieniu do nieruchomości, na co wskazał trafnie Sąd Najwyższy. Przede wszystkim w momencie przeniesienia własności z powierzonego na powiernika mamy do czynienia z umową zobowiązującą, która jednocześnie wywiera skutek rozporządzający. Zwrotne przeniesienie własności jest rozbite na

¹⁷ Inne stanowisko zajął J. Gołaczyński, *Glosa do wyroku SN z 29 maja 2000 r., III CKN 246/00*, OSP 2001, Nr 5, s. 230, którego zdaniem istnieje warunek zależny od woli stron. Warunek ten może należeć do treści czynności prawnej. Warunek jest bowiem elementem treści czynności prawnej, czyli jej elementem podmiotowo istotnym (*essentialia negotii*) i od jego spełnienia strony uzależniają powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej. W przypadku przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z chwilą, gdy dłużnik spłaci wierzyciela w terminie, spełnia się właśnie zastrzeżony przez strony w umowie zobowiązującej do powrotnego przeniesienia własności warunek zawieszający i powstaje po stronie dłużnika (powierzonego) roszczenie o zawarcie umowy rozporządzającej.

dwie umowy: zobowiązującą, której zastrzeżenie następuje w umowie pierwszej, zobowiązująco-rozporządzającej, oraz rozporządzającą. Taka właśnie konstrukcja umożliwia dokonywanie przewłaszczenia na zabezpieczenie również w stosunku do nieruchomości. Przepis art. 157 k.c. nie wyklucza bowiem rozbicia umowy na dwa etapy¹⁸. Zatem nawet w przypadku przyjęcia, iż mamy w tej umowie do czynienia z zastrzeżeniem warunku, to nie miałby on zastosowania do umowy przenoszącej własność na kredytodawcę, ale dopiero powrotne przejście własności na kredytobiorcę. Taka konstrukcja tej umowy nie ma na celu obejścia przepisów ustawy – jest zgodna z normatywnym upoważnieniem wyrażonym w art. 353¹ k.c. Nie można przyjąć, aby była to umowa pozorna, gdyż ma na celu zabezpieczenie wierzytelności i do osiągnięcia tego celu obie strony zgodnie dążą. Wybór formy zabezpieczenia zależy wyłącznie od woli stron umowy i dopóki umowa taka nie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, jest ważna. Nie ma znaczenia, że istnieje inna możliwość zabezpieczenia. Należy więc uznać, iż umowa przenosząca własność nieruchomości na zabezpieczenie jest ważna.

Nie można zgodzić się, iż możliwości przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie sprzeciwia się analiza art. 72 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁹, gdyż celem tego przepisu jest ochrona dłużnika przed pozbawieniem go możliwości władania przedmiotem zabezpieczenia w zakresie większym, niż to jest uzasadnione samym zabezpieczeniem²⁰. Nie może być mowy o sprzeczności bezwarunkowej umowy fidejucyjnej ze wskazanym przepisem, gdyż odnosi się on do zupełnie innej sytuacji. Lokata, funkcja i treść tej normy jest ograniczona do stosunku dłużnika i wierzyciela wynikającego z obciążenia nieruchomości dłużnika hipoteką i nadawanie jej ogólniejszego znaczenia, wykraczającego poza ten stosunek – dla całkowicie innego stosunku prawnego – nie jest uzasadnione²¹.

Nie można także ograniczać roli nieruchomości w obrocie prawnym. Skoro bez większych oporów uznaje się, iż przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie może być rzecz ruchoma, to nie można takiego przymiotu odmówić nieruchomości. Pozwala to na szersze wykorzystanie instytucji zabezpieczenia kredytu, a co się z tym wiąże – daje pewność, że w przypadku niewywiązania się dłużnika ze zobowiązania, wierzyciel będzie w stanie zaspokoić swoje roszczenie. Dlatego też z aprobatą należy przyjąć zmianę stanowiska Sądu Najwyższego w tej kwestii i odejście od poglądu wyrażonego w wyroku z 1964 r., który niemal do końca ubiegłego wieku stanowił wyznacznik w możliwości dopuszczenia przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

Tomasz Szanciło

¹⁸ Por. R. Rykowski, *Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, PPH 1995, Nr 6, poz. 14.

¹⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361.

²⁰ Tak F. Zoll, *op. cit.*, s. 26.

²¹ Por. S. Rudnikcki, *Głosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, „Przegląd Sądowy”* 2001, Nr 6, s. 128–129.