



Sygn. akt II CSKP 87/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa E. G.

przeciwko R. C.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 lutego 2022 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Ś.

z dnia 14 lutego 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Ś. oddalił powództwo E. G. przeciwko R. C. o stwierdzenie nieważności umowy i obciążył powódkę kosztami procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 30 maja 2006 r. strony zawarły notarialną umowę pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości powódki na zabezpieczenie. Pozwany udzielił powódce pożyczki w kwocie 60 000 zł z terminem spłaty do dnia 30 listopada 2006 r. z oprocentowaniem wynoszącym 1,5% w stosunku miesięcznym plus podatek VAT według stawki 22%. W § 1 pkt 7 umowy strony ustaliły, że z tytułu użytkowania na cele mieszkalne budynku określonego w § 2 umowy, stanowiącego przedmiot przewłaszczenia, powódka zobowiązuje się płacić pozwanemu kwotę 4900 zł brutto za każdy miesiąc korzystania. W § 4 umowy uzgodniono z kolei, że w celu zabezpieczenia terminowego zwrotu pożyczki z odsetkami oraz opłat z tytułu korzystania z budynku mieszkalnego powódka przenosi na pozwanego własność zabudowanej działki gruntu położonej w Ś., przy ul. L., a pozwany wyraża na to zgodę i zobowiązuje się przenieść powrotnie własność tej nieruchomości na powódkę w terminie do 7 dni roboczych od dnia zwrotu pożyczki wraz z odsetkami oraz uiszczenia opłat z tytułu korzystania z budynku mieszkalnego, o ile nastąpi to w terminie spłaty pożyczki ustalonym w § 1 umowy i uregulowane zostaną zobowiązania z tytułu odsetek oraz opłat za użytkowanie budynku mieszkalnego. Nieruchomość stanowiąca przedmiot zabezpieczenia w chwili zawarcia umowy pożyczki była obciążona hipoteką kaucyjną w kwocie 600 000 zł na rzecz C. S.A. w P..

W dniu 30 maja 2006 r. powódka złożyła pisemne oświadczenie, że przystępuje do zawarcia umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w warunkach pełnej świadomości i swobody oraz że ma rozeznanie co do skutków prawnych tej czynności prawnej, nikt jej nie zmusza do zawarcia i podpisania umowy, a wszystkie warunki w tejże umowie zostały omówione i zawarte są przez nią dobrowolnie. Dalej powódka oświadczyła, że korzysta z pełni władz fizycznych i psychicznych, nie leczyła się psychiatrycznie oraz że została poinformowana przez pozwanego o warunkach udzielania pożyczek przez firmę L. i przyjmuje tryb zaspokojenia się pożyczkodawcy w przypadku niespłacenia pożyczki. Ponadto, powódka oświadczyła, że została poinformowana przez pozwanego o

konsekwencjach nieterminowej spłaty pożyczki, tj. utraty nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie.

Powódka nie spłaciła pożyczki w terminie; dokonała spłaty około 20 000 zł zaprzestając dalszej spłaty.

Przeciwko pozwanemu toczyło się postępowanie karne w związku z zawarciem umowy pożyczki z naruszeniem art. 18a obowiązującej wówczas ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. nr 100, poz. 1081 - obecnie uchylona). Ostatecznie wyrokiem Sądu Rejonowego w W. z dnia 7 lutego 2012 r., po wcześniejszym skazaniu a następnie uchyleniu wyroku do ponownego rozpoznania, pozwany został uniewinniony, ponieważ powołany przepis został zmieniony i ustawodawca odstąpił od penalizacji lichwy.

Teść powódki T. G. w 2006 r. zachorował na raka jelita grubego. Powódka przekazała uzyskane z pożyczki pieniądze na leczenie teścia. Po sprzedaży przez teściową powódki mieszkania w styczniu 2008 r. I. G. i T. G. zwrócili powódce wcześniej pożyczoną kwotę 60 000 zł.

Sąd Rejonowy przyjął, że zawarta w tym stanie faktycznym umowa pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie nie naruszała bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd wskazał, że powódka nie wykazała, jakie konkretnie zasady współżycia społecznego narusza umowa pożyczki. Umowa przewłaszczenia - w ocenie Sądu Rejonowego - nie naraziła powódki na stratę, skoro w momencie jej zawarcia nieruchomość stanowiąca przedmiot przewłaszczenia była obciążona hipoteką na kwotę 600 000 zł. Oprocentowanie pożyczki nie przekraczało maksymalnych dopuszczalnych prawnie odsetek w 2006 r. Sąd Rejonowy nie podzielił twierdzeń powódki, że kwota 4900 zł - opłata za użytkowanie przewłaszczonego budynku – stanowiła zakamuflowane odsetki. Według Sądu Rejonowego, skoro pozwany uzyskał własność nieruchomości, to powódka korzystając z niej powinna za to płacić.

Na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy w Ś. wyrokiem z dnia 9 lutego 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Na skutek zażalenia pozwanego, postanowieniem z dnia

31 sierpnia 2017 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok uznając, że nie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, a ewentualne dodatkowe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy powinien poczynić samodzielnie.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot przewłaszczenia na zabezpieczenie wynosiła w dniu zawarcia umowy pożyczki 616 600 zł. Na dzień zawarcia umowy pożyczki powódce pozostała do spłaty z tytułu kredytu kwota 102 929 CHF, stanowiąca równowartość 260 410 zł.

Oceniając uzupełniony stan faktyczny, wyrokiem z dnia 14 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Ś. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że ustalił nieważność umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie co do § 1 pkt 7, § 4 oraz § 5 pkt 1 i 2, oddalając apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy przyjął, że do oceny, czy czynność prawna jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy, nie jest istotne to, czy doszło do wykorzystania przez jedną ze stron przymusowej sytuacji drugiej strony i w konsekwencji wyzysku. Ważne jest natomiast, czy czynność jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa lub ma na celu jego obejście bądź jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy, w ocenie Sądu Okręgowego, miał rację jedynie co do tego, że umowa pożyczki z oprocentowaniem wynoszącym w stosunku miesięcznym 1,4%, przewidująca 6 miesięczny termin spłaty, nie naruszała żadnego przepisu prawa i nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Ustalone w § 1 pkt 1 umowy odsetki odpowiadały odsetkom maksymalnym wynikającym z art. 359 § 2¹ k.c.

Dalej Sąd zważył, że celem umowy przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie wierzytelności, a nie przejęcie nieruchomości w sytuacji znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron na wypadek realizacji zabezpieczenia. Zasadnicze zastrzeżenie budził w tym kontekście § 1 pkt 7 umowy, w którym ustalono, że powódka z tytułu użytkowania na cele mieszkalne budynku stanowiącego przedmiot przewłaszczenia miała uiszczać pozwanemu opłatę

w wysokości 4900 zł. Zdaniem Sądu, zastrzeżenie opłat z tytułu korzystania z przedmiotu przewłaszczenia już w momencie zawarcia umowy pożyczki jest sprzeczne z istotą i właściwością (naturą) takiej umowy oraz narusza art. 353¹ k.c. W przypadku „normalnej”, „uczciwej” umowy przewłaszczenia, rzeczy stanowiące przedmiot przewłaszczenia pozostają w dyspozycji pożyczkobiorcy, który może z nich nieodpłatnie korzystać. Uruchomienie zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia winno nastąpić dopiero wtedy, gdy dłużnik nie spłacił pożyczki albo opóźnia się ze spłatą. Czerpanie korzyści i to bardzo wysokiej z przedmiotu zabezpieczenia w momencie, kiedy dłużnik nie pozostaje nawet w opóźnieniu, jest sprzeczne z właściwością umowy przewłaszczenia. W ocenie Sądu, można także zgodzić się z poglądem apelującej, że ustalenie w umowie pożyczki bardzo wysokiej opłaty za użytkowanie rzeczy stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, znacznie wyższej niż czynsz najmu, mogło być obejściem przepisów o maksymalnych odsetkach i stanowić w istocie ukryte oprocentowanie pożyczki.

Niezależnie od tego, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w okolicznościach sprawy pożyczka w kwocie 60 000 zł została zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości, której wartość w chwili zawarcia umowy pożyczki wynosiła 616 600 zł. Uwzględniając faktyczne zadłużenie z tytułu umowy kredytu, realna wartość nieruchomości wynosiła 356 190 zł i była niemal sześć razy wyższa niż wartość pożyczki. Nie może ulegać tym samym wątpliwości, że doszło do nadmiernego, niczym nieuzasadnionego zabezpieczenia. Umowa stron nie przewidywała ponadto uczciwego rozliczenia się z przedmiotu zabezpieczenia na wypadek niespłacenia pożyczki. Pozwany zobowiązał się do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powódkę tylko wówczas, gdy pożyczka z odsetkami i opłatami za korzystanie z budynku mieszkalnego zostanie spłacona w terminie przewidzianym w umowie. Brak spłaty pożyczki z odsetkami i opłatami w terminie zwalniał zatem pozwanego od konieczności zwrotu przedmiotu zabezpieczenia, jak również nadwyżki, która wynikała z większej wartości przedmiotu zabezpieczenia.

Tak skonstruowana umowa przewłaszczenia była w ocenie Sądu Okręgowego nieuczciwa i sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji nieważna (art. 58 § 2 k.c.). Nieuczciwe zamiary pozwanego

potwierdzało, zdaniem Sądu, obciążenie nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wieloma hipotekami po zawarciu umowy, jak również przedłożenie powódce do podpisu oświadczenia, które w mniemaniu pozwanego miało go skutecznie uchronić od roszczeń powódki.

Oczywistą sprzeczność z prawem Sąd dostrzegł także w tym, że przewłaszczenie miało zabezpieczać nie tylko wierzytelność z tytułu pożyczki, lecz także spłatę opłat za korzystanie z przewłaszczonej nieruchomości. Ustanowienie zobowiązania, które istnieje wyłącznie na skutek przewłaszczenia, uznał za sprzeczne z jego istotą. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest czynnością kauzalną (*causa cavendi*). Kauzą przewłaszczenia jest zabezpieczenie wierzytelności (spłata pożyczki); umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie może natomiast zabezpieczać wierzytelności, którą kreuje.

W ocenie Sądu Okręgowego nieważnością była dotknięta tylko część czynności prawnej. W konsekwencji, odwołując się do art. 58 § 3 k.c., Sąd uznał, że ustalenie nieważności powinno dotyczyć tylko niektórych postanowień umowy, w szczególności opłat za użytkowanie nieruchomości i postanowień dotyczących przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie art. 189 k.p.c., art. 353¹ w związku z art. 58 § 1 k.c., jak również art. 353¹ w związku z art. 58 § 1 i art. 140 k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 189 k.p.c. pozwany twierdził, że powódka nie wykazała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy. Zdaniem skarżącego, nie jest jasne, jaki cel miało realizować w okolicznościach sprawy powództwo o ustalenie wobec możliwości wystąpienia z dalej idącym żądaniem uzgodnienia stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) lub zasądzenia świadczenia pieniężnego.

Interes prawny w domaganiu się ustalenia istnienia albo nieistnienia prawa lub stosunku prawnego stanowi kluczowe założenie powództwa unormowanego

w art. 189 k.p.c. Powództwo to jest odrębną wobec żądania zasądzenia świadczenia i żądania ukształtowania prawa lub stosunku prawnego formą ochrony prawnej udzielanej w postępowaniu cywilnym. W przeciwieństwie do dwóch pozostałych typów powództw, powództwo o ustalenie realizuje przede wszystkim funkcję prewencyjną. Służy autorytatywnemu przesądzeniu istnienia albo nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w celu wyeliminowania istniejących lub przyszłych sporów i stworzenia stabilnej podstawy do dalszych relacji między stronami sporu.

Przepis art. 189 k.p.c. nie wskazuje konkretnych sytuacji, w których możliwe jest żądanie ustalenia istnienia albo nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Ta szeroka formuła jest jednak ograniczona wymaganiem interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, rozumianego jako obiektywnie postrzegana konieczność uzyskania sądowej ochrony prawnej w tej właśnie postaci. Potrzeba ta koresponduje z prewencyjną funkcją powództwa o ustalenie i można o niej mówić wtedy, gdy na skutek zachowania pozwanego lub z innych przyczyn, w relacji między stronami sporu istnieje niepewność co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, zagrażająca sytuacji prawnej powoda.

W orzecznictwie tradycyjnie wskazuje się, że interes prawny w domaganiu się ustalenia prawa lub stosunku prawnego co do zasady nie występuje, jeżeli powód może wystąpić z powództwem o zasądzenie świadczenia lub powództwem o ukształtowanie, jako dalej idącym (por. np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1968 r., III CZP 1969, nr 5, poz. 85, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97, niepubl. oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1935 r., C. III. 67/35, RPEiS 1936, nr 4, s. 834 i z dnia 5 maja 1937 r., C. II. 3014/36, Przegląd Sądowy 1937, poz. 548). Zapatrywanie to jest trafne i uzasadnione m.in. potrzebą zapobiegania szykanowaniu pozwanego przez wielokrotne wikłanie go w proces i narażanie na ryzyko ponoszenia jego kosztów (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 1938 r., C. II. 480/38, Nowa Palestra 1939, nr 21, s. 89), a także przeciwdziałania dublowaniu postępowań sądowych zmierzających do tego samego celu. Równolegle podkreśla się jednak, że interes

prawny w domaganiu się ustalenia w zestawieniu z możliwością wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczenia i powództwa o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, musi być rozumiany w sposób elastyczny, z uwzględnieniem oceny konkretnego przypadku i całokształtu relacji prawnych między stronami. W związku z tym uznaje się, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczenia nie stoi na przeszkodzie domaganiu się ustalenia, jeżeli z konkretnego stosunku prawnego wynikają dalsze jeszcze skutki (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1953 r., 1 C 581/53, OSN 1954, nr 3, poz. 65), jeżeli wyrok w sprawie o zasądzenie świadczenia nie usunie niepewności w zakresie wszelkich skutków prawnych, jakie wynikają lub mogą wyniknąć w przyszłości ze stosunku prawnego, którego istnienie powód kwestionuje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14, niepubl. i powołane tam dalsze orzecznictwo) lub - ogólniej - jeżeli powództwo o ustalenie zapewnia w większym stopniu ochronę praw powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r., II PK 179/13, Monitor Prawa Pracy 2014, nr 9, s. 478).

Podzielając to stanowisko należy przyjąć, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczenia albo o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego skutkuje tylko wtedy brakiem interesu prawnego w żądaniu ustalenia, jeżeli wytaczając inne powództwo powód może uzyskać to wszystko, do czego zmierza powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego, z uwzględnieniem charakteru prawnego wyroku uwzględniającego powództwo o ustalenie i jego procesowych skutków (por. podobnie wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, niepubl. i z dnia 19 grudnia 2018 r., I PK 192/17, niepubl., a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2020 r., V CSK 362/20, niepubl.), w szczególności przedmiotowych granic jego materialnej prawomocności (art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.). Ocena tego stanu rzeczy wymaga wzięcia pod uwagę, czy w okolicznościach konkretnego przypadku wyrok ustalający prawo lub stosunek prawny może zapobiec mnożeniu przyszłych sporów między stronami, względnie może przyczynić się do ich uproszczenia przez wiążące rozstrzygnięcie wspólnej im kwestii prejudycjalnej. Interesu w żądaniu ustalenia nie uzasadnia jednak *per se* okoliczność, że wyrok ustalający prawo lub stosunek prawny

stanować będzie prejudykat w późniejszym procesie z powództwa o zasądzenie świadczenia.

W skardze kasacyjnej zasadnie zwrócono uwagę, że Sąd Okręgowy nie ocenił interesu powódki w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego. Brak tej oceny nie przesądzał jednak *in casu* o nieprawidłowości zaskarżonego wyroku, lecz o mankamentach jego uzasadnienia (por. art. 398¹⁴ *in fine* k.p.c.).

Z materiału sprawy wynikało, że powódka zmierzała do usunięcia niepewności co do treści relacji prawnych między stronami, mających źródło w postanowieniach umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 30 maja 2006 r., które z jednej strony doprowadziły do ujawnienia w księdze wieczystej pozwanego jako właściciela nieruchomości objętej przewłaszczeniem, z drugiej zaś skutkowały nałożeniem na nią obowiązku świadczeń pieniężnych związanych z korzystaniem z nieruchomości stanowiącej uprzednio jej własność i przeniesionej tytułem zabezpieczenia na pozwanego. Wytoczenie powództwa o zasądzenie świadczenia zmierzającego do zwrotu spełnionych przez powódkę świadczeń jako nienależnych (art. 410 k.c.) nie pozwoliłoby powódce na uzyskanie wyroku, który w sposób wiążący rozstrzygnąłby o skuteczności umowy przewłaszczenia, a w konsekwencji o tym, czy umowa ta wywołała skutki prawnorzeczowe. W procesie o zasądzenie świadczenia zagadnienie to stanowiłoby tylko kwestię wstępną, która nie jest objęta przedmiotowymi granicami prawomocności materialnej wyroku (art. 365 w związku z art. 365 k.p.c.). Prawomocność materialna orzeczenia w obu jej aspektach - mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej - odnosi się bowiem do rozstrzygnięcia o żądaniu, które stanowi element sentencji, nie obejmuje natomiast zawartych w uzasadnieniu ustaleń co do kwestii wstępnych, które sąd musi rozstrzygnąć dążąc do rozstrzygnięcia istoty sprawy, takich jak m.in. ważność lub nieważność umowy, z której wynika żądanie (por. ostatnio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2021 r., II CSK 9/21, niepubl. i powołane tam orzecznictwo).

Racją jest, że powódka, twierdząc, iż umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie była nieważna, mogła wytoczyć powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Powództwo to,

jako związane z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych i ukierunkowane na obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.), nie realizowałoby jednak w pełni celu, do którego dążyła powódka związanego z autorytatywnym przesądzeniem ważności zawartych umów, w aspekcie przyszłych rozliczeń między stronami.

Powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. zmierza do dostosowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do stanu rzeczywistego w chwili wyrokowania, co nie jest tożsame z oceną ważności umowy przenoszącej własność nieruchomości, nawet jeżeli umowa ta stała się w przeszłości podstawą wpisu w księdze wieczystej. W orzecznictwie zwrócono w tym kontekście uwagę, że możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie musi oznaczać braku interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia prawa lub stosunku prawnego, ponieważ powództwo wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony sądowej również w zakresie innych niż praworzeczowe skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok ustalający. O braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia nie można zatem mówić wtedy, gdy ze względu na okoliczności konkretnej sprawy interes prawny powoda nie wyczerpuje się w ujawnieniu w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2017 r., IV CSK 718/16, niepubl. I z dnia 23 marca 2018 r., II CSK 371/17, niepubl. oraz powołane tam orzecznictwo).

Z drugiej strony, trzeba mieć na względzie, że wyrok ustalający nieważność umowy może pozwolić na uniknięcie potrzeby wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ewentualnie zaś przyczynić się do uproszczenia tego postępowania, jeżeli jego wszczęcie okaże się konieczne. W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest bowiem związany wydanym na podstawie art. 189 k.p.c. wyrokiem ustalającym nieistnienie stosunku prawnego ze względu na nieważność umowy, która stała się podstawą wpisu w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06, niepubl., w którym wyrażono dalej jeszcze idące stanowisko, kwalifikujące wyrok ustalający nieważność umowy jako wystarczającą podstawę do dokonania

wpisu w księdze wieczystej; zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 15).

Konkludując, należało uznać, że w aspekcie wielokierunkowych skutków prawnych, jakie w okolicznościach sprawy mogła pociągać za sobą nieważność spornych umów, powódka miała interes prawny w domaganiu się wiążącego ustalenia ich nieważności, niezależnie od możliwości żądania ochrony prawnej w innej postaci. Zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. okazał się tym samym nieskuteczny.

Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej dotyczyły oceny ważności umowy przewłaszczenia i związanych z nią postanowień obligujących powódkę do uiszczania opłat za korzystanie z przewłaszczonej nieruchomości. Zdaniem skarżącego, w sytuacji, w której zaspokojenie wierzyciela następuje przez zatrzymanie nieruchomości na własność, wierzyciel ma obowiązek rozliczyć się z dłużnikiem przez zapłatę w pieniądzu różnicy między wartością nieruchomości a wysokością niezwróconej pożyczki. Nie można zatem przyjąć, aby brak postanowień umownych w tym zakresie przy jednoczesnym wystąpieniu nadwyżki wartości nieruchomości nad kwotą pożyczki prowadził do nieważności umowy. Ponadto, w przekonaniu skarżącego Sąd Okręgowy nieprawidłowo uznał, że niedopuszczalne jest pobieranie przez wierzyciela wynagrodzenia od dłużnika za korzystanie z rzeczy stanowiącej przedmiot przewłaszczenia od chwili zawarcia umowy przewłaszczenia do utraty przez dłużnika roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości.

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie wykształciła się w obrocie (art. 55 k.z., art. 353¹ k.c.) w odpowiedzi na słabości typowych zabezpieczeń rzeczowych, w szczególności zastawu zwykłego (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1948 r., C. Prez. 18/48, OSN 1948, nr 3, poz. 58). Od początku rozwoju tej instytucji eksponowany jest jej zabezpieczający cel, stanowiący przyczynę, dla której dłużnik przenosi na wierzyciela prawo własności. Przenosząc własność na wierzyciela dłużnik nie zmierza do definitywnego wyzbycia się przedmiotu zabezpieczenia, co jest wiadome wierzycielowi. Przedmiot zabezpieczenia pozostaje zazwyczaj

w posiadaniu dłużnika, co pozwala dłużnikowi na jego dalsze gospodarcze wykorzystanie i uzyskiwanie pożytków. Celem wierzyciela nie jest natomiast definitywne uzyskanie prawa własności przedmiotu zabezpieczenia, lecz uzyskanie zwrotu kredytu lub pożyczki. Na wypadek, gdyby do zwrotu kredytu lub pożyczki nie doszło, wierzyciel uzyskuje jednak zabezpieczenie, polegające na możliwości zaspokojenia się z rzeczy, która stała się jego własnością. Zabezpieczający cel umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i brak po stronie dłużnika woli definitywnego wyzbycia się własności są akcentowane konsekwentnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, niepubl. i z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 815/14, niepubl.).

W wyroku z dnia 17 stycznia 2020 r., IV CSK 513/18, OSNC 2020, nr 10, poz. 88, Sąd Najwyższy stwierdził, że mimo wątpliwości znacznej części doktryny, judykatura zaakceptowała dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/2000, OSNC 2000, nr 11, poz. 213 i z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 33). Akceptacja ta nie może być jednak traktowana jako bezwarunkowa, a wyrażane wobec tej instytucji zastrzeżenia stwarzają podstawę do zachowania ostrożności i poddania tego rodzaju umów wzmożonej kontroli pod kątem zgodności z prawem, w tym z granicami swobody umów wytyczonymi w art. 353¹ k.c. Kontrola ta powinna dotyczyć w szczególności proporcjonalności między wysokością długu a wartością przewłaszczanej nieruchomości, której rażące zachwianie może skutkować nieważnością umowy przewłaszczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72, z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 815/14, niepubl. i z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, niepubl.) i mechanizmu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, w tym zwrotu nadwyżki, który powinien odpowiadać celowi umowy i zasadom współżycia społecznego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183, z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72, z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, niepubl., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, niepubl. i z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14, niepubl.). Nie bez znaczenia przy ocenie tej instytucji jest także wzgląd na ochronę pozostałych wierzycieli

dłużnika, jeżeli zważyć, że przeniesienie na zabezpieczenie własności nieruchomości, zwłaszcza w relacjach konsumenckich lub między osobami fizycznymi, prowadzi zazwyczaj do wyjścia z majątku dłużnika jego najbardziej wartościowego składnika. Skutkiem tego stanu rzeczy jest uprzywilejowanie zabezpieczonego wierzyciela w sposób nieprzewidziany w bezwzględnie obowiązujących przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji i dalece przekraczający korzyść wynikającą z zabezpieczenia hipotecznego (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.).

W okolicznościach sprawy powódka przeniosła na pozwanego własność nieruchomości, której wartość w chwili zawarcia umowy wynosiła 616 600 zł, obciążoną hipoteką kaucyjną do kwoty 600 000 zł, zabezpieczającą na dzień zawarcia umowy wierzytelność w pozostałej kwocie 260 410 zł. Zgodnie z § 4 umowy, pozwany był zobowiązany do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powódkę w terminie siedmiu dni roboczych od dnia zwrotu pożyczki z odsetkami oraz „opłatami z tytułu korzystania z budynku”, o ile zwrot nastąpi w terminie ustalonym w akcie notarialnym, przy czym termin ten mógł zostać przedłużony, na żądanie zgłoszone najpóźniej na trzy tygodnie przed datą zwrotu pożyczki, na czas nie dłuższy niż sześć miesięcy (§ 6 umowy). Umowa nie obejmowała żadnych postanowień, które regulowałyby zasady zaspokojenia pozwanego z przedmiotu zabezpieczenia.

Analiza przywołanych postanowień umowy prowadziła do wniosku, że celem zabezpieczenia powódka przeniosła na pozwanego składnik majątku o wartości przekraczającej - z uwzględnieniem obciążeń - blisko sześciokrotnie kwotę nominalną pożyczki udzielonej na czas 6 miesięcy, z zastrzeżeniem, że powódka traci roszczenie o zwrotne przeniesienie własności, jeżeli spłata pożyczki nie nastąpi w określonym w umowie terminie. Ustanowienie zabezpieczenia, którego realna wartość *a priori* pozostaje w rażącej dysproporcji z wysokością zabezpieczanej wierzytelności, odrywa wielkość zabezpieczenia od realnego ryzyka, jakie ponosi wierzyciel udzielając pożyczki lub kredytu, a tym samym nie koresponduje ze słusznym interesem wierzyciela w uzyskaniu zabezpieczenia wierzytelności. Konstrukcja taka prowadzi jednocześnie do nadmiernego i nieuzasadnionego zabezpieczającym celem umowy obciążenia dłużnika, którego

wartościowy składnik majątku zostaje w całości związany węzłem zabezpieczenia i nie może służyć jako zabezpieczenie innych wierzycieli. W wyroku z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, OSP 2019, nr 4, poz. 35, Sąd Najwyższy zakwalifikował jako pierwotne nadzabezpieczenie sytuację, w której wartość nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia przekraczała o 50% kwotę wierzytelności z tytułu pożyczki z prowizją i odsetkami (wartość zabezpieczenia na poziomie 120 000 zł przy kwocie pożyczki 80 000 zł). *In casu* dysproporcja ta była wielokrotnie większa, co stanowiło rozwiązanie jednoznacznie wykraczające poza granice swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.), sprzeczne nie tylko z istotą umowy przewłaszczenia (art. 58 § 1 w związku z art. 353¹ k.c.), lecz także z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Oceny tej nie zmieniało przywołane w skardze stanowisko, według którego, jeżeli wierzyciel zaspokaja się z nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, jest on obowiązany do rozliczenia z wierzycielem nadwyżki między kwotą niespłaconej pożyczki a wartością zatrzymanej nieruchomości. Racją jest, że w judykaturze przyjęto, mimo wątpliwości wyrażanych w nauce, liberalne stanowisko, według którego brak postanowień dotyczących sposobu zaspokojenia wierzyciela nie skutkuje nieważnością umowy przewłaszczenia nawet wtedy, gdy jej przedmiotem jest nieruchomość, a zarazem braków ów nie uchyla prawa dłużnika do uzyskania zwrotu kwoty, o którą wartość nieruchomości przekracza kwotę długu. Jako podstawę zwrotu nadwyżki wskazuje się przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.) w łączności z zabezpieczającym celem umowy, który stoi na przeszkodzie temu, by wierzyciel uzyskiwał z przedmiotu zabezpieczenia korzyść przekraczającą całkowitą sumę zabezpieczonej wierzytelności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, niepubl., z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14, OSNC-ZD 2017, nr B, poz. 33 i z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 815/14, niepubl.).

Pogląd ten należy postrzegać jako wyraz poszukiwania przez judykaturę słuszných rozwiązań pozwalających chronić dłużnika w sytuacji, w której umowa uprawnia wierzyciela do zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia przez zatrzymanie go na własność, a zarazem nie wynikają z niej reguły, według których

wierzyciel powinien rozliczyć z dłużnikiem wartość uzyskanego prawa. Z punktu widzenia zarzutów skargi kasacyjnej kwestią uboczną było to, czy przepisy o zwrocie bezpodstawnego wzbogacenia istotnie stanowią najbardziej adekwatną podstawę tego rodzaju rozliczeń, czy też należałoby sięgać w tym przypadku odpowiednio do rozwiązań ustawowych przewidzianych na wypadek zaspokojenia zastawnika przez przejęcie na własność rzeczy ruchomych obciążonych zastawem rejestrowym (art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2017), ewentualnie poszukiwać dorozumianej kontraktowej podstawy zobowiązania do zwrotu nadwyżki w klauzulach generalnych w powiązaniu zabezpieczającym celem umowy. Istotne było natomiast to, że proponowane w orzecznictwie rozwiązania nie mogą być wykorzystywane w celu utrzymywania skutków prawnych umowy dotkniętej pierwotną wadliwością, wynikającą z kolizji z zasadami współżycia społecznego i granicami swobody umów ze względu na oczywistą dysproporcję wartości zabezpieczenia i wielkości zabezpieczanej wierzytelności. Problem nie ogranicza się bowiem w tym przypadku do zapewnienia dłużnikowi zwrotu nadwyżki ponad kwotę długu i wyboru adekwatnej podstawy prawnej rozliczeń, lecz polega również na nadmiernym obciążeniu dłużnika przez czas trwania umowy i zagrożeniu interesów innych wierzycieli dłużnika korzystających z przywilejów egzekucyjnych ze względu na swój status, niezależnie od posiadanego zabezpieczenia (art. 1025 § 1 k.p.c.).

Elementem, który dodatkowo pogłębiał abuzywny charakter przewłaszczenia w kontekście mechanizmu zaspokojenia wierzyciela, była przewidziana w umowie definitywna utrata przez powódkę roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości już z momentem braku spłaty pożyczki w umownie ustalonym terminie. Rozwiązanie takie, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2020 r., IV CSK 513/18, może być zestawiane pod względem rygoryzmu z gwarancją bankową na pierwsze żądanie, a zatem umową typową dla obrotu profesjonalnego. Z drugiej strony, jeżeli przyjąć za Sądem Okręgowym - wobec braku w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. - że postanowienie to wykluczało żądanie przez powódkę zwrotu nadwyżki wartości nieruchomości ponad niespłaconą kwotę pożyczki, należałoby

je umiejscowić na wspólnej płaszczyźnie z niedopuszczalną zgodnie z art. 313 k.c. *a contrario* umową o przepadek przedmiotu zastawu (*lex commissoria*).

Odrębnego odniesienia wymagały argumenty dotyczące wadliwej, zdaniem pozwanego, oceny tych postanowień umownych, które nakładały na powódkę obowiązek uiszczania pozwanemu opłat za każdy miesiąc korzystania z budynku na cele mieszkalne, których regularna spłata - podobnie jak raty pożyczki - warunkowała roszczenie powódki o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości.

Na skutek przeniesienia własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności wierzyciel staje się jej właścicielem. Umowa ta nie ma jednak na celu definitywnej wymiany dóbr, lecz zabezpieczenie wierzytelności. Kompleksowa analiza sytuacji prawnej wierzyciela nie może być zatem prowadzona z pominięciem tak określonego celu umowy, będącego prawną przyczyną jej zawarcia. Cel ten powoduje przede wszystkim, że uzyskiwana przez wierzyciela własność ma z założenia czasowy i przejściowy charakter, wierzyciel jest bowiem zobowiązany do powrotnego jej przeniesienia na dłużnika w razie spłaty pożyczki i może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia się z nieruchomości dopiero po bezskutecznym upływie terminu do spełnienia świadczenia przez dłużnika. Ponadto, sens rozważanego zabezpieczenia polega na tym, że wierzyciel może w sposób uproszczony i z pierwszeństwem wobec innych wierzycieli dłużnika zaspokoić się z nieruchomości. Przedmiotem zabezpieczenia, podobnie jak w przypadku hipoteki lub zastawu, jest w tym przypadku materialny substrat, jaki stanowi nieruchomość i jego wartość, którą wierzyciel „zastrzega” dla siebie.

Zabezpieczony wierzyciel nie uzyskuje zatem własności po to, aby korzystać z rzeczy i pobierać z niej pożytki, z czym koresponduje pozostawienie posiadania rzeczy dłużnikowi, który może ją wykorzystywać w dalszym ciągu do prowadzenia działalności gospodarczej (*constitutum possessorium*). Do utrzymania się przez dającego zabezpieczenie w posiadaniu rzeczy i dalszego korzystania z niej nie jest konieczne ustanowienie odrębnego stosunku prawnego (np. użyczenia lub przechowania), który dawałby mu uprawnienie do zachowania posiadania i korzystania z rzeczy; należy przyjąć, że uprawnienia te wynikają już z istoty

umowy przewłaszczenia, jakkolwiek strony w praktyce nierzadko czynią w tym zakresie szczegółowe ustalenia. Zakres uprawnień wierzyciela wobec dłużnika jest determinowany celem zabezpieczenia, który polega na otwarciu drogi do zaspokojenia się z konkretnego substratu majątkowego, nie obejmuje natomiast prawa do fruktyfikacji rzeczy i uzyskiwania z niej dalszych korzyści. Nie można wprawdzie wykluczyć, że strony - mieszcząc się w granicach swobody umów - mogłyby kwestię tę uregulować odmiennie, przyznając wierzycielowi prawo do określonych pożytków z przewłaszczonej rzeczy, co może dotyczyć zwłaszcza obrotu profesjonalnego. W takiej jednak sytuacji pobieranie przez wierzyciela pożytków należałoby traktować jako uzgodniony przez strony sposób zaspokojenia wierzytelności z tym skutkiem, że w razie niespłacenia pożyczki lub kredytu przez dłużnika powinny one podlegać zaliczeniu na kwotę długu (por. art. 319 k.c.), nie zaś służyć wzbogaceniu wierzyciela i stanowić jego dodatkowy zysk z umowy przewłaszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2020 r., IV CSK 513/18).

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, funkcja umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie pozwala zatem przyjąć, że zabezpieczony wierzyciel może realizować względem dłużnika pełnię uprawnień właścicielskich do rzeczy, włącznie z nieograniczonym uprawnieniem do pobierania z niej pożytków w miejsce dotychczasowego właściciela, co stanowiłoby skutek typowej umowy przeniesienia własności służącej definitywnemu transferowi dóbr. Wyrażane w niektórych rozstrzygnięciach Sądu Najwyższego stanowisko, według którego z zastrzeżeniem zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności zabezpieczonemu właścicielowi przysługują wszelkie uprawnienia przewidziane w art. 140 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1992 r., II CR 87/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 89 i z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2019 r., III CSK 243/17, niepubl.), należy odnosić do rzeczowych uprawnień wierzyciela wobec osób trzecich, które w relacji z dłużnikiem podlegają ograniczeniu wynikającemu ze stosunku powiernictwa.

Ustawowym wyrazem szczególnej sytuacji właściciela powierniczego jest sposób traktowania przysługującego mu prawa w razie upadłości dłużnika. Zgodnie z art. 70¹ pr. upadł. właścicielowi takiemu nie przysługuje prawo żądania

wyłączenia rzeczy z masy upadłości, a jedynie prawo do zaspokojenia według zasad przewidzianych dla wierzycieli zabezpieczonych prawem zastawu, w ramach odrębnego podziału funduszy masy upadłości (art. 336 ust. 2 i art. 345 pr. upadł.) (por. odpowiednio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2021 r., IV CSKP 48/21, niepubl.). Unormowanie to nie może być traktowane jako podstawa do wniosku, że wierzyciel - z zastrzeżeniem art. 70¹ pr. upadł. - może wykonywać wobec dłużnika pełne spektrum praw właścicielskich (por. jednak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2019 r., III CSK 243/17); przeciwnie potwierdza ono ogólniejsze założenie, że prawo własności służy wierzycielowi wyłącznie w celu zabezpieczenia wierzytelności przez umożliwienie zaspokojenia się z substratu własności, czego świadome są obie strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W tym samym kierunku zmierza uzasadnienie projektu ustawy z dnia 6 marca 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (druk sejmowy VI kadencji nr 654), w którym posłużono się określeniem tzw. własności powierniczej, przeniesionej wyłącznie dla zabezpieczenia wierzyciela (*causa cavendi*), podnosząc, że przyjęte rozwiązanie, zakładające likwidację przewłaszczonego przedmiotu przez syndyka, nie prowadzi do uszczuplenia praw właściciela powierniczego.

Z zawartej przez strony umowy wynikało jednoznacznie, że nałożone na powódkę opłaty za korzystanie z budynku miały stanowić korzyść wierzyciela; nie podlegały one zaliczeniu na spłatę długu powódki, lecz zwiększały jej obciążenie finansowe, a ich terminowa spłata - obok terminowej spłaty pożyczki - warunkowała roszczenie o zwrotne przeniesienie własności. Zawarta umowa stanowiła tym samym dla wierzyciela źródło dodatkowego zysku, którego uzyskiwanie zarazem zabezpieczała. Dla dłużnika generowała natomiast stałe obciążenie majątkowe, przekraczające w stosunku miesięcznym ponad trzykrotnie kwotę zastrzeżonych odsetek, a ponadto - zgodnie z wiążącymi Sąd Najwyższy ustaleniami faktycznymi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) - znacznie przenoszące zwykłą stawkę czynszu najmu. Sąd Okręgowy trafnie zaakcentował okoliczność, że obowiązek uiszczania opłat został nałożony na powódkę niezależnie od tego, czy wierzyciel - wobec nieterminowej spłaty pożyczki - uzyskał uprawnienie do zaspokojenia się z rzeczy.

W judykaturze wskazuje się co prawda na możliwość oddania przez zabezpieczonego wierzyciela przewłaszczonej rzeczy do odpłatnego korzystania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183 i z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10). Dotyczy to jednak jednego z możliwych sposobów zaspokojenia wierzyciela z rzeczy, co wymaga w pierwszej kolejności stwierdzenia, że wierzyciel - zgodnie z warunkami określonymi w umowie - może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności, w drugiej zaś zakłada, że uzyskiwane przez wierzyciela pożytki będą zaliczane na poczet długu, nie zaś stanowić dodatkowe źródło korzyści dla wierzyciela.

W konsekwencji należało uznać, że rozpatrywane postanowienie umowne - niezależnie od głęboko krytycznej oceny innych elementów rozważanej umowy - ignorowało zabezpieczający cel umowy przewłaszczenia i słuszny interes dłużnika, uprzywilejowując jaskrawo pozycję wierzyciela w ramach wykreowanego stosunku prawnego. Trafnie w związku z tym Sąd Okręgowy ocenił je jako sprzeczne z naturą umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (art. 353¹ k.c.). Kolizja ta ujawniała się nie tylko w płaszczyźnie właściwości (natury) umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, lecz także zasad współżycia społecznego, mając na względzie mieszkalny charakter korzystania z budynku (art. 58 § 2 k.c.). Kolizji tej, jak można sądzić, mógł być świadomy również pozwany, decydując się na odebranie od powódki w związku z podpisaniem umowy oświadczenia o treści przytoczonej przez Sądy *meriti*.

Sąd Najwyższy podzielił także ocenę Sądu Okręgowego, że zastrzeżona w umowie opłata za korzystanie z budynku, skoro stanowiła dodatkowe i równoległe do zastrzeżonych odsetek obciążenie finansowe dla powódki, mogła *in casu* służyć obejściu przepisów ustawy regulujących maksymalną wysokość odsetek (art. 359 § 2¹ k.c.). Kwestia ta nie miała jednak rozstrzygającego znaczenia dla oceny ważności rozważanego postanowienia.

Zarzuty naruszenia art. 353¹, art. 58 § 1 i art. 140 k.c. należało zatem uznać za bezzasadne.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

