



Sygn. akt II CSKP 930/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maciej Kowalski

SSN Mariusz Załucki

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości Spółdzielczej Kasy
Oszczędnościowo Kredytowej w upadłości w W.
przeciwko A. K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 20 września 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
z dnia 27 maja 2020 r., sygn. akt V ACa 642/18,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powoda Syndyka masy upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo Kredytowej w upadłości w W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem z 21 czerwca 2018r., I C 1013/15, w punkcie I zmienił oznaczenie powoda zawarte w nakazie zapłaty z 15 kwietnia 2014 r. wydanym w postępowaniu nakazowym na „Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej „[...]” w upadłości z siedzibą w W.”; w punkcie II utrzymał w mocy nakaz zapłaty opisany w punkcie pierwszym niniejszego wyroku w części dotyczącej kwoty 978.022,55 zł oraz w części dotyczącej odsetek ustawowych od tej kwoty od 2 września 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. „, a od 1 stycznia 2016r. odsetek ustawowych za opóźnienie do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo; w punkcie III uchylił w całości rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w nakazie zapłaty opisanym w punkcie pierwszym niniejszego wyroku, w punkcie IV zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.109,05 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu; w punkcie nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Okręgowego w Toruniu z tytułu kosztów sądowych: 1) od powoda - kwotę 1.997,00 zł, 2) od pozwanego - kwotę 2.541.80 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach, że 16 kwietnia 2013 r. między Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo - Kredytową w W. (dalej „SKOK”), a pozwanym A. K. została zawarta „Umowa pożyczki zabezpieczona hipoteką nr [...]”. Na jej podstawie SKOK udzielił pozwanemu pożyczki w kwocie 1.600.000,00 zł, oprocentowanej według zmiennej stopy procentowej ustalonej przez zarząd SKOK i w dniu zawarcia umowy wynoszącej 14 % w skali roku. Pożyczka miała być spłacona do 16 kwietnia 2033 r. Roczna stopa oprocentowania od zadłużenia przetremowanego wynosiła czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, na dzień zawarcia umowy wynosiła ona 19 %. Jako zabezpieczenia wierzytelności ustalono: weksel in blanco, przeniesienie własności nieruchomości objętych księgami wieczystymi [...]1 i PO [...]2 oraz obciążenie hipoteką dwóch innych nieruchomości.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. została zawarta umowa w formie aktu notarialnego, na mocy której, między innymi, pozwany wraz z żoną D. K. przeniósł na powoda własność nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych [...]1 (położonej w C. gm. [...]) i [...]2 (położonej w P., gm. [...]). Pozwany dokonał tej czynności w celu „częściowego zabezpieczenia zwrotu (...) pożyczki w kwocie 1.600.000,00 zł

powiększonej o odsetki i ewentualne dodatkowe koszty, na warunkach określonych w w/w umowie pożyczki nr [...] z dnia 16 kwietnia 2013r.". W paragrafie 5 umowy określono, że wartość tych nieruchomości wynosi 1.000.000,00 zł. W paragrafie 6 umowy SKOK zobowiązywał się przenieść zwrotnie na pozwanego i jego żonę własność nieruchomości, w przypadku zwrotu w terminie całej pożyczki z odsetkami i ewentualnymi dodatkowymi kosztami. W przeciwnym przypadku obowiązek ten wygasał, również w razie wypowiedzenia umowy pożyczki. W paragrafie 7 umowy określono, że w sytuacji, gdy pożyczka nie będzie spłacana regularnie i stanie się wymagalna, SKOK w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu terminu jej wymagalności dokona rozliczenia pożyczki, między innymi, z przewłaszczonej nieruchomości za cenę aktualnego zadłużenia wynikającego z udzielonej pożyczki. W paragrafie tym zawarto także zapis, że pozwany i jego żona nie będą występować z żadnymi roszczeniami wobec SKOK w przypadku, gdy cena sprzedaży nieruchomości uzyskana przez SKOK będzie wyższa od oceny, po której została rozliczona pożyczka. Pismem z 27 stycznia 2014 r. SKOK wypowiedział pozwanemu umowę ze względu na zaległości w zapłacie. Termin wypowiedzenia wynosił 30 dni. W dniu 24 marca 2014 r. powód wypełnił weksel na kwotę 1.735.022,43 zł. Na dzień 1 września 2014 r. zadłużenie pozwanego wobec powoda wynosiło: 1.596.073,87 zł - z tytułu kapitału, 136.783,89 zł - z tytułu niezapłaconych odsetek do dnia 31 marca 2014r., 95.164,79 zł – z tytułu odsetek ustawowych za okres od 1 kwietnia 2014r. do 1 września 2014 r.

W dniu 1 września 2014r. wartość rynkowa nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych [...]1 (położonej w C., gm. [...]) i [...]2 (położonej w P., gm. [...]) wynosiła 850.000 zł.

Sąd pierwszej instancji zważył, że w zarzutach od nakazu zapłaty pozwany podniósł, że powód nie miał prawa do wypełnienia weksla i dochodzenia w ten sposób całości roszczenia. Pozwany przeniósł na powoda własność nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji Powód wypełniając weksel w ten sposób bezpodstawnie by się wzbogacił, gdyż prawdopodobnie zaspokoi się z tych nieruchomości. Powód powinien w ciągu 6 miesięcy od terminu wymagalności pożyczki rozliczyć ją z przewłaszczonej nieruchomości, następnie wezwać

pozwanego do zapłaty różnicy i wypełnić weksel dopiero w przypadku braku zapłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego argumentacja pozwanego zawarta w zarzutach od nakazu zapłaty okazała się zasadna, jako znajdująca uzasadnienie w postanowieniach umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej między stronami. Skoro zaistniały podstawy do wypowiedzenia umowy pożyczki, to powód miał prawo to uczynić. Pozwany tego nie kwestionuje, skoro jednak powód na poczet zabezpieczenia stał się właścicielem dwóch nieruchomości pozwanego i jego żony, to powinien dokonać ich oszacowania w terminie określonym w umowie, dokonać potrącenia tej wartości z zadłużeniem pozwanego, a dopiero potem domagać się zwrotu różnicy. Przeciwnie rozumowanie prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda, gdyż dysponując nieruchomościami jednocześnie dochodziłby zwrotu całości zadłużenia. Taka sytuacja zresztą powstała na skutek wypełnienia weksla 24 marca 2014 r. i uzyskania na jego podstawie nakazu zapłaty w niniejszym postępowaniu. Wypełnienie weksla zdaniem sądu pierwszej instancji było, więc, przedwczesne.

W dalszej kolejności, zdaniem Sądu Okręgowego, skoro umowa była wypowiedziana w styczniu 2014 r. z terminem 30 - dniowym, to należy przyjąć, że upływał on z końcem lutego 2014 r. Od początku marca 2014r. biegł, zatem, termin 6 miesięcy do ustalenia wartości nieruchomości i dokonania jej rozliczenia z zadłużeniem pozwanego. Oznacza to, że termin ten upływał z końcem sierpnia 2014 r. Dlatego Sąd pierwszej instancji uznał za zasadne ustalenie wartości nieruchomości oraz stanu zadłużenia na 1 września 2014 r.

Jak stwierdził Sąd Okręgowy, wprawdzie w umowie przeniesienia własności nieruchomości pojawia się ich wartość określona na kwotę 1.000.000 zł (§ 5 umowy), ale nie jest ona wiążąca. Z fragmentu § 7 tej umowy wynika, bowiem, że będą one sprzedane na wolnym rynku i w przypadku uzyskania wyższej niż zadłużenie ceny pozwany i jego żona nie będą mogli dochodzić zwrotu nadwyżki. Nie przyjmuje się więc automatycznego rozliczenia zadłużenia pozwanego z kwotą 1.000.000 zł. Poza tym, gdyby ta kwota miała być niezmienną wartością nieruchomości podlegającą rozliczeniu, to z pewnością w celu jej ustalenia SKOK zleciłby rzeczoznawcy sporządzanie operatu szacunkowego. Tak się jednak nie

stało, co jednoznacznie wynika z wyjaśnienia udzielonego przez stronę powodową. Żadna wycena, ani jej aktualizacja nie była sporządzana.

Kierując się ustaleniami dokonanymi przez biegłego sąd ustalił, że zadłużenie pozwanego wynosiło 1.828.022,55 zł. Składały się nań: zadłużenie z tytułu kapitału 1.596.073,87 zł, odsetki do dnia 10 marca 2014r. 124.008,87 zł., odsetki od 10 marca 2014 r. do 31 marca 2014 r. - 12.775,02 zł, odsetki ustawowe od 1 kwietnia 2014r. do 1 września 2014r.- 95.164,79 zł. Wartość łączna obu nieruchomości to 850.000 zł. Różnicę stanowi, więc, kwota 978.022,55 zł i zdaniem Sądu Okręgowego należało nakaz zapłaty utrzymać w mocy wraz z odsetkami ustawowymi od 2 września 2014r. do 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając: naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: 1) naruszenie art. 316 § 1 k.p.c.; 2) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c.

W wyniku rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z 27 maja 2020 r., częściowo uwzględnił zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w jego punkcie II (drugim), poprzez obniżenie zasądzonej od pozwanego na rzecz powoda kwoty pieniężnej do kwoty 444.773,03 zł oraz w części dotyczącej odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty i oddaleniem powództwa w pozostałym zakresie.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił na przyjęcie, że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjął je za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych stwierdził, iż słuszny był zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w przedmiotowej sprawie Sąd *a quo* bezzasadnie pominął fakt, że po dniu wydania nakazu zapłaty z 15.04.2018 r., komornik dokonał wpłat na konto powoda w kwocie 697.403,61 zł. Sąd I instancji błędnie uznał, iż zakres badania sprawy ograniczały zarzuty od nakazu zapłaty i z tej przyczyny nie było możliwe uwzględnienie w tej sprawie kwot

wyegzekwowanych od pozwanego przez komornika po wydaniu nakazu zapłaty. Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny, jako sąd merytoryczny *meriti*, dopuścił z urzędu dowód z opinii uzupełniającej biegłego z dziedziny księgowości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd *a quo* błędnie zaniechał uwzględnienia w tej sprawie kwot pieniężnych wyegzekwowanych przez komornika od pozwanego po wydaniu nakazu zapłaty, a przed wyrokowaniem w tej sprawie.

Biegła sądowa, ustaliła na podstawie dokumentów, zawartych w aktach sprawy, zadłużenie pozwanego wobec powoda, wynikające z w/w umowy pożyczki zarówno z tytułu należności głównej, jak i odsetek. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, najbardziej miarodajnym wyliczeniem aktualnego zadłużenia pozwanego względem powoda było wyliczenie wariantu opinii zawarte w jej punkcie 4. Do obliczenia zadłużenia na dzień 1 września 2019 r., w przedstawionym tym wariantcie, w wysokości 444.773,03 zł (na którą to kwotę składają się odsetki ustawowe w wysokości 109.127.88 zł i kapitał do spłaty w wysokości 335.645,15 zł), biegła przyjęła potrącenie odsetek ustawowych w pierwszej kolejności z wpłat dokonanych przez komornika, a następnie na spłatę kapitału. Od wyliczonej w ten sposób należności Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 481 § 1 k.c., zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od 1.10.2019r., albowiem biegła wyliczyła zadłużenie powoda na 30.09.2019r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w jego punkcie II (drugim) i orzekł jak w punkcie I. a) wyroku.

W pozostałym zakresie zdaniem Sądu Odwoławczego apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie był trafny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., tj. przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. W przedmiotowej sprawie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ograniczał się jedynie do wyrażenia odmiennej oceny dowodów i przedstawieniu własnej wersji zdarzeń, która w ocenie skarżącego powinna doprowadzić Sąd I instancji do przyjęcia innej oceny zebranego materiału dowodowego. Tym samym, należy podkreślić, że z poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy wyprowadził prawidłowe wnioski - tak co do

oceny dowodów, jak i faktów najistotniejszych dla rozstrzygnięcia. W sposób logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym Sąd pierwszej instancji ocenił zebrane w sprawie dowody, które w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że właściwą wartością nieruchomości przewłaszczonych jest kwota 850.000 zł. Jak zauważył Sąd Odwoławczy wprawdzie w paragrafie 5 umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pojawia się ich wartość określona na kwotę 1.000.000 zł, ale jak słusznie wywiódł Sąd *a quo*, nie jest ona wiążąca. Z treści paragrafu 7 umowy wynika, bowiem, że w sytuacji, gdy pożyczka nie będzie spłacana regularnie i stanie się wymagalna SKOK „[...]” w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu terminu jej wymagalności dokona rozliczenia pożyczki z przewłaszczonymi nieruchomościami za cenę aktualnego zadłużenia wynikającego z udzielonej pożyczki. Jednocześnie z treści zapisu paragrafu 7 umowy wynika, że nieruchomości będą sprzedane na wolnym rynku i w przypadku uzyskania wyższej niż zadłużenie ceny, pozwany i jego żona nie będą mogli dochodzić zwrotu nadwyżki. Nie przyjmuje się więc automatycznego rozliczenia zadłużenia pozwanego z kwotą 1.000.000 zł. Wręcz przeciwnie, zamiast wartości nieruchomości określonej w paragrafie 5 umowy, pojawia się sformułowanie „cena sprzedaży w/w nieruchomości”, co świadczy o innym kryterium ustalenia wartości nieruchomości, tj. według ceny ich sprzedaży. Trafna jest również konstatacja Sądu *a quo*, iż gdyby kwota 1.000.000 zł miała być niezmienną wartością nieruchomości podlegającą rozliczeniu, to z pewnością w celu jej ustalenia SKOK „[...]” zleciłby rzeczoznawcy sporządzanie operatu szacunkowego. Tak się jednak nie stało. Wobec powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, ze wszech miar słuszne było, wbrew zarzutom apelacji, ustalenie przez Sąd I instancji wartości obu nieruchomości na podstawie wiarygodnej opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości na kwotę 850.000 zł. według stanu na 1 września 2014r., albowiem zgodnie z treścią paragrafu 7 umowy pożyczki, urnowy przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia hipoteki z 16.04.2013r. łączącej strony, w tym dniu upływał 6 miesięczny termin od dnia upływu terminu jej wymagalności (umowa była wypowiedziana w styczniu z terminem 30 dniowym, czyli termin upływał z końcem lutego) do dokonania rozliczenia pożyczki z przewłaszczonymi nieruchomościami.

Chybiony był, zdaniem Sądu Apelacyjnego, również zarzut apelacji dotyczący naruszenia prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Sąd odwoławczy zauważył, że wykładnia umów, do której znajdują zastosowanie dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c., dokonywana jest kolejno na trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej, sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień w świetle całości postanowień umownych (kontekst umowny). Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zrekonstruowanie, na podstawie przedstawionych przez strony dowodów, zgodnego zamiaru i celu stron. Sąd Apelacyjny ponownie podkreślił, że w przedmiotowej sprawie kwota 1.000.000 złotych wskazana w umowie, jako wartość nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie, nie miała charakteru wiążącego, a wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia, w jakiej wysokości wierzytelność pozwanego w stosunku do powoda została umorzona należało, co do zasady określić według wartości rynkowej nieruchomości z daty złożenia oświadczenia określającego sposób zaspokojenia wierzytelności - w tym przypadku na dzień 1.09.2014 r., albowiem powód takowego oświadczenia nie złożył.

Na uwzględnienie nie zasługiwał w ocenie Sądu II instancji również zarzut skarżącego, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie w sposób rażący naruszająca jego interesy, jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a co się z tym wiąże - nieważna. Sąd wskazał, wbrew zarzutom apelacji, iż w przedmiotowej sprawie wartość przedmiotu przewłaszczenia była znacznie niższa od przedmiotu zabezpieczenia. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, iż nastąpił stan „nadzabezpieczenia”.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację w pozostałej części (punkt II wyroku).

Na to rozstrzygnięcie skargę kasacyjną złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości. Wyrokowi zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 58 § 2, art. 65 i art. 353¹ k.c., przez ich niezastosowanie do ustalonego przez Sąd stanu faktycznego i w konsekwencji błędne uznanie, że kwota 1.000.000 zł wskazana w umowie jako wartość przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości nie miała charakteru wiążącego strony przy rozliczeniu przedmiotowych umów, a wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia, w jakiej wysokości przedmiotowa wierzytelności została umorzona, należało co do zasady określić według wartości rynkowej nieruchomości z daty złożenia oświadczenia określającego sposób zaspokojenia wierzytelności, (...).

- naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie za bezzasadny zarzutu przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, mimo iż Sąd I instancji, a w ślad za nim również Sąd II instancji, naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, co w konsekwencji (...), doprowadziło sądy obu instancji do błędnej interpretacji zapisów umowy przewłaszczenia i miało wpływ na wynik sprawy w postaci dokonania przez sąd i to w sposób błędny rozliczenia stron;

- art. 327¹ k.p.c. poprzez brak należytego uzasadnienia zaskarżonego wyroku tzn. brak należytego wyjaśnienia toku rozumowania Sądu i podstawy prawnej wyroku w zakresie dokonanego wyboru sposobu wyliczenia zadłużenia pozwanego i dokonanej zmiany wyroku Sądu I instancji, brak odpowiedniego przytoczenia przepisów prawa oraz brak odpowiedniego ustosunkowania się do wszystkich zarzutów pozwanego zawartych w apelacji.

Podnosząc te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o jej oddalenie skargi i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego art. art. 327¹ k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Co do pierwszego z nich, to jest zarzutu naruszenia art. 327¹ k.p.c. (obecnie co do uzasadnienia sądu II instancji – art. 387 § 2¹ k.p.c.) poprzez brak należytego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, tzn. brak należytego wyjaśnienia toku rozumowania Sądu i podstawy prawnej wyroku w zakresie dokonanego wyboru sposobu wyliczenia zadłużenia pozwanego i dokonanej zmiany wyroku, Sąd Najwyższy zauważa, przede wszystkim, że został on wadliwie skonstruowany. Przepis art. 327¹ k.p.c., co do zasady, dotyczy, bowiem, postępowania pierwszoinstancyjnego. Dlatego podniesienie zarzutu naruszenia tego przepisu w skardze kasacyjnej, która stanowi środek zaskarżenia przysługujący od orzeczeń sądu drugiej instancji, wymaga od skarżącego równoczesnego powołania przepisu regulującego postępowanie apelacyjne, np. art. 391 § 1 k.p.c., art. 387 § 2¹ k.p.c. czego skarżący nie czyni. Powołanie się w skardze kasacyjnej na naruszenie art. 327¹ § 1 i 2 k.p.c. (przed 7 listopada 2019 r. - art. 328 § 2 k.p.c.; w przypadku uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) jest usprawiedliwione w tych tylko wyjątkowych wypadkach, gdy uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji nie zawiera wszystkich wymaganych elementów konstrukcyjnych lub zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Jedynie wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 18 marca 2003 r., IV CKN 10 1862/00 oraz z 15 lipca 2011 r., I UK 325/10) albo nie pozwala na jego kontrolę kasacyjną (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01; z 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11). Sąd Apelacyjny uwzględnił zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. i to uzasadnił oraz rozpoznał pozostałe zarzuty zawarte w apelacji (naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 65 § 2 k.c.). Uzasadnienie odnosi się, więc, do wszystkich zarzutów skargi apelacyjnej, a z jego treści można zrekonstruować stan faktyczny w oparciu, o który przeprowadzono wywód prawny.

Natomiast w odniesieniu do drugiego z zarzutów, należy zauważyć, że kwestia stosowania art. 233 k.p.c., czy art. 231 k.p.c. należy do domeny ustalania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i jako taka nie może stanowić podstawy kasacyjnej (art. 398 (3) § 3 k.p.c.; zob. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2006 r., V CSK 146/06, i wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2008 r., IV CSK 404/07, postanowienia Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 578/17, z 26 czerwca 2018 r., V CSK 61/18, z 28 lutego 2019 r., V CSK 399/18, i z 10 maja 2019 r., IV CSK 502/18.; zob. również wyroki Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, z 13 sierpnia 2008 r., I CSK 83/08, z 6 listopada 2013 r., IV CSK 119/13, z 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/1, z 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, z 9 października 2014 r., I CSK 544/14, z 28 stycznia 2016 r., I CSK 94/15 i z 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17). Wyjątek dotyczy sytuacji, w której sąd *meriti* odrzucił możliwość dokonywania ustaleń faktycznych w inny sposób niż tylko przez przeprowadzenie dowodów bezpośrednich na zaistnienie okoliczności podlegających ustaleniu (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 8 listopada 2006 r., III CSK 174/06, z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 295/09 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/13, z dnia 19 maja 2016 r., IV CSK 522/15, i z dnia 18 stycznia 2017 r., V CSK 159/16).

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 58 § 2, art. 65 i art. 353¹ k.c., przez ich niezastosowanie do ustalonego przez Sąd stanu faktycznego i w konsekwencji błędne uznanie, że kwota 1.000.000 zł wskazana w umowie, jako wartość przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości nie miała charakteru wiążącego strony przy rozliczeniu przedmiotowych umów.

W istocie połączono w tym zarzucie różne wzorce normatywne kontroli, które należy analizować rozłącznie.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 353¹ k.c., to nie sprecyzowano na czym jego brak zastosowania miałby polegać. Sąd Odwoławczy uznał, że w ramach swobody umów dopuszczalne jest zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości. Uznał jednocześnie, że umowa nie reguluje

wprost mechanizmu ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby rozliczenia stron przy realizacji zabezpieczenia, to jest w jakiej wysokości powinna być umorzona wierzytelność między stronami, odwołał się przy tym do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dokonując wykładni umowy. Odnosząc powyższe do postawionego zarzutu, jeżeli oznaczało to przekroczenie w interpretacji dopuszczanych granic swobody umów, to nie wskazano, które ograniczenie sąd naruszył tak, aby to prowadziło to do nieważności umowy (art. 58 § 2 k.c.). Sama okoliczność, że niesprecyzowane postanowienia umowy są niekorzystne dla strony bez wskazania na czym konkretnie naruszenie prawa w ramach tych postanowień polega, nie jest wystarczające dla uwzględnienia podniesionego zarzutu. Za niekorzystne dla skarżącego nie może być uznane przyjęcie rozliczenia wartości nieruchomości według kryteriów rynkowych. Należy podkreślić, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest umową nazwaną. W orzecznictwie przyjmuje się, że dopuszczalność jej zawierania, także w odniesieniu do nieruchomości, wynika z zasady swobody umów - art. 353¹ k.c. (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183; z 13 maja 2011 r., V CSK 360/10; z 22 października 2014 r., II CSK 784/13; z 10 listopada 2015 r., III CSK 462/14, OSNC-ZD 2017, nr B, poz. 33; z 17 stycznia 2020 r., IV CSK 513/18, OSNC 2020, nr 10, poz. 88).

W istocie strony zawierając przewłaszczenie na zabezpieczenie dokonują zabezpieczenia spłaty pożyczki. Cel w tej sprawie był realizowany *cavendi causam* (zob. wyrok SN z 13 maja 2016r., III CSK 247/ 15). W przypadku braku spłaty pożyczki wierzyciel może zaspokoić się z przedmiotu zabezpieczenia dokonując stosownych rozliczeń. Modelowo mechanizm tych rozliczeń powinna precyzować umowa. W braku szczegółowego mechanizmu, biorąc pod uwagę cel zabezpieczający takiej umowy (*cavendi causam*) zaspokojenie może odbyć się zasadniczo na dwa sposoby: poprzez zatrzymanie przez właściciela przewłaszczonej rzeczy i rozliczenie jej wartości z kwoty niespłaconej pożyczki (jeżeli wartość nieruchomości i zabezpieczonej wierzytelności są zbliżone) albo sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej i zaliczenie uzyskanej ceny na poczet istniejącego zadłużenia z tytułu umowy pożyczki.

Jeżeli chodzi o kształtowanie mechanizmów zaspokojenia przy umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, w motywach wyroku z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183, Sąd Najwyższy przyjął, że określenie sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy oraz warunków dokonania tej czynności nie należy do przedmiotowo istotnych elementów (tzw. *essentialia negotii*) umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Może jednak być zawarte w takiej umowie, stanowiąc jej element uboczny (tzw. *naturalia negotii*) i wówczas wiąże strony. Gdy umowa precyzyjnie nie określa warunków zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, to wierzyciel może zaspokoić się - według swego wyboru - w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego. Ten pogląd dominuje w orzecnictwie (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219). Uznając, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest umowa nazwaną, istota tego poglądu wskazuje na traktowanie jako ważnej umowy, także tej, nie określającej sposobów zaspokojenia wierzyciela. Należy także przypomnieć stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, zgodnie z którym w razie zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zaspokojenie wierzyciela następuje nie z chwilą nabycia przez niego własności rzeczy, ale z chwilą dokonania dodatkowej czynności powodującej umorzenie w całości lub części zabezpieczonej wierzytelności. Jeżeli strony nie umówią się, w jaki sposób wierzyciel ma rozliczyć się z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą zabezpieczonej wierzytelności ma podstawę w art. 405 k.c. (podobnie wyrok SN z 20 listopada 2015r., III CSK 462/14).

Nie może budzić wątpliwości mechanizm rozliczenia pożyczki w oparciu o ustaloną wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb rozliczenia istniejącego zabezpieczenia z zadłużeniem wynikającym z pożyczki.

W konkluzji umowa która nawet nie zawiera mechanizmu rozliczeń pomiędzy stronami jest ważna. Natomiast rozliczenia pomiędzy stronami odbywają się

w oparciu o reżim bezpodstawnego wzbogacenia. W tym kontekście nie można uznać zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. i art.353¹ k.c.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że sądowa kontrola umów przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest szczególnie potrzebna w zakresie określenia mechanizmu zaspokojenia wierzyciela (w szczególności zwrotu nadwyżki), który również musi być zgodny z zasadami współżycia społecznego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183, z 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72, z 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, z 22 października 2014 r., II CSK 784/13, i z 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14). W realiach przedmiotowej sprawy Sąd dokonał takiej kontroli.

Sąd Odwoławczy dokonał wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie. Ogólny charakter zarzutu naruszenia art. 65 k.c. bez wskazania, o który paragraf wskazanego przepisu chodzi i na czym polega wadliwość wykładni, także wymyka się kontroli kasacyjnej. Z uzasadnienia skargi wynika, że dotyczy to § 7, umowy, który określa termin rozliczenia pożyczki oraz § 5 umowy zarzucając, że sądy *meriti* przyjęły, że to postanowienie umowy określające wartość nieruchomości na potrzeby jej przewłaszczenia nie ma wiążącego znaczenia dla mechanizmu rozliczenia pożyczki.

Należy odróżnić wartość deklarowanego przez właściciela zabezpieczenia, w związku z jego ustanowieniem (wartości nieruchomości) określonego w § 5 umowy od wartości nieruchomości przyjętej ostatecznie na potrzeby rozliczenia zabezpieczonej wierzytelności przy realizacji zabezpieczenia, które może mieć miejsce wiele lat po ustanowieniu zabezpieczenia. Z umowy nie wynikało, aby deklarowana wartość zabezpieczenia (nieruchomości) określona sztywno, kwotowo w chwili jego ustanowienia na potrzeby umowy przenoszącej własność na wierzyciela, miała być przyjęta na potrzeby rozliczenia pożyczki w związku z realizacją zabezpieczenia. Wskazanie wartości nieruchomości podlegającej przewłaszczeniu pozwala na określenie wartości orientacyjnej zabezpieczenia w chwili jego ustanowienia, ocenie, czy nie dochodzi do nadzabezpieczenia, ale także służy dokonywaniu ustaleń dla potrzeb zobowiązań podatkowych,

czy taks notarialnych. Wartość nieruchomości może zmienić się istotnie w okresie pomiędzy jej obciążeniem, a realizacją prawa zabezpieczającego. W tym zakresie zarzuty skargi są niezasadne.

Podana w § 5 umowy wartość nieruchomości 1 000 000 zł nie oznacza, że intencją stron było w przypadku realizacji zabezpieczenia, dla potrzeb rozliczenia umowy pożyczki przyjęcie jako wartości nieruchomości tej określonej kwoty. Brak ku temu wystarczających przesłanek, by nadać mu takie znaczenie, aby celem tego zapisu było sztywne określenie wartości nieruchomości w oderwaniu od jej wartości rynkowej na potrzeby rozliczenia wysokości zadłużenia pożyczki. Uznanie, że intencją stron było rozliczenie zadłużenia, stosując rynkową wartość przewłaszczonej nieruchomości nie może być uznane, w realiach sprawy, za stanowiącą przekroczenie dozwolonych granic wykładni w braku szerszego uzasadnienia tego zarzutu. Jak ustalono na etapie zawierania umowy nie sporządzano operatu szacunkowego nieruchomości, który mógłby być podstawą do ustalenia tej wartości. Tak też rozumiał znaczenie umowy wierzyciel. Jest to zgodne z zasadami i mechanizmem ustalania wartości aprobowanym w orzecznictwie. Z treści umowy i intencji stron wynika, że wierzyciel miał zbyć nieruchomość na wolnym rynku i zaspokoić się z uzyskanej ze sprzedaży ceny, co zakłada rynkowy, a nie sztywny mechanizm ustalania wartości nieruchomości na potrzeby rozliczenia pożyczki.

Rozliczenie pożyczki przez strony przy założeniu, czy deklarowaniu dużej dysproporcji wartości nieruchomości do jej wartości rynkowej, czy to na korzyść powoda, czy też pozwanego i tak uruchamiało by kontrolę sądową i obowiązek rozliczenia takiego przysporzenia w ramach reżimu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.). Dlatego zarzuty naruszenia prawa materialnego należy uznać za niezasadne.

Z tych powodów, mając na uwadze przedstawione okoliczności, Sąd Najwyższy uznał skargę kasacyjną za bezzasadną i na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 98k.p.c. orzekł jak w sentencji.

[as]

