



Sygn. akt IV CSK 513/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Z. O.

przeciwko P. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 stycznia 2020 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 8 maja 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 maja 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda Z. O. od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 2 marca 2017 r., oddalającego jego powództwo o zobowiązanie pozwanego P. P. do przeniesienia na rzecz powoda praw własności bliżej oznaczonych lokali - mieszkalnego (Lokal nr 5) i użytkowego (Lokal nr 25) - dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...) i nr LUI (...), wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, wyodrębnionych w budynku znajdującym się na gruncie położonym w L. przy ul. K., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (dalej - „Nieruchomość”).

W sprawie ustalono m.in., że w dniu 17 stycznia 2013 r. między stronami doszło do zawarcia umowy pożyczki (dalej - „Umowa pożyczki”), mającej zapewnić środki na realizację inwestycji gospodarczej, mocą której pozwany pożyczył i wydał powodowi kwotę 35.000 zł, którą ten zobowiązał się zwrócić, bez odsetek, gotówką najpóźniej do dnia 17 maja 2013 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności o zwrot pożyczki w tym samym dniu strony zawarły notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie (dalej - „Umowa przewłaszczenia”). Jej mocą powód przewłaszczył na pozwanego swój udział we współwłasności Nieruchomości w wielkości 20/120, co pozwany zaakceptował, oświadczając, że nabywa to prawo „w celu zabezpieczenia” wierzytelności wynikającej z Umowy pożyczki (§ 4 Umowy przewłaszczenia). Pozwany zobowiązał się - pod warunkiem spłaty całej wierzytelności wynikającej w Umowy pożyczki - do powrotnego przewłaszczenia udziału na powoda lub osobę przez niego wskazaną w terminie 14 dni od ziszczenia się tego warunku (§ 5 *tiret* pierwsze Umowy przewłaszczenia), jak również do niezbywania ani nieobciążania tego udziału na rzecz osób trzecich do dnia wymagalności udzielonej przez niego pożyczki (§ 5 *tiret* drugie Umowy przewłaszczenia). Uzgodniono, że Lokale nr 5 i nr 25, z których powód korzystał w ramach swojego udziału, pozostaną w jego władaniu z możliwością ich używania zgodnie z przeznaczeniem, bez pogarszania ich stanu poza zwykłym zużyciem, do chwili otrzymania przezeń pisemnego żądania wydania nieruchomości

wystosowanego przez pozwanego, co mogło nastąpić w razie bezskutecznego upływu terminu spłaty pożyczki (§ 6 i 7 Umowy przewłaszczenia).

Powód pożyczki nie spłacił, jednak pozwany wezwał go do opuszczenia i wydania Nieruchomości dopiero pismami z dnia 30 lipca 2015 r. oraz z dnia 30 października 2015 r.

Umowa przewłaszczenia została zawarta w toku postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności Nieruchomości. Przed jej zawarciem, nieprawomocnym postanowieniem z dnia 13 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy w L. ustanowił i przyznał na własność powodowi odrębną własność Lokalu nr 5 o powierzchni 109,60 m² i własność Lokalu nr 25 o powierzchni 93,70 m², w obu przypadkach wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej. Po zawarciu Umowy przewłaszczenia postępowanie toczyło się z udziałem pozwanego, który - jako nowy współwłaściciel - został wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Postanowieniem z dnia 12 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że wyodrębnione Lokale nr 5 i 25 wraz z udziałami przyznał pozwanemu. Ponadto zasądził na jego rzecz od pozostałych współwłaścicieli dopłaty w łącznej kwocie ponad 160 tys. zł., jak również zwrot pożytków i korzyści w kwocie ponad 15 tys.

W wykonaniu tych zobowiązań, do końca 2015 r. pozwany otrzymał łącznie ponad 80 tys. zł, z czego do 30 lipca 2015 r. - ponad 60 tys. zł.

Strony Umowy pożyczki nie uzgodniły, że spłata pożyczki może nastąpić przez zaliczenie na jej poczet kwot z tytułu dopłat oraz zwrotu pożytków i korzyści otrzymanych przez pozwanego od współwłaścicieli w związku ze zniesieniem współwłasności. Do czasu wszczęcia niniejszego postępowania powód nie informował pozwanego, że powinien dokonać takiego zaliczenia.

Uznając żądanie pozwu za bezzasadne, Sądy obu instancji przyjęły jednomyślnie, że zobowiązanie pozwanego do powrotnego przeniesienia własności wygasło z chwilą bezskutecznego upływu terminu do zwrotu pożyczki, było to bowiem zobowiązanie zaciągnięte pod warunkiem, iż pożyczka zostanie zwrócona w terminie i po jego upływie warunek nie mógł się już ziścić. W tej sytuacji zaktualizowało się prawo pozwanego do zaspokojenia się

z przedmiotu przewłaszczenia, przy czym - wobec braku uzgodnień w tym względzie - mógł on, w granicach wytyczanych przez zasady współżycia społecznego, zaspokoić się według własnego wyboru. W ocenie Sądu Okręgowego dokonanie wyboru było też obowiązkiem wierzyciela, podobnie jak powiadomienie o nim dłużnika, a następnie przeprowadzenie czynności koniecznych do zaspokojenia się i umorzenia zabezpieczonego zobowiązania. Pozwany skorzystał z tego prawa, pozostawiając Lokale dla siebie i zarachowując ich wartość na poczet zabezpieczonej wierzytelności. Dał temu wyraz (art. 60 k.c.) zwracając się do powoda - w dniach 30 lipca 2015 r. i 30 października 2015 r. - z żądaniem wydania lokali pozostawionych we władaniu dłużnika. Z nadwyżki powinien rozliczyć się z powodem, jednak nie jest to przedmiotem niniejszego postępowania.

Sądy zgodnie uznały za pozbawioną znaczenia okoliczność, że dokonanie wyboru sposobu zaspokojenia przez wezwanie dłużnika do opuszczenia lokali nastąpiło już po otrzymaniu przez pozwanego części zasądzonych dopłat i pożytków. O ile jednak Sąd Okręgowy uznał to za irrelewantne ze względu na brak porozumienia stron co do takiego sposobu zaspokojenia i przysługujące wierzycielowi prawo wyboru sposobu zaspokojenia przez dłużnika, o tyle Sąd Apelacyjny dlatego, że przedmiotem niniejszego postępowania nie są roszczenia finansowe czy zwrot korzyści między stronami. Z podobnych względów Sąd drugiej instancji stwierdził, że analiza zarzutu dotyczącego niewłaściwego zastosowania art. 319 k.c. - który mógłby mieć analogiczne zastosowanie, jeśli wierzyciel pobierał pożytki do terminu spłaty pożyczki - jest zbędna.

W związku z brakiem uzgodnień co do sposobu zaspokojenia uznał też za bezprzedmiotowy zarzut wykroczenia poza granice swobody umów (art. 353¹ k.c.). Zarazem zwrócił uwagę, że z § 5 i 7 Umowy przewłaszczenia wynikało, iż w razie niespłacenia pożyczki w terminie, pozwany mógł realizować swoje uprawnienia - np. zbyć, obciążyć udział czy też wezwać powoda do wydania nieruchomości.

Ubocznie Sąd odwoławczy zauważył też, że z zasądzonych na rzecz pozwanego od innych współwłaścicieli pożytków, otrzymał on jedynie kwotę 4198 zł, co nie mogło zaspokoić długu w kwocie 35.000 zł. Otrzymane zaś

przez pozwanego kwoty dopłat nie mogą być utożsamiane z pożytkami rzeczy, gdyż - zdaniem Sądu - jest to raczej świadczenie zbliżone do ceny czy wynagrodzenia za rzecz.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wywiódł powód, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 155, art. 353¹ i art. 65 § 2 k.c., art. 60 oraz art. 65 § 2 w związku z art. 155, art. 319 i art. 353¹ k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucane w skardze kasacyjnej naruszenie art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. miało polegać przede wszystkim na nierozpoznaniu dwóch zarzutów apelacyjnych: zarzutu naruszenia art. 60 i art. 65 § 2 w związku z art. 155, art. 319 i art. 353¹ k.c. przez przyjęcie, że pozwany, żądając wydania mu lokali pozostawionych we władaniu powoda, skutecznie i wyraźnie wykazał swoją wolę zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia przez pozostawienie go na własność w sytuacji, w której w Umowie przewłaszczenia strony nie uzgodniły sposobu zaspokojenia z rzeczy, pozwany nie poinformował powoda o wybranym sposobie, w chwili zaś wezwania powoda do wydania lokali pozwany otrzymał już wcześniej spłaty - pożytki z rzeczy - od innych współwłaścicieli, które zaspokoili cały dług powoda, oraz zarzutu naruszenia 316 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że na dzień zamknięcia rozprawy, mimo zaspokojenia całego długu powoda, istniała jakakolwiek *causa* zatrzymania własności przedmiotu zabezpieczenia. Zarzucane w skardze naruszenie miało też polegać na niewskazaniu w uzasadnieniu żadnego przepisu prawa, choćby stosowanego odpowiednio, uzasadniającego przyjęcie, że roszczenie majątkowe powoda o zwrotne przeniesienie własności wygasło.

Zastrzeżenia te nie uwzględniają, że wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji nie oznacza konieczności odniesienia się do każdego argumentu apelanta (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada

2015 r., V CSK 13/15, nie publ., z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, nie publ., z dnia 5 października 2018 r., I CSK 608/17, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17, nie publ. i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, nie publ.). Z wywodów zaś Sądu Apelacyjnego wynika jasno, dlaczego uznał, że wezwanie do wydania lokali było równoznaczne z dokonaniem wyboru sposobu zaspokojenia przez pozwanego, częściowe otrzymanie dopłat i zwrot pożytków nie mogło zaspokoić długu powoda i tym samym eliminować prawa wyboru oraz *causae* przysporzenia, a zobowiązanie do powrotnego przeniesienia przedmiotu przewłaszczenia wygasło. W tej sytuacji nie można też uznać, by niewskazanie wyraźnie podstawy prawnej owego wygaśnięcia, mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Odrębną kwestią jest prawidłowość tych ocen na płaszczyźnie prawa materialnego.

Z podobnych względów nie można podzielić podnoszonego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że na dzień zamknięcia rozprawy w Sądzie drugiej instancji istniała jakakolwiek *causa* zatrzymania na własność przedmiotu zabezpieczenia w sytuacji, w której pozwany otrzymał już od innych współwłaścicieli płatności, które z nadwyżką zaspokajały dług powoda i doprowadziły do jego wygaśnięcia. W istocie bowiem zarzut ten nie zmierza do zakwestionowania przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia „stanu rzeczy” (art. 316 k.p.c.) - jest jasne, że Sąd Apelacyjny miał m.in. na względzie płatności otrzymane przez pozwanego do dnia 30 lipca 2015 r. - lecz do podważenia prawnej oceny owego stanu rzeczy.

Naruszenia prawa materialnego skarżący dopatrywał się przede wszystkim w uznaniu, że roszczenie powoda o zwrotne przeniesienie przedmiotu przewłaszczenia wygasło, choć Umowa przewłaszczenia nie przewidywała żadnego warunku ani terminu na realizację tego roszczenia - nie był nim termin spłaty pożyczki, a jego upływ oddziaływał tylko na wymagalność roszczenia o powrotne przewłaszczenie - i takiego skutku nie przewidywał też żaden przepis ani nie wynikał on z istoty przewłaszczenia. Zdaniem powoda, dla istnienia zobowiązania do powrotnego przewłaszczenia kluczowy jest wybór sposobu zaspokojenia się przez wierzyciela oraz zaspokojenie będące następstwem tego wyboru, który nie może być dowolny, gdyż dopuszczalne są tylko sposoby

zaspokojenia gwarantujące ochronę praw dłużnika i pozostałych wierzycieli w sposób najbardziej zbliżony do rozwiązań ustawowych przyjętych dla zastawu zwykłego lub hipoteki (spłata zobowiązania jest tam możliwa aż do momentu zaspokojenia z rzeczy, upływ terminu zapłaty nie przesądza utraty przedmiotu zabezpieczenia). *In casu* strony nie przewidziały możliwości zaspokojenia się przez przejęcie nieruchomości, a ponadto do czasu spłaty długu (zaspokojenia interesu wierzyciela przez płatności współwłaścicieli) wybór sposobu zaspokojenia nie został dokonany. W ocenie skarżącego, płatności od współwłaścicieli otrzymane i zatrzymane przez pozwanego do dnia 31 lipca 2015 r. (w kwocie 60.764,45 zł), stanowiące pożytki cywilne przewłaszczonego prawa, doprowadziły do spłaty zabezpieczanego długu i jego wygaśnięcia, a tym samym - do wygaśnięcia tytułu przewłaszczenia, wobec czego wyrażona później przez pozwanego wola zaspokojenia się przez zatrzymanie lokali na własność (żądanie wydania lokalu) nie mogła już mieć żadnego znaczenia. W ocenie skarżącego, za takim stanowiskiem przemawia też analogia do art. 319 k.c. Zarazem z sensu i istoty przewłaszczenia na zabezpieczenie wynika, że zaspokojenie zabezpieczonego długu prowadzi do wymagalności roszczenia o powrotne przewłaszczenie.

Rozpatrując racje przedstawione przez skarżącego, należy na wstępie przypomnieć, że dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości przez długi czas wywoływała - i do pewnego stopnia nadal wywołuje - poważne wątpliwości w doktrynie, przede wszystkim dlatego, że stwarza zagrożenie dla godnych ochrony interesów dłużnika oraz innych jego wierzycieli przez ominięcie zabezpieczających te interesy norm odnoszących się do hipoteki. Zwłaszcza, że - w braku wyraźnej regulacji ustawowej - podstawą takiego przewłaszczenia mogła być tylko ogólna zasada swobody umów, wkraczająca w tym przypadku, przynajmniej w aspekcie funkcjonalnym, na obszar regulowany tradycyjnie bezwzględnie obowiązującymi normami prawa rzeczowego.

Mimo zastrzeżeń znaczącej części doktryny, judykatura zaakceptowała tę instytucję, przyjmując, że charakteryzują ją dwa elementy: bezwarunkowe przeniesienie na wierzyciela własności nieruchomości w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności oraz warunkowe zobowiązanie wierzyciela do powrotnego przeniesienia na przewłaszczającego własności nieruchomości po spłaceniu

zabezpieczonej wierzytelności (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 jest jednak bezwarunkowa, a zastrzeżenia doktryny - w znacznej mierze trafne - nakazują zachowanie ostrożności i poddanie tego rodzaju umów wzmożonej kontroli pod kątem zgodności z prawem, w tym zwłaszcza z granicami swobody umów wytyczonymi w art. 353¹ k.c. Wszelkie zaś wątpliwości interpretacyjne powinny być - w granicach, które dopuszcza art. 56 i art. 65 k.c. - rozstrzygane na rzecz rozwiązań stwarzających gwarancje zbliżone do tych, które przewidziano w odniesieniu do hipoteki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, nie publ.).

Dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że sądowa kontrola umów przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest szczególnie potrzebna w dwóch aspektach: 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, nie publ. i z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, nie publ.), oraz określenia mechanizmu zaspokojenia wierzyciela (w tym zwrotu nadwyżki), który również musi być zgodny z zasadami 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, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, nie publ. i z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14, nie publ.). Z pewnością istotne i wzrastające znaczenie - zwłaszcza w stosunkach konsumenckich – mogą mieć informacje udzielone dłużnikowi przed zawarciem umowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2016 r., V KK 316/16, OSNKW 2017, nr 4, poz. 23).

Rozpatrując będące przedmiotem niniejszego sporu ukształtowanie mechanizmu zaspokojenia wierzyciela, należy przede wszystkim przyznać skarżącemu rację, że teza Sądów *meriti*, iż niespłacenie pożyczki w terminie skutkowało wygaśnięciem zobowiązania do powrotnego przewłaszczenia, jest

pozbawiona wystarczających podstaw. W szczególności podstawy takiej nie stanowi dotyczący tego zobowiązania § 5 *tiret* pierwsze Umowy przewłaszczenia, z którego wynika, że zobowiązanie to było warunkowane „spłatą całej wierzytelności” wynikającej w Umowy pożyczki bez zastrzeżenia, iż chodzi tu o spłatę „w terminie” (powoływany przez Sady *meriti* wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, nie publ. dotyczył innej sytuacji). Zważywszy doniosłość tej regulacji, jak również to, że została zastrzeżona w czynności prawnej sporządzonej w formie aktu notarialnego, nie może być ona - w braku dodatkowych, solidnych racji (art. 65 § 2 k.c.), których w sprawie nie zaprezentowano - uzupełniana o elementy istotnie zniekształcające jej znaczenie. Z całą pewnością argumentu takiego nie dostarcza istota przewłaszczenia, która wiąże się ściśle z jego zabezpieczającym charakterem. Przeciwnie, rozwiązanie, które prowadzi do definitywnej utraty przez dłużnika przewłaszczonej nieruchomości już z upływem terminu do spłaty długu, konkurujące pod względem rygoryzmu z gwarancją bankową na pierwsze żądanie, nie może być uznane za wzorcowe.

W świetle Umowy przewłaszczenia niespłacenie pożyczki w terminie miało tylko to znaczenie, że stwarzało wierzycielowi (pozwanemu) możliwość zaspokojenia się z przedmiotu przewłaszczenia. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia przez wierzyciela własności rzeczy, ale z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie się wierzyciela z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, publ. i z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 815/14, nie publ.);

In casu sposób zaspokojenia został określony w Umowie przewłaszczenia w ograniczonym zakresie, z jej art. 5 *tiret* drugie bowiem zdaje się wynikać jedynie, że w razie bezskutecznego upływu terminu spłaty pożyczki wierzyciel mógł zbyć albo obciążyć przewłaszczony udział. Z kolei wzmianka o aktualizującym się w takim przypadku prawie pozwanego do żądania wydania nieruchomości (§ 7

Umowy przewłaszczenia) mogła – co najwyżej - sugerować, że kolejnym sposobem zaspokojenia jest zatrzymanie przedmiotu przewłaszczenia dla siebie.

Nie oznacza to jednak jeszcze, jak błędnie przyjęły Sądy *meriti*, że dług powoda mógł być – pomijając nawet bezpośrednią spłatę przezeń gotówką (zgodnie z Umową pożyczki) - umorzony tylko w ten sposób. Należy bowiem zgodzić się z poglądem, że swoboda ustalania oraz wyboru sposobu zaspokojenia z nieruchomości będącej przedmiotem przewłaszczenia nie jest nieograniczona, a jej granice wyznacza w szczególności art. 353¹ k.c.

Słuszny interes wierzyciela nie może być zaspokajany w sposób, który całkowicie ignoruje cel zabezpieczenia i interesy dłużnika, w tym jest oczywiście nieproporcjonalny. Dotyczy to szczególnie sytuacji, w których - co wymaga ustalenia *ad casum* - między wysokością zabezpieczanego długu a wartością przedmiotu zabezpieczenia zachodzi istotna dysproporcja. Cel przewłaszczenia (jego natura) oraz zasady współżycia społecznego wymagają poszanowania reguły proporcjonalności, która nakazuje wybór sposobu zaspokojenia możliwie najmniej dolegliwego, choćby nie został wprost przewidziany w umowie, jeżeli czyni zadość godnemu ochronie interesowi wierzyciela. Nie ma żadnych racji, które przemawiałyby za dopuszczeniem zaspokojenia wierzyciela przez zatrzymanie własności nieruchomości, jeżeli realizując to prawo, choćby bez woli zaspokojenia, otrzymał już i zatrzymał dla siebie świadczenia pieniężne przewyższające dług, którego zabezpieczeniu przewłaszczenie miało służyć. Poczynione w sprawie ustalenia, na które powołuje się skarżący, mogą wskazywać, że sytuacja taka wystąpiła w okolicznościach niniejszej sprawy. W tym kontekście nie ma znaczenia, czy *in casu* świadczenia otrzymane przez pozwanego stanowiły pożytki przewłaszczonego prawa czy też - jak w przypadku dopłat - jego częściowy ekwiwalent, wynagradzający wartość utraconego udziału, niepokrywaną wartością wyodrębnionych i przyznanych mu lokali. W każdym bowiem razie z tych właśnie świadczeń wierzyciel (pозwany) powinien zaspokoić się - zgodnie z wymaganiami proporcjonalności - w pierwszej kolejności, tracąc z chwilą ich przyjęcia, umożliwiającego całkowite zaspokojenie jego interesu (co *in casu* wymaga potwierdzenia), prawo do zaspokojenia w inny, bardziej dotkliwy dla dłużnika

(powoda) sposób, co oczywiście nie wyklucza obowiązku rozliczenia ewentualnej nadwyżki.

Występująca w takim przypadku realizacja celu zabezpieczenia ma także kluczowe znaczenie dla obowiązku zwrotu przewłaszczonego prawa (jego rzeczowego surogatu). To, że przewłaszczenie nie jest zabezpieczeniem akcesoryjnym, którego istnienie i zakres zależy bezpośrednio od istnienia i zakresu zabezpieczanego długu, nie oznacza wszak, iż może ono trwać także wtedy, gdy interes wierzyciela został już zaspokojony. Z chwilą zaspokojenia tego interesu przedmiot przewłaszczenia albo jego rzeczowy surogat, którego uzyskanie nie zmierzało do zaspokojenia wierzyciela, powinien zostać zwrócony. Jeżeli *in casu* podstawą tego obowiązku nie był § 5 *tiret* pierwsze Umowy przewłaszczenia - ze względu na to, że do zaspokojenia interesu wierzyciela doszło tu w inny sposób niż przez bezpośrednią spłatę długu - to wynikał on z celu zabezpieczenia i zasad współżycia społecznego, o których mowa w art. 56 albo art. 65 § 1 w związku z art. 353¹ k.c. Alternatywnie w orzecznictwie wskazuje się na art. 405 k.c. jako podstawę zwrotu nadwyżki korzyści uzyskanej przez wierzyciela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 784/13, nie publ. i z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 462/14, nie publ.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.