



Sygn. akt V CSKP 173/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)
SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)
SSN Marcin Łochowski

w sprawie z powództwa M. S.
przeciwko S. G.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 26 listopada 2021 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. odrzuca skargę kasacyjną w części, w której skarga odnosi się do punktu 2 zaskarżonego wyroku,**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanego na rzecz powódki 20 300 zł wraz z odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części

(powódka żądała zapłaty 186 000 zł) oraz odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że 29 stycznia 2014 r. powódka i pozwany zawarli w formie aktu notarialnego umowę pożyczki i przedwstępną umowę przeniesienia własności nieruchomości. Na mocy umowy pożyczki pozwany pożyczył powódce 29 000 zł na okres do 29 lipca 2014 r. „za wynagrodzeniem wynoszącym 1000 zł”. Powódka potwierdziła odbiór wymienionej kwoty i oświadczyła, że uzyskuje dochody umożliwiające jej zwrot. Jednocześnie strony postanowiły, że pod warunkiem przedłożenia przez powódkę wypisu z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczących działki [...]/2, zobowiązują się w terminie jednego miesiąca, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki, zawrzeć umowę przeniesienia własności, w której powódka przeniesie na pozwanego prawo własności wymienionej działki.

W dniu 24 lutego 2014 r. w formie aktu notarialnego strony zmieniły umowę pożyczki w ten sposób, że podwyższyły kwotę pożyczki do 59 000 zł oraz skróciły termin zwrotu do 25 maja 2014 r., rozwiązały umowę przedwstępną, a także zawarły umowę, na mocy której, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z umowy pożyczki, powódka przeniosła na pozwanego prawo własności działki nr [...]/2 o obszarze 0,2 ha. Powódka pokwitowała otrzymanie dodatkowej kwoty 30 000 zł. Pozwany zobowiązał się powrotnie przenieść własność nieruchomości na powódkę w dniu zwrotu przez nią całej należności wynikającej z umowy pożyczki. W razie niewykonania obowiązku terminowego zwrotu pożyczki wraz z wynagrodzeniem powódka zobowiązała się wydać pozwanemu przewłaszczoną nieruchomość w terminie 7 dni, licząc od 25 maja 2014 r. Strony postanowiły również, że w takim przypadku pozwany może swobodnie rozporządzać nabytą nieruchomością. Wartość nieruchomości określono w umowie na 70 000 zł.

Na podstawie opinii biegłego datowanej na 15 września 2017 r. i następnie uzupełnionej opiniami z 13 grudnia 2017 r., 15 stycznia 2018 r. oraz 23 marca 2018 r. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość działki nr [...]/2 wynosiła 79 300 zł.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że 24 czerwca 2014 r. pozwany zawarł umowę pośrednictwa w sprzedaży wymienionej nieruchomości

i została ona faktycznie wystawiona na sprzedaż. Ze względu na brak zainteresowania spowodowany niekorzystną lokalizacją działki, jej cena ofertowa była sukcesywnie obniżana z wyjściowego poziomu wynoszącego 245 000 zł. W 2016 r. zgłosiło się ostatecznie kilku chętnych do nabycia nieruchomości, jednak oferowana przez nich cena w wysokości 70 000-80 000 zł nie została zaakceptowana przez pozwanego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany powinien zwrócić powódce różnicę między wartością nieruchomości ustaloną na podstawie opinii biegłego a kwotą udzielonej jej pożyczki. Sąd pierwszej instancji powołał się na 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. Zdaniem Sądu Okręgowego, z treści umów nie wynika, aby powódka godziła się, że w przypadku niespłacenia długu pozwany pozostanie właścicielem przewłaszczonej nieruchomości, bez możliwości jakiegokolwiek rozliczenia i odzyskania nadwyżki przez powódkę. Bezskuteczny upływ terminu spłaty pożyczki spowodował, że wygasło zobowiązanie pozwanego do powrotnego przeniesienia własności. Po upływie tego terminu pozwany zobowiązany był niezwłocznie poinformować powódkę, jaki sposób zaspokojenia zastosuje. Z okoliczności sprawy wynika, że pozwany zadecydował ostatecznie, iż pozostawi nieruchomość jako swoją własność. Sprawia to, że na podstawie art. 405 k.c. powinien rozliczyć różnicę wartości nieruchomości i zaspokojonej wierzytelności.

Na skutek apelacji obu stron, wyrokiem z 16 lipca 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu (pkt 1), a ponadto oddalił apelację pozwanego w pozostałym zakresie (pkt 2), apelację powódki w całości (pkt 3) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zaaprobował w całości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznał jednak, że okoliczności faktyczne sprawy odbiegają znacząco od okoliczności, które były przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w wyroku z 13 maja 2011 r., V CSK 360/10. Zdaniem Sądu drugiej instancji w sprawie niniejszej nie może być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu pozwanego. Umówione przez strony wynagrodzenie w wysokości 1000 zł obejmowało jedynie okres do 25 maja 2014 r., natomiast w okresie późniejszym powódka pozostawała w opóźnieniu i pozwanemu powinny należeć się odsetki ustawowe. Pożyczając powódce 59 000 zł na początku 2014 r., pozwany nie mógł korzystać z kapitału i nie zdołał też zaspokoić się w wybrany przez siebie sposób z przejętej na własność nieruchomości. Prowadzi to do wniosku, że nie ma nadwyżki, którą pozwany powinien był zwrócić powódce.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarga kasacyjna została oparta na zarzutach naruszenia:

1) art. 60 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez przyjęcie, że pozwany nie złożył oświadczenia woli o zaspokojeniu się z przewłaszczonej nieruchomości przez zachowanie jej dla siebie, podczas gdy prawidłowa ocena zachowania wierzyciela powinna prowadzić do przeciwnego wniosku;

2) art. 405 k.c. poprzez uznanie, że wierzyciel, zaspokajając się z przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości przez przejęcie jej na własność, nie jest zobowiązany do zwrotu nadwyżki wartości nieruchomości nad przysługującą mu względem dłużnika wierzytelnością jako bezpodstawnego wzbogacenia;

3) art. 58 § 1 i 2 k.c. przez niezastosowanie ich do zawartej między stronami umowy, podczas gdy była ona nieważna z mocy prawa jako sprzeczna z ustawą (w zakresie obejmującym umowę o przepadek zabezpieczenia) oraz zasadami współżycia społecznego (w zakresie, w którym nie określała terminu i sposobu zaspokojenia się z przewłaszczonej nieruchomości).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia jest interes prawny w zaskarżeniu. Dla powstania takiego interesu konieczne jest istnienie stanu pokrzywdzenia orzeczeniem (*gravamen*), który występuje, gdy zaskarżone orzeczenie narusza interesy skarżącego (zob. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108; postanowienie Sądu Najwyższego z 25 lutego 2015 r., V CSK 450/14; wyrok Sądu Najwyższego z 2 lipca 2015 r., V CSK 421/14). Brak interesu prawnego w zaskarżeniu powoduje odrzucenie skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej, na podstawie art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, a więc także w części, w której oddalono apelację pozwanego (punkt 2). Rozstrzygnięcie w tym zakresie nie rodziło dla powódki negatywnych skutków prawnych, wobec czego należało uznać, że brak po jej stronie interesu prawnego w kwestionowaniu orzeczenia. Skarga kasacyjna podlegała zatem w tej części odrzuceniu, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku Sądu Najwyższego.

W pozostałym zakresie skarga okazała się niezasadna, choć wniosek taki nie oznacza pełnej akceptacji sposobu rozumowania przyjętego przez Sąd Apelacyjny.

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie jest umową nazwaną. W orzecznictwie przyjmuje się, że jej dopuszczalność, także w odniesieniu do nieruchomości, wynika z 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). Przepis ten dotyczy wprawdzie umów zobowiązaniowych, a istota przewłaszczenia na zabezpieczenie nie wyczerpuje się w skutkach obligacyjnych tej czynności prawnej, jednak pogląd o dopuszczalności przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości należy zaaprobować, gdyż wynika on z generalnej zasady autonomii woli, stanowiącej jeden z fundamentów prawa cywilnego.

Jako cechę charakterystyczną umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w orzecznictwie wymieniono to, że jego celem nie jest nabycie przez wierzyciela własności przedmiotu zabezpieczenia. Zaspokojenie z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia jej własności przez wierzyciela, ale w momencie dokonania przez niego osobnej czynności. Jeżeli umowa nie określa sposobu zaspokojenia wierzyciela, może on zaspokoić się w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego, umową lub zasadami współżycia społecznego. W szczególności wierzyciel może zbyć przewłaszczoną rzecz, oddać ją do odpłatnego korzystania osobie trzeciej, rozporządzić nią w inny sposób, a także zatrzymać i zaliczyć jej wartość na poczet wierzytelności. W tym ostatnim przypadku konieczne jest jednak rozliczenie korzyści wynikającej z nadwyżki wartości rzeczy nad wysokością wierzytelności (por. przywołane wyżej wyroki Sądu Najwyższego). W orzecznictwie wskazywano również, że celem przewłaszczenia na zabezpieczenie nie może być umożliwienie wierzycielowi nabycia własności rzeczy w zamian za zabezpieczaną wierzytelność bez konieczności rozliczenia nadwyżki wartości, gdyż byłoby to sprzeczne z naturą przewłaszczenia na zabezpieczenie i mogłoby zapewniać wierzycielowi nieusprawiedliwione zyski (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 22 października 2014 r., II CSK 784/13; z 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, OSP 2019, nr 4, poz. 35).

Wskazane cechy charakterystyczne należy odnieść do zidentyfikowanego w orzecznictwie empirycznego typu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Nie oznacza to jednak, że wykluczone jest zawierania umów, które w tym typie się nie mieszczą, pod warunkiem, że zachowane będą ogólne granice swobody kontraktowej wynikające z art. 58 § 1 i 2 oraz 353¹ k.c. Kwestią wtórną jest, czy umowa taka zostanie nazwana umową przewłaszczenia na zabezpieczenie, gdyż w przypadku umów nienazwanych nie ma ścisłych reguł terminologicznych wyznaczających granice poszczególnych umów, a każda formułowana definicja jest jedynie pewną propozycją ze strony orzecznictwa lub doktryny.

Wychodząc z powyższego założenia, dla określenia skutków zawartej umowy należy w pierwszej kolejności dokonać wykładni oświadczeń woli stron, a dopasowanie czynności prawnej do wyróżnianych typów empirycznych jest

jedynie kwestią wtórną i wynikające stąd wnioski nie mogą same z siebie rozstrzygać o dopuszczalności określonego sposobu ukształtowania stosunku prawnego.

Ustalenia faktyczne przyjęte przez orzekające w niniejszej sprawie Sądy powszechne są wystarczające dla dokonania wykładni zawartej umowy i określenia jej skutków zamierzonych przez strony. W ocenie Sądu Najwyższego, zarówno treść umowy z 24 lutego 2014 r., okoliczności towarzyszące jej zawarciu, jak i późniejsze zachowanie stron prowadzą do wniosku, że strony nie przewidywały dalszych rozliczeń po bezskutecznym upływie terminu spłaty zaciągniętej pożyczki, ani nie przewidywały konieczności składania przez wierzyciela jakichkolwiek oświadczeń co do sposobu, w jaki chce zaspokoić swoją wierzytelność.

Za wnioskiem powyższym przemawia w szczególności przewidziana w umowie konieczność wydania wierzycielowi przewłaszczonej nieruchomości po upływie terminu zapłaty oraz postanowienie, zgodnie z którym od tej chwili wierzyciel będzie mógł nieruchomością swobodnie rozporządzać. Umowa nie przewidywała konieczności składania przez wierzyciela żadnych oświadczeń co do tego, w jaki sposób zamierza zaspokoić się z przedmiotu przewłaszczenia. Argumentem na rzecz przyjętej wykładni oświadczeń stron jest również wartość działki określona w umowie na poziomie niewiele wyższym niż wysokość istniejącego zadłużenia (70 000 zł wobec zadłużenia w wysokości 60 000 zł). Porównanie wartości ma szczególne znaczenie w świetle tego, że zgodnie z art. 65 § 1 k.c. jednym z czynników, który należy wziąć pod uwagę przy wykładni oświadczeń woli, są zasady współżycia społecznego. Gdyby wartość nieruchomości znacząco przekraczała wysokość zadłużenia, wskazane kryterium sprzeciwiałoby się wykładni, zgodnie z którą strony nie przewidywały dalszych rozliczeń a przejęcie nieruchomości na własność ostatecznie zaspokajało interes wierzyciela i zamykało rozliczenia stron. Stosunkowo nieznaczna różnica nie wyklucza jednak takiej wykładni. Należy przy tym wziąć pod uwagę, że różnica ta daje się uzasadnić zasługującym na uwzględnienie interesem wierzyciela, który wprawdzie nabywa do swojego majątku przedmiot o nieco większej wartości niż zaangażowane środki pieniężne, jednak (co okazało się też w praktyce) jest to

składnik majątku o zdecydowanie niższej płynności, a jego zbycie może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów, np. w postaci kosztów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Odnosząc się do kwestii wartości nabytej działki, należy zauważyć, że wprawdzie Sądy ustaliły ją na kwotę 79 300 zł, jednak wycena ta jest miarodajna na chwilę sporządzenia opinii przez biegłego, co nastąpiło ponad trzy lata po zawarciu umowy z 24 lutego 2014 r. Uwzględnienie powszechnie znanego trendu w postaci wzrostu wartości nieruchomości w czasie prowadzi do wniosku, że dokonana wycena nie sprzeciwia się przyjęciu, iż w chwili zawarcia umowy nieruchomość miała wartość określoną przez strony lub przynajmniej była do niej zbliżona.

Za przyjętą przez Sąd Najwyższy wykładnią oświadczeń woli przemawia również fakt, że po upływie terminu spłaty pożyczki wierzyciel faktycznie nie dokonywał żadnych czynności wobec dłużnika, a w szczególności nie składał mu żadnych oświadczeń. Za takie oświadczenie nie sposób uznać faktu zawarcia umowy z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami (taką hipotezę rozważa Sąd Apelacyjny), gdyż trudno przyjąć, aby zamiarem pozwanego było zakomunikowanie tego faktu powódce. Na uwagę zasługuje wreszcie, że w pozwie powódka twierdziła, iż jej zamiarem była sprzedaż nieruchomości. W świetle przyjętych wyników wykładni dokonana faktycznie czynności prawna ma cechy zarówno przewłaszczenia na zabezpieczenie, jak i umowy sprzedaży.

Poszczególne zarzuty kasacyjne należy ocenić w świetle powyższych ustaleń co do skutków umowy z 24 lutego 2014 r.

W pierwszej kolejności oznacza to, że niezasadny jest zarzut, zgodnie z którym Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż pozwany nie złożył osobnego oświadczenia o zaspokojeniu z przewłaszczonej nieruchomości przez zachowanie jej dla siebie. Wnioskowanie skarżącej co do sposobu rozumowania Sądu drugiej instancji w tej mierze nie jest bezdyskusyjne, jednak niezależnie od tego, wskazać należy, że w świetle przyjętych ustaleń wymienione oświadczenie w ogóle nie musiało zostać złożone. Trudno też zidentyfikować zachowanie pozwanego, które miałyby być utożsamiane z takim oświadczeniem.

Za bezzasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 405 k.c. Jeżeli strony przewidziały, że w chwili bezskutecznego upływu terminu zwrotu pożyczki własność pozwanego stanie się definitywna, bez konieczności rozliczenia się z powódką, oznacza to, że ewentualne wzbogacenie pozwanego ma podstawę w dokonanej czynności prawnej. Dopiero podważenie ważności tej czynności mogłoby doprowadzić do konieczności rozliczeń stron z wykorzystaniem przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (nienależnym świadczeniu).

Bezzasadny jest wreszcie trzeci z zarzutów kasacyjnych. W pierwszej kolejności należy wskazać, że w ustalonym stanie faktycznym nawet przyjęcie nieważności umowy z 24 lutego 2014 r. nie prowadziłoby do wniosku o zasadności powództwa w niniejszej sprawie. Gdyby umowa okazała się nieważna, oznaczałoby to, że powódka nadal jest właścicielką nieruchomości i to ona powinna zwrócić pozwanemu sumę otrzymaną tytułem pożyczki. Tymczasem powódka dochodzi zapłaty kwoty, jaka w jej mniemaniu stanowi różnicę między wartością nieruchomości a otrzymaną pożyczką. Powstanie takiego roszczenia nie mogłoby być skutkiem nieważności umowy.

W związku z powyższym jedynie na marginesie można wskazać, że Sąd Najwyższy nie dostrzega podstaw nieważności umowy z 24 lutego 2014 r. Podstawą taką nie jest w szczególności sam fakt, że zawarta umowa nie mieści się w opisanym powyżej empirycznym typie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Trudno też wskazać na przepis prawa, który zabraniałby co do zasady stosowania przyjętej przez strony konstrukcji prawnej, będącej swoistym połączeniem zabezpieczenia i umowy sprzedaży. Ewentualnej sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego można byłoby doszukiwać się, gdyby wartość świadczeń stron była rażąco nieekwiwalentna. Nawet jednak w takim przypadku należałoby raczej uznać, że pierwszeństwo powinna mieć sankcja przewidziana w art. 388 k.c., gdyż konstrukcja prawna przyjęta przez strony podlegałaby ocenie w świetle tego przepisu. Niezależnie jednak od tego, ustalenie co do braku rażącej dysproporcji świadczeń stron sprzeciwia się uznaniu wadliwości umowy na tej podstawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.