



Sygn. akt V CSK 360/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Romana L. i Danuty L.

przeciwko Robertowi C.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 maja 2011 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Danuta L. i Roman L. w pozwie z 17 września 2007 r. wnieśli o zasądzenie od Roberta C. solidarnie na ich rzecz kwoty 1.588.815 zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu. Dochodzona kwota stanowiła różnicę pomiędzy wysokością ich niespłaconego pozwanemu długu z umowy pożyczki a wartością nieruchomości przewłaszczonej na pozwanego, którą pozwany zatrzymał na własność. Pismem z 7 września 2009 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu ostatecznie do kwoty 7.419.400 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2007 r. oraz wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 51.200 zł, jako równowartości świadczeń, które zapłacili pozwanemu tytułem odsetek od kwoty 160.000 zł z ustawowymi odsetkami od dat płatności poszczególnych rat.

Robert C. wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że zgodnie z łączącą go z powodami umową przewłaszczenia na zabezpieczenie po upływie terminu zwrotu pożyczki wygasło roszczenie powodów o zwrotne przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości. Pozwany stał się zatem właścicielem tej nieruchomości bez obowiązku dokonywania jakichkolwiek rozliczeń z powodami, bo nie były one przewidziane umową.

Wyrokiem z 22 września 2009 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 7.458.626,67 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.588.815,07 zł od 20 października 2007 r. i od kwoty 5.869.811,60 zł od 22 września 2009 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania. Wyrokiem z 12 marca 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od tego wyroku i zasądził od pozwanego na rzecz powodów 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawą faktyczną orzeczeń Sądów obu instancji było ustalenie, że w 2002 r. powodowie ubiegali się w banku o kredyt z jego zabezpieczeniem na nieruchomości i w związku z tym wartość ich nieruchomości w W. przy ul. R. 31, o powierzchni 3,4646 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...], oszacowana została na kwotę 1.200.000 zł. Bank uzależnił udzielenie powodom kredytu od spłacenia przez nich długów wobec Skarbu Państwa. Powodowie zaciągnęli u pozwanego prowadzącego działalność lombardową pożyczkę w celu uzyskania środków na spłatę tych zobowiązań. Podczas rozmów w sprawie

udzielenia im pożyczki powodowie okazali pozwanemu wycenę ich nieruchomości. Umową z 4 grudnia 2002 r. pozwany pożyczył powodom kwotę 160.000 zł, a powodowie zobowiązali się ją zwrócić w ratach do 4 czerwca 2003 r. z oprocentowaniem w wysokości 8 % miesięcznie. Strony postanowiły, że dla zabezpieczenia spłaty pożyczki powodowie w tym samym dniu dokonają przewłaszczenia na pozwanego ich zabudowanej nieruchomości w W. przy ul. R. 31, zaś pozwany zobowiązał się przenieść na powodów własność tej nieruchomości, w terminie 7 dni od dnia spłacenia mu pożyczki w umówionym terminie, nie później jednak niż do 4 czerwca 2003 r. Umową z 4 grudnia 2002 r. powodowie przenieśli na pozwanego własność opisanej wyżej nieruchomości. W umowie strony ujawniły, że pozwany pożyczył powodom kwotę 160.000 zł, a powodowie tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki dokonują przewłaszczenia nieruchomości na rzecz pozwanego w celu zabezpieczenia terminowego jej zwrotu. Pozwany zobowiązał się przenieść na powodów własność przewłaszczonej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zwrotu pożyczki, nie później jednak niż w terminie do 7 dni od 4 czerwca 2003 r. W § 5 umowy strony określiły wartość przedmiotu umowy na kwotę 160.000 zł. Umowa nie określała sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej nieruchomości, na wypadek gdyby dłużnicy nie wywiązali się z niej, to jest nie uregulowali długu w przewidzianym w umowie terminie. Pozwany w ramach prowadzonej działalności stale wykorzystywał przewłaszczenie dla zabezpieczenia roszczeń o zwrot pożyczek.

Powodowie nie spłacili pozwanemu pożyczki w wyznaczonym terminie. Ogółem na poczet tego długu wpłacili 50.000 zł. Wszczęte z ich powództwa przeciwko pozwanemu sprawy o unieważnienie umowy przewłaszczenia z 4 grudnia 2002 r. na podstawie art. 388 k.c., o ustalenie nieważności umowy pożyczki z 4 grudnia 2002 r., o ustalenie nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z 4 grudnia 2002 r. zakończyły się prawomocnym oddaleniem powództw.

Pozwany 17 lutego 2004 r. złożył do komornika wniosek o przeprowadzenie egzekucji prowadzącej do wydania mu przewłaszczonej nieruchomości. Nieruchomość została mu wydana przez komornika 18 października 2007 r., a była wówczas warta 8.317.000 zł. Powodowie pismem z 1 września 2007 r.,

doręczonym pozwanemu 14 września 2007 r., wezwali go do zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, kwoty 1.588.815,07 zł.

Sąd Okręgowy przyjął, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie należy do umów nienazwanych. Polega ona na bezwarunkowym przeniesieniu prawa własności rzeczy na wierzyciela z równoczesnym zobowiązaniem go do powrotnego przeniesienia jej własności na dłużnika, pod warunkiem, że ten spłaci dług w umówionym terminie. Dłużnik, który w terminie nie spłaci długu, traci uprawnienie do żądania zwrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej rzeczy, wierzyciel zaś definitywnie nabywa jej własność i może zaspokoić się w jeden z trzech sposobów: zatrzymać rzecz z zarachowaniem jej wartości na poczet długu i zwrotem ewentualnej nadwyżki dłużnikowi, sprzedać rzecz z zarachowaniem uzyskanej ceny na poczet długu oraz zwrotem ewentualnej nadpłaty dłużnikowi, zachować rzecz dla siebie na pewien czas i zaspokajać się z pożytków rzeczy. Jeśli strony nie umówiły się co do sposobu zaspokojenia wierzyciela, może on zaspokoić się według własnego wyboru, byleby nie był to sposób sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony lub z zasadami współżycia społecznego. W każdym przypadku wierzyciel ma obowiązek poinformować dłużnika o wybranym sposobie zaspokojenia się z rzeczy, bo dłużnik nie może pozostawać w niepewności co do częściowego lub całkowitego wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Posiada on również interes w otrzymaniu kwoty, o którą wartość rzeczy przewyższa zabezpieczoną wierzytelność.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest czynnością kauzalną. Jego celem nie jest nabycie przez wierzyciela własności przedmiotu przewłaszczenia, a jedynie zabezpieczenie przysługującej mu wierzytelności. Jeżeli dłużnik w terminie określonym w umowie nie spłaci długu i wskutek tego nie ziszczy się warunek zwrotnego przeniesienia własności rzeczy, to wierzyciel może przystąpić do zaspokojenia swojej wierzytelności. Zaspokojenie wierzyciela następuje nie z chwilą definitywnego nabycia prawa własności (ostateczny termin spłaty długu), a z chwilą dokonania czynności powodującej zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności. Oświadczenie o zaspokojeniu się wierzyciela

poprzez samo zatrzymanie rzeczy, bez względu na jej rzeczywistą wartość, nie mieści się we właściwości umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, ze względu na cel jej zawarcia.

Skoro strony nie umówiły się co do sposobu zaspokojenia się pozwanego na wypadek gdyby powodowie, jako jego dłużnicy, nie wywiązali się ze zobowiązania z umowy pożyczki, to należy przyjąć, że pozwany mógł zdecydować o sposobie zaspokojenia. Mimo upływu terminu spłaty zadłużenia, nie złożył on powodom wprost oświadczenia o sposobie zaspokojenia, który wybrał, a okoliczności faktyczne sprawy wskazują na to, że zdecydował o pozostawieniu rzeczy w swoim władaniu. W tym celu wszczął postępowanie egzekucyjne o wydanie nieruchomości, którą ostatecznie objął w posiadanie 18 października 2007 r. Oświadczenie o sposobie zaspokojenia się z przewłaszczonej nieruchomości pozwany złożył zatem przez czynności konkludentne, w chwili wydania mu nieruchomości przez komornika. Wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia, w jakiej wysokości wierzytelność pozwanego w stosunku do powodów została umorzona należy określić według wartości rynkowej nieruchomości z daty złożenia oświadczenia określającego sposób zaspokojenia wierzytelności. Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości przyjął, że 18 października 2007 r. przewłaszczonej nieruchomości miała wartość rynkową 8.317.000 zł i po odjęciu od niej kwoty odpowiadającej należnej pozwanemu wierzytelności - 858.373,33 zł, pomniejszonej o kwotę 50.000 zł spłaconą przez powodów, zasądził na rzecz powodów kwotę 7.458.626,67 zł, uznając, że pozwany winien ją zwrócić powodom na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.).

Sąd Apelacyjny zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd I instancji i wskazał, że okoliczności faktyczne sprawy nie wskazują na to, żeby powodowie mieli wolę przeniesienia własności ich nieruchomości na pozwanego bez rozliczenia różnicy wartości nieruchomości i kwoty wierzytelności. Takie uzgodnienie byłoby przy tym sprzeczne z celem umowy o przewłaszczeniu na zabezpieczenie. Jasność sformułowania umowy przeczy twierdzeniom pozwanego, jakoby w sytuacji braku spłaty pożyczki w terminie powodowie przenosili własność nieruchomości na jego rzecz definitywnie, i to bez konieczności

dalszych rozliczeń. Sposób zaspokojenia wierzytelności pozwany wybrał w momencie, gdy zainicjował postępowanie egzekucyjne przeciwko powodom o wydanie przewłaszczonej nieruchomości i przez te czynności wyraził wolę zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności przez zatrzymanie nieruchomości, co nastąpiło w momencie, gdy objął ją we władanie.

Sąd Apelacyjny zaakceptował określenie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia, w jakiej wysokości wierzytelność została umorzona według daty złożenia oświadczenia identyfikującego sposób zaspokojenia wierzytelności pozwanego. Skoro wartość ta okazała się wyższa niż dług, wyliczany na ten sam dzień, to pozwany jako wierzyciel winien zwrócić powodom jako dłużnikom nadwyżkę według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, termin przedawnienia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia nie rozpoczął biegu 4 czerwca 2003 r., lecz w chwili powstania bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanego, czyli w momencie gdy zaspokoił swoją wierzytelność poprzez zatrzymanie przedmiotu przewłaszczenia bez rozliczenia się z powodami. Roszczenie powodów nie miało przy tym związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z 12 marca 2010 r. pozwany zaskarżył w całości, a w skardze kasacyjnej opartej na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem: - art. 405 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w ustalonych okolicznościach sprawy i zasądzenie roszczeń zmierzających do rozliczeń pomiędzy stronami w ramach łączącego je stosunku obligacyjnego w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu; - art. 405 k.c., poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że bezpodstawne wzbogacenie pozwanego nastąpiło z momentem, gdy objął w posiadanie przewłaszczoną nieruchomość, podczas gdy przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia wystąpiły z chwilą ustalonego wygaśnięcia roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na powodów; - art. 405 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia może być zrealizowane przez zasądzenie równowartości rzeczy, podczas gdy zwrot wzbogacenia ma nastąpić, co do zasady, w naturze; - art. 60 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w związku z przyjęciem, że objęcie przez pozwanego w posiadanie przewłaszczonej

nieruchomości stanowiło oświadczenie woli o sposobie zaspokojenia się z przedmiotu umowy; - art. 155 § 1 k.c., poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że przeniesienie własności nieruchomości pod tytułem zabezpieczenia wierzytelności (*causa cavendi*) nie prowadzi do definitywnego przeniesienia jej własności, a prowadzi do tego dopiero objęcie w posiadanie przedmiotu przewłaszczenia.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową zawieraną na podstawie art. 353¹ k.c. pomiędzy dłużnikiem - właścicielem rzeczy a jego wierzycielem, stosownie do której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania jakiegoś zobowiązania. Szerzej o charakterze tej umowy wypowiedział się Sąd Najwyższy w motywach orzeczeń z 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92 (OSNCP 1993, nr 5, poz. 89) i z 5 maja 1993 r., III CZP 54/93 (OSP 1994, nr 10, poz. 176). Zwracając uwagę na to, że ważność czynności prawnej przysparzającej zależy od prawidłowej przyczyny przysporzenia, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przeniesienie własności rzeczy w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności ma inną niż tradycyjne, własną przyczynę przysporzenia, którą jest *causa cavendi*. Ta odrębność przyczyny przysporzenia sprawia, że odmiennie niż np. przy umowie sprzedaży, przewłaszczenie rzeczy w celu zabezpieczenia nie następuje z zamiarem trwałego wyzbycia się jej własności i już tylko z tego powodu wykluczone jest identyfikowanie stosunku przewłaszczenia w celu zabezpieczenia ze stosunkiem sprzedaży. Decyduje o tym nie tylko nazwa

umowy, ale przede wszystkim treść stosunku prawnego wykreowanego przez oświadczenia woli prowadzące do jego nawiązania i ukształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron. Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że powodowie przenieśli na pozwanego własność nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej im przez pozwanego, nie zaś w celu definitywnego wyzbycia się jej własności. Zawarcie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spowodowało jednak przeniesienie jej własności na pozwanego, stosownie do art. 155 § 1 k.c. i takie też skutki Sąd Apelacyjny przypisał temu zdarzeniu. Nie można się zatem zgodzić z zarzutem skarżącego, jakoby Sąd Apelacyjny naruszył powołany wyżej przepis prawa materialnego przez taką jego wykładnię, która wiąże przejście własności nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie nie z zawarciem umowy przewłaszczenia lecz z objęciem przedmiotu umowy w posiadanie przez wierzyciela korzystającego z zabezpieczenia. W umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie strony mogły postanowić, że dłużnik - zbywca zatrzyma przewłaszczoną rzecz, oznaczoną co do tożsamości, w swoim posiadaniu i będzie niej korzystał w sposób uzgodniony z wierzycielem (por. wyrok SN z 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 89). Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że powodowie pozostali w posiadaniu przewłaszczonej na pozwanego nieruchomości, ale nie wynika z nich, żeby strony poczyniły jakieś uzgodnienia co do tego, w jaki sposób powodowie będą władać przewłaszczoną rzeczą. Nie wynika z nich także, żeby pozwany był w jakikolwiek sposób ograniczony, gdy chodzi o możliwość zażądania, by przewłaszczona rzecz została mu wydana w posiadanie. W umowie stron znalazły się natomiast postanowienia zawierające zobowiązanie pozwanego jako wierzyciela, że po całkowitym spłaceniu kredytu przez powodów - dłużników przeniesie na nich na powrót własność nieruchomości w terminie siedmiu dni od spłacenia długu, lecz nie później niż do 4 czerwca 2003 r. Tego rodzaju zobowiązanie w niczym jednak nie ograniczało prawa własności wierzyciela, któremu przysługiwały w stosunku do rzeczy wszelkie uprawnienia przewidziane w art. 140 k.c. Zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości zostało bowiem zaciągnięte pod warunkiem, że powodowie spłacą dług zabezpieczony prawem własności nieruchomości.

W postanowieniu z 26 września 2007 r., IV CSK 118/07, nie publ., Sąd Najwyższy odniósł się do sposobu określenia w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie okoliczności, których wystąpienie uzasadnia dokonanie zwrotnego przeniesienia własności rzeczy i wyjaśnił, że każde zdarzenie, które jest „przyszłe i niepewne”, może według treści art. 89 k.c. stanowić warunek. W szczególności dotyczy to wykonania bądź niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Chwila zaspokojenia wierzyciela, najdalej w uzgodnionej przez strony dacie spełnienia świadczenia, może zatem stanowić zarazem termin wymagalności roszczenia o zwrotne przewłaszczenie, bo gdy umorzy się zabezpieczona wierzytelność, to dalsze trwanie zabezpieczenia staje się bezprzedmiotowe. W dotychczasowym orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z 5 marca 1999 r., I CKN 1069/98 oraz z 8 marca 2002 r., III CKN 748/00) wyraźnie dopuszczono możliwość łączenia ze sobą warunku i terminu. Skoro zaś istnieje możliwość konstruowania przez strony czynności prawnych terminów „hybrydalnych”, łączących w sobie także istotne cechy warunku, to dopuścić należy także sytuację odwrotną, a mianowicie zastrzeżenie warunku z elementami terminu. Zachodzi ona w szczególności w przypadku roszczenia o zwrotne przeniesienie własności (lub innego zbywalnego prawa rzeczowego) z wierzyciela na dłużnika w razie spłaty należności.

3. Intencją stron umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie (art. 65 § 2 k.c.) nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z umowy np. pożyczki i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, ale nie oznacza to jednak, że zupełnie dowolnie. W każdym wypadku zaspokojenia się 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.

Co do zasady, strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie mogą określić sposób, w jaki właściciel przewłaszczonej rzeczy zaspokoi z niej swoją

wierzytelność, a postanowienia te poddają się kontroli poprzez klauzule generalne zamieszone w art. 58 k.c. oraz art. 385¹ k.c. W literaturze wyrażone zostały poglądy, że postanowienia tego rodzaju są przedmiotowo istotnymi elementami umowy przewłaszczenia, gdyż sposobu zaspokojenia zabezpieczonej przez przewłaszczenie wierzytelności nie można pozostawić swobodnemu wyborowi wierzyciela. Brak uzgodnień pomiędzy stronami co do tego, w jaki sposób wierzyciel zaspokoi przysługującą mu wierzytelność (poza sytuacją, gdy sposób zaspokojenia reguluje ustawa, jak w przypadku zabezpieczeń finansowych) powoduje niedojście umowy do skutku, a tym samym - wobec braku uzupełnienia akcesoryjności przez czynność prawną - także niedojście do skutku przysporzenia, dokonywanego celem ustanowienia zabezpieczenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest odmienny pogląd. 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 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 orzecznictwie (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z 5 maja 1993 r., III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219), a zawarta przez strony umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie z 4 czerwca 2003 r. w procesach toczących się pomiędzy nimi poprzednio i zakończonych prawomocnymi wyrokami, została uznana za ważnie zawartą i skuteczną.

4. Zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.), ale z chwilą, gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności.

Sposób zaspokojenia wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie, czy to ustalony umownie, czy wybrany przez wierzyciela podlega jednak pewnym ograniczeniom, a mianowicie nie może być sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego. Ograniczenia, które ustawodawca wprowadził przy określaniu sposobów zaspokojenia się z przedmiotu zastawu zwykłego i hipoteki są konsekwencją jego decyzji o potrzebie zapewnienia ochrony zarówno dłużnika, jak i jego pozostałych wierzycieli przed możliwością wykorzystania przez korzystającego z zabezpieczenia jego dominującej pozycji w stosunku prawnym wynikłym z ustanowienia zabezpieczenia. Sposoby zaspokojenia się wierzyciela korzystającego z przewłaszczenia na zabezpieczenie nie są określone w ustawie, ale za dopuszczalne należy uznać tylko takie, które gwarantują ochronę praw dłużnika i pozostałych jego wierzycieli w sposób możliwie najbardziej zbliżony do rozwiązań ustawowych przyjętych dla zastawu zwykłego czy hipoteki. Zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności z przewłaszczonej rzeczy może nastąpić np. poprzez jej zbycie, oddanie osobie trzeciej do odpłatnego korzystania lub rozporządzenie nią w inny sposób. Niezależnie od wątpliwości zgłoszonych w tej kwestii w literaturze, w orzecznictwie przyjęte jest, że sposobem zaspokojenia wierzyciela może być też zatrzymanie rzeczy i zachowanie jej wartości na poczet zabezpieczonej wierzytelności. Czynność taka jest bowiem również zgodna z celem przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Z chwilą, kiedy w płaszczyźnie rzeczowej wierzyciel staje się bezwarunkowo właścicielem rzeczy i jako sposób zaspokojenia wierzytelności wybiera np. sprzedaż rzeczy (lub przewłaszczonego prawa), to ma on swobodę w dysponowaniu rzeczą jedynie w płaszczyźnie rzeczowej. W płaszczyźnie obligacyjnej jest on zobowiązany postąpić z rzeczą, tak by został zaspokojony jego słuszny interes, ale i by ewentualna nadwyżka wartości prawa zabezpieczającego została przekazana dłużnikowi. O ile zaspokojenie wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie następuje przez zatrzymanie rzeczy na własność po wygaśnięciu roszczenia o zwrotne przeniesienie jej własności, to nadwyżka wartości rzeczy przewłaszczonej nad wartością pokrywającą zabezpieczony dług, podlega zwróceniu przewłaszczającemu.

Niezależnie od sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile zatrzymuje on kwotę przekraczającą wartość wierzytelności pokrywanej z przewłaszczonej rzeczy, to ta zatrzymana kwota stanowi jego korzyść uzyskaną bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika. Obowiązek wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej przy zastosowaniu któregoś ze sposobów zaspokojenia się z przewłaszczonej rzeczy nad wartością pokrytego długu może wynikać z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile strony uzgodnią w niej nie tylko samo zastosowanie zabezpieczenia, ale i sposób zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia na wypadek, gdyby dług nie został zaspokojony dobrowolnie oraz kwestie rozliczeń z tego tytułu pomiędzy nimi. Jeśli jednak strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy, i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności, znajduje podstawę w art. 405 k.c. Rozliczenie dokonane powinno być w pieniądzu, bowiem brak jest podstaw ku temu, by przewłaszczoną rzecz dzielić i zwracać dłużnikowi ewentualną nadwyżkę jej wartości w formie jakiejś wydzielonej części przewłaszczonej rzeczy. Tak też ocenił tę kwestię Sąd Apelacyjny.

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że pozwany przy ustanawianiu zabezpieczenia wiedział, iż wartość nieruchomości, której własność stała się przedmiotem zabezpieczenia wielokrotnie przewyższa wysokość zabezpieczanej wierzytelności. Z treści umowy łączącej strony i z okoliczności jej zawarcia nie można wywodzić, że powodowie godzili się na to, że w przypadku niespłacenia długu, pozwany pozostanie właścicielem przewłaszczonej nieruchomości o wartości kilkakrotnie przewyższającej wysokość ich długu, bez możliwości jakiegokolwiek rozliczenia i odzyskania przez nich nadwyżki. Odmienne twierdzenia pozwanego na ten temat mogłyby być zaakceptowane tylko wtedy, gdyby wykazał, że umowa z 4 czerwca 2003 r. miała za cel nie tylko zabezpieczenie jego wierzytelności, ale i dokonanie na jego rzecz nieodpłatnego przysporzenia (darowizny). Ustalenia, które by pozwalały na takie wnioskowanie nie zostały w sprawie dokonane.

5. Jak już powiedziano, bezskuteczny upływ terminu, w którym powinno nastąpić spełnienie świadczenia powoduje, że upada cel ustanowienia zabezpieczenia, jakim jest wywarcie na dłużnika presji w celu wymuszenia zachowania zgodnego z treścią stosunku zobowiązaniowego; aktualizuje się zaś drugi cel zabezpieczenia, jakim jest rozszerzona ochrona interesu wierzyciela. W razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania w umówionym terminie, wygasa zatem zobowiązanie wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej rzeczy na dłużnika. Z tą datą wierzyciel powinien dokonać umówionych czynności prowadzących do zaspokojenia zabezpieczonego długu z przewłaszczonego prawa i rozliczyć się z dłużnikiem. Jeśli umową stron nie zostanie objęty zarówno sposób zaspokojenia się wierzyciela korzystającego z zabezpieczenia przez przewłaszczenie, jak i kwestia rozliczeń pomiędzy stronami, to wierzyciel niezwłocznie po wygaśnięciu roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości obowiązany jest zdecydować o tym, jaki sposób zaspokojenia zastosuje i powiadomić o tym dłużnika, a następnie przeprowadzić czynności konieczne do zaspokojenia się i umorzenia zabezpieczonego zobowiązania oraz do rozliczenia się z dłużnikiem z przedmiotu zabezpieczenia.

Z okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że pozwany zdecydował o tym, iż przedmiot zabezpieczenia pozostawi swoją własnością. Z ustaleń Sądów nie wynika, żeby pozwany w ogóle rozważał możliwość zastosowania jakiejś innej, dopuszczalnej przez prawo formy zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia, a jego zachowanie po zawarciu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i po wygaśnięciu roszczenia powodów o zwrotne przeniesienie własności przewłaszczonej rzeczy było manifestowaniem woli pozostawiania jej dla siebie, bez dostrzegania po swojej stronie obowiązku rozliczenia się z powodami i wydania im nadwyżki wartości rzeczy nad wysokością zadłużenia. Opisane wyżej zachowanie pozwanego mogło być kwalifikowane na podstawie art. 60 k.c. jako dostatecznie ujawniające jego wolę zastosowania konkretnego sposobu zaspokojenia się z przewłaszczonego prawa. Za manifestację woli pozwanego można jednak uznać te działania, których autorem był on sam, a zatem oświadczenia, które składał powodom po wygaśnięciu

roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, czy wreszcie wniosek, który skierował do komornika o przeprowadzenie egzekucji wydobywczej, będący wyrazem realizacji uprawnień, o jakich mowa w art. 140 k.c.

Trafnie skarżący zarzuca, że brak jest podstaw ku temu, by czynności egzekucyjnej Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym, podjętej 17 października 2007 r. w toku egzekucji prowadzonej w trybie art. 1046 k.p.c., a polegającej na wydaniu pozwanemu nieruchomości przewłaszczonej na jego rzecz przez powodów, przypisywać cechy zachowania się pozwanego, doniosłego w świetle art. 60 k.c. i ujawniającego jego wolę zatrzymania tej rzeczy na własność. Z ustaleń stanowiących podstawę subsumpcji nie wynika, żeby strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie poczyniły jakieś uzgodnienia co do tego, w jaki sposób i jak długo powodowie będą korzystać z przewłaszczonej rzeczy. Po wygaśnięciu roszczenia powodów o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości o zmanifestowaniu woli pozwanego co do dokonanego wyboru sposobu zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia może świadczyć tylko jakieś uzewnętrznione zachowanie się samego pozwanego (np. oświadczenie skierowane do powodów, wniosek do organu egzekucyjnego), nie zaś zachowanie organu egzekucyjnego, świadczące najwyżej o sprawności tego organu w postępowaniu egzekucyjnym.

Reasumując, stwierdzić trzeba, że trafnie Sąd Apelacyjny uznał, iż rozliczenie stron może nastąpić na podstawie art. 405 k.c. po ustaleniu, w jakiej wysokości wierzytelność pozwanego została umorzona w związku z jego decyzją o zatrzymaniu przewłaszczonej nieruchomości na własność, tyle że wadliwie określił datę złożenia przez pozwanego tego oświadczenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.