

PRZEWŁASZCZENIE NA ZABEZPIECZENIE A OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI – ZARYS PROBLEMATYKI

MICHAŁ ZBROJA*
MATEUSZ ZNOJEK**

Streszczenie

W obrocie prawnym funkcjonuje od wielu lat umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie. Umowa ta pozwala na zabezpieczenie wierzytelności za pośrednictwem zbycia własności rzeczy z majątku dłużnika na rzecz wierzyciela. Cechą charakterystyczną tego zbycia – w założeniu – jest jego tymczasowość. Wierzyciel dopóty ma być właścicielem rzeczy przewłaszczonej przez dłużnika, dopóki jego dłużnik nie spłaci długu na rzecz wierzyciela. W stosunku do nieruchomości model przewłaszczenia na zabezpieczenie przypomina pod wieloma względami hipotekę. Lecz w przeciwieństwie do tej instytucji, będącej naturalnym zabezpieczeniem wierzytelności na rzeczy nieruchomości i jednym z praw rzeczowych, umowa przewłaszczenia jest umową nienazwaną, funkcjonującą w ramach swobody umów, a nie ścisłej regulacji przez ustawodawcę. Rodzi to różne konsekwencje prawne – zarówno dla wierzyciela, jak i dłużnika. Uwzględniwszy doniosłą rolę nieruchomości mieszkalnych dla zaspokojenia potrzeb człowieka, a także wzięwszy pod uwagę normy, zasady i wartości konstytucyjne, temat niniejszej pracy dotyczy nie tylko kwestii istotnych dla stron umów pożyczki lub kredytu. Przewłaszczenie, a raczej jego model funkcjonowania w obrocie jawi się jako prowadzący do wyzysku dłużników lub wręcz zjawiska lichwy. Przewłaszczenie funkcjonujące w praktyce, wbrew swojemu *ratio*, z powodzeniem miało na celu uzyskanie od dłużników właśnie własności nieruchomości aniżeli zwrotu środków pieniężnych – ze względu na ceny i walory dobra gospodarczego, jakim są nieruchomości. Nieodzowne dla nauki prawa jest poszukiwanie przyczyn, dla których mogło dojść do omawianego zjawiska – zwłaszcza w majestacie demokratycznego państwa urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Dlatego też Autorzy podjęli próbę osadzenia problematyki przewłaszczenia nieruchomości mieszkal-

* Magister nauk prawnych, absolwent Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (Polska), adres e-mail: michal.zbroja@gmail.com, nr ORCID: 0000-0002-9441-9384.

** Magister nauk prawnych, absolwent Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (Polska), adres e-mail: mat2000g@gmail.com, nr ORCID: 0000-0002-3267-2915.

nych na zabezpieczenie w perspektywie obrotu nieruchomościami. Analiza zagadnienia jest prowadzona w świetle zasady *numerus clausus* praw rzeczowych, instytucji hipoteki, aspektów prawopodatkowych oraz realiów rynkowych. Autorzy użyli metody dogmatycznoprawnej, a także sięgnęli po aksjologiczną oraz ekonomiczną analizę prawa.

Słowa kluczowe: przewłaszczenie na zabezpieczenie, nieruchomość, dłużnik, wierzyciel, hipoteka, dług, mieszkanie, pożyczkodawca, wyzysk, lichwa, podatek

FIDUCIARY TRANSFER OF TITLE TO SECURE LOAN REPAYMENT AND TRADE IN REAL ESTATE – OUTLINE OF ISSUES

Abstract

A fiduciary transfer of title to secure loan repayment has been in legal circulation for many years. This agreement allows for the securing of claims through the disposal of property from the debtor's assets to the creditor. The characteristic feature of this disposal – by design – is its temporariness. The creditor is to continue to own the thing transferred by the debtor until his debtor pays the debt to the creditor. In relation to real estate, the security transfer model resembles a mortgage in many respects. But unlike this institution, which is a natural security for a claim on a real estate asset and one of the rights in rem, a fiduciary transfer of title to secure loan repayment is an unnamed contract, operating under freedom of contract rather than strict regulation by the legislature. This gives rise to various legal consequences – both for the creditor and the debtor. Taking into account the momentous role of residential real estate for the satisfaction of human needs, as well as taking into account constitutional norms, principles and values, the topic of this work touches not only on issues relevant to the parties to loan or credit agreements. Expropriation, or rather its model of functioning in the market appears to lead to the exploitation of debtors or even the phenomenon of usury. The expropriation operating in practice, contrary to its *ratio*, was successfully aimed at obtaining from debtors precisely the ownership of real estate rather than the return of money – due to the prices and values of an economic good such as real estate. It is indispensable for the doctrine of law to seek reasons why the phenomenon in question could have occurred – especially in the majesty of a democratic state realizing the principles of social justice. Therefore, the authors have attempted to embed the issue of fiduciary transfer of residential real estate title to secure loan repayment in the perspective of real estate transactions. The analysis of the issue is carried out in the light of the principle of *numerus clausus* of rights in rem, the institution of mortgage, legal and tax aspects and market realities. The authors used the dogmatic-legal method, and also reached for an axiological and economic analysis of the law.

Keywords: fiduciary transfer of title to secure loan repayment, real estate, debtor, creditor, mortgage, debt, apartment, lender, exploitation, usury, tax

WPROWADZENIE

Obrót nieruchomościami znajduje się pod szczególną uwagą ustawodawcy¹. Reglamentowanie rynku nieruchomości jest podyktowane wieloma względami. Jednym z nich jest chęć ochrony obywateli przed utratą nieruchomości służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Sprzyjanie zaspokajaniu tych potrzeb m.in. poprzez przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie budownictwa społecznego, popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, a także ochronę praw lokatorów, stanowi obowiązek władz publicznych wyrażony w polskiej ustawie zasadniczej².

Nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym stanowią w realiach polskiego obrotu gospodarczego dobra stosunkowo deficytowe, o dużym popycie i niewystarczającej podaży³. Z tego względu mają one tendencję do bycia dobrami drogocennymi. Nieruchomości jawią się więc jako skuteczne zabezpieczenie zwrotu wiarygodności. Instytucjonalizacja tej idei przybrała postać hipoteki, której historia sięga czasów starożytnych⁴.

Hipoteka nie jest jednak jedynym dopuszczalnym w polskim porządku prawnym rzeczowym zabezpieczeniem wiarygodności na nieruchomości. W praktyce obrotu stworzono bowiem instrument o podobnych cechach konstrukcyjnych – przewłaszczenie na zabezpieczenie⁵. Jednakże, w przeciwieństwie do gruntownie sformalizowanej instytucji hipoteki, przewłaszczenie na zabezpieczenie funkcjonuje w obrocie poza zasadniczą reglamentacją ustawodawcy⁶.

¹ Zob. m.in. ustawę z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 ze zm.) będącą najstarszym nadal obowiązującym aktem w polskim porządku prawnym. Reguluje ona różne formy reglamentacji (zezwoleń, notyfikacji) dotyczące nabywania nieruchomości przez podmioty prawa prywatnego będące cudzoziemcami. Zob. także ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.), reglamentującą obrót nieruchomościami rolnymi w celu ochrony ich rolnego przeznaczenia.

² Zob. art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

³ Według danych z raportu Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, opublikowanego w 2023 r., w Polsce na 1 tys. osób przypadało średnio 392 mieszkań (ok. 2,55 osoby na jedno mieszkanie). Wskaźnik ten był o 26% niższy od średniej europejskiej (495 mieszkań – ok. 2,02 osoby na jedno mieszkanie). Deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2020 r. miał wynosić ok. 2,3 mln mieszkań. Zob. szerzej B. Samorek, M. Cichocki, *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2023, s. 7.

⁴ Jak wskazuje J. Ignatowicz, historia instytucji hipoteki (gr. *hypotheca*) sięga starożytnej Grecji i Rzymu i była obecna w historii Europy także w okresie feudalizmu. Jednak renesans tej instytucji przyniosły rewolucja przemysłowa i kapitalizm, zaprzegając ją w mechanizm rynkowy kredytów hipotecznych. Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 242–243. Zob. również ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm., dalej: u.k.w.h.).

⁵ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020, s. 110 i n. Zob. także art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm., dalej: Prawo bankowe), jak również art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794).

⁶ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 110–111.

1. PRZEWŁASZCZENIE NA ZABEZPIECZENIE W PRAWIE POLSKIM – ISTOTA KONSTRUKCJI PRAWNEJ

Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest konstrukcją prawną stosunkowo niedawno spostrzeżoną przez ustawodawcę, choć funkcjonującą od dłuższego czasu w praktyce obrotu. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest definiowane w nauce prawa jako *dwustronna konsensualna umowa nienazwana*⁷, dopuszczalna na gruncie zasady swobody umów. Swoboda ta nie jest jednak nieograniczona – zgodnie z art. 353 (1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego⁸. Celem przewłaszczenia na zabezpieczenie według nauki prawa jest „zabezpieczanie roszczeń (causa cavendi) wierzyciela-nabywcy rzeczy wobec dłużnika-zbywcy rzeczy”⁹. Przewłaszczenie może dotyczyć wszelkich rzeczy i praw majątkowych – nie tylko nieruchomości, ale także ruchomości, a nawet papierów wartościowych¹⁰. Z uwagi na temat pracy należy skupić się na przeniesieniu własności nieruchomości jako zabezpieczeniu wierzytelności.

Zauważa się, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jako mechanizm prawny polega na „bezwartkowym i bezterminowym przeniesieniu własności na wierzyciela z jednoczesnym czysto obligacyjnym zobowiązaniem warunkowym do przeniesienia własności z powrotem na dłużnika”¹¹. Zastrzeżenie takie jest kluczowe dla samej ważności umów przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Odwołując się do przepisów regulujących obrót nieruchomościami, należy bowiem dostrzec, że własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu¹². Natomiast jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności¹³. Spłata długu przez dłużnika-zbywcę nieruchomości stanowi zaś zdarzenie przyszłe niepewne – czyli warunek. Własność nieruchomości nie może więc być przeniesiona pod warunkiem braku spłaty długu, lecz przeciwnie – warunek (spłata długu) może być zawarty tylko w umowie zobowiązującej, która przewidy-

⁷ Zob. A. Grebieniow w: K. Osajda, W. Borysiak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024, el. Legalis, komentarz do art. 387(1) k.c.

⁸ Tak E. Gniewek, *Prawo...*, s. 112. Jak zauważa autor, „W ramach ogólnej zasady swobody umów (limitowanej normą art. 58 KC) wolno stronom – dla prawdziwego celu zabezpieczenia wierzytelności – dokonać rzeczywistego przeniesienia własności rzeczy zabezpieczającego wykonanie zobowiązania”. Zob. również art. 353(1) oraz art. 58 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, dalej: kodeks cywilny lub k.c.).

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ Zob. art. 101 ust. 1 Prawa bankowego.

¹¹ A. Grebieniow w: K. Osajda, W. Borysiak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024, el. Legalis, komentarz do art. 387(1) k.c.

¹² Zob. art. 157 § 1 k.c.

¹³ Zob. art. 157 § 2 k.c.

wać będzie zwrotne przeniesienie nabytego już wcześniej przez wierzyciela prawa własności nieruchomości na dłużnika-zbywcę.

W nauce prawa i orzecznictwie podkreśla się, że przewłaszczenie jest zabezpieczeniem wierzyciela, które nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego, tak jak zastaw czy hipoteka¹⁴. Funkcja społeczno-gospodarcza przewłaszczenia polega na tym, że wierzyciel-nabywca nieruchomości może w razie braku wykonania zobowiązania (spłaty długu) przez dłużnika zatrzymać własność nieruchomości¹⁵ lub zbyć to prawo i zaspokoić się z uzyskanej sumy pieniężnej.

Umowa przewłaszczenia w założeniu ma więc charakter niewątpliwie akcesoryjny, mający służyć zaspokojeniu wierzyciela. Obrót nieruchomością nie jest dokonywany trwale, lecz z intencją zwrotnego przeniesienia, a więc tymczasowo – do czasu wykonania zobowiązania przez dłużnika (spłaty długu). Po odpadnięciu *causa cavendi* (kauzy zabezpieczającej), będącej prawnie istotną przyczyną przysporzenia na rzecz wierzyciela-nabywcy, czyli po spłacie długu (skutkującej wygaśnięciem wierzyciela) własność nieruchomości powinna być przeniesiona zwrotnie na dłużnika. Praktyka obrotu bywa jednak odmienna od doktrynalnych założeń.

Nawet aprobujący dopuszczalność umów przewłaszczenia E. Gniewek zastrzega, że „wypada zadbać o należyte ukształtowanie treści umowy stron i nawiązywanego złożonego stosunku prawnego. W pierwszej kolejności niezbędne jest tutaj, jak zawsze, wyrażenie zamiaru przeniesienia własności rzeczy, z określeniem przyczyny prawnej przysporzenia, jaką jest zabezpieczenie wierzyciela (*causa cavendi*). Równocześnie powinny strony doregulować treść fidejucyjnego (powierniczego) stosunku prawnego łączącego je w okresie trwającego zabezpieczenia, w tym trybu zaspokojenia wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy. Na koniec zaś należałoby określić tryb powrotnego przeniesienia własności, gdy zabezpieczona wierzyciela została zaspokojona. Nieustannie trzeba jednak pamiętać o zabezpieczającej funkcji dokonanego rozporządzenia”¹⁶. Podkreśleniu przez E. Gniewka wagi należytego uregulowania umową przewłaszczenia wzajemnych praw i obowiązków stron towarzyszy postulat *de lege ferenda*: objęcia odrębną regulacją Kodeksu cywilnego szczegółowych zasad przeniesienia własności dla zabezpieczenia wierzyciela.

Nie sposób nie zauważyć, że zastrzeżenia te wynikają ze świadomości autora co do daleko idących konsekwencji prawnych (i faktycznych) dla stron umowy w razie braku zawarcia któregośkolwiek z wymienionych przez niego elementów umowy przewłaszczenia. Takie przypadki stają się niekiedy przedmiotem uwagi orzecznictwa, ale także często sytuacją niezwykle trudną dla dłużników (oraz ich wspólnie zamieszkujących bliskich), którzy nierozważnie zawarli *niekompletne*, niekorzystne i ryzykowne dla siebie umowy przewłaszczenia.

¹⁴ Zob. wyrok Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 12 października 2011 r., II CSK 690/10, Legalis nr 399538; A. Grebieniow w: K. Osajda, W. Borysiak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024, el. Legalis, komentarz do art. 387(1) k.c.

¹⁵ Zob. art. 453 k.c. dotyczący świadczenia w miejsce wykonania – *datio in solutum*. Dłużnik zamiast spłaty długu – świadczenia środków pieniężnych – może wykonać swoje zobowiązanie, spełniając świadczenie w postaci zwolnienia wierzyciela-nabywcy z zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. W ten sposób zobowiązanie dłużnika wygasa.

¹⁶ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 111.

Przewłaszczenie stało się przedmiotem regulacji ustawodawcy na mocy art. 387(1) k.c. Przepis ten wprowadzono do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2¹⁷ (tzw. tarcza antykryzysowa 3.0)¹⁸.

Artykuł 387(1) KC stanowi, że: „nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku, gdy:

- 1) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy lub
- 2) wartość zabezpieczanych tą nieruchomością roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona lub
- 3) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę”.

Po lekturze powyższego przepisu można dojść do wniosku, że jego *ratio legis* była ochrona osób fizycznych przed utratą nieruchomości (domów, mieszkań, lokali) służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ryzyko takie następowało w razie niemożności spłacania przez dłużników pożyczek lub regulowania innych wierzytelności zabezpieczonych przewłaszczeniem nieruchomości. Artykuł 387(1) k.c. przypomina więc konstrukcję prawną ochrony przed wyzyskiem (zob. art. 388 k.c.).

W tym miejscu należy scharakteryzować regulację dotyczącą umów przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Po pierwsze, norma wynikająca z art. 387(1) k.c. chroni szeroki krąg osób. Dotyczy bowiem umowy, której stroną – zbywcą nieruchomości jest osoba fizyczna zawierająca tę umowę bez bezpośredniego związku z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Brak jednak w treści art. 387(1) k.c. zastrzeżenia, że drugą stroną umowy ma być przedsiębiorca. Wierzycielem-nabywcą w tym przypadku może być każdy podmiot prawa prywatnego, zobowiązujący się do świadczenia środków pieniężnych w drodze jakiegokolwiek umowy, co ma zabezpieczać m.in. zobowiązanie się dłużnika do przeniesienia własności nieruchomości na wierzyciela. Podmiotami chronionymi przez art. 387(1) k.c. są więc nie tylko konsumenci, zaś podmiotami, które mogą ponieść negatywne skutki zastosowania tego przepisu, są różnorakie podmioty, w szczególności pożyczkodawcy.

¹⁷ Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 875 ze zm.). Zob. art. 1 oraz art. 76 pkt 1 teje ustawy, wprowadzającej do kodeksu cywilnego art. 387(1), który wszedł w życie 30 maja 2020 r.

¹⁸ *Bezpieczne przywracanie normalnej pracy sądów – Tarcza antykryzysowa 3.0 zaczyna obowiązywać*, Ministerstwo Sprawiedliwości, <https://www.gov.pl/web/sprawiedliwosc/bezpieczne-przywracanie-normalnej-pracy-sadow--tarcza-antykryzysowa-30-zaczyna-obowiazrywac> (dostęp: 3.05.2024).

Po drugie, przedmiotem umowy jest zobowiązanie się dłużnika-zbywcy do przeniesienia własności nieruchomości¹⁹ służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z art. 155 k.c. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej (a więc także umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie) przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo inaczej postanowiły strony umowy.

Co do zasady umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie przenosi więc własność nieruchomości, o ile strony umowy nie zastrzegły inaczej. Zauważa się bowiem, że art. 387(1) k.c. dotyczy zarówno umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości o pojedynczym skutku (skutek zobowiązujący), jak i umów o podwójnym skutku, tj. rozporządzająco-zobowiązujących²⁰. W przypadku umów o pojedynczym skutku (zobowiązujących) do przeniesienia własności nieruchomości na wierzyciela konieczna jest dodatkowa umowa obejmująca bezwarunkową zgodę stron na niezwłoczne przejście własności. Podobny mechanizm prawny funkcjonuje także w przypadku nabycia nieruchomości na rynku pierwotnym od dewelopera – po umowie deweloperskiej musi nastąpić kolejna umowa przeniesienia własności nieruchomości. Co do formy umowy, to umowa o przewłaszczenie nieruchomości powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego²¹.

Po trzecie, ustawodawca w celu ochrony osób fizycznych przed nieuczciwymi wierzycielami-nabywcami przewidział w art. 387(1) k.c. sankcje nieważności umów o przewłaszczenie na zabezpieczenie. Ma ona następować, kiedy spełniona będzie choćby jedna z negatywnych przesłanek:

- 1) wartość nieruchomości jest większa niż wartość szeroko rozumianych roszczeń pieniężnych, powiększonych o maksymalne odsetki ustawowe za okres 24 miesięcy (gdy zachodzi brak ekwiwalentności świadczeń lub tzw. nadzabezpieczenie wierzyciela)²²;
- 2) wartość zabezpieczonych wierzytelności nie jest oznaczona – w całości lub w części (przewłaszczenie nie może być więc ustanowione na poczet wierzytelności przyszłych, przyszłych kosztów obsługi długu, tzw. ukrytych kosztów etc.)²³;
- 3) brak wyceny rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.

W takich przypadkach zbywca-dłużnik (osoba fizyczna) może wystąpić z powództwem o stwierdzenie nieważności umowy zawierającej przewłaszczenie na zabezpieczenie.

Wnioskując *a contrario*, aby umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie w rozumieniu art. 387(1) k.c. była ważna, musi spełnić kumulatywnie trzy przesłanki pozytywne. Po pierwsze, musi być poprzedzona wyceną przez biegłego rzeczoznawcę – cena ma być więc ustalona przez niezależnego specjalistę i wykazana

¹⁹ Zob. B. Gliniecki w: M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, Warszawa 2023, el. Lex, komentarz do art. 387(1).

²⁰ Ibidem.

²¹ Zob. art. 158 k.c.

²² Zob. B. Gliniecki w: M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, Warszawa 2023, el. Lex, komentarz do art. 387(1).

²³ Ibidem.

w operacie szacunkowym²⁴. Po drugie, cała wartość zabezpieczanej wierzytelności musi być oznaczona w umowie. Po trzecie zaś, wartość zabezpieczanego roszczenia musi być adekwatna (ekwiwalentna) z wartością nieruchomości. Tak surowe wymogi sprzyjają ograniczeniu występowania powyższych umów w praktyce.

2. PRZEWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE A HIPOTEKA

Przewłaszczenie na zabezpieczenie ze względu na swój akcesoryjny charakter²⁵ oraz przedmiot – nieruchomość – przypomina instytucję hipoteki²⁶. Jednakże hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, ściśle regulowanym przez ustawodawcę, w przeciwieństwie do nienazwanej umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Istnieje ponadto zamknięty katalog praw rzeczowych – prawa takie nie mogą być tworzone przez uczestników obrotu, jedynie zaś przez ustawodawcę²⁷.

Powodem tak ścisłej regulacji hipoteki przez ustawodawcę jest m.in. chęć ochrony dłużników przed utratą ich nieruchomości²⁸, a także bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Hipoteka, w przeciwieństwie do przewłaszczenia, wymaga do swego powstania wpisu w księdze wieczystej²⁹. Jest więc ona jawna dla uczestników obrotu. Umowa przewłaszczenia w wymiarze umowy zobowiązującej (wymagająca jeszcze odrębnej umowy o skutku rozporządzającym) może, ale nie musi być ujawniona w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h.³⁰

Należy zauważyć również, że przewłaszczenie na zabezpieczenie ma dalej idący skutek prawny niż hipoteka. Przewłaszczenie polega na bezwarunkowym i bezter-

²⁴ Zob. art. 149–159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), regulujące problematykę wyceny nieruchomości.

²⁵ Zob. P. Such, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – akcesoryjność i sposób zaspokojenia się wierzyciela*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2020, z. 4 (40), s. 27–28. Jedną z głównych cech instytucji zabezpieczających wierzytelności pieniężne jest ich akcesoryjność. Charakter powyższego wywodzi się mianowicie z zależności, iż dana instytucja, w postaci zastawu lub hipoteki, nie może trwać, jeżeli jednocześnie w rzeczywistości nie występuje wspomniana wierzytelność. Innymi słowy, powyższe instytucje są uzależnione od istnienia samej wierzytelności, którą mają zabezpieczać. Aczkolwiek trzeba zauważyć, iż od ogólnej zasady pojawiają się także wyjątki. Chociażby w art. 86 ust. 1 u.k.w.h. wskazano, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Powyższy przepis przewiduje więc potencjalną dopuszczalność powstania przyszłego zabezpieczenia. Jednakże należy pamiętać, iż charakter akcesoryjności hipoteki wyraźnie wynika z art. 79 u.k.w.h.

²⁶ Zgodnie z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

²⁷ Zob. art. 140, 232 oraz 244 k.c.

²⁸ Zob. art. 68 ust. 2 u.k.w.h. pozwalający dłużnikowi hipotecznemu na żądanie zmniejszenia (miarkowanie) zabezpieczenia hipotecznego, gdy jest ono nadmierne względem zabezpieczanej wierzytelności (oznaczonej sumy pieniężnej).

²⁹ Zob. art. 67 u.k.w.h.

³⁰ Zob. art. 16 u.k.w.h., na podstawie którego w księdze wieczystej można ujawnić prawa osobiste i roszczenia względem właściciela nieruchomości-dłużnika.

minowym przeniesieniu własności nieruchomości na wierzyciela-nabywcę, podczas gdy hipoteka jest jedynie zabezpieczeniem rzeczowym obciążającym nieruchomość, ale nieodejmującym dłużnikowi prawa własności ani też nieograniczającym w zasadzie jego prawa do posiadania i korzystania z nieruchomości³¹.

W razie przelewu (cesji) wierzytelności³² co do zasady dochodzi do przeniesienia na nabywcę (cedenta) hipoteki obciążającej nieruchomość³³. Przelew wierzytelności hipotecznej wymaga również konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Ponadto hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza³⁴. W razie zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie (jej wygaśnięcia, następującego po spłacie długu) wygasa również sama hipoteka i należy wykreślić ją z księgi wieczystej nieruchomości³⁵.

Natomiast w przypadku przewłaszczenia spełnienie świadczenia przez dłużnika nie oznacza automatycznie zwrotu nieruchomości przez wierzyciela-nabywcę. Obowiązek zwrotu własności nieruchomości jest jedynie elementem stosunku obligacyjnego w ramach umowy przewłaszczenia, a w razie niedokładnego sformułowania tej umowy może dojść do sytuacji, w której zaspokojony wierzyciel nie spełni swojego zobowiązania po wygaśnięciu wierzytelności wskutek zwrotu pożyczki (czyli po odpadnięciu kauzy zabezpieczającej, będącej prawnie istotną przyczyną nabycia przez wierzyciela własności nieruchomości). Wierzyciel-nabywca może nawet dokonać zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej przed zwrotem wierzytelności przez dłużnika-zbywcę. Tak samo wierzyciel-nabywca może co do zasady³⁶ dokonać cesji swojej wierzytelności na rzecz osoby trzeciej (na przykład wyspecjalizowanych podmiotów zajmujących się windykacją), zatrzymując własność nieruchomości – nie istnieje bowiem zakaz zbywania wierzytelności bez akcesoryjnego dla niej prawa własności nieruchomości³⁷.

Tak liberalne podejście do przewłaszczenia nieruchomości dłużników – osób fizycznych przed nowelizacją kodeksu cywilnego o art. 387(1) k.c. prowadziło do nabywania własności nieruchomości przez pożyczkodawców za ułamek ceny rynkowej, kosztem osób zadłużonych, zagrożonych w konsekwencji bezdomnością.

³¹ Dłużnik hipoteczny jako właściciel nieruchomości powinien jednak powstrzymać się od oddziaływania na nieruchomość w taki sposób, że może to pociągać za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki. Zob. art. 91 u.k.w.h., a także E. Gniewek, *Prawo...*, s. 305–306.

³² Zob. art. 509–518 k.c.

³³ Zob. art. 79 ust. 1 u.k.w.h.

³⁴ Zob. art. 79 ust. 2 u.k.w.h.

³⁵ Zob. art. 94–101 u.k.w.h.

³⁶ Przelew wierzytelności na osobę trzecią co do zasady nie wymaga zgody dłużnika. Przelewu wierzytelności nie można dokonać, gdy sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu (np. zakazującemu wierzycielowi zbywania wierzytelności bez zgody dłużnika), ewentualnie właściwości zobowiązania. Cesja wierzytelności wierzyciela zabezpieczonego prawem własności nieruchomości mogłaby zostać – w braku wyraźnych, odmiennych postanowień umownych, a także odpowiedniej formy aktu notarialnego – dokonana osobno, nie pociągając za sobą przejścia własności nieruchomości. Takie zachowanie cedenta mogłoby jednak powodować szkodę i być postawą odpowiedzialności odszkodowawczej względem dłużnika. Zob. szerzej wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku – I Wydział Cywilny z dnia 18 lutego 2021 r., sygn. akt I ACa 687/20, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Białymstoku.

³⁷ Zob. art. 509–518 k.c.

Łagodnie mówiąc, sytuacje takie jawią się jako przypadki wyzysku. Wydaje się, że umowa przewłaszczenia, jeżeli za przedmiot ma nieruchomość służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika – osoby fizycznej, jest wysoce prawdopodobnie nieekwiwalentna. Dłużnik – osoba fizyczna musiałby dysponować daleko idącą świadomością skutków takiej umowy i należycie zabezpieczyć swój interes w umowie z wierzycielem – nabywcą, aby uchronić siebie (i domowników) przed eksmisją w razie ewentualnej niemożności spłaty długu.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie w obecnym stanie prawnym jawi się więc jako obejście instytucji hipoteki, wytworzone w praktyce obrotu i usankcjonowane orzecznictwem sądów. Wydaje się, że w rzeczywistości jest to konstrukcja imitująca ograniczone prawo rzeczowe (jak zastaw lub hipoteka), tyle że o dalej idących, negatywnych dla dłużnika skutkach prawnych. Instytucje hipoteki i zastawu (zwykłego, rejestrowego, finansowego), w szczególności ich charakter prawny ukształtowany regulacją ustawową i tradycją, zaspokajają potrzebę istnienia rzeczowych zabezpieczeń wierzytelności.

Dlatego też wprowadzenie art. 387(1) k.c. mające chronić dłużników-osoby fizyczne jest pozytywnym działaniem ustawodawcy, jednakże ostatecznym celem powinien być zakaz zawierania poza obrotem profesjonalnym umów przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika – osoby fizycznej.

Przemawia za tym także obowiązek władz publicznych, by chronić prawo do mieszkania – czyli obowiązek sprzyjania zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli (art. 75 ustawy zasadniczej), a także ochrona użytkowników i konsumentów przed działaniami zagrażającymi ich bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi (art. 76 ustawy zasadniczej).

Akcesoryjność hipoteki jest jej zasadniczą cechą. Natomiast to, co w przypadku hipoteki jest rekomendowaną i prawnie postulowaną regułą wyrażoną w ustawie, tutaj występuje raczej jako wyjątek³⁸. Jako że przewłaszczenie na zabezpieczenie należy do umów nienazwanych, w polskim ustawodawstwie przemilczana jest akcesoryjność takich konstrukcji prawnych. Akcesoryjność przewłaszczenia na zabezpieczenie była negowana przez część orzecznictwa, m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2016 r.: „Zabezpieczenie udzielane przez zawarcie umowy przewłaszczenia nie ma charakteru akcesoryjnego, a wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności w całości lub w części nie oznacza, że własność przewłaszczonej rzeczy lub prawa wraca do osoby, która nimi rozporządziła w celu zabezpieczenia”³⁹. Do problemu akcesoryjności przewłaszczenia na zabezpieczenie odnosi się także Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 2014 r.⁴⁰, w którym wskazano, że akcesoryjność musi wynikać wprost z przepisów prawa, a ponadto zgodnie z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych ograniczonych katalog, treść oraz konstrukcja praw rzeczowych, a więc praw skutecznych *erga omnes*, może być kształtowana jedynie przez prawodawcę. Przewłaszczenie

³⁸ A. Raczyński, *Akcesoryjność praw zastawniczych na tle różnych przejawów zasady akcesoryjności w polskim prawie cywilnym w: Współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczenia wierzytelności*, red. T. Sokołowski, Poznań 2013. s. 24–31.

³⁹ Wyrok SN z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 815/14, Baza Orzeczeń Sądu Najwyższego.

⁴⁰ Zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2014 r., I ACa 1359/14, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie.

nie stanowi więc prawa rzeczowego, bo nie zostało tak ukształtowane przez ustawodawcę. Nie znaczy to jednak, że wykazuje podobieństwa do takich praw, a wręcz próbuje je naśladować. W każdym razie umowa przewłaszczenia powstała naturalnie w obrocie prawnym i została szczegółowo zauważona przez ustawodawcę dopiero przez przyzmat wprowadzenia art. 387(1) do k.c.

3. PODATKOWE ASPEKTY PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE

Opodatkowanie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jest specyficzne. W przypadku hipoteki sytuacja wydaje się klarowniejsza. Ta instytucja podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych. W art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych⁴¹ wskazano dwie możliwości. Od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności istniejących – od kwoty zabezpieczonej wierzytelności – pobiera się 0,1% podatku, natomiast na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej – 19 zł. Obowiązek podatkowy spoczywa na osobie ubiegającej się o uzyskanie kredytu hipotecznego lub po prostu na właścicielu nieruchomości objętej hipoteką.

Natomiast umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie została wymieniona w ustawie o PCC, więc nie podlega pod reżim tej ustawy. Do umowy przewłaszczenia stosuje się więc ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług⁴² wraz z ustawą z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych⁴³.

Jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, za źródło przychodów uznaje się odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jak też prawa wieczystego użytkowania gruntów. Jednakże w ust. 2 pkt 1 tego artykułu wyraźnie zaznaczono, że pkt 8 nie stosuje się do odpłatnego zbycia na podstawie umowy przewłaszczenia w celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym pożyczki lub kredytu – do czasu ostatecznego przeniesienia własności przedmiotu umowy. Również w art. 14 ust. 3 pkt 8 ustawy PIT dodaje się, iż do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia na podstawie umowy przewłaszczenia w celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym pożyczki lub kredytu – do czasu ostatecznego przeniesienia własności przedmiotu umowy. Tym samym ustawodawca wyraźnie zaznacza, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie przy jej ustanowieniu pozostaje bez bezpośrednich skutków na polu podatku dochodowego od osób fizycznych – takie obowiązki powstałyby dopiero, gdyby nastąpiło przeniesienie własności konkretnej nieruchomości, w przypadku gdy pożyczkobiorca nie dopełniłby obowiązku spłacenia długu na rzecz swego pożyczkodawcy.

⁴¹ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295, dalej: ustawa o p.c.c.).

⁴² Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm., dalej: ustawa o VAT).

⁴³ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm., dalej: ustawa o PIT).

Warto tu też dodać, że w wyniku zawarcia wskazanej umowy nie powstaną żadne obowiązki podatkowe tytułem przysporzenia – wyraźnie potwierdził to w jednej ze swoich interpretacji indywidualnych Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach⁴⁴: „u korzystającego z nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie kredytu nie powstanie żadne przysporzenie, gdyż z istoty umowy przewłaszczenia wynika, iż nie otrzymuje on nieodpłatnego świadczenia. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie z punktu widzenia ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wywiera skutków podatkowopravných aż do chwili jej pełnej realizacji (czyli wykonania uprawnień przysługujących wierzycielowi). Pozostawieniu przedmiotów przewłaszczonych u kredytobiorcy (co jest zasadą i ekonomicznym uzasadnieniem zawierania umów tego typu) nie towarzyszy zatem żaden obowiązek podatkowy”.

Wątpliwości odnośnie do przewłaszczenia mogą wynikać z ustawy o VAT, na mocy której sprzedaż nieruchomości, rozumianej jako towar będzie rodzić obowiązek podatkowy dopiero w momencie przeniesienia prawa do rozporządzania nią jak właściciel⁴⁵. W sprawie przewłaszczenia na gruncie ustawy o VAT powstały stanowiska orzecznictwa i organów podatkowych⁴⁶. Wskazują one, że z samą chwilą zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie powstaje automatycznie obowiązek podatkowy VAT. Aprobata tego poglądu zawiera wyrok WSA w Szczecinie z dnia 16 maja 2018 r.⁴⁷: „w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie dopiero w przypadku niewywiązania się z zawartej umowy (np. braku spłaty pożyczki), warunek zwrotnego przeniesienia własności wygasa, wobec czego pożyczkodawca może swobodnie dysponować przewłaszczoną rzeczą, a dokonana dostawa nabiera odpłatnego charakteru. Tym samym dostawa towarów będących przedmiotem przewłaszczenia, w związku z zawartą umową, przesądza o uznaniu tej czynności za odpłatną dostawę towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 u.p.t.u. podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT. Dopiero wówczas wierzyciel staje się pełnoprawnym właścicielem nieruchomości, co skutkuje koniecznością wystawienia faktury VAT przez dłużnika i odprowadzeniem podatku od towarów i usług, o ile ta rzecz nie jest zwolniona od opodatkowania”.

Reasumując podatkowe aspekty przewłaszczenia na zabezpieczenie, należy zaznaczyć, że w myśl ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁴⁸, na czas trwania przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki, na pożyczkodawcę przeniesiony jest obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 3 te same ustawy staje się on na czas przewłaszczenia właścicielem danej nieruchomości.

⁴⁴ Interpretacja indywidualna z dnia 12 czerwca 2009, Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach, sygn. IBPBII/2/415-297/09/JSz..

⁴⁵ Zob. M. Sądej, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie na gruncie podatku PIT i VAT*, Poradnik Przedsiębiorcy – 2024-01-16, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-przewłaszczenie-na-zabezpieczenie-na-gruncie-podatku-pit-i-vat> (dostęp: 13.05.2024).

⁴⁶ Por. Pismo z dnia 7 kwietnia 2020 r., Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, 0113-KD IPT-1-3.4012.847.2019.2.MJ.

⁴⁷ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 maja 2018 r., I SA/Sz 201/18, LEX nr 2506405.

⁴⁸ Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.).

4. PRZEWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE – PRZEGLĄD ORZECZNICTWA

Artykuł 387(1) k.c. funkcjonuje w polskim porządku prawnym od czterech lat, ale przewłaszczenie na zabezpieczenie funkcjonuje jako umowa nienazwana od dłuższego czasu. Mimo to orzecznictwo dotyczące tej umowy jest dosyć skąpe. Należy więc odwołać się również do orzecznictwa powstałego przed wejściem powyższego przepisu do obiegu prawnego.

Wyrok Sądu Najwyższego (SN) z dnia 25 lutego 2022 r.⁴⁹ stworzył kilka wytycznych interpretacyjnych, jeżeli chodzi o umowę przewłaszczenia, popierając je licznymi odwołaniami do orzecznictwa powstałego w toku funkcjonowania przewłaszczenia w praktyce obrotu.

Odwołując się do powyższego wyroku, należy zarysować tło sprawy będącej przedmiotem rozstrzygnięcia, aby ukazać doniosłość umów przewłaszczenia, a zwłaszcza ich znaczenie dla sytuacji prawnej dłużników – osób fizycznych, przewłaszczających swoje domy lub mieszkania na poczet zabezpieczenia cudzych wierzytelności.

Powódka i pozwany jako strony zawarły 30 maja 2006 r. umowę pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego. Pożyczka opiewała na kwotę 60 tys. zł i ustalała termin spłaty na 30 listopada 2006 r. (6 miesięcy), z oprocentowaniem 1,5% w stosunku miesięcznym (900 zł za miesiąc) oraz z należnym podatkiem VAT w stawce 22%. Umowa obejmowała postanowienie, w którym powódka-dłużniczka przeniósła na pozwanego-wierzyciela własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wartej 600 tys. zł. Ponadto powódka-dłużniczka, która zbyła własność zamieszkiwanej przez nią nieruchomości, zobowiązała się do uiszczania na rzecz powoda (wierzyciela) kwoty 4,9 tys. zł brutto miesięcznie w zamian za możliwość korzystania przez nią z nieruchomości. W zamian powód zobowiązał się świadczyć kwotę 60 tys. zł w ramach pożyczki oraz wyraził zgodę na przejście na siebie prawa własności nieruchomości wartej 600 tys. zł, a także zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powódkę w terminie 7 dni roboczych, jeżeli dojdzie do terminowej spłaty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem (odsetkami) oraz uiszczone zostaną wszystkie opłaty za korzystanie z nieruchomości przez powódkę.

Należy zastrzec, że nieruchomość w chwili zawarcia umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie była obciążona hipoteką kaucyjną w kwocie 600 tys. zł na rzecz osoby trzeciej (banku). Wartość nieruchomości *prima facie* była więc zniwelowana obciążeniem hipotecznym. Powódka była bowiem osobą zadłużoną kredytem hipotecznym denominowanym we franku szwajcarskim (CHF). W chwili zawarcia umowy pożyczki powódce pozostało jednak do spłaty ok. 102 tys. CHF (ok. 260 tys. zł według ówczesnego kursu walut). Oznacza to, że realna wartość nieruchomości obciążonej hipoteką wynosiła ok. 356 tys. zł⁵⁰, a więc niemal sześciokrotnie więcej niż wartość udzielonej pożyczki.

⁴⁹ Wyrok SN z 25.02.2022 r., II CSKP 87/22, OSNC-ZD 2023, nr 2, poz. 21.

⁵⁰ Według późniejszych ustaleń sądu okręgowego orzekającego w sprawie wartość nieruchomości w chwili zawarcia umowy wynosiła 616 tys. zł.

Działanie powódki, nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia, stanowiło akt desperacji. Jej teść zachorował w 2006 r. na raka jelita grubego, zaś pożyczka (60 tys. zł) miała pokryć koszty jego leczenia.

Świadczenia stron z umowy o przewłaszczenie prezentują się więc następująco:

Powódka – dłużniczka	Pozwany – wierzyciel
Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym = 600 tys. zł, pomniejszona o obciążenie hipoteczne nieruchomości do 356 tys. zł	Środki pieniężne w ramach pożyczki (60 tys. zł)
Opłata za korzystanie z nieruchomości = 4,9 tys. zł brutto miesięcznie, czyli 29,4 tys. zł brutto w okresie pożyczki	Zobowiązanie się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w terminie 7 dni roboczych w razie terminowego zwrotu pożyczki przez dłużniczkę wraz z odsetkami oraz terminowego uiszczenia przez dłużniczkę opłat za korzystanie z nieruchomości
Podatek VAT od umowy pożyczki (wówczas 22% z 60 tys. zł = 13,2 tys. zł)	
Oprocentowanie pożyczki (1,5% w stosunku miesięcznym) = 5,4 tys. zł w okresie pożyczki	

Można zauważyć, że opłata za korzystanie z nieruchomości (swoisty czynsz) – przy jej przewłaszczeniu na wierzyciela – pozwala na obciążenie dłużnika dodatkowymi kosztami, co nie mogłoby mieć miejsca powyżej pewnego pułapu w przypadku odsetek z uwagi na zakaz ustanawiania odsetek wyższych niż maksymalne (art. 359 k.c.). Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości pozwala więc osiągnąć wierzycielowi zysk większy niż samo oprocentowanie pożyczki. Ukształtowanie stosunku prawnego między stronami w ten specyficzny sposób miało na celu ominięcie zakazów dotyczących wysokości odsetek. Dla ekonomicznego interesu pożyczkodawcy nie ma bowiem znaczenia, czy jego zysk nazywa się opłatą, odsetkami czy pozornym czynszem, a rzeczywistą lichwą.

Zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na powódkę miało być uzależnione od terminowej spłaty pożyczki oraz terminowego uiszczenia opłat za korzystanie z nieruchomości. Tym samym nieterminowa spłata – nawet o jeden dzień – uprawniałaby wierzyciela do zatrzymania wielokrotnie więcej wartej nieruchomości. Mógłby on więc po ewentualnej sprzedaży nieruchomości zatrzymać zarówno kwotę zaspokajającą wierzytelność, jak i wielokrotną nadwyżkę – zawartą w wartości rynkowej nieruchomości. Oczywiście powódka mogłaby dochodzić sądowo zawarcia przez wierzyciela-nabywcę umowy przenoszącej zwrotnie własność nieruchomości na powódkę. Jednakże ze względu na samą długotrwałość i koszty takiego postępowania wierzyciel-nabywca znajduje się w uprzywilejowanej pozycji względem swojego dłużnika-zbywcy.

Na pierwszy rzut oka widać więc, że powyższa umowa między powódką-dłużniczką a pozwanym-wierzycielem była rażąco nieekwiwalentna. Ponadto w razie braku terminowego zwrotu pożyczki przez powódkę pozwany mógłby zaspokoić się z nieruchomości o sześciokrotnie większej wartości. Sytuacja taka stanowiła więc nadzabezpieczenie wierzyciela i wyzysk dłużnika. Co więcej, jak wskazuje wyrok SN, przeciwko pozwanemu było prowadzone postępowanie karne w związku z podejrzeniem przestępstwa lichwy, spenalizowanego według nieobowiązującej już ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim⁵¹. Jak wskazuje SN w wyroku z 25 lutego 2022 r.: „(...) Pozwany został uniewinniony, ponieważ powołany przepis został zmieniony i ustawodawca odstąpił od penalizacji lichwy”.

Niestety powódka nie zdołała spłacić pożyczki. Uiszczała jedynie 20 tys. zł. Teściowie powódki zwrócili swojej synowej równowartość pożyczki dopiero w styczniu 2008 r., sprzedając wcześniej własne mieszkanie. Tymczasem pozwany-wierzyciel po nabyciu nieruchomości od powódki-dłużniczki obciążył tę nieruchomość dodatkowo kilkoma hipotekami. Nieruchomość nabyta przez pozwanego od powódki *de facto* za bezcen posłużyła na poczet zabezpieczenia wiarygodności wierzycieli pozwanego – co stanowiło dla niego niewątpliwą korzyść majątkową.

Powódka skierowała wobec pozwanego pozew o ustalenie nieważności umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie m.in. z powodu naruszenia zasad współżycia społecznego przez pozwanego. Wyrok sądu rejonowego (SR) oddalił to powództwo jako niezasadne, następnie dopiero w lutym 2017 r. zapadł wyrok sądu okręgowego (SO) uchylający wyrok SR i przekazujący sprawę do ponownego rozpoznania SR. Wskutek zażalenia pozwanego na wyrok SO Sąd Najwyższy postanowieniem z 31 sierpnia 2017 r. uchylił wyrok SO i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania SO. W dniu 14 lutego 2019 r. SO ostatecznie wydał kolejny wyrok zmieniający wyrok SR i ustalający częściową nieważność umowy pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie (co do opłat za korzystanie z nieruchomości oraz co do samego przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie)⁵², oddalając apelację w pozostałym zakresie. W międzyczasie zaś minęło niemalże 13 lat między zawarciem przez powódkę wręcz *lichwiarskiej* umowy pożyczki z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie a wydaniem prawomocnego wyroku SO ustalającego nieważność tejże umowy i przywracającego powódce własność nieruchomości.

W uzasadnieniu wyroku SO powołano następujące argumenty za nieważnością tejże umowy przewłaszczenia:

- 1) umowa przewłaszczenia nieruchomości powinna zabezpieczać zwrot wiarygodności, co jest celem tej umowy – zaś jej celem nie może być samo przejęcie nieruchomości (rzeczy będącej zabezpieczeniem wykonania umowy) przez wierzyciela. Sprzyja zaś temu drugiemu rażąca nierównowaga świadczeń stron oraz brak postanowień w umowie dotyczących ewentualnego zaspokojenia

⁵¹ Zob. uchyloną ustawę z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2001 Nr 100, poz. 1081 ze zm.). Zgodnie z art. 18a nieobowiązującej już ustawy, kto zawierając z konsumentem umowę o kredyt konsumencki, pobierał korzyści majątkowe przewyższające wysokość odsetek maksymalnych określonych przez ustawę lub zastrzegając sobie pobieranie tych korzyści, podlegał grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

⁵² Zob. art. 58 k.c.

- nia się wierzyciela z nieruchomości (jej sprzedaży, która wiązałaby się z eksmisją dłużniczki)⁵³;
- 2) zobowiązanie dłużniczki do uiszczania opłat z tytułu korzystania z przewłaszczonej nieruchomości (swoistego czynszu) było już w chwili zawierania umowy *sprzeczne z istotą i właściwością (naturą) takiej umowy*, naruszając zasadę swobody umów – art. 353(1) k.c., a także stanowiło obejście przepisów o odsetkach maksymalnych (zakazu lichwy)⁵⁴;
 - 3) zabezpieczenie pożyczki w wysokości 60 tys. zł nieruchomością o wartości rynkowej ok. 356 tys. zł stanowi przypadek nadzabezpieczenia wierzyciela;
 - 4) przewłaszczenie na zabezpieczenie jest czynnością kauzalną (kauza zabezpieczająca – *causa cavendi*). Prawnie istotną przyczynę przewłaszczenia stanowi zabezpieczenie wykonania zobowiązania przez dłużnika (zaspokojenia wierzyciela-pożyczkodawcy), natomiast przewłaszczenie nie może służyć zabezpieczeniu wierzytelności tworzonych przez umowę o przewłaszczenie (jak np. opłata za korzystanie z przewłaszczonej nieruchomości, czyli w tym przypadku ukryte odsetki);
 - 5) umowa pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie, której celem jest przejście nieruchomości, jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a więc nieważna (art. 58 § 2 k.c.).

Powyższy wyrok SO został zaskarżony przez pozwanego-wierzyciela skargą kasacyjną, która została oddalona przez SN w wyroku z dnia 25 lutego 2022 r. W uzasadnieniu wyroku SN przedstawiono ideę i historię przewłaszczenia na zabezpieczenie. Celem tej instytucji ma być zabezpieczenie zwrotu pożyczki lub kredytu poprzez w założeniu tymczasowe, a nie definitywne nabycie własności rzeczy. Wolą dłużnika nie jest zaś ostateczne, a jedynie czasowe zbycie rzeczy ruchomej lub nieruchomej, na poczet uzyskania środków pieniężnych, które będzie musiał zwrócić. Ryzyko utraty rzeczy w razie braku spłaty zobowiązania pieniężnego jest elementem tej umowy – towarzyszyć mu powinno ryzyko po stronie wierzyciela, zwłaszcza jeżeli jest podmiotem gospodarczym prowadzącym działalność pożyczkową.

⁵³ Zgodnie z argumentacją SO, odtworzoną w wyroku SN: „celem umowy przewłaszczenia nieruchomości jest zabezpieczenie wierzytelności, a nie przejście nieruchomości w sytuacji znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron na wypadek realizacji zabezpieczenia”.

⁵⁴ Jak uzasadniał to SO: „w przypadku «normalnej», «uczciwej» umowy przewłaszczenia, rzeczy stanowiące przedmiot przewłaszczenia pozostają w dyspozycji pożyczkobiorcy, który może z nich nieodpłatnie korzystać. Uruchomienie zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia winno nastąpić dopiero wtedy, gdy dłużnik nie spłacił pożyczki albo opóźnia się ze spłatą. Czerpanie korzyści i to bardzo wysokiej z przedmiotu zabezpieczenia w momencie, kiedy dłużnik nie pozostaje nawet w opóźnieniu, jest sprzeczne z właściwością umowy przewłaszczenia. W ocenie Sądu, można także zgodzić się z poglądem apelującej, że ustalenie w umowie pożyczki bardzo wysokiej opłaty za użytkowanie rzeczy stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, znacznie wyższej niż czynsz najmu, mogło być obejściem przepisów o maksymalnych odsetkach i stanowić w istocie ukryte oprocentowanie pożyczki”. Ponadto, jak wskazywał SO, sprzeczne z prawem jest zabezpieczenie na przewłaszczonej nieruchomości wierzytelności z tytułu korzystania z niej przez powódkę-dłużniczkę. Zobowiązanie to istnieje bowiem *wyłącznie na skutek przewłaszczenia*.

Zgodnie ze spostrzeżeniami SN, mimo wątpliwości doktrynalnych, umowa o przewłaszczenie na zabezpieczenie jest dopuszczalna, ale „akceptacja ta nie może być jednak traktowana jako bezwarunkowa, a wyrażane wobec tej instytucji zastrzeżenia stwarzają podstawę do zachowania ostrożności i poddania tego rodzajów umów wzmożonej kontroli pod kątem zgodności z prawem, w tym z granicami swobody umów wytyczonymi w art. 353(1) KC”.

Sąd Najwyższy sformułował następujące kryteria oceny zgodności takich umów z zasadą swobody (a nie dowolności) umów:

- 1) ocena proporcjonalności między wysokością długu a wartością przewłaszczanej nieruchomości, zaś jej *rażące zachwianie* ma być przesłanką nieważności umowy;
- 2) ocena sposobu zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości w razie niewykonania zobowiązania przez dłużnika, w szczególności zaś ocena rozliczenia się z osiągniętej nadwyżki, przy czym sąd ma kierować się celem (społeczno-gospodarczym) umowy i zasadami współżycia społecznego;
- 3) uwzględnienie pozostałych wierzycieli dłużnika, bowiem własność nieruchomości stanowi często jeden z najbardziej wartościowych aktywów dłużnika. Przepisanie wierzycielowi-nabywcy całej wartości nieruchomości prowadzi bowiem do pokrzywdzenia wierzycieli, wyprzedzając kodeksowy porządek zaspokojenia się wierzycieli z sumy uzyskanej z egzekucji⁵⁵ oraz przyznając beneficjentowi przewłaszczenia pierwszeństwo przed wierzycielami rzeczowymi (hipotecznymi). Natomiast *ratio legis* hipoteki jest właśnie m.in. pierwszeństwo wierzycieli hipotecznych przed wierzycielami osobistymi dłużnika⁵⁶.

Sąd Najwyższy argumentował także, że umowa pożyczki z przewłaszczeniem będąca przedmiotem sporu *de facto* gwarantowała wierzycielowi brak ponoszenia ryzyka gospodarczego, które normalnie ponosi pożyczko- lub kredytodawca – czyli zapewniała mu zaspokojenie zwrotu kapitału (spłatę długu) wraz z wartością dodaną (odsetkami). Ponadto wyjęcie nieruchomości z majątku dłużnika jednocześnie dyskryminuje pozostałych wierzycieli, którzy nie mogliby się zaspokoić z pozostałego dłużniczego majątku – zwłaszcza wierzycieli rzeczowych (hipotecznych).

W uzasadnieniu SN odparł także stwierdzenie, że brak postanowień umownych dotyczących rozliczenia się stron w razie zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości nie stanowi rzekomo przesłanki nieważności tej umowy, gdyż dłużnik może dochodzić zwrotu wartości bezpodstawnie uzyskanych korzyści (art. 405 i n. k.c.). Bezpodstawne wzbogacenie wierzyciela stanowi jeden z możliwych sposobów zakwalifikowania sytuacji dłużnika w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie; w ocenie SN w powoływanej sprawie konieczne było orzeczenie ustalające nieważność umowy. Konieczność ta wynikała m.in. z powodu niesprawiedliwego obciążenia dłużnika przez całość trwania umowy (w przypadku powódki – od 2006 do 2019 r., a więc 13 lat), jak też z potrzeby ochrony innych wierzycieli. Bezpodstawne wzbogacenie lub inne konstrukcje prawne zdaniem SN mogłyby więc naprawić tylko wycinek niesprawiedliwej rzeczywistości. Należy poprzeć ocenę

⁵⁵ Zob. art. 1025, a także art. 1026 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).

⁵⁶ Zob. art. 65 ust. 1 u.k.w.h.

wyrażoną przez SN i dodać, że pozostawienie kwestii rozliczenia się stron w sferze niedomówienia sprzyjało wierzycielowi-nabywcy, o rzeczywiście silniejszej pozycji jako pożyczkodawcy – względem dłużniczki – osoby fizycznej.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie w rozpatrywanym przez SN przypadku było oceniane negatywnie także ze względu na wygaśnięcie roszczenia powódki o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości z momentem upływu terminu spłaty pożyczki. Zgodnie zaś z poprzednim orzecznictwem SN przypomina to gwarancję bankową na pierwsze żądanie, w której przypadku bank gwarant wypłaca określoną kwotę z gwarancji na rzecz jej beneficjenta w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (np. braku spełnienia świadczenia w terminie) przez dłużnika zabezpieczonej wierzytelności. Gwarancja taka jest stosowana w obrocie obustronnie profesjonalnym i przeniesienie podobnych skutków prawnych na stosunki pomiędzy pożyczkodawcami a pożyczkobiorcami-podmiotami nieprofesjonalnymi należy ocenić za SN jako niedopuszczalne.

SN odniósł się także do argumentów dotyczących opłat na rzecz wierzyciela za korzystanie z przewłaszczonej nieruchomości przez dłużnika. Przewłaszczenie, uzasadnione kauzą zabezpieczającą, nie ma na celu transakcji dóbr, tak jak umowa sprzedaży nieruchomości. Wobec tego prawo własności wierzyciela-nabywcy jest ograniczone ze względu na cel umowy, w której wyniku to prawo zostało nabyte. Wierzyciel-nabywca nie może więc korzystać z nieruchomości i pobierać z niej pożytków lub zbyć jej w celu zaspokojenia aż do momentu bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia przez dłużnika. Natomiast w ramach umowy przewłaszczenia, ze względu na naturę (właściwość) nawiązywanego jej zawarciem stosunku prawnego, dłużnik-zbywca nadal dysponuje prawem posiadania rzeczy (nieruchomości) – również z racji na jedynie czasowe wyzbycie się prawa własności. Jak ujął to SN: „zakres uprawnień wierzyciela wobec dłużnika jest determinowany celem zabezpieczenia, który polega na otwarciu drogi do zaspokojenia się z konkretnego substratu majątkowego, nie obejmuje natomiast prawa do fruktyfikacji rzeczy i uzyskiwania z niej dalszych korzyści”. Prawo własności nieruchomości wierzyciela-nabywcy jest ograniczone względem dłużnika – zbywcy (w ramach stosunku zobowiązaniowego *inter partes*), natomiast wierzyciel-nabywca korzysta z prawa skutecznego *erga omnes* wobec podmiotów trzecich, tj. innych niż dłużnik-zbywca.

Jednym z najważniejszych więc wniosków z wyroku SN z dnia 25 lutego 2022 r. jest teza o ograniczeniu treści prawa własności nieruchomości wierzyciela-nabywcy, który nabył tę nieruchomość na mocy umowy przewłaszczenia. Znajduje to uzasadnienie w treści prawa własności uregulowanego w art. 140 k.c., który stanowi, że prawa właściciela mogą być wykonywane w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego, zaś korzystać on może ze swojego prawa zgodnie ze *społeczno-gospodarczym* przeznaczeniem swego prawa. Co więcej, wykonywanie praw właścicielskich w tym przypadku mieścić się musi w ramach zasad współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, będących wyznacznikami czynienia użytku z każdego prawa podmiotowego.

Wyrok SN, aprobując funkcjonowanie umów przewłaszczenia na zabezpieczenie, formułuje jednak wobec nich dwa nakazy o fundamentalnym znaczeniu:

- 1) rażące zachwianie ekwiwalentności umowy o przewłaszczenie na niekorzyść dłużnika może prowadzić w ogóle do braku nabycia prawa własności przewłaszczanej rzeczy przez wierzyciela nabywcę – gdyż umowa taka będzie nieważna,
- 2) nabyte w drodze umowy przewłaszczenia prawo własności nieruchomości jest z mocy samej natury (właściwości) stosunku prawnego ograniczone pod względem uprawnień – a więc wierzyciel-nabywca nie korzysta z takiej samej treści uprawnień właścicielskich jak osoba, która nabyłaby tę własność w wyniku standardowej umowy sprzedaży.

Uwzględniając powyższe, należy pamiętać także o ochronie prawa do mieszkania jako prawa zagwarantowanego konstytucyjnie, zakorzenionego w zasadzie ochrony godności człowieka. Nie sposób też nie wspomnieć o zasadzie ochrony własności jako zasadzie ustrojowej Rzeczypospolitej Polskiej oraz zasadzie ochrony prawa własności jako majątkowego prawa podmiotowego człowieka, najwyższego w hierarchii tych praw oraz gwarantującego ochronę wolności człowieka w wymiarze majątkowym. Na władzy publicznej spoczywa zaś obowiązek ochrony dłużników-zbywców przed utratą przez nich prawa własności nieruchomości mieszkalnych, a więc także naruszeniami ich prawa do mieszkania, jak również przeciwdziałanie nieuczciwym praktykom rynkowym. Stosowanie prawa przez sądy w przypadku takich umów przewłaszczenia jak omawiana w niniejszym artykule musi odbywać się ze świadomością obowiązywania zasad konstytucyjnych, zakorzenionych w prawach człowieka i przyrodzonej, niezbywalnej godności ludzkiej.

W orzecznictwie sądów polskich można znaleźć orzeczenia o podobnych rozstrzygnięciach i uzasadnieniach do tych zawartych w wyroku SN z 25 lutego 2022 r. Wskazujące się w nich na potrzebę ochrony dłużnika przed abuzywnymi elementami umowy przewłaszczenia, które przekraczają pierwotny charakter zabezpieczający tego stosunku prawnego – chociażby ze względu na fakt, że funkcja umowy przewłaszczenia nie przenosi na wierzyciela pełni uprawnień właścicielskich do nieruchomości. Przywołuje się często również zasadę określoną w art. 157 k.c., w myśl której przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie, aby postanowienia zawarte w umowie mogły zostać uznane za przedmiotowo istotne, nie może być w żadnym wypadku dokonane pod warunkiem⁵⁷. Ważne jest także, by wziąć pod uwagę interes prawny stron, w szczególności dłużnika (choć *de facto* brakuje legalnej definicji takiego interesu⁵⁸). Należy uwzględnić zwłaszcza stan finansowy dłużnika oraz to, czy wiedział o nim sam wierzyciel – by nie doprowadzić do stanu *nadza-
bezpieczenia*, czyli radykalnej różnicy ekonomicznej przy wartości zabezpieczenia a realnej wartości nieruchomości⁵⁹.

⁵⁷ Wyrok SO w Szczecinie z dnia 10 września 2018 r., II Ca 26/18, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Szczecinie.

⁵⁸ W. Jakimowicz, *O bezpośredniości interesu prawnego w prawie administracyjnym*, „Studia Prawa Publicznego” 2022, nr 3 (39), s. 10.

⁵⁹ Wyrok SA w Krakowie z dnia 5 lipca 2016 r., I ACa 425/16, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie.

5. PRZEWŁASZCZENIE NA ZABEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI A RYNEK MIESZKANIOWY

Istnieje też wyjątkowo aktualny ekonomiczny argument przeciwko przewłaszczeniu na zabezpieczenie nieruchomości mieszkaniowej. Ceny nieruchomości rosną w czasie i nic nie wskazuje na to, aby trend ten miał się odwrócić. Natomiast rzeczywista wartość pieniądza w ostatnich latach spada wskutek inflacji i powodowanego przez nią wzrostu cen. Wartość nieruchomości w Polsce pomiędzy 2023 a 2024 r. wzrosła w dużych miastach nawet o 20%⁶⁰. Wzrost ten wydaje się jeszcze bardziej jaskrawy z perspektywy ostatnich kilku lat – zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego od początku pandemii COVID-19 (ok. IV kwartału 2019 r.) aż do końca 2023 r. cena w Polsce za 1 m² powierzchni mieszkalnej wzrosła średnio z 4597 zł do 6386 zł, co stanowi przyrost o niemalże 40%⁶¹. Wartość ta przewyższa więc nie tylko inflację i rosnące ceny towarów, ale także oprocentowanie lokat, kont oszczędnościowych oraz obligacji. Jak już zaznaczono powyżej, tendencja wzrostowa kosztu mieszkań zdaje się być nie do zatrzymania. Jak wskazują dane Europejskiego Urzędu Statystycznego (EUROSTAT), to właśnie w Polsce – w kontekście obliczeń z 2023 r. – ceny wzrosły najbardziej w porównaniu z resztą Unii Europejskiej⁶².

Wierzycielowi, którego wierzytelność jest zabezpieczona przeniesieniem na niego własności nieruchomości, bardziej niż na zwrocie kwoty pieniężnej może więc zależeć na przejściu własności nieruchomości. Dysponowanie prawem własności nieruchomości stanowi bowiem obecnie inwestycję kapitałową lepszą niż inne instrumenty oferowane na rynku, gdyż aktywo trwałe w postaci mieszkania będzie tylko zwiększać wartość, a środki pieniężne będą ją stopniowo tracić. Ergo umowa pożyczki ekwiwalentna w roku 2023 będzie coraz mniej ekwiwalentna w roku 2024, a także w możliwej do przewidzenia przyszłości. Zwrot kwoty pieniężnej, nawet z ustanowionymi odsetkami maksymalnymi, nie będzie się bowiem równał ze wzrostem cen rynkowych nieruchomości – napędzanych m.in. dopłatami do kredytów hipotecznych.

Warto w tym miejscu wspomnieć o tychże kredytach i ich wpływie na obecną sytuację finansowo-mieszkaniową. W drugiej połowie 2023 r. rozpoczął się program *Bezpieczny kredyt 2%*, zgodnie z którym osoby poniżej 45. roku życia mogą zaciągnąć kredyt na potrzeby mieszkaniowe⁶³. Program ten jest opłacalny dla kredytobiorców ze względu na formę udzielania wsparcia – jego szczegółowe założenia w jednym

⁶⁰ *Tak rosły ceny mieszkań. W największych miastach metr kwadratowy podrozał nawet o 20%*, Polski Instytut Ekonomiczny – 24 stycznia 2024, <https://300gospodarka.pl/news/tak-rosly-ceny-mieszkan-w-najwiekszych-miastach-metr-kwadratowy-podrozal-nawet-o-20> (dostęp: 10.05.2024).

⁶¹ *Cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania*, Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html> (dostęp: 10.05.2024).

⁶² *Zob. House prices down by 1.1% in the euro area*, Eurostat – 4 April 2024, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-04042024-BP> (dostęp: 10.05.2024).

⁶³ *Bezpieczny Kredyt 2%*, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/bezpieczny-kredyt> (dostęp: 11.05.2024).

ze swoich artykułów wyjaśnia K. Kiszluk: „Do pierwszych 120 rat spłaty kredytu (okres 10 lat) dopłacana będzie ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego kwota stanowiąca różnicę między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej, skorygowanym o współczynnik marży banku, a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2%. Po zakończeniu stosowania dopłat kredyt w pozostałym zakresie będzie spłacany w formie stałych rat kapitałowo-kredytowych. Kredyt będzie mógł zostać udzielony w maksymalnej kwocie 500 tys. zł, a w przypadku kredytobiorców prowadzących gospodarstwo wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko – 600 tys. zł”⁶⁴.

Z teoretycznego punktu widzenia program wydawał się korzystny w porównaniu z innymi opcjami kredytowymi i pożyczkowymi. Nic więc dziwnego, iż cieszył się sporym zainteresowaniem, co przełożyło się na znaczny wzrost popytu na nieruchomości – jak wskazują dane Biura Informacji Kredytowej, z omawianego kredytu skorzystało niemal 100 tys. osób na łączną kwotę przewyższającą 30 mld zł⁶⁵. I choć część ekspertów pochwała oraz rekomenduje wprowadzenie tegoż programu, wskazując na jego atrakcyjną formę oraz okazyjny model finansowania w obliczu galopującej inflacji, nikt jednak nie zaprzecza, iż dana forma kredytu przyczyniła się znacząco do wzrostu rynkowych cen mieszkań⁶⁶. To zjawisko w konsekwencji utrudni zakup mieszkania osobom w trudniejszej sytuacji ekonomicznej lub tym obecnie bez zdolności kredytowej – zwłaszcza że Bank Gospodarstwa Krajowego wstrzymał przyjmowanie wniosków o powyższy kredyt od dnia 2 stycznia 2024 r.⁶⁷ Kontynuacją powyższej polityki mieszkaniowej – opartej na dopłatach do zakupu mieszkań – jest program *Mieszkanie na start*, znany także jako *Kredyt 0%*, którego prognozowany start ma nastąpić w drugiej połowie 2024 r. – projekt ma w założeniu pomóc osobom młodym w zakupie swojego pierwszego mieszkania⁶⁸.

Można więc wyobrazić sobie sytuację, w której pożyczkodawca, świadomy rynkowej charakterystyki nieruchomości, dokona zbycia tej nieruchomości niezależnie

⁶⁴ K. Kiszluk, *Ocena rozwiązań zaproponowanych w ramach programu „Pierwsze Mieszkanie” w świetle dotychczasowej polityki mieszkaniowej państwa*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2023, t. XXIII, z. 3, s. 172.

⁶⁵ Zob. A. Zimny, *Koniunktura w sektorze przedsiębiorstw niefinansowych*, „Finanse i Prawo Finansowe” 2023, t. 4 (40), s. 237; „Bezpieczny kredyt 2 proc.”. Co pokazują dane BIK? „Rekordowy styczniowy wynik”, forsal.pl, <https://forsal.pl/biznes/bankowosc/artykuly/9443104,bezpieczny-kredyt-2-proc-co-pokazuja-dane-bik-rekordowy-styczniowy-wynik.html> (dostęp: 11.05.2024).

⁶⁶ A. Szelałowska, *Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce*, „Studia BAS” 2023, nr 4 (76), s. 78–79; K. Szymański, *Jak Bezpieczny kredyt 2% wpłynął na rynek nieruchomości?*, direct.money.pl, <https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-bezpieczny-kredyt-wplynal-na-rynek-nieruchomosci> (dostęp: 11.05.2024).

⁶⁷ Zob. komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z 1.01.2024 r. o wstrzymaniu przyjmowania przez banki wniosków z dniem 2.01.2024 r. z prognozą dopłat na rok 2024, <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-01012024-r-o-wstrzymaniu-przyjmowania-przez-banki-wnioskow-z-dniem-02-01-2024-r-z-prognoza-doplat-na-rok-2025-2032/> (dostęp: 21.07.2024); *Bezpieczny Kredyt 2%*, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/bezpieczny-kredyt> (dostęp: 11.05.2024).

⁶⁸ Zob. *Mieszkanie na Start*, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/mieszkanie-na-start> (dostęp: 11.05.2024).

od spłaty lub braku spłaty długu przez dłużnika lub będzie chciał ją zatrzymać dla siebie, niezależnie od zachowania dłużnika. Nabycie nieruchomości w wyniku przewłaszczenia pod pewnymi względami może być korzystniejsze aniżeli nabycie jej poprzez umowę sprzedaży – a więc przewłaszczenie może być używane w celu osiągnięcia korzyści wbrew *naturze i właściwości* stosunku prawnego nawiązanego zawarciem umowy przewłaszczenia.

Niewątpliwie zagrożenie stanowi sytuacja, gdy ze względu na coraz to większe koszty życia oraz rosnące ceny mieszkań coraz więcej osób będzie skłaniać się ku pożyczkom aniżeli kredytom bankowym, przede wszystkim ze względu na zmniejszony formalizm i ewentualny brak trudności w otrzymaniu konkretnej kwoty (np. w związku ze zdolnością kredytową, jaka występuje przy ocenie bankowej). Funkcjonowanie przewłaszczenia na zabezpieczenie, rozwiniętego w praktyce obrotu, musi być więc poddane przynajmniej kontroli sądowej, aby należyście chronić dłużników przed unowocześnionymi postaciami starożytnego już zjawiska lichwy.

PODSUMOWANIE

Reasumując, funkcjonowanie umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie sprzed nowelizacji z 2020 r. mogło rodzić istotne ryzyka dla dłużników o słabszej pozycji rynkowej, wiedzy i świadomości swojego interesu ekonomicznego i prawnego – którzy stawali się ofiarami nieuczciwych praktyk rynkowych pożyczkodawców. Obrazuje to dobitnie sprawa, która stała się kanwą wyroku SN z dnia 25 lutego 2022 r., w której to powódka, zaciągając w 2006 r. pożyczkę w wysokości 60 tys. zł na pokrycie kosztów leczenia swojego teścia chorego na raka, straciła na niemalże 13 lat własność swojego domu na rzecz nieuczciwego pożyczkodawcy.

Nieruchomości stanowią dobra deficytowe, o czym świadczą ich ceny rynkowe oraz ekonomiczna niedostępność dla dużej części przedstawicieli klasy niższej i średniej. Należy uwzględnić ponadto, że często ostatnim cennym aktywem osób zadłużonych są właśnie zamieszkwane przez nich nieruchomości. Nieruchomości te są zazwyczaj także centrum życiowym osób bliskich dłużników, niebędących stronami umowy o przewłaszczenie. Funkcjonowanie przewłaszczenia na zabezpieczenie w *lichwiarskiej* postaci sprzyja więc wyzyskowi dłużników-osób fizycznych i ich rodzin przez podmioty udzielające wysoko oprocentowanych pożyczek, a także przez tzw. parabanki.

Kierunek działań ustawodawcy, przejawiający się ustanowieniem art. 387(1) k.c., zasługuje na aprobatę zwłaszcza w czasach kryzysu gospodarczego – spowodowanego m.in. pandemią koronawirusa oraz agresją zbrojną Rosji na Ukrainę. Przeniesienie własności nieruchomości na poczet spłaty długów jawi się jako istotne ryzyko dla osób zadłużonych i zdesperowanych. Ich interesy i dobro zasługują na aktywną ochronę władz publicznych. Zasada swobody umów, wyrażona w art. 353(1) k.c., nie jest zasadą dowolności umów. Swoboda ta jest limitowana, gdy (1) treść lub cel umowy są sprzeczne z właściwością (naturą) stosunku prawnego, (2) treść lub cel umowy są sprzeczne z ustawą (wyraźnym przepisem prawa), a także gdy (3) treść lub cel umowy są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Klauzule generalne (odsyłające), takie jak zasady współżycia społecznego, przyznają sędziom prawo – i obowiązek – dyskrejonalnej oceny danego stosunku prawnego w granicach swobody orzeczniczej. Normy, zasady i wartości ustawy zasadniczej, takie jak: ochrona prawa własności oraz innych praw majątkowych (art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP), prawo do mieszkania (art. 75 ust. 1), ochrona najemców, użytkowników i konsumentów m.in. przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi (art. 76), ostatecznie zaś zasada państwa prawa urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2), czyli zasady chroniące naczelną wartość systemu prawa – godność ludzką (art. 30), nie mogą być jedynie postulatami – lecz muszą obowiązywać bezpośrednio i w całości. Nakaz ten dotyczy także sfery stosunków gospodarczych, w których istnieją różne sposoby zabezpieczania wiarytelności – w tym przewłaszczenie na zabezpieczenie. Niektóre z nich mogą ulec w wolnym obrocie wypaczeniu – które nie może być legitymizowane przez wymiar sprawiedliwości.

Rzeczywiste obowiązywanie konstytucyjnych zasad wymaga ich roztropnego stosowania w orzecznictwie sądów. Trudno ocenić jako sprawiedliwą sytuację, gdy osoby zdesperowane, znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej są zmuszone dochodzić sprawiedliwości i ochrony przed lichwą przez prawie 16 lat, jak w przedstawionym wyroku Sądu Najwyższego z 25 lutego 2022 r.

Zastosowanie instytucji wyzysku (art. 388 k.c.) w podobnych sprawach nie było jednak w orzecznictwie sądów zbyt popularne. Ze względu na to interwencja ustawodawcy i uchwalenie art. 387(1) k.c., mimo wątpliwości nauki prawa odnośnie do uchwalenia tego przepisu w sposób nagły, w trakcie pandemii, wydaje się surową i daleko idącą koniecznością. Przyzwolenie na długotrwałe funkcjonowanie w obrocie umów o przewłaszczenie opartych na wyzysku i lichwie to abdykacja państwa prawa.

BIBLIOGRAFIA

- Gliniecki B. w: *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2023.
- Grebieniow A. w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Warszawa 2024.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
- Jakimowicz W., *O bezpośredniości interesu prawnego w prawie administracyjnym*, „Studia Prawa Publicznego” 2022, nr 3 (39).
- Kiszluk K., *Ocena rozwiązań zaproponowanych w ramach programu „Pierwsze Mieszkanie” w świetle dotychczasowej polityki mieszkaniowej państwa*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2023, t. XXIII, z. 3.
- Raczyński A., *Akcesoryjność praw zastawniczych na tle różnych przejawów zasady akcesoryjności w polskim prawie cywilnym w: Współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczenia wiarytelności*, red. T. Sokołowski, Poznań 2013.
- Such P., *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – akcesoryjność i sposób zaspokojenia się wierzyciela*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2020, z. 4 (40).

Szelałowska A., *Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce*, „Studia BAS” 2023, nr 4 (76).

Zimny A., *Koniunktura w sektorze przedsiębiorstw niefinansowych*, „Finanse i Prawo Finansowe” 2023, t. 4 (40).

ŹRÓDŁA INTERNETOWE

Bezpieczne przywracanie normalnej pracy sądów – Tarcza antykryzysowa 3.0 zaczyna obowiązywać, Ministerstwo Sprawiedliwości, <https://www.gov.pl/web/sprawiedliwosc/bezpieczne-przywracanie-normalnej-pracy-sadow--tarcza-antykryzysowa-30-zaczyna-obowiazywac>, (dostęp: 3.05.2024).

Bezpieczny Kredyt 2%, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/bezpieczny-kredyt> (dostęp: 11.05.2024).

„*Bezpieczny kredyt 2 proc.*”. Co pokazują dane BIK? „*Rekordowy styczniowy wynik*”, forsal.pl, <https://forsal.pl/biznes/bankowosc/artykuly/9443104,bezpieczny-kredyt-2-proc-pokazuja-dane-bik-rekordowy-styczniowy-wynik.html> (dostęp: 11.05.2024).

Cena 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania, Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html> (dostęp: 10.05.2024).

House prices down by 1.1% in the euro area, Eurostat – 4 April 2024, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-04042024-BP> (dostęp: 10.05.2024).

Komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z 01.01.2024 r. o wstrzymaniu przyjmowania przez banki wniosków z dniem 02.01.2024 r. z prognozą dopłat na rok 2024, <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-01012024-r-o-wstrzymaniu-przyjmowania-przez-banki-wnioskow-z-dniem-02-01-2024-r-z-prognoza-doplat-na-rok-2025-2032/> (dostęp: 21.07.2024).

Mieszkanie na Start, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-na-start> (dostęp: 11.05.2024).

Sadej M., *Przewłaszczenie na zabezpieczenie na gruncie podatku PIT i VAT*, Poradnik Przedsiębiorcy – 2024-01-16, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-przewlaszczenie-na-zabezpieczenie-na-gruncie-podatku-pit-i-vat> (dostęp: 13.05.2024).

Szymański K., *Jak Bezpieczny kredyt 2% wpłynął na rynek nieruchomości?*, [direct.money.pl,https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-bezpieczny-kredyt-wplynal-na-rynek-nieruchomosci](https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-bezpieczny-kredyt-wplynal-na-rynek-nieruchomosci) (dostęp: 11.05.2024).

Tak rosły ceny mieszkań. W największych miastach metr kwadratowy podrozał nawet o 20 %, Polski Instytut Ekonomiczny – 24 stycznia 2024, <https://300gospodarka.pl/news/tak-rosly-ceny-mieszkan-w-najwiekszych-miastach-metr-kwadratowy-podrozal-nawet-o-20> (dostęp: 10.05.2024).