

Jacek Becker

ORCID: 0000-0002-4908-0879

Okręgowa Rada Adwokacka w Warszawie

Adrian Zbrojewski

ORCID: 0000-0003-1127-8676

Uniwersytet Łódzki

**Nieważność umowy przewłaszczenia na
zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej
(art. 387¹ k.c.)**

*Invalidity of Agreement on Collateral Ownership Transfer
of Residential Property (art. 387¹ of Polish Civil Code)*

Abstrakt

Nowy art. 387¹ Kodeksu cywilnego wprowadza sankcję nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej. Konstrukcja ma w założeniu chronić osoby znajdujące się trudnej sytuacji finansowej, które pozostając w przymusowym położeniu często godzą się na nieuczciwe warunki umowy.

W artykule omówiono charakter oraz konstrukcję umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, a następnie dokonano analizy nowego przepisu. Przedstawiono jego zakres podmiotowy, przedmiotowy oraz omówiono poszczególne przesłanki nieważności. Zidentyfikowano również problemy, które mogą pojawić się w toku wykładni oraz stosowania przepisu. Artykuł zamyka zakończenie, w którym Autorzy przedstawiają własne refleksje oraz uwagi w odniesieniu do komentowanej regulacji.

Słowa kluczowe:

zabezpieczenie, nieważność, nieruchomość mieszkalna, przewłaszczenie, wierzytelność

Abstract

New article 387¹ of Polish Civil Code introduces invalidity of agreement on collateral ownership transfer of residential property. This legal phenomenon was indented to protect natural persons in weak financial situation. That circumstance frequently forces them to sign contract on unfair terms, such as establishment of collateral in the form of transfer of their residential property.

The article begins with description of character and construction of agreement on collateral ownership transfer of real property. Subsequent analysis refers to subjective and objective scope of the provision, conditions of invalidity and identification of problems with practical aspects of its application. Considerations closes with reflections regarding the commented regulation.

Key words:

collateral, invalidity, residential property, transfer of ownership, debt

I. Wprowadzenie

Pandemia wirusa SARS-CoV-2 unaoczniała ogromną skalę jurydyzacji życia społecznego. Ukazała, że prawo reguluje obecnie niemal wszystko, a zmiana funkcjonowania wszystkiego, pociąga za sobą konieczność uchwalenia niezliczonej ilości regulacji prawnych.

Podkreślenia wymaga, że w nadzwyczajnych okolicznościach ustawodawca musi zmienić nie tylko wiele, ale również szybko. Rozwiązaniom prawnym powstałym w czasach kryzysu należy przyglądać się więc ze wzmożoną uwagą. W szczególności, jeżeli ich czasowy zakres zastosowania zdaje się wykraczać poza ramy stanu wyjątkowego.

W konsekwencji, niniejsze opracowanie poświęcono nowemu art. 387¹ Kodeksu cywilnego¹, który stanowi element ustawodawstwa kryzysowego. Przepis statuuje sankcję bezwzględnej nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej osoby fizycznej. Celem rozważań jest dokonanie analizy nowej regulacji oraz przedstawienie oceny sposobu oraz zasadności jej wprowadzenia.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. z 16 maja 2019 r., Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm., dalej: k.c.

II. *Ratio legis*

Art. 387¹ k.c. został dodany do Kodeksu cywilnego mocą art. 1 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2². W założeniu projektodawców jej głównymi celami są przeciwdziałanie negatywnym skutkom społecznym i ekonomicznym pandemii oraz przygotowanie gospodarki na czas po jej zakończeniu³. Okoliczność, że omawiany przepis wprowadzono bezpośredniego do Kodeksu cywilnego oznacza, że nie jest to rozwiązanie tymczasowe⁴. Należy więc założyć, że ma realizować oba wskazane wyżej cele.

W uzasadnieniu projektu ustawy osłonowej wskazuje się, iż jednym ze sposobów zwalczania skutków pandemii jest wzmocnienie ochrony osób fizycznych zawierających szeroko rozumiane umowy kredytowe, które mogą wiązać się z różnego rodzaju nadużyciami⁵.

Nie powinno budzić wątpliwości, że wprowadzony reżim sanitarny oraz związane z nim ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej wpłyną negatywnie na sytuację ekonomiczną większości uczestników obrotu. W konsekwencji zwiększy się popyt na usługi pożyczkowe. W związku z tym w szczególnie trudnej sytuacji znajdują się osoby o niskiej wiarygodności, przykładowo posiadające negatywną historię płatniczą w rejestrach biur informacji gospodarczej lub kredytowej oraz potrzebujące uzyskać środki pieniężne niezwłocznie, bez konieczności oczekiwania na decyzję kredytową.

Niemожność uzyskania finansowania od instytucji, których działalność jest prawnie reglamentowana (tj. banków i instytucji pożyczkowych), a przy tym kształtowana również przez zasady dobrych praktyk (rekomendacje nadzoru, kodeksy etyki), będzie zmuszać osoby należące do wyżej wskazanej grupy ryzyka, do poszukiwania „pomocy” w szarej strefie. Tę ostatnią należy identyfikować z działalnością podmiotów udzielających pożyczek na lichwiarskich warunkach⁶, bez

² Dz.U. z 2020 r. poz. 875, dalej: ustawa osłonowa.

³ Zob. uzasadnienie do projektu ustawy osłonowej, druk sejmowy nr 344 (dalej również: Uzasadnienie), s. 1.

⁴ Zgodnie z art. 76 pkt 1 ustawy osłonowej, art. 387¹ k.c. stosuje się do umów zawartych po 29 maja 2020 r.

⁵ Uzasadnienie, s. 3.

⁶ Na temat zjawiska lichwy zob. W. J. Katner, *Precz z lichwą! Konsekwencje prawne ustawy z 2005 r. zmierzającej do zwalczania lichwy* [w:] *Współczesne*

albo niezależnie od oceny zdolności dłużnika do ich spłaty oraz z ustanowieniem nadmiernych zabezpieczeń.

Jednym z przykładów takich działań jest uzależnienie udzielenia pożyczki od przeniesienia przez dłużnika własności jego nieruchomości na rzecz pożyczkodawcy, w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki, której wysokość jest znacznie niższa niż wartość nieruchomości. W takich umowach nawet drobne uchybienie pożyczkobiorcy (np. opóźnienie w spłacie raty o kilka dni) może pociągać za sobą wygaśnięcie zobowiązania wierzyciela do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości i uprawniać go do zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia. Następuje to bez konieczności prowadzenia przez wierzyciela postępowania sądowego (w tym egzekucyjnego), bowiem na skutek przewłaszczenia nieruchomości, to wierzyciel jest jej właścicielem. Konsekwencje tego stanu rzeczy mogą być dla dłużnika bardzo poważne. W szczególności, jeżeli przedmiotem zabezpieczenia jest jego mieszkanie.

Ustawodawca zidentyfikował opisany wyżej problem. Jego rozwiązaniu ma służyć wprowadzenie art. 387¹ k.c., który 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”.

problemy prawa handlowego. Księga Jubileuszowa dedykowana prof. Marii Poźniak – Niedzielskiej, red. A. Kidyba, R. Skubisz, Kraków 2007, s. 119-132, 2007 oraz G. Tracz, *Lichwa usankcjonowana*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2020, nr 1, s. 103-130.

W uzasadnieniu projektu ustawy osłonowej wskazano, że wprowadzenie takiego rozwiązania jest konieczne, ponieważ istniejące środki prawne (przepisy dotyczące wad oświadczenia woli) są w praktyce mało skuteczne w zakresie ochrony dłużników⁷.

Projektodawcy wyjaśnili również, że chociaż wprowadzony przepis ogranicza zasadę swobody umów, to jednak czyni to w sposób proporcjonalny. Uzasadnieniem powyższego ma być okoliczność, że sankcja nieważności nie dotyczy wszystkich umów przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej, lecz tylko tych sytuacji, w których najczęściej dochodziło do wyłudzenia mieszkań⁸.

III. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości

Analiza problematyki przewidzianej tematem niniejszego opracowania wymaga ogólnego scharakteryzowania umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości⁹.

Zawarcie omawianej umowy towarzyszy stosunkowi podstawowemu między dłużnikiem a wierzycielem. Jej funkcją jest zabezpieczenie spłaty, najczęściej pieniężnej, wierzytelności, co dokonuje się przez przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wierzyciela. Przewłaszczającym jest właściciel, którym jest, co do zasady, dłużnik. Nie ma jednak przeszkód, by była to osoba trzecia.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie stanowi przykład powiernictwa typu zabezpieczającego¹⁰. W jego wyniku dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz wierzyciela, który w stosunku zewnętrznym (zatem wobec osób trzecich) występuje w charakterze wykonującego swoje prawa i obowiązki we własnym imieniu. W stosunku wewnętrznym (z przewłaszczającym), wierzyciel jest zobowiązany do korzystania z nieruchomości w ograniczonym

⁷ Uzasadnienie, s. 4.

⁸ *Ibidem*.

⁹ Z uwagi na zakres opracowania, rozważania ograniczono do przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości. Przedmiotem przewłaszczenia mogą być jednak również ruchomości oraz inne dobra (przedsiębiorstwo, zbiór rzeczy). Założenia konstrukcyjne tego rodzaju umów są, co do zasady tożsame.

¹⁰ Na temat typów powiernictwa zob. szerzej A. Kappes [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Umowy nienazwane*, red. W. J. Katner, Warszawa 2018, s. 374-379, nb. 355-360.

zakresie¹¹ oraz do jej zwrotu, jeżeli dojdzie do jego zaspokojenia przez dłużnika. W konsekwencji, strony analizowanej umowy można określać również jako powiernika oraz powierzającego.

Co istotne, umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest zwierzana w celu zabezpieczenia wierzytelności, a więc *cavendi causa*. Jej sens gospodarczy sprowadza się do możliwości zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej nieruchomości, jeżeli dłużnik nie wykona swojego zobowiązania, wynikającego ze stosunku podstawowego.

Causa umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie determinuje jej konieczne postanowienia (minimalną treść). Po pierwsze, obejmują one bezwarunkowe przeniesienie przez przewłaszczającego własności nieruchomości na wierzyciela. Najczęściej będzie chodziło o czynność o podwójnym, zobowiązująco-rozporządzającym skutku (art. 155 § 1 k.c.). Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości oraz „czyste” rozporządzenie mogą znaleźć się również w odrębnych umowach. W praktyce takie przypadki są jednak dosyć rzadkie¹². Wszystkie wskazane wyżej umowy z uwagi na ich przedmiot, powinny być zawarte w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

Po drugie, umowa musi obejmować zobowiązanie wierzyciela do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym wygaśnięcia zobowiązania. Istotne jest, że to ostatnie może mieć zarówno charakter efektywny (wynikający z zaspokojenia wierzyciela), jak i nieefektywny (wygaśnięcie zobowiązania z innych przyczyn). Skoro przewłaszczenie jest dokonywane w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, to jej wygaśnięcie prowadzi do odpadnięcia przyczyny jej dokonania. Zabezpieczenie nie może natomiast, co do zasady, istnieć bez wierzytelności¹³. Jej wygaśnięcie

¹¹ W przypadku zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, nieruchomość najczęściej pozostaje we władaniu przewłaszczającego jako posiadacza zależnego.

¹² Tak E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 568, nb. 211.

¹³ Wyjątek przewidziano w art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z 18 października 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 2204; dalej: u.k.w.h.), zgodnie z którym wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

pociąga więc za sobą obowiązek zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości¹⁴.

Kauzalność omawianej umowy przesądza o jej akcesoryjności względem stosunku podstawowego. Jest to akcesoryjność specyficzna — samo wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności albo jej nieistnienie w chwili przewłaszczenia nie powoduje bowiem zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na przewłaszczającego. Skutkiem powyższego jest wyłącznie aktualizacja zobowiązania powiernika do zwrotnego przeniesienia własności. Akcesoryjność przewłaszczenia na zabezpieczenie ujawnia się również na płaszczyźnie odpowiedzialności. Zakres zaspokojenia wierzyciela z przewłaszczanej nieruchomości jest bowiem ograniczony do wysokości wierzytelności z dnia wygaśnięcia zobowiązania do jej zwrotnego przeniesienia na rzecz przewłaszczającego.

Omawiana umowa ma charakter dwustronnie zobowiązujący, nie ma jednak charakteru wzajemnego. Zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia nieruchomości nie jest zaciągane „w zamian za” zobowiązanie się właściciela nieruchomości do przeniesienia jej własności na zabezpieczenie. Świadczenie powierzającego (przeniesienie własności na zabezpieczenie) nie jest odpowiednikiem świadczenia powiernika (zwrotne przeniesienie własności), lecz to drugie jest konsekwencją pierwszego¹⁵.

Okoliczność, że zobowiązanie do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości ma charakter warunkowy rodziła pierwotnie wątpliwości co do dopuszczalności omawianej konstrukcji. Akcentując wyłączność hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości, wskazywano również, że jest ona sprzeczna z zasadą *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych¹⁶. Obecnie problem ten

¹⁴ Z uwagi na konieczność ochrony bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami oraz związany z nią zakaz warunkowego przenoszenia ich własności (art. 157 § 1 k.c.), samo wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności albo jej nieistnienie *ab initio*, nie może powodować zwrotnego przeniesienia własności do przewłaszczającego.

¹⁵ J.M. Kondek, *Umowa przewłaszczenia...*, *op. cit.*, s. 173.

¹⁶ Zob. wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64, OSPiKA 1965, nr 11, poz. 229. Por. również A. Kappes [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 9...*, *op. cit.*, s. 383, nb. 368 oraz 375, który prezentuje argumenty przeciwników dopuszczalności umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

jest już nieco przebrzmiały, bowiem w orzecznictwie¹⁷ i doktrynie¹⁸ coraz powszechniej dopuszcza się zabezpieczenie wierzytelności przez przeniesienie własności nieruchomości. W tę stronę poszła również praktyka obrotu.

Na zakończenie tej części rozważań warto zauważyć, że obecnie zabezpieczenie wierzytelności w postaci przewłaszczenia nieruchomości, nie odgrywa większej roli w obrocie cywilnoprawnym. Dla zobrazowania skali „popularności” tego rodzaju zabezpieczenia można przytoczyć następujące dane. W 2014 roku odsetek umów przewłaszczenia na zabezpieczenie w stosunku do ogólnej liczby aktów notarialnych wynosił 0,074%, w 2015 r. – 0,070%, w 2016 r. – 0,055%, w 2017 r. – 0,041%, zaś w 2018 r. – jedynie 0,025%¹⁹. Trudno zatem twierdzić, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jest często wykorzystywaną instytucją służącą zabezpieczeniu wierzytelności²⁰. Jeżeli jest jednak stosowane, ma ono istotny wpływ na sytuację stron.

IV. Zakres podmiotowy

Analizę zakresu podmiotowego art. 387¹ k.c. należy rozpocząć od wskazania, że przepis odnosi się wyłącznie do umów, w których przewłaszczającym jest osoba fizyczna. Jej status prawny doprecyzowano przez odniesienie do stosunku podstawowego łączącego ją z powiernikiem. Zabezpieczane roszczenia mogą bowiem wynikać wyłącznie z umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową przewłaszczającego.

¹⁷ Zob. wyroki SN z dnia 29 maja 2001 r., III CKN 246/00, OSN 2000, Nr 11, poz. 213 oraz z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSN 2003, Nr 3, poz. 33.

¹⁸ Tak trafnie J. M. Kondek, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie i jej praktyka w świetle wizytacji i lustracji kancelarii notarialnych w latach 2013-2017*, „Prawo w działaniu – Sprawy cywilne” 2019, nr 40, s. 169; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3...*, op. cit., s. 567, nb. 208 oraz J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 190 i n.

¹⁹ Za: J. M. Kondek, *Umowa przewłaszczenia...*, op. cit., s. 167.

²⁰ Wniosek taki sformułował J. Gołaczyński w 2004 r., zob. J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, op. cit., s. 263. Spadek popularności tej formy zabezpieczenia wierzytelności spowodowany jest wysokimi kosztami związanymi z jego ustanowieniem, a także związanym z nim ryzykiem. Najpopularniejszym sposobem zabezpieczeniem wierzytelności z wykorzystaniem nieruchomości jest hipoteka.

Z powyższego można wyprowadzić kilka wniosków. Po pierwsze, oznacza to, że może tutaj chodzić o umowy zawarte między konsumentem w rozumieniu art. 22¹ k.c., a przedsiębiorcą. Obejmuje to również przypadki, w których przewłaszczający prowadzi działalność gospodarczą, jednak umowa przewłaszczenia nie pozostaje z nią w bezpośrednim związku. Po drugie, przepis odnosi się również do umów zawartych w obrocie powszechnym, to znaczy takich, w których żadna ze stron nie występuje w charakterze przedsiębiorcy²¹. Brak bezpośredniego odwołania w treści przepisu do pojęcia konsumenta był celowym zabiegiem ustawodawcy. Takie ujęcie ma niweczyć próby obchodzenia regulacji przez podstawienie jako powiernika osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej²². Po trzecie, z brzmienia przepisu wynika, że osoba fizyczna musi występować zarówno w roli przewłaszczającego, jak i dłużnika. Nie odnosi się on natomiast do sytuacji, w której przewłaszczający jest osobą trzecią.

Drugą stroną umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie może być każdy podmiot prawa cywilnego, to znaczy osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna, o której stanowi art. 33¹ § 1 k.c. Z poczynionych wyżej uwag wynika, że na gruncie umowy będącej źródłem zabezpieczanych roszczeń, powiernik może działać jako przedsiębiorca albo w obrocie powszechnym. Nie może natomiast występować w charakterze konsumenta.

Zakres podmiotowy art. 387¹ k.c. budzi wątpliwości z perspektywy celu omawianej regulacji. Jej funkcją jest ochrona istotnego składnika majątku osoby fizycznej, to jest nieruchomości mieszkalnej. Prowadzi to pytania, dlaczego zakresem zastosowania powołanego przepisu nie zostały objęte osoby fizyczne działające jako przedsiębiorcy? Te podmioty również mogą znaleźć się w trudnej sytuacji finansowej, wymagającej zabezpieczenia kredytu lub pożyczki przez przewłaszczenie ich nieruchomości mieszkalnej.

Przyjmując za projektodawcę, że przyczyną uzasadniającą zastosowanie sankcji nieważności umowy są określone w przepisie przesłanki, odpowiadające najczęstszym przypadkom nadużyć, nie widać podstaw, by nie objąć ochroną również tej grupy. Sankcja nieważności

²¹ Żadna ze stron nie jest w takim przypadku konsumentem, ponieważ z art. 22¹ k.c. wynika, że status konsumenta przysługuje wyłącznie w umowach zawartych z przedsiębiorcą.

²² Uzasadnienie, s. 4.

odnosi się do czynności sprzecznych z porządkiem prawnym (art. 58 §1 i 2 k.c.). Trudno więc przyjmować, że status przedsiębiorcy jednej ze stron umowy, związana z tym konieczność ponoszenia ryzyka gospodarczego oraz model zawodowej staranności (art. 355 § 2 k.c.) uzasadniają odstąpienie od istoty tej sankcji. Przyczyna nieważności leży bowiem zasadniczo w treści czynności prawnej lub sposobie jej dokonania, a nie w tym, że jej stroną jest profesjonalista czy profan.

Należy również zauważyć, że celem ustawy osłonowej jest przeciwdziałanie nie tylko społecznym, ale również gospodarczym, skutkom pandemii. Z tej perspektywy ograniczenie zakresu ochrony do podmiotów kredytujących konsumpcję, kosztem osób wykorzystujących pozyskane środki na działalność gospodarczą wydaje się być co najmniej niezrozumiałe.

V. Przedmiot i cel umowy

Omawiany przepis odnosi się do umów przewłaszczenia na zabezpieczenie, których przedmiotem jest nieruchomość służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Jest to każda nieruchomość mieszkalna²³. Ocena w tym zakresie nie jest zależna od tego, czy osoba fizyczna wykorzystuje nieruchomość w części do prowadzenia działalności gospodarczej. Istotne jest wyłącznie to, czy służy ona zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przewłaszczającego.

Zakresem zastosowania art. 387¹ k.c. są objęte umowy przewłaszczenia, które służą zabezpieczeniu roszczeń wynikających „z tej lub innej umowy”. Chodzi więc zarówno o sytuację, w której zabezpieczenie jest ustanowione w umowie będącej źródłem stosunku podstawowego, jak i w odrębnej czynności prawnej.

VI. Przesłanki nieważności

Art. 387¹ k.c. wprowadza sankcję bezwzględnej nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej, zawartej w konfiguracji podmiotowej opisanej w części IV niniejszego opracowania. Przesłanki jej zaistnienia uregulowano w punktach 1-3

²³ Na temat interpretacji pojęcia nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych zob. szerzej M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626*, red. M. Gutowski, Legalis 2019, art. 387¹, nb. 5.

przepisu. Spełnienie choćby jednej z nich powoduje *ex lege* oraz *ab initio* nieważność umowy.

1. Stosunek wartości nieruchomości do wartości wierzytelności

Pierwsza z przesłanek nieważności zachodzi, jeżeli wartość nieruchomości jest wyższa niż wysokość zabezpieczanych roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie za okres 24 miesięcy. Jej wprowadzenie ma uniemożliwić wykorzystywanie przewłaszczenia do zabezpieczenia wierzytelności relatywnie niższych od wartości nieruchomości. Ocena w tym zakresie sprowadza się do porównania tych wartości. Należy zauważyć, że przesłanki z pkt. 2 i 3 przepisu, to znaczy wymaganie oznaczoneści zabezpieczanych roszczeń oraz obligatoryjna wycena wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę, mają na celu umożliwienie dokonania tej oceny. Docelowo będzie dokonywał jej notariusz, przed którym będzie zawierana umowa. Zgodnie z art. 81 prawa o notariacie²⁴, powinien on odmówić dokonania czynności prawnej sprzecznej z prawem.

Przy ustalaniu wysokości zabezpieczanych roszczeń, ustawodawca odwołał się do odsetek maksymalnych za opóźnienie (art. 481 §2⁴ k.c.). Ich wysokość jest uzależniona od wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które obecnie wynoszą 5,6% w skali roku²⁵. Odsetki maksymalne za opóźnienie nie mogą w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. W aktualnym stanie prawnym wartość nieruchomości może więc przewyższać wartość zabezpieczonych roszczeń pieniężnych maksymalnie o 22,4%.

Z zestawienia pkt. 1 i 3 art. 387¹ k.c. wynika, że dla oceny decydująca jest rynkowa wartość nieruchomości, którą określa biegły rzeczoznawca. W literaturze wskazano, że powyższe może budzić

²⁴ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tj. z dnia 22 lutego 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 540); dalej: pr.not.

²⁵ Zgodnie z art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego wynosi obecnie 0,10 pkt procentowego,

<https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy.html>
[dostęp: 12 czerwca 2020 r.].

wątpliwości, ponieważ praktyka pokazuje, że między wycenami dokonywanymi przez rzeczoznawców występują różnice, wynikające z odmiennej metodologii ich sporządzania²⁶. Mogą one sięgać nawet 20% wartości nieruchomości²⁷. Wybór konkretnego rzeczoznawcy może więc pośrednio wpływać na dopuszczalność zawarcia umowy przewłaszczenia.

Kluczowe dla oceny omawianej przesłanki jest wyznaczenie momentu relewantnego dla ustalenia wartości przedmiotu zabezpieczenia. O ile wysokość zabezpieczonych roszczeń powiększona o wysokość odsetek maksymalnych zgodnie z treścią przepisu ma stały charakter, o tyle wartość nieruchomości jest zmienna w czasie. Zmiany takie mogą występować ze znacznym nasileniem zwłaszcza w związku nadzwyczajnymi okolicznościami oddziałującymi na stosunki społeczno-gospodarcze. Do tych ostatnich należy również zaliczyć pandemię wirusa SARS-CoV-2.

Może się przykładowo okazać, że w chwili zawarcia umowy, wartość nieruchomości nie przewyższa wysokości zabezpieczonej nieruchomości o więcej niż 22,4%, jednak po kilku miesiącach (czy nawet latach) przekroczy ona tę proporcję. Z drugiej strony możliwa jest sytuacja, w której w chwili zawarcia umowy wartość nieruchomości przynosi wysokość zabezpieczanej wierzytelności ponad dopuszczalny stosunek, a następnie spadnie poniżej progu określonego w art. 387¹ k.c. Prowadzi to do pytania o wpływ zmiany wartości nieruchomości na ważność umowy. W obu przypadkach ocena powinna zostać przeprowadzona według stanu istniejącego w chwili jej zawarcia²⁸. W konsekwencji, zmiana wartości nieruchomości po zawarciu umowy pozostaje bez wpływu na ważność dokonanego rozporządzenia. W pierwszym przypadku umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości pozostanie ważna, natomiast w drugim (zgodnie z zasadą *quod ab initio vitiosum est, non potest tractu temporis convalescere*) nieważna.

²⁶ Zob. M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, art. 387¹, nb. 6.

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ P. Sobolewski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 58, nb. 76; A. Brzozowski [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, s. 477, nb. 7.

2. Oznaczony charakter zabezpieczanych roszczeń

Stosownie do pkt. 2 art. 387¹ k.c. wartość zabezpieczanych nieruchomością roszczeń pieniężnych musi być oznaczona.

W uzasadnieniu projektu ustawy osłonowej wskazano, że wprowadzenie takiego wymagania jest konieczne z uwagi na fakt, że przewłaszczający dłużnicy nie zawsze byli świadomi wysokości zabezpieczanych wierzytelności²⁹. Powyższe miało wynikać z istnienia w umowach będących źródłem stosunku podstawowego „otwartych klauzul”, pozwalających na dowolne zwiększanie obciążeń konsumenta³⁰.

Przytoczone argumenty nie wydają się być trafne. Przeciwdziałanie postanowieniom umowy, które przyznają jednej ze stron stosunku prawnego uprawnienie do dowolnego kształtowania wysokości przysługującego jej roszczenia, należy do oceny stosunku podstawowego. W systemie prawa istniały już instrumenty chroniące drugą stronę umowy. Przede wszystkim chodzi o przepisy o niedozwolonych postanowieniach umowy (art. 385¹ i nast. k.c.) oraz o ograniczenia zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.). Ich zastosowanie przekłada się bezpośrednio na wysokość albo istnienie wierzytelności ze stosunku podstawowego, a w konsekwencji na zakres zaspokojenia wierzyciela albo istnienie zabezpieczenia.

Wprowadzenie omawianej przesłanki wydaje się uzasadnione potrzebą umożliwienia oceny stosunku wartości nieruchomości do wartości zabezpieczanych roszczeń powiększonych o odsetki maksymalne zgodnie z art. 387¹ pkt 1 k.c. Brzmienie przepisu rodzi jednak poważne wątpliwości interpretacyjne. Nie jest jasne jak należy interpretować pojęcie „wartości zabezpieczanych nieruchomością roszczeń pieniężnych”. Wydaje się, że można to czynić na dwa sposoby.

Możliwe jest przyjęcie, iż chodzi tutaj o konieczność oznaczenia w umowie przewłaszczenia rzeczywistej wysokości zabezpieczanej wierzytelności. Zakładając, że w praktyce najczęściej będzie chodziło o umowę pożyczki, oznaczenie powinno obejmować wysokość roszczenia pożyczkodawcy (powiernika) o zwrot jej kwoty oraz skapitalizowanych świadczeń ubocznych (odsetek, kosztów

²⁹ Uzasadnienie, s. 5.

³⁰ *Ibidem*.

pozaodsetkowych³¹). Dokładne ustalenie tych ostatnich może być jednak utrudnione, w szczególności, jeżeli pożyczka została oparta o konstrukcję zmiennego oprocentowania lub udzielona z odniesieniem do waluty obcej (indeksowana albo denominowana jej kursem).

Zasygnalizowana trudność prowadzi odmiennego ujęcia, w ramach którego oznaczeniu podlegałyby wyłącznie szacunkowa kwota zabezpieczanych roszczeń. W doktrynie został wyrażony pogląd dopuszczający określenie wysokości wierzytelności w taki sposób, by obejmowała ona również – do oznaczonej wysokości – elementy nieskonkretyzowane ostatecznie w chwili zawarcia umowy przewłaszczenia³².

Należy podzielić to zapatrywanie. Nie sposób przyjąć, że cel art. 387¹ pkt 2 k.c. stanowi wprowadzenie zakazu zabezpieczania przewłaszczeniem zobowiązań ze świadczeniem oznaczalnym³³. W praktyce rynku pożyczkowego i kredytowego, zmienne oprocentowanie jest bowiem powszechnie stosowane. Przyjęcie poglądu przeciwnego prowadziłyby do pozbawionego uzasadnienia różnicowania dopuszczalności zabezpieczenia określonego rodzaju umowy przewłaszczeniem nieruchomości, w zależności od tego czy została ona oparta na konstrukcji stałego albo zmiennego oprocentowania. Trudno również znaleźć przekonujące argumenty przemawiające przeciwko dopuszczalności objęcia zabezpieczeniem kosztów związanych ze sprzedażą przewłaszczonej nieruchomości.

Wydaje się, że istotą omawianej przesłanki jest wprowadzenie obowiązku określenia przez strony umowy przewłaszczenia maksymalnej kwoty roszczeń, które będą mogły być zaspokojone z przewłaszczonej

³¹ Zalicza się do nich prowizje, zryczałtowane koszty przyszłe związane z możliwą sprzedażą nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej, zryczałtowane koszty przechowania i utrzymania rzeczy w okresie przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz ewentualnie inne oznaczone koszty związane z zabezpieczeniem wierzytelności (np. koszty wyceny, opinii biegłego); tak: M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, art. 387¹, nb. 6.

³² Pogląd ten przedstawił M. Gutowski, zastrzegając jednocześnie, że jest to jednak pogląd autorski, który będzie w przyszłości podlegał weryfikacji w toku działalności orzeczniczej sądów; M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, 387¹ k.c., nb. 6.

³³ Przez świadczenie oznaczalne należy rozumieć świadczenie, które jest oznaczone w umowie przez wskazanie podstaw do jego ustalenia w przyszłości.

nieruchomości. Chodzi więc o wyznaczenie granicy odpowiedzialności przewłaszczającego z przedmiotu zabezpieczenia.

Powyższe prowadzi z kolei do pytania o sposób szacowania maksymalnej kwoty zabezpieczanych roszczeń. Można zauważyć, że ta kwota pełni podobną funkcję do sumy hipoteki. Zgodnie z art. 68 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h., hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Wprawdzie hipoteka oraz przewłaszczenie nieruchomości stanowią sposoby zabezpieczenia wierzytelności o odmiennej konstrukcji, to jednak tożsamość celu (działanie dla zabezpieczenia wierzytelności) oraz przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomość) przemawiają za ich podobnym traktowaniem. W konsekwencji należy przyjąć, że strony umowy przewłaszczenia mają swobodę w oznaczeniu wysokości kwoty zabezpieczeniach roszczeń.

Należy jednak zauważyć, że swoboda przyznana stronom w omawianym zakresie może prowadzić do prób obejścia art. 387¹ k.c. Wymaga bowiem podkreślenia, że ustawodawca posłużył się pojęciem „wartości zabezpieczanych nieruchomości roszczeń” zarówno w pkt. 1, jak i w pkt. 2 przepisu. W obu przypadkach należy więc je interpretować tak samo. Skoro natomiast zabezpieczenie wierzytelności przez przewłaszczenie nieruchomości mieszkalnej jest dopuszczalne wyłącznie, jeżeli wartość nieruchomości nie przewyższa o 22,4% wartości zabezpieczanych roszczeń, to w interesie wierzyciela będzie leżało oznaczenie tej ostatniej w jak najwyższej wysokości.

W praktyce może więc dochodzić do sytuacji, w których powiernik, działając w celu zachowania proporcji określonej w art. 387¹ pkt 1 k.c., będzie narzucał przewłaszczającemu oznaczenie w umowie zawyżonej kwoty zabezpieczanych roszczeń (nadzabezpieczenie). Opisane działania należy kwalifikować jako obejście prawa (art. 58 § 1 k.c.). Nad prawidłowością oznaczenia wartości zabezpieczanych roszczeń powinien czuwać notariusz, który, jak już wyżej wskazano, ma obowiązek odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 81 pr.not.).

Poczynione rozważania prowadzą do wniosku, że art. 387¹ k.c. został wadliwie skonstruowany. Ta sama wartość nie może stanowić podstawy zarówno dla ustalenia maksymalnej kwoty zabezpieczanych roszczeń, jak i dla określenia dopuszczalnej proporcji między wartością nieruchomości a wysokością zabezpieczanej wierzytelności.

Realizacja *ratio legis* omawianej regulacji wymaga, żeby w drugim przypadku odnosić się do podstawowej kwoty zobowiązania. Przeniesienie własności nieruchomości mieszkalnej na zabezpieczenie nie powinno bowiem służyć zabezpieczeniu stosunkowo niewielkich wierzytelności. W konsekwencji, wartość zobowiązania porównywana z wartością nieruchomości, należy ustalać w sposób możliwie obiektywny. Wydaje się, że właściwszym rozwiązaniem byłoby odniesienie do wysokości świadczenia głównego (np. kwoty pożyczki), z pominięciem świadczeń ubocznych. Uwzględnienie tych ostatnich mogłoby prowadzić do ich zawyżenia przez wierzyciela w taki sposób, aby całość zabezpieczanych roszczeń (w tym ubocznych) była co najmniej równa wartości nieruchomości.

3. Wycena wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę

Ostatnią z przesłanek ważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, przewidzianych w art. 387¹ k.c., jest wycena wartości rynkowej nieruchomości mieszkalnej przez biegłego rzeczoznawcę. Zgodnie z Uzasadnieniem³⁴, następuje ona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁵.

Jak już wskazano, celem dokonania wyceny przez biegłego rzeczoznawcę, jest uzyskanie podstawy do rzetelnej oceny stosunku wartości nieruchomości do wysokości zabezpieczanych roszczeń. Z uwagi na fakt, że precyzyjne obliczenie tej ostatniej zmiennej jest możliwe, to brak profesjonalnej wyceny wartości nieruchomości mógłby rodzić wątpliwości co do ważności umowy. Wzgląd na pewność obrotu implikuje więc wprowadzenie obowiązku powołania rzeczoznawcy, mimo że dłużnik, jak i notariusz są najczęściej w stanie oszacować ją samodzielnie. Należy zauważyć, że zarówno oznaczenie wartości nieruchomości, jak i wycena dokonana przez rzeczoznawcę przed zawarciem umowy przeniesienia własności, nie mają znaczenia dla określenia dopuszczalnego zakresu zaspokojenia wierzyciela. Jak już wskazano w części III opracowania, zakres ten jest determinowany przez kauzalność oraz akcesoryjność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Wysokość rzeczywistego roszczenia wyznacza więc zakres zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, to znaczy maksymalną kwotę, jaką wierzyciel może uzyskać w wyniku zaspokojenia z przewłaszczonej nieruchomości. Wszystko, co wierzyciel

³⁴ Uzasadnienie, s. 5.

³⁵ Tj. z 15 stycznia 2020 r., Dz.U.z 2020 r. poz. 65; zob. Uzasadnienie, s. 5.

uzyska ponad wartość zabezpieczonej wierzytelności, aktualną na chwilę wygaśnięcia jego zobowiązania do zwrotu nieruchomości, stanowi bezpodstawne wzbogacenie³⁶. Wynika to akcesoryjnego oraz kauzalnego charakteru umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

Skoro bowiem źródłem bezpodstawnego wzbogacenia jest zdarzenie o charakterze obiektywnym (faktycznym), zaś przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest ekwiwalentem świadczenia wierzyciela, to nawet ustalenie wartości nieruchomości mieszkalnej przez biegłego rzeczoznawcę przed zawarciem umowy, jest irrelewantne dla stwierdzenia, czy doszło do bezpodstawnego wzbogacenia³⁷. Oznaczona w ten sposób wartość może pełnić jedynie funkcję informacyjną. Dla badania bezpodstawnego wzbogacenia relewantna jest wartość nieruchomości z dnia wygaśnięcia zobowiązania wierzyciela do zwrotnego przeniesienia własności³⁸. Z tej perspektywy wycena przed-kontraktowa nie ma większego znaczenia.

Otwarty pozostaje również problem następczego kwestionowania wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę. Błędne określenie wartości nieruchomości w momencie zawarcia umowy może bowiem powodować spełnienie przesłanki z art. 387¹ pkt 1 k.c. Konstrukcja bezwzględnej nieważności dopuszcza wytoczenie powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego kreowanego przez taką czynność (art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego³⁹) nawet w wiele lat po jej dokonaniu, przez każdego, kto ma w tym interes prawny⁴⁰. Żądanie

³⁶ Może się zdarzyć, że nie wszystkie roszczenia, które zabezpiecza umowa powiernicza, będą wymagalne na chwilę wygaśnięcia zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności. Dotyczy to w szczególności odsetek. Jeżeli, zgodnie z treścią umowy, zobowiązanie to wygaśnie już z chwilą opóźnienia w płatności trzech pierwszych rat (w przypadku zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy pożyczki), to między wartością zabezpieczonych roszczeń pieniężnych, a wartością roszczeń wymagalnych w chwili wygaśnięcia zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności, będzie zachodzić różnica.

³⁷ J. M. Kondek, *Umowa przewłaszczenia...*, *op. cit.*, s. 178.

³⁸ Por. J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, *op. cit.*, s. 223-224.

³⁹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. z 19 lipca 2019 r., Dz. U. z 2019 r., poz. 1460 ze zm.

⁴⁰ Możliwość wystąpienia z takim żądaniem przez każdego, kto ma w tym interes prawny, jest cechą charakterystyczną sankcji bezwzględnej nieważności. Por. P. Księżak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2014, art. 58, nr 6; M. Gutowski, *Nieważność czynności prawnej*, Legalis 2017, Rozdział VI. § 1. X.

stwierdzenia nieważności czynności prawnej nie ulega bowiem przedawnieniu ani nie wygasa⁴¹.

Następcze zakwestionowanie umowy przewłaszczenia w opisany sposób będzie leżało przede wszystkim w interesie dłużnika. Próby wytaczania takich powództw mogą podejmować również jego wierzyciele inni niż powiernik. Należy bowiem zauważyć, że wskutek przeniesienia własności nieruchomości mieszkalnej na zabezpieczenie dłużnik wyzywa się istotnego składnika majątku, do którego mogliby kierować oni egzekucję⁴².

Nie widać przekonujących powodów, dla których skuteczne zakwestionowanie opinii rzeczoznawcy (stanowiącej podstawę dla badania wartości nieruchomości przez notariusza) nie mogłoby prowadzić do stwierdzenia nieważności umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie oraz do powstania roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości po stronie przewłaszczającego. Źródłem tego roszczenia będą wówczas przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (*condictio sine causa*). Skoro czynność od samego początku była dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności, to wszelkie dokonane „na jej podstawie” rozporządzenia są tej podstawy *de iure* pozbawione.

Powyższe może rodzić daleko idące komplikacje, w szczególności, jeżeli powiernik zbył nieruchomość. W takiej sytuacji aktualna stanie się ocena takiego rozporządzenia z perspektywy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Konkludując, ustalenie, że umowa przenosząca własność nieruchomości mieszkalnej jest nieważna, pozwoli dłużnikowi lub jego wierzycielom innym niż powiernik na zakwestionowanie umowy przewłaszczenia. Oceny czy wycena wartości nieruchomości była prawidłowa, a w konsekwencji czy między wartością zabezpieczonych roszczeń, a wartością nieruchomości zachodziła dopuszczalna różnica, dokonywać będzie sąd orzekający w sprawie powództwa opartego

⁴¹ Zob. wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1976 r., II CR 288/76, OSNC 1977, nr 5–6, poz. 91; wyrok SN z dnia 27 kwietnia 1979 r., III CRN 56/79, OSNC 1979, nr 12, poz. 244.

⁴² Należy zauważyć, że przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, może skutkować pokrzywdzeniem innych wierzycieli powierzającego, co może z kolei uzasadniać wystąpienie z żądaniem określonym w art. 527 i nast. k.c.

o art. 189 k.p.c. Może się zatem okazać, że strony przez lata były mylnie przeświadczone o tym, że umowa jest ważna.

VII. Ocena regulacji

Ocena omówionej regulacji nie jest oczywista. Z jednej strony jej wprowadzenie stanowi odpowiedź na trafnie zidentyfikowany w Uzasadnieniu problem wykorzystywania przeniesienia własności nieruchomości mieszkalnej dla zabezpieczenia relatywnie niskich roszczeń.

Należy zwrócić uwagę, że nieruchomość służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z reguły stanowi istotny składnik majątku osoby fizycznej. Z uwagi na daleko idące konsekwencje przewłaszczenia wydaje się, że ustanowienie hipoteki jest w takiej sytuacji wystarczającym środkiem zabezpieczenia interesów wierzyciela, a jednocześnie chroni dłużnika, który pozostaje właścicielem nieruchomości mieszkalnej. Realizacja zabezpieczenia hipotecznego wymaga bowiem zaangażowania środków przymusu państwowego, podczas gdy zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia, w przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie, polega najczęściej na wygaśnięciu zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Utrata własności nieruchomości służącej zaspokojeniu podstawowych potrzeb egzystencjalnych dłużnika już w chwili zawarcia umowy przewłaszczenia, naraża go na nieuczciwe działania ze strony wierzyciela.

Pozytywnie należy ocenić również okoliczność, że nadużycia w tym zakresie pociągają za sobą bezwzględną nieważność umowy przewłaszczenia⁴³. Co istotne, przesłanki nieważności będzie badał notariusz, który ma obowiązek odmówić dokonania czynności sprzecznej z prawem. Takie rozwiązanie wydaje się stanowić najbardziej efektywny środek eliminowania nadużyć. Przeciwdziałanie problemowi u źródła jest o wiele skuteczniejsze od następczego kwestionowania umowy przed sądem, które najczęściej będzie wiązało się z długotrwałym procesem.

Z drugiej strony, sposób skonstruowania przesłanek nieważności budzi poważne zastrzeżenia. Za wadliwe należy uznać przede wszystkim uzależnienie oceny stosunku wartości nieruchomości do wysokości

⁴³ Odmienne M. Gutowski [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny...*, art. 387¹ k.c., nb. 10.

J. Becker, A. Zbrojewski: *Nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej (art. 387¹ k.c.)*

wierzytelności, od wartości roszczeń zabezpieczanych przez umowę przewłaszczenia. W istocie umożliwia to wierzycielowi narzucenie dłużnikowi takiej konstrukcji zabezpieczenia, która będzie dopuszczalna z punktu widzenia art. 387¹ k.c.

Należy również podkreślić, że cel jaki przyświecał wprowadzeniu omówionego przepisu, a więc ochrona nieruchomości mieszkalnej osoby fizycznej, przemawia za rozszerzeniem zakresu jego zastosowania również na przedsiębiorców jednoosobowych.

Interwencja ustawodawcy w zasygnalizowanym zakresie wydaje się być więc konieczna. W przeciwnym razie skuteczność art. 387¹ k.c. może okazać się niewielka.

Bibliografia

Literatura

Gniewek E. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013,

Gołaczyński J., *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004,

Gutowski M. (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626*, Legalis 2019,

Gutowski M., *Nieważność czynności prawnej*, Legalis 2017,

Katner W.J. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 9. Umowy nienazwane*, Warszawa 2018,

Katner W.J., *Precz z lichwą! Konsekwencje prawne ustawy z 2005 r. zmierzającej do zwalczania lichwy [w:] Współczesne problemy prawa handlowego. Księga Jubileuszowa dedykowana prof. Marii Poźniak – Niedzielskiej*, A. Kidyba, R. Skubisz (red.), Kraków 2007,

Kondek J.M., *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie i jej praktyka w świetle wizytacji i lustracji kancelarii notarialnych w latach 2013-2017*, „Prawo w działaniu – Sprawy cywilne” 2019, nr 40,

Księżak P. [w:] P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka, *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, Warszawa 2014,

Osajda K. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2020,

J. Becker, A. Zbrojewski: *Nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej (art. 387¹ k.c.)*

Osajda K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, Warszawa 2017,

Tracz G., *Lichwa usankcjonowana*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2020, nr 1.

Akty prawne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tj. z 16 maja 2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.,

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. z 19 lipca 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.,

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tj. z 18 października 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 2204,

Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, tj. z dnia 22 lutego 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 540,

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. z 15 stycznia 2020 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 65,

Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, Dz.U. z 2020 r. poz. 875, dalej: ustawa osłonowa.

Orzecznictwo

Wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64, OSPiKA 1965, nr 11, poz. 229,

Wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1976 r., II CR 288/76, OSNC 1977, nr 5–6, poz. 91,

Wyrok SN z dnia 27 kwietnia 1979 r., III CRN 56/79, OSNC 1979, nr 12, poz. 244,

Wyrok SN z dnia 29 maja 2001 r., III CKN 246/00, OSN 2000, Nr 11, poz. 213,

Wyrok SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSN 2003, Nr 3, poz. 33.