

Sebastian STĘPIEŃ  
Uniwersytet Śląski

## **Dopuszczalność i sposoby przewłaszczenia na zabezpieczenie we współczesnym obrocie gospodarczym w Polsce**

Przewłaszczenie na zabezpieczenie stawia przed doktryną i praktyką wiele złożonych problemów – szczególnie widoczne jest to przy instytucji hipoteki i zastawu. Powyższe spostrzeżenie jest wypadkową wyjątkowo wysokiego stopnia teoretycznych trudności skupiających się w tej problematyce, a zarazem stale rosnącego zainteresowania praktyki tą formą zabezpieczenia kredytu. Opracowanie tego tematu polegało na zebraniu najważniejszych poglądów doktryny i orzecznictwa, aprobujących i negujących instytucję przewłaszczenia na zabezpieczenie w kontekście hipoteki i zastawu. Po wprowadzeniu gospodarki rynkowej i po zmianach w 1989 r., ze względu na ograniczenia wynikające z tradycyjnych form zabezpieczeń wierzytelności, zwłaszcza bankowych, wykształcona została i z dużym powodzeniem zastosowana, specjalna, ale nie unormowana ustawowo forma rzeczowego zabezpieczenia, nazwana przewłaszczeniem na zabezpieczenie lub przewłaszczeniem powierniczym<sup>1</sup>. Nastąpiło to w wyniku wzrostu znaczenia konstytucyjnej ochrony własności prywatnej i równości podmiotów wobec prawa. W okresie gospodarki scentralizowanej instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie nie była stosowana, będąc tylko formą „martwą”, ponieważ większość środków produkcji należała do państwa, nawet jednostki gospodarki uspołecznionej w warunkach jednolitego funduszu własności państwowej pełniły tylko operatywny zarząd wydzielonymi częściami tego mienia. W tych warunkach rola zabezpieczeń wierzytelności była znikoma.

---

<sup>1</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 250; S. Kalus, *Umowy zabezpieczające wykonanie umowy kredytowej*, [w:] *Europeizacja prawa prywatnego*, red. M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar, Warszawa 2008, s. 513 i nn.

Stosunki gospodarcze, w których uczestniczyły jednostki gospodarki społecznej i ograniczona swoboda w kształtowaniu treści tych stosunków zmniejszały niebezpieczeństwo braku spełnienia świadczenia przez zobowiązaną jednostkę<sup>2</sup>.

Przemiany w gospodarce miały poważny wpływ na rosnące znaczenie instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie, zwłaszcza z powodu wzrostu nakładów na inwestycje, i coraz większą swobodę w działalności gospodarczej. Dzisiejszą gospodarkę rynkową można uznać za ustabilizowaną (z wyjątkiem wpływów i objawów ogólnoświatowego kryzysu w bankowości, który negatywnie wpływa na gospodarkę), co daje znaczącą rolę i duży obszar do wykorzystania instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie. Staje się ona coraz bardziej popularną formą zabezpieczenia, szczególnie w relacjach finansowych banków i kredytobiorców, których liczba stale wzrastała do czasu, gdy w ostatnich miesiącach 2008 r. nastąpiło załamanie rynku kredytowego. Tym bardziej obecnie, w czasie wzrastającego kryzysu i podejmowanych starań w celu jego zwalczania, banki sięgają po różnego rodzaju formy zabezpieczania kredytów. Jest to tym bardziej istotne, że funkcjonujące zabezpieczenia są drogie (np. zastaw rejestrowy) i często nieskuteczne (np. hipoteka)<sup>3</sup>.

Powstaje pytanie, czy wzrost znaczenia instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie w gospodarce wymaga uregulowań ustawowych i określenia procedury postępowania w stosunku do przewłaszczenia rzeczy ruchomych oraz nieruchomości i czy uregulowanie ustawowe tej formy zabezpieczenia ułatwiłoby obrót gospodarczy zainteresowanym podmiotom?

W ostatnim dziesięcioleciu do polskiego obrotu prawnego z dużym powodzeniem powróciła instytucja przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Umowa ta ma charakter kauzalny i należy do umów powierniczych. Choć co do ruchomości jej dopuszczalność stosowania nie budziła w Polsce większych wątpliwości, to jednak jeśli chodzi o nieruchomości, początkowo uważano ją za niedopuszczalną.

Podstawą takiego stanowiska był wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1964 r.<sup>4</sup>, w którym stwierdzono, że umowa taka, wobec obowiązku nabywcy przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę z chwilą zapłaty wierzytelności, prowadziłaby do sprzecznego z ustawą przeniesienia własności z zastrzeżeniem warunku i terminu. Norma prawna, wyłączająca dopuszczalność przeniesienia prawa własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku lub terminu unormowana jest w przepisie art. 157 § 1 k.c.

<sup>2</sup> J. Skąpski, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego*, „Studia Cywilistyczne” 1966, t. 7, s. 147.

<sup>3</sup> Por. S. Kalus, *Umowy zabezpieczające...*, s. 518 oraz idem, *Zmiany stosunków gospodarczych a ewolucja zabezpieczeń wierzytelności w prawie polskim*, „Miscellanea Iuridica”, t. 5, red. A. Lityński, A. Drogoń, G. Sibiga, Tychy 2004, s. 44–57.

<sup>4</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1964 r., II CR 178/64, OSNCP 1965, nr 6, poz. 86.

Zgodnie z tym przepisem, własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani zastrzeżeniem terminu. Dzięki temu orzeczeniu uznano, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie może zmierzać do obejścia przepisów ustawy o zakazie przenoszenia własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku i terminu, czyli zgodnie z dyspozycją art. 58 § 1 k.c., jako sprzeczną z prawem, czy działaną w celu obejścia prawa, powinno się uznawać ją za nieważną. Umowa ta została określona jako „wątpliwa czynność notarialna”.

Obecnie niektórzy autorzy opowiadają się za jej dopuszczalnością, wskazując jednak kosztowność takiego sposobu zabezpieczenia wierzytelności oraz ryzyko co do samego charakteru umowy i skuteczności przeniesienia własności. Takie poglądy reprezentują: J. Gołaczyński, J. Górecki, E. Oleszko<sup>5</sup>.

W orzeczeniach Sądu Najwyższego nie podziela się obecnie poglądów co do oceny tego rodzaju umów jako nieważnych. W wyroku z dnia 29 maja 2000 r.<sup>6</sup> Sąd Najwyższy uznał, że umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty kredytu, w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem. Według tego poglądu spłata zaciągniętego kredytu jest zdarzeniem niepewnym, które może w ogóle nie nastąpić i dlatego uzależnienie skutku prawnego czynności prawnej od zaspokojenia wierzytelności nie stanowi zastrzeżenia terminu. Wynika z tego, że obecnie, zdaniem judykatury, tego rodzaju umowa jest dopuszczalna, jako zgodna z prawem i w pełni skuteczna. Pamiętać trzeba, że zabezpieczenie rzeczowe, a takim właśnie jest fiducyjne przeniesienie własności, zawsze ma charakter akcesoryjny w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza. Brak jest podstaw do kwestionowania podwójnego, obligacyjno-rzeczowego skutku umowy przeniesienia własności nieruchomości, z tym że podkreśla się niejednorodność tego zabezpieczenia, jako składającego się z dwóch etapów. Pierwszym etapem przewłaszczenia na zabezpieczenie jest ten przewidziany w art. 155 § 1 k.c., w którym następuje bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela. Kolejnym etapem jest z kolei umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości przez powiernika na rzecz powierzającego z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego w postaci zaspokojenia wierzytelności.

Nie ulega wątpliwości, że zarówno umowa w pierwszym z tych etapów, jak i powrotnie przenosząca własność ma charakter przysporzenia, jednakże ma to istotne znaczenie z punktu widzenia oceny kausalności tych umów. Tymczasem

<sup>5</sup> J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004 oraz idem, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Przedmiot. Konstrukcja. Dopuszczalność. Wykonanie. Praktyka*, Poznań – Kluczbork 1998; J. Górecki, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Rejent” 1997, nr 4; E. Drozd, A. Oleszko, *Hipoteka w praktyce*, Poznań – Kluczbork 1995.

<sup>6</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r. (sygn. akt III CKN 246/00).

z art. 156 k.c. wynika generalna zasada kauzalności umów o przeniesienie własności. Powstaje zatem problem, czy umowa będąca przedmiotem niniejszych rozważań jest czynnością kauzalną, a jeśli tak, to jaki typ *causa* będzie miał miejsce w tym przypadku.

W europejskiej literaturze prawa cywilnego toczy się obecnie debata, której przedmiotem jest rewizja poglądu dotyczącego przekonania o generalnej zasadzie kauzalności czynności prawnych przysparzających. Poglądy różnych autorów europejskich cytuje wielu polskich badaczy. Jest to bowiem zagadnienie doniosłe i aktualne także w doktrynie polskiej, a do debaty – wyrażając swoje poglądy – włączyli się: E. Gniewek, F. Zoll, M. Gutowski, G. Tracz oraz M. Pazdan<sup>7</sup>.

Omawiany problem stał się szczególnie kontrowersyjny po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego w sposób wyraźny zasady swobody umów i autonomii stron, co do kształtowania ich stosunków umownych (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Zdaniem części doktryny rozwój zasady swobody obrotu gospodarczego ma charakter zasadniczy, tymczasem kauzalność czynności przysparzających wydaje się tej zasadzie przeciwna. Stanowisko takie reprezentują P. Janda, M. Bączyk, oraz R. Rykowski<sup>8</sup>.

Sporne w literaturze jest także wyróżnienie<sup>9</sup>, jaka to *causa* ma stanowić przyczynę zabezpieczenia. Niewątpliwie żadna z tradycyjnych postaci *causae*: *donandi*, *obligandi vel aquiriendi* czy *solvendi*, nie wchodzi tutaj w rachubę. G. Tracz identyfikuje tę postać *causa* jako *causa cavendi* i twierdzi, że znajduje się ona jakby na innej płaszczyźnie rozważań, niż tradycyjna triada przyczyn prawnych przysporzenia. Wyraża ona raczej cel gospodarczy niż cel prawny czynności prawnej. W pojęciu *causa cavendi* wyszczególnić można co najmniej *causam solvendi* albo *causam donandi*. Zależność natomiast między trzema *causa* nie zachodzi<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> E. Gniewek, Komentarz do k.c. 2001, art. 156, uw. 5; F. Zoll [w:] *Ius Est Ars Boni Et Aequi: Festschrift fuer Stanislaw Kalus*, Frankfurt am Main 2010, s. 703 i nn.; M. Gutowski, *Zasada kauzalności czynności prawnych w prawie polskim*, „Państwo i Prawo” 2006, nr 4, s. 3–19; G. Tracz, *Aktualność generalnej reguły kauzalności czynności prawnych przysparzających w prawie polskim*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1997, z. 3, s. 499; M. Pazdan, *Przelew wierzytelności na zabezpieczenie*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2002, z. 1, s. 115.

<sup>8</sup> P. Janda, *Skutki ogłoszenia upadłości dla umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Monitor Prawniczy” 2003, z. 17; M. Bączyk, *Prawo bankowe – komentarz*, red. E. Fojcik-Mastalska, Warszawa 1999, s. 214 i nn.; R. Rykowski, *Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1995, nr 6, s. 22.

<sup>9</sup> *Causa* ta jest typologizowana w polskiej literaturze m.in. przez M. Pyziak-Szafnicką, *Uznanie długu*, Łódź 1995, s. 82–89; Z. Radwańskiego, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 230.

<sup>10</sup> G. Tracz, *Umowa gwarancji ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji bankowej*, Kraków 1998, s. 151 i nn. Autor ten uważa bowiem, że „pojęcia *causae*, czyli pojęcia celu prawnego nie można utożsamiać z pojęciem celu gospodarczego. *Causa* jest celem prawnym przysporzenia, typowym i obiektywnym, który odpowiada na pytanie, dlaczego podmiot dokonuje czynności

Obecnie można uznać za obowiązujący pogląd, który przypisuje umowom przewłaszczenia na zabezpieczenie *causam cavendi* (kauzę zabezpieczającą). Zwolennikami tej tezy są m.in. R. Zabłocki i A. Szpunar<sup>11</sup>.

S. Rudnicki, rozważając opisywane zagadnienie, argumentuje przede wszystkim, że dywagacje dotyczące warunkowości tej umowy muszą budzić wątpliwości w konfrontacji z poglądami na temat istoty samego „warunku”, zgodnie z przepisem art. 89 k.c., który przez to pojęcie rozumie zdarzenie przyszłe i niepewne, od którego można uzależnić powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej. Wymienia warunek zawieszający i rozwiązujący, a jako przykład podaje przeniesienie własności rzeczy ruchomych na zabezpieczenie: „[...] rzecz staje się od razu własnością wierzyciela już z chwilą zawarcia umowy, a z chwilą zapłaty długu w terminie (ziszczanie się warunku rozwiązującego dodatkiego) własność powraca do dłużnika samoistnie jako skutek warunku rozwiązującego”<sup>12</sup>. Zastosowanie warunku widzi zatem Rudnicki jedynie w umowie powrotnego przeniesienia własności.

Inny autor – A. Szlęzak – uważa, że strony mogą ukształtować czynność „przewłaszczenia na zabezpieczenie” albo jako czynność prawną wyłącznie rozporządzającą (ze skutkiem w postaci przejścia własności występującym niezwłocznie lub dopiero po spełnieniu się warunku, nadejściu terminu lub podjęciu dodatkowych aktów, np. po przeniesieniu posiadania), albo jako czynność o podwójnym skutku (przy czym skutek rzeczowy następowałby niezwłocznie po przeniesieniu posiadania lub w innej chwili)<sup>13</sup>.

Jeżeli przyjąć, że wobec nieuregulowania przewłaszczenia na zabezpieczenie w kodeksie cywilnym ma miejsce luka w prawie, to może ona być usunięta przez zastosowanie *analogiae iuris*. Za stosowaniem w tym przypadku analogii przemawia ta sama funkcja: przeniesienia własności i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Skutkiem bowiem przeniesienia własności i przewłaszczenia na za-

---

prawnej. [...] cel umowy, często określany też celem gospodarczym, wyjaśnia natomiast dalsze nietypowe i nieobiektywne motywy działania stron umowy, w szczególności określa bliżej, jaki rezultat gospodarczy strony chcą osiągnąć przez zawarcie określonej umowy”.

<sup>11</sup> R. Zabłocki, *Przestępstwo przywłaszczenia rzeczy przewłaszczonych*, „Monitor Prawniczy” 2006, z. 23. O kauzie zabezpieczającej w odniesieniu do przewłaszczenia na zabezpieczenie, mówi SN w uchwale Sądu I Instancji z 10.05.1948 r., OSN 1949, nr 1, poz. 1. W doktrynie nie ma zgodności poglądów w tej kwestii. Szerzej na ten temat zob. A. Szpunar, *Zabezpieczenie osobiste wierzytelności*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1992, nr 1–4, s. 163; J. Pazdan, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Rejent”, nr 1, 1994, s. 17–26. Przeważa stanowisko, że tradycyjny trójpodział (*casusa donandi, obligandi, solvendi*) jest niewystarczający. Odmienne zapatrywanie prezentuje wielu autorów, zob. zwłaszcza W. Czachórski, *Czynności prawne przyczynowe i oderwane w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1952, s. 170–171 i A. Szlęzak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, „Rejent” 1995, nr 2, s. 116 i 117.

<sup>12</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga I. Część ogólna*, Warszawa 1998, s. 224–225.

<sup>13</sup> A. Szlęzak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie...*, s. 112–113.

bezpieczenie jest przejście własności<sup>14</sup>. Podobnie uważa R. Rykowski, powołując się na zasadę swobody umów, który dochodzi do wniosku, że z art. 353<sup>1</sup> § 1 k.c., wbrew obawom wyżej cytowanych autorów, nie wynikają żadne obawy w stosunku do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości.

Problemem, który dotyczy umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, jest ustalenie, czy jest ona sprzeczna z ustawą lub czy nie stanowi obejścia prawa, względnie czy nie jest to czynność pozorna. W szczególności obawy budzi, czy nie zachodzi tu obejście przepisów o zastawach (zwykłym i rejestrowym), hipotece czy o innych sposobach zaspokajania z nieruchomości oraz czy nie dochodzi tu do sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Obejście przepisów ustawy polega na dokonaniu czynności prawnej zgodnej z obowiązującym prawem w celu osiągnięcia skutku sprzecznego z ustawą. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy byłaby przecież nieważna.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie stanowi rzeczywiste przeniesienie własności, a jego ocena prawna musi być dokonana na podstawie art. 155 i nn. k.c. Sytuacja przedstawia się zatem inaczej w odniesieniu do rzeczy oznaczonych co do tożsamości, a inaczej – co do rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku<sup>15</sup>. Należy tutaj dodać, że na ogół nie ma wątpliwości, iż każda nieruchomość jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości. W wyroku z dnia 19 listopada 1992 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że zabezpieczenie wierzytelności może nastąpić na podstawie samej umowy o przewłaszczenie (art. 155 k.c.). Na podstawie takiej umowy dłużnik – zbywca może zatrzymać przewłaszczoną rzecz, oznaczoną co do tożsamości, w swoim posiadaniu, w charakterze uzgodnionym z wierzycielem<sup>16</sup>.

Nie zachodzi w przypadku przewłaszczenia dokonanie czynności pozornej, której skutkiem prawnym byłaby nieważność bezwzględna pozornego oświadczenia woli, gdyż przewłaszczenie to ma wywołać skutek prawny taki, jaki wynika z treści oświadczeń woli stron tej czynności. Z art. 83 k.c. wynika natomiast, iż oświadczenie woli jest wówczas tylko pozorne, gdy strony zgadzają się co do tego, że ich czynność ma nie wywołać żadnego skutku prawnego albo skutek inny, aniżeli wynika z ich oświadczeń woli. Często zdarza się, że pozorne oświadczenie woli jest złożone w celu ukrycia innej czynności prawnej i wówczas ważność tej czynności określa się na podstawie właściwości czynności prawnej ukrytej, czyli dyssymulowanej<sup>17</sup>, jednak i taka ewentualność tutaj nie zachodzi.

<sup>14</sup> J. Nowacki, *Analogia legis*, Warszawa 1996, s. 9–11; idem, *Przyczynek do uzasadnienia analogii*, „Państwo i Prawo” 1965, nr 5–6, s. 753; A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 109.

<sup>15</sup> S. Rudnicki, *Zabezpieczenia majątkowe wierzytelności pieniężnych*, Zielona Góra 1995, s. 121.

<sup>16</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1992 r., II CRN 87/92, OSNCO 1993, nr 5, poz. 89.

<sup>17</sup> Por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniak, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2009.

Ewentualny zarzut sprzeczności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z ustawą przesądza bardzo jasno orzeczenie Sądu Najwyższego z 10 maja 1948 r., gdzie w uchwale całej Izby Cywilnej, Sąd ten stwierdził, że „zabezpieczenie wierzytelności przez przeniesienie na wierzyciela prawa własności rzeczy [...], z równoczesnym ustanowieniem zobowiązania wierzyciela do korzystania z prawa własności tylko w granicach umowy stron, jest dopuszczalne”<sup>18</sup>.

Z punktu widzenia ewentualnej pozorności oświadczenia woli będącego składnikiem charakteryzowanej czynności konieczne jest ustalenie, czy strony wyrażają wolę wywołania skutku prawnego, jakim jest przeniesienie własności na zabezpieczenie, czy też ich wolą jest niewywołanie żadnych skutków prawnych lub innych niż ujęte w treści czynności prawnej<sup>19</sup>. W pewnych przypadkach przewłaszczenie na zabezpieczenie mogłoby być uznane na podstawie art. 83 k.c. za czynność prawną pozorną. Taką interpretację tej czynności spotykać można w sytuacji, gdy dłużnik dokona pozornego przewłaszczenia na zabezpieczenie w celu pomniejszenia swojego majątku, chcąc pokrzywdzenia swoich wierzycieli.

Zarzut obejścia przepisów prawa przy zawieraniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie przy instytucji wpisu hipoteki został sformułowany przez G. Tracza i F. Zolla oraz S. Rudnickiego<sup>20</sup>. Hipoteka jest sposobem zabezpieczenia określonej wierzytelności pieniężnej przez obciążenie nieruchomości, ze skutkiem przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi jej właściciela.

W XIX wieku udzielenie kredytu zabezpieczonego hipotecznie stało się narzędziem uzależniania przemysłu i rolnictwa od kapitału finansowego. Tę funkcję dla kapitału finansowego umożliwia i ułatwia hipoteka, gdyż dzięki bezpieczeństwu, jakie zapewnia wierzycielowi, może on angażować się bez większego ryzyka<sup>21</sup>. Jeżeli wziąć pod uwagę, że ustanowienie hipoteki na nieruchomości kredytobiorcy może być bardzo rozciągnięte w czasie i nie wiadomo na pewno czy sąd wpisze tę hipotekę do księgi wieczystej, to ubezpieczenie takiej transakcji jest koniecznością. W tej sytuacji najczęściej banki wymagają od swych klientów zawarcia umowy ubezpieczeniowej<sup>22</sup>.

Obecnie utarła się w praktyce bankowej współpraca z instytucjami ubezpieczeniowymi, które dokonują takiego ubezpieczenia na koszt klienta. Ma to istotne znaczenie zwłaszcza tam, gdzie odległość w czasie pomiędzy złożeniem wniosku o wpis hipoteki a dokonaniem tego wpisu jest znaczna. Takie ubezpieczenie zwiększa bezpieczeństwo udzielonego kredytu, nie zmuszając banku do

<sup>18</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1948 r. CPr OSN 1948, poz. 58.

<sup>19</sup> J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, s. 51.

<sup>20</sup> G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Kraków 1996, S. Rudnicki, *Zabezpieczenia majątkowe...*, s. 121.

<sup>21</sup> J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 243.

<sup>22</sup> S. Kalus, *Umowy zabezpieczające...*, s. 527.

odroczenia jego wpłaty do czasu skutecznego ustanowienia hipoteki<sup>23</sup>. Należy też podkreślić że zasadnicze znaczenie dla procesu ustanawiania hipoteki i dla skracania czasu pomiędzy złożeniem wniosku o jej wpis do księgi wieczystej a dokonaniem wpisu ma komputeryzacja systemu ksiąg wieczystych, co znakomicie ułatwia konstytutywne dokonanie takiego zabezpieczenia.

Hipoteka nie jest prawem samodzielnym, jest prawem rzeczowym akcesoryjnym, co oznacza, że nie może powstać bez wierzytelności, nie może być bez niej przeniesiona, a wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki. Zamiarem stron może być zabezpieczenie wierzytelności na nieruchomości bez dokonywania wpisu o ustanowieniu hipoteki i posłużenie się w tym celu przeniesieniem własności. Wydaje się jednak, że ta wątpliwość nie ma potwierdzenia z racji zasady kauzalności czynności prawnej. Wynika z tego, że zamiarem stron, który da się natychmiast zauważyć, nie jest ominięcie przepisów o konieczności wpisu hipoteki, a jest nim przeniesienie własności. Co prawda także do przeniesienia własności nieruchomości niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, ma on charakter obligatoryjny, ale nie prawnotwórczy. W literaturze A. Zieliński, R. Rykowski i S. Rudnicki<sup>24</sup> sformułowali pewne obawy, czy umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie ma na celu obejścia przepisów art. 72 i nn. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z których wynika zakaz zobowiązania się właściciela rzeczy obciążonej hipoteką do niezbywania bądź obciążania rzeczy przed wygaśnięciem zabezpieczenia. Jeśli chodzi o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, wydaje się, że nie dochodzi do naruszenia tego przepisu, ponieważ nie dotyczy to stosunku prawnego opartego na powiernictwie, zatem odnoszenie tych wątpliwości tylko do umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jest w moim odczuciu błędne, gdyż dotyczy to wszystkich czynności prawnych, które rozporządzają jakimiś prawami, a poszkodowany wierzyciel na podstawie art. 527 k.c. może posłużyć się skargą pauliańską.

Kolejnym zagadnieniem jest konieczność rozważenia, czy umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie koliduje z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z instytucją zastawu. W obrocie cywilnoprawnym instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie stanowiła początkowo alternatywę dla zastawu ręcznego. Zastaw jest jednak prawem rzeczowym, które może być ustanawiane jedynie na rzeczach ruchomych i na prawach, stąd też przewłaszczenie

<sup>23</sup> Idem, *Zmiany stosunków gospodarczych...*, s. 53–54.

<sup>24</sup> A. Zieliński, *Charakter prawny przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności oraz jego skutki prawne*, „Przegląd Sądowy” 1995, nr 3; idem, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a zaspokojenie wierzyiciela w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Rejent” 1997, nr 7–8; R. Rykowski, *Dopuszczalność przewłaszczenia...*; S. Dmowski, *Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001.

nieruchomości na zabezpieczenie oczywiście nie pozostaje w żadnym związku z prawem zastawu.

Zgodnie z treścią art. 155 § 1 k.c., przeniesienie własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości następuje w drodze samej umowy, tj. *solo consensu*, na podstawie czynności prawnej zobowiązująco-rozporządzającej. Zdecydowanie odmiennie przedstawia się sytuacja przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do gatunku, gdyż – zgodnie z art. 155 § 2 k.c. – do ich przewłaszczenia wymagane jest również przeniesienie posiadania. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że strony nie dokonają przewłaszczenia na zabezpieczenie jedynie pozornie, nie mając przy tym zamiaru wywołania skutków prawnych w postaci przeniesienia własności dla zabezpieczenia. W uchwale Sądu Najwyższego z 10 maja 1948 r. wyrażony jest pogląd, że przewłaszczenie na zabezpieczenie, które zostało dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli, stanie się bezskuteczne względem nich wyłącznie na skutek skargi pauliańskiej. Zaspokojenie się z ruchomości może nastąpić, zgodnie z art. 312 k.c., w drodze postępowania egzekucyjnego.

Niektórzy autorzy, jak G. Tracz i F. Zoll, uważają, iż obejścia przepisów art. 312 k.c. nie będzie w przypadku, gdy dłużnik byłby zobowiązany do sprzedaży rzeczy samodzielnie, ale na rachunek wierzyciela w celu jego zaspokojenia. Obecnie przepisy ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów wprowadzają pozaegzekucyjne formy zaspokojenia wierzytelności. W momencie kiedy ustawodawstwo postanowiło wprowadzić nową formę rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności, czyli w tym przypadku zastawu rejestrowego umożliwiającego zaspokojenie z pominięciem sądowego postępowania egzekucyjnego to w świetle dotychczasowych wywodów uzasadniona jest konkluzja, iż dopuszczalność przewłaszczenia ruchomości na zabezpieczenie nie budzi dziś wątpliwości i nie zmierza do obejścia przepisów o zaspokojeniu się z ruchomości czyli zastawu<sup>25</sup>.

Zabezpieczenia rzeczowe nie zawsze mają charakter bezwzględny i są skuteczne względem wszystkich, wśród nich taki charakter mają jedynie prawa zastawnicze (hipoteka, zastaw), których charakter *erga omnes* wynika z ustawy. Przewłaszczenie na zabezpieczenie zaliczane jest do zabezpieczeń rzeczowych, a pomimo regulacji w ustawach szczególnych nie ma statusu prawa rzeczowego. Wykorzystuje ono prawo własności dla zabezpieczenia wierzytelności i decyduje o jego bezwzględnym charakterze<sup>26</sup>.

W problematyce zagadnienia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie dość często podnoszona jest sprzeczność tej umowy z zasadami współżycia społecznego. Pogląd J. Pisulińskiego, że przewłaszczenie na zabezpieczenie może być uważane za nieważne jako sprzeczne z tymi zasadami dotyczy tylko rażącej dysproporcji między wysokością zabezpieczonej wierzytelności, a wartością

<sup>25</sup> J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, s. 56–59, 60–61.

<sup>26</sup> Idem, *Prawo zastawu*, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 671.

przedmiotu tego zabezpieczenia<sup>27</sup>. W kwestii sprzeczności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego jest sporo wątpliwości. Stanowisko doktryny jest dość rozbieżne.

J. Gołaczyński uważa, że przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie można bowiem stwierdzić, że umowa stron, na podstawie której dłużnik (zbywca) przenosi własność rzeczy na wierzyciela (nabywcę) dla zabezpieczenia spłaty długu, jest naruszeniem norm moralnych, obyczajowych, czy też stanowi naruszenie zasad słuszności, dobrej wiary albo lojalności wzajemnej kontrahentów<sup>28</sup>. Trudno uważać, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jako konstrukcja prawna jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro zostało dopuszczone przez doktrynę i wyroki Sądu Najwyższego. Prawdopodobne jest, że umowa ta, tak jak inne umowy, może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, gdy w jej zapisach wartość przedmiotu zabezpieczenia wielokrotnie przewyższałaby wartość wierzytelności. Jest to sytuacja zachodząca w wyjątkowych okolicznościach, uwzględniana, gdy powództwo wniesione jest przez dłużnika, ale nie można generalnie uważać umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego jako takimi. J. Pazdan zwraca uwagę, że w prawie cywilnym istnieją instrumenty prawne stwarzające możliwości kontroli treści dokonanej czynności prawnej i jej zgodności z zasadami współżycia społecznego<sup>29</sup>.

Koronnym argumentem dotyczącym kwestii sprzeczności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., w którym to Sąd uznał, że jeżeli strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nie określiły sposobów zaspokojenia wierzytelności, to prawo wyboru sposobu zaspokojenia ma wierzyciel, który jednak powinien postępować zgodnie z umową i zasadami współżycia społecznego<sup>30</sup>. Sprzeczność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie może dotyczyć tylko indywidualnych i konkretnych przypadków, a nie konstrukcji umowy przewłaszczenia jako takiej.

Odnosząc się do poglądów J. Pisulińskiego o uznawaniu przewłaszczenia na zabezpieczenie za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z powodu rażącej różnicy wartości przedmiotu przewłaszczenia do zabezpieczonej wierzytelności, J. Górecki przedstawił – proponując, aby strony zawsze ustalały wartość przedmiotu przewłaszczenia i określały w umowie – co stanie się z należnością wynikającą z różnicy wartości przewłaszczonych rzeczy do wartości wierzytelności. Gdy dług nie zostaje spłacony w terminie, uzyskaną w wyniku

<sup>27</sup> J. Pisuliński, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00*, OSP 2003, nr 3, poz. 37.

<sup>28</sup> J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, s. 65.

<sup>29</sup> J. Pazdan, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, s. 23.

<sup>30</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183.

sprzedaży nadwyżkę przewyższającą wartość wierzytelności, wierzyciel powinien zwrócić przewłaszczającemu, po potrąceniu sobie np. odsetek, kosztów przetargu itp.<sup>31</sup> Trudno takim rozwiązaniom postawić zarzut sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, nawet jeśli wartość przewłaszczonej rzeczy wielokrotnie przewyższała wartość zabezpieczonej wierzytelności. Zalecenie szczegółowych zapisów dotyczących takich różnic, jak się wydaje, jest skutecznym przeciwdziałaniem zarzutowi sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Takie rozwiązanie służy ochronie dłużnika, zgodnie z art. 5 k.c. oraz z art. 388 k.c. o instytucji wyzysku. Ważne jest, aby wierzyciel miał wzgląd na zasady współżycia społecznego przy zawieraniu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, o czym stanowi cytowany już wyżej wyrok Sądu Najwyższego z 27 czerwca 1997 r.

Ostatecznie należy stwierdzić, że poglądy autorów są takie, iż sprzeczność przewłaszczenia na zabezpieczenie nie może dotyczyć konstrukcji umowy jako takiej, lecz konkretnych indywidualnych przypadków. Instytucja przewłaszczenia na zabezpieczenie (przewłaszczenia powierniczego) jest rzeczowym sposobem zabezpieczenia wierzytelności. Nie została unormowana przepisami prawa pozytywnego, ale wykształcona w praktyce.

A. Szlęzak stoi na stanowisku, że trzeba zdawać sobie sprawę z tego, iż powoływanie się na „powierniczy charakter” przewłaszczenia jest zabiegiem nie do końca uprawnionym. Kodeks cywilny nie wyznacza bowiem w żaden sposób ustawowego typu czy czynności typu powierniczego, w szczególności zaś nie stanowi, jaki zestaw cech lokuje daną czynność w katalogu czynności powierniczych. Z tego punktu widzenia niemożność uzyskania „automatycznego” powrotu prawa własności na kredytobiorcę niekoniecznie dyskwalifikuje daną czynność jako sprzeczną z właściwością stosunku prawnego, co więcej, w świetle doktryny i orzecznictwa fakt, iż nie dochodzi do „automatycznego” powrotu własności na kredytobiorcę, nie dyskwalifikuje umów przewłaszczeniowych dotyczących ruchomości. Skoro więc w przypadku ruchomości brak „automatyzmu” nie jest traktowany jako wzgląd przemawiający przeciwko konstrukcji przewłaszczenia na zabezpieczenie, taki sam brak w przypadku nieruchomości również nie powinien przesądzać o niedopuszczalności zawierania takich umów<sup>32</sup>.

Korzystną cechą przewłaszczenia na zabezpieczenie jest możliwość pozo-stawienia we władztwie dłużnika przedmiotu zabezpieczenia, w odróżnieniu od ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest zastaw zwykły, który daje wierzycielowi słabsze zabezpieczenie w porównaniu z przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Jest to korzystne rozwiązanie dla dłużnika, ponieważ może pobierać pożytki z przedmiotu zabezpieczenia, ale również dla wierzyciela – uzyskującego

<sup>31</sup> J. Górecki, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Rejent” 1997, nr 4, s. 175–176.

<sup>32</sup> A. Szlęzak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie...*, s. 129–130.

z tych pożytków spłatę wierzytelności. Ponadto dłużnikowi przewłaszczonego rzecz czasem nadal służy do prowadzenia działalności gospodarczej. Art. 307 k.c. wymaga dla ustanowienia zastawu wydania rzeczy wierzycielowi albo osobie trzeciej, na którą strony się zgodziły. Ta regulacja prawna uniemożliwia dłużnikowi uzyskiwanie pożytków z rzeczy przewłaszczonej, gdyż wówczas nie znajduje się ona w jego władaniu. O atrakcyjności instytucji przewłaszczenia na zabezpieczenie przesądza ów fakt, oraz to, że na skutek umowy przewłaszczenia własność rzeczy przechodzi na wierzyciela i z chwilą zawarcia umowy stanowi jego majątek, a przy ustanowieniu zastawu rzecz obciążona stanowi jednak własność dłużnika<sup>33</sup>.

Te cechy mają istotne znaczenie na gruncie prawa upadłościowego, ponieważ w przypadku upadłości dłużnika, rzecz przewłaszczonego nie jest częścią majątku upadłego i nie wchodzi do masy upadłości, gdyż nie jest własnością dłużnika. P. Janda słusznie zauważa, że działanie syndyka zmierzające do objęcia i sprzedaży rzeczy przewłaszczonego na zabezpieczenie powodowałoby naruszenie naczelnej zasady prawa cywilnego *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Przy wierzytelnościach zabezpieczonych zastawem, gdy przedmiot zastawu pozostaje własnością dłużnika, do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym stosowane są postanowienia dotyczące sprzedaży rzeczy ruchomych, a uzyskana kwota podlega podziałowi zgodnie z art. 348 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>34</sup>.

W chwili ogłoszenia upadłości dłużnika zachodzi niebezpieczeństwo zaliczenia rzeczy przewłaszczonego do masy upadłości, jeżeli przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie są nieruchomości, wówczas takie niebezpieczeństwo nie istnieje, ponieważ stan prawny nieruchomości jest ujawniany w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. J. Gołaczyński twierdzi, że w interesie wierzyciela pozostaje dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Jeżeli przedmiotem przewłaszczenia jest tylko własność nieruchomości, to wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, wówczas wierzyciel może wykazać wobec syndyka, że jest właścicielem nieruchomości, okazując mu umowę nabycia<sup>35</sup>.

Zastosowanie zastawu jako sposobu zabezpieczenia wierzytelności powoduje, że wierzyciel może się obawiać o możliwość swojego zaspokojenia w przypadku upadłości dłużnika, szczególnie gdy istnieją wierzyciele, którym przysługuje pierwszeństwo w zaspokojeniu. Takie zagrożenia nie występują w konstrukcji umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Art. 312 k.c. przewiduje zaspokojenie się wierzyciela z rzeczy zastawionej, według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, co powoduje, że wierzyciel, aby zaspokoić się z rzeczy zastawionej, musi uzyskać tytuł egzekucyjny. W przypadku umowy

<sup>33</sup> P. Janda, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 774.

<sup>34</sup> Ibidem, s. 774.

<sup>35</sup> J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, s. 229.

przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzyciel może zaspokoić się z rzeczy przewłaszczonej – bez wszczynania postępowania sądowego oraz egzekucyjnego, gdyż będąc właścicielem rzeczy, może wykonać zabezpieczenie i zaspokoić się z rzeczy zgodnie z treścią umowy<sup>36</sup>.

Pewnego osłabienia jako środka zabezpieczania wierzytelności przewłaszczenie doznało poprzez nowelizację ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Obecnie przedmiot przewłaszczonej na zabezpieczenie wchodzi do masy upadłości, a właściciel może zaspokoić swoją wierzytelność, podobnie jak to jest z zastawnikiem w zastawie rejestrowym czy z wierzycielem hipotecznym<sup>37</sup>.

Zarówno przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy ruchomych, jak i przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości wywołuje spory doktrynalne i jest przedmiotem dyskusji, co stanowi dowód, że zagadnienie to budzi coraz większe zainteresowanie. Jest faktem, że przeniesienie własności na zabezpieczenie to pożądaný i ważny środek zabezpieczenia wierzytelności, zwłaszcza w przypadkach coraz częstszego zastosowania w praktyce bankowej przy umowach kredytowych w odniesieniu do ruchomości<sup>38</sup>. W gospodarce rynkowej kredyt bankowy nabiera szczególnego znaczenia jako jeden z czynników stymulujących rozwój gospodarczy, jest jego ważnym elementem, ponieważ działalność banków, a zwłaszcza jej wzrost, jest ważnym filarem gospodarki<sup>39</sup>. Rozwijające się prężnie stosunki kredytowe sprawiają, że podmioty uczestniczące w nich poszukują dogodnych form zabezpieczenia swych interesów, taką formą jest przewłaszczenie na zabezpieczenie.

W przeciwieństwie do zastawu zwykłego (nie dotyczy zastawu rejestrowego) przewłaszczonej rzecz pozostaje w posiadaniu dłużnika, który może posługiwać się nią na zasadach podobnych do użyczenia, ta różnica nie występuje w przypadku zastawu rejestrowego. Przewłaszczenie zapewnia korzyść wierzycielowi, przyznając mu uprawnienia daleko idące niż posiadałby przy zastosowaniu instytucji zastawu. Instytucja przewłaszczenia obniża ryzyko i koszty zabezpieczenia wierzytelności, gdyż rzecz będąca zabezpieczeniem staje się własnością wierzyciela. Wierzytelność tak zabezpieczona jest obejmowana układem upadłego z wierzycielami (art. 272 ust. 1 z konsekwencjami z art. 270 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze).

Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie szczególne miejsce znajduje w praktyce zabezpieczania wierzytelności bankowych i właśnie w regulacjach prawa bankowego znalazła swój wyraz. Wykorzystując jako formę zabezpiecze-

<sup>36</sup> P. Janda, *Skutki ogłoszenia upadłości...*, s. 774.

<sup>37</sup> J. Gołaczyński, *Zastaw – wnioski de lege ferenda. Przepisy ogólne*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 172.

<sup>38</sup> *Prawo obrotu nieruchomościami*, s. 549.

<sup>39</sup> E. Niezbecka, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w stosunkach bankowych*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio G”, Lublin 1994, s. 183.

nia prawo własności, umowa przewłaszczenia kreuje niezwykle silną pozycję wierzyciela w stosunku do dłużnika i osób trzecich. Efektywny sposób egzekucji, z pierwszeństwem wobec pozostałych wierzycieli dłużnika, możliwość pozostawienia przedmiotu zabezpieczenia w faktycznym władztwie dłużnika, uwiarygodniające spłatę wierzytelności – to niewątpliwe zalety tej instytucji. Z drugiej strony, podkreśla się niepewną sytuację dłużnika, gdyż z powodu braku szczegółowych uregulowań w prawie pozytywnym znaczna większość postanowień charakteryzujących stosunki między stronami wynikać będzie z umowy. Co więcej, dłużnik – tracący w wyniku umowy prawo własności – w zderzeniu z nieuczciwością ze strony beneficjenta zabezpieczenia może korzystać jedynie z ograniczonych środków obrony. Stosowane powszechnie przewłaszczenie na zabezpieczenie posiada ugruntowaną pozycję zarówno w orzecznictwie, jak i praktyce. Niedostateczne wydaje się jedynie ustawowe uregulowanie powierniczego przeniesienia własności, które zgodnie z postulatami doktryny winno zostać uzupełnione tak, aby przy zachowaniu stosownej swobody w kształtowaniu wzajemnych stosunków zrównoważyć pozycje i interesy.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie zaistniało w latach dziewięćdziesiątych, jako praktyczny sposób zabezpieczenia na ruchomościach. Jego popularność była odpowiedzią na niepraktyczne regulacje zastawu zwykłego, wymagające wydania rzeczy wierzycielowi. Dzięki przewłaszczeniu na zabezpieczenie możliwe stało się jednocześnie: ustanowienie zabezpieczenia i dalsze korzystanie z niej przez tę samą osobę. Ze względów wyżej wskazanych przewłaszczenie na zabezpieczenie i zastaw rejestrowy są obecnie najbardziej przejrzystymi, wygodnymi i bezpiecznymi dla wierzyciela sposobami zabezpieczenia roszczeń na rzeczy ruchomej. Przewłaszczenie na zabezpieczenie zdobyło popularność, gdy zastaw rejestrowy jeszcze nie istniał, a później był na etapie „doświadczalnym”. Niestety, w ostatnich latach sądy coraz częściej traktują umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie jako próby nieuczciwego (w oparciu o antydatowaną umowę) udaremnienia egzekucji. Coraz częściej też słychać głosy, że przewłaszczenie rzeczy ruchomej nad zastawem rejestrowym ma praktycznie tylko jedną przewagę – można je antydatować. Ja z tą tezą nie do końca chcę się zgodzić, gdyż uważam, że przewłaszczenie na zabezpieczenie istniało, zanim pojawił się zastaw rejestrowy i do dziś świetnie funkcjonuje jako zabezpieczenie wierzytelności w obrocie gospodarczym. Te dwie formy zabezpieczenia wierzytelności idą jednym torem, jeśli chodzi o skuteczność i przejrzystość funkcjonowania i trudno byłoby mi jednoznacznie ocenić, która z nich jest korzystniejsza dla funkcjonowania zabezpieczeń wierzytelności.

Praktyczne zalety tego sposobu zabezpieczenia sprawiają, że jest on szczególnie atrakcyjny w stosunkach kredytowych krótko- i średnioterminowych; nie obciąża ponad miarę, a wierzycielowi zapewnia zaspokojenie bez potrzeby prowadzenia niejednokrotnie długotrwałego i kosztownego postępowania egzekucyjnego. Celowe wydaje się całościowe opisanie tej instytucji zarówno w dok-

trynie, jak i orzecznictwie w celu coraz częstszego jej stosowania<sup>40</sup>. Rozwój stosunków kredytowych wymaga nowych, odpowiadających potrzebom gospodarczym, środków zabezpieczenia tych wierzytelności. Coraz większy nacisk na uznanie za dopuszczalne i prawnie skuteczne przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie, odpowiadające woli stron, czyli nieobciążone elementami pozorności, będzie powodował pogłębioną analizę jurydyczną i poszukiwania argumentów na korzyść tej instytucji zarówno *de lege lata*, jak i *de lege ferenda*<sup>41</sup>.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie należy do grupy zabezpieczeń rzeczowych, które nie są uregulowane przepisami prawa. Mimo iż w przeszłości wysuwano wiele zarzutów przeciwko dopuszczalności tej formy zabezpieczenia, utorowało sobie ono drogę i obecnie jest stosowane w praktyce w całej rozciągłości. Sprawily to z całą pewnością bezsprzeczne korzyści płynące z takiego zabezpieczenia dla kredytodawcy, który już w momencie udzielania kredytu staje się właścicielem rzeczy zabezpieczającej jego wierzytelność. Czas pokazał, jaką ocenę wobec umów o przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości wydało orzecznictwo doby współczesnej. Długo oczekiwane stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 29 maja 2000 r.<sup>42</sup>, uznając, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie spłaty kredytu nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem. Stanisław Rudnicki uważa, że stanowisko to oznacza odejście od dotychczasowej linii orzecznictwa i może być uznane za reprezentatywne dla współczesnej judykatury, ponieważ jest wynikiem pogłębionej analizy i argumentacji<sup>43</sup>. Okazało się, że nie ma istotnych argumentów przemawiających przeciwko umowom tego rodzaju.

Chociaż Kodeks cywilny w Polsce nie przewiduje tej instytucji, można powiedzieć, że właściwie nikt nie kwestionuje obecnie dopuszczalności przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie<sup>44</sup>. Stało się ono jedną z powszechnie stosowanych form zabezpieczenia kredytów udzielanych przez banki i inne tego typu instytucje.

Znaczenie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie może w przyszłości tylko wzrosnąć, ponieważ ustanowienie zastawu (także bankowego), przede wszystkim rejestrowego, jest kłopotliwe i kosztowne dla stron<sup>45</sup>. Ta instytucja, wobec wzrostu swojego znaczenia w gospodarce, wymaga bezsprzecznie uregulowań ustawowych w odniesieniu do rzeczy ruchomych i nieruchomych w Polsce. Jest to postulat *de lege ferenda*.

<sup>40</sup> J. Jacyszyn, *Prawo spółek*, „Przewłaszczenie na Zabezpieczenie” 1997, nr 12, s. 36.

<sup>41</sup> *Prawo obrotu nieruchomościami*, s. 550.

<sup>42</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III KKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213.

<sup>43</sup> *Prawo obrotu nieruchomościami*, s. 551.

<sup>44</sup> Por. zwłaszcza: J. Skąpski, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. 13–14, s. 305; J. Katner, *Przeniesienie własności rzeczy ruchomych*, Łódź 1988, s. 183.

<sup>45</sup> A. Szpunar, *O powierniczych czynnościach prawnych*, „Rejent” 1993, nr 11, s. 16.