

Umowy gospodarcze: zabezpieczenie a zasady współzycia społecznego

Umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), w razie braku wystąpienia wyzysku lub niepowstania wszystkich jego przesłanek (art. 388 § 1 k.c.).

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15.

Powódka zawarła z pozwanym (w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej) umowę pożyczki na kwotę 73.000 zł, która miała zostać zwrócona wraz z odsetkami i prowizją w łącznej kwocie 80.000 zł w terminie do 1 lutego 2013 r. W celu zabezpieczenia przysługującej pozwanemu wierzytelności z tytułu umowy pożyczki strony w tym samym dniu zawarły w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia na pozwanego własności lokalu mieszkalnego, będącego własnością powódki, którego wartość określiły na kwotę 120.000 zł. Pozwany zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na rzecz powódki prawa własności lokalu pod warunkiem terminowego zwrotu pożyczki wraz z odsetkami i prowizją. Wobec niewywiązania się przez powódkę z umowy pożyczki pozwany poinformował o skorzystaniu z zabezpieczenia przez zatrzymanie nieruchomości na własność. Następnie wystawił lokal na sprzedaż za kwotę 140.000 zł. Jednocześnie nie zaoferował powódce żadnego rozliczenia. Powódka wystąpiła przeciwko pozwanemu o ustalenie nieważności, ewentualnie unieważnienie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie.

Sąd rejonowy oddalił powództwo, a sąd okręgowy oddalił wniesioną przez powódkę apelację. Sądy obu instancji stwierdziły, iż powódka nie wykazała, aby w dacie zawarcia umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.) lub by umowa zawarta została w warunkach wyzysku (art. 388 § 1 k.c.). Sąd okręgowy wskazał, że różnica między kwotą pożyczki (73.000 zł), a ustaloną przez strony wartością lokalu (120.000 zł) jest wprawdzie znaczna, ale nie stanowiła dysproporcji w stopniu rażącym. Powódka nie wykazała również, by zawierając kwestionowaną transakcję znajdowała się w sytuacji przymusowej, a pozwany miał świadomość wyzyskiwania jej przymusowego położenia. Sąd okręgowy nie znalazł podstaw do kwalifikowania objętej sporem umowy jako nieważnej z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), skoro nie zostały spełnione przesłanki wyzysku (art. 388 § 1 k.c.), a między świadczeniami stron nie ma rażącej dysproporcji.

Powódka wniosła skargę kasacyjną, którą Sąd Najwyższy uwzględnił.

Komentarz eksperta

Agnieszka Kosińska, [radca prawny Wrocław](#), Rödl & Partner

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż przewłaszczenie nieruchomości na pożyczkodawcę wraz z zobowiązaniem się przez niego do przeniesienia własności tej nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki może być stosowane w praktyce obrotu gospodarczego jako rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności (np. wyroki SN z 8 marca 2002 r., III CKN 748/00 i z 29 maja 2000 r., III CKN 246/00). Obowiązkiem dłużnika, który zdecydował się na taką formę zabezpieczenia, jest wywiązanie się z zobowiązania, mimo utraty wskutek realizacji zabezpieczenia nieruchomości, będącej często centrum życiowym i jedynym znaczącym majątkiem. Jednak sytuacja, gdy własność jest prawem zabezpieczającym wierzytelność, może rodzić problemy w przypadku powstania znacznej dysproporcji między wysokością zadłużenia a wartością zabezpieczenia, przy braku w umowie postanowień dotyczących rozliczeń stron w razie realizacji zabezpieczenia.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna spreczna z zasadami współzycia społecznego. Natomiast art. 388 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku, gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy (tzw. wyzysk). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przepis art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., co oznacza, że przyjęcie istnienia wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. (wyroki SN z 8 października 2009 r., II CSK 160/09 i z 19 września 2013 r., I CSK 651/12). Natomiast, jeżeli nie są

spełnione przesłanki wзыску, to umowa może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego – jako naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta – np. umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności. Sytuacja taka będzie miała miejsce zwłaszcza wtedy, gdy dłużnik nie jest w stanie zapobiec efektowi nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, a wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty (np. wyroki SN z 28 października 2010 r., II CSK 218/2010; z 9 lutego 2012 r., II CSK 181/11).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu komentowanego wyroku podkreślił, iż konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Przyjął, iż taka postawa wierzyciela musiałaby zostać oceniona, jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanego przez niego lokalu. Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego. Sąd Najwyższy słusznie uznał, iż zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia, w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu zabezpieczającemu na rzecz wierzyciela.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/309309991-Umowy-gospodarcze-zabezpieczenie-a-zasady-wspolzycia-spolecznego.html#ap-1>