

Pojęcia kluczowe: *przewłaszczenie na zabezpieczenie, potrącenie, potrącenie roszczeń z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*

Krzysztof Mularski

W sprawie dopuszczalności potrącenia wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczoną rzeczą z wierzytelnościami (roszczeniami) dłużnika znajdującymi podstawę w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie

ABSTRAKT

W artykule rozważono problem dopuszczalności potrącenia z wierzytelnością zabezpieczoną przewłaszczeniem określonej rzeczy wierzytelności dłużnika, znajdującej podstawę w umowie przewłaszczenia rzeczy na zabezpieczenie, tj. wierzytelności odpowiadającej wartości przewłaszczonej rzeczy albo też o wierzytelność odpowiadającą wysokości nadwyżki wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczoną na zabezpieczenie rzeczą. W wyniku przeprowadzonych rozważań ustalono, że potrącenie (rzekomej) wierzytelności odpowiadającej wartości przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości, ani nawet (rzeczywistego) roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności z wierzytelnością pieniężną, zabezpieczoną rzeczą przewłaszczoną na zabezpieczenie, nie jest dopuszczalne. Postawiona teza, potraktowana łącznie z innymi tezami dotyczącymi przewłaszczenia na zabezpieczenie, konsekwentnie potraktowana, staje się przydatnym narzędziem służącym ochronie dłużnika. Nie ma bowiem żadnych przeszkód, by dłużnik potrącił roszczenie o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności zabezpieczonej rzeczą przewłaszczoną na zabezpieczenie z innymi, przysługującymi przeciwko niemu wierzytelnościami.

I.

Przedmiotem niniejszego szkicu jest, najogólniej ujmując, problem dopuszczalności potrącenia z wierzytelnością zabezpieczoną przewłaszczeniem określonej rzeczy wierzytelności dłużnika, znajdującej podstawę w umowie przewłaszczenia rzeczy na zabezpieczenie. Ścisłej, chodzić będzie o wierzytelność odpowiadającą wartości przewłaszczonej rzeczy albo też o wierzytelność odpowiadającą wysokości nadwyżki wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczoną na zabezpieczenie rzeczą. Rozważaniom będzie towarzyszyło założenie, zgodnie z którym wierzytelność zabezpieczona przewłaszczeniem rzeczy ma charakter pieniędzy.

Uzasadnieniem dla podjęcia rozważań nad zarysowanym wyżej przedmiotem jest, po pierwsze, potrzeba ustalenia wybranych konsekwencji zaproponowanej w innym miejscu, pod pewnymi względami radykalnie odmiennej od dominujących stanowisk doktryny i orzecznictwa, konceptualizacji zaspokojenia wierzyciela z rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie¹. W pracy tej podjęto wprawdzie problem zaspokojenia wierzyciela wierzytelności pieniężnej nieruchomością przewłaszczoną na zabezpieczenie, niemniej uzyskane wyniki mogą być odniesione do umów, na podstawie których przedmiotem zabezpieczenia stała się rzecz ruchoma (rzeczy oznaczone co do gatunku i rzeczy przyszłe², rzeczy o zmiennym składzie³ czy przedmioty zbiorowe i zbiory rzeczy⁴). Problem dopuszczalności (albo niedopuszczalności) potrącenia określonych wyżej wierzytelności dłużnika wydaje się również istotny praktycznie; dopuszczalność (albo niedopuszczalność) kompensaty wpływałaby bardzo wyraźnie na wzajemny układ praw i obowiązków (szans i ryzyk) stron umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Z tej perspektywy należy jednak podkreślić, że problem potrącenia w kontekście umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pojawiał się jak dotąd w orzecznictwie raczej sporadycznie. W dostępnym orzecznictwie (bazy Lex i Legalis,

1 K. Mularski, *Zaspokojenie wierzyciela wierzytelności pieniężnej nieruchomością przewłaszczoną na zabezpieczenie*, SPP 2025/1, s. 25 i n.

2 Co do tej kwestii zob. zwłaszcza A. Szpunar, *O powierniczych czynnościach prawnych*, „Rejent” 1993/11, s. 19; E. Niezbecka, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w stosunkach bankowych*, Annales UMCS, Sectio G, 1994, vol. XLI, s. 188; A. Szlęzak, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych, rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, „Rejent” 1995/2, s. 118 i n.; G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, konstrukcja, dopuszczalność, przedmiot*, Kraków 1996, s. 133 i n.; M. Orlicki, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 1996, s. 35 i n.; P. Jaroński, *System zabezpieczeń wierzytelności*, Warszawa–Zielona Góra 1996, s. 84 i n.; G. Sikorski, *Zabezpieczenie rzeczowe wierzytelności bankowych w prawie polskim*, Sopot 1998, s. 227 i n.; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 165 i n.; I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2023, s. 288 i n., 294 i n.

3 Zob. zwłaszcza A. Kappes, *Wybrane problemy stosowania zabezpieczeń wierzytelności na zbiorze rzeczy o zmiennym składzie*, „Palestra” 1995/5–6, s. 21 i n. Zob. także m.in. J.J. Litauer, *Zagadnienia tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Przegląd Notarialny” 1948, t. XI–XII, s. 25; J. Skąpski, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, SC 1969, t. XIII–XIV, s. 319; M. Strus, *Dwa sposoby powierniczego zabezpieczenia kredytu*, „Palestra” 1992/11–12, s. 35 i n.; A. Szpunar, *O powierniczych...*, s. 20 i n.; E. Niezbecka, *Przewłaszczenie...*, s. 189; M. Orlicki, *Przewłaszczenie...*, s. 36 i n.; A. Wójcik, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Radca Prawny” 1997/5, s. 41; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 173.

4 Zob. zwłaszcza G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie...*, s. 139; I. Heropolitańska, *Prawne...*, s. 291 i n.

przy uwzględnieniu wszystkich orzeczeń SN i zapewne wszystkich orzeczeń SA) znaleziono jedynie dwa orzeczenia dotyczące podjętego w niniejszym szkicu problemu. SN stwierdził mianowicie, że dłużnik może przedstawić do potrącenia roszczenie odszkodowawcze powstałe na skutek sprzedaży przez wierzyciela rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie poniżej jej wartości z wierzytelnością przysługującą przeciwko niemu, a zabezpieczoną przewłaszczeniem rzeczy⁵. Podjęty problem nie doczekał się najprawdopodobniej ani jednej wypowiedzi doktryny⁶.

Jakkolwiek, w przypadku dopuszczalności potrącenia, kompetencję do jego dokonania może mieć zarówno wierzyciel, jak i dłużnik, można przypuszczać, że z kompetencji owej zdecydowanie częściej korzystać będzie dłużnik, stąd też postawiona wyżej kwestia będzie rozpatrywana właśnie z perspektywy dłużnika.

II.

Ustosunkowanie się do wyżej postawionego problemu wymaga w pierwszej kolejności syntetycznego przedstawienia uzyskanych już wcześniej wyników rozważań poświęconych problemowi zaspokojenia wierzyciela wierzytelności pieniężnej nieruchomością przewłaszczoną na zabezpieczenie. Wyniki te, zgodnie z tym, co wyżej powiedziano, zostaną uogólnione i odniesione do wszelkich rzeczy, także ruchomych (oznaczonych co do gatunku, przyszyłych itp.).

Przedmiotem zaspokojenia wierzyciela nie jest własność rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie, lecz jej **wartość**. Ustalenie wartości rzeczy może nastąpić na dwa sposoby. Po pierwsze, możliwe jest ustalenie tej wartości w drodze decyzji określonych podmiotów. Mogą to być rzeczoznawcy (autorytety epistemiczne w dziedzinie ustalania wartości rzeczy określonego rodzaju), jeśli strony skonstruowały w umowie odpowiednią, zawierającą określone (w sposób, jeśli tak można powiedzieć, surowy) elementy, procedurę. Jeśli procedura taka w ogóle nie została skonstruowana, albo wprawdzie została skonstruowana, niemniej w sposób nieodpowiedni, w razie sporu między stronami wiążącego ustalenia wartości przewłaszczonej na zabezpieczenie rzeczy dokona sąd. Niezależnie od tego, czy wartość rzeczy zostanie ustalona przez rzeczoznawców, czy przez sąd, wartość ta zostanie ustalona **na chwilę zaspokojenia wierzyciela**. Chwilą zaspokojenia wierzyciela jest co do zasady – od której zachodzi jeden tylko wyjątek – **chwila wygaśnięcia roszczenia dłużnika o zwrotne przeniesienie własności rzeczy**. Zaspokojenie nie polega przy tym na jakimś „ostatecznym” przejściu rzeczy na własność wierzyciela, lecz na czysto matematycznym zaliczeniu ustalonej w odpowiedni sposób wartości nieruchomości na poczet wierzytelności.

5 Wyrok SN z 27.06.1995 r. (I CR 7/95); wyr. SN z 19.04.2007 r. (I CSK 27/07).

6 Cała (wedle najlepszej wiedzy piszącego te słowa) polska literatura dotycząca przewłaszczenia na zabezpieczenie została powołana w: K. Mularski, *Zaspokojenie...*, w druku.

Po drugie, możliwa jest sprzedaż rzeczy i zaliczenie na poczet wierzytelności ceny kupna. Podobnie jak w poprzednim przypadku, i ten sposób będzie wiążący tylko o tyle, o ile strony skonstruują w umowie procedurę; procedura ta, aby mogła zostać uznana za skuteczną, spełniać musi szereg daleko idących (surowych, jeśli tak można powiedzieć) wymogów. W braku takiej procedury, kompetencji sądu do ustalenia wartości rzeczy na chwilę zaspokojenia wierzyciela w przypadku sporu stron nie wyłączy nawet jej sprzedaż. Jeśliby jednak sprzedaż nastąpiła w wyniku przeprowadzenia odpowiedniej procedury, chwilą zaspokojenia będzie chwila przeniesienia własności rzeczy na kupującego. Jest to właśnie jedyny, sygnalizowany wcześniej wyjątek od zasady, zgodnie z którą chwilą zaspokojenia wierzyciela jest chwila wygaśnięcia roszczenia dłużnika o zwrotne przeniesienie własności rzeczy. Zaspokojenie ponownie polega na czysto matematycznym zaliczeniu ustalonej w umowie ceny na poczet wierzytelności. W przypadku wystąpienia **nadwyżki** wartości rzeczy ponad wysokość wierzytelności, dłużnikowi **zawsze** przysługuje roszczenie o jej zwrot (zapłatę) – zupełnie niezależnie od wysokości nadwyżki. Podstawą roszczenia dłużnika (wierzyciela w odniesieniu do zwrotu nadwyżki) jest przy tym umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (treść umowy rozumianej jako czynność prawna wyznaczają nie tylko oświadczenia woli stron, lecz także czynniki określone w art. 56 k.c.), a nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Wyżej zaprezentowane tezy zdają się kształtować prawa i obowiązki stron w sposób bardzo zrównoważony. Z perspektywy postulatu należytej ochrony dłużnika, przynajmniej w postaci, w jakiej ochrona ta faktycznie jest realizowana, a nie takiej, w jakiej wedle coraz liczniejszych głosów w doktrynie realizowana być powinna, oznacza to bardzo duży postęp. Więcej, wydaje się, że zreferowane wyniki kształtują tę ochronę nie tylko w sposób dalej idący, niż miało to miejsce nawet na gruncie wychodzących z podobnych założeń aksjologicznych głosów w doktrynie, lecz także w sposób bardziej spójny i, przede wszystkim, nieporównanie bardziej skuteczny. Można, z pewną oczywiście dozą ostrożności, zaryzykować stwierdzenie, że akceptacja tych wyników wykluczyłaby możliwość wystąpienia zdecydowanej większości zagrożeń związanych z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie. Skala i intensywność tych zagrożeń sprawiła skądinąd, że wbrew całkiem licznym opiniom o „zakończeniu dyskusji” nad dopuszczalnością umowy przewłaszczenia (zwłaszcza nieruchomości) na zabezpieczenie, w ostatnich latach „na nowo” zaczęto coraz głośniejszymi wyrażać wobec tej umowy przynajmniej daleko idący sceptycyzm. Zagrożenia te, najprościej mówiąc, znikają. W szczególności znika zagrożenie niekorzystnym dla dłużnika sposobem zaspokojenia się wierzyciela. Znika również problem czasu, jaki upływa od chwili wygaśnięcia roszczenia dłużnika o zwrotne przeniesienie własności rzeczy do chwili zaspokojenia wierzyciela. Znika również – przynajmniej w odniesieniu do dłużnika – bodaj najdotkliwszy społecznie problem tzw. nadzabezpieczenia. To właśnie przede wszystkim

w kontekście tzw. nadzabezpieczenia mówiono niejednokrotnie o ryzyku wyzysku⁷, dławieniu dłużnika⁸, zdarzających się przynajmniej niejednokrotnie (a zdaje się, że w stosunkach konsumenckich całkiem często) nadużyciach⁹ czy wręcz refeudalizacji prawa prywatnego¹⁰. Prowadziło to, zwłaszcza w nowszym orzecznictwie, do myśli o potrzebie „wzmoczonej kontroli” umów przewłaszczenia na zabezpieczenie¹¹. Tymczasem wedle zaprezentowanych wyżej wyników im większa różnica między wartością przewłaszczonej na zabezpieczenie rzeczy a wysokością wierzytelności, tym większy ciężar rozliczenia spoczywający na wierzycielu. W konsekwencji tzw. nadzabezpieczenie, podobnie jak w prawie niemieckim, staje się ryzykiem wierzyciela¹² (ewentualnie – i tu wymagana byłaby refleksja na gruncie art. 527 i n. oraz odpowiednich przepisów prawa restrukturyzacyjnego i upadłościowego – pozostałych wierzycieli dłużnika, pozbawionych elementu majątku, z którego mogliby się zaspokoić)¹³. Paradoksalnie zwiększa to radykalnie bezpieczeństwo prawne również po stronie wierzyciela, a to wobec pojawiających się głosów o nieważności umów, które przenosiły na zabezpieczenie rzecz o wartości „znacznie” czy „zauważalnie” większej niż wysokość zabezpieczonej wierzytelności¹⁴, czy nieważności umów, w których nie została zastrzeżona klauzula zobowiązująca wierzyciela do zwrotu ewentualnej nadwyżki.

Do powyższego należy dodać jeszcze jedną uwagę. Wspomniana wcześniej właściwość zreferowanych wyżej wyników, tj. ich radykalna niekiedy niewspółmierność do zastanych poglądów doktryny i orzecznictwa, zmusi – dla uzyskania możliwie

7 Tak dosłownie J. Skąpski, *Przewłaszczenie...*, s. 322; J. Pazdan, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Rejent” 1994/1, s. 22; P. Hypiak, *Zaspokojenie wierzyciela w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, „Rejent” 2023/4, s. 16.

8 Tak dosłownie J. Namitkiewicz, *Zagadnienie „przeniesienia własności na zabezpieczenie” na gruncie prawa polskiego*, „Przeгляд Notarialny” 1948, t. XI–XII, s. 460.

9 Tak dosłownie już J.J. Litauer, *Zagadnienia...*, –, s. 24. Później zob. F. Zoll, Glosa do wyr. SN z 29.5.2000 r., III CKN 246/00, OSP 2001/2, poz. 26, s. 86; P. Such, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – akcesoryjność i sposób zaspokojenia się wierzyciela*, „Kwartalnik KSSI” 2020/4, s. 20; M. Grabowski, *Analiza prawno-porównawcza dotycząca sposobu uregulowania i wprowadzenia do porządku prawnego jako umowy nazwanej – umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie ze szczególnym uwzględnieniem umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, Warszawa 2022, s. 6.

10 Zob. zwłaszcza T. Sokolowski, *Niedopuszczalność „przewłaszczenia” nieruchomości na zabezpieczenie. Sprzeciw wobec „refeudalizacji” obrotu prawnego (w): Zabezpieczenie wierzytelności*, red. K. Szadkowski, K. Żok, Warszawa 2020, *passim*. Zob. także M. Grabowski, *Analiza...*, s. 15.

11 Zob. wyr. SN z 17.01.2020 r. (IV CSK 513/18); wyr. SN z 25.02.2022 r. (II CSKP 87/22); post. SN z 14.07.2022 r. (I CSK 3521/22). Taki nurt myślenia zapoczątkował w orzecznictwie wyr. SN z 19.04.2007 r. (I CSK 27/07).

12 M. Grabowski, *Analiza...*, s. 27.

13 W orzecznictwie ten wątek podnosi najwyraźniej wyr. SN z 25.2.2022 r. (II CSKP 87/22). Wydaje się jednak, że w braku innych wierzycieli dłużnika nadzabezpieczenie rozumiane jako znacząca różnica wartości nieruchomości ponad wysokość wierzytelności nie powinna (oczywiście przy akceptacji postawionych w niniejszej pracy tez) prowadzić do nieważności umowy tylko dlatego, że taka sytuacja **mogłaby** wpływać negatywnie na szanse zaspokojenia innych, **potencjalnych** wierzycieli. System prawny musi jednak zapewnić ochronę wierzycielom, jeśli tak można powiedzieć, aktualnym czy rzeczywistym. Czy wystarczają tutaj przepisy art. 527 i n. k.c. (i odpowiednie przepisy PrRestru i PrUpU), nie sposób w tym miejscu rozstrzygnąć.

14 Zob. bardzo wyraźnie np. wyr. SN z 28.10.2010 r. (II CSK 218/10); wyr. SN z 12.10.2011 r. (II CSK 690/10). Zob. później także m.in. wyr. SN z 17.01.2020 r. (IV CSK 513/18); post. SN z 14.07.2022 r. (I CSK 3521/22). Podobna myśl pojawia się również mniej lub bardziej stanowczo w licznych wypowiedziach doktryny poświęconych tzw. nadzabezpieczeniu.

pełnego obrazu podjętego problemu – do prowadzenia rozważań alternatywnie, tj. również w odniesieniu do poglądów dominujących.

III. I.

W tym miejscu można już przejść do próby rozwiązania zasadniczej kwestii, postawionej w niniejszym szkicu, mianowicie problemu dopuszczalności potrącenia z wierzytelnością zabezpieczoną przewłaszczeniem określonej rzeczy wierzytelności dłużnika, znajdującej podstawę w umowie przewłaszczenia rzeczy na zabezpieczenie. Dla zapewnienia rozważaniom możliwie wyczerpującego charakteru, rozwiązanie wyżej postawionej kwestii najzgrabniej będzie ująć w dwa pytania. Po pierwsze, czy dopuszczalne jest potrącenie przez dłużnika roszczenia o wartości równej wartości przewłaszczonej na zabezpieczenie rzeczy z roszczeniem wierzyciela, zabezpieczonym przewłaszczoną rzeczą. Po drugie, jeśliby potrącenie wierzytelności o tak sprecyzowanym przedmiocie okazało się niedopuszczalne, należy zapytać, czy dopuszczalne jest potrącenie roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość zabezpieczonej tą rzeczą wierzytelności.

III. II.

Odpowiadając na pierwsze z postawionych wyżej pytań, należy stwierdzić, że **dłużnikowi nie przysługuje roszczenie pieniężne o wartości równej wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie**. Dłużnikowi przysługuje jedynie roszczenie o zwrot **nadwyżki** wartości rzeczy ponad wysokość zabezpieczonej wierzytelności – o ile oczywiście taka nadwyżka powstała. Zupełnie wystarczającym argumentem jest to, że nie sposób jest wskazać jakiegokolwiek podstawy prawnej, w której roszczenie pieniężne o wartości równej wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie znajdowałoby uzasadnienie. Skoro roszczenie takie nie istnieje, nie może stanowić przedmiotu potrącenia.

Można uzupełniająco zauważyć, że żaden system prawny nawet nie mógłby skonstruować opisanego wyżej roszczenia, a to ze względu na skutki, do jakich by to prowadziło. Niech zamiast obszernego, ugruntowanego filozoficzno- i teoretyczno-prawnie uzasadnienia starczy najprostszy przykład. Oto wierzyciel przekazuje do majątku dłużnika wartość „5”, a sam jako zabezpieczenie wierzytelności o zwrot owego „5” uzyskuje przewłaszczoną na zabezpieczenie rzecz o wartości „10”. Jeśliby uznać, że dłużnikowi przysługuje roszczenie o owo „10”, to na skutek potrącenia względem stanu pierwotnego dłużnik zyskiwałby „5”, a wierzyciel „5” tracił. Wierzyciel nie tylko nie uzyskiwałby wówczas żadnego zabezpieczenia swojej wierzytelności, ale musiałby – najprościej mówiąc – dopłacać swojemu dłużnikowi. Widać wyraźnie,

że zabezpieczanie wierzycelności przewłaszczeniem rzeczy na zabezpieczenie traciłoby jakikolwiek społeczny i gospodarczy sens. Uderzyłaby nadto skrajna niesprawiedliwość takiego rozwiązania.

III. III.

Czas przejść do drugiego pytania, mianowicie o dopuszczalność potrącenia przez dłużnika roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość zabezpieczonej tą rzeczą wierzycelności.

Prima facie nie widać przeszkód dla dokonania potrącenia roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzycelności z wierzycelnością pieniężną, zabezpieczoną tą rzeczą. Spełnione wydają się wszystkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c.; z całą pewnością nie jest spełniona żadna z przesłanek negatywnych z art. 505 k.c. Pogląd o dopuszczalności potrącenia wspiera też zaprezentowany wyżej przykład, odniesiony do rzekomej wierzycelności obejmującej wartość „całej” przewłaszczonej na zabezpieczenie rzeczy (a nie tylko wartość takiej rzeczy ponad wysokość wierzycelności). Gdyby mianowicie przedmiotem potrącenia uczynić roszczenie o nadwyżkę wartości przewłaszczonej na zabezpieczenie rzeczy ponad wysokość wierzycelności, sytuacja ekonomiczna obu stron wyrówna się (mówiąc nieco kolokwialnie – strony „wyjdą na zero”). Istotą przewłaszczenia na zabezpieczenie jest przecież zapewnienie wierzycielowi ekwiwalentu świadczenia pieniężnego dłużnika na wypadek niespełnienia przez dłużnika tego świadczenia; nadwyżka owego ekwiwalentu nad świadczenie może być, jak się *prima facie* wydaje, bez żadnych systemowych i funkcjonalnych niebezpieczeństw potrącona z samym świadczeniem, doprowadzając w prosty sposób do odpowiedniego (zgodnego z interesem obu stron) ustalenia ich sytuacji prawnej i majątkowej.

Powyższe należy uzupełnić o refleksję systemową. Z systemowego punktu widzenia rozważana sytuacja zdaje się przypominać klasę stanów faktycznych, w których nie-pieniężne roszczenie strony umowy wzajemnej przekształca się w roszczenie odszkodowawcze. Pomimo tego, że przesłanka jednorodzaowości ogranicza możliwość dokonywania potrąceń wierzycelności wynikających z umów wzajemnych, których sens gospodarczy z reguły polega na wymianie dóbr niejednorodnych, doktryna i praktyka obrotu zgodnie uznają w takim przypadku dopuszczalność potrącenia¹⁵. Patrząc

15 K. Gandor (w:) *System Prawa Cywilnego*, red. W. Czacórski, Z. Radwański, (Ossolineum 1985, t. III, cz. 1, s. 857; M. Pyziak-Szafnicka, *Potrącenie w prawie cywilnym*, Warszawa 2002, s. 58–59; K. Zagrobelny, *O przesłankach potrącenia (art. 498 k.c.)*, PS 2005/7–8, s. 44; A. Janiak (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania – część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, art. 498, Nb 15; R. Morek (w:) *Komentarz KC. Zobowiązania. Część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, t. 3a, art. 498, Nb 14; K. Zawada (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021, t. 2, art. 498, Nb 22; K. Szadkowski (w:) *Komentarz KC*, red. M. Gutowski, Warszawa 2022, t. 2, art. 498, s. 156, Nb 4; K. Zagrobelny (w:) *Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2022, art. 498, Nb 6; M. Pyziak-Szafnicka, M. Wilejczyk, M. Tenenbaum-Kulig (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2023, s. 1710, 1725.

na problem z odmiennej perspektywy, nie sposób jednak nie zauważyć przynajmniej funkcjonalnego podobieństwa przewłaszczenia na zabezpieczenie do zabezpieczeń rzeczowych (zastawu i hipoteki). W przypadku zabezpieczenia wierzytelności np. hipoteką potrącenie byłoby z wielu powodów niemożliwe (m.in. ze względu na szczególnie tryb zaspokojenia się wierzyciela hipotecznego z nieruchomości w przypadku niezaspokojenia jego wierzytelności). Niemniej przewłaszczenie na zabezpieczenie nie ma charakteru prawa rzeczowego, a kreuje jedynie stosunek obligacyjny.

Wynik wykładni *prima facie* zderza się jednak z pytaniem o to, jaka w istocie wierzytelność miałaby zostać potrącona z wierzytelnością o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności. Na pytanie to należy ponownie udzielić odpowiedzi wariantowej. Po pierwsze, przedstawione zostanie rozwiązanie dla naszkicowanej wyżej koncepcji autorskiej, po drugie zaś – dla koncepcji moim zdaniem wprawdzie nietrafnej, niemniej niemal jednolicie akceptowanej w doktrynie i w orzecznictwie.

Jeśliby przyjąć naszkicowaną wyżej koncepcję autorską, zgodnie z którą do zaspokojenia wierzyciela wierzytelności pieniężnej dochodzi co do zasady już w chwili, w której dłużnik utracił roszczenie o zwrotne przeniesienie własności rzeczy, a jedynym wyjątkiem jest sprzedaż rzeczy przez wierzyciela (skuteczna o tyle, o ile zgodna ze skonstruowaną przez same strony – zgodnie z surowo zakreślonymi wymogami – procedurą sprzedaży), **wierzycielowi nie przysługuje żadna wierzytelność, z którą można by potrącić roszczenie dłużnika o nadwyżkę.** W chwili zaspokojenia, jak poniekąd sama nazwa wskazuje, doszło bowiem do zaspokojenia wierzytelności wartością rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie. Tym samym wierzytelność ta wygasła, a jednocześnie powstało nieistniejące wcześniej roszczenie dłużnika. W ani jednym momencie wierzytelności te nie istnieją równolegle (nie „krzyżują się”¹⁶); istnienie jednej wyklucza pojęciowo istnienie drugiej (i *a rabours*). Nie jest więc spełniony, uznawany powszechnie za najważniejszy czy „istotowy” dla dopuszczalności potrącenia, warunek wzajemności wierzytelności z art. 498 k.c.

Jak wyżej wspomniano, doktryna i orzecznictwo przyjmują niemal zgodnie, że chwila wygaśnięcia roszczenia dłużnika o zwrotne przeniesienie własności rzeczy nie oznacza jeszcze chwili jego zaspokojenia. Zaspokojenie wierzyciela następować ma poprzez podjęcie przez niego takich czynności, które „powodują zaspokojenie się wierzyciela z tej rzeczy”¹⁷, albo też czynności, które „zmierzają (wskazuje się niejednokrotnie: bezpośrednio) do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej

16 Zob. M. Pyziak-Szafnicka, M. Wilejczyk, M. Tenenbaum-Kulig (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2023, s. 1709.

17 Uchw. SN z 5.05.1993 r. (III CZP 54/93), OSNC 1993/12, poz. 219; wyr. SN z 13.05.2011 r. (V CSK 360/10); wyr. SN z 17.01.2020 r. (IV CSK 513/18); post. SN z 14.07.2022 r. (I CSK 3521/22).

wierzytelności¹⁸. Można dodać, że kierując się intencją ochrony dłużnika, przez czynności powodujące zaspokojenie rozumiano niejednokrotnie oświadczenia (wiedzy?), składane dłużnikowi przez wierzyciela, a informujące o tym, że podjął on albo zamierza podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia¹⁹. Formułowane są też wypowiedzi próbujące określić dokładnie treść czynności powodujących zaspokojenie się wierzyciela z nieruchomości przewłaszczonej na zabezpieczenie. Podnosi się przykładowo, że „w praktyce bankowej skorzystanie przez bank z zabezpieczenia może być manifestowane wobec przewłaszczającego w różny sposób, co oznacza wolę banku do zainicjowania procedury dochodzenia spłaty z przedmiotu zabezpieczenia; to rozpoczęcie sygnalizowane jest dłużnikowi odpowiednim oświadczeniem banku np. o «przejęciu nieruchomości», jej «zatrzymaniu» i zarazem potwierdzeniem utraty przez dłużnika roszczenia restytucyjnego (funkcja «windykacyjna»)»²⁰. Bodaj najczęściej formułuje się wymaganie złożenia oświadczenia o „ostatecznym” przejęciu nieruchomości na własność²¹. Skądinąd, stopniowe uświadamianie sobie skrajnego niebezpieczeństwa, który taki stan rodzi dla dłużnika, skłoniło na przestrzeni ostatnich kilku lat doktrynę i orzecznictwo do coraz silniejszego limitowania zarówno sposobu zaspokojenia wierzyciela, jak i terminu, w którym powinien on skorzystać ze swojej (moim zdaniem rzekomej) kompetencji. Nie ma to jednak istotnego znaczenia dla prowadzonych tu rozważań.

Jeśliby przyjąć niemal jednolicie akceptowane stanowisko doktryny i orzecznictwa, wynik rozważań poświęconych problemowi potrącenia okaże się taki sam jak ten uzyskany wyżej. Dopóki bowiem nie nastąpiło zaspokojenie wierzyciela, nie sposób jest mówić o roszczeniu dłużnika o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności zabezpieczonej rzeczą przewłączoną na zabezpieczenie – skoro nie jest jeszcze znana wartość, jaką należy zaliczyć na poczet wierzytelności. Ponownie okazuje się, że nie jest spełniony warunek wzajemności wierzytelności z art. 498 k.c.

18 Zob. zwłaszcza J. Gołaczyński, *Glosa do uchw. SN z 5.05.1993 r. (III CZP 54/93)*, OSP 1994/10, poz. 176 i później J. Górecki, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Rejent” 1997/4, s. 175 i n.; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 213, 291; W. Komar, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z uwzględnieniem nowej regulacji art. 387¹ Kodeksu cywilnego*, „Zeszyty Prawnicze UAM” 2021/11, s. 111. W orzecznictwie zob. zwłaszcza wyr. SN z 13.05.2011 r. (V CSK 360/10); post. SN z 12.04.2013 r. (IV CSK 515/12); wyr. SA w Szczecinie z 23.07.2019 r. (I ACa 64/19); wyr. SN z 17.01.2020 r. (IV CSK 513/18). O czynnościach „prowadzących do zaspokojenia” zob. wyr. SA w Białymstoku z 2.02.2018 r. (I ACa 724/17). Podobnie co do wyniku wykładni, z intencją ochrony przed zaspokojeniem się przez wierzyciela „całą” nieruchomości niezależnie od jej wartości A. Zieliński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a zaspokojenie wierzyciela w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Rejent” 1997/7–8, s. 152; P. Żak, *O bezprawnym przejmowaniu nieruchomości dłużników*, „Prokuratura i Prawo” 2017/1, s. 77 i zwłaszcza P. Hypiak, *Zaspokojenie...*, s. 16.

19 Zob. zwłaszcza J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 98 i n. Praktykę taką dostrzega, podchodząc do niej bardzo krytycznie, T. Sokołowski, *Niedopuszczalność...*, s. 76. Zob. także M. Bączyk, *Glosa...*, s. 4; M. Bączyk (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 9, *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, red. W.J. Katner, Warszawa 2023, s. 866; P. Such, *Umowa...*, s. 32 i n. W orzecznictwie zob. np. wyr. SN z 13.05.2011 r. (V CSK 360/10); post. SN z 12.04.2013 r. (IV CSK 515/12).

20 Tak M. Bączyk (w:) *System...*, s. 866.

21 Zob. P. Such, *Umowa...*, s. 32 i n.

W świetle powyższego należy jeszcze uzupełniająco odnieść się do wspomnianych wcześniej wyroków SN, w których dopuszczono potrącenie wierzytelności odszkodowawczej dłużnika z wierzytelnością wierzyciela, zabezpieczonej przewłaszczeniem określonej rzeczy na zabezpieczenie. SN, wychodząc z (moim zdaniem nietrafnego) założenia o istnieniu prawa (kompetencji) wierzyciela do zaspokojenia się z rzeczy i nie uznając chwili utraty przez dłużnika roszczenia o zwrotne przeniesienie własności za chwilę zaspokojenia, jest oczywiście konsekwentny w poszukiwaniu ochrony dłużnika w roszczeniu odszkodowawczym. Konsekwencji tej zaczyna jednak brakować wówczas, gdy SN dopuszcza potrącenie takiej wierzytelności z wierzytelnością wierzyciela. Wierzytelność ta została bowiem już zaspokojona i wygasła; z uwagi wszakże na nieprawidłowy sposób zaspokojenia wierzyciela po stronie dłużnika powstało roszczenie odszkodowawcze.

Uzupełniająco można do powyższego dodać, że przy akceptacji naszkicowanej wcześniej koncepcji autorskiej roszczenie odszkodowawcze dłużnika w ogóle nie mogłoby powstać. Dłużnik ma bowiem, poza przypadkami bardzo dokładnego (i spełniającego surowo określone kryteria) sformułowania przez strony klauzul umownych pozwalających na określenie wartości rzeczy na chwilę zaspokojenia (albo konstruujących procedurę sprzedaży rzeczy), kompetencję do żądania ustalenia wartości nieruchomości przez sąd. W konsekwencji sprzedaż rzeczy poniżej jej wartości, o ile nie nastąpiła w spełniającej surowe kryteria procedurze, nie wiąże dłużnika w tym sensie, że rzeczywistą wartość rzeczy ustalić powinien sąd. Istnienie i wysokość roszczenia dłużnika o nadwyżkę wartości rzeczy ponad wysokość zabezpieczonej wierzytelności będzie zależna od ustaleń sądu, a nie ceny uzyskanej przez wierzyciela. Skoro dłużnik zawsze może żądać ustalenia „rzeczywistej” wartości rzeczy przez sąd, a wartość ta będzie determinowała istnienie i wysokość roszczenia o nadwyżkę, wierzyciel, sprzedając rzecz poniżej jej wartości, wyrządzić szkody dłużnikowi po prostu nie może.

IV.

W wyniku przeprowadzonych rozważań można z pełnym przekonaniem stwierdzić, że potrącenie (rzekomej) wierzytelności odpowiadającej wartości przewłaszczonej na zabezpieczenie nieruchomości, ani nawet (rzeczywistego) roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności z wierzytelnością pieniężną, zabezpieczoną rzeczą przewłaszczoną na zabezpieczenie, **nie jest dopuszczalne**. Pierwsza z wierzytelności po prostu nie istnieje (i nawet nie może istnieć). W odniesieniu natomiast do roszczenia o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności z wierzytelnością pieniężną zabezpieczoną przewłaszczoną rzeczą przyczyną niedopuszczalności potrącenia jest to, że w chwili powstania takiego roszczenia wierzytelność zabezpieczona

rzeczą przewłaszczoną na zabezpieczenie zostaje zaspokojona wartością rzeczy i w konsekwencji wygasa.

Powyższy wniosek być może jest zupełnie oczywisty i jako taki nie wart poświęcania mu osobnego szkicu. Przychodzącą na myśl obroną przed takim zarzutem byłoby chyba tylko przypomnienie wyroków SN, zajmujących (dla nieco innego kontekstu) odmienne stanowisko, względnie potrzeby praktyki, dla której wyrażenie określonej tezy *explicite* bywa przydatne. Niemniej postawiona teza, potraktowana łącznie z innymi tezami dotyczącymi przewłaszczenia na zabezpieczenie, konsekwentnie potraktowana, staje się przydatnym narzędziem służącym ochronie dłużnika. Chodzi mianowicie o dość – jak się zdaje – powszechną sytuację, w której dłużnik obowiązany jest do spełnienia na rzecz wierzyciela innych jeszcze świadczeń, znajdujących swoje źródło w innych stosunkach zobowiązaniowych niż ten, który stanowił źródło wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem rzeczy na zabezpieczenie. Nie ma bowiem żadnych przeszkód, by dłużnik potrącił roszczenie o nadwyżkę wartości rzeczy przewłaszczonej na zabezpieczenie ponad wysokość wierzytelności zabezpieczonej rzeczą przewłaszczoną na zabezpieczenie z innymi, przysługującymi przeciwko niemu wierzytelnościami.

dr hab. Krzysztof Mularski, prof. UAM

Jest doktorem habilitowanym nauk prawnych (2016 r.), profesorem UAM, zatrudnionym w Katedrze Prawa Cywilnego, Handlowego i Ubezpieczeniowego, radcą prawnym. Autor trzech wydanych odrębnie monografi (dotyczących czynności podobnych do czynności prawnych, prawa intertemporalnego i bezpodstawnego wzbogacenia) oraz kilkudziesięciu opracowań dotyczących zwłaszcza fundamentalnych zagadnień części ogólnej prawa cywilnego, w części przedstawionych w Systemie Prawa Prywatnego (we współautorstwie z Prof. Z. Radwańskim), jak również zagadnień z zakresu pozostałych działów prawa cywilnego. W jego dorobku znajdują się również prace z zakresu filozofii i teorii prawa. Prof. K. Mularski od wielu lat przygotowuje opinie prawne poświęcone zagadnieniom szeroko rozumianego prawa cywilnego.

Holds a postdoctoral degree (habilitation, 2016) in legal sciences and is a university professor at Adam Mickiewicz University in Poznań, employed at the Chair of Civil, Commercial and Insurance Law. He is also a licensed attorney at law. Author of three monographs (on acts similar to juridical acts, intertemporal law, and unjust enrichment) and numerous scholarly publications, primarily on fundamental issues in the general part of civil law. Some of these works have been featured in the System of Private Law, co-authored with Professor Zbigniew Radwański. His academic output also includes contributions on the philosophy and theory of law. For many years, Professor Mularski has provided expert legal opinions in the field of civil law in its broadest sense.

ABSTRACT

Keywords: *fiduciary transfer of ownership for security purposes; set-off; set-off of claims arising from an agreement on fiduciary transfer of ownership by way of security*

On the permissibility of a set-off between a claim secured by fiduciary transfer of ownership and the debtor's claims arising from an agreement on fiduciary transfer of ownership by way of security

The article explores the permissibility of setting off a debtor's claim— arising from a fiduciary transfer of ownership for security purposes— against a claim secured by the same transfer. Specifically, the analysis considers claims corresponding either to the value of the asset transferred by way of security or to the surplus of that value over the amount of the secured debt. As the analysis demonstrates, it is impermissible to set off either a (putative) claim equal to the value of the asset transferred by way of security, or even a (genuine) claim for the surplus of that value over the amount of the secured debt, against the monetary claim secured by the transferred asset. The thesis put forward in the article —when considered in conjunction with other positions on fiduciary transfers for security purposes— serves as a consistent and useful instrument for protecting the debtor. Notably, there is no impediment to the debtor setting off a claim for the surplus value of the asset transferred by way of security (in excess of the secured debt) against other claims asserted against them.

Bibliografia

1. **Gandor Karol** (w:) *System Prawa Cywilnego*, red. W. Czachórski, Z. Radwański, Ossolineum 1985, t. III, cz. 1
2. **Gołaczyński Jacek**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004
3. **Gołaczyński Jacek**, Głosa do uchw. SN z 5.05.1993 r. (III CZP 54/93), OSP 1994/10, poz. 176
4. **Górecki Jacek**, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Rejent” 1997/4
5. **Grabowski Mariusz**, *Analiza prawno-porównawcza dotycząca sposobu uregulowania i wprowadzenia do porządku prawnego jako umowy nazwanej – umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie ze szczególnym uwzględnieniem umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, Warszawa 2022
6. **Heropolitańska Izabela**, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2023

7. **Hypiak Paweł**, *Zaspokojenie wierzyciela w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości*, „Rejent” 2023/4
8. **Janiak Andrzej** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania – część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, art. 498
9. **Jaroński Przemysław**, *System zabezpieczeń wierzytelności*, Warszawa–Zielona Góra 1996
10. **Kappes Aleksander**, *Wybrane problemy stosowania zabezpieczeń wierzytelności na zbiorze rzeczy o zmiennym składzie*, „Palestra” 1995/5–6
11. **Komar Wojciech**, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z uwzględnieniem nowej regulacji art. 387¹ Kodeksu cywilnego*, „Zeszyty Prawnicze UAM” 2021/11
12. **Litauer Jan J.**, *Zagadnienia tzw. przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Przegląd Notarialny” 1948, t. XI–XII
13. **Morek Rafał** (w:) red. K. Osajda, Warszawa 2017, t. 3a, art. 498
14. **Mularski Krzysztof**, *Zaspokojenie wierzyciela wierzytelności pieniężnej nieruchomością przewłaszczoną na zabezpieczenie*, SPP 2025/ 1
15. **Namitkiewicz Jan**, *Zagadnienie „przeniesienia własności na zabezpieczenie” na gruncie prawa polskiego*, „Przegląd Notarialny” 1948, t. XI–XII
16. **Nieźbecka Elżbieta**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie w stosunkach bankowych*, Annales UMCS, Sectio G, 1994, vol. XLI
17. **Orlicki Marcin**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 1996
18. **Pazdan Jadwiga**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Rejent” 1994/1
19. **Pyziak-Szafnicka Małgorzata**, *Potrącenie w prawie cywilnym*, Warszawa 2002
20. **Pyziak-Szafnicka Małgorzata**, **Wilejczyk Magdalena**, **Tenenbaum-Kulig Monika** (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2023
21. **Sikorski Grzegorz**, *Zabezpieczenie rzeczowe wierzytelności bankowych w prawie polskim*, Sopot 1998
22. **Skąpski Józef**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, SC 1969, t. XIII–XIV
23. **Sokołowski Tomasz**, *Niedopuszczalność „przewłaszczenia” nieruchomości na zabezpieczenie. Sprzeciw wobec „refeudalizacji” obrotu prawnego (w:) Zabezpieczenie wierzytelności*, red. K. Szadkowski, K. Żok, Warszawa 2020
24. **Strus Monika**, *Dwa sposoby powierniczego zabezpieczenia kredytu*, „Palestra” 1992/11–12
25. **Such Paweł**, *Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie – akcesoryjność i sposób zaspokojenia się wierzyciela*, „Kwartalnik KSSiP” 2020/4
26. **Szadkowski Karol** (w:) red. M. Gutowski, Warszawa 2022, t. 2, art. 498
27. **Szłęzak Andrzej**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie rzeczy przyszłych, rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz nieruchomości*, „Rejent” 1995/2
28. **Szpunar Adam**, *O powierniczych czynnościach prawnych*, „Rejent” 1993/11
29. **Tracz Grzegorz**, **Zoll Fryderyk**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, konstrukcja, dopuszczalność, przedmiot*, Kraków 1996

30. **Wójcik Adam**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, „Radca Prawny” 1997/5
31. **Zagrobelny Krzysztof**, *O przesłankach potrącenia (art. 498 k.c.)*, PS 2005/7–8
32. **Zagrobelny Krzysztof** (w:) red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2022, art. 498
33. **Zawada Kazimierz** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021, t. 2, art. 498
34. **Zieliński Adam**, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie a zaspokojenie wierzyciela w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Rejent” 1997/7–8
35. **Zoll Fryderyk**, Głosa do wyr. SN z 29.5.2000 r., III CKN 246/00, OSP 2001/2, poz. 26
36. **Żak Piotr**, *O bezprawnym przejmowaniu nieruchomości dłużników*, „Prokuratura i Prawo” 2017/1