Przegląd Sejmowy
nr 4(165)/2021, s. 205–219; https://doi.org/10.31268/PS.2021.55

Jacek Widło*

Zabezpieczenia rzeczowe dotyczące spółdzielni w orzecznictwie sądowym – wybrane zagadnienia

Collateral security relating to cooperatives in judicial decisions – selected issues

The article presents the issue of securing cooperative claims against the background of selected judgments of the Supreme Court. Such claims may be secured by establishing a mortgage, a registered pledge or the transfer of ownership for security. A cooperative, especially a housing cooperative, may be a beneficiary of such securities as a creditor. The assets of a cooperative can also be encumbered. It is not possible to establish security on a real estate with an unclear legal status. Establishing a mortgage on a separate ownership of the premises for which a land and mortgage register cannot be established is excluded. In a case of a title transfer for security, it is crucial to contractually define the mechanism of clearance for the parties and the issue of the so-called oversecuring.

Keywords: housing cooperative, premises, flat, mortgage, pledge, transfer of title for security

---

Artykuł prezentuje problematykę zabezpieczenia roszczeń spółdzielni w kontekście wybranych orzeczeń Sądu Najwyższego. Roszczenia te mogą podlegać zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki, zastawu rejestrowego czy też dokonanie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Spółdzielnia, szczególnie spółdzielnia mieszkaniowa, może być beneficjentem tych zabezpieczeń jako wierzyciel. Majątek spółdzielni może być także przedmiotem obciążenia. Nie można ustanowić zabezpieczenia na nieruchomościach, które mają nieuregulowany stan prawny. Wykluczone jest ustanowienie hipoteki na odrębnej własności lokali, dla której nie można założyć księgi wieczystej. W wypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie niezwykle istotne są umowne określenie mechanizmu rozliczenia stron i kwestia tzw. nadzabezpieczenia.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, lokal, hipoteka, zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie

---

* **Dr hab. Jacek Widło**
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, Wydział Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji, Polska
John Paul II Catholic University of Lublin, Faculty of Law, Canon Law and Administration, Poland
jwidlo@kul.pl, https://orcid.org/0000-0003-2685-8155

I. Wprowadzenie

Niezaprzeczalnie dorobek Henryka Ciocha miał duży wpływ na rozwój nauki prawa spółdzielczego. Dotyczy to zarówno opracowań monograficznych i artykułów Jego autorstwa, jak i prac w zespołach legislacyjnych modernizujących prawo spółdzielcze. Niniejszy artykuł upamiętnia tę dziedzinę badań H. Ciocha w wybranym aspekcie zabezpieczeń rzeczowych w orzecznictwie sądowym dotyczącym spółdzielni i ich majątku, co ma znaczenie zarówno teoretyczne, jak i praktyczne.

II. Spółdzielnia (ze szczególnym uwzględnieniem spółdzielni mieszkaniowej)

Spółdzielnie działają na podstawie Ustawy z dnia 16 września1982 r.[1] Zastąpiła ona Ustawę z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach[2], a ta – Ustawę z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach[3]. Spółdzielnie są tworzone przez podmioty do realizacji określonych celów.

Henryk Cioch przyjmuje, że spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym nieograniczonej liczby osób, które zrzeszyły się w celu wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej dla zaspokajania swych dążeń i potrzeb ekonomicznych, kulturalnych i socjalnych. Prowadzi ona także działalność społeczną na rzecz swych członków, ich rodzin oraz lokalnego środowiska społecznego[4].

Definicja ta zawiera dwa istotne elementy: element korporacyjny – ludzki (zrzeszenie osób) – i element gospodarczy (prowadzenie działalności gospodarczej). Oznacza to, że spółdzielnia jest korporacją[5], czyli zrzeszeniem osób uznanych za osobę prawną, mającym na celu realizację wspólnych zadań określonych w statucie.

Spółdzielnia posiada także majątek w pełnym tego słowa znaczeniu, przez który rozumie się nie tylko ogół aktywów, ale i pasywów tego podmiotu. Przysługująca spółdzielni własność i inne prawa majątkowe (zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne) stanowią jej mienie (art. 44 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny[6]).

Jak zauważa Kazimierz Kruczalak[7], spółdzielcy w sposób samodzielny decydują o istnieniu spółdzielni i kierunkach jej działalności. Prowadzenie przez spółdzielnię

[1] Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 275.

[2] Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. nr 12, poz. 61; z 1974 r. nr 47, poz. 281, ze zm.

[3] Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach, Dz.U. z 1950 r. nr 25, poz. 232.

[4] H. Cioch, *Zarys prawa spółdzielczego*, Wolters Kluwer, Warszawa 2007, s. 16.

[5] Termin „korporacja" wywodzi się z języka łacińskiego, od słowa *corporatio* oznaczającego „związek, połączenie części; stowarzyszenie, zrzeszenie".

[6] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, ze zm. [dalej: k.c.].

[7] K. Kruczalak, *Prawo handlowe. Zarys wykładu*, Wydawnictwa Prawnicze PWN, Warszawa 1997, s. 332.

działalności gospodarczej nie oznacza, że musi ona prowadzić przedsiębiorstwa zarobkowe. Tak rozumiana korporacja realizuje swoje cele w relacjach cywilnoprawnych jako wierzyciel, dłużnik, podmiot, którego majątku pośrednio mogą dotyczyć zabezpieczenia rzeczowe. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą[8].

III. Zabezpieczenia rzeczowe – pojęcie i funkcje, katalog

Cechą wszelkich zabezpieczeń wierzytelności jest ich funkcja – zabezpieczenie pewności wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia)[9]. Zabezpieczone zobowiązanie wynika ze stosunku prawnego podstawowego, które kreuje wierzytelność (najczęściej umowa kredytu, pożyczki, gwarancji itp.)[10] – odrębnego od stosunku prawnego zabezpieczającego. Współcześnie wydaje się jak najbardziej zasadne ujęcie funkcjonalne praw zabezpieczających i kwalifikowanie do takiego zbioru praw, które pełnią funkcję zabezpieczającą niezależnie od tego, czy tak ukształtował i przewidział je ustawodawca[11].

Zabezpieczenie wierzytelności wiąże się najczęściej z realizacją odpowiedzialności dłużnika (lub osoby, która przyjmuje na siebie odpowiedzialność za cudzy dług)[12].

W literaturze przedmiotu podkreśla się brak ustawowej definicji zabezpieczenia wierzytelności[13]. Prawne zabezpieczenie wierzytelności (w wąskim znaczeniu) można zdefiniować jako „sposób zmniejszania (ograniczania) ryzyka kontraktowego wierzyciela przez ustanowienie w drodze dodatkowej czynności prawnej prawa wzmacnia-

---

[8] Treść art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1–4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. poz. 1465, ze zm. [dalej: u.s.m.] wskazuje, że szczególną cechą spółdzielni mieszkaniowej jest *ex definitione* prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków, a wskazanie w art. 1 ust. 6 u.s.m., że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, przesądza, że chodzi o inną działalność niż wynikająca z podstawowego przedmiotu działania. Prowadzenie działalności gospodarczej jest podstawowym przedmiotem jej działania, celem i racją bytu, a ustawodawca, normując działalność spółdzielni jako gospodarczą, nie rozróżnił działalności *in foro externo* i *in foro interno* (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt I CSK 386/17, LEX nr 2483336).

[9] *Confer* J. Gołaczyński, *Umowa zabezpieczająca*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, red. E. Gniewek, Kantor Wydawniczy „Zakamycze", Kraków 2000, s. 115.

[10] Co do konstrukcji, analizy elementów i istoty stosunku obligacyjnego kreującego wierzytelność *confer* A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wydawnictwa Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 1980.

[11] *Vide* M. Kaczorowska, *Koncepcja eurohipoteki na tle praw zastawniczych na nieruchomościach w Europie*, Wydawnictwo i Drukarnia Świętego Krzyża, Wrocław 2016, s. 30 i n.

[12] Co do pojęcia długu i odpowiedzialności *vide*: S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 1: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. Z. Radwański, Ossolineum, Wrocław 1981, s. 267; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, LexisNexis, Warszawa 2002, s. 60 i n.; Z. Radwański, *Zobowiązania. Część ogólna*, C.H.Beck, Warszawa 1995, s. 31, 35, 39 i n.

[13] Mirosław Bączyk w *idem*, E. Fojcik-Mastalska, L. Góral, Z. Ofiarski, J. Pisuliński, W. Pyzioł, *Prawo bankowe. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2002, s. 365.

jącego pozycję wierzyciela w szczególności ułatwiającego mu dochodzenie swojej wierzytelności"[14].

Zabezpieczenia rzeczowe to te, które kreują odpowiedzialność rzeczową. Są to: 1) hipoteka, 2) zastaw zwykły (posesoryjny) na rzeczach ruchomych i prawach, 3) sądowy zastaw rejestrowy, 4) przewłaszczenie na zabezpieczenie[15], 5) kaucja, 6) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym, 7) zastrzeżenie własności rzeczy sprzedanej i 8) prawo zatrzymania[16].

IV. Orzecznictwo dotyczące spółdzielni i zabezpieczeń rzeczowych – wybrane zagadnienia

W tej części zaprezentowane zostaną wybrane orzeczenia dotyczące spółdzielni i prawnych zabezpieczeń wierzytelności, w których spółdzielnia może występować jako wierzyciel lub dłużnik, którego majątek podlega obciążeniu.

4.1. Hipoteka

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r.[17] przyjęto, że „wygaśnięcie roszczeń wierzycieli na podstawie art. 9 ust. 2c Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. nr 121, poz. 770 ze zm.) pociąga za sobą wygaśnięcie hipotek zabezpieczających ich wierzytelności". Orzeczenie dotyczy problematyki skutków wykreślenia podmiotów podlegających obowiązkowemu wpisowi (przerejestrowaniu) do KRS, czemu nie uczyniono zadość w ustawowym terminie, w szczególności spółdzielni jako podmiotu przerejestrowywanego, jak również tego podmiotu, którego majątek obciążono hipoteką (oraz na jego rzecz ustanowiono hipotekę).

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 9 ust. 2a Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym[18]: „Podmioty podlegające obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w art. 1, które były wpisane do rejestru sądowego na podstawie przepisów obowiązujących do dnia wejścia w życie tej ustawy i które do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do rejestru, uznaje się za wykreślone z rejestru z dniem 1 stycznia

[14] J. Widło, *Zastaw rejestrowy na prawach*, LexisNexis, Warszawa 2009, s. 160 i n.

[15] Inaczej Jacek Gołaczyński, który relatywizuje kwalifikacje tego zabezpieczenia w zależności od punktu widzenia uczestnika tego stosunku prawnego (*idem*, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Przedmiot, konstrukcja, dopuszczalność, wykonanie, praktyka*, Wydawnictwo Stowarzyszenia Notariuszy RP Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań–Kluczbork 1998, s. 113).

[16] J. Widło, *op. cit.*, s. 160; M. Kaczorowska, *op. cit.*, s. 26.

[17] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. akt III CZP 49/19.

[18] Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz.U. nr 121, poz. 770, ze zm.

2016 r.". Zgodnie z art. 9 ust. 2b Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie podmiotów oraz ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Prawa wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru. Dalszą konsekwencją jest to, że roszczenia wierzycieli podmiotów, o których mowa w ust. 2a, wygasają, jeżeli nie będą dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa.

Ustawa określa fikcję prawną wykreślenia podmiotu z urzędu, co skutkuje utratą bytu prawnego takiego podmiotu, a dalszą konsekwencją jest wygaśnięcie roszczeń wierzycieli tych podmiotów. Skutek – wygaśnięcie prawa podmiotowego – występuje analogicznie jak w przypadku terminów zawitych. Skoro prawo przestaje istnieć (a nie tylko staje się niezaskarżalne jak w przypadku zaistnienia przedawnienia), wygasa także akcesoryjna hipoteka jako prawny sposób zabezpieczenia wierzytelności. Niekorzystne jest to zwłaszcza dla spółdzielni, która posiadała status wierzyciela zabezpieczonego hipotecznie. Wygasa zarówno wierzytelność, jak i rzeczowe zabezpieczenie wierzytelności, nawet wtedy gdy hipotekę ustanowił właściciel (osoba trzecia) niebędący dłużnikiem – podmiotem, który nie dokonał swojego przerejestrowania w KRS. Jak się wydaje, taki skutek nie nastąpiłby przy zabezpieczeniu o charakterze nieakcesoryjnym, takim jak przewłaszczenie na zabezpieczenie.

Kolejne orzeczenie ma istotne znaczenie w odniesieniu do majątku nieruchomego spółdzielni. W Postanowieniu z dnia 11 lutego 2016 r.[19], sygn. akt V CSK 375/15, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że podział nieruchomości obciążonej hipoteką, zgodnie z art. 76 ust. 1 i 2 u.k.w.h.[20], powoduje powstanie hipoteki łącznej, która nie stanowi – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy [dalej: również SN] w uchwale z dnia 14 lipca 1994 r.[21], III CZP 85/94 (OSNC z 1995 r., nr 1, poz. 3) – zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji powstałej na skutek podziału nieruchomości obciążonej. Zastrzegł jednak, że art. 76 ust. 4 u.k.w.h. wskazuje, iż nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału, a jeżeli sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy[22].

Zgodnie z § 11 ust. 2 Rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów[23] w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej

---

[19] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016 r., sygn. akt V CSK 375/15.

[20] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 [dalej: u.k.w.h.].

[21] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., sygn. akt III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3.

[22] Art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

[23] Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122.

nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości.

W orzecznictwie panuje pogląd, że przeniesienie obciążeń na podstawie art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. § 11 rozporządzenia następuje z urzędu i nie jest ograniczone terminem oraz że może być dokonane także po zbyciu na rzecz osoby trzeciej wydzielonej nieruchomości. Pogląd ten obowiązuje też w praktyce sądów wieczystoksięgowych opartej na jednolitym orzecznictwie Sądu Najwyższego[24].

Przyjęta w Postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r. wykładnia prowadzi do wniosku, że jest możliwe przeniesienie z urzędu obciążenia (wpisu już wcześniej dokonanego) nawet po zbyciu takiej „nowo powstałej nieruchomości" przez nabywcę na rzecz osoby trzeciej, co zapobiega nadużyciom. Instytucja łącznej hipoteki ustawowej ma za zadanie ochronę wierzyciela hipotecznego przed niewymagającymi jego zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. W judykaturze wyrażono pogląd, że § 11 ust. 2 jest podstawą procesową dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia hipotek, które powstają jednak na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., co wymaga uprzedniego dokonania oceny wystąpienia materialnoprawnych przesłanek określonych w tym ostatnio wymienionym przepisie w celu stwierdzenia powstania hipoteki łącznej[25].

Kolejna uchwała Sądu Najwyższego dotyczy ważnego społecznie problemu braku uregulowania statusu prawnego gruntów, na których spółdzielnie wznosiły budynki z lokalami mieszkalnymi, i kwestii dopuszczalności ustanawiania hipoteki. Dnia 24 maja 2013 r. Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął uchwałę w sprawie sygn. akt III CZP 104/12 następującej treści: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia". Jest to uchwała o treści odmiennej niż uchwała z dnia 30 maja 1994 r. W tej pierwszej Sąd Najwyższy orzekł, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, oraz Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r.[26]

---

[24] *Confer*: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/1994, OSNC 1995, nr 1, poz. 3; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CSK 425/04, LEX nr 453795; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., sygn. akt IV CK 469/04, BSN 2005, nr 9, s. 10; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt III CSK 356/06, LEX nr 278687; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., sygn. akt II CSK 406/09, LEX nr 590207; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 199/10, LEX nr 725030; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016, V CSK 375/15.

[25] *Confer* Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r., sygn. akt I CSK 327/13, LEX nr 1523353.

[26] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., sygn. akt III CZP 79/94; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., sygn. akt III CZP 121/94; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28.09.1994 r., III CZAP 121/94*, „Rejent" 1996, nr 3, s. 123.

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.[27] i art. 6 Ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.[28], jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział) nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.). W związku z tym należy stwierdzić, że *de lege lata* w ogóle nie powstaje kwestia dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawniania takiego prawa, nie jest natomiast możliwe założenie księgi wieczystej dla samej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1, 16 i 241 u.k.w.h.).

Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego wynika, że powstała sytuacja prawna może być traktowana jako ekspektatywa prawa, która jak stwierdzono: „należy w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną”[29]. Oznacza to, że *de lege lata* nie jest wyłączone ocenianie niektórych typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych jako „espektatyw prawa rzeczowego”, w tym „ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”.

W związku z powyższym nie jest możliwe skuteczne ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu znajdującym się w budynku posadowionym na gruncie, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym, nawet gdy dla tego prawa została już założona księga wieczysta. Jeżeli hipoteka zostanie ustanowiona i wpisana do księgi wieczystej, może być zakwestionowana w trybie art. 10 u.k.w.h. Dotyczy to także hipotek ustanowionych i wpisanych do księgi wieczystej przed dniem 24 maja 2013 r. (tj. przed ww. uchwałą SN). Ogranicza to możliwość korzystania spółdzielni z instytucji hipoteki.

W takich sytuacjach można rozważać ustanowienie zastawu rejestrowego na ekspektatywie – zalążku prawa podmiotowego przyszłego, zbywalnego, ale czasowego ze swej istoty (o czym w dalszej części).

W uchwale Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2017 r.[30], III CZP 77/17, OSNC 2018/12/113, przyjęto, że „w razie zniesienia odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką, hipoteka obciąża nieruchomość, w której skład wchodzi lokal będący wcześniej przedmiotem odrębnej własności”. Uchwała rozstrzyga problem skutków zniesienia odrębnej własności lokalu dla bytu obciążającej tę odrębną własność lokalu hipoteki. Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę Sądu Rejonowego powziął wątpliwości co do wpływu

---

[27] Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 125, poz. 873.

[28] Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 223, poz. 1779.

[29] *Confer* np. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., sygn. akt V CKN 221/01, niepubl.

[30] Sygn. akt III CZP 77/17, OSNC 2018/12/113.

zniesienia odrębnej własności lokalu na losy ustanowionej na nim hipoteki. W szczególności postawił problem, „czy zniesienie odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką pociąga za sobą obciążenie tą hipoteką nowo powstałej nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi dotychczasowa nieruchomość lokalowa, czy też hipoteka ta utrzymuje się jedynie na udziale dotychczasowego właściciela nieruchomości lokalowej w tejże nieruchomości gruntowej?". Tak w szczególności przyjął Sąd Rejonowy. Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.k.w.h. w razie połączenia przez właściciela kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Za najwłaściwsze według Sądu Najwyższego rozwiązanie należy uznać zastosowanie *per analogiam* art. 22 ust. 1 u.k.w.h. i przyjęcie, że przedmiotem hipoteki ustanowionej na zniesionej nieruchomości lokalowej staje się na podstawie tego przepisu cała nieruchomość obejmująca lokal uprzednio obciążony hipoteką powstała w wyniku zniesienia współwłasności, a nie udział we współwłasności.

Stosowanie przepisu w drodze analogii dopuszcza jego modyfikację dostosowującą do okoliczności danego przypadku[31]. Ostatecznie więc Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że w razie zniesienia odrębnej własności lokalu hipoteka wcześniej obciążająca lokal obciąża całą nieruchomość gruntową, w skład której wcześniej wchodził lokal, a nie tylko udział właściciela dotychczas istniejącej nieruchomości lokalowej.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r.[32] dotyczy zagadnień intertemporalnych związanych z hipoteką kaucyjną oraz ochrony wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Istota rozstrzygnięcia sprowadza się do przyjęcia, że hipoteka kaucyjna powstała przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 26 czerwca 2009 r.[33], która weszła w życie 20 lutego 2011 r., podlega nowej ustawie, hipoteka zwykła – starej (art. 10 przepisów wprowadzających). Dodatkowo należy zauważyć, że Sąd Najwyższy w komentowanej sprawie wypowiedział się na korzyść koncepcji obligacji realnej przysługującej wierzycielowi względem dłużnika rzeczowego. Taki też pogląd wyraził Sąd Najwyższy we wcześniejszym swoim orzecznictwie[34]. Przyjęto, że wierzytelność zabezpieczona hipotecznie stanowi rzeczowy dług właściciela nieruchomości i wierzyciel może skutecznie wytoczyć powództwo o jego zasądzenie.

Na koniec tej części rozważań należy zauważyć, że w Postanowieniu z dnia 20 maja 2016 r.[35] Sąd Najwyższy przyjął, że: „W wypadku sprzedaży przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego nie następuje skutek wygaśnięcia hipoteki

---

[31] *Confer* np. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., sygn. akt III CZP 73/91, i – składu siedmiu sędziów – Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., sygn. akt III CZP 100/05.

[32] Sygn. akt V CSK 233/16, LEX nr 2297421.

[33] Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 131, poz. 1075.

[34] *Confer* Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., sygn. akt I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12.

[35] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2016 r., sygn. akt II CSK 527/15, LEX nr 2052447.

łącznej na nieruchomościach lokalowych wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości. Stanowisko to odnosi się zarówno do hipoteki przymusowej kaucyjnej, jak i hipoteki umownej".

4.2. Zastaw rejestrowy

W praktyce funkcjonowania zabezpieczeń przy braku możliwości ustanowienia hipoteki na prawach dotyczących nieruchomości mających status ekspektatywy (zaczątku prawa) należy rozważyć dopuszczalność traktowania takich praw jako przedmiotu zastawu rejestrowego[36]. Dotyczy to w szczególności tzw. ekspektatywy odrębnej własności lokalu na tle art. 19 ust. 1 u.s.m. oraz ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jeżeli chodzi o podany przykład, to w praktyce powstało bowiem pytanie o dopuszczalność obciążenia zastawem rejestrowym roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego ekspektatywą odrębnej własności lokalu (art. 19 ust. 1 u.s.m.). Roszczenie to wynika z umowy o budowę lokalu, zawartej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 18 ust. 1 u.s.m.). Powstaje ono z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wbrew klasycznemu rozumieniu doktrynalnemu ekspektatywy ustawodawca użył tego pojęcia dla określenia istniejącego roszczenia (bynajmniej nie przyszłego czy zaczątku prawa) o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ma ono charakter względny oraz – zgodnie z art. 19 ust. 1 u.s.m. – jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy wymaga formy aktu notarialnego i jest skuteczna z chwilą przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Spełnia więc wymóg zdolności zastawniczej i może być przedmiotem obciążenia. Należy jeszcze rozważyć, czy w tym przypadku nie dojdzie do obciążenia prawa, które może być przedmiotem hipoteki. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje tego rodzaju przedmiotu hipoteki[37]. Prawo to ma charakter ze swej istoty temporalny, powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ustaje w momencie ustanowienia odrębnej własności lokalu przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego i dokonania konstytutywnego wpisu w księgach wieczystych. W tym momencie wygasa, a na nieruchomości lokalowej dopiero wtedy można ustanowić hipotekę. Od woli wierzyciela zależy, czy przyjmie zastaw na tego rodzaju prawie czasowo ograniczonym. Warto zauważyć, że dotychczas jako ekspektatywę traktowano sytuację, gdy ustanowiono

---

[36] Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017. O pojęciu zastawu rejestrowego *vide*: J. Pisuliński, J. Skąpski, *O zastawie rejestrowym (w związku z projektem ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 1996, nr 4, s. 763; J. Mojak, D. Pelak, J.A. Sieklucki, J. Widło, *Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego*, Verba, Lublin 1998, s. 18; J. Widło, *op. cit.*, s. 67 i n.

[37] *Confer* art. 65 u.k.w.h.

w umowie w formie aktu notarialnego odrębną własność lokalu, ale nie dokonano konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej, a nawet dopuszczano obrót pozaksięgowy tego rodzaju ekspektatywą[38].

Jak wcześniej zauważono, tego prawa nie można obciążyć hipoteką. Powstaje pytanie, czy można je obciążyć zastawem rejestrowym. Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne (ma więc zdolność zastawniczą). Mogłoby być więc przedmiotem zabezpieczenia zastawem rejestrowym.

W Wyroku z dnia 18 lutego 2004 r.[39] Sąd Najwyższy przyjął, że: „W razie skierowania egzekucji do przedmiotu obciążonego zastawem, zastawnik może w drodze powództwa żądać zwolnienia tego przedmiotu od egzekucji, jeżeli zabezpieczona zastawem wierzytelność nie jest jeszcze w całości wymagalna". Orzeczenie to podkreśla prawo odrębności i pierwszeństwo zastawnika (także zastawu rejestrowego) przy zbiegu roszczeń wierzycieli kierowanych do przedmiotu zastawu, także w postępowaniu egzekucyjnym[40].

4.3. Przewłaszczenia na zabezpieczenie

Przewłaszczenie ruchomości lub nieruchomości na zabezpieczenie polega na umownym przeniesieniu własności rzeczy z kredytobiorcy (powierzającego) na kredytodawcę (powiernika) celem zabezpieczenia wierzytelności z jednoczesnym zastrzeżeniem, że w wypadku spłaty wierzytelności (kredytu) własność tychże ruchomości (nieruchomości) zostanie przeniesiona powrotnie na powierzającego (kredytobiorcę). Pierwotnie stanowisko Sądu Najwyższego wykluczało możliwość przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości[41]. Jako główny argument uzasadniający stanowisko przeciwne przewłaszczeniu na zabezpieczenie nieruchomości przywoływano okoliczność, że czynność taka ma charakter warunkowy, a więc narusza normę art. 157 k.c.; po wtóre, że ma charakter pozorny, a nadto że funkcję zabezpieczającą w wypadku nieruchomości może spełnić ustanowiona na niej hipoteka. Stanowisko to jednak spotkało się z ostrą krytyką Alfreda Ohanowicza[42]. Wraz z wydaniem przez Sąd Najwyższy Wyroku z dnia 29 maja 2000 r.[43] linia orzecznicza Sądu Najwyższego uległa zmianie. Teza tego wyroku głosi, że „umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie kredytu,

[38] *Vide* J. Widło, [w:] J. Mojak, J. Widło, *Zastaw rejestrowy i rejestr zastawów. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2020, s. 57.

[39] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 241/03, OSNC 2005/3/46.

[40] Orzeczenie to spotkało się z aprobatą (*confer* J. Mojak, J. Widło, *op. cit.*), a także z glosami krytycznymi (*vide* M. Kozaczek, *Glosa do wyroku SN z dnia 18 lutego 2004 r., V CK 241/03*, „Glosa" 2006, nr 3, s. 39).

[41] *Vide* Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1964 r., OSPiKA 1965, poz. 229.

[42] A. Ohanowicz, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 24 kwietnia 1964 r.*, OSPiKA 1965, poz. 229.

[43] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., sygn. akt III CKN 246/00, OSNC 2000, z. 11, poz. 213, z glosami: krytyczną Fryderyka Zolla (OSP 2001, nr 2, poz. 26) oraz aprobującymi J. Gołaczyńskiego (OSP 2001, nr 5, poz. 59) i Stanisława Rudnickiego (PS 2001, nr 6, s. 119).

w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności zawartą pod warunkiem (art. 157 § 1 k.c.)[44]. Stanowisko to pozbawia najważniejszych argumentów przeciwników przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości spółdzielni (lub członków spółdzielni). Zgodnie z tym poglądem dopuszczalne jest przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości, a więc także przewłaszczenie na zabezpieczenie przedsiębiorstwa, jeżeli w jego skład wchodzą nieruchomości.

Przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie mogą być rzeczy ruchome. Na skutek wątpliwości, które powstały po wprowadzeniu zunifikowanego prawa rzeczowego z 1946 r., Sąd Najwyższy w Orzeczeniu z dnia 10 maja 1948 r. wypowiedział się za dopuszczalnością zabezpieczenia wierzytelności przez przeniesienie własności rzeczy ruchomej na wierzyciela, z równoczesnym ustanowieniem jego zobowiązania do korzystania z prawa własności tylko w granicach umowy stron[45]. Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie potwierdzono w uchwale SN z dnia 5 maja 1993 r.[46]

Za zaletę według jednych i wadę według innych (F. Zoll, J. Pisuliński) uznawany jest nieakcesoryjny charakter przewłaszczenia na zabezpieczenie. W związku z tym powstaje problem nadzabezpieczenia i trybu zaspokojenia wierzyciela przy braku regulacji ustawowej w tej kwestii. Wynika to z faktu, że zaspokojenie wierzyciela ma charakter pozaegzekucyjny i nie istnieją „ustawowe bezpieczniki prawne" chroniące interes dłużnika, występujące w sądowym czy administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym (kolejna zaleta dla wierzyciela i wada dla dłużnika). Kwestie zaspokojenia wierzyciela powinna uregulować umowa. Zabezpieczenie to jest realizowane *cavendi causa*.

Zaspokojenie wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje bowiem nie z chwilą, gdy nabywa on rzecz na własność, bo to ma miejsce w momencie zawarcia umowy przewłaszczenia (art. 155 § 1 k.c.), ale z chwilą, gdy podejmie czynności prowadzące do zaspokojenia się z tej rzeczy w celu umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności.

---

[44] SN podzielił linię orzeczniczą z Postanowienia z dnia 5 marca 1999 r., sygn. akt I CKN 1069/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 160, w którym stwierdził, że jeżeli powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej uzależnione jest wyłącznie od woli stron, to takie zastrzeżenie, jako objęte treścią czynności prawnej, nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. Przeciwnikami przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości są F. Zoll (*idem*, *op. cit.*) Jerzy Pisuliński (*idem*, *Glosa do wyroku SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00*, OSP 2003, z. 3, s. 37). Postulaty co do bardziej restryktywnych wymogów treści umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w obrocie pozabankowym (kwestii mechanizmów zaspokojenia) formułuje M. Bączyk w *idem*, *Prawna skuteczność przewłaszczenia nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki pozabankowej. Glosa do wyroku SN z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15*, OSP 2019, z. 4, s. 35 i n.

[45] J. Gołaczyński, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r., sygn. akt III CZP 54/93*, OSP 1994, nr 10, s. 176.

[46] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., sygn. akt III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219.

Mechanizm zaspokojenia wierzyciela powinna więc szczegółowo określać umowa powiernika z powierzającym. Co do zasady strony umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie mogą określić sposób, w jaki właściciel przewłaszczonej rzeczy zaspokoi z niej swoją wierzytelność, a postanowienia te poddają się kontroli przez klauzule generalne zamieszczone w art. 58 k.c. oraz art. 385^1 k.c. W literaturze wyrażony został pogląd, że postanowienia tego rodzaju są przedmiotowo istotnymi elementami umowy przewłaszczenia, gdyż sposobu zaspokojenia zabezpieczonej przez przewłaszczenie wierzytelności nie można pozostawić swobodnemu wyborowi wierzyciela. Brak uzgodnień pomiędzy stronami co do tego, w jaki sposób wierzyciel zaspokoi przysługującą mu wierzytelność – zgodnie z tym poglądem – powoduje niedojście umowy do skutku, a tym samym, wobec braku uzupełnienia akcesoryjności przez czynność prawną, także niedojście do skutku przysporzenia dokonywanego celem ustanowienia zabezpieczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest jednak odmienny pogląd. W Wyroku z dnia 27 czerwca 1995 r.[47] Sąd Najwyższy przyjął, że określenie sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy oraz warunków dokonania tej czynności nie należy do przedmiotowo istotnych elementów (tzw. *essentialia negotii*) umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Może jednak być zawarte w takiej umowie, stanowiąc jej element uboczny (tzw. *naturalia negotii*) i wówczas wiąże strony. Gdy umowa nie określa warunków zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, to wierzyciel może zaspokoić się – według swego wyboru – w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku prawnego łączącego strony, umową lub zasadami współżycia społecznego. Ten pogląd dominuje w orzecznictwie[48].

W odniesieniu do bankowych umów przewłaszczenia w celu zabezpieczenia ukształtowało się w judykaturze Sądu Najwyższego stanowisko, zgodnie z którym brak wskazania w umowie przewłaszczenia określonego sposobu korzystania z zabezpieczenia nie prowadzi w zasadzie do nieważności umowy przewłaszczenia, możliwe jest bowiem zaspokojenie wierzytelności banku – według jego wyboru – w każdy sposób, który nie jest sprzeczny z treścią stosunku łączącego strony i zasadami współżycia społecznego[49].

Właściwsze byłoby jednak przyjęcie wykładni restrykcyjnej i wymaganie wyraźnego określenia w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie warunków zaspokojenia, precyzyjnego określenia odpowiednich czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności zgodnie z celem i zakresem udzielonego zabezpieczenia. Nie wykluczałoby to możliwości podnoszenia niekiedy przez przewłaszczającego roszczeń także na podstawie art. 405 k.c., jeżeli wysokość zaspokojonej wierzytelności okazałaby się niższa niż wartość przewłaszczonej nieruchomości[50].

---

[47] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., sygn. akt I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183.

[48] *Vide* też Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993..., *vide* przypis 46.

[49] M. Bączyk, *op. cit.*, s. 36.

[50] *Ibidem*.

Znaczne nadzabezpieczenie czy (np. celowy) brak mechanizmu rozliczenia pomiędzy stronami z nadwyżki mogą zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i prowadzić do uznania umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie za nieważną (art. 58 k.c.).

Niezależnie od sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia, jeżeli powiernik zatrzymuje kwotę przekraczającą wartość wierzytelności pokrywanej z przewłaszczonej rzeczy, to ta zatrzymana kwota stanowi jego korzyść uzyskaną bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika. Obowiązek wydania dłużnikowi nadwyżki uzyskanej kwoty powinien wynikać z umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Jeśli jednak strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności znajduje podstawę w art. 405 k.c. w ramach bezpodstawnego wzbogacenia.

Znacznie bardziej skuteczna ochrona właściciela (dłużnika) realizowałaby się jednak przez przyjęcie skutku nieważności umów, zwłaszcza w obrocie konsumenckim, z których nie wynika mechanizm zaspokojenia i rozliczenia stron. Skutek nieważności można by stosować także w okolicznościach konkretnego przypadku, gdy występuje znaczne nadzabezpieczenie.

Bibliografia

Źródła

Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1964 r., OSPiKA 1965, poz. 229.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1999 r., sygn. akt I CKN 1069/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 160.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., sygn. akt V CKN 221/01.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CSK 425/04, LEX nr 453795.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., sygn. akt IV CK 469/04, BSN 2005, nr 9.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt III CSK 356/06, LEX nr 278687.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., sygn. akt II CSK 406/09, LEX nr 590207.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., sygn. akt II CSK 199/10, LEX nr 725030.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r., sygn. akt I CSK 327/13, LEX nr 1523353.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016 r., sygn. akt V CSK 375/15.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2016 r., sygn. akt II CSK 527/15, LEX nr 2052447.
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., sygn. akt III CZP 73/91.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., sygn. akt III CZP 54/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 219.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., sygn. akt III CZP 79/94.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., sygn. akt III CZP 100/05.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17, OSNC 2018/12/113.
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. akt III CZP 49/19.
Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach, Dz.U. z 1950 r., nr 25, poz. 232.
Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. nr 12, poz. 61, z 1974 r., nr 47, poz. 281, ze zm.
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2020 r., poz. 1740, 2320, ze zm.
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204.
Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 275.
Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 2017.
Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz.U. nr 121, poz. 770, ze zm.
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. poz. 1465, ze zm.
Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 125, poz. 873.
Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 131, poz. 1075.
Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 223, poz. 1779.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., I CR 7/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 183.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., sygn. akt I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., sygn. akt III CKN 246/00.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 241/03, OSNC 2005/3/46.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., sygn. akt V CSK 233/16, LEX nr 2297421.
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt I CSK 386/17, LEX nr 2483336.

Piśmiennictwo

Bączyk M., *Prawna skuteczność przewłaszczenia nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki pozabankowej. Glosa do wyroku SN z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15*, OSP 2019, z. 4.
Bączyk M., Fojcik-Mastalska E., Góral L., Ofiarski Z., Pisuliński J., Pyzioł W., *Prawo bankowe. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2002.
Cioch H., *Zarys prawa spółdzielczego*, Wolters Kluwer, Warszawa 2007.
Czachórski W., Brzozowski A., Safjan M., Skowrońska-Bocian E., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, LexisNexis, Warszawa 2002.

Gołaczyński J., *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 54/93*, OSP 1994, nr 10.
Gołaczyński J., *Glosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00*, OSP 2001, nr 5, poz. 59.
Gołaczyński J., *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Przedmiot, konstrukcja, dopuszczalność, wykonanie, praktyka*, Wydawnictwo Stowarzyszenia Notariuszy RP Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań–Kluczbork 1998.
Gołaczyński J., *Umowa zabezpieczająca*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, red. E. Gniewek, Kantor Wydawniczy „Zakamycze", Kraków 2000.
Grzybowski S., *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 1: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. Z. Radwański, Ossolineum, Wrocław 1981.
Kaczorowska M., *Koncepcja eurohipoteki na tle praw zastawniczych na nieruchomościach w Europie*, Wydawnictwo i Drukarnia Świętego Krzyża, Wrocław 2016.
Klein A., *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wydawnictwa Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 1980.
Kozaczek M., *Glosa do wyroku SN z dnia 18 lutego 2004 r., V CK 241/03*, „Glosa" 2006, nr 3.
Kruczalak K., *Prawo handlowe. Zarys wykładu*, Wydawnictwa Prawnicze PWN, Warszawa 1997.
Mojak J., Pelak D., Sieklucki J.A., Widło J., *Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego*, Verba, Lublin 1998.
Mojak J., Widło J., *Zastaw rejestrowy i rejestr zastawów. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2020.
Ohanowicz A., *Glosa do orzeczenia SN z 24 kwietnia 1964 r.*, OSPiKA 1965, poz. 229.
Pisuliński J., *Glosa do wyroku SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00*, OSP 2003, z. 3.
Pisuliński J., Skąpski J., *O zastawie rejestrowym (w związku z projektem ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 1996, nr 4.
Radwański Z., *Zobowiązania. Część ogólna*, C.H.Beck, Warszawa 1995.
Rudnicki S., *Glosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00*, PS 2001, nr 6.
Sługiewicz W., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28.09.1994 r., III CZAP 121/94*, „Rejent" 1996, nr 3.
Widło J., *Zastaw rejestrowy na prawach*, LexisNexis, Warszawa 2009.
Zoll F., *Glosa do wyroku SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00*, OSP 2001, nr 2, poz. 26.