

DAMIAN RAFAŁ KACZAN

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

ZASTOSOWANIE PRZEPISÓW KSIĘGI TRZECIEJ
KODEKSU CYWILNEGO DO „DŁUŻNIKA
RZECZOWEGO” – GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU
NAJWYŻSZEGO Z 18 STYCZNIA 2019 R. (III CZP 66/18)

Dłużnik odpowiadający rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego («Legalis» nr 1865152).

1. WPROWADZENIE

Istota hipoteki jako – co do zasady – akcesoryjnego ograniczonego prawa rzeczowego ustanawianego w celu zabezpieczenia wierzytelności nie budzi wątpliwości¹. W doktrynie sporna pozostaje natomiast odpowiedź na pytanie: czy właściciel nieruchomości (uprawniony, któremu przysługuje inny przedmiot hipoteki²) obciążonej hipotecznie (nazy-

¹ Wyrok SN z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 445/14, «Legalis» nr 1281626; wyrok SN z 10 września 2015 r., II CSK 745/14, «Mon. Pr. Bank.» 12/2017, s. 26. Por. też A. SZPUNAR, *Aksesoryjność hipoteki*, «PiP» 8/1993, s. 16-26; J. RAJSKI, W.J. KOCOT, K. ZARADKIEWICZ, *Prawo kontraktów handlowych*, Warszawa 2007, s. 462; T. CZECH, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 616; A. BRZOZOWSKI, W.J. KOCOT, E. SKO-
WROŃSKA-BOCIAN, *Prawo cywilne. Część ogólna*⁴, Warszawa 2018, s. 241; E. GNIEWEK, *Prawo rzeczowe*¹², Warszawa 2018, s. 302.

² Ze względu na dbałość o przejrzystość wyводу określenie to zostało pominięte w ramach dalszych rozważań. Uwagi dotyczące właściciela nieruchomości

wany dłużnikiem rzeczowym) ma status dłużnika w rozumieniu prawa zobowiązań? Część przedstawicieli nauki prawa cywilnego – między innymi Helena Ciepla, Józef Skąpski, Jerzy Pisuliński oraz Kamil Zaradkiewicz – uważa, że należy udzielić na nie odpowiedzi przeczącej, a kompetencje wierzyciela hipotecznego ograniczają się do pierwszeństwa zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi i skuteczności wobec każdorazowego właściciela nieruchomości³. Odmienne stanowisko, zgodnie z którym w przypadku hipoteki należy odwołać się do koncepcji obligacji realnej, prezentują między innymi Adam Szpunar, a także Jerzy Ignatowicz i Jan Wasilkowski⁴. Problem ów wydaje się doniosły praktycznie zwłaszcza w sytuacji, gdy dłużnik rzeczowy nie ma statusu dłużnika osobistego albo będąc nim, nie ponosi odpowiedzialności osobistej w następstwie podniesienia zarzutu przedawnienia. Rozstrzygnięcie w tym zakresie wpływa na określenie treści uprawnień wierzyciela hipotecznego⁵ oraz na ocenę zasadności stosowania do dłużnika rzeczowego przepisów kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) o opóźnieniu⁶.

Powyższe zagadnienia były przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uzasadnieniu wybranej uchwały. Analizie poddano w nim także

obciążonej hipoteką odnoszą się więc odpowiednio też do wymienionego nosiciela praw i obowiązków.

³ J. SKĄPSKI, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego. Zagadnienia wybrane*, «SC» 8/1966, s. 155-157; K. ZARADKIEWICZ, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, «KPP» 2/2000, s. 303-304; J. PISULIŃSKI, [w:] *System Prawa Prywatnego*, IV: *Prawo rzeczowe*³, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2012, s. 577-579; H. CIEPŁA, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, red. H. CIEPŁA, S. BRZESZCZYŃSKA, Warszawa 2018, s. 375.

⁴ J. IGNATOWICZ, J. WASILKOWSKI, [w:] *System Prawa Cywilnego*, II: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. IGNATOWICZ, Wrocław 1977, s. 759; A. SZPUNAR, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, «Rejent» 11/1999, s. 17-18.

⁵ Czy może on żądać zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej, czy tylko znoszenia egzekucji przez drugą stronę stosunku prawnego.

⁶ Z. WOŹNIAK, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela obciążonej rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, «PS» 6/2005, s. 37.

pewne intertemporalne aspekty zmiany stanu prawnego, jaka nastąpiła z dniem 20 lutego 2011 r. Materia ta została jednak pominięta w dalszych uwagach ze względu na ograniczone rozmiary publikacji w formie glosy, odmowę podjęcia uchwały przez SN odnośnie do owych problemów oraz okoliczność, że zacytowana teza ma istotne znaczenie nie tylko dla podmiotów stosunków prawnych powstałych przed zniesieniem normatywnego podziału na tzw. hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną, lecz także później.

2. STAN FAKTYCZNY

Głosowane orzeczenie wydano w związku z procesem wszczętym na skutek wniesienia pozwu o zasądzenie od czterech pozwanych solidarnie kwoty 1 409 072,60 zł (w tym 190 552,52 zł skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa (tj. od dnia 31 marca 2016 r.). Powód nabył dochodzoną wierzytelność dnia 31 marca 2014 r. od banku, który dnia 25 października 2006 r. zawarł z pozwanymi – jako kredytobiorcami – umowę kredytu. Została ona zabezpieczona przez ustanowienie hipotek kaucyjnych na dwóch nieruchomościach stanowiących własność pozwanych. Dnia 16 sierpnia 2010 r. bank złożył kredytobiorcom oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z powodu zaprzestania spełniania świadczenia pieniężnego. W dniu 5 grudnia 2011 r. strony umowy kredytu zawarły ugodę. Określiły nową kwotę zadłużenia (doliczyły do niej m.in. ustawowe odsetki za opóźnienie) oraz rozłożyły jej spłatę na raty. Kredytobiorcy nie postępowali zgodnie z postanowieniami kolejnego kontraktu. Roszczenie powoda uległo przedawnieniu z dniem 17 listopada 2015 r., dlatego pozwani skutecznie podnieśli stosowny zarzut w postępowaniu rozpoznawczym – odnośnie do ich odpowiedzialności osobistej.

3. LINIA ORZECZNICZA I STANOWISKO SĄDU NAJWYŻSZEGO

Linia orzecznicza SN w zakresie analizowanej materii nie jest w pełni jednolita.

W uzasadnieniu postanowienia z 26 marca 1971 r.⁷ stwierdzono, że „z rzeczowej odpowiedzialności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną wypływa jego obowiązek zaspokojenia z tej nieruchomości wierzyciela, któremu przysługują wierzytelności zabezpieczone [...]”. Nie odniesiono się *expressis verbis* do problemu stosowania przepisów o odsetkach za opóźnienie do dłużnika rzeczowego. Konsekwentnie rozróżniano jednak dłużnika osobistego i właściciela przedmiotu obciążonego oraz unikano nazywania drugiego podmiotu dłużnikiem (rzecowym). Wprost odrzucono też upatrywanie podstawy prawnej zmiany dłużnika rzeczowego w art. 519 i n. k.c.

W wyroku z 6 marca 1997 r.⁸ osobę odpowiadającą z oznaczonego składnika majątkowego wskutek ustanowienia hipoteki SN określił mianem dłużnika rzeczowego. Dobrowolne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego przez przeniesienie na niego własności nieruchomości uznał za jeden z dopuszczalnych sposobów „[...] zwolnienia się z długu wynikającego z zabezpieczenia umowy o kredyt [...]”. Sąd Najwyższy podzielił więc pogląd o powstaniu zobowiązania realnego w następstwie hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności.

W uzasadnieniach wyroków z 24 listopada 1998 r.⁹ oraz z 10 września 1999 r.¹⁰ Sąd Najwyższy, tak jak w przypadku powołanego rozstrzygnięcia z 1997 r., posłużył się wyrażeniem „dłużnik rzeczowy”. Jako równoznaczne z nim używał określenia „dłużnik hipoteczny”. Warto zauważyć, że w orzeczeniach tych odrzucił tezę o solidarnej odpowiedzialności dłużnika osobistego i rzeczowego (powołał się na art. 369 k.c.). Uznał, że ich odpowiedzialność ma charakter *in solidum*, ponieważ mają oni obowiązek spełnić to samo świadczenie, lecz na podstawie odrębnych stosunków prawnych.

⁷ III CRN 553/70, «OSNC» 10/1971, poz. 185.

⁸ I CKU 78/96, «Legalis» nr 66902.

⁹ I CKN 864/98, «OSNC» 6/1999, poz. 111.

¹⁰ III CKN 331/98, «OSNC» 3/2000, poz. 57.

Sąd Najwyższy wytoczenie powództwa o zasądzenie świadczenia przeciw dłużnikowi rzeczowemu dopuścił w wyrokach z 16 lipca 2003 r.¹¹ i z 24 kwietnia 2014 r.¹² Potwierdził w nich też pogląd odnośnie do treści obowiązku właściciela nieruchomości obciążonej wyrażony w powołanym postanowieniu z 1971 r.

O dłużniku rzeczowym mowa również w wyroku SN z 25 sierpnia 2004 r.¹³, ale podkreślono w nim brak więzi obligacyjnej między wierzycielem hipotecznym a wymienionym podmiotem, jeżeli nie ma on statusu dłużnika osobistego.

Konkluzje zawarte w powołanych wyrokach z 2003 r. i z 2014 r. Sąd Najwyższy rozwinął w wyrokach z 21 lutego 2013 r.¹⁴ oraz z 10 stycznia 2017 r.¹⁵ Prawo podmiotowe wierzyciela hipotecznego wynikające z zabezpieczenia SN zakwalifikował jako swoistą wierzytelność (hipoteczną)¹⁶, odpowiadający jej zbiór obowiązków jako dług szczególnego rodzaju (rzeczowy), a stosunek prawny, na którego treść się one składają, jako obligację realną.

Interpretacji tej Sąd Najwyższy nie podzielił w uzasadnieniu wyroku z 18 maja 2017 r.¹⁷ Konsekwentnie rozróżniał w nim wierzytelność jako obligacyjne prawo podmiotowe oraz uprawnienia wierzyciela wynikające z hipoteki.

Stanowisko SN wyrażone w glosowanej uchwale najbardziej odpowiada konkluzjom zawartym w powołanych wyrokach: z 21 lutego 2013 r. i z 10 stycznia 2017 r. Choć sąd ów nie posłużył się sformułowaniami „wierzytelność hipoteczna” ani „obligacja realna” w przyjętych w nich znaczeniach, to zbiór obowiązków właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką uznał za dług stanowiący element zobowiązania, a jego zachowanie służące realizacji interesu wierzyciela hipotecznego za świadczenie. Podkreślił, że powszechnie akceptowana systematyka

¹¹ V CK 19/02, «Legalis» nr 63195.

¹² III CSK 178/13, «Legalis» nr 1048618.

¹³ IV CK 606/03, «Legalis» nr 78354.

¹⁴ I CSK 384/12, «Legalis» nr 719200.

¹⁵ V CSK 233/16, «Legalis» nr 1618264.

¹⁶ Odrębnej od „wierzytelności osobistej” (zabezpieczonej).

¹⁷ III CSK 215/16, «Legalis» nr 1629203.

świadczeń nie obejmuje „znoszenia egzekucji”. Według Sądu Najwyższego ostatnią tezę uzasadnia właściwość świadczenia, jaką pozostaje możliwość spełnienia go dobrowolnie, bez udziału organów władzy publicznej. Dopuszczalność prowadzenia egzekucji uznaje natomiast za stan niezależny od woli podmiotów prawa cywilnego. W konsekwencji SN przyjął dopuszczalność stosowania do właściciela nieruchomości przepisów księgi trzeciej kodeksu cywilnego (w tym o odsetkach za opóźnienie), chociażby nie był on dłużnikiem osobistym albo mającym status, podniósł uzasadniony – w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności – zarzut przedawnienia.

4. OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Teza glosowanej uchwały SN prowadzi do wniosku, że hipoteka nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego, lecz swoistą wierzytelność, więc nie zasługuje na aprobatę (art. 244 k.c.). Należy jednak podzielić stanowisko wyrażone w jej uzasadnieniu odnośnie do treści obowiązków dłużnika hipotecznego. Pozostaje ono zgodne z dominującą w doktrynie koncepcją prawa podmiotowego i katalogiem rodzajów powództw w polskim systemie normatywnym, a także stanowi uzasadnienie dla dobrowolnego zaspokojenia wierzyciela hipotecznego przez właściciela nieruchomości¹⁸. Pierwsze zaprezentowane zostaną uwagi uzasadniające częściową słuszność argumentacji Sądu Najwyższego, ponieważ to na jej podstawie sformułował on krytykowaną konkluzję.

Prawa podmiotowe – a hipoteka ma status prawa podmiotowego¹⁹ – stanowi spójny zbiór uprawnień (nazywanych też wycinkami albo emanacjami prawa podmiotowego), przysługujących podmiotowi dysponującemu danym prawem. Wśród uprawnień wyróżnia się roszczenia,

¹⁸ Praktyka taka zasługuje na aprobatę, ponieważ upraszcza i przyspiesza obrót oraz zmniejsza liczbę spraw rozpoznawanych przez sądy powszechne.

¹⁹ J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo rzeczowe*⁴, Warszawa 2012, s. 17-18; A. BRZOZOWSKI, W.J. KOCOT, W. OPALSKI, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2012, s. 19-24; P. MACHNIKOWSKI [w:] *System Prawa Prywatnego, III: Prawo rzeczowe*³, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2013, s. 2-26.

uprawnienia kształtujące oraz zarzuty²⁰. Z przepisów ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)²¹ nie wynikają jakiegokolwiek zarzuty, które mógłby podnieść wierzyciel hipoteczny w celu realizacji swego prawnie chronionego interesu. Zarzuty nie służą bowiem dochodzeniu zaspokojenia z cudzego majątku, względnie z określonego przedmiotu majątkowego, ani zwiększeniu prawdopodobieństwa przeprowadzenia skutecznej egzekucji. Jego kompetencje muszą zaliczać się zatem do roszczeń w rozumieniu materialnego prawa cywilnego, roszczeń procesowych albo uprawnień prawokształtujących.

Wydaje się, że główne uprawnienie wierzyciela hipotecznego nie pełni funkcji takiej jak kompetencje wynikające między innymi z art. 357¹, 358¹ § 3 i art. 388 k.c. – nie jest roszczeniem procesowym. W przeciwnym razie uprawniony mógłby jedynie zwrócić się do sądu z żądaniem ukształtowania zobowiązania łączącego go z dłużnikiem osobistym w taki sposób, aby stało się ono skuteczne również względem właściciela nieruchomości obciążonej hipotecznie²². Ustawodawca raczej nie skonstruował hipoteki w podobny sposób z trzech powodów.

Po pierwsze, w razie wydania orzeczenia na podstawie powołanych przepisów kodeksowych nie dochodzi do powstania, lecz do modyfikacji albo zakończenia istniejącego już węzła obligacyjnego²³. Ustanowienie

²⁰ T. JUSTYŃSKI, *Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym*, Kraków 2000, s. 67-69; J. CHACIŃSKI, *Prawa podmiotowe a ochrona dóbr osobistych*, Lublin 2004, s. 21-26; M. PYZIAK-SZAFNICKA, [w:] *System Prawa Prywatnego*, I: *Prawo cywilne – część ogólna*², red. M. SAFJAN, Warszawa 2012, s. 791-817; Z. RADWAŃSKI, A. OLEJNICZAK, *Prawo cywilne – część ogólna*¹⁴, Warszawa 2017, s. 90-93; A. WOLTER, J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*³, Warszawa 2018, s. 149-162; A. BRZOWSKI, W.J. KOCOT, E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, *op. cit.*, s. 225-229.

²¹ Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1916.

²² E. SZLACHETKA, P. STYKOWSKI, *Klauzule rebus sic stantibus w Kodeksie cywilnym jako podstawa wzruszenia umów opcji walutowych*, «MoP» 18/2009, s. 983, 988; R. STRUGAŁA, *Ingerencja sądu w stosunek zobowiązaniowy na podstawie art. 3571 k.c.*, «PiP» 8/2010, s. 59; M. MATACZYŃSKI, M. SACZYWKO, [w:] *Kodeks cywilny*, I: *Komentarz. Art. 1-44911*, red. M. GUTOWSKI, Warszawa 2016, s. 1269; M. GUTOWSKI, [w:] *ibidem*, s. 1427-1428; W. POPIOŁEK [w:] *Kodeks cywilny*, I: *Komentarz. Art. 1-44910*⁹, red. K. PIETRZYKOWSKI, Warszawa 2018, s. 1321-1322.

²³ T. WIŚNIEWSKI, [w:] G. BIENIEK, H. CIEPŁA, S. DMOWSKI, J. GUDOWSKI, K. KOŁAKOWSKI, M. SYCHOWICZ, T. WIŚNIEWSKI, Cz. ŻULAWSKA, *Komentarz do Kodeksu*

zabezpieczenia kreuje natomiast nowy, odrębny (choć co do zasady akcesoryjny) stosunek prawny, niezależnie od tego, czy jego stroną jest dłużnik w ramach zobowiązania obejmującego zabezpieczaną wierzytelność²⁴. Konkluzja odmienna godziłaby w zasadę autonomii woli podmiotów prawa cywilnego. W polskim prawie nie uzależniono powstania: hipoteki albo zastawu na składniku majątkowym osoby trzeciej, odpowiedzialności poręczyciela, czy podobnych skutków prawnych; od zgody dłużnika – por. art. 392, 509 § 1, art. 519 § 2 oraz art. 521 k.c.²⁵ Gdyby zabezpieczenie wpływało na strukturę podmiotową zobowiązania, zapewne byłoby inaczej²⁶.

Po drugie, przyznanie przedmiotowego uprawnienia stanowi jeden z elementów przedmiotowo istotnych czynności prawnej dokonywanej w celu ustanowienia hipoteki²⁷. Posłużenie się przez strony słowem „hipoteka” nie wydaje się niezbędnym. Wystarczy, aby ukształtowały

cywilnego. *Księga trzecia. Zobowiązania*¹⁰, I, Warszawa 2011, s. 46, 59; P. ZAKRZEWSKI [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, III: Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534)*, red. M. HABDAS, M. FRAS, Warszawa 2018, s. 248-249.

²⁴ J. RAJSKI, W.J. KOCOT, K. ZARADKIEWICZ, *op. cit.*, s. 462; R. TRZASKOWSKI, *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012, s. 5-11 i powołana tam literatura.

²⁵ M. NAZAR, *Przedmiot, zakres i systematyka polskiego prawa cywilnego*, [w:] *W kręgu problematyki władzy państwa i prawa. Księga jubileuszowa w 70-lecie urodzin Profesora Henryka Groszyka*, red. J. MAŁARCZYK, Lublin 1996, s. 205-207; A. STELMACHOWSKI, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 83-98; S. RUDNICKI, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*³, Warszawa 2008, s. 55-60.

²⁶ Należałoby w związku z tym rozważyć, czy potrącenie wierzytelności zabezpieczonej z wierzytelnością dłużnika dokonane przez poręczyciela lub będącego osobą trzecią zastawę albo właściciela nieruchomości obciążonej hipotecznie (o ile przyjąć, że jest ono dopuszczalne w dwóch ostatnich przypadkach) nie powinno być brane pod uwagę wyłącznie na gruncie stosunku prawnego powstałego w wyniku ustanowienia zabezpieczenia (art. 315 i 883 k.c. oraz art. 73 u.k.w.h.) – A. SZPUNAR, *Akcesoryjność...*, s. 24; B. SWACZYNA, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 104-105; Ł. PRZYBOROWSKI, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2011, s. 288; IDEM, [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2014, s. 827-828.

²⁷ Obok zastrzeżenia pierwszeństwa wierzyciela rzeczowego przed wierzycielami osobistymi i skuteczności względem każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej.

zabezpieczenie wierzytelności w sposób określony w art. 65 i n. u.k.w.h. (art. 56 i 65 k.c.). Istnienie albo nieistnienie kompetencji, o której mowa, należy zatem uznać za relewantne dla oceny, czy w konkretnej sytuacji spełniono przesłanki uwzględnione w definicji legalnej jednego z praw podmiotowych, czyli instytucji o charakterze materialnoprawnym, nie procesowym²⁸.

Po przecie, hipoteka obciąża dany przedmiot, jeszcze zanim wierzyciel hipoteczny zdecyduje się dochodzić zaspokojenia z niego (art. 67 u.k.w.h. lub art. 1037 § 3 kodeksu postępowania cywilnego – dalej: k.p.c.²⁹), a czasem nawet przed powstaniem zabezpieczonej wierzytelności (art. 68 u.k.w.h.). Dlatego już od momentu wpisania jej do księgi wieczystej można mówić o potencjalnej odpowiedzialności właściciela nieruchomości, potrzebującej jedynie aktualizacji³⁰. Jest to typowe dla niewymagalnych roszczeń materialnoprawnych – nie tylko w polskim systemie normatywnym, lecz także między innymi w niemieckim i szwajcarskim³¹. Skoro analizowane ograniczone prawo rzeczowe istnieje, nie ma potrzeby, by wydanie prawomocnego wyroku zgodnego z żądaniem wierzyciela hipotecznego zgłoszonym przeciwko dłużnikowi

²⁸ B. SWACZYNA, *Hipoteka...*, s. 44-47; J. WIDŁO, *Zastaw rejestrowy na prawach*, Warszawa 2008, s. 280-287; Z. RADWAŃSKI, A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 264-271, 300-301. Zob. też wyrok WSA w Łodzi z 13 października 2010 r., II SA/Łd 689/10, «Legalis» nr 356749; wyrok SN z 15 listopada 2017 r., II CSK 112/17, «Mon. Pr. Bank.» 10/2018, s. 54.

²⁹ Odpowiednik ostatniego z powołanych przepisów w odniesieniu do egzekucji administracyjnej stanowi art. 115d § 3 ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1314).

³⁰ A. SZPUNAR, *Hipoteka jako zabezpieczenie kredytu bankowego*, «Rejent» 11/1998, s. 20; E. GNIEWEK, *Forma oświadczeń woli kształtujących stosunek prawny hipoteki – z uwzględnieniem nowelizacji o księgach wieczystych i hipotece*, «MoP» 1/2012, s. 17; J. PISULIŃSKI, [w:] *System...*, IV, s. 639-662. Zob. też postanowienie SN z 2 października 2015 r., II CSK 744/14, «Legalis» nr 1352516.

³¹ A. STELMACHOWSKI, *op. cit.*, s. 212-213, 229-231; M. KOZIK, [w:] *Odpowiedzialność prawna pracowników medycznych. Przykłady – Orzecznictwo*, red. A. FIUTAK, T. PODLEŚNY, M. KOZIK, P. SZCZERBA, K. ZBLEWSKA-WROŃSKA, Warszawa 2013, s. 3-4; J. LAPIERRE, [w:] *Postępowanie cywilne*⁸, red. J. LAPIERRE, J. JODŁOWSKI, Z. RESICH, T. MISIUK-JODŁOWSKA, K. WEITZ, Warszawa 2016, s. 311-314; M. ZELEK, *Determinanty początku biegu terminu przedawnienia roszczeń w ujęciu prawnoporównawczym*, «SPP» 1/2017, s. 24-30.

rzeczowemu wywoływało skutki w sferze prawa materialnego. Wystarczy uznać, że orzeczenie takie ma charakter deklaracyjny i zasądający oraz stanowi podstawę prowadzenia postępowania egzekucyjnego³².

Przedstawione okoliczności odpowiednio – zwłaszcza pierwsza i trzecia – uzasadniają także odrzucenie kwalifikacji, zgodnie z którą najistotniejsza kompetencja uprawnionego w ramach hipoteki stanowiłaby uprawnienie kształtujące.

Konkludując, skoro treścią prawa podmiotowego przysługującego wierzycielowi hipotecznemu w podstawowym zakresie nie jest roszczenie procesowe, uprawnienie prawokształtujące ani zarzut, to stanowi ją roszczenie w rozumieniu prawa materialnego. Jak słusznie zauważył SN w głosowanym orzeczeniu, obowiązku znoszenia egzekucji nie należy kwalifikować jako korelatu takiego uprawnienia, lecz stan określony normami procesowymi, czyli o charakterze publicznoprawnym³³. Nie ma natomiast wątpliwości, że funkcję tę może pełnić konieczność zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej.

Uzupełniając zaprezentowaną argumentację, trzeba zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu Najwyższego, że podmioty obowiązane do zaspokojenia roszczeń materialnoprawnych mogą dokonać tego dobrowolnie. Jeżeli chodzi o realizację interesu wierzyciela hipotecznego, w art. 75 u.k.w.h. mowa jedynie o egzekucji sądowej (względnie administracyjnej), co błędnie sugeruje, że ustawodawca zabrania powyższej praktyki (*argumentum a contrario*). Należy jednak brać pod uwagę normę wynikającą z art. 99 ust. 1 u.k.w.h. Powołana regulacja stanowi o zwłoce wierzyciela i trudnościach z zaspokojeniem go jako przesłankach wygaśnięcia hipoteki w następstwie złożenia zabezpieczonej kwoty do

³² A. MARCINIAK, [w:] *Postępowanie cywilne w zarysie*¹², red. W. BRONIEWICZ, A. MARCINIAK, I. KUNICKI, Warszawa 2016, s. 211-216, 286-288, 303.

³³ Oczywiście nie oznacza to, że obowiązkiem odpowiadającym prawu podmiotowemu nie może być znoszenie (pati). Odnosi się to jednak tylko do zachowania innych podmiotów prawa prywatnego (połączonych z obowiązaniem do znoszenia stosunkiem cywilnoprawnym), a nie wykonywania władzy publicznej przez takie organy, jak sąd oraz komornik sądowy.

depozytu sądowego przez właściciela nieruchomości³⁴. Ustawodawca nie określa, względem kogo powinno dojść do dopuszczenia się zwłoki (kto musi mieć trudności z dokonaniem zapłaty – dłużnik osobisty czy właściciel nieruchomości obciążonej). Zasadna jawi się więc teza, że hipoteza dyrektywy konstruowanej przez art. 99 ust. 1 u.k.w.h. obejmuje też sytuację, gdy to dłużnik rzeczowy ma zamiar dobrowolnie zaspokoić wierzyciela hipotecznego, chociażby nie miał statusu dłużnika osobistego (*lege non distinguente*)³⁵. Trafność prezentowanego poglądu potwierdza wnioskowanie *a fortiori*. Jeżeli właściciel nieruchomości obciążonej hipotecznie ma prawo złożyć zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego ze skutkiem dla hipoteki, to tym bardziej zapłata dokonana bezpośrednio na rzecz uprawnionego wpływa na los prawny tego prawa rzeczowego³⁶. Ponadto nie bez znaczenia pozostaje istota zdeponowania określonej sumy pieniężnej w analizowanym zakresie – surogat zachowania zgodnego z treścią roszczenia³⁷.

Na zakończenie rozważań dotyczących badanego problemu warto zgodzić się z argumentem podniesionym przez SN, że zastrzeżenie w definicji legalnej hipoteki obowiązku znoszenia egzekucji nie wydaje się potrzebne. Ewentualność taka jako zasadnicza konsekwencja naruszenia praw podmiotowych pozostaje poza granicami autonomii woli uczestników obrotu. Słuszność prezentowanego poglądu potwierdzają postanowienia prawa procesowego – choć analizowane zagadnienie ma charakter materialnoprawny. Obecnie w polskim systemie normatywnym nie sposób bowiem wytoczyć powództwa o zasądzenie znoszenia prowadzenia postępowania egzekucyjnego, lecz jedynie o: ustalenie istnienia, względnie nieistnienia, stosunku prawnego lub prawa (art. 189 k.p.c.), zasądzenie roszczenia (art. 187 § 1 pkt 1¹ k.p.c.)

³⁴ Obok wymagalności wierzytelności i zrzeczenia się uprawnienia do odebrania środków pieniężnych z powrotem.

³⁵ Ł. PRZYBOROWSKI, [w:] *Hipoteka...*, red. J. PISULIŃSKI, s. 426-430.

³⁶ L. MORAWSKI, *Zasady wykładni prawa*³, Toruń 2014, s. 123-124, 147-149, 223-251.

³⁷ K. MARKIEWICZ, *Postępowanie w sprawach depozytowych*, Warszawa 2007, s. 37; H. CIEPŁA, E. BAŁAN-GONCIARZ, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 144; J. PISULIŃSKI, [w:] *System...*, IV, s. 688-691.

albo ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa (powołane wyżej przepisy kodeksu cywilnego stanowiące podstawę wydania orzeczenia o charakterze konstytutywnym)³⁸.

Przechodząc do krytyki tezy głosowanej uchwały SN, warto zauważyć, że mowa w niej o wezwaniu dłużnika rzeczowego do spełnienia świadczenia. Wymienione uprawnienie kształtujące stanowi kompetencję wierzyciela, a nie dowolnego uprawnionego w ramach jakiegokolwiek stosunku cywilnoprawnego³⁹, co wynika z brzmienia i umiejscowienia art. 455 k.c. W konsekwencji powołany przepis znajduje zastosowanie wyłącznie do relacji prawnej łączącej wierzyciela hipotecznego z dłużnikiem w rozumieniu prawa zobowiązań⁴⁰. Właściciel nieruchomości nie ma tego statusu na gruncie stosunku prawnego obejmującego hipotekę⁴¹. Zdaniem Sądu Najwyższego przeciwne stanowisko uzasadnia materialnoprawny charakter roszczenia o zapłatę sumy zabezpieczonej hipoteką przez dłużnika rzeczowego. Trafność owego rozumowania jawi się wątpliwa. Wśród roszczeń w rozumieniu polskiego materialnego prawa cywilnego należy bowiem wyróżnić takie, których nie sposób uznać za obligacyjne, a mimo to można dochodzić ich przymusowej realizacji – między innymi określonych w art. 24 ust. 1 zd. 1-2 oraz art. 222 k.c. Ich cechą charakterystyczną, pozwalającą odróżnić je od roszczeń zobowiązaniowych powstających na skutek naruszenia prawa podmiotowego skutecznego *erga omnes*, jest nierozzerwalnie powiązanie z danym prawem bezwzględny⁴². Odwołanie się w powyższym zakresie do

³⁸ J. LAPIERRE, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001, s. 63; K. ZARADKIEWICZ, *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, «Palestra» 1-2/2005, s. 230-232; A. MARCINIAK [w:] *op. cit.*, s. 211-217; J. LAPIERRE, [w:] *op. cit.*, s. 306-310.

³⁹ Wyrok SA w Łodzi z 8 sierpnia 2014 r., I ACa 219/14, «Lex» nr 1506248.

⁴⁰ T. PAŁDYNA, *Przedawnienie w polskim prawie cywilnym*³, Warszawa 2012, s. 141; L. MORAWSKI, *op. cit.*, s. 72-83, 117, 152-153.

⁴¹ Niezależnie od jego ewentualnego statusu dłużnika w ramach zobowiązania, którego element stanowi zabezpieczona wierzytelność, skoro ów węzeł obligacyjny pozostaje stosunkiem prawnym odrębnym od stosunku prawnorzeczowego.

⁴² Przykładowo zaniechania naruszeń dobra osobistego może żądać jedynie osoba, czyjej dobro osobiste zostało zagrożone, a ochrony windykacyjnej i negatoryjnej tylko każdorazowy właściciel danej rzeczy.

koncepcji obligacji realnej nie wydaje się uzasadnione. Oznaczałoby, że uprawnienia owe mogą wygasnąć w sposób przewidziany dla elementów wierzycielności – między innymi na mocy umowy o zwolnienie z długu. Jej zawarcie prowadziłoby w istocie do ukształtowania bezwzględnie prawa podmiotowego w sposób nieprzewidziany w ustawie, sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i względami funkcjonalnymi⁴³.

Roszczenie o zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej, które – jak zauważono – pośrednio wynika z art. 65 u.k.w.h., ma właściwości opisane w poprzednim akapicie. Stanowi podstawowe uprawnienie składające się na hipotekę i pozostaje z nią nierozzerwalnie związane. Hipoteka, będąc ograniczonym prawem rzeczowym, więc skutecznym *erga omnes*, nie jest bowiem objęta swobodą kształtowania treści stosunku prawnego (art. 353¹ k.c.). Nie obowiązuje też przepis, w którym ustawodawca wyraziłby aprobatę dla ustanowienia hipoteki z wyłączeniem analizowanej kompetencji wierzyciela hipotecznego, ewentualnie jej zmiany w tym

⁴³ Odnosząc się do przykładów powołanych w poprzednim przypisie – podmiot, którego dobro osobiste po dokonaniu czynności prawnej pozostawałoby zagrożone cudzym zachowaniem, zostałby pozbawiony możliwości skutecznego cofnięcia zgody na przyszłe naruszenie tego dobra, a właściciel definitywnie i ze skutkiem dla swoich następców prawnych utraciłby część uprawnień zaliczanych do pozytywnej strony własności (zależnie od sposobu jej naruszenia) względem podmiotu niedysponującego wobec niego stosownym prawem. Następstwa prawne podobnego „zwolnienia z długu” byłyby trwalsze nawet od ustanowienia użytkowania wieczystego czy bezterminowych ograniczonych praw rzeczowych, które zawsze mogą wygasnąć. M. SOŚNIAK, *Funkcje i skuteczność zgody osoby uprawnionej w zakresie ochrony dóbr osobistych*, [w:] *Prace z prawa cywilnego. Wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piętkowskiego*, red. B. KORDASIEWICZ, E. ŁĘTOWSKA, Warszawa 1985, s. 63-74; Z. RADWAŃSKI, *Koncepcja praw podmiotowych osobistych*, «RPEiS» 2/1988, s. 3-15; A. SZPUNAR, *Zgoda uprawnionego w zakresie ochrony dóbr osobistych*, «RPEiS» 1/1990, s. 41-56; M. ŚWIDERSKA, *Zgoda pacjenta na zabieg medyczny*, Toruń 2007, s. 17-35; J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *op. cit.*, s. 28-29, 32, 66, 165, 171; M. PAZDAN, [w:] *System...*, I, s. 1269-1275; Z. RADWAŃSKI, A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 176-180; R. STRZELCZYK, *Prawo nieruchomości*⁵, Warszawa 2017, s. 17-20. Zob. też uchwała SN z 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, «OSNC» 3/2014, poz. 24; wyrok SA w Białymstoku z 10 stycznia 2014 r., I ACa 627/13, «Legalis» nr 776287; wyrok SN z 23 października 2014 r., I CSK 728/13, «Legalis» nr 1182670; wyrok SN z 27 listopada 2014 r., «Legalis» nr 1187090.

zakresie⁴⁴. Ponadto, uwzględniając zasygnalizowane wyżej słuszne stanowisko SN, że obowiązek znoszenia egzekucji nie jest korelatem roszczenia, nie sposób uzasadnić istnienia przedmiotowego zabezpieczenia bez wymienionego uprawnienia. Trafność owego spostrzeżenia zdaje się potwierdzać wyłączenie utrzymywania się hipotek trwale niesłużących zaspokojeniu wierzyciela hipotecznego z obciążonego nią przedmiotu – art. 94-94¹ i 99¹ u.k.w.h. Dlatego należy uznać za niedopuszczalne dokonywanie czynności prawnych unormowanych w prawie obligacyjnym prowadzących do „zwolnienia dłużnika rzeczowego z długu” jedynie w zakresie jego zasadniczego obowiązku, „przelewu” wyłącznie odpowiadającego mu roszczenia i podobnych skutków prawnych. Do powstania analogicznych konsekwencji konieczne jawi się spełnienie przesłanek określonych w przepisach o: zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.), konfuzji (art. 247 k.c.), zmiany pierwszeństwa obciążeń (art. 250 k.c.), zmianie treści hipoteki lub przeniesieniu wierzytelności hipotecznej (art. 248 k.c. oraz art. 68 ust. 2, art. 68¹ ust. 3, art. 68³, 68⁴, 76 ust. 2 zd. 2 oraz art. 79 i n. u.k.w.h.)⁴⁵.

5. WNIOSKI

Konkludując, tak jak stwierdził Sąd Najwyższy, wierzyciel hipoteczny ma prawo domagać się zapłaty od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Ostatni podmiot może też dokonać jej dobrowolnie ze skutkiem względem prawa zabezpieczającego wierzytelność. Wbrew stanowisku SN nie oznacza to jednak, że stosunek prawny łączący wymienionych uczestników obrotu ma charakter zobowiązaniowy. Wobec powyższego odpowiedź na pytanie sformułowane w uwagach

⁴⁴ J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *op. cit.*, s. 28-36; P. MACHNIKOWSKI, [w:] *System...*, III, s. 39-41.

⁴⁵ J. PISULIŃSKI, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, «Rejent» 9/1992, s. 63-66; A. SZPUNAR, *Akcesoryjność...*, s. 17-18; S. RUDNICKI, *Hipoteka...*, s. 15-16; B. SWACZYNA [w:] *Hipoteka...*, red. J. PISULIŃSKI, s. 59-61; E. GNIEWEK, [w:] *System...*, IV, s. 124-127; J. PISULIŃSKI, [w:] *ibidem*, s. 559-560, 563-564, 684-693, 703-710; E. GNIEWEK, *Prawo...*, s. 288-289.

wstępnych powinna być przecząca, a wyrażenie „dłużnik rzeczowy” trzeba uznawać wyłącznie za użyteczne uproszczenie funkcjonujące w języku prawniczym, a nie prawnym⁴⁶. Ustawodawca w ustawie o księgach wieczystych i hipotece konsekwentnie posługuje się sformułowaniem „właściciel nieruchomości”, a słowa „dłużnik” używa zawsze na oznaczenie strony węzła obligacyjnego obejmującego zabezpieczoną wierzytelność. W kontekście powyższego przepisy kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu egzekucyjnym zdają się stanowić o dłużniku w znaczeniu innym niż materialnoprawne. Na gruncie art. 758 i n. k.p.c. nazwa ta oznacza raczej osobę, z której majątku wolno prowadzić egzekucję w danej sprawie⁴⁷. W przeciwnym razie wątpliwe pozostawałoby stosowanie przymusu na podstawie art. 1041-1042, 1045-1046 i 1051 k.p.c. w celu wykonania wyroku zasądzonego zgodnie ze zgłoszonym roszczeniem petytoryjnym. Dlatego okoliczność, że na danym podmiocie ciąży obowiązek znoszenia egzekucji (pozostaje on dłużnikiem w rozumieniu przepisów normujących egzekucję sądową), nie skutkuje uzyskaniem przez niego statusu dłużnika w rozumieniu prawa zobowiązań.

Rozważania zawarte w niniejszej pracy pozwalają uznać, że regulacje księgi trzeciej kodeksu cywilnego nie normują stosunku prawnego między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, chyba że przepisy prawa rzeczowego zawierają stosowne odesłanie – na przykład jak zauważono, art. 486 § 2 k.c. w zw. z art. 99 ust. 1 u.k.w.h. *implicite* – albo uzasadnione byłoby stosowanie ich *per analogiam*⁴⁸. „Dłużnik” rzeczowy ponosi więc odpowiedzialność jedynie za odsetki powstałe w ramach stosunku prawnego łączącego dłużnika osobistego z wierzycielem hipotecznym na zasadach określonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Nie jest natomiast obowiązany do zapłaty odsetek za „własne” opóźnienie z uiszczeniem sumy obejmującej świadczenie główne oraz świadczenia wyliczone

⁴⁶ To samo dotyczy określania zapłaty dokonanej przez takiego „dłużnika” mianem świadczenia, pojęciem również charakterystycznym dla prawa zobowiązań.

⁴⁷ J. MISZTAŁ-KONECKA, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019, s. 225-227.

⁴⁸ L. MORAWSKI, *op. cit.*, s. 223-229.

w art. 69 u.k.w.h. W przeciwnym razie musiałby zapłacić wierzycielowi hipotecznemu odsetki za opóźnienie od zaległych odsetek niezależnie od postanowień art. 482 k.c.

ZASTOSOWANIE PRZEPISÓW KSIĘGI TRZECIEJ KODEKSU CYWILNEGO
DO „DŁUŻNIKA RZECZOWEGO” – GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU
NAJWYŻSZEGO Z 18 STYCZNIA 2019 R. (III CZP 66/18)

Streszczenie

Głosa poświęcona jest orzeczeniu Sądu Najwyższego dotyczącemu problemu treści roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu oraz zastosowania przepisów prawa zobowiązań do sytuacji właściciela nieruchomości obciążonej hipotecznie. Rozważania rozpoczynają uwagi wstępne, w których zarysowano powyższe problemy badawcze. Następnie zaprezentowano stan faktyczny stanowiący podstawę analizowanego orzeczenia. W kolejnej części pracy przedstawiono linię orzeczniczą Sądu Najwyższego w wybranym zakresie (nie w pełni jednolitą). Zasadnicza część pracy obejmuje ocenę stanowiska Sądu Najwyższego. Po pierwsze, sformułowano uwagi potwierdzające zasadność poglądu bronionego przez Sąd Najwyższy, że roszczenie wierzyciela hipotecznego ma charakter materialnoprawny. Po drugie, poddano krytyce tezę badanej uchwały, że oznacza to, iż właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką jest dłużnikiem w rozumieniu prawa obligacyjnego. W końcowej części pracy dokonano podsumowania rozważań.

APPLICATION OF THE PROVISIONS OF THE THIRD BOOK OF THE
POLISH CIVIL CODE TO THE MORTGAGOR. A COMMENT ON THE
POLISH SUPREME COURT'S RESOLUTION OF 18 JANUARY 2019,
III CZP 66/18

Summary

This comment is on the ruling of the Polish Supreme Court regarding a mortgagee's claim and the applicability of the law of obligations

to a mortgagor. I begin with an outline of the problem, and then describe the situation which provided the grounds for the Supreme Court's decision, which did not follow a fully uniform line of argument. The main part of my article assesses the Supreme Court's position. I agree with its view that the mortgagee's claim is a substantive claim. However, I criticise its hypothesis that the mortgagor is a debtor within the meaning of the law of obligations. The final part of the article sums up my observations.

Słowa kluczowe: hipoteka; wierzyciel; dłużnik; wierzyciel hipoteczny; dłużnik rzeczowy; zobowiązanie; prawo rzeczowe.

Keywords: mortgage; creditor; debtor; mortgagee; mortgagor; obligation; property law.

Literatura

- BIENIEK G., CIEPŁA H., DMOWSKI S., GUDOWSKI J., KOŁAKOWSKI K., SYCHOWICZ M., WIŚNIEWSKI T., ŻUŁAWSKA Cz., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, I, Warszawa 2011.
- BRONIEWICZ W., MARCINIAK A., KUNICKI I., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016.
- BRZozowski A., KOCOT W.J., OPALSKI W., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2012.
- BRZozowski A., KOCOT W.J., SKOWROŃSKA-BOCIAN E., *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2018.
- CIEPŁA H., BAŁAN-GONCIARZ E., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.
- CIEPŁA H., BRZESZCZYŃSKA S., *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018.
- CHACIŃSKI J., *Prawa podmiotowe a ochrona dóbr osobistych*, Lublin 2004.
- CZECH T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
- FIUTAK A., PODLEŚNY T., KOZIK M., SZCZERBA P., ZBLEWSKA-WROŃSKA K., *Odpowiedzialność prawna pracowników medycznych. Przepisy – Przykłady – Orzecznictwo*, Warszawa 2013.
- GNIEWEK E., *Forma oświadczeń woli kształtujących stosunek prawny hipoteki – z uwzględnieniem nowelizacji o księgach wieczystych i hipotece*, «MoP» 1/2012, s. 15-23.

- GNIWEK E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018.
- Hipoteka po nowelizacji. Komentarz, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2011.
- IGNATOWICZ J., STEFANIUK K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
- JUSTYŃSKI T., *Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym*, Kraków 2000.
- Kodeks cywilny. Komentarz, III: Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. HABDAS, M. FRAS, Warszawa 2018.
- Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹⁰, red. K PIETRZYKOWSKI, Warszawa 2018.
- Kodeks cywilny, I: Komentarz. Art. 1-449¹¹, red. M. GUTOWSKI, Warszawa 2016.
- Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2014.
- LAPIERRE J., JODŁOWSKI J., RESICH Z., MISIUK-JODŁOWSKA T., WEITZ K., *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2016.
- MARCINIAK A., *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001.
- MARKIEWICZ K., *Postępowanie w sprawach depozytowych*, Warszawa 2007.
- MISZTAŁ-KONECKA J., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019.
- MORAWSKI L., *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2014.
- PAŁDYNA T., *Przedawnienie w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2012.
- PISULIŃSKI J., *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, «Rejent» 9/1992, s. 50-71.
- Prace z prawa cywilnego. Wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątkowskiego*, red. B. KORDASIEWICZ, E. ŁĘTOWSKA, Warszawa 1985.
- Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2014.
- RADWAŃSKI Z., *Koncepcja praw podmiotowych osobistych*, «RPEiS» 2/1988, s. 1-22.
- RADWAŃSKI Z., OLEJNICZAK A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017.
- RAJSKI J., KOCOT W.J., ZARADKIEWICZ K., *Prawo kontraktów handlowych*, Warszawa 2007.
- RUDNICKI S., *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008.
- SKĄPSKI J., *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego. Zagadnienia wybrane*, «SC» 8/1966, s. 143-191.
- STELMACHOWSKI A., *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998.
- STRUGAŁA R., *Ingerencja sądu w stosunek zobowiązaniowy na podstawie art. 3571 k.c.*, «PiP» 8/2010, s. 47-59.
- STRZELCZYK R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2017.

- SWACZYNA B., *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007.
- System Prawa Cywilnego. Tom 2. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977.
- System Prawa Prywatnego, I: Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. SAFJAN, Warszawa 2012.
- System Prawa Prywatnego, III: Prawo rzeczowe*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2013.
- System Prawa Prywatnego, IV: Prawo rzeczowe*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2012.
- SZLACHETKA E., STYKOWSKI P., *Klauzule rebus sic stantibus w Kodeksie cywilnym jako podstawa wzruszenia umów opcji walutowych*, «MoP» 18/2009, s. 982-991.
- SZPUNAR A., *Akcesoryjność hipoteki*, «PiP» 8/1993, s. 16-26.
- SZPUNAR A., *Hipoteka jako zabezpieczenie kredytu bankowego*, «Rejent» 11/1998, s. 9-22.
- SZPUNAR A., *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, «Rejent» 11/1999, s. 13-27.
- SZPUNAR A., *Zgoda uprawnionego w zakresie ochrony dóbr osobistych*, «RPEiS» 1/1990, s. 41-57.
- ŚWIDERSKA M., *Zgoda pacjenta na zabieg medyczny*, Toruń 2007.
- TRZASKOWSKI R., *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012.
- W kręgu problematyki władzy państwa i prawa. Księga jubileuszowa w 70-lecie urodzin Profesora Henryka Groszyka*, red. J. MALARCZYK, Lublin 1996.
- WIDŁO J., *Zastaw rejestrowy na prawach*, Warszawa 2008.
- WOLTER A., IGNATOWICZ J., STEFANIUK K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
- WOŹNIAK Z., *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela obciążonej rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, «PS» 6/2005, s. 37-54.
- ZARADKIEWICZ K., *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, «KPP» 2/2000, s. 293-336.
- ZARADKIEWICZ K., *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, «Palestra» 1-2/2005, s. 230-234.
- ZELEK M., *Determinanty początku biegu terminu przedawnienia roszczeń w ujęciu prawnoporównawczym*, «SPP» 1/2017, s. 21-32.