

Ochrona sprzedającego podczas zbywania nieruchomości

Protection of the Seller While Selling a Real Estate

Dariusz Szyszkowski, Akademia Krakowska im. Frycza Modrzewskiego

STRESZCZENIE

Celem tego artykułu jest ochrona osoby sprzedającej nieruchomość i zapewnienie jej otrzymania umówionej ceny w terminie wynikającym z umowy w wyniku autorskiego projektu wzmianki jako przeciwstawności się osobom zmierzających do uzyskania nieruchomości bez zapłaty lub dokonania tylko częściowej zapłaty, jak to jest obecnie często praktykowane przez różne podmioty, już *de facto in iure*.

The aim of the article is to protect the seller of the real estate, and assure him/her the receiving of the established payment on the due date under the contract thanks to the project of the changes aiming at opposing the people who want to acquire the property without payment, or by making a partial payment, which is done by various parties practically *in iure*.

ABSTRACT

Wstęp

Po zmianach w systemie gospodarczym w Polsce w roku 1989, nisko wykształcony rynek nieruchomości przeżył eksplozję transformacji właścicielskiej, lecz niestety nieproporcjonalnej do obowiązujących norm prawnych w zakresie optymalnej ochrony podmiotu zbywającego nieruchomości. Zatem zrealizowanie tego celu samoistnie powierzono różnym autorom, którzy swoim zaangażowaniem, myślą i działaniem, przyczyniają się do podjęcia próby rozszerzenia ochrony zbywcy nieruchomości już znormalizowanego systemu prawnego w zakresie prawa rzeczowego, prawa zobowiązań oraz prawa egzekucyjnego.

Nawiązując zatem do otwartej i niedoskonałej problematyki ochrony zbywcy nieruchomości, opracowałem przesłankę dla nowych norm prawa cywilnego, nazywając wzmianką, która ma na celu zapewnienie optymalnej ochrony podmiotu zbywającego nieruchomości poprzez prawną eliminację określonych zachowań u osób kupujących.

Wprowadzenie wzmianki do porządku prawnego polega na tym, że osoba sprzedająca nieruchomości, nie wyzbywa się jej z chwilą (jak stanowią to normy prawne w obecnym porządku prawnym) podpisania (zawarcia) umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego a pozostawia się (tę sprzedaż) przeniesienie własności nieruchomości w fazę oczekującą na zapłatę ceny przez kupującego.

W naturze każdego człowieka tkwi głęboko zakorzeniona potrzeba posiadania własności domu, którą to potrzebę staramy się zrealizować na różnych etapach naszego życia. Niektórym udaje się osiągnąć wyznaczony cel szybciej, innym w późniejszych okresach życia, ale zawsze dążymy do jednego celu, nawet często poprzez zbycie innej nieruchomości dla wygenerowania dostatecznych środków pieniężnych.

W Polsce, zarówno ustawodawstwo, jak i sektor bankowy nie pomaga nam przeprowadzić transakcji sprzedaży nieruchomości w sposób należyte bezpieczny, stąd nasze zachowanie i towarzyszące sprzedaży podejmowane czynności wzbudzają lęk przed utratą majątku zbywanego, a niekiedy doprowadzają do eskalacji całego przedsięwzięcia. Zbywając nieruchomości niezależnie od jej substancji, często zadajemy sobie pytanie, jak sprzedać np. lokal mieszkalny bez ryzyka utraty środków pieniężnych, stanowiących cenę zbywanej nieruchomości? Niezależnie od tego jak będziemy nieufni lub jaki będzie dzielił nas dystans wobec kupującego, transakcja zbycia nieruchomości od tej pory do chwili obecnej, będzie stanowiła niebezpieczeństwo jej utraty na rzecz kupującego, względnie niebezpieczeństwo nieuzyskania ceny w całości.

Zbywając nieruchomości możemy mieć wiele powodów do obaw. Przede wszystkim nieuczciwość kupującego, który może po prostu nam nie zapłacić, a ponadto sprzedać przedmiotową nieruchomości na rzecz innych osób i w ten sposób wyzbyć się majątku. Zatem brak możliwości uzyskania od tegoż kupującego jakiegokolwiek zwrotu utraconego przez nas majątku.

Również śmierć kupującego lub współ-kupującego nieruchomości a także rozwód lub upadłość konsumenta osoby fizycznej względnie firmy jako kupującego może spowodować utratę zbytej nieruchomości.

Mając na uwadze wiele czynników towarzyszących zbyciu nieruchomości a jednocześnie utrudniających uzyskanie ceny, można by wywnioskować, że idealnym zabezpieczeniem zapłaty byłoby przeniesienie zbywanej nieruchomości na rzecz nabywcy wtedy, kiedy cena za nabywaną nieruchomość zostanie zabezpieczona a przejście nieruchomości na rzecz nabywcy nastąpi po jej zabezpieczeniu.

Obecny porządek prawny

Niestety w naszym ustawodawstwie jeszcze nie doczekaliśmy się właściwej ustawy oraz przepisów wykonawczych, które skutecznie zabezpieczyłyby stronom umowy jej wykonanie – dla zbywcy zapłatą ceny a dla kupującego nabycie nieruchomości. W obecnym porządku prawnym zbycie nieruchomości polega na tym, że strony umowy, a więc zbywca i kupujący, zawierając umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego¹ na zasadzie art. 158 KC w zw. z art. 73 §2 KC, który przenosi własność nieruchomości z chwilą złożenia na akcie swojego podpisu. Natomiast kupujący w zależności od jego statusu materialnego, płaci gotówką z chwilą zawierania umowy sprzedaży i przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości lub za pośrednictwem instytucji finansowej np. banku, odroczonej w czasie. I właśnie ten moment stanowi dla sprzedającego niebezpieczeństwo utraty nieruchomości bez uzyskania zapłaty ceny, tak w części, jak i w całości, albowiem przeniesienie własności nieruchomości następuje z chwilą złożenia przez zbywcę podpisu – w języku prawniczym nazywanym złożeniem oświadczenia woli, na zasadzie art. 56 KC w zw. z art. 66 KC.

Nadto należy wskazać, że ustawodawca tworząc normę prawną stypizowaną w art. 157 KC nie popisał się wyobraźnią w zakresie ochrony sprzedającego, albowiem z jednej strony zapewnił swobodne przeniesienie własności nieruchomości, a z drugiej zaś strony wykluczył możliwość przeniesienia własności nieruchomości np. pod warunkiem zapłaty ceny, wywołał tym samym przesłanki dla wystąpienia rażąco wysokiego ryzyka na okoliczność uzyskania przez zbywcę przedmiotowej nieruchomości ceny zapłaty. Jeśli ustawodawca zezwoliłby nam na zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości pod warunkiem zapłaty ceny w ustalonym terminie, to z tego punktu widzenia (wysoce uproszczonego), transakcja zbycia nieruchomości stałaby się przyjazna dla obu stron – tzn. kupujący byłby wpisany do ksiąg wieczystych jako właściciel tylko i wyłącz-

nie po uiszczeniu ceny. Forma wyżej opisana stanowiłaby znacznie bezpieczniejsze rozwiązanie aniżeli podporządkowanie się sformułowanej treści brzmienia art. 157 KC. Dlatego też, chciałbym zwrócić uwagę na konieczność właściwego przygotowania się do dokonania czynności prawnych w zakresie zbycia nieruchomości oraz przybliżyć ryzyko wynikające z wywołanych przez nas skutków prawnych dla tychże czynności i jednocześnie przedstawić innowacyjne rozwiązanie wskazywanych problemów.

Przesłanki wprowadzenia autorskiej „wzmianki”

Przede wszystkim należy podkreślić, że każde podjęte działanie *ad rem* w zakresie sprzedaży nieruchomości wymaga konieczności jego wykonania w myśl *paremi: pacta sunt servanda* i tylko takie zachowanie stron gwarantuje jego skuteczność oraz bezkonfliktowe uzyskanie przedmiotu umowy. Jednak praktyka niekiedy jest daleka od zakładanej teorii. Stąd zaprezentowana forma bezpiecznego przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę dla jednej strony staje się bezpieczna, lecz dla sprzedającego może zrodzić różne skutki ujemne. Skutek ten objawia się przede wszystkim poprzez niedokonanie na rzecz sprzedającego zapłaty ceny lub może spowodować oddalenie terminowe co do zapłaty ceny w części, jak i w ogóle.

W najprostszej formie, w tym zakresie można by było zaproponować rozwiązanie polegające na tym, że kupujący zabezpieczy roszczenie na rzecz zbywcy poprzez poddanie się dobrowolnej egzekucji z całego swojego majątku, wprost z aktu, na zasadzie art. 777 §1 pkt 4 względnie pkt 5 KPC. Uregulowanie prawne w kodeksie postępowania cywilnego na powyższą okoliczność, nie gwarantuje jednak uzyskania fizycznych środków pieniężnych – ceny za sprzedaną nieruchomość, ale umożliwi zbywcy realne zabezpieczenie na całym majątku kupującego jednak w granicach wartości jego osobistego majątku. W praktyce oznacza to, że poddanie się dobrowolnej egzekucji niekoniecznie zaspokoi uzyskanie ceny zapłaty zbywanej nieruchomości wraz z kosztami dalej idącej egzekucji, albowiem wartość majątku może okazać się znacznie niższa od wartości transakcji dla zbywanej nieruchomości.

Naturalnie zbywana nieruchomość na rzecz kupującego, który poddał się dobrowolnej egzekucji, weszła do jego majątku i można by przyjąć, że jeżeli majątek kupującego w chwili zawierania umowy sprzedaży nie mógłby samoistnie zabezpieczyć zapłaty ceny to przedmiotowa nieruchomość stała się dalszą częścią składową jego majątku, i w tej chwili wartość majątku nabywcy mogłaby pokryć powstałe roszczenie zbywcy. Należy jednak wskazać, że przedmioto-

wa nieruchomości weszła do majątku kupującego bez żadnych ograniczeń, zatem rozporządzenie przez nabywcę już jego majątkiem również jest wolne od jakichkolwiek ograniczeń, stąd kupujący może swobodnie i bez ograniczeń rozporządzić tą nieruchomością np. poprzez sprzedaż nawet w tym samym dniu, w którym nabył rzeczoną nieruchomość. Stąd istotnym elementem w zastosowanej procedurze byłoby sporządzenie przez kupującego i złożenie listy jego stanu majątkowego do aktu wraz oświadczeniem, że wykazany majątek nie podlega żadnemu zajęciu i nie będzie zbywany do czasu całkowitej zapłaty ceny nieruchomości objętej umową sprzedaży.

Zatem łatwo daje się wywnioskować, że poddanie się przez kupującego dobrowolnej egzekucji z całego jego majątku, w myśl przepisów kodeksu postępowania cywilnego, nie stanowi tzw. „twardego” zabezpieczenia w zakresie uzyskania ceny ze sprzedaży, ale może być elementarnym uzupełnieniem w stosowanych procedurach zabezpieczających uzyskania ceny ze sprzedaży. Dlatego też ważnym elementem dla zabezpieczenia ceny zapłaty na rzecz sprzedającego, byłoby zdeponowanie przez nabywcę na rzecz sprzedającego środków pieniężnych na rachunku powierniczym – w banku lub podobnej instytucji finansowej. Należy jednak zaznaczyć, że przyjęcie środków pieniężnych do depozytu przez notariusza, adwokata lub radcy prawnego nie jest tożsame z gwarancją ich powrotnego otrzymania, albowiem podmioty te najczęściej nie posiadają majątku o wielkich rozmiarach, zatem mogą w każdej chwili stać się osobami niewypłacalnymi, w przeciwieństwie do banku, który dysponuje znacznie większym majątkiem oraz podległy jest ściślejszej procedurze prawa i nadzoru bankowego, a w naszej sytuacji jako gwaranta dla transakcji w krótkim okresie czasowym.

Zdeponowanie środków pieniężnych przez kupującego, miałyby służyć gwarancji zapłaty w okresie odpowiednim dla dokonania przez właściwy sąd czynności procesowych polegających na wykreśleniu z ksiąg wieczystych zbywcy jako dotychczasowego właściciela przedmiotowej nieruchomości a wpisaniu w to miejsce kupującego. Naturalnie wyżej opisana forma zapłaty, byłaby optymalnym zabezpieczeniem zapłaty ceny, lecz może ona odnosić się tylko do okoliczności, w których nabywca przedmiotowej nieruchomości byłby tzw. płatnikiem gotówkowym bez korzystania z obcych źródeł finansowych np. banku.

Otóż, w obecnym okresie nabywca nieruchomości, najczęściej pozyskuje środki pieniężne z zewnątrz czy to z kredytu bankowego czy korzysta z dobrodziejstw rodziny, zatem nie dysponuje w chwili sprzedaży ilością środków pieniężnych niezbędnych dla wykonania umowy – zapłaty ceny. W przypadku wskazanym a najbardziej zbliżonym do

prozy naszego życia, proponowany depozyt bankowy stanowiłby bardziej przeszkodę aniżeli ułatwienie dokonywanej transakcji, stąd depozyt należałoby zamienić w gwarancję bankową (gwarancja należytego wykonania kontraktu) stwierdzającą płatność ceny na rzecz sprzedającego pod warunkiem dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej, a więc w miejscu przeznaczonym dla właściciela. Jednocześnie należy podkreślić, że warunek wyżej wskazany nie stanowi przesłanki wyczerpującej brzmienie art. 157 KC, albowiem jest to warunek zakreślony w umowie bankowej, zatem w innym dokumencie aniżeli umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Oczywiście gwarancja bankowa pozostaje w ścisłym związku z umową sprzedaży nieruchomości, ale jednak jest oderwana i nie stanowi treści umowy sprzedaży, co oznacza, że przeniesienie własności nieruchomości nie nastąpi pod warunkiem. Wadę gwarancji bankowej w naszym kraju stanowi nie tyle koszt jej uzyskania, lecz brak dostatecznej wiedzy o jej ogólnych walorach przeznaczenia względnie wykorzystania – nie tylko u klientów, ale również u pracowników bankowych, stąd należy uznać tę formę zabezpieczenia jako trudną w realizacji. Również życie dowodzi, że społeczeństwo w naszym kraju mentalnie odbiega od standardów w wykorzystywaniu instrumentów finansowych.

Zatem zaproponować należałoby inne zabezpieczenie na rzecz sprzedającego, np. w postaci klauzuli o zadatku pieniężnym odpowiadającym np. 20 % ceny zapłaty, w myśl art. 394 KC. Powyższe rozwiązanie jest z natury bardzo prostym, niewymagającym specjalnej wiedzy w zakresie wskazanych wyżej instrumentów finansowych, ale ma tę wadę, że zawęży krąg potencjalnych nabywców. W dodatku nie każdy nabywca posiada żądaną kwotę, ponieważ zadatek uiszczony jest najczęściej do rąk zbywcy przedmiotowej nieruchomości, rzadziej zaś na rachunek bankowy.

Można by stwierdzić, że ustawodawca wprowadzając do porządku prawnego art. 157 KC, nie tylko pozbawił nas bezpiecznej sprzedaży nieruchomości, ale jednocześnie nie unormował w sposób bezpiecznie należyty przeniesienia własności nieruchomości, co wskazuje na powstałą lukę w prawie (*luka contra legem*¹), którą łatwo można wykorzystać przeciwko sprzedającemu w celu pozbawienia jego przedmiotowej nieruchomości lub nieuiszczenia ceny zapłaty w części, jak i w całości.

Również brak normy prawnej regulującej prawo bankowe w zakresie postawienia do dyspozycji dla kupującego środków pieniężnych w celu zapłaty ceny za nabywaną nieruchomość bez konieczności przeniesienia własności, może

¹ *Luka contra legem* – występuje gdy dla danego stanu faktycznego (kwestii prawnej) obowiązuje norma prawna (przepis prawny), ale nie jest ona taka, jak być powinna (przypis autora).

wyzwolić u kupującego zachowanie opisane wyżej. Oznacza to w praktyce, że bank wymusza na kliencie, aby ten zawarł umowę sprzedaży wraz z przeniesieniem nieruchomości na jego rzecz i jednocześnie obciążył przedmiotową nieruchomość ograniczonym prawem rzeczowym – hipoteką, na rzecz banku.

Wyżej wskazana luka w prawie oraz brak ścisłych regulacji w prawie bankowym na powyższą okoliczność, w wielu przypadkach może posłużyć osobom jako możliwość pozyskania nieruchomości bez konieczności uiszczenia ceny względnie wymuszenia na zbywcy rażącego obniżenia ceny zapłaty za przedmiotową nieruchomość.

Geneza dla możliwości uchylecia się od zapłaty

Otóż, kupujący nieruchomość i jednocześnie korzystający z zewnętrznego źródła finansowego np. banku, zawierając umowę kredytową w celu zapłaty ceny przedmiotowej nieruchomości. Bank przedkładając umowę kredytową żąda zabezpieczenia środków kredytowych na tę nieruchomość, które postawi do dyspozycji dopiero po zawarciu umowy kredytowej oraz po złożeniu oświadczenia przez właściciela przedmiotowej nieruchomości o ustanowieniu na rzecz banku hipoteki. Jednocześnie w każdej umowie kredytowej jest zapis, że bank może wypowiedzieć umowę w sytuacji niewykonania warunków umowy albo utraty zdolności kredytowej kredytobiorcy, na zasadzie art. 75 prawa bankowego.

Należy podnieść, że w myśl art. 75 prawa bankowego, bank posiada nieograniczoną władzę, wynikiem której może powstać nieodwracalna szkoda w majątku zbywcy, albowiem zbywca przeniósł własność nieruchomości na rzecz kupującego – dłużnika banku, oczekując uruchomienia kredytu i zapłaty ceny, natomiast bank np. ponownie zweryfikował klienta i uznał u niego brak zdolności kredytowej, wypowiadając tym samym zawartą uprzednio umowę kredytową.

Podkreślenia wymaga okoliczność, że do wywołania sytuacji wyżej przedstawionej, mogłoby dojść w wyniku wcześniej już przygotowanego przez kupującego działania, który właśnie wykorzystując lukę w prawie oraz brak ostrych norm prawnych w tym zakresie, „rękoma banku” nabył nieruchomość.

Dlaczego „rękoma banku”? Ponieważ kupujący może zawsze oświadczyć, że jego wolą było nabycie rzeczowej nieruchomości, ale to bank zawinił, i ostatecznie nie wypłacił środków kredytowych, a tymczasem nieruchomość została sprzedana (tutaj wyprowadzona) z jego majątku na rzecz innej osoby.

Natomiast inną okolicznością, która może doprowadzić do powstania szkody u zbywcy, podczas zbycia nieruchomości,

jest niewykonanie w całości zobowiązania przez kupującego lecz jedynie w jej części.

Jak wyżej wskazano, kupujący, który jednocześnie staje się dłużnikiem wobec banku na mocy zawartej umowy kredytowej, aby otrzymać środki pieniężne, jest zobowiązany do przedłożenia dokumentów zakreślonych w warunkach do umowy. Warunki do umowy oznaczają, że dopiero po ich wykonaniu bank uruchomi środki kredytowe i postawi do dyspozycji kupującemu. Zatem uiszczenie ceny za przedmiotową nieruchomość staje się uzależnione od kupującego, który wykorzystując tę sytuację, może opieszale doręczać dokumenty jednocześnie utrzymywać zbywcę w niepokoju pozostając w zwłoce w wykonaniu zobowiązania.

Zasadność wprowadzenia autorskiej „wzmianki” do kodeksu cywilnego

Mając powyższe na uwadze, nie trudno jest dojść do wniosku, że w obecnym porządku prawnym, nie znajdziemy pełnego zabezpieczenia transakcji sprzedaży nieruchomości wraz z przeniesieniem własności na rzecz nabywcy, w sytuacji odroczonej płatności np. z umowy kredytowej. Dlatego też, optymalnym rozwiązaniem dla wyżej opisywanych niebezpieczeństw, byłoby wprowadzenie do kodeksu cywilnego normy prawnej – przeze mnie nazwanej – wzmianką, w dziale III księgi wieczystej, polegającej na tym, że: sprzedający wraz z nabywcą zawierają umowę przeniesienia nieruchomości, której warunkiem jest dokonanie przez właściwy dla miejsca nieruchomości Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych, wpisu – wzmianki w dziale III, informującej o zawartej umowie sprzedaży.

Wzmianka o zawarciu umowy jest wzmianką o charakterze jawnym, a więc każdy, nie tylko uczestnik postępowania, będzie mógł powziąć informację o zawartej umowie warunkowej sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą. Celem wpisu wzmianki jest informowanie wszystkich potencjalnych zainteresowanych o dokonaniu czynności prawnej, zmierzającej do zmiany właściciela nieruchomości.

Taka informacja, do dziś niemożliwa, spowoduje brak możliwości ponownej sprzedaży lub uzewnętrznienia nieruchomości każdemu potencjalnemu innemu nabywcy.

Następnie, po ujawnieniu wzmianki w dziale III KW, notariusz uzyskawszy właściwy odpis z księgi wieczystej, zawiadomi kupującego przedmiotowej nieruchomości doręczając jemu odpis z KW działu III, potwierdzający dokonanie wnioskowanej czynności, oświadczając jednocześnie kupującemu, że wystąpiły przesłanki co do dokonania na rzecz zbywcy zapłaty ustalonej w umowie ceny. W powyższym przypadku, zarówno kupujący, jak i sprzedający,

uzyskują dostateczne oraz skuteczne zabezpieczenie, które dla sprzedającego jest zapłatą za zbytą nieruchomości, a dla nabywcy pewność, że na podstawie wzmianki w dziale III sprzedający nie będzie posiadał prawa do powtórnego zbycia lub uzewnętrznia przedmiotowej nieruchomości na rzecz osób trzecich.

Również w sytuacji, kiedy kupujący zamierza wykonać zobowiązanie wykorzystując środki pieniężne pochodzące z kredytu, bank nie będzie wymagał już przeniesienia własności nieruchomości przed uiszczeniem ceny zapłaty, lecz w wyniku wpisanej wzmianki oraz ustanowienia zabezpieczenia na przedmiotowej nieruchomości postawi do dyspozycji kredytobiorcy kupującemu środki pieniężne w celu zapłaty ceny.

Wprawdzie proces ten wywoła naturalną potrzebę ponownej wizyty u notariusza w celu złożenia sygnatury na umowie dla czynności prawnej polegającej na przeniesieniu własności rzeczony nieruchomości na rzecz kupującego – kredytobiorcę, ale w ocenie wyżej wskazanego dotychczasowego ryzyka, taka powinność nie może budzić żadnych kontrowersji, tym bardziej, że podczas zawierania pierwotnej umowy sprzedaży, strony mogą umocować właściwie notariusza lub jego pracowników do dokonania powyższej czynności już bez ich udziału. Zatem ponowne przybycie do notariusza staje się zbędne.

Należy również podnieść, że wzmianka winna posiadać bezwzględny charakter dokonania wpisu, którego celem byłoby wyeliminowanie uchylecia się od złożonych przez stronę skutków oświadczenia woli, na zasadzie art. 83 KC i następnych, a tym samym gwarantując skuteczne nabycie przedmiotowej nieruchomości, zaś sprzedającemu uzyskanie ceny w całości.

Podsumowanie

Reasumując, zasadność wprowadzenia autorskiej wzmianki rozszerzającej obecny porządek prawny w zakresie prawa rzeczowego, prawa zobowiązań oraz prawa egzekucyjnego, udzielającej podmiotom ochrony podczas zbywania nieruchomości stałaby się optymalnym rozwiązaniem prawnym towarzyszącym zarówno sprzedaży wraz z przeniesieniem własności na rzecz kupującego, jak i ochroną wierzycieli w sytuacji, kiedy zbywca rzeczony nieruchomości byłby dłużnikiem i zamierzałby w szybkim procesie uzewnętrznienia majątkowego wyzbyć się majątku w tej postaci, albowiem wnioskowi stron do Sądu o dokonanie wpisu wzmianki, towarzyszą czynności prawne sporządzane w czasie zależnym od administracji Sądu Rejonowego Wieczystoskiego.

Bibliografia

1. Artykuły 56, 66 §1, 73 §2, 83 §1-2, 157 §1-2, 158, 394 §1, 535 §1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm.).
2. Art. 777 §1 pkt 4-5, Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2014 r., nr 0, poz. 101).
3. Artykuły 69 pkt 1, 2 ppkt 8, 75 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo Bankowe* (Dz. U. z 1997 r., nr 140, poz. 939).
4. Dział II księgi wieczystej §38 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102-7510, poz. 1122).

