



ORZECZNICTWO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO ZBIÓR URZĘDOWY

Seria A

Warszawa, dnia 6 czerwca 2019 r.

Pozycja 21

WYROK

z dnia 15 maja 2019 r.

Sygn. akt SK 31/17*

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Justyn Piskorski – przewodniczący
Grzegorz Jędrejek
Leon Kieres – sprawozdawca
Stanisław Rymar
Andrzej Zielonacki,

po rozpoznaniu w trybie art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072, ze zm.), na posiedzeniu niejawnym w dniu 15 maja 2019 r., skargi konstytucyjnej G.M. o zbadanie zgodności:

art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790) z art. 64 Konstytucji,

o r z e k a:

Art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 i 2354 oraz z 2019 r. poz. 730) jest zgodny z art. 64 ust. 2 oraz z art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto p o s t a n a w i a:

na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072 oraz z 2019 r. poz. 125) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.

Orzeczenie zapadło jednogłośnie.

* Sentencja została ogłoszona dnia 24 maja 2019 r. w Dz. U. poz. 980.

UZASADNIENIE

I

1. W skardze konstytucyjnej z 12 września 2016 r., uzupełnionej pismem z 6 marca 2017 r., skarżąca wniosła o stwierdzenie niezgodności art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790, ze zm.; dalej: u.k.w.h. lub ustawa o księgach wieczystych) z art. 64 Konstytucji. Zaskarżonemu przepisowi zarzuciła naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa do własności i nieusprawiedliwione zróżnicowanie sytuacji osób niebędących dłużnikami osobistymi, odpowiadających za zobowiązania osób trzecich, w zależności od sposobu zabezpieczenia wierzytelności oraz od zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu.

1.1. Skarga została wniesiona w związku z następującym stanem faktycznym i prawnym:

Skarżąca na nieruchomości stanowiącej jej własność ustanowiła hipotekę zwykłą jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez bank jej córce. Z uwagi na brak spłaty kredytu bank wypowiedział umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W marcu 2002 r. bank wystawił kredytobiorcy bankowy tytuł egzekucyjny. Tytuł ten został pozbawiony wykonalności w postępowaniu sądowym z uwagi na przedawnienie zobowiązania. Natomiast nakaz zapłaty wystawiony przeciwko skarżącej, która obciążyła swoją nieruchomość jako zabezpieczenie kredytu udzielonego jej córce, został pozbawiony wykonalności tylko w części dotyczącej świadczeń ubocznych. W pozostałej części sąd oddalił powództwo. Apelacja skarżącej również została oddalona.

1.2. Uzasadniając podniesione zarzuty, skarżąca wskazała, że art. 77 u.k.w.h. ma zastosowanie do właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym oraz do właściciela, który jest osobą trzecią. Jednakże w wypadku, gdy właściciel przedmiotu hipoteki nie jest dłużnikiem osobistym, nie ma możliwości podnoszenia zarzutów przedawnienia przysługujących dłużnikowi osobistemu. Art. 77 u.k.w.h. jest bowiem wyjątkiem od art. 73 u.k.w.h.

Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga zatem za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Wierzyciel hipoteczny jest nadal uprawniony do zaspokojenia się z nieruchomości. W sytuacji gdy właściciel nieruchomości hipotecznej nie jest dłużnikiem osobistym, możliwe jest, że dłużnik osobisty w ogóle nie będzie odpowiadał za przedawnioną wierzytelność. Pozostanie jednak odpowiedzialność rzeczowa właściciela z obciążonej nieruchomości.

W ocenie skarżącej, art. 73 i art. 77 u.k.w.h. stanowią podstawę podziału właścicieli niebędących dłużnikami osobistymi na dwie grupy podmiotów podobnych w zależności od zarzutów przeciwko wierzycielowi, które przysługują dłużnikowi osobistemu (zarzut przedawnienia i wszelkie inne zarzuty).

Pierwsza ze wskazanych grup podmiotów nie ma możliwości uchylenia się od zaspokojenia roszczenia wierzyciela, natomiast druga grupa może się od tego uchylić poprzez podniesienie zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu zgodnie z art. 73 u.k.w.h. Różnicowanie zasad przedawnienia prowadzi do odmiennego poziomu ochrony własności i praw majątkowych, z których mogą być egzekwowane wierzytelności wobec osoby trzeciej niebędącej dłużnikiem osobistym.

Zaskarżony przepis narusza także, w ocenie skarżącej, art. 31 ust. 3 Konstytucji, gdyż wprowadzone w nim ograniczenie nie jest konieczne dla ochrony praw innych osób, tj. wierzycieli hipotecznych. Skarżąca podniosła, że nie można mówić o konieczności i uzasadnieniu ograniczenia w sytuacji, gdy wierzyciel hipoteczny przez długi okres nie podejmuje czynno-

ści zmierzających do dochodzenia swoich roszczeń, tak że dochodzi do ich przedawnienia. Dłużnik rzeczowy nie może żyć w ciągłej niepewności co do tego, czy prawo własności będzie mu nadal przysługiwało, czy też zostanie go pozbawiony. Dlatego też nadrzędną ochronę należy, zdaniem skarżącej, przyznać uprawnieniom dłużnika.

Na poparcie swoich zarzutów skarżąca przywołała także tezy zawarte w wyrokach Trybunału o sygn. P 41/10 i sygn. SK 40/12, odnoszące się do kwestii przedawniania zobowiązań podatkowych.

Uzupełniając argumenty skargi, w związku z zarządzeniem Trybunału z 22 lutego 2017 r. wzywającym do uzupełnienia braków formalnych, skarżąca wskazała, że art. 77 u.k.w.h. narusza prawo do ochrony jej własności, ponieważ umożliwia egzekucję z nieruchomości będącej jej własnością w sytuacji, gdy roszczenie wierzyciela uległo przedawnieniu. Zastosowanie zaskarżonego przepisu wobec skarżącej doprowadziło do sytuacji, w której dłużnik osobisty w ogóle nie odpowiada za przedawnioną wierzytelność, a nadal istnieje odpowiedzialność rzeczowa właściciela z obciążonej nieruchomości. Nie może ona bowiem podnieść wobec wierzyciela zarzutu przedawnienia, chociaż wierzyciel nie podjął w odpowiednim terminie działań zmierzających do wyegzekwowania przysługujących mu roszczeń. Art. 77 u.k.w.h. sprawia, że własność skarżącej nie jest chroniona. Dlatego też, w jej ocenie, ograniczenie prawa do ochrony własności, rozumiane jako ochrona przed ingerencją osób trzecich, nie znajduje usprawiedliwienia w świetle art. 31 ust. 3 Konstytucji. Prawa wierzyciela do egzekwowania przysługujących mu roszczeń nie można bowiem skutecznie przeciwstawić ochronie własności dłużnika rzeczowego, skoro wierzyciel przez długi okres nie wykazuje zainteresowania ich egzekwowaniem.

2. Prokurator Generalny w piśmie z 1 czerwca 2018 r. zajął stanowisko, że art. 77 u.k.w.h. jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W pozostałym zakresie wniósł o umorzenie postępowania na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072; dalej: otpTK), ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Przed przystąpieniem do kwestii merytorycznych, Prokurator Generalny dokonał rekonstrukcji wzorców zaskarżenia. Uwzględniając argumenty podniesione w skardze wskazał, że w istocie sformułowany został odrębnie zarzut niezgodności kwestionowanej regulacji z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji i zarzut naruszenia prawa do równej ochrony prawa własności wyrażonego w art. 64 ust. 2 Konstytucji. Jednakże, w ocenie Prokuratora Generalnego, postępowanie w niniejszej sprawie w zakresie dotyczącym zarzutu niezgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 64 ust. 2 Konstytucji podlega umorzeniu na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 otpTK. W skardze nie przedstawiono bowiem wystarczającego uzasadnienia odnoszącego się do zarzutu niezgodności kwestionowanego przepisu z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Niezależnie od powyższego Prokurator Generalny na marginesie podkreślił, że zarzut naruszenia zasady równej ochrony praw majątkowych, wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji, należy uznać za oczywiście bezzasadny. Nie można bowiem przyjąć, że na podstawie art. 73 i art. 77 u.k.w.h. ustawodawca dokonał podziału dłużników rzeczowych na dwie grupy podmiotów podobnych, które różnie potraktował. Art. 77 u.k.w.h. ma zastosowanie do dłużników hipotecznych będących jednocześnie dłużnikami osobistymi, jak i ustanawiających hipotekę dla zabezpieczenia długów osób trzecich.

Odnosząc się do zarzutu niezgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, Prokurator Generalny odniósł się najpierw do instytucji hipoteki. Stwierdził, że hipoteka stanowi ograniczenie prawa własności, jednak nie narusza istoty tego prawa w sposób, który można by uznać za nieproporcjonalny. Ochrona własności nie ma charakteru absolutnego i dopuszczalne jest jej ograniczenie w warunkach wskazanych w art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji. Ograniczenie ochrony prawa własności wynikające z art. 77

u.k.w.h. mieści się w granicach wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Wprowadzone zostało przepisem rangi ustawowej i służy ochronie interesów wierzyciela hipotecznego. Prokurator Generalny podkreślił, że na gruncie ogólnych przepisów prawa cywilnego przedawnione roszczenie majątkowe nie wygasa, lecz zamienia się w tzw. zobowiązanie naturalne, którego cechą jest niedopuszczalność jego przymusowej realizacji. Wskazał, że art. 77 u.k.w.h. pozostaje w funkcjonalnym związku z realizacją wartości konstytucyjnych w postaci praw majątkowych innych osób w tym także prawa wierzyciela do zaspokojenia należnej mu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości, poprzez egzekucję z przedmiotu tejże hipoteki. Kwestionowana regulacja wzmacnia interesy wierzyciela i jego pozycję prawną w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości. Pozwala na skuteczne zabezpieczenie wierzytelności.

W ocenie Prokuratora Generalnego, kwestionowana regulacja spełnia także wymóg niezbędności dla interesu publicznego. Związana jest funkcjonalnie z funkcjonowaniem systemu kredytowego. Ograniczenie ryzyka i zabezpieczenie podmiotów udzielających kredytów jest szczególnie istotne, zwłaszcza gdy okres spłaty kredytu jest bardzo długi, a realne ryzyko związane z jego udzieleniem jest trudne do oszacowania. Minimalizuje skutki ewentualnej niewypłacalności dłużnika. Hipoteka na nieruchomości daje możliwość odpowiedniego zabezpieczenia przed ryzykiem związanym z udzielaniem kredytów, zwłaszcza długoterminowych, ponieważ z reguły nie tracą one na wartości.

Prokurator Generalny zwrócił również uwagę na szczególną rolę hipoteki jako formy zabezpieczenia kredytów długoterminowych, w tym mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Wskazał też, że hipoteka na nieruchomościach lub prawie użytkowania wieczystego jest także – co do zasady – jedyną dopuszczalną formą zabezpieczenia kredytów udzielanych przez banki hipoteczne, stanowiących podstawę emisji tzw. hipotecznych listów zastawnych.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, przy ocenie konstytucyjności art. 77 u.k.w.h. należy także rozważyć ewentualny wpływ usunięcia tego przepisu z porządku prawnego na funkcjonowanie systemu kredytów, zwłaszcza długoterminowych. Kwestionowana regulacja jest wręcz niezbędna dla ochrony praw majątkowych podmiotów udzielających pożyczek (kredytów).

Podniósł ponadto, że konstytucyjna ochrona praw majątkowych obejmuje swym zakresem ochronę wierzycieli hipotecznych. Nie można zatem wywodzić, że nie uzyska zaspokojenia wierzytelności ze względu na jej niespłacenie przez dłużnika osobistego, pomimo tego, iż została ona zabezpieczona w formie hipoteki na nieruchomości należącej do osoby trzeciej, tj. dłużnika hipotecznego. Brak możliwości wyegzekwowania wierzytelności od dłużnika osobistego nie w każdym wypadku wynika z bezczynności wierzyciela. Nie można tym samym twierdzić, że bezczynność taka ma charakter powszechny i jest spowodowana przyjętym przez ustawodawcę rozwiązaniem kwestionowanym w niniejszej sprawie.

W ocenie Prokuratora Generalnego, art. 77 u.k.w.h. pozwala na elastyczne zachowanie wierzycieli hipotecznych wobec dłużników, np. przez podjęcie działań zmierzających do spłaty zadłużenia, przed uruchomieniem procedury zmierzającej do wyegzekwowania wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia.

Prokurator Generalny podkreślił również, że w wypadku kredytów bankowych właściciel nieruchomości ma swobodę ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność. Regulacje zawarte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece chronią również interesy właścicieli ustanawiających na swojej nieruchomości hipotekę. Ochrona ta przejawia się przede wszystkim w akcesoryjności hipoteki i możliwości kwestionowania wysokości zabezpieczenia. Podmiot ustanawiający hipotekę na swojej nieruchomości pozostaje nadal jej właścicielem i może nią nadal rozporządzać.

Prokurator Generalny zwrócił również uwagę, że wierzyciel może z tytułu hipoteki żądać od właściciela nieruchomości obciążonej tą hipoteką zapłaty kwoty mieszczącej się w sumie hipoteki.

W związku z powyższym Prokurator Generalny wskazał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż kwestionowana regulacja narusza wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasadę proporcjonalności *sensu stricto*.

3. W piśmie z 7 grudnia 2017 r. Rzecznik Praw Obywatelskich (dalej: Rzecznik) zgłosił swój udział w postępowaniu i wniósł o stwierdzenie, że art. 77 u.k.w.h. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość uzyskania przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, mimo przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji przez to, że w sposób nieproporcjonalny ogranicza konstytucyjną ochronę prawa własności.

W piśmie z 31 stycznia 2018 r. Rzecznik, uzasadniając swoje stanowisko, wskazał, że z mocy art. 77 u.k.w.h. właściciel nieruchomości został zobowiązany do znoszenia faktu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu swojej własności, mimo upływu terminu przedawnienia wierzytelności pieniężnej. Wprawdzie ograniczenie w sferze prawnej właściciela nieruchomości co do zasady pozostaje w związku z zapewnieniem ochrony uprawnień wierzyciela hipotecznego, jednakże, w ocenie Rzecznika, stanowi zbyt daleką ingerencję. Tak szerokie uprzywilejowanie wierzyciela hipotecznego nie jest konstytucyjnie konieczne i nie spełnia wymogu niezbędności ograniczenia gwarantowanej ochrony prawa własności nieruchomości. Za wystarczającą Rzecznik uważa możliwość podjęcia działań zmierzających do uzyskania zaspokojenia rzeczowego w terminie właściwym dla przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Jak wskazał Rzecznik, brak jest zaś podstaw do utrzymywania ochrony prawnej podmiotu, który w ustawowym terminie nie podjął żadnych czynności zmierzających do skutecznego wyegzekwowania należności pieniężnej. Stanowi to nieuprawnione rozszerzenie zakresu uprawnień wierzyciela hipotecznego i wykracza poza pierwotną funkcję hipoteki. Przywileje przyznane w ten sposób wierzycielowi hipotecznemu pozostają w luźnym związku z systemową rolą hipoteki.

4. Marszałek Sejmu w piśmie z 22 marca 2018 r. wniósł o stwierdzenie, że art. 77 u.k.w.h. jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Odnosząc się do kwestii formalnych, Marszałek Sejmu wskazał, że uwzględnienie argumentów podniesionych w skardze sugeruje, iż wzorcem kontroli konstytucyjności w niniejszej sprawie powinien być art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Następnie Marszałek Sejmu dokonał analizy treści prawa własności w znaczeniu konstytucyjnym, o którym mowa w art. 64 Konstytucji. Omówił uprawnienia właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym z art. 73 u.k.w.h. Szeroko odniósł się do treści art. 77 u.k.w.h., przytaczając poglądy doktryny i tezy z orzecznictwa. Przedstawił, jak na gruncie zaskarżonego przepisu kształtuje się sytuacja prawna właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym i dłużnikiem rzeczowym.

Przeprowadzona analiza doprowadziła Marszałka Sejmu do wniosku, że zarzut o nierównym traktowaniu dłużników w świetle art. 73 i art. 77 u.k.w.h. jest chybiony. Przepisy te nie są podstawą podziału dłużników rzeczowych na dwie grupy podmiotów podobnych. Nie można bowiem przyjąć, że skarżąca została zaliczona jednocześnie do obu grup podmiotów, skoro sąd orzekający w jej sprawie wydał wyrok, na mocy którego pozbawił wykonalności nakaz zapłaty w zakresie dotyczącym kwoty skapitalizowanych odsetek i odsetek od kwoty głównej, natomiast w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 31 ust. 3 Konstytucji, Marszałek Sejmu zauważył, że w sprawie skarżącej bank, który udzielił kredytu, podejmował czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności przed upływem okresu przedawnienia. Pozytywnie ocenił czas pozostawiony dłużnikom, pozwalający im na spłatę wierzytelności bez konieczności sięgania do egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką.

Wskazał również na nieadekwatność posługiwania się przez skarżącą argumentacją podniesioną w wyrokach Trybunału dotyczących przedawnienia w sprawach podatkowych. Podkreślił, że w sprawie skarżącej przedmiotem oceny jest wyłączenie przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną, natomiast w powołanych wyrokach TK, chodziło o hipotekę przymusową w prawie publicznym. Obie sytuacje są zatem nieporównywalne ze względu na różnicę między hipoteką umowną i hipoteką przymusową stosowaną w prawie podatkowym. Inna jest bowiem pozycja dłużnika względem wierzyciela w stosunkach prawa prywatnego i inna dłużnika podatkowego w stosunku do podmiotu publicznego w ramach stosunków podatkowych.

Dlatego też nie zgodził się z zarzutem skarżącej o niezgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

II

Zgodnie z art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072 oraz z 2019 r. poz. 125), Trybunał może rozpoznać skargę konstytucyjną na posiedzeniu niejawnym, jeżeli pisemne stanowiska wszystkich uczestników postępowania oraz pozostałe dowody zgromadzone w sprawie stanowią wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia.

Trybunał uznał, że w niniejszym postępowaniu przesłanka ta została spełniona.

III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Rekonstrukcja wzorców kontroli.

W *petitum* skargi jako wzorzec kontroli art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 i 2354 oraz z 2019 r. poz. 730; dalej: u.k.w.h.) został wskazany art. 64 Konstytucji. Jednakże z analizy treści uzasadnienia skargi i pisma uzupełniającego z 6 marca 2017 r., a także podniesionych w nich argumentów wynika, że zarzuty skarżącej odnoszą się do naruszenia zasady równości w zakresie ochrony prawa własności i innych praw majątkowych. Drugi z podniesionych zarzutów dotyczy nadmiernej ingerencji przez art. 77 u.k.w.h. w prawo własności, co narusza, zdaniem skarżącej, art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Dlatego też, kierując się zasadą *falsa demonstratio non nocet*, Trybunał przyjął, że skarżony przepis powinien być skonfrontowany z art. 64 ust. 2 Konstytucji, a także z art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Podniesienie zarzutu nieproporcjonalności wprowadzonego ograniczenia przez ustawodawcę wymaga wskazania, w zakresie jakiego prawa lub wolności nastąpiła nadmierna ingerencja. W związku z tym w sprawie zainicjowanej skargą konstytucyjną, art. 31 ust. 3 Konstytucji nie może stanowić samoistnego wzorca kontroli. Trybunał, odczytując intencje skarżącej i posiłkując się stanem faktycznym i prawnym sprawy, uznał, że przepisem związkowym w tym wypadku powinien być art. 64 ust. 3 Konstytucji. Wskazuje on bowiem przesłanki i granice dopuszczalnej ingerencji w prawo własności.

W pozostałym zakresie Trybunał postanowił umorzyć postępowanie ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

2. Badanie zgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Skarżąca, zarzucając naruszenie art. 64 ust. 2 Konstytucji, wskazała, że „[a]rt. 73 i art. 77 u.k.w.h. stanowią podstawę podziału właścicieli niebędących dłużnikami osobistymi na dwie grupy podmiotów podobnych w zależności od zarzutów przeciwko wierzycielowi, które przysługują dłużnikowi osobistemu (zarzut przedawnienia i wszelkie inne zarzuty)”. Zdaniem skarżącej, na skutek zaskarżonego przepisu grupy te potraktowane zostały w inny sposób: druga grupa może uchylić się od zaspokojenia roszczenia poprzez podniesienie, zgodnie z art. 73 ukwł zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu, natomiast pierwsza grupa takiej możliwości nie ma. To zaś prowadzi do odmiennego poziomu ochrony własności i praw majątkowych, z których mogą być egzekwowane wierzytelności wobec osoby trzeciej niebędącej dłużnikiem osobistym.

Zgodnie z art. 73 u.k.w.h., „Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki”. Natomiast art. 77 u.k.w.h. stanowi, że „Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne”.

Pierwszy z przywołanych przepisów wskazuje na akcesoryjny charakter hipoteki. Oznacza to, że „jej prawny los – powstanie, istnienie i wykonanie – uzależniony jest od zabezpieczanej przez nią wierzytelności” (J. Pisuliński, *Hipoteka*. [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe* t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 593). Za wyjątek w tym zakresie uważany jest art. 77 u.k.w.h. Umożliwia on bowiem zaspokojenie się przez wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki, mimo przedawnienia zabezpieczonej nią wierzytelności. Powoduje tym samym, że zarzut przedawnienia pozostaje bezskuteczny w wypadku właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym. Nadal zatem istnieje odpowiedzialność rzeczowa właściciela z obciążonej nieruchomości, natomiast dłużnik osobisty nie odpowiada za przedawnioną wierzytelność (zob. np. wyrok SA w Łodzi z 13 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 71/13, Lex nr 1327567).

Zarzutem przedawnienia może skutecznie bronić się jedynie dłużnik osobisty, który nie jest właścicielem obciążonej nieruchomości.

Przechodząc do zbadania zarzutu sformułowanego przez skarżącą, Trybunał zwrócił uwagę, że wskazała ona na dwie grupy podmiotów, których sytuacja, w jej ocenie, uregulowana jest odmiennie. Nie określiła jednak cechy relewantnej, na podstawie której zostały one wyróżnione. Nie wykazała zatem, że są to grupy podmiotów podobnych, ani że uregulowanie ich sytuacji w zaskarżonym przepisie prowadzi do naruszenia zasady równości.

W świetle art. 64 ust. 2 Konstytucji, własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Przepis ten zawiera jedno ze szczegółowych odniesień ogólnej zasady równości do poszczególnych dziedzin życia społecznego. Z tych względów powinien być interpretowany w bliskim związku z art. 32 Konstytucji. Wynikają z nich bowiem analogiczne konsekwencje prawne.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Trybunału, zasada równości oznacza nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej grupy. Wszyscy adresaci norm prawnych, charakteryzujący się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną), powinni być traktowani równo, według jednakowej miary, bez różnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących (zob. np. wyrok z 10 lipca 2012 r., sygn. P 15/12, OTK ZU nr 7/A/2012, poz. 77).

Określając wzajemne relacje między art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji, Trybunał podkreślał, że art. 32 ust. 1 Konstytucji, stanowiący prawo do równego traktowania, nie statuuje samodzielnie żadnych praw podmiotowych. Może zatem określać sytuację prawną jednostki jedynie wspólnie z inną normą konstytucyjną, która wypełnia konkretną treścią ogólną zasadę równości (zob. wyrok z 16 czerwca 2009 r., sygn. SK 5/09, OTK ZU nr 6/A/2009, poz. 84). Natomiast art. 64 ust. 2 Konstytucji wyraża zasadę równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych. Przepis ten nie stanowi jedynie zasady ustrojowej, lecz wyraża zasadę równości jako normę prawa przedmiotowego, jak i szczególnego rodzaju prawo podmiotowe, prawo do równego traktowania (zob. wyrok z 6 października 2004 r., sygn. SK 23/02, OTK ZU nr 9/A/2004, poz. 89). Art. 64 ust. 2 Konstytucji stanowi zatem nie tylko rozwinięcie zasady równości, ale również odrębne konstytucyjne prawo podmiotowe. Pojęcie równości, jakim posługuje się ten przepis, nie ma charakteru abstrakcyjnego, lecz odnosi się do konkretnych praw. Równą ochroną objęte są zarazem konstytucyjne i ustawowe prawa majątkowe. Ścisłe powiązanie równej dla wszystkich ochrony prawnej z prawem do własności, stanowiącym prawo konstytucyjne, oraz innymi prawami majątkowymi i prawem dziedziczenia, powoduje, że tak pojmowana równość staje się nieodłącznym aspektem tego prawa (zob. wyrok z 24 kwietnia 2007 r., sygn. SK 49/05, OTK ZU nr 4/A/2007, poz. 39). Art. 64 ust. 2 Konstytucji może być tym samym powoływany jako samodzielny wzorzec kontroli w postępowaniu inicjowanym skargą konstytucyjną.

Wskazując na obowiązki ustawodawcy wynikające z art. 64 ust. 2 Konstytucji, Trybunał podkreślał, że mają one dwojaki charakter. Z jednej strony na ustawodawcy spoczywa nie tylko pozytywny obowiązek ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać (zob. wyrok z 19 grudnia 2002 r., sygn. K 33/02, OTK ZU nr 7/A/2002, poz. 97).

W aspekcie przedmiotowym, równość, o której mowa w art. 64 ust. 2 Konstytucji, nie oznacza jednakowej (tożsamej) intensywności ochrony w odniesieniu do poszczególnych kategorii praw majątkowych. Zależy ona od treści i ujęcia konstrukcyjnego tych praw. Z istoty innych niż własność praw, których treść jest węższa od treści własności i które nie mogą być uznawane za własność w znaczeniu konstytucyjnym, wynika w szczególności, że ustawodawcy przysługuje kompetencja do szerszej ingerencji w ich zakres i ukształtowaną normatywnie treść. Równość ochrony w tym świetle odnosi się zatem jedynie do praw majątkowych należących do tej samej kategorii (zob. wyroki z: 24 kwietnia 2007 r., sygn. SK 49/05; 13 października 2015 r., sygn. P 3/14, OTK ZU nr 9/A/2015, poz. 145; 27 lutego 2018 r., sygn. SK 25/15, OTK ZU A/2018, poz. 11).

W aspekcie podmiotowym zasada wyrażona w art. 64 ust. 2 Konstytucji oznacza, że ochroną objęty jest każdy, komu przysługuje prawo majątkowe, bez względu na posiadane cechy osobowe i przymioty. Wynika stąd zakaz różnicowania intensywności ochrony pomiędzy podmiotami prawa prywatnego, osobami fizycznymi, podmiotami prawa publicznego czy też państwem. Zróżnicowanie regulacji środków i zakresu ochrony praw może być natomiast konsekwencją związania podmiotów publicznych, a w szczególności państwowych, normami konstytucyjnymi, które nie odnoszą się do osób prywatnych (zob. wyrok z 31 stycznia 2001 r., sygn. P 4/99, OTK ZU nr 1/2001, poz. 5).

W świetle powołanego wzorca kontroli, tylko wskazanie cechy relewantnej wyodrębnienia grup podmiotów pozwala na ocenę, czy rzeczywiście mamy do czynienia z podmiotami podobnymi. Dopiero wówczas można dokonać porównania ewentualnego zróżnicowania ich sytuacji prawnej i ustalenia, czy jest ono uzasadnione. Nie każda odmienność uregulowania sytuacji prawnej określonych podmiotów będzie stanowiła naruszenie zasady równości. Zróżnicowanie będzie niedopuszczalne, z konstytucyjnego punktu widzenia, jeżeli wprowadzone zostało arbitralnie, a zatem nie znajduje uzasadnienia w innych zasadach i wartościach,

o których mowa w Konstytucji. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału, ocena zasadności i celowości przyjmowanego modelu wprowadzanych instytucji pozostaje zasadniczo poza zakresem kompetencji Trybunału. Tylko niebudzące wątpliwości przekroczenie przez ustawodawcę granic swobody, jeśli chodzi o zróżnicowanie sytuacji podmiotów, może być przedmiotem kontroli konstytucyjnej (zob. postanowienie z 18 listopada 2008 r., sygn. SK 23/06, OTK ZU nr 9/A/2008, poz. 166, oraz wskazane tam wcześniejsze orzeczenia).

Wykazanie powyższych okoliczności spoczywa na skarżącym. Zgodnie z art. 53 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072, ze zm.; dalej: otpTK), skarga konstytucyjna powinna zawierać „uzasadnienie zarzutu niezgodności kwestionowanego przepisu ustawy lub innego aktu normatywnego, ze wskazaną konstytucyjną wolnością lub prawem skarżącego, z powołaniem argumentów lub dowodów na jego poparcie”. Obalenie domniemania zgodności zaskarżonego przepisu z Konstytucją jest powinnością skarżącego.

Nie można uznać za takie uzasadnienie stwierdzenia skarżącej, że skutkiem zaskarżonego przepisu jest podział właścicieli niebędących dłużnikami osobistymi w zależności od zarzutów przeciwko wierzycielowi, które przysługują dłużnikowi osobistemu (zarzut przedawnienia i wszelkie inne zarzuty). W związku z tym druga grupa może uchylić się od zaspokojenia roszczenia poprzez podniesienie, zgodnie z art. 73 u.k.w.h. zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu, natomiast pierwsza grupa takiej możliwości nie ma.

Art. 77 u.k.w.h., jak już wcześniej wskazano, stanowi wyjątek od zasady akcesoryjności hipoteki i w efekcie pozbawia skuteczności zarzut przedawnienia. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza bowiem uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej (art. 77 zdanie pierwsze u.k.w.h.). Przepis ten odnosi się w równym stopniu do wszystkich dłużników osobistych, którzy dokonali obciążenia przedmiotu swojej własności hipoteką, jak również osób trzecich – właścicieli niebędących dłużnikami osobistymi (tzw. dłużników rzeczowych). Na marginesie należy zaznaczyć, że w wypadku zbycia przedmiotu zabezpieczenia zaskarżony przepis odnosi się także do każdorazowego nabywcy (właściciela).

Art. 77 u.k.w.h. ogranicza możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela hipotecznego z przedmiotu obciążonego hipoteką tylko do wysokości należności głównej i nie obejmuje roszczeń o świadczenia uboczne. Podniesienie zarzutu przedawnienia będzie zatem skuteczne w zakresie roszczeń wierzyciela o te świadczenia.

Zarzutem przedawnienia w sposób skuteczny może bronić się tylko dłużnik osobisty, który nie jest właścicielem przedmiotu obciążonego hipoteką.

W związku z powyższym należy wskazać, że zróżnicowanie rodzaju zarzutów – podnoszone przez skarżącą – nie można uznać za cechę relewantną wyodrębnienia obu grup podmiotów. Uprawnienie wierzyciela do zaspokojenia się z przedmiotu obciążonego hipoteką odnosi się do wszystkich właścicieli, będących zarówno dłużnikami rzeczowymi (niebędącymi dłużnikami osobistymi), jak i dłużnikami osobistymi.

Dlatego też należy podkreślić, że wśród właścicieli niebędących dłużnikami osobistymi nie ma takiej grupy, która mogłaby się uchylić od zaspokojenia roszczenia wierzyciela hipotecznego w wypadku przedawnienia wierzytelności.

Zaskarżony przepis nie prowadzi zatem do zróżnicowania sytuacji tych dłużników, ani nawet do wyróżnienia wśród nich odrębnych grup, do których mają zastosowanie odmienne regulacje. Nie skutkuje on również zróżnicowanym poziomem ochrony własności i praw majątkowych, z których mogą być egzekwowane wierzytelności wobec osoby trzeciej niebędącej dłużnikiem osobistym.

Na ocenę zaskarżonego przepisu nie mają wpływu przywołane przez skarżącą tezy wyroków Trybunału z 8 października 2013 r., sygn. SK 40/12 (OTK ZU nr 7/A/2013, poz. 97) i 19 czerwca 2012 r., sygn. P 41/10 (OTK ZU nr 6/A/2012, poz. 65).

Trybunał pragnie zwrócić uwagę, że ocena konstytucyjności zaskarżanych regulacji nie może być dokonywana w sposób oderwany od konkretnej sytuacji prawnej, w tym w szczególności od dziedziny prawa, jakiej dotyczy. Należy bowiem wziąć pod uwagę nie tylko zaskarżony przepis, ale również uwzględnić cały kontekst prawny związany z ukształtowaniem danej instytucji przez ustawodawcę. Nie można poprzestać tylko na ocenie wyodrębnionych elementów jej konstrukcji, nie biorąc pod uwagę jej celu i funkcji, jakie ma spełniać w obrocie prawnym. Zbyt wąskie ujęcie problemu i brak osadzenia go w realiach konkretnej sprawy i stosunków prawnych, których będzie on dotyczyć, może prowadzić do niewłaściwych wniosków.

W wyroku o sygn. SK 40/12 Trybunał odniósł się do kwestii zróżnicowania sytuacji prawnej podatników z uwagi na charakter posiadanego majątku i możliwość wyboru przez organy państwa sposobu zabezpieczenia należności podatkowych. Wyrok o sygn. P 41/10 dotyczył uregulowań odnoszących się do zobowiązania podatkowego powstałego z tytułu zawarcia umowy pożyczki już po jego przedawnieniu.

Podkreślić przede wszystkim należy, że oba wyroki dotyczyły uregulowania hipoteki w zupełnie innej gałęzi prawa – prawa podatkowego, w którym obowiązują odmienne zasady powstawania stosunków prawnych od zasad przyjętych w prawie prywatnym. Stosunek prawnopodatkowy kształtowany jest jednostronnie przez podmiot publiczny w oparciu o władztwo finansowe państwa. Podmioty objęte obowiązkiem podatkowym nie mają wpływu na treść poszczególnych elementów zobowiązania. Ustawodawca korzysta w tym zakresie z daleko idącej swobody politycznej, a obowiązek jego wykonania przez podatnika poparty jest przymusem państwa. Podatki, choć stanowią dochody budżetowe, z których realizowane są zadania i funkcje państwa, nie mają charakteru ekwiwalentnego. Podatnik w zamian za uiszczony podatek nie uzyskuje bezpośrednio żadnego świadczenia wzajemnego. Wysokość zobowiązań uiszczanych przez poszczególnych podatników powiązana jest z ich sytuacją dochodową i majątkową. W pewnych okolicznościach ustawodawca uwzględnia również cechy osobiste poszczególnych podatników wpływające na ich zdolność do ponoszenia ciężarów podatkowych.

Niezrealizowane dochody publiczne będące następstwem niewywiązywania się podatników z ciążących na nich obowiązków względem państwa, stanowią uszczerbek w finansach publicznych o zupełnie innym i nieporównywalnym charakterze do uszczerbku majątkowego wierzyciela w stosunkach prywatnoprawnych. W prawie cywilnym umowa między wierzycielem a dłużnikiem jest umową konsensualną i dwustronnie zobowiązującą. Wierzyciel zobowiązuje się do przeniesienia na dłużnika określonej ilości pieniędzy, a dłużnik do ich zwrotu we wskazanym terminie. Mamy zatem do czynienia z sytuacją, w której konkretna kwota świadczenia, będąca przedmiotem umowy, wyszła z majątku wierzyciela.

Jedną z form zabezpieczenia należności wierzyciela jest hipoteka, która ustanawiana jest w formie umowy. Rodzaj zabezpieczenia, jakie może przedstawić podmiot ubiegający się o udzielenie kredytu lub pożyczki, będzie wpływał na decyzję kredytodawcy oceniającego swoje ryzyko finansowe. Osoba trzecia, która decyduje się na obciążenie swojej nieruchomości hipoteką w celu zabezpieczenia zobowiązania dłużnika osobistego, ma pozostawioną swobodę zawarcia takiej umowy, a także wyboru przedmiotu zabezpieczenia.

Podkreślić także trzeba, że przedawnione roszczenie majątkowe nie wygasa, lecz zamienia się w tzw. zobowiązanie naturalne, którego cechą jest niedopuszczalność jego przymusowej realizacji. Roszczenia przedawnionego nie można jedynie skutecznie dochodzić przed sądem, jeżeli ten, przeciwko któremu takie roszczenie przysługuje, uchylił się od jego zaspokojenia, podnosząc zarzut przedawnienia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 11 maja 2016 r., sygn. akt I CSK 304/15, Lex nr 2053627). Spełnienie świadczenia przedawnionego nie będzie zatem prowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia. Natomiast hipoteka uregulowana w ordynacji podatkowej jest hipoteką przymusową, zabezpieczającą należności Skarbu

Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu zaległych należności podatkowych. Podatnicy nieuiszczający zaległych zobowiązań podatkowych mają bardzo ograniczone możliwości wyboru formy zabezpieczenia. Należy również zaznaczyć, że w prawie podatkowym zapłata zaległego podatku po upływie terminu przedawnienia jest równoznaczna z powstaniem nadpłaty podatkowej i obowiązkiem jej zwrotu podatnikowi.

Podstawą stwierdzenia niekonstytucyjności w sprawie o sygn. SK 40/12 nie był sam brak możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia, lecz to, że zaskarżony przepis różnicował sytuację podatników w zależności od rodzaju posiadanych składników majątkowych.

W niniejszej sprawie, art. 77 u.k.w.h. nie stanowi podziału właścicieli nieruchomości niebędących dłużnikami osobistymi na takich, którzy mogą skutecznie powołać się na zarzut przedawnienia, i takich, którzy zarzutu takiego podnieść nie mogą. Przepis ten w jednakowym stopniu odnosi się do wszystkich właścicieli nieruchomości obciążonych hipoteką, niezależnie od tego, czy są dłużnikami osobistymi, czy rzeczowymi.

Tym samym nie można uznać, że skarżąca obaliła domniemanie zgodności zaskarżonego przepisu z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

W związku z powyższym Trybunał stwierdził, że art. 77 u.k.w.h. jest zgodny z zasadą równości w zakresie ochrony własności, wyrażoną w art. 64 ust. 2 Konstytucji.

3. Badanie zgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Podnosząc zarzut naruszenia zasady proporcjonalności, skarżąca wskazała, że art. 77 u.k.w.h. narusza prawo do ochrony jej własności, ponieważ umożliwia egzekucję z nieruchomości będącej jej własnością w sytuacji, gdy roszczenie wierzyciela uległo przedawnieniu.

Ocena tak sformułowanego zarzutu wymagała uwzględnienia wielu aspektów. Należało wziąć bowiem pod uwagę, że w niniejszej sprawie dochodzi do kolizji ochrony praw dwóch równorzędnych podmiotów, a więc wierzyciela i dłużnika, które muszą być zbadane w kontekście takiej formy zabezpieczenia, jaką stanowi hipoteka. Konieczne było zatem wyważenie ochrony interesów stron z uwzględnieniem celu i funkcji hipoteki również w aspekcie terminów давności.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. „W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)”. Przedmiotem hipoteki mogą być także: użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; wierzytelność zabezpieczona hipoteką (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.).

„W polskim systemie prawnym hipoteka jest podstawowym zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości (art. 65 ust. 1) i niektórych prawach dotyczących nieruchomości (art. 65 ust. 2-3). Istotną rangę hipoteki w obrocie gospodarczym wyznaczają przede wszystkim wartość i cechy jej przedmiotu, które predestynują hipotekę do zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych o znacznej wysokości i długim terminie płatności (zwłaszcza wierzytelności z tytułu kredytu długoterminowego)” (T. Czech, komentarz do art. 65 u.k.w.h., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, LexisNexis 2014).

„Z istoty hipoteki, jako prawa polegającego na obciążeniu nieruchomości, z której wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, wynika, że nie zawsze dłużnik osobisty i rzeczowy występuje w jednej osobie” (S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, LexisNexis 2009). Możliwe jest bowiem, jak

miało to miejsce w niniejszej sprawie, ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie długu osoby niebędącej właścicielem nieruchomości. Właściciel nieruchomości staje się wówczas tzw. dłużnikiem rzeczowym (odpowiedzialnym rzeczowo). Dłużnik osobisty i dłużnik rzeczowy ponoszą względem wierzyciela odpowiedzialność *in solidum* (por. *ibidem*). Dłużnik osobisty odpowiada za zobowiązanie całym swoim majątkiem, natomiast odpowiedzialność dłużnika rzeczowego ograniczona jest do przedmiotu zabezpieczenia. „Właściciel nieruchomości (dłużnik rzeczowy), który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, nabywa spółoną wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). (...) Zakres odpowiedzialności dłużnika hipotecznego niebędącego dłużnikiem osobistym ogranicza się do sumy pieniężnej, jaka przypadnie wierzycielowi w wyniku egzekucji z nieruchomości” (*ibidem*).

„Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, co oznacza, że jej istnienie i treść zależą od wierzytelności, którą zabezpiecza” (I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Lex 2014). „Funkcją akcesoryjności jest ochrona interesów właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką” (T. Czech, *op. cit.*).

Hipoteka służy ochronie praw wierzyciela. Wyłączenie skuteczności zarzutu przedawnienia, który wynika z art. 77 u.k.w.h., wzmacnia stopień ochrony, jaki daje ten środek zabezpieczenia. Pytaniem pozostaje, czy możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela z przedmiotu hipoteki po upływie terminu przedawnienia roszczenia nie stanowi nadmiernej ingerencji w prawo własności dłużnika rzeczowego. Ochrona interesów obu stron stosunku zobowiązaniowego powinna być w tym wypadku należycie wyważona.

Sprawa dotyczy bowiem szczególnej sytuacji, w której dłużnik rzeczowy żąda ochrony prawa własności w wypadku braku spłaty kredytu przez dłużnika osobistego. Dopiero bowiem w wypadku, gdy dłużnik nie spłaci długu, wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z zabezpieczonej nieruchomości. Dłużnik rzeczowy domaga się zatem ochrony swojej własności z uszczerbkiem dla praw majątkowych wierzyciela.

Zgodnie z powołanym wzorcem konstytucyjnym – art. 64 ust. 3 Konstytucji – „[w]łasność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Powołany przepis wskazuje więc ramy dopuszczalnych ograniczeń prawa własności. Wskazana podstawa kontroli odnosi się więc jedynie do prawa własności, pomijając inne prawa majątkowe (np. prawa majątkowe wynikające z zawartych umów cywilnoprawnych), o których mowa w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji. W literaturze podkreśla się, że sposób sformułowania art. 64 ust. 3 Konstytucji „stanowi formę dodatkowego zaakcentowania prymarnej pozycji tego prawa w stosunku do pozostałych praw majątkowych, które zostały pominięte w art. 64 ust. 3 Konstytucji” (L. Garlicki, komentarz do art. 64, [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2003, s. 18).

Jak wskazuje się w orzecznictwie Trybunału, ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Dopuszczalne jest jej ograniczenie pod warunkiem zachowania ram konstytucyjnych, limitujących to ograniczenie. W wypadku prawa własności ramy te tworzone są przez art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Art. 64 ust. 3 Konstytucji pełni podwójną rolę. Po pierwsze, stanowi jednoznaczną i wyraźną konstytucyjną podstawę wprowadzania ograniczeń prawa własności. Po drugie, zawarte w tym przepisie przesłanki dopuszczalności ograniczania własności stanowią formalne i materialne kryterium kontroli dokonanych przez prawodawcę ograniczeń. Przepis ten nie ustanawia jednak wyczerpująco granic zawężających swobodę ustawodawcy w tym zakresie (por. wyrok z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98, OTK ZU nr 1/1999, poz. 2). Z treści art. 64 ust. 3 Konstytucji wynika, że dopuszczalne jest tylko ustawowe ograniczenie własności, o ile nie narusza jej istoty, co oznacza, iż własność może zostać ograniczona, ale wyłącznie w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim wprowadzone ograniczenie nie narusza istoty prawa własności (por. wyrok z 5 marca 2002 r., sygn. SK 22/00, OTK ZU nr 2/A/2002, poz. 12).

Z dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika również, że ograniczenia własności są dopuszczalne tylko przy zachowaniu wymogów wynikających z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji (por. wyrok z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25). W myśl tego ostatniego przepisu, mogą być one ustanawiane tylko w ustawie i jedynie wówczas, gdy jest to konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Zagwarantowanie ochrony własności stanowi konstytucyjną powinność państwa o charakterze publicznoprawnym, a jej urzeczywistnianie następuje zarówno poprzez działania o charakterze prawotwórczym, tj. poprzez ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych konkretyzujących treść prawa własności, jak i przez faktyczne czynności organów państwa, zwłaszcza zaś sądów, które mają za przedmiot ochronę dóbr stanowiących czyjąś własność (por. wyrok z 11 maja 1999 r., sygn. K 13/98, OTK ZU nr 4/1999, poz. 74).

W związku z powyższym, należało uwzględnić przede wszystkim, że zasadą jest wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań. Obowiązkiem dłużnika jest spłata kredytu (pożyczki), nie zaś uchylanie się od wykonania umowy przez dążenie do przedawnienia roszczenia bądź przerzucenie odpowiedzialności na właścicieli nieruchomości niebędących dłużnikami osobistymi. Przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm.), regulujące wykonywanie zobowiązań i skutki ich niewykonania nakierowane są przede wszystkim na ochronę praw wierzyciela. Celem hipoteki jest natomiast stworzenie gwarancji jego efektywnej ochrony.

Hipoteka, ukształtowana jako ograniczone prawo rzeczowe skuteczne *erga omnes*, jest zaliczana do grupy tzw. praw zabezpieczających. Ich istota polega na zabezpieczeniu realizacji wierzytelności z podstawowego stosunku obligacyjnego, w postaci możliwości zaspokojenia się z rzeczy (prawa) w razie niewykonania zobowiązania przez dłużnika osobistego. Ustanowienie hipoteki nie jest celem samym w sobie. W gruncie rzeczy chodzi o stworzenie pewności bądź też prawdopodobieństwa zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności w stopniu wyższym, niż wynikałoby to z ogólnych zasad odpowiedzialności osobistej dłużnika. Wybór konkretnej formy zabezpieczenia bywa podyktowany zróżnicowaniem stopnia owego prawdopodobieństwa, kosztami jego realizacji oraz konkretnymi uwarunkowaniami faktycznymi (w szczególności strukturą majątku dłużnika).

Dlatego też w wypadku spraw dotyczących zabezpieczenia wykonania zobowiązania pierwszeństwo należy dać ochronie praw wierzyciela. Jak już wyżej wskazano, uprawnienia płynące z zabezpieczenia realizowane są dopiero wówczas, gdy dłużnik nie spłaca zaciągniętego kredytu (pożyczki). Nie oznacza to, że dłużnik pozbawiony jest jakichkolwiek gwarancji ochrony swych praw. Jednak ochrona jego praw nie może wyłączać czy ograniczać uprawnień, jakie płyną z instytucji zabezpieczenia dla wierzyciela. W związku z tym zakres ochrony praw dłużnika w wypadku hipoteki musi być podporządkowany realizacji tego pierwszego celu. Konstytucyjnie uzasadniona ochrona dłużnika nie może natomiast polegać na tworzeniu takich mechanizmów, które pozbawiając środków prawnych wierzyciela, umożliwiają dłużnikowi uniknięcie odpowiedzialności cywilnej.

W rozpoznawanej sprawie trzeba było jednak rozważyć, czy mimo braku spłaty kredytu istnieją jakieś okoliczności, ze względu na które należałoby dać pierwszeństwo ochronie praw dłużnika przed możliwością zaspokojenia się wierzyciela hipotecznego z przedmiotu zabezpieczenia. Natomiast brak zagwarantowania takiej ochrony należałoby uznać za nadmierną ingerencję w jego prawo własności.

Jak podniosła skarżąca, „Art. 77 ukwh sprawia, że własność skarżącej nie jest chroniona, chociaż wierzyciel nie podjął w odpowiednim terminie działań zmierzających do wyegzekwowania przysługujących mu roszczeń. Tym samym ograniczenie prawa skarżącej do ochrony jej własności (rozumiane jako ochrona przed ingerencją osób trzecich w przysługują-

ce skarżącej prawo własności) nie znajduje usprawiedliwienia w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nie można mu bowiem skutecznie przeciwstawić prawa wierzyciela do egzekwowania przysługujących mu roszczeń, skoro wierzyciel przez długi okres nie wykazuje zainteresowania ich egzekwowaniem”.

W swoim orzecznictwie dotyczącym przedawnienia Trybunał wielokrotnie podkreślał, że nie jest ono konstytucyjnym prawem podmiotowym. Konstytucja nie formułuje ogólnej zasady przedawnienia, która wymagałaby rozwinięcia i skonkretyzowania w poszczególnych gałęziach prawa. Nawet gdyby ustawodawca nie przewidział tej instytucji, nie można byłoby twierdzić, że jakieś konstytucyjne prawa lub wolności zostały w ten sposób naruszone (zob. wyrok z 17 lipca 2012 r., sygn. P 30/11, OTK ZU nr 7/A/2012, poz. 81; teza ta pojawiła się wcześniej w innych orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego). Wobec braku konstytucyjnej regulacji problematyki przedawnienia roszczeń cywilnoprawnych, należało uznać, że wprowadzenie do systemu prawnego tej instytucji, jak również nadanie jej konkretnego kształtu, w tym określenie terminu przedawnienia, pozostaje w sferze uznania ustawodawcy (por. wyrok z 23 maja 2005 r., sygn. SK 44/04, OTK ZU nr 5/A/2005, poz. 52). Nie ma także podstaw, aby takie prawo wywodzić z art. 64 ust. 2 Konstytucji (por. wyrok TK z 25 maja 2004 r., sygn. SK 44/03, OTK ZU nr 5/A/2004, poz. 46). W szczególności nie można uznać, że wraz z wymagalnością roszczenia powinno powstawać również prawo do uchylenia się od jego spełnienia. Sprzeczne z zasadami państwa prawnego byłoby zatem twierdzenie o istnieniu prawa podmiotowego do niewykonania ciężącego na dłużniku zobowiązania.

Oczekiwanie na przedawnienie nie powinno wypierać obowiązku wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań (zob. np. wyroki z: 16 kwietnia 2002 r., sygn. SK 23/01, OTK ZU nr 3/A/2002, poz. 26 i 21 czerwca 2011 r., sygn. P 26/10, OTK ZU nr 5/A/2011, poz. 43). Trybunał nie tracił równocześnie z pola widzenia konieczności stabilizacji stosunków społecznych poprzez wygaszanie zadawnionych zobowiązań. Zwracał uwagę na konieczność ochrony uprawnień wierzyciela, dopuszczając jednocześnie możliwość uchylenia się dłużnika od zaspokojenia wierzyciela z uwagi na zbyt długi okres pozostawania w beczynności wierzyciela. Możliwość ochrony praw dłużnika w takiej sytuacji dostrzegał przede wszystkim w zasadzie państwa prawnego z art. 2 Konstytucji (zob. wyrok o sygn. P 30/11). Choć jak wskazano wyżej, Trybunał uznawał daleko idącą swobodę ustawodawcy wprowadzania przedawnienia i określania terminu, w jakim ono nastąpi, to zaznaczał jednocześnie, że terminy te nie mogą być zbyt długie, bo czyni to przedawnienie instytucją pozorną (zob. wyrok o sygn. P 41/10).

Oprócz stabilizacji stosunków społecznych, terminy dawności pełnią także rolę gwarancyjną, mobilizując wierzycieli do niezwłeczenia z podejmowaniem czynności zmierzających do zaspokojenia swojej wierzytelności. Chronią tym interesy dłużnika. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że nie powinien on pozostawać w gotowości do spełnienia świadczenia przez nieograniczony okres. Niepodejmowanie przez uprawnionego działań w celu realizacji swoich praw podmiotowych może powodować osłabienie ich ochrony.

Powyższe tezy wyrażane w orzecznictwie Trybunału należało odnieść w sposób odpowiedni do sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie. Trzeba było je uwzględnić w kontekście istoty zabezpieczenia hipotecznego, a także możliwości, jakie stwarza ono zarówno dla dłużnika, jak i wierzyciela hipotecznego. Nie w każdym bowiem wypadku niepodejmowanie czynności zmierzających do zaspokojenia się przez wierzyciela w odpowiednim terminie stanowi niejako nadużycie braku możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia.

Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności odgrywa szczególną rolę w wypadku zobowiązań długoterminowych, opiewających na duże kwoty. Ograniczenie ryzyka niewywiązania się z umowy przez dłużnika, jakie stwarza zabezpieczenie hipoteczne, niewątpliwie sprzyja możliwości zawarcia umowy kredytu czy pożyczki przez podmioty ubiegające się o jego udzielenie. Na decyzję wierzyciela wpływa nie tylko oszacowanie poziomu przyszłych

dochodów dłużnika, ale również możliwość ustanowienia odpowiedniego zabezpieczenia. Z tego punktu widzenia możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, mimo przedawnienia roszczenia, zwiększa stopień ochrony jego interesów finansowych.

Należy wziąć również pod uwagę, że do powstania hipoteki niezbędne jest zawarcie umowy pomiędzy wierzycielem i właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia oraz wpis do księgi wieczystej (zob. J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 570). Właściciel nieruchomości w obrocie cywilnoprawnym korzysta z zasady swobody umów. Może podjąć decyzję o obciążeniu hipoteką na podstawie rozważenia skutków prawnych podejmowanych czynności, w tym także braku możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia.

Na uwzględnienie zasługuje, że dłużnik hipoteczny pozostaje nadal właścicielem nieruchomości. Może z niej korzystać, pobierać pożytki, może też nią rozporządzać. Zbycie nieruchomości obciążonej nie ogranicza prawa wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia się z tej nieruchomości, niezależnie od tego, czyją stała się własnością. Hipoteka jest bowiem ograniczonym prawem rzeczowym, co oznacza, „że podmiot, na rzecz którego ustanowiono hipotekę, nie może władać nieruchomością jak właściciel – przysługuje mu jedynie prawo do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości swoich roszczeń w przypadku niespłacenia długu” (I. Heropolitańska, *op. cit.*). Wynika stąd, że wierzyciel hipoteczny z chwilą ustanowienia hipoteki nie uzyskuje prawa do rozporządzania nieruchomością ani do jej obciążania i pobierania pożytków nawet w celu zaspokojenia wierzytelności hipotecznej (por. H. Ciepła, Z. Pawelczyk, *Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym*, Warszawa 2017 r.).

W tym aspekcie należy również uwzględnić szczególny charakter niektórych dóbr podlegających zabezpieczeniu jako przedmiot hipoteki. Oprócz nieruchomości należą do nich również użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przedmiotem zabezpieczenia mogą być zatem także nieruchomości rolne wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym także produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Mogą to być również budynki z wynajmowanymi lokalami, które przynoszą pożytki w postaci czynszu za wynajem.

Pożytki z przedmiotu hipoteki mogą być wykorzystywane do spłaty długu, dzięki czemu właściciel nieruchomości może uniknąć egzekucji.

Co do obowiązków spłaty długu przez właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym stanowisko doktryny i orzecznictwa jest podzielone. Zgodnie z jedną koncepcją, obowiązek właściciela może dotyczyć jedynie znoszenia egzekucji prowadzonej z nieruchomości hipotecznej. Według drugiego ujęcia, powinność właściciela nieruchomości może odnosić się też do świadczenia sumy hipotecznej.

Pierwszy ze wskazanych poglądów opiera się na twierdzeniu, że praworzeczowy stosunek, który powstaje między wierzycielem hipotecznym i właścicielem, nie zawiera żadnych elementów stosunku obligacyjnego. Z zabezpieczenia hipotecznego wynika jedynie obowiązek właściciela nieruchomości nieingerowania w sferę uprawnień wierzyciela hipotecznego, gdyż wiąże się z czystą odpowiedzialnością rzeczową. Według drugiego poglądu, w ramach hipoteki obok stosunku rzeczowego występują również pewne elementy obligacyjne. Właściciel nieruchomości zobowiązany jest zatem do spełnienia świadczenia wierzycielowi hipotecznemu (por. S. Kostecki, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Warszawa 2014).

Powyższe dylematy nie powodują jednak wyłączenia możliwości spłaty długu przez właściciela nieruchomości. Biorąc pod uwagę wysokość i długi okres spłaty kredytów zabezpieczonych hipoteką, brak możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia może sprzyjać zapobieganiu egzekucji, jeżeli właściciel chce w ten sposób uchronić się przed utratą

przedmiotu zabezpieczenia. W wypadku, gdy wierzytelność jest wymagalna, właściciel nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, może spłacić dług, jak również może złożyć zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego (art. 99 u.k.w.h.), doprowadzając do wygaśnięcia hipoteki.

W świetle powyższego należy zaznaczyć, że niepodjęcie czynności zmierzających do egzekucji z przedmiotu hipoteki nie w każdym wypadku będzie konsekwencją zaniechania i beczynności wierzyciela.

Z zaskarżonego art. 77 u.k.w.h. wynikają gwarancje ochrony praw zarówno dla wierzyciela, jak i dłużnika hipotecznego. Zabezpieczenie hipoteczne, co do zasady, chroni należności wierzyciela w pełnym zakresie, tj. zarówno w odniesieniu do sumy głównej, jak i świadczeń ubocznych. Podjęcie czynności egzekucyjnych w okresie do upływu terminu przedawnienia pozwala zatem na zaspokojenie całej należności. Upływ terminu przedawnienia prowadzi natomiast do istotnego ograniczenia jego uprawnienia. Wierzyciel traci możliwość zaspokojenia świadczeń ubocznych z przedmiotu hipoteki. Brak możliwości realizacji tych świadczeń stanowi istotny uszczerbek majątkowy dla wierzyciela. Przy długoterminowych zobowiązaniach, opiewających na wysokie kwoty, tego rodzaju świadczenia stanowią znaczny procent całej kwoty zobowiązania.

Niepodjęcie czynności egzekucyjnych przed upływem terminu przedawnienia wiąże się zatem z poważnymi dolegliwościami dla wierzyciela. Ma tym samym charakter mobilizujący dla wierzycieli do niezwłeczenia z podjęciem czynności egzekucyjnych. Zapobiega jednocześnie narastaniu świadczeń ubocznych w długim okresie czasu, które mogłyby być źródłem dodatkowych korzyści dla wierzycieli. Nie pozwala zatem by wierzyciel zwlekał z egzekucją w sposób, który będzie powodował narastanie tych świadczeń w sposób nieograniczony. Z drugiej strony art. 77 u.k.w.h. stanowi gwarancję ochrony dłużnika, który po upływie terminu przedawnienia może skutecznie uchylić się od spełnienia świadczeń ubocznych.

Brak możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia należności głównej zabezpieczonej hipoteką może również w pewnych sytuacjach chronić właściciela przedmiotu zabezpieczenia przed wywłaszczeniem w trybie postępowania egzekucyjnego. Pozostawia bowiem możliwość dokonywania spłat zobowiązania w dłuższym okresie. W pewnych okolicznościach rozwiązanie, które stwarza art. 77 u.k.w.h., może okazać się korzystniejsze dla dłużnika niż wszczęcie egzekucji przed terminem przedawnienia. Nie tylko zostanie ograniczona jego odpowiedzialność do kwoty głównej, ale także nadal pozostanie właścicielem nieruchomości, będzie mógł z niej korzystać i pobierać pożytki.

W takiej sytuacji niepodjęcie czynności egzekucyjnych przed upływem terminu przedawnienia nie będzie związane z beczynnością wierzyciela, lecz będzie konsekwencją jego decyzji opartej na kalkulacji ewentualnych korzyści i strat. Z jednej bowiem strony bardziej dogodną jest spłata długu niż prowadzenie egzekucji, która pochłania znaczne koszty. Z drugiej natomiast wierzyciel musi liczyć się z utratą możliwości dochodzenia świadczeń ubocznych, których wysokość przy tego typu zobowiązaniach jest znacząca.

W związku z tym, należy zauważyć, że choć art. 77 u.k.w.h. z jednej strony wzmacnia pozycję wierzycieli hipotecznych, z drugiej jednak ogranicza ich prawa majątkowe w zakresie świadczeń ubocznych. Utrata dochodzenia tych roszczeń, jak wyżej wskazano, nie zawsze musi być konsekwencją zaniechań wierzyciela, lecz także możliwości poszukiwania alternatywnych rozwiązań zmierzających do spłaty długu bez konieczności prowadzenia egzekucji. Hipoteka w tym zakresie stwarza zatem bardziej elastyczne i dogodne możliwości porozumienia w zakresie spłaty długu dla właściciela nieruchomości i wierzyciela hipotecznego. Dlatego też przy ocenie braku możliwości skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia należało uwzględnić dolegliwości, które pociąga za sobą dla wierzyciela, i ewentualne korzyści, które mimo niespłacenia długu stwarza dla właściciela nieruchomości. Nie można nato-

miast przyjąć, że zaskarżony przepis jest przyczyną bezczynności wierzycieli hipotecznych, którzy świadomie i w sposób celowy dążą do przedawnienia swojej wierzytelności.

W świetle powyższego, Trybunał uznał, że wyważenie interesów właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym i wierzyciela hipotecznego, jakie jest skutkiem art. 77 u.k.w.h., nie narusza zasady proporcjonalności. Ustawodawca, wprowadzając regulacje stanowiące gwarancje ochrony praw wierzyciela i dłużnika, korzysta ze znacznej swobody regulacyjnej. Na podstawie celu i funkcji konstruowanych rozwiązań dokonuje wyboru określonych form zabezpieczenia, wiążąc z nimi zróżnicowany poziom ochrony. Konieczne jest przy tym zachowanie zgodności z zasadami i wartościami chronionymi konstytucyjnie.

W niniejszej sprawie brak jest dostatecznych argumentów przemawiających za uznaniem art. 77 u.k.w.h. za niezgodny z art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.