

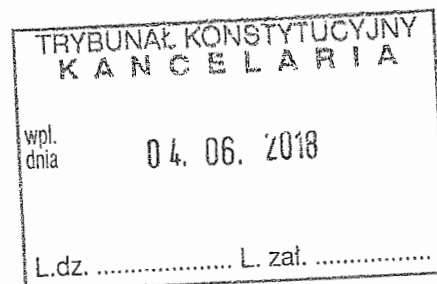


RZECZPOSPOLITA POLSKA
PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 1. 06. 2018 r.

PK VIII TK 98.2017

(SK 31/17)



TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY

W związku ze skargą konstytucyjną G. M. o stwierdzenie niezgodności przepisu art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

– na podstawie art. 42 pkt 7 i art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U., poz. 2072) –

przedstawiam następujące stanowisko:

- 1) przepis art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) w pozostałym zakresie postępowanie podlega umorzeniu na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji

i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

UZASADNIENIE

Skarga konstytucyjna G M., dalej: Skarżąca lub G M., została złożona na tle następującego stanu faktycznego i prawnego.

W dniu 15 listopada 2000 r. córka Skarżącej K. M. zawarła z M S.A. w K umowę o kredyt w wysokości zł. W umowie tej okres spłaty udzielonego kredytu określono do dnia października 2006 r., ustalając jako formę jego zabezpieczenia ustanowienie hipoteki na nieruchomości należącej do G M.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu, w dniu 15 listopada 2000 r. Skarżąca ustanowiła hipotekę zwykłą w kwocie zł wraz z należnymi odsetkami na będącej jej własnością nieruchomości zabudowanej.

Z uwagi na brak spłaty kredytu, bank pismem z dnia listopada 2001 r. wypowiedział K. M. umowę kredytu z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

W dniu marca 2002 r. bank wystawił przeciwko K M. bankowy tytuł egzekucyjny, określający wysokość jej zobowiązania w dniu wystawienia tytułu na kwotę zł należności głównej wraz z odsetkami.

Sąd Okręgowy w B , wyrokiem zaocznym z dnia lipca 2014 r., utrzymanym w mocy w całości wyrokiem z dnia listopada 2014 r., pozbawił wykonalności w całości ten tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko K M. – z uwagi na przedawnienie zobowiązania.

W dniu listopada 2002 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał G M. zapłacenie na rzecz M

S.A. w K kwoty zł wraz z odsetkami. Nakaz ten został utrzymany w mocy prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B z dnia maja 2003 r., po czym zaopatrzony został w klauzulę wykonalności.

W dniu lutego 2005 r. bank złożył wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko Skarżącej. Postępowanie egzekucyjne zainicjowane tym wnioskiem zostało umorzone postanowieniem komornika z dnia października 2014 r.

W dniu października 2014 r. bank złożył przeciwko Skarżącej wniosek o wszczęcie egzekucji z należącej do niej nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą spłatę kredytu zaciągniętego przez K M.

Skarżąca wniosła powództwo przeciwko B

S.A. w W , będącemu następcą prawnym M.

S.A. w K , o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego przeciwko niej w dniu listopada 2002 r. przez Sąd Okręgowy w B .

Wyrokiem z dnia lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w B pozbawił przedmiotowy nakaz zapłaty wykonalności w części dotyczącej kwoty skapitalizowanych odsetek i odsetek od kwoty głównej, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Apelacja Skarżącej od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w K. z dnia lutego 2016 r.

W skardze konstytucyjnej wniesionej do Trybunału Konstytucyjnego Skarżąca zakwestionowała konstytucyjność przepisu art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm., dalej: u.k.w.h.).

W *petitum* skargi konstytucyjnej Skarżąca zarzuciła kwestionowanemu przepisowi *niezgodność z art. 64 Konstytucji poprzez naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa do własności i nieusprawiedliwione zróżnicowanie sytuacji osób niebędących dłużnikami osobistymi, a odpowiadających za*

zobowiązania osób trzecich, w zależności od sposobu zabezpieczenia wierzytelności oraz od zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu.

W uzasadnieniu tejże skargi Skarżąca wskazała m.in., iż, w świetle przepisu art. 77 u.k.w.h., właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką nie przysługuje zarzut przedawnienia dochodzonej z tejże nieruchomości wierzytelności, niezależnie od tego, czy jest dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Tym samym możliwa jest sytuacja, w której dłużnik osobisty nie odpowiada za przedawnioną wierzytelność, a nadal odpowiada za nią właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką.

W uzasadnieniu skargi konstytucyjnej Skarżąca stwierdziła, iż przepis art. 77 u.k.w.h. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

W odniesieniu do tego zarzutu Skarżąca podniosła, że przepisy 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 przysługujących im przeciwko wierzycielowi. W Jej ocenie, zróżnicowanie zasad przedawnienia prowadzi do odmiennego poziomu ochrony własności i praw majątkowych, z których mogą być egzekwowane wierzytelności od osoby trzeciej niebędącej dłużnikiem osobistym.

Skarżąca podniosła, że ograniczenie prawa do ochrony własności, wynikające z zaskarżonego przepisu, nie znajduje uzasadnienia w art. 31 ust. 3 Konstytucji, gdyż nie jest konieczne dla ochrony praw wierzyciela hipotecznego w sytuacji, gdy przez długi okres nie podejmuje on czynności zmierzających do dochodzenia swoich roszczeń, doprowadzając do ich przedawnienia. W ocenie Skarżącej, w takim przypadku nadrzędną ochronę należy przyznać uprawnieniom dłużnika. Dłużnik rzeczowy nie może bowiem żyć w ciągłej niepewności co do tego, czy prawo własności będzie mu nadal przysługiwało, czy też zostanie go pozbawiony. Skarżąca podkreśliła także, iż dłużnicy rzeczowi *zwykle nie zdają sobie sprawy z konsekwencji, jakie wywołuje art. 77 ukwh w sferze ich własności* (uzasadnienie skargi konstytucyjnej, str. 4).

Skarżąca stwierdziła ponadto, iż z wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. P 41/10 wynika, że ustawodawca powinien ukształtować mechanizmy prawa w taki sposób, by w rozsądnym terminie doprowadziły one do wygaśnięcia zobowiązania. W szczególności zaś dotyczyć to powinno sytuacji, gdy w ustawowym okresie wymagalności wierzyciel, mając taką możliwość, nie podjął czynności zmierzających do skutecznego wyegzekwowania swojej wierzytelności. Skarżąca powołała się na uzasadnienie tegoż wyroku i m.in. wyrażony tam pogląd, zgodnie z którym niedopuszczalna jest konstrukcja, w której dłużnik osobisty może nie spłacać swojego zobowiązania, wiedząc, że istnieje inny sposób zabezpieczenia, który jest atrakcyjny dla wierzyciela, natomiast wierzyciel nie musi dokładać staranności w egzekwowaniu swojej wierzytelności od któregokolwiek z dłużników w odpowiednim czasie, ponieważ jego wierzytelność w rzeczywistości nigdy nie ulegnie przedawnieniu.

Zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 lutego 2017 r. Skarżąca została wezwana do uzupełnienia braków formalnych skargi konstytucyjnej.

W piśmie z dnia 6 marca 2017 r. skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego, uzupełniającym braki formalne skargi konstytucyjnej, Skarżąca podniosła m.in., iż przepis art. 77 u.k.w.h. narusza prawo do ochrony Jej własności przez to, że uniemożliwia właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką, niebędącemu jednocześnie dłużnikiem osobistym, podniesienie zarzutu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. Tym samym na podstawie zaskarżonego przepisu możliwe jest prowadzenie egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką w sytuacji, gdy roszczenie wierzyciela wobec dłużnika osobistego uległo przedawnieniu. Podkreśliła przy tym, iż ograniczenie Jej prawa do ochrony własności, rozumianej jako ochrona przed ingerencją w to prawo osób trzecich, nie znajduje usprawiedliwienia w art. 31 ust. 3 Konstytucji. W tym aspekcie Skarżąca ponownie stwierdziła, iż nie można

skutecznie przeciwstawić Jej prawu do ochrony własności prawa wierzyciela do egzekwowania przysługujących mu roszczeń, skoro wierzyciel przez długi okres nie wykazuje zainteresowania ich wyegzekwowaniem.

W przedmiotowym piśmie Skarżąca stwierdziła ponadto, iż art. 77 u.k.w.h. narusza także wzorzec z art. 64 ust. 2 Konstytucji. W odniesieniu do tego zarzutu Skarżąca w istocie powtórzyła argumentację dotyczącą niezgodności kwestionowanego przepisu z art. 64 ust. 2 Konstytucji, zawartą w uzasadnieniu skargi konstytucyjnej.

W niniejszej sprawie udział w postępowaniu zgłosił Rzecznik Praw Obywatelskich, dalej: Rzecznik lub RPO, który przedstawił stanowisko, zgodnie z którym przepis 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 zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez to, że w sposób nieproporcjonalny ogranicza konstytucyjną ochronę prawa własności.*

Uzasadniając swoje stanowisko, RPO podniósł m.in., iż przepis art. 77 u.k.w.h. niewątpliwie stanowi ograniczenie ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką. Z mocy tego przepisu właściciel nieruchomości został bowiem zobowiązany do znoszenia faktu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu swojej własności, mimo upływu terminu przedawnienia wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipoteką na te same nieruchomości.

W ocenie Rzecznika, kontrola konstytucyjności zaskarżonego przepisu wymaga ustalenia, czy wynikające z jego treści ograniczenie konstytucyjnej ochrony prawa własności spełnia kryteria wymienione w art. 31 ust. 3 Konstytucji. W tym kontekście RPO wskazał, że przepis art. 77 u.k.w.h. stanowi odstępstwo od zasady akcesoryjności hipoteki i jako taki służy zwiększeniu ochrony interesów wierzyciela hipotecznego, co uzasadnia przyjęcie, iż *na*

gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji przedmiotowe ograniczenie w sferze prawnej właściciela nieruchomości co do zasady pozostaje w związku z zapewnieniem ochrony uprawnień wierzyciela hipotecznego (pismo RPO z dnia 31 stycznia 2018 r. do Trybunału Konstytucyjnego, str. 8). Istnieje tym samym funkcjonalny związek między kwestionowanym ograniczeniem konstytucyjnej ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką a samą potrzebą zapewnienia ochrony sfery prawnej wierzyciela hipotecznego.

RPO stwierdził, że zaskarżony przepis nie spełnia jednak *warunku proporcjonalności sensu stricto* (tamże). Tak szerokie uprzywilejowanie wierzyciela hipotecznego nie jest bowiem konstytucyjnie konieczne przy uwzględnieniu podstawowej funkcji systemowej ograniczonego prawa rzeczowego, jakim pozostaje hipoteka służąca zabezpieczeniu wierzytelności pieniężnej.

Zdaniem Rzecznika, zaskarżona norma prawna nie spełnia wynikającego z konstytucyjnej zasady proporcjonalności wymogu niezbędności wprowadzanego ograniczenia konstytucyjnie gwarantowanej ochrony prawa własności nieruchomości. Z punktu widzenia ochrony wierzyciela hipotecznego wystarczająca bowiem pozostaje możliwość podjęcia działań zmierzających do uzyskania zaspokojenia rzeczowego przed upływem terminu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Rzecznik podkreślił przy tym, iż kwestionowane ograniczenie ochrony prawa własności nie znajduje usprawiedliwienia w *samej konieczności* zapewnienia szerszej możliwości realizacji wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Zwrócił przy tym uwagę, iż w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przyjmuje się, że ustawodawca powinien ukształtować mechanizmy prawne w taki sposób, by w rozsądnym terminie doprowadziły one do realizacji danego prawa podmiotowego. Z art. 2 Konstytucji wynika obowiązek ustawodawcy ukształtowania regulacji prawnych, które będą sprzyjały wygaszaniu – wraz z upływem czasu – stanów niepewności. W szczególności

brak jest podstaw do utrzymywania dalszej ochrony prawnej podmiotu, który w ustawowym terminie, mając możliwość realizacji swego uprawnienia, nie podjął żadnych czynności zmierzających do skutecznego wyegzekwowania należności pieniężnej.

Według RPO, samo zabezpieczenie wierzytelności hipoteką nie stanowi wystarczającej przesłanki dopuszczalności jej egzekwowania *przez dziesięciolecie*. Stabilizacja stosunków społecznych, którą zapewnia przedawnienie, stanowi bowiem wartość konstytucyjną, zakotwiczoną na gruncie art. 2 Konstytucji RP w zasadzie bezpieczeństwa prawnego. Zasadę tę należy zaś *uwzględniać także przy analizie dopuszczalnego zakresu czasowego realizacji wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipoteką* (pismo RPO z dnia 31 stycznia 2018 r. do Trybunału Konstytucyjnego, str. 9).

W ocenie Rzecznika, w ramach wszelkich stosunków cywilnoprawnych także dłużnik powinien być chroniony przez ustawodawcę przed nadmiernymi przywilejami wierzyciela. Trudno zatem o aksjologiczną akceptację stanowiska dopuszczającego możliwość rzeczowej realizacji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, nieograniczonej żadnym terminem. Żadna potrzeba obrotu prawnego nie uzasadnia bowiem daleko idącego odstępstwa od zasady akcesoryjności hipoteki.

RPO wskazał ponadto, że zaskarżony przepis wykracza poza pierwotną funkcję hipoteki. Stanowi bowiem podstawę prawną przyznania wierzycielowi hipotecznemu przywilejów, które pozostają w luźnym związku z systemową rolą hipoteki. Szczególna rola prawa własności w polskim systemie prawnym nie pozwala przy tym na przyznanie tak bezwzględnego prymatu interesom wierzyciela hipotecznego w sytuacji, gdy sama wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przymusowo zrealizowana, wobec zawinionej beczynności uprawnionego. *Skoro zaś wierzyciel hipoteczny dopuścił do przedawnienia swej wierzytelności pieniężnej, to brak jest ważnego – na gruncie Ustawy Zasadniczej – powodu, który pozwalałby na swoistą, a na dodatek*

bezterminową prologatę przymusowej realizacji wierzytelności na drodze rzeczowej (tamże).

W konsekwencji RPO stwierdził, iż funkcjonowanie w systemie prawnym zaskarżonej regulacji nie jest uzasadnione koniecznością realizacji żadnej z wartości wyszczególnionych w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji. Tym samym, *wobec istotnego ograniczenia w zakresie konstytucyjnej ochrony prawa własności, przy jednoczesnym braku realizacji wymogu niezbędności, wynikającego z zasady proporcjonalności, zaskarżony przepis (...) w zakresie, w jakim przewiduje możliwość uzyskania przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką mimo przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, pozostaje niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji* (pismo RPO z dnia 31 stycznia 2018 r. do Trybunału Konstytucyjnego, str. 10).

W niniejszej sprawie na wstępie konieczne wydaje się zrekonstruowanie zgłoszonych przez Skarżącą zarzutów niekonstytucyjności art. 77 u.k.w.h. z punktu widzenia wzorców kontroli.

Zauważyć bowiem należy, iż, zgodnie z ugruntowaną w europejskiej kulturze prawnej zasadą *falsa demonstratio non nocet*, na istotę skargi konstytucyjnej składają się zarówno treści wyrażone w jej *petitum*, jak i te, które zawarte są w uzasadnieniu. Decydujące znaczenie w tej materii ma zatem istota sprawy, a nie jej oznaczenie. Zasada ta znajduje zastosowanie zarówno w odniesieniu do norm stanowiących przedmiot kontroli, jak również do norm będących wzorcami kontroli (*vide* – wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 8 lipca 2002 r., sygn. SK 41/01, OTK ZU nr 4/A/2002, poz. 51; 6 marca 2007 r., sygn. SK 54/06, OTK ZU nr 3/A/2007, poz. 23; 1 lipca 2014 r., sygn. SK 6/12, OTK ZU nr 7/A/2014, poz. 68). W każdej sprawie konieczne jest zatem rekonstruowanie zgłoszonego zarzutu niekonstytucyjności, z punktu widzenia treści normatywnej poddawanej kontroli i wzorców tejże kontroli, łącznie z treści

petitum skargi konstytucyjnej, jak i uzasadnienia (*vide* – wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 8 lipca 2002 r., sygn. SK 41/01, OTK ZU nr 4/A/2002, poz. 51; 6 marca 2007 r., sygn. SK 54/06, *op. cit.*; 24 lutego 2009 r., sygn. SK 34/07, OTK ZU nr 2/A/2009, poz. 10; 6 grudnia 2016 r., sygn. SK 7/15, OTK ZU z 2016 r., seria A, poz. 100).

Jak już wskazano, w niniejszej sprawie w *petitum* skargi konstytucyjnej jako wzorzec kontroli wskazany został przepis art. 64 Konstytucji. Równocześnie jednak – co należy ponownie podkreślić – w uzasadnieniu skargi konstytucyjnej Skarżąca sformułowała zarzut, iż przepis art. 77 u.k.w.h. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Z uzasadnienia skargi konstytucyjnej oraz argumentacji zawartej w piśmie Skarżącej z dnia 6 marca 2017 r., skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego i uzupełniającym braki formalne tej skargi, wynika zaś, iż Skarżąca zarzuca kwestionowanej regulacji przede wszystkim naruszenie przysługującego właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką, niebędącemu dłużnikiem osobistym, prawa ochrony własności tej nieruchomości – poprzez wyłączenie możliwości skutecznego podniesienia przez tegoż właściciela zarzutu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej przedmiotową hipoteką. Zarzut dotyczy zatem tego, że zaskarżony przepis narusza Jej prawo do ochrony własności, gdyż umożliwia wierzycielowi hipotecznemu prowadzenie egzekucji wierzytelności z nieruchomości, której jest właścicielem, w sytuacji, gdy dochodzona wierzytelność uległa przedawnieniu.

Podkreślić też trzeba, że z uzasadnienia skargi konstytucyjnej oraz pisma Skarżącej z dnia 6 marca 2017 r. wynika, iż – zdaniem Skarżącej – wprowadzone w zaskarżonej regulacji ograniczenie ochrony prawa własności nie spełnia konstytucyjnych wymogów określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

W powołanym piśmie z dnia 6 marca 2017 r. Skarżąca ponownie uzasadniła zarzut naruszenia przez zaskarżony przepis prawa ochrony własności, a następnie stwierdziła, iż art. 77 u.k.w.h. *narusza także* (podkreślenie własne)

wyrażone w art. 64 ust. 2 Konstytucji prawo (...) do równej ochrony prawnej jej własności (str. 2).

Uwzględnivszy wskazanie w *petitum* skargi konstytucyjnej jako wzorca kontroli całego przepisu art. 64 Konstytucji oraz sposób określenia zarzutów niekonstytucyjności w uzasadnieniu skargi i w piśmie Skarżącej z dnia 6 marca 2017 r., zasadnie można przyjąć, iż w zakresie dotyczącym naruszenia prawa ochrony własności w niniejszej sprawie w istocie sformułowany został odrębnie zarzut niezgodności kwestionowanej regulacji z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji (aczkolwiek przepis ten nie został *expressis verbis* wymieniony w pismach procesowych Skarżącej) – obok zarzutu naruszenia prawa do równej ochrony prawa własności wyrażonego w art. 64 ust. 2 ustawy zasadniczej.

W świetle powyższego, nie wychodząc poza zakres skargi konstytucyjnej, zgodnie z zasadą *falsa demonstratio non nocet*, w oparciu o *petitum* oraz uzasadnienie tej skargi, można przyjąć, że w niniejszej sprawie sformułowane zostały zarzuty niezgodności kwestionowanej regulacji z wzorcami z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Przepis art. 64 ust. 1 Konstytucji stanowi, iż *każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia*.

Przepis ten statuuje prawo podmiotowe jednostki do własności, innych praw majątkowych oraz dziedziczenia. Przewiduje konstytucyjną gwarancję ochrony tych praw od strony podmiotowej. Nakłada na ustawodawcę obowiązek kształtowania poszczególnych praw podmiotowych o charakterze ekonomicznym w taki sposób, aby zapewnić możliwość czynienia z nich użytku oraz zapewnić im ochronę. Na treść chronionego tym przepisem prawa własności składa się szereg uprawnień, w tym wolność nabywania mienia, jego zachowania, dysponowania nim, korzystania z niego oraz pobierania pożytków. Przepis art. 64 ust. 1 Konstytucji wprowadza zatem gwarancję nie tylko nabywania mienia, ale i rozporządzania nim. Z przepisu tego wynikają obowiązki ustawodawcy:

pozytywny, tj. ustanowienia procedur ochrony prawa własności i innych praw majątkowych, oraz negatywny, tj. powstrzymywania się od stanowienia regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub je ograniczać. Ochrona zapewniana majątkowym prawom podmiotowym musi być realna. Kryterium weryfikacji tej cechy jest skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu systemowym, w którym ono funkcjonuje (*vide* – wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 13 kwietnia 1999 r., sygn. K. 36/98, OTK ZU nr 3/1999, poz. 40; 31 stycznia 2001 r., sygn. P. 4/99, OTK ZU nr 1/2001, poz. 5; 16 października 2007 r., sygn. SK 63/06, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 105; 1 lipca 2014 r., sygn. SK 6/12, OTK ZU nr 7/A/2014, poz. 68; 28 czerwca 2016 r., sygn. SK 31/14, OTK ZU z 2016 r., seria A, poz. 51; 9 marca 2017 r., sygn. P 13/14, OTK ZU z 2017 r., seria A, poz. 14).

Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji, *własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.*

Przepis ten formułuje podmiotowe prawo równej dla wszystkich ochrony prawnej własności, innych praw majątkowych oraz dziedziczenia. Jest to prawo podmiotowe w tym sensie, że nie tylko rodzi po stronie ustawodawcy obowiązek zapewnienia wszystkim równości wobec prawa, ale wyposaża także podmioty w uprawnienie do żądania równej ochrony wymienionych w tymże przepisie praw. Ścisłe powiązanie równej dla wszystkich ochrony prawnej z prawem własności, innymi prawami majątkowymi i prawem dziedziczenia powoduje, że tak pojmowana równość staje się nieodłącznym aspektem prawa podmiotowego, bez którego prawa z art. 64 ust. 2 Konstytucji pozbawione zostałyby swej istoty. Równość, o której mowa w tym przepisie ustawy zasadniczej, nie ma zatem charakteru abstrakcyjnego. Odnosi się do konkretnych, wymienionych w nim praw i do zapewnienia im takiej właśnie, równej ochrony. Równą ochroną objęte są zarazem konstytucyjne i ustawowe prawa majątkowe.

Na gruncie art. 64 ust. 2 Konstytucji można wskazać dwa aspekty ochrony konstytucyjnych praw majątkowych z punktu widzenia podmiotowego. Po pierwsze, ochroną taką objęty jest każdy, komu przysługuje prawo majątkowe, bez względu na posiadane cechy osobowe czy inne szczególne przymioty. Po drugie, ochrona praw podmiotowych musi być równa dla wszystkich. Przepis art. 64 ust. 2 Konstytucji nie tylko zatem nawiązuje do zasady równości, ale też daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej.

Obowiązki ustawodawcy, wynikające z art. 64 ust. 2 Konstytucji, mają dwojaki charakter. W wymiarze pozytywnym powinien on ustanowić przepisy i procedury udzielające równej ochrony prawnej prawom majątkowym, a w wymiarze negatywnym jest obowiązany powstrzymać się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawić ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać.

Przepis art. 64 ust. 2 Konstytucji zawiera jedno ze szczegółowych odniesień ogólnej zasady równości do poszczególnych dziedzin życia społecznego. Z tych względów przepis ten powinien być interpretowany w bliskim związku z art. 32 Konstytucji, bo zapewnienie równej dla wszystkich ochrony prawnej jest elementem równego traktowania przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 zdanie drugie ustawy zasadniczej). Przy odnoszeniu zasady równości do praw, które gwarantuje art. 64, jednocześnie powołuje się art. 64 ust. 2 i art. 32, zakładając, iż wynikają z nich analogiczne konsekwencje prawne (*vide* – L. Garlicki, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, tom II, Wydawnictwo Sejmowe, Warszawa 2016 r., str. 610 oraz wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 13 kwietnia 1999 r., sygn. K. 36/98, OTK ZU nr 3/1999, poz. 40; 24 października 2001 r., sygn. SK 22/01, OTK ZU nr 7/2001, poz. 216; 15 grudnia 2004 r., sygn. K 2/04, OTK ZU nr 11/A/2004, poz. 117; 24 lutego 2009 r., sygn. SK 34/07, OTK ZU nr 2/A/2009, poz. 10; 11 maja 2010 r., sygn. SK 50/08, OTK ZU nr 4/A/2010, poz. 34; 18 października 2011 r., sygn. SK 2/10,

OTK ZU nr 8/A/2011, poz. 83; 23 października 2012 r., sygn. SK 11/12, OTK ZU nr 9/A/2012, poz. 107; 25 września 2014 r., sygn. SK 4/12, OTK ZU nr 8/A/2014, poz. 95; 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 z 2018 r., seria A, poz. 11).

Przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji formułuje kumulatywnie ujęte przesłanki dopuszczalności ograniczeń korzystania z konstytucyjnych praw i wolności. Są to: ustawowa forma ograniczenia; istnienie w państwie demokratycznym konieczności wprowadzenia ograniczenia; funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wartości w postaci bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego, ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób; zakaz naruszania istoty danego prawa lub wolności.

Ze sformułowanej w tym przepisie zasady proporcjonalności wyprowadza się trzy powiązane między sobą obowiązki prawodawcy: 1) przyjmowanie danej regulacji tylko wówczas, gdy jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest związana, 2) nakaz kształtowania danej regulacji w sposób zapewniający osiągnięcie zamierzonych skutków (celów), 3) zachowanie proporcji między efektami wprowadzonej regulacji a ciężarami, względnie niedogodnościami wynikającymi z niej dla obywateli (proporcjonalność *sensu stricto*). Naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji może mieć miejsce tylko w sytuacji, w której można w pierwszej kolejności stwierdzić, że w ogóle doszło do ingerencji w gwarantowane w innych przepisach ustawy zasadniczej wolności lub prawa człowieka i obywatela [*vide* – wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 12 stycznia 1999 r., sygn. P. 2/98, OTK ZU nr 1/1999, poz. 2; 25 lipca 2013 r., sygn. P 56/11, OTK ZU nr 6/A/2013, poz. 85; 25 maja 2016 r., sygn. Kp 2/15, OTK ZU z 2016 r., seria A, poz. 23).

W niniejszej sprawie, przed przystąpieniem do oceny zasadności zarzutów podniesionych w skardze konstytucyjnej, konieczne jest rozważenie kwestii

formalnych dotyczących zakresu dopuszczalności jej merytorycznego rozpoznania przez Trybunał Konstytucyjny.

Trybunał Konstytucyjny na każdym etapie postępowania jest bowiem obowiązany do badania, czy nie zachodzi ujemna przesłanka proceduralna do wydania wyroku, skutkująca obligatoryjnym umorzeniem tego postępowania. Z uwagi na to, że przepisy nie określają terminu wyłączonego możliwość badania dopuszczalności skargi konstytucyjnej, wymóg badania ujemnych przesłanek wydania orzeczenia, pociągających za sobą obligatoryjne umorzenie postępowania, jest aktualny przez cały czas rozpoznania skargi. Badanie przez Trybunał Konstytucyjny, czy skarga konstytucyjna spełnia konstytucyjne i ustawowe wymogi niezbędne do jej rozpoznania, następuje więc także po zakończeniu etapu wstępnego rozpoznania i skierowaniu tejże skargi do merytorycznego rozpoznania. Skład wyznaczony do merytorycznego rozpoznania skargi nie jest związany wynikiem wstępnej weryfikacji dopuszczalności skargi konstytucyjnej (*vide* – postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 6 lipca 2004 r., sygn. SK 47/03, OTK ZU nr 7/A/2004, poz. 74; 14 listopada 2007 r., sygn. SK 53/06, OTK ZU nr 10/A/2007, poz. 139; 10 listopada 2009 r., sygn. SK 45/08, OTK ZU nr 10/A/2009, poz. 155; 21 czerwca 2011 r., sygn. P 26/10, OTK ZU nr 5/A/2011, poz. 43; 28 lutego 2012 r., sygn. SK 32/10, OTK ZU nr 2/A/2012, poz. 21; 18 czerwca 2013 r., sygn. SK 1/12, OTK ZU nr 5/A/2013, poz. 70; 29 stycznia 2014 r., sygn. SK 9/12, OTK ZU nr 1/A/2014, poz. 8; 9 maja 2017 r., sygn. SK 18/16, OTK ZU z 2017 r., seria A, poz. 37; 5 lipca 2017 r., sygn. SK 8/16, OTK ZU z 2017 r., seria A, poz. 54).

W odniesieniu do niniejszej sprawy zauważyć należy, iż, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym oraz ustawę o statusie sędziów Trybunału Konstytucyjnego (Dz. U. poz. 2074), do postępowań przed Trybunałem Konstytucyjnym wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji

i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072; dalej: ustawa o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym) stosuje się przepisy tej ustawy.

W niniejszej sprawie postępowanie zainicjowane rozpatrywaną skargą konstytucyjną nie zostało zakończone przed dniem 3 stycznia 2017 r., tj. datą wejścia w życie ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym. Tym samym mają do niej zastosowanie przepisy tej ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 pkt 3 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, 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. Braki formalne skargi konstytucyjnej w tym zakresie skutkują koniecznością umorzenia postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

Podkreślić trzeba, że sformułowanie zarzutu w postępowaniu przed Trybunałem Konstytucyjnym oznacza sprecyzowanie przez skarżącego krytyki, nadanie ściśle określonej formy słownej jego twierdzeniu, że norma niższego rzędu jest niezgodna z normą wyższego rzędu. Istotę zarzutu stanowi zindywidualizowanie relacji między poddanym kontroli aktem normatywnym a wzorcem wskazanym przez skarżącego. Indywidualizacja ta polega na uzasadnieniu twierdzenia, że konkretny akt normatywny jest niezgodny z tym wzorcem. Uzasadnienie zarzutu musi polegać na sformułowaniu takich argumentów, które przemawiają na rzecz niezgodności zachodzącej pomiędzy normami wynikającymi z kwestionowanych przepisów a normami zawartymi we wzorcach kontroli. Wymóg uzasadnienia należy rozumieć jako nakaz odpowiedniego udowodnienia zarzutów w kontekście każdego wskazanego wzorca kontroli. W procedurze kontroli norm ciężar dowodu, że zaskarżony przepis jest niezgodny z Konstytucją, spoczywa – co do zasady – na podmiocie inicjującym kontrolę przed Trybunałem Konstytucyjnym. Obowiązkiem tegoż

podmiotu jest wykazanie bezpośredniego i konkretnego naruszenia wzorców kontroli. Przedstawiona przez skarżącego argumentacja powinna doprowadzić do obalenia przyjętego w systemie prawnym domniemania konstytucyjności i legalności przepisów prawa. Trybunał Konstytucyjny nie może zastąpić podmiotu występującego ze skargą konstytucyjną (pytaniem prawnym, wnioskiem) w wypełnieniu ustawowego obowiązku należytego uzasadnienia zarzutów niekonstytucyjności kwestionowanych przepisów prawnych (*vide* – postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 25 października 1999 r., sygn. SK 22/98, OTK ZU nr 6/1999, poz. 122; 5 czerwca 2013 r., sygn. SK 25/12, OTK ZU nr 5/A/2013, poz. 68; 28 lipca 2014 r., sygn. Ts 73/11, OTK ZU nr 4/B/2014, poz. 293; 1 lutego 2017 r., sygn. SK 38/14, OTK ZU z 2017 r., seria A, poz. 2).

Przesłanka odpowiedniego uzasadnienia zarzutów nie powinna być traktowana powierzchownie i instrumentalnie. Przytaczane w piśmie procesowym argumenty mogą być mniej lub bardziej przekonujące (...), lecz zawsze muszą być argumentami «nadającymi się» do rozpoznania przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 października 2010 r., sygn. P 10/10, OTK ZU nr 8/A/2010, poz. 78).

W myśl art. 69 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, Trybunał Konstytucyjny w toku postępowania powinien zbadać wszystkie istotne okoliczności w celu wszechstronnego wyjaśnienia sprawy (ust. 1) oraz nie jest związany wnioskami dowodowymi uczestników postępowania. Nie oznacza to w żadnym przypadku przerwania, przez podmiot inicjujący postępowanie w sprawie, ciężaru dowodzenia na Trybunał Konstytucyjny. Określona w art. 69 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym reguła postępowania ma więc zastosowanie dopiero wtedy, gdy podmiot inicjujący postępowanie przed Trybunałem Konstytucyjnym wykazał się należyłą starannością, spełniając wszystkie wymagania konstytucyjne i ustawowe wynikające m.in. z art. 53 ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

Stwierdzić należy, że w sformułowanej w niniejszej sprawie skardze konstytucyjnej brak jest wystarczającego uzasadnienia odnoszącego się do zarzutu niezgodności kwestionowanego przepisu z wzorcem z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Argumentacja zawarta w skardze konstytucyjnej oraz piśmie Skarżącej z dnia 6 marca 2017 r., uzupełniającym formalne braki tej skargi, dotyczy przede wszystkim uzasadnienia zarzutu naruszenia prawa do ochrony prawa własności, tj. niezgodności zaskarżonego przepisu z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Powołana w pismach procesowych Skarżącej argumentacja uzasadniająca zarzut naruszenia wzorca z art. 64 ust. 2 Konstytucji nie jest zaś wystarczająca dla spełnienia w tym zakresie przez skargę konstytucyjną formalnej przesłanki dopuszczalności jej rozpoznania przez Trybunał Konstytucyjny, o której mowa w art. 53 ust. 1 pkt 3 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

Nie można bowiem uznać za wystarczające uzasadnienie zarzutu naruszenia wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji zasady równej ochrony praw majątkowych stwierdzenia, iż przepisy 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). Grupy te są na skutek zaskarżonego przepisu potraktowane w inny sposób: druga grupa może uchylić się od zaspokojenia roszczenia poprzez podniesienie zgodnie z art. 73 ukwh zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu, natomiast pierwsza grupa takiej możliwości nie ma* (uzasadnienie skargi konstytucyjnej, str. 4 oraz pismo Skarżącej z dnia 6 marca 2017 r., str. 2) oraz wskazania, iż zróżnicowanie zasad przedawnienia prowadzi do odmiennego poziomu ochrony własności i praw majątkowych, z których mogą być

egzekwowane wierzytelności wobec osoby trzeciej niebędącej dłużnikiem osobistym.

Nie stanowi takiego uzasadnienia także stwierdzenie, iż kwestionowana regulacja prowadzi do zróżnicowania sytuacji prawnej podmiotów, które odpowiadają za zobowiązania osób trzecich zabezpieczone w innej formie niż hipoteka na nieruchomości, i podmiotów, niebędących dłużnikami osobistymi, ale będących dłużnikami rzeczowymi, gdyż w takim przypadku *ochrona prawa własności w aspekcie czasowym jest nierówna w zależności od sposobu zabezpieczenia* (uzasadnienie skargi konstytucyjnej, str. 3).

W kontekście zarzutu dotyczącego naruszenia wzorca z art. 64 ust. 2 Konstytucji, który to wzorzec jest – jak już wskazano – szczegółowym odniesieniem ogólnej zasady równości do poszczególnych dziedzin życia społecznego, skarżący ma w szczególności: obowiązek wykazania, jaka jest grupa podmiotów podobnych; wyjaśnienia, na czym polega zróżnicowanie ich sytuacji prawnej przez zaskarżone unormowanie, oraz przedstawienia argumentów na poparcie tezy, że w świetle norm, zasad i wartości konstytucyjnych takie zróżnicowanie sytuacji prawnej jest nieusprawiedliwione. Stwierdzenie, czy zasada równej ochrony praw majątkowych została w konkretnym przypadku rzeczywiście naruszona, wymaga bowiem ustalenia kręgu adresatów, do których odnosi się budząca wątpliwości norma prawna, oraz ustalenia, czy istnieje wspólna cecha relewantna pomiędzy porównywanymi sytuacjami, a więc czy zachodzi podobieństwo tych sytuacji, stanowiące przesłankę zastosowania zasady równości. Dopiero stwierdzenie, że sytuacje podobne zostały przez prawo potraktowane odmiennie, wskazuje na możliwość naruszenia zasady równości.

Tymczasem w uzasadnieniu skargi konstytucyjnej Skarżąca określiła co prawda – aczkolwiek w sposób nieprecyzyjny – grupy adresatów, których sytuacja prawna miałyby zostać zróżnicowana przez zaskarżone przepisy. Nie wskazała jednak relewantnej cechy, jaką w takim samym stopniu charakteryzowałyby się owe odmiennie traktowane grupy podmiotów, a która

przemawiałyby za obowiązkiem jednakowego ich traktowania. Innymi słowy, w skardze konstytucyjnej nie wskazano tych elementów, które są prawnie relewantne – co jest konieczne dla stwierdzenia, czy konstytucyjna zasada równej ochrony praw majątkowych została w konkretnym przypadku rzeczywiście naruszona.

Skarżąca nie uzasadniła zatem zarzutu niezgodności zaskarżonego przepisu z art. 64 ust. 2 Konstytucji i nie przytoczyła dowodów na poparcie zawartej w nim tezy. W tym zakresie skarga konstytucyjna nie spełnia zatem wymogu formalnego wynikającego z art. 53 ust. 1 pkt 3 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

W związku z tym, 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 ustawy o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Podtrzymując stanowisko o umorzeniu we wskazanym zakresie postępowania w niniejszej sprawie, na marginesie zauważyć należy, że zarzut naruszenia zasady równej ochrony praw majątkowych, wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji, należy uznać za oczywiście bezzasadny.

Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, iż na podstawie art. 73 i art. 77 u.k.w.h. ustawodawca dokonał podziału dłużników rzeczowych na dwie grupy podmiotów podobnych, które różnie potraktował.

W myśl art. 77 u.k.w.h., stanowiącego *lex specialis* wobec art. 73 tej ustawy, właścicielom nieruchomości, którzy ustanowili na swojej nieruchomości hipotekę zabezpieczającą wierzytelność (dłużnikom hipotecznym), nie przysługuje prawo skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia tejże wierzytelności.

Przepis art. 77 u.k.w.h. ma zastosowanie do dłużników hipotecznych zarówno będących jednocześnie dłużnikami osobistymi, jak i ustanawiających

hipotekę dla zabezpieczenia długów osób trzecich. Tym samym w przepisie art. 77 u.k.w.h. ustawodawca traktuje obie te grupy podmiotów w jednakowy sposób.

Zgodnie z art. 73 u.k.w.h., właściciel nieruchomości, który ustanowił na swojej nieruchomości hipotekę, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo do podniesienia także zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu.

Podkreślić trzeba, iż w przypadku dłużników hipotecznych zabezpieczających hipoteką własne wierzytelności jest oczywiste, że podmiotom tym przysługuje także prawo podniesienia przysługujących im jako dłużnikom osobistym zarzutów w stosunku do wierzyciela hipotecznego (z wyłączeniem, o którym mowa w art. 77 u.k.w.h.). Bezprzedmiotowe byłoby zatem wymienienie tej kategorii osób w przepisie art. 73 u.k.w.h.

W istniejącym stanie prawnym każdemu właścicielowi nieruchomości, który ustanowił na niej hipotekę, przysługuje prawo podniesienia takich samych zarzutów w stosunku do wierzyciela hipotecznego. Równocześnie w stosunku do całej tej grupy podmiotów ustawodawca jednolicie wyłączył możliwość skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia wierzytelności.

Tym samym przepis art. 77 u.k.w.h. nie prowadzi do zróżnicowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości ustanawiających na nich hipotekę.

Szczegółowe omówienie regulacji zawartych w art. 77 i art. 73 u.k.w.h. zostanie przedstawione w dalszej części niniejszego stanowiska.

W niniejszej sprawie – co wynika ze wskazanego uprzednio zakresu umorzenia postępowania – merytorycznemu rozpoznaniu przez Trybunał Konstytucyjny podlega zarzut niezgodności art. 77 u.k.w.h. z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zarzut ten należy uznać za nieuzasadniony.

Ocena zgodności kwestionowanego przepisu z ustawą zasadniczą wymaga odniesienia się do instytucji hipoteki.

W myśl art. 244 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm., dalej: k.c.) hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Jest to prawo skuteczne *erga omnes*, zaliczane do szerszej kategorii ograniczonych praw rzeczowych służących zabezpieczeniu wierzytelności.

Zgodnie z art. 244 § 2 k.c., hipoteka w całości unormowana została poza k.c. (*vide* – M. Balwicka – Szczyrba, A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126 – 351)*, pod red. M. Frasa, 2018 r., Wolters Kluwer Polska, komentarz do art. 145).

Instytucja hipoteki jest uregulowana przede wszystkim w przepisach art. 65 – 112 u.k.w.h. Do hipoteki odnosi się także szereg przepisów szczególnych zawartych w innych ustawach, m.in. art. 95 ust. 3 – 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1876, dalej: Prawo bankowe); art. 34 – 39 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r., poz. 201 ze zm., dalej: O.p.); art. 26 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1778 ze zm.).

Treść hipoteki w odniesieniu do nieruchomości została określona w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym *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)*.

Przepis ten, na podstawie art. 65 ust. 4 u.k.w.h., ma odpowiednie zastosowanie także do hipotek na prawach wymienionych w art. 65 ust. 2 i 3 tej ustawy.

Hipoteka uprzywilejowuje zabezpieczone wierzytelności w toku egzekucji z obciążonej nieruchomości.

Jak wynika z cytowanego art. 65 ust. 1 u.k.w.h., wierzyciel hipoteczny – odnośnie do zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości wierzytelności – ma bowiem pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi właściciela tejże nieruchomości. Ponadto hipoteka zachowuje skuteczność prawną niezależnie od zmian podmiotowych po stronie właściciela obciążonej nieruchomości (skuteczność *erga omnes*). Zmiana właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką nie ma więc wpływu na istnienie tejże hipoteki.

Podkreślić przy tym należy, iż pierwszeństwo, o którym mowa w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., nie ma charakteru bezwzględnego.

Na podstawie art. 75 u.k.w.h. zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

Przepisy o podziale sum uzyskanych z egzekucji przewidują zaś zaspokojenie niektórych kategorii uprzywilejowanych wierzytelności przed wierzytelnościami hipotecznymi (*vide* – B. Swaczyna, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2011 r., str. 62).

Z sumy uzyskanej w egzekucji w sądowym postępowaniu egzekucyjnym wierzytelności hipoteczne zaspokajane są jako piąte w kolejności (art. 1025 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 2018 r., poz. 155 ze zm., dalej: k.p.c.), a w postępowaniu egzekucyjnym w administracji – jako trzecie w kolejności (art. 115 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Dz.U. z 2017 r., poz. 1201 ze zm., dalej: u.p.e.a.).

Hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym także wierzytelność przyszlą (art. 68 ust. 1 u.k.w.h.).

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) określający kwotę, do której wierzyciel będzie mógł się zaspokoić z nieruchomości lub prawa obciążonego hipoteką.

Do hipoteki odnosi się zasada szczegółowości. Dotyczy ona:

- przedmiotu zabezpieczenia hipoteką (może nim być tylko oznaczona nieruchomości lub prawo);
- zabezpieczonej wierzytelności (hipoteka może zabezpieczać jedynie oznaczoną wierzytelność);
- granic zabezpieczenia (odpowiedzialność właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką ograniczona jest zawsze do określonej, maksymalnej wysokości).

Hipoteka ma charakter akcesoryjny względem zabezpieczonej nią wierzytelności. Oznacza to, że byt prawny hipoteki – powstanie, istnienie i wykonanie – jest uzależniony od zabezpieczonej przez nią wierzytelności. Akcesoryjność hipoteki jest jej cechą konstrukcyjną. Z tych względów niedopuszczalne jest umowne wyłączenie bądź ograniczenie akcesoryjności hipoteki (*vide* – B. Swaczyna, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 65, 66; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom 4*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2012 r., str. 593).

Akcesoryjny charakter hipoteki znajduje m.in. wyraz w art. 79 i art. 94 u.k.w.h. Obydwa przepisy przyjmują zasadę powiązania hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością.

Pierwszy z tych przepisów stanowi:

Art. 79. 1. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Zgodnie zaś z art. 94 u.k.w.h., *wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Przepis art. 99¹ ust. 1 stosuje się odpowiednio.*

Za przejaw akcesoryjności hipoteki uważana jest także regulacja zawarta we wspomnianym wcześniej przepisie art. 73 u.k.w.h., zgodnie z którym *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.*

Przepis ten nie ma zastosowania do właściciela przedmiotu hipoteki, który w chwili dochodzenia przez wierzyciela zaspokojenia z nieruchomości obciążonej tą hipoteką jest dłużnikiem osobistym.

W ramach zarzutów przysługujących wierzycielowi niebędącemu dłużnikiem osobistym w stosunku do wierzyciela hipotecznego wyróżnić można:

- a) zarzuty związane z istnieniem oraz zakresem hipoteki jako prawa rzeczowego, np. zarzut, iż hipoteka nie powstała z uwagi na brak stosownego wpisu do księgi wieczystej bądź doszło do jej wygaśnięcia;
- b) zarzuty osobiste przysługujące właścicielowi przedmiotu hipoteki wobec wierzyciela hipotecznego;
- c) zarzuty przysługujące dłużnikowi osobistemu, które może podnosić właściciel przedmiotu hipoteki (obejmujące przede wszystkim te, które odnoszą się do istnienia i treści wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, np. przedwczesność dochodzenia zapłaty z uwagi na umownie zastrzeżony termin wymagalności wierzytelności) [*vide* – Ł. Przyborowski, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2011 r., str. 284].

Przepis art. 77 u.k.w.h., będący przedmiotem kontroli w niniejszej sprawie, stanowi wyjątek od zasady akcesoryjności hipoteki.

Przepis ten stanowi:

Art. 77. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia

z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.

W cytowanym brzmieniu zaskarżony przepis obowiązuje od dnia 20 lutego 2011 r. Zostało mu ono nadane ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075, dalej: ustawa zmieniająca).

Przed wejściem w życie ustawy zmieniającej przepis art. 77 u.k.w.h. stanowił:

Art. 77. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki.

Wprowadzona ustawą zmieniającą zmiana brzmienia art. 77 u.k.w.h., polegająca na zastąpieniu w zdaniu drugim tego przepisu pojęcia *odsetki* określeniem *świadczenia uboczne*, nie ma wpływu na ocenę zasadności podniesionego w skardze konstytucyjnej zarzutu zgodności tegoż przepisu z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej.

Ustawodawca, nowelizując przepis art. 77 u.k.w.h. ustawą zmieniającą, nie zmienił bowiem jego treści w części dotyczącej wyłączenia wpływu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Tego zaś rozwiązania dotyczy podniesiony w skardze konstytucyjnej zarzut niekonstytucyjności.

Przepis art. 77 u.k.w.h. określa skutek nastąpienia przedawnienia wierzytelności dla odpowiedzialności właściciela przedmiotu hipoteki wobec wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką (wierzyciela hipotecznego). Wprowadza regułę, zgodnie z którą przedawnienie wierzytelności hipotecznej nie wpływa na uprawnienie wierzyciela hipotecznego dotyczące dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki. Zgodnie z tą regułą właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką nie przysługuje zarzut

przedawnienia jako skuteczny środek obrony przeciwko powództwu wierzyciela hipotecznego o zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką (*vide* – wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 listopada 2017 r., sygn. I ACa 37/17, LEX nr 2461414 oraz Ł. Przyborowski, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 334, 334).

Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu w wyroku z dnia 20 listopada 2017 r., sygn. I ACa 313/17, *w świetle treści przepisu art. 77 u.k.w.h., w brzmieniu obowiązującym zarówno przed dniem 20 lutego 2011 r. jak i obecnie, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej z tym zastrzeżeniem, że przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Ratio legis przepisu stanowi wzmocnienie pozycji prawnej wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości i wyłącza skutki przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności w takim zakresie, w jakim wierzycielowi na podstawie hipoteki przysługuje prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. Hipoteka pozostaje więc w mocy niezależnie od tego, jak długo istnieje i jest wymagalna zabezpieczona wierzytelność. Dyspozycja wynikająca z przytoczonego przepisu ma zastosowanie zarówno do właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym oraz do właściciela, który jest osobą trzecią i w tym drugim przypadku stanowi ona *lex specialis* w stosunku do art. 73 u.k.w.h. Norma wyrażona w art. 77 u.k.w.h. umożliwia wierzycielowi hipotecznemu dochodzenie nawet przedawnionej wierzytelności, lecz jedynie z przedmiotu hipoteki (LEX nr 2415302). Podobnie w wyrokach Sądu Apelacyjnego: we Wrocławiu – z dnia 4 stycznia 2017 r., sygn. I ACa 1532/16, LEX nr 2381559; w Łodzi – z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. I ACa 1371/16, LEX nr 2295273).*

Przepis art. 77 u.k.w.h. ma więc zastosowanie bez względu na to, czy właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką jest dłużnik osobisty, czy też osoba trzecia.

W przypadku, gdy właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką jest zarazem dłużnikiem osobistym, przedawnienie nie pozbawia wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości, przy czym właściciel będzie z niej odpowiadał tylko do wysokości sumy hipoteki. Podniesienie przez właściciela nieruchomości zarzutu przedawnienia wierzytelności powoduje więc, iż powództwo w zakresie odpowiedzialności osobistej nie będzie zasadne. Natomiast powinno zostać uznane za zasadne w zakresie odpowiedzialności rzeczowej, w związku z czym sąd powinien zasądzić świadczenie z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do przedmiotu hipoteki (art. 319 k.p.c.).

W przypadku zaś, gdy dłużnikiem hipotecznym jest osoba niebędąca dłużnikiem osobistym, to jej odpowiedzialność, po przedawnieniu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na jej nieruchomości, stanie się odpowiedzialnością wyłączną. Wierzyciel hipoteczny może bowiem żądać zapłaty przedawnionej wierzytelności jedynie od niego, jednakże tylko do wysokości sumy hipoteki.

Jeżeli właściciel przedmiotu hipoteki nie jest dłużnikiem osobistym, przepis art. 77 u.k.w.h. ma charakter wyjątku od zasady przewidzianej w cytowanym wcześniej przepisie art. 73 tej ustawy. Wyjątku mającego na celu – co należy ponownie podkreślić – wzmocnienie pozycji prawnej wierzyciela hipotecznego. Może bowiem dojść do sytuacji, w której dłużnikowi osobistemu przysługuje uprawnienie zwalniające go z obowiązku świadczenia, a właściciel przedmiotu hipoteki będzie odpowiadał rzeczowo za spełnienie takiego świadczenia (*vide* – Ł. Przyborowski, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 334; I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2013 r., Legalis, komentarz do art. 77).

Stwierdzić należy, że przepis art. 77 u.k.w.h. niewątpliwie może prowadzić do ograniczenia ochrony prawa własności nieruchomości obciążonych hipoteką zabezpieczającą oznaczone wierzytelności.

Jak należy ponownie wskazać, zgodnie z tym przepisem właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, także wtedy gdy nie jest dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego, jest bowiem zobowiązany do znoszenia faktu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu swojej własności, mimo upływu terminu przedawnienia tejże wierzytelności pieniężnej. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie uniemożliwia więc wierzycielowi hipotecznemu jej skutecznego dochodzenia poprzez przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości, na której hipoteka ta została ustanowiona.

Wynikające z zaskarżonej regulacji ograniczenie ochrony prawa własności nie narusza jednak ustawy zasadniczej.

Zauważyć trzeba, że przewidziana w art. 64 Konstytucji ochrona praw majątkowych, w tym prawa własności, nie oznacza zupełnej niemożności ingerencji ustawodawcy w ich treść, ich absolutnej nienaruszalności. Ingerencja taka może być uznana za dopuszczalną, a nawet celową. Ochrona własności nie ma zatem charakteru absolutnego. Dopuszczalne jest jej ograniczenie pod warunkiem zachowania ram konstytucyjnych, limitujących to ograniczenie. W przypadku prawa własności ramy te tworzone są przez przepisy art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji (*vide* – wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia: 12 stycznia 2000 r., sygn. P. 11/98, OTK ZU nr 1/2000, poz. 3; 22 czerwca 1999 r., sygn. K. 5/99, OTK ZU nr 5/1999, poz. 100; 8 października 2013 r., sygn. SK 40/12, OTK ZU nr 7/A/20`13, poz. 97; 7 października 2014 r., sygn. P 19/13, OTK ZU nr 7/A/2014, poz. 71; 7 marca 2018 r., sygn. K 2/17, OTK ZU z 2018 r., seria A, poz. 13).

Wprowadzone przez ustawodawcę w art. 77 u.k.w.h. ograniczenie ochrony prawa własności mieści się w granicach dopuszczalności takiego ograniczenia określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Ograniczenie to zostało wprowadzone przepisem rangi ustawowej.

Służy ochronie interesów wierzyciela hipotecznego, umożliwiając dochodzenie należnej mu wierzytelności także w sytuacji, gdy wierzytelność ta uległa przedawnieniu.

Zauważyć trzeba, że na gruncie ogólnych przepisów prawa cywilnego przy przedawnieniu roszczenia majątkowego (a takim jest zawsze wierzytelność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości) dłużnikowi przysługuje zarzut przedawnienia roszczenia, który może podnieść przeciwko wierzycielowi, prowadząc do oddalenia powództwa. Zgodnie bowiem z art. 117 § 2 zdanie pierwsze k.c., *po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.*

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 (*vide* – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., sygn. I CSK 304/15, LEX nr 2053627).

Podnieść trzeba, iż żądanie wierzyciela hipotecznego dotyczące uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą jego wierzytelność podlega ochronie na podstawie art. 64 Konstytucji. Ma bowiem charakter majątkowy, gdyż zmierza do realizacji uprawnienia mającego bezpośredni wpływ na jego sytuację majątkową. Przepis art. 64 Konstytucji poddaje przy tym pod ochronę prawa majątkowe wynikające z zawartych umów cywilnoprawnych (*vide* – wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2009 r., sygn. SK 34/07, OTK ZU nr 2/A/2009, poz. 10).

Przepis art. 77 u.k.w.h. pozostaje więc w funkcjonalnym związku z realizacją wartości konstytucyjnych w postaci praw majątkowych innych osób. W tej kategorii mieści się – co należy ponownie podkreślić – prawo wierzyciela

do zaspokojenia należnej mu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości, poprzez egzekucję z przedmiotu tejże hipoteki.

Kwestionowana regulacja została ukształtowana w sposób zapewniający osiągnięcie skutku w postaci ochrony interesów wierzyciela i wzmocnienie jego pozycji prawnej w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości. Pozwala na skuteczne zabezpieczenie prawa wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia dochodzonej wierzytelności.

Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2015 r., sygn. I ACa 151/15 (LEX nr 1770669), *zgodnie z art. 77 u.k.w.h. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości, co oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia, i to niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i wzmacnia pozycję prawną wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości.*

W piśmiennictwie także podnosi się, że *ratio legis* art. 77 u.k.w.h. stanowi wzmocnienie pozycji prawnej wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości (*vide* – T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis 2014 r., komentarz do art. 77, LEX/el; E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, LEX 2011 r., komentarz do art. 77, LEX/el).

Przepis art. 77 u.k.w.h. nie zmienia ogólnych przepisów regulujących terminy przedawnienia i ich bieg. Ogranicza się jedynie – co należy ponownie wskazać – do określenia skutków nastąpienia przedawnienia dla odpowiedzialności właściciela przedmiotu hipoteki wobec wierzyciela przedawnionej wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką.

W świetle tego przepisu ustanowiona na nieruchomości hipoteka pozostaje w mocy pomimo przedawnienia zabezpieczonej nią wierzytelności. Tym samym zaskarżona regulacja umożliwia wierzycielowi hipotecznemu skuteczną realizację prawa do dochodzenia niespłaconej przez dłużnika wierzytelności.

Uznać należy, iż kwestionowana regulacja spełnia także wymóg niezbędności dla interesu publicznego, z którym jest funkcjonalnie związana, tj. ochrony prawa wierzyciela hipotecznego do uzyskania dochodzonej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, co ma szczególne znaczenie dla funkcjonowania systemu kredytowego.

Jak już wskazano, przepis art. 77 u.k.w.h. spełnia funkcję ochronną wobec wierzyciela hipotecznego. Zabezpiecza jego interesy przed skutkami przedawnienia wierzytelności hipotecznej (*vide* – K. Osajda, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2017 r., komentarz do art. 77, Legalis). Pozwala na pełną realizację celu ustanowienia hipoteki, która to forma zabezpieczenia ma służyć zrealizowaniu interesu wyrażonego w zabezpieczonej wierzytelności, nie ma zaś własnego, samoistnego celu gospodarczego (*vide* – B. Swaczyna, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 65, 66; J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom 4*, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, str. 594).

Podnieść trzeba, że przy udzielaniu pożyczek (kredytów) konieczne jest, dla zabezpieczenia interesów podmiotów je udzielających, ograniczenie ryzyka ich niespłacenia przez dłużników. Jak się wydaje, jest to warunek niezbędny dla racjonalnego dokonywania tego rodzaju czynności. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w której ryzyko związane z udzielaniem pożyczek (kredytów) jest trudne do realnego oszacowania, na przykład z uwagi na długi okres spłaty kredytu.

W takim przypadku decydujące znaczenie, obok zdolności dłużnika do spłacenia wierzytelności, będzie miało zabezpieczenie tejże wierzytelności

w sposób gwarantujący w wystarczającym stopniu interesy finansowe wierzyciela.

Taką formą zabezpieczenia jest niewątpliwie hipoteka na nieruchomości, a to ze względu na to, iż przy jej zastosowaniu przedawnienie zabezpieczonej nią wierzytelności nie pozbawia wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości.

Wynikająca z art. 77 u.k.w.h. możliwość uzyskania przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą wierzytelność pomimo jej przedawnienia jest bowiem – z punktu widzenia zmniejszenia ryzyka udzielenia kredytu (pożyczki) – jedną z najistotniejszych cech tej formy zabezpieczenia. Minimalizuje bowiem skutki ewentualnej niewypłacalności dłużnika.

Przypomnieć należy, że w sprawie, na tle której Skarżąca skierowała skargę konstytucyjną, ustanowiła ona na swojej nieruchomości hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu bankowego zaciągniętego przez K. M. – osobę bliską Skarżącej – na przedsięwzięcia inwestycyjne tworzące nowe miejsca pracy w działalnościach pozarolniczych. Przedmiotowa wierzytelność nie została spłacona przez dłużnika.

W tym kontekście podkreślić trzeba, że banki udzielają kredytów w ramach dopuszczalnego ryzyka.

Ryzyko to jest oczywiście ograniczane przez przewidywanie poziomu przyszłych dochodów kredytobiorcy w ramach badania jego zdolności kredytowej (możliwości spłaty zaciągniętego kredytu). Jednak jedną z głównych, obok oceny zdolności kredytowej, metod minimalizacji ryzyka niespłacenia zaciągniętego kredytu jest jego właściwe zabezpieczenie.

Dodać należy, że nieruchomości to dobra o bardzo długiej trwałości. W długim okresie czasu ich wartość z reguły nie maleje, tylko rośnie, mimo iż wielokrotnie na rynku nieruchomości obserwuje się krótkotrwałe wahania koniunktury (*vide* – zachowujące aktualność poglądy E. Wiśniewskiej, *Wpływ*

cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości, [w:] *Ryzyka banku w zakresie określania wartości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, pod red. E. Kucharska-Stasiak, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006 r., str. 131 – 145). Z tych względów hipoteka na nieruchomości daje możliwość odpowiedniego zabezpieczenia przed ryzykiem związanym z udzielaniem kredytów, zwłaszcza długoterminowych. Wszystkie inne środki stosowane do zabezpieczenia spłaty kredytów, zwłaszcza długoterminowych, mogłyby być o wiele mniej przydatne, gdyż wartość zabezpieczeń w czasie może maleć lub będą one charakteryzowały się dużym stopniem niepewności.

W praktyce hipoteka służy – przede wszystkim – zabezpieczeniu wierzytelności bankowych, jest przy tym stosunkowo rzadko wykorzystywana w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytów krótkoterminowych. Odgrywa ona natomiast szczególną rolę jako forma zabezpieczenia długoterminowego kredytu bankowego (określanego jako tzw. kredyt realny lub hipoteczny) [vide – J. Pisuliński, (w:) *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom 4*, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, str. 562, 563].

Niezależnie od okoliczności sprawy, na tle której została skierowana skarga konstytucyjna, należy zwrócić uwagę, iż w piśmiennictwie wskazuje się na szczególną rolę hipoteki jako formy zabezpieczenia kredytów długoterminowych, w tym mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Podnosi się przy tym, iż pomimo pewnej ewolucji mechanizmów i sposobów finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych, podstawowe znaczenie dla jego funkcjonowania mają instrumenty bankowe, w tym w szczególności długoterminowe kredyty hipoteczne. Podkreśla się, że, w przypadku kredytów o najdłuższym okresie spłaty, nawet przy użyciu najsprawniejszych metod badania i oceny zdolności kredytowej bank nie jest w stanie w pełni określić zdolności kredytobiorcy do obsługi zadłużenia, gdyż z uwagi na długi okres kredytowania banki nie dysponują obiektywnymi informacjami na temat

przyszłej sytuacji finansowej kredytobiorcy. Wykorzystywanie zatem zdolności kredytowej jako zasadniczej metody ograniczenia ryzyka kredytu bankowego nie jest w odniesieniu do kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych możliwe i uzasadnione. Z tych względów, w przypadku tego rodzaju kredytów bardzo istotne znaczenie ma minimalizowanie ryzyka banku poprzez prawne zabezpieczenie spłaty tychże kredytów hipoteką na nieruchomości (*vide* – G. Główka, *Zmiany w funkcjonowaniu hipoteki w Polsce*, Problemy Rozwoju Miast z 2011 r., nr 8/1 – 2, str. 92, 93).

Wskazać też należy, 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.

W tym aspekcie zauważyć należy, iż, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1771), *hipoteczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych.*

Wspomniane papiery wartościowe stanowią środek do zgromadzenia przez banki hipoteczne kapitału pozwalającego na udzielanie długoterminowych kredytów. Listy zastawne mogą spełniać taką funkcję, ponieważ pozwalają na pogodzenie interesów inwestorów, którzy poszukują bezpiecznych, długoterminowych lokat dla swych środków, z potrzebami innych inwestorów, poszukujących środków na finansowanie przedsięwzięć, które wymagają znacznych i długotrwałych nakładów. Taki charakter mają zwłaszcza inwestycje budowlane – w tym mieszkaniowe. Szczególnie w ostatnim przypadku należy zakładać, że pożyczone pieniądze będą oddawane w dłuższym okresie (*vide* –

B. Swaczyna, *Funkcja społeczno-gospodarcza hipoteki*, [w:] *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Zakamycze 1999, LEX/el).

W piśmiennictwie wskazuje się, iż poprzez konstrukcję zabezpieczenia rzeczowego w formie hipoteki w hipotecznym liście zastawnym osiągnany jest niski poziom niewypłacalności dłużnika (*vide* – M. Spyra, *Listy zastawne i banki hipoteczne . Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 5 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, System Informacji Prawnej LEX 2002 r., komentarz do zmiany art. 3 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw).

Wydaje się, iż przy ocenie konstytucyjności przepisu art. 77 u.k.w.h. należy także rozważyć ewentualny wpływ usunięcia tego przepisu z porządku prawnego na funkcjonowanie systemu kredytów, zwłaszcza długoterminowych.

A w świetle przytoczonej argumentacji kwestionowana regulacja jest wręcz niezbędna dla ochrony praw majątkowych podmiotów udzielających pożyczek (kredytów).

Brak jest także podstaw do przyjęcia, iż przepis at. 77 u.k.w.h. narusza proporcje pomiędzy efektami jego wprowadzenia (zabezpieczenie prawa wierzycieli hipotecznych do zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości z tejże nieruchomości) a ciężarami wynikającymi z niego dla właścicieli nieruchomości obciążonych hipoteką, w tym w szczególności niebędących dłużnikami osobistymi (którzy muszą znosić egzekucję wierzytelności z będącej ich własnością nieruchomości obciążonej hipoteką, pomimo iż zabezpieczona tą hipoteką wierzytelność uległa przedawnieniu).

Nie można bowiem uznać za zgodny z zasadą gwarantowanej konstytucyjnie ochrony praw majątkowych wierzycieli hipotecznych stanu prawnego, w którym nie mogliby oni uzyskać 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.

Zauważyć wypada, że może dochodzić do sytuacji, w której wierzyciel nie jest w stanie wyegzekwować należnej mu wierzytelności od dłużnika osobistego i nie wynika to z beczynności wierzyciela.

Nieracjonalne wydaje się założenie, iż przeciętnie dbający o swoje interesy finansowe podmiot udzielający pożyczki (kredytu) świadomie nie będzie podejmował działań zmierzających do zaspokojenia wymagalnej wierzytelności z majątku dłużnika osobistego bądź dłużnika rzeczowego, prowadząc przez swoją beczynność do przedawnienia tej wierzytelności.

Brak jest przy tym wystarczających podstaw do stwierdzenia, że beczynność wierzycieli hipotecznych w dochodzeniu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką wynikająca z przyczyn od nich zależnych ma charakter powszechny i jest spowodowana przyjętym przez ustawodawcę rozwiązaniem kwestionowanym w niniejszej sprawie.

Okoliczność, iż w pewnych konkretnych sprawach może wystąpić taka sytuacja, nie może zaś prowadzić do pozbawienia ogółu wierzycieli hipotecznych ochrony przewidzianej w zaskarżonym przepisie.

Zauważyć przy tym należy, iż w sprawie, na tle której Skarżąca skierowała skargę konstytucyjną, bank udzielający kredytu wykazywał, poprzez działania wskazane w niniejszym stanowisku, zainteresowanie egzekwowaniem swoich roszczeń. Zanim doszło do uruchomienia procedury egzekucji z nieruchomości możliwe było podjęcie działań zmierzających do spłaty zadłużenia.

Wydaje się przy tym, iż ze społecznego punktu widzenia niewłaściwa wydaje się praktyka, zgodnie z którą z nadejściem wymagalności wierzytelności wierzyciel hipoteczny występowałby od razu z powództwem o jej zaspokojenie, a następnie doprowadzał do egzekucji z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę zabezpieczającą tę wierzytelność. W tym aspekcie czas, który wierzyciel

zapewnia dłużnikowi w oczekiwaniu na spłatę zadłużenia, należy postrzegać w sensie pozytywnym – jako danie możliwości wywiązania się przez dłużnika z zobowiązania.

Przepis art. 77 u.k.w.h. pozwala zatem na elastyczne zachowanie wierzycieli hipotecznych wobec dłużników (podjęcie działań zmierzających do spłaty zadłużenia) przed uruchomieniem procedury zmierzającej do wyegzekwowania wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia.

Trudno też założyć, iż podmiot, w szczególności bank, udzielający kredytu (pożyczki) wymaga, dla zabezpieczenia jego (jej) spłaty, ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność na nieruchomości, działając – już w momencie udzielenia kredytu (pożyczki) – w przekonaniu, iż kredytobiorca (pożyczkobiorca) nie zamierza go (jej) spłacić.

Zasadą powinno być bowiem spłacanie zaciągniętych kredytów (pożyczek), a nie przenoszenie odpowiedzialności w tym zakresie na osoby trzecie niebędące dłużnikami osobistymi, które (niezależnie od przyświecających im motywów) ustanowiły na swojej nieruchomości hipotekę zabezpieczającą przedmiotowe wierzytelności.

Podkreślić trzeba, że, gdy wierzytelność jest spłacana, nie ma konieczności uruchomienia procedury zmierzającej do ściągnięcia jej z nieruchomości, na której została ustanowiona zabezpieczająca tę wierzytelność hipoteka, i tym samym ewentualnego wykorzystania przez wierzyciela hipotecznego instytucji przewidzianej w art. 77 u.k.w.h.

Przypomnieć ponadto trzeba, że wierzyciel hipoteczny może żądać zapłaty przedawnionej wierzytelności od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą tę wierzytelność tylko do wysokości sumy hipoteki. Wierzyciel hipoteczny nie może dochodzić od dłużnika hipotecznego nadwyżki ponad tę sumę (I. Heropolitańska, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz – T. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz,

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Warszawa 2017 r., Legalis, komentarz do art. 77).

Zgodnie bowiem z art. 77 zdanie drugie u.k.w.h., uchylenie negatywnych dla wierzyciela skutków przedawnienia wierzytelności nie dotyczy roszczeń o świadczenia uboczne, tj. odsetek, przyznanych kosztów postępowania oraz innych świadczeń o tym charakterze wymienionych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Wyrażonej w art. 77 u.k.w.h. zasady, iż przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej, nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Z momentem ich przedawnienia ma zastosowanie ogólna zasada wynikająca z art. 117 k.c., zgodnie z którą wierzyciel hipoteczny nie może żądać zapłaty przedawnionych odsetek i innych należności ubocznych ani od dłużnika osobistego, ani od dłużnika hipotecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 10 marca 2017 r., sygn. I ACa 505/16, LEX nr 2278142).

Jak stwierdził zaś Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 maja 2017 r., sygn. III CSK 215/16 (LEX nr 2312216), *ochronie właściciela przedmiotu hipoteki służy (...) to, że zaspokojenie z przedmiotu hipoteki nie obejmuje roszczeń o świadczenia uboczne (np. odsetki), jeżeli właściciel podniesie co do nich zarzut przedawnienia.*

Odnotować ponadto należy, że w ramach uprawnień właścicielskich, określonych w art. 140 k.c., właściciel może rozporządzać rzeczą stanowiącą jego własność. Uznaje się przy tym, że rozporządzenie jest taką czynnością prawną, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, jak i obciążenie, a także zniesienie prawa majątkowego. Uprawnienie właściciela do obciążenia rzeczy należy rozumieć jako możliwość ustanawiania na rzeczy ograniczonych praw rzeczowych bądź do rozszerzania już istniejących praw (obciążenie w wąskim tego słowa rozumieniu) [*vide* – E. Gniewek, *Treść i wykonywanie prawa własności*, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom. 3*, pod red.

E. Gniewek, Warszawa 2013, str. 391; M. Barwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, komentarz do art. 45, LEX/el).

W ramach uprawnień właścicielskich właściciel ma także prawo do ustanowienia na należącej do niego nieruchomości hipoteki.

Ze względu na sposób powstania, rozróżnia się na ogół trzy rodzaje hipotek: umowną, przymusową (zwaną niekiedy sądową) oraz ustawową.

Przypadek hipoteki ustawowej uregulowany jest w art. 1037 § 3 k.p.c., zgodnie z którym *wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy samego prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości*, oraz w art. 115d § 3 u.p.e.a., zgodnie z którym *wierzyciel, któremu przysługuje roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości*.

Hipoteka przymusowa powstaje w wyniku wpisu do księgi wieczystej dokonanego na wniosek wierzyciela dysponującego odpowiednim dokumentem (art. 109 i art. 110 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa ma zastosowanie m.in. jako forma zabezpieczenia zobowiązań podatkowych. Problematyka ta została uregulowana w przepisach art. 34 – 38a O.p. Podkreślić przy tym trzeba, iż w art. 70 § 8 tej ustawy ustawodawca autonomicznie uregulował kwestię nieprzedawniania się zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką (zostanie ona szerzej omówiona w dalszej części niniejszego stanowiska).

W kontekście niniejszej sprawy podkreślić trzeba, że najczęściej w praktyce występuje jednak hipoteka umowna. Taki rodzaj hipoteki wystąpił też w sprawie, na tle której Skarżąca złożyła skargę konstytucyjną.

Do powstania hipoteki umownej potrzebna jest zaś umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości a wierzycielem podlegającej zabezpieczeniu na tej nieruchomości wierzytelności oraz wpis do księgi wieczystej (*vide* – J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom 4*, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, str. 570).

Do umów tych ma zastosowanie przepis art. 245 k.c., który stanowi:

Art. 245. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

§ 2. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

Zgodnie z art. 245¹ k.c., do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz – jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Wyjątek od zasady określonej w art. 245 § 2 k.c., w zakresie dotyczącym wymogów formalnych dla ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, został wprowadzony przez ustawodawcę do ustanowienia hipoteki na rzecz banku.

Zgodnie bowiem z art. 95 ust. 4 Prawa bankowego, do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl art. 95 ust. 3 tej ustawy, dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.

Przepis art. 95 ust. 1 Prawa bankowego stanowi zaś:

Art. 95. 1. Księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków

i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

Dodać należy, że, zgodnie z art. 95 ust. 1a tej ustawy, *moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym.*

W myśl tego przepisu, dokument bankowy, o którym mowa w art. 95 ust. 1 Prawa bankowego, w postępowaniu cywilnym jest traktowany jako dokument prywatny. Zgodnie zatem z art. 245 k.p.c. jest dowodem tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Dokument taki, w tym bankowy tytuł egzekucyjny, nie stanowi dowodu faktu w nim opisanego, a jedynie dowód, że osoba upoważniona przez bank złożyła oświadczenie, że fakt taki miał miejsce (*vide* – wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 czerwca 2017 r., sygn. I ACa 331/17, LEX nr 2432056).

W przypadku kredytów bankowych właściciel nieruchomości ma zatem swobodę w ustanawianiu na tejże nieruchomości hipoteki zabezpieczającej wierzytelność. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której właściciel nieruchomości zabezpiecza w ten sposób zaciągnięty przez niego samego dług, jak i wtedy, gdy hipoteka ma służyć zabezpieczeniu wierzytelności zaciągniętej przez inną osobę (jak w sprawie, na tle której Skarżąca sformułowała skargę konstytucyjną).

Właściciel nieruchomości, ustanawiając na niej hipotekę zabezpieczającą wierzytelność, dobrowolnie godzi się zatem na skutki prawne wynikające z zastosowania tej formy zabezpieczenia. W tym, w szczególności, skutki prawne przewidziane w zaskarżonym przepisie. Tym samym, właściciel ów wyraża zgodę na wynikające z art. 77 u.k.w.h. ograniczenie jego prawa do ochrony swojej własności.

Odnosząc się do kwestii świadomości osoby o skutkach ustanowienia hipoteki na należącej do niej nieruchomości, podnieść należy, iż oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu owej hipoteki nie ma charakteru jednostronnej czynności prawnej, lecz stanowi składnik umowy o ustanowieniu hipoteki (*vide* – K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2018 r., Warszawa 2018 r., komentarz do art. 245, Legalis).

Zauważyć przy tym wypada, że w obowiązującym stanie prawnym, w przypadku działania pod wpływem błędu, możliwe jest uchylenie się od skutków swego oświadczenia woli.

Na podstawie art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) [art. 84 § 2 k.c.].

Zgodnie z art. 86 § 1 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Podnieść też należy, iż, zgodnie z art. 58 § 2 k.c., istnieje możliwość uznania za nieważną czynności prawnej, która jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Warto w tym miejscu przytoczyć stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 lutego 2018 r., sygn.

I ACa 724/17 (LEX nr 2453706), w którym Sąd, odnosząc się do umowy przewłaszczenia zabezpieczającej pożyczkę, stwierdził, że *celem ustanowienia zabezpieczenia (...) winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia (wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego), a nie uzyskanie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. Czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, może być uznana za nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c.*

Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że, zgodnie z art.117 § 2 zdanie pierwsze k.c., ustawowym skutkiem przedawnienia wierzytelności jest powstanie po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia poprzez podniesienie zarzutu przedawnienia.

Prawo do podniesienia zarzutu przedawnienia wierzytelności przez dłużnika osobistego jest więc jego prawem podmiotowym, z którego nie ma obowiązku skorzystać.

W myśl art. 117 § 2 zdanie pierwsze k.c., dłużnik osobisty może zrzec się korzystania z zarzutu przedawnienia. Zrzeczenie się tego zarzutu powoduje przekształcenie – z mocy prawa – zobowiązania naturalnego w zaskarżalne roszczenie (*vide* – H. Ciepła, *Przedawnienie i zarzut przedawnienia w procesie cywilnym*, Ius Novum z 2015 r., nr 4, str. 112).

Dopuszczalna prawnie jest zatem sytuacja, w której dłużnik osobisty, nie chcąc dopuścić do egzekwowania swojego długu z nieruchomości osoby trzeciej, która ustanowiła na tejże nieruchomości hipotekę zabezpieczającą ów dług, zrzeknie się uprawnienia do skorzystania ze skutków przedawnienia wierzytelności.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż w u.k.w.h. istnieją regulacje chroniące interesy właścicieli nieruchomości ustanawiających na swojej nieruchomości hipotekę.

Na wstępie zauważyć należy, iż akcesoryjność hipoteki przejawia się także w zakresie wykonywania uprawnień przez wierzyciela hipotecznego. Możliwość realizacji hipoteki, a więc przymusowego zaspokojenia zabezpieczonej nią wierzytelności z obciążonego przedmiotu, uzależniona jest bowiem od wymagalności wierzytelności hipotecznej, co wynika z analizy przepisów art. 78, 99, 108¹ i art. 108² u.k.w.h. (*vide* - J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom 4*, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, str. 594).

Podnieść też trzeba, że, zgodnie z art. 68 ust. 2 u.k.w.h., *hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.*

Uregulowanie to służyć ma zabezpieczeniu interesów zarówno wierzyciela, jak i dłużnika hipotecznego przez zapewnienie jasności co do tego, w jakim zakresie wierzytelność może być egzekwowana z obciążonej hipotecznie nieruchomości (*vide* – wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. I ACa 392/13, LEX nr 1356487).

Suma hipoteki jest elementem treści hipoteki jako prawa rzeczowego niezależnym od zabezpieczanej lub zabezpieczanych wierzytelności i zawsze podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Określa ona maksymalny zakres odpowiedzialności właściciela przedmiotu hipoteki. Wierzyciel hipoteczny nie jest uprawniony do uzyskania – tytułem dochodzonej wierzytelności – kwoty przekraczającej ujawnioną w księdze wieczystej sumę hipoteki.

W aktualnym stanie prawnym przyjęta przez ustawodawcę konstrukcja hipoteki przyjmuje rozejście się wysokości zabezpieczonej wierzytelności oraz wysokości sumy hipoteki. Uprawnienie do zmniejszenia sumy hipotecznej właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką realizuje w drodze sądowej, tj. powództwa (art. 13 § 2 zdanie pierwsze k.p.c.) o ukształtowanie prawa (*vide* –

Ł. Przyborowski, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 186).

Zauważyć też wypada, że podmiot ustanawiający hipotekę na swojej nieruchomości pozostaje nadal jej właścicielem. Może nią nadal rozporządzać (w drodze czynności między żyjącymi lub na wypadek śmierci).

Wierzyciel hipoteczny nie uzyskuje uprawnienia do władania nieruchomością, na której ustanowiono hipotekę.

Niedopuszczalna jest umowa, która zobowiązywałaby właściciela do nierozporządzania (zbycia lub obciążenia) nieruchomością stanowiącą przedmiot hipoteki przed jej wygaśnięciem (art. 72 u.k.w.h.). Umowa taka, jako sprzeczna z prawem, byłaby nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Do chwili zajęcia nieruchomości wierzyciel hipoteczny nie może sprzeciwić się usunięciu jej części składowych lub przynależności, jeżeli właściciel nie narusza przez to zasad prawidłowej gospodarki (art. 87 u.k.w.h.).

Zgodnie z art. 99 ust. 1 u.k.w.h., *gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wymagalna, a wierzyciel dopuszcza się zwłoki albo też zaspokojenie go napotyka trudności, hipoteka wygasa, jeżeli właściciel nieruchomości złoży zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego, zrzekając się uprawnienia do odebrania jej z powrotem* (*vide* też – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1998 r., sygn. I CKN 354/98, LEX nr 1215978).

Celem regulacji zawartej w art. 99 ust. 1 u.k.w.h. jest ochrona interesów właściciela nieruchomości, który może złożyć odpowiednią kwotę do depozytu sądowego i doprowadzić w ten sposób do wygaśnięcia, zabezpieczonej, wymagalnej wierzytelności, a następnie do wygaśnięcia hipoteki (*vide* – T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis 2014 r., komentarz do art. 99, LEX/el).

W piśmiennictwie wskazuje się, iż ochronę dłużnika hipotecznego ma na celu także przepis art. 75 u.k.w.h. Podnoszono przy tym, że inny, aniżeli przewidziany w tym przepisie, sposób zaspokojenia wierzytelności (co do zasady,

według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym) mógłby bowiem prowadzić do pokrzywdzenia właściciela nieruchomości, np. w razie zastrzeżenia, iż wierzyciel może dokonać zbycia bez pomocy organu egzekucyjnego (*vide* – A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, Rejent z 1999 r., nr 11, str. 19).

Z treści art. 65 ust. 1 u.k.w.h., a także z art. 75 tej ustawy wynika, że podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, a podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości. Taki tytuł należy uzyskać przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką także wtedy, gdy nie jest on dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności (*vide* – wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 marca 2016 r., sygn. I ACa 978/15, LEX nr 2069311).

Należy też wskazać, iż ustawa zmieniająca uchyliła przepis art. 71 u.k.w.h., w następstwie czego wierzyciel hipoteczny nie może już powoływać się na wpis hipoteki w celu udowodnienia istnienia zabezpieczonej wierzytelności. Dochodząc zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, wierzyciel musi więc uzyskać tytuł wykonawczy, a zatem musi udowodnić istnienie zabezpieczonej wierzytelności i jej wysokość (*vide* – J. Pisuliński, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, *op. cit.*, str. 28).

Zauważyć ponadto trzeba, iż przepis art. 77 u.k.w.h. wyłącza jedynie możliwość skutecznego podniesienia przez właściciela nieruchomości obciążonej zarzutu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na jego nieruchomości. Nie pozbawia to jednak tego podmiotu uprawnienia do podniesienia innych zarzutów, o których mowa w art. 73 u.k.w.h. (np., że hipoteka nie powstała; doszło do jej wygaśnięcia; wierzytelność, na którą powołuje się wierzyciel hipoteczny, nie jest objęta zabezpieczeniem hipotecznym).

W kontekście ochrony praw właścicieli nieruchomości obciążonych hipoteką odnieść należy się także do charakteru prawnego uprawnienia wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia się z nieruchomości.

W piśmiennictwie prezentowane jest stanowisko, zgodnie z którym wierzyciel może z tytułu hipoteki żądać od właściciela nieruchomości obciążonej tą hipoteką zapłaty kwoty mieszczącej się w sumie hipoteki. Jest to koncepcja tzw. obligacji realnej. W jej świetle hipoteka stwarza zobowiązanie właściciela obciążonej nieruchomości do zapłaty dochodzonego świadczenia. Właściciel staje się tzw. dłużnikiem rzeczowym, który powinien to świadczenie spełnić. Jego odpowiedzialność jest ograniczona do przedmiotu hipoteki. Także egzekucja może być prowadzona jedynie z nieruchomości obciążonej hipoteką. Akcentuje się przy tym procesowe zalety tej koncepcji, podnosząc, iż w sytuacji, gdy wierzyciel hipoteczny ma – wynikające z hipoteki – roszczenie do właściciela nieruchomości o zapłatę sumy mieszczącej się w sumie hipoteki, nie zachodzi wątpliwość co do sposobu sformułowania przez wierzyciela hipotecznego pozwu i wykonania orzeczenia uwzględniającego powództwo (*vide* – J. Ignatowicz, J. Wasilewski, [w:] System prawa cywilnego, tom 2, 1977 r., str. 759; Z. Woźniak, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela obciążonej rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, Przegląd Sądowy 2005, nr 6, str. 45 – 49).

Prezentowane jest także stanowisko negujące uprawnienie wierzyciela hipotecznego do żądania zapłaty od właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym. Wskazuje się przy tym, że wierzyciel hipoteczny może zaspokoić się jedynie z przedmiotu hipoteki, a właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką powinien znosić egzekucję skierowaną do tejże nieruchomości (*vide* – B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007 r., str. 100 – 108). W piśmiennictwie podnosi się przy tym, iż przyjęcie poglądu, uzasadnionego na gruncie prawa materialnego, zgodnie z którym właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką nie jest zobowiązany do zapłaty, nie daje się

pogodzić z przepisami prawa procesowego. Żądanie znoszenia przez właściciela egzekucji z obciążonej nieruchomości nie mieści się bowiem w żadnej kategorii powództw, a w odniesieniu do wyroku zasądającego znoszenie egzekucji z nieruchomości mogłyby powstać wątpliwości co do jego wykonalności (*vide* – K. Zaradkiewicz, *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, Palestra z 2005 r., nr 1-2, str. 230 i nast.). W związku z tym wskazuje się, że żądanie pozwu skierowane przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką, niebędącemu dłużnikiem osobistym, powinno przybierać procesową postać żądania zasądzenia kwoty w wysokości, do której właściciel ten odpowiada za zabezpieczoną hipoteką wierzytelność (*vide* – J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe, Tom 4*, pod red. E. Gniewka, *op. cit.*, str. 580, 581).

Podnieść należy, iż w piśmiennictwie wskazywano, że w razie przyjęcia konstrukcji obligacji realnej zrozumiałe staje się sformułowanie przepisu art. 518 § 1 pkt 1 k.c., według którego wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela następuje, jeśli ktoś zapłaci za cudzy dług, za który odpowiedzialny jest pewnymi przedmiotami majątkowymi. Przepis art. 518 § 2 k.c. wyraźnie stanowi, że w tym wypadku wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia, które jest wymagalne (A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, *op. cit.*, str. 17).

W świetle przytoczonej argumentacji brak jest postaw do przyjęcia, iż kwestionowana regulacja narusza wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasadę proporcjonalności *sensu stricto*.

Odnosząc się do powołanego w uzasadnieniu skargi konstytucyjnej w niniejszej sprawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2013 r., sygn. SK 40/12 (OTK ZU nr 7/A/2013, poz. 97), wskazać należy, iż wyrokiem tym orzeczono o niezgodności art. 70 § 6 O.p., w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 2002 r., z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Zakwestionowany w tym orzeczeniu przepis stanowił:

Art. 70. § 6. Nie ulegają przedawnieniu zobowiązania podatkowe zabezpieczone hipoteką, jednakże po upływie terminu przedawnienia zaległość podatkowa może być egzekwowana tylko z przedmiotu hipoteki.

Podkreślić trzeba, iż przepis ten dotyczył hipoteki przymusowej, służącej zabezpieczeniu zaległych zobowiązań podatkowych. Dotyczył zatem relacji pomiędzy obywatelami (podatnikami) a organami państwa. Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych w formie hipoteki przymusowej, przewidziane w przepisach O.p., nie ma charakteru dobrowolnego i jego zastosowanie nie jest uzależnione od wniosku czy też zgody podatnika. Zauważyć ponadto należy, że skutkiem przedawnienia zobowiązania podatkowego jest jego wygaśnięcie.

Z tych względów chybione jest powoływanie się przez Skarżącą na argumentację, zawartą w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. SK 40/12, dotyczącą niekonstytucyjności przepisu art. 70 § 6 O.p., jako rzekomo uzasadniającej zarzut niekonstytucyjności art. 77 u.k.w.h.

W świetle przedstawionej argumentacji zasadne jest przejęcie, iż art. 77 u.k.w.h. jest zgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Biorąc powyższe pod uwagę, wnoszę jak na wstępie.

Prokurator Generalny

Robert Bernad
Zastępca Prokuratora Generalnego