



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Adam Bodnar

Warszawa, 31/01/2018

IV.7000.295.2017.AGR

Trybunał Konstytucyjny
Warszawa

dot. Sygn. akt SK 31/17

Pismo procesowe Rzecznika Praw Obywatelskich

W nawiązaniu do pisma z dnia 7 grudnia 2017 r., którym na podstawie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2072) oraz na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 958) Rzecznik Praw Obywatelskich zgłosił udział w postępowaniu dotyczącym skargi konstytucyjnej p. (), niniejszym przedstawiam uzasadnienie stanowiska, iż art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) 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.

UZASADNIENIE

W podniesionej sprawie skarżąca domaga się potwierdzenia przez Trybunał Konstytucyjny niezgodności art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790) z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Zdaniem skarżącej zaskarżony przepis ustawy uniemożliwia jej (jako właścicielowi nieruchomości objętej hipoteką, który jednocześnie nie jest dłużnikiem osobistym) podniesienie zarzutu przedawnienia, co prowadzi do naruszenia prawa skarżącej do ochrony jej własności. Wskazane naruszenie wynika bezpośrednio z możliwości prowadzenia egzekucji z nieruchomości będącej własnością skarżącej w sytuacji, gdy roszczenie wierzyciela uległo już przedawnieniu. Zaskarżony przepis sprawia, że własność nieruchomości nie jest należycie chroniona w sytuacji, gdy wierzyciel nie podjął w odpowiednim terminie działań zmierzających do wyegzekwowania przysługujących mu roszczeń. Zdaniem skarżącej takie ograniczenie przysługującego jej prawa do ochrony własności nie znajduje usprawiedliwienia na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji. Brak jest bowiem możliwości skutecznego przeciwstawienia temu prawu uprawnienia wierzyciela do egzekwowania przysługujących mu roszczeń, skoro wierzyciel przez długi - i z punktu widzenia ochrony jego sfery prawnej wystarczający - okres nie wykazywał zainteresowania realizacją swych roszczeń pieniężnych. Zdaniem skarżącej art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zestawieniu z art. 73 tejże ustawy stanowi „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)”. Przedmiotowe zróżnicowanie ma skutkować naruszeniem wynikającego z art. 64 ust. 2 Konstytucji prawa do równej ochrony prawnej własności.

W sprawie stanowiącej podstawę złożonej skargi konstytucyjnej córka skarżącej w dniu 15 listopada 2000 r. zawarła z Małopolskim Bankiem Regionalnym S.A. (dalej: Bank) umowę o kredyt w wysokości 125.000,00 zł. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami na zabudowanej nieruchomości (stanowiącej przedmiot własności skarżącej) została ustanowiona hipoteka. Pismem z dnia 14 listopada 2001 r. Bank wypowiedział umowę kredytu. Następnie Bank wystawił przeciwko córce skarżącej bankowy tytuł egzekucyjny, określający wysokość jej zobowiązania w dniu wystawienia tytułu na 125.000 zł należności głównej wraz z odsetkami. Z uwagi na przedawnienie roszczenia z tytułu umowy kredytu Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej, wyrokiem zaocznym z dnia 24 lipca 2014 r., następnie utrzymanym w mocy wyrokiem tegoż Sądu z dnia 7 listopada 2014 r., pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci wystawionego w dniu 15 marca 2002 r. bankowego tytułu egzekucyjnego. W dniu 29 listopada 2002 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej wydał nakaz zapłaty (sygn. akt I Nc 94/02), w którym nakazał

skarżącej, aby zapłaciła na rzecz Małopolskiego Banku Regionalnego S.A. w Krakowie 125.000,00 zł wraz z odsetkami. Nakaz ten został utrzymany w mocy prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 29 maja 2003 r., po czym zaopatrzony został w klauzulę wykonalności. W dniu 14 lutego 2005 r. Bank złożył wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko skarżącej. Postępowanie egzekucyjne toczące się na skutek tego wniosku (sygn. akt K M 561/05) zostało umorzone postanowieniem komornika z dnia 15 października 2014 r. Dnia 10 października 2014 r. Bank złożył przeciwko skarżącej wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości (postępowanie toczy się w sprawie Km 2225/14). Następnie skarżąca wniosła o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wydanego przeciwko niej w dniu 29 listopada 2002 r. nakazu zapłaty. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej wyrokiem z dnia 8 lipca 2015 r. (sygn. akt I C 81/15) pozbawił nakaz zapłaty wykonalności w części dotyczącej kwoty skapitalizowanych odsetek i odsetek od kwoty głównej, jednak w pozostałej części powództwo skarżącej oddalił. Wyrokiem z dnia 9 lutego 2016 r. (sygn. akt I ACa 867/15) Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację skarżącej (wyrok Sądu II instancji doręczono skarżącej w dniu 8 kwietnia 2016 r.). Tak więc zaskarżony przepis art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w którym skarżąca upatruje naruszenie swych konstytucyjnych praw, był podstawą częściowego oddalenia jej powództwa przeciwegzekucyjnego. Wskazany przepis ustawy stanowił podstawę ostatecznego rozstrzygnięcia sądu kończącego postępowanie w sprawie.

Trybunał Konstytucyjny w dniu 18 października 2017 r. wydał postanowienie tymczasowe (sygn. akt Ts 198/16), którym na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przez Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2072) wstrzymał wykonanie nakazu zapłaty z dnia 29 listopada 2002 r. (sygn. akt I Nc 94/02), wydanego przez Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej. Postanowieniem z dnia 26 października 2017 r. (sygn. akt Ts 198/16) Trybunał Konstytucyjny nadał skardze konstytucyjnej p. dalszy bieg. Trybunał uznał m.in., iż skarżąca wyczerpała przysługującą jej drogę prawną, złożyła skargę z zachowaniem terminu ustawowego, prawidłowo określiła przedmiot kontroli, wskazała sposób naruszenia przysługujących jej konstytucyjnych praw, a także należycie uzasadniła sformułowane w skardze konstytucyjnej zarzuty.

I. Przedmiot zaskarżenia

Skarżąca w skardze konstytucyjnej kwestionuje konstytucyjność art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.). Zgodnie z tymże przepisem prawa *przedawnienie wierzytelności*

zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Przywołana regulacja prawna dotyczy możliwości zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej hipoteką w sytuacji przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Z mocy art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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 on też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Właściciel przedmiotu hipoteki jest narażony na skuteczne dochodzenie od niego zapłaty w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, choćby wierzytelność ta uległa przedawnieniu. Dłużnik osobisty może bowiem obronić się zarzutem przedawnienia, jeżeli nie jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym (art. 117 § 2 kodeksu cywilnego). Jeżeli nim jest, a dojdzie do przedawnienia i dłużnik zgłosi taki zarzut, to będzie odpowiadał tylko rzeczowo, a Sąd uwzględniając powództwo, będzie władny do ograniczenia jego odpowiedzialności do obciążonej nieruchomości, zgodnie z dyspozycją art. 319 kodeksu postępowania cywilnego. Przepis art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wzmacnia więc pozycję prawną wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości. Przywołana regulacja oznacza, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie wpływa na uprawnienia wierzyciela hipotecznego, dotyczące dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki. W rezultacie właścicielowi przedmiotu hipoteki nie przysługuje zarzut przedawnienia jako skuteczny środek obrony przeciwko powództwu wierzyciela hipotecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., sygn. akt III CSK 215/16, LEX nr 2312216; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa 1371/16, LEX nr 2295273; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa 1532/16, LEX nr 2381559; Helena Ciepła, Zofia Pawelczyk. Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym. 48. Czy przedawnienie uregulowane w art. 77 u.k.w.h. jest uwzględniane tylko na zarzut?, LEX 2014). Ochronie właściciela przedmiotu hipoteki służy więc w takiej sytuacji tylko to, że zaspokojenie z nieruchomości nie obejmuje roszczeń o świadczenia uboczne (np. odsetki), jeśli właściciel podniesie co do nich zarzut przedawnienia (art. 77 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Należy mieć na uwadze, iż cechą wyróżniającą hipotekę jest jej akcesoryjność, która jest konsekwencją funkcji zabezpieczającej hipoteki. Polega ona na tym, że hipoteka zabezpieczająca daną wierzytelność nie może powstać, istnieć czy też być przeniesiona bez tej wierzytelności (art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Akcesoryjność polega na takim prawnym powiązaniu między zabezpieczającym prawem i zabezpieczoną nim wierzytelnością, że powstanie, zakres, treść, przeniesienie, wykonywanie i wygaśnięcie

prawa zabezpieczającego jest uzależnione od zabezpieczonej nim wierzytelności. W świetle zasady akcesoryjności hipoteki jej istnienie oraz treść zależą więc od bytu wierzytelności, którą zabezpiecza hipoteka. Tak rozumiana akcesoryjność stanowi istotną cechę rzeczowych praw zastawniczych, do których zalicza się hipotekę. Akcesoryjność służy ochronie osoby udzielającej zabezpieczenia. Jednym z ustawowych wyjątków od zasady akcesoryjności pozostaje zaś przewidziana w ramach art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece możliwość zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu hipoteki pomimo przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. Piotr Borkowski, Jarosław Trzeźniewski-Kwiecień. Wpisy do ksiąg wieczystych. 2. Charakter prawny i treść hipoteki. ABC 2012; Izabela Heropolitańska. Akcesoryjność hipoteki, [w:] Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności).

II. Nieproporcjonalne ograniczenie konstytucyjnej ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich w skardze konstytucyjnej (także w jej uzupełnieniu) zostały powołane właściwe wzorce konstytucyjne. Podniesione zagadnienie konstytucyjne winno zostać rozstrzygnięte w oparciu o dyspozycję art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W sprawie należy wyznaczyć granice dopuszczalnej ingerencji ustawodawcy w sferze konstytucyjnej ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką.

Art. 64 ust. 2 Konstytucji RP stanowi, iż własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Z mocy przywołanego przepisu Ustawy Zasadniczej prawo własności podlega ochronie, która ma być równa dla wszystkich (nie może być ona różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa). Wolność ustawodawcy w tworzeniu norm prawnych nie ma charakteru absolutnego. Spoczywający na nim obowiązek dostatecznej ochrony wartości konstytucyjnych obliguje go do ustanowienia odpowiednich uregulowań, przy czym ustawodawca ma obowiązek takiego ukształtowania stanowionych przepisów, ażeby zapewnić chronionym dobrom prawnym dostateczną ochronę. W szczególności prawo własności, jako podstawowe prawo majątkowe winno być należycie chronione na poziomie ustawy. Przywołany przepis Konstytucji RP formułuje bowiem prawo podmiotowe do równej dla wszystkich ochrony prawnej własności. Na ustawodawcy zwykłym spoczywa tym samym nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawu własności, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które prawo własności mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też przysługującą mu ochronę bezpodstawnie ograniczać. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego kładzie

się też nacisk na realność ochrony zapewnianej majątkowym prawom podmiotowym, a w szczególności prawu własności. Punktem odniesienia winna być zatem skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu systemowym, w którym ono funkcjonuje (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 stycznia 2001 r., sygn. akt P. 4/99, OTK ZU 2001/1/5; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98, OTK 1999/2/25; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 września 2007 r., sygn. akt P 19/07, OTK-A 2007/8/94; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 stycznia 2007 r., sygn. akt P 5/05, OTK-A 2007/1/1; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt SK 23/02, OTK-A 2004/9/89).

W tym kontekście sam zaskarżony art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece niewątpliwie stanowi ograniczenie ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką. Z mocy wskazanego przepisu prawa właściciel nieruchomości został zobowiązany do znoszenia faktu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu swojej własności, mimo upływu terminu przedawnienia tejże wierzytelności pieniężnej. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie uniemożliwia jej realizacji poprzez przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości. Skutkiem zaskarżonego przepisu ustawy pozostaje więc spoczywający na właścicielu nieruchomości obowiązek honorowania uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką. W tym zakresie pierwotna ochrona prawa własności nieruchomości pozostaje istotnie ograniczona. Kontrola konstytucyjności zakwestionowanej w skardze konstytucyjnej normy prawnej wymaga zatem przeprowadzenia oceny dopuszczalności wprowadzonego przez nią ograniczenia w konstytucyjnie gwarantowanym prawie do należytej ochrony własności.

Niezmiernie istotna pozostaje zatem regulacja zawarta w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji, statuującego zasadę proporcjonalności. Zgodnie z tymże przepisem Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Art. 31 ust. 3 Konstytucji generalnie przewiduje przesłanki dopuszczalności ograniczeń w korzystaniu z konstytucyjnych praw i wolności. Wymaga podkreślenia, iż samo odrębne unormowanie problematyki ograniczania własności w ramach art. 64 ust. 3 Konstytucji, nie oznacza wyłączenia zastosowania w odniesieniu do tegoż prawa (także do prawa do ochrony własności) generalnej zasady wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji (zasady proporcjonalności). Przesądza o tym rola tegoż przepisu Konstytucji RP. Sprowadza się ona do zakreślenia pewnych nieprzekraczalnych granic ingerencji państwa (przede wszystkim prawodawcy) w sferę gwarantowanych konstytucyjnie praw i wolności jednostki. Tak więc art. 64 ust. 3 Konstytucji ogranicza się

wyłącznie do wskazania przesłanki formalnej (wymóg ustawy) oraz określenia maksymalnej granicy ingerencji (zakaz naruszania istoty prawa własności). Przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji wskazuje dodatkowo wartości, których ochrona przemawia za dopuszczalnością ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa (w tym w prawa właściciela). Nie jest dopuszczalne potraktowanie art. 64 ust. 3 Konstytucji jako przepisu szczególnego, wyłączającego ogólną ochronę konstytucyjną, zawartą w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji. Prowadziłoby to do zbyt daleko idących następstw, polegających na zrelatywizowaniu ochrony prawnej, zagwarantowanej przez Ustawę Zasadniczą prawu własności, które jest przecież najsilniejszym prawem majątkowym, gwarantującym najszerszą formę korzystania z rzeczy. Tak więc dopiero analiza treści obydwu klauzul określających przesłanki ograniczania praw pozwala na rekonstrukcję bariery ochronnej przewidzianej przez Konstytucję w przypadku prawa własności. To właśnie art. 31 ust. 3 Konstytucji przy ocenie dopuszczalności ograniczeń prawa własności pełni rolę podstawową, zaś art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowi jedynie konstytucyjne potwierdzenie generalnej możliwości wprowadzania ograniczeń w sferze prawa własności (por. orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P. 2/98, OTK ZU Nr 1/1999/2; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 r., sygn. akt SK 9/98, OTK 1999/4/78; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03, OTK-A 2003/8/82). Zdaniem Rzecznika podstawowym zagadnieniem w przedmiotowej sprawie pozostaje zatem ustalenie, czy ograniczenie konstytucyjnej ochrony prawa własności, wynikające z treści kwestionowanej w skardze normy prawnej, spełnia kryteria wymienione w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Przy ocenie konstytucyjności zaskarżonego przepisu ustawy (analizie poszczególnych wymogów zasady proporcjonalności) należy mieć na uwadze szczególną funkcję, jaką spełnia w systemie prawnym prawo własności, która niewątpliwie implikuje zakres ochrony tegoż prawa.

Wymaga podkreślenia, iż godząc się na limitowanie konstytucyjnych praw, w tym także prawa do uzyskania należytej ochrony własności, Konstytucja RP precyzuje warunki dopuszczalności tego rodzaju ograniczeń. Art. 31 ust. 3 Konstytucji precyzyjnie określa przesłanki dopuszczalności ograniczeń w korzystaniu z prawa własności. Należą do nich: ustawowa forma ograniczeń, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wartości wskazanych enumeratywnie w art. 31 ust. 3 Konstytucji (bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób), istnienie konieczności ograniczeń, przy braku innych środków skutecznie służących temu celowi (zakaz nadmiernej ingerencji), zakaz naruszania istoty danej wolności lub prawa (por. m.in. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 22/05, OTK-A 2005/11/135; a także poglądy zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 grudnia 2004 r., sygn. akt K 2/04, OTK ZU nr 11/A/2004, poz. 117; wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r., sygn. akt K 23/00, OTK ZU 2001/5/124, wyroku z dnia 12 stycznia 2000,

sygn. akt P 11/98, OTK ZU nr 2000/1/3; wyroku z dnia z 23 listopada 2009 r., sygn. akt P 61/08, OTK ZU-A 2009/10/150; wyroku z dnia 16 października 2012 r., sygn. akt K 4/10, OTK-A 2012/9/106).

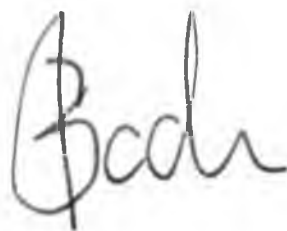
Skoro zaskarżony art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi odstępstwo od zasady akcesoryjności hipoteki i jako taki służy zwiększeniu ochrony interesów wierzyciela hipotecznego, to należy przyjąć, iż na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji przedmiotowe ograniczenie w sferze prawnej właściciela nieruchomości co do zasady pozostaje w związku z zapewnieniem ochrony uprawnień wierzyciela hipotecznego. Istnieje zatem funkcjonalny związek między omawianym ograniczeniem konstytucyjnej ochrony prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką a samą potrzebą zapewnienia ochrony sfery prawnej wierzyciela hipotecznego. Jednak zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich dla możliwości potwierdzenia w sprawie naruszenia wymogów konstytucyjnych podstawowe znaczenie ma fakt, iż zaskarżony przepis nie spełnia warunku proporcjonalności *sensu stricto*. Tak szerokie uprzywilejowanie wierzyciela hipotecznego nie jest bowiem konstytucyjnie konieczne przy uwzględnieniu podstawowej funkcji systemowej ograniczonego prawa rzeczowego, jakim pozostaje hipoteka (zabezpieczenie wierzytelności pieniężnej). Kwestionowana norma prawna nie spełnia wynikającego z konstytucyjnej zasady proporcjonalności wymogu niezbędności wprowadzanego ograniczenia konstytucyjnie gwarantowanej ochrony prawa własności nieruchomości. Z punktu widzenia ochrony sfery prawnej wierzyciela hipotecznego wystarczająca pozostaje możliwość podjęcia działań zmierzających do uzyskania zaspokojenia rzeczowego w terminie właściwym dla przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Nie wydaje się przy tym, iż dalsze honorowanie funkcjonowania kwestionowanego ograniczenia ochrony prawa własności mogłoby znajdować usprawiedliwienie w samej konieczności zapewnienia szerszej możliwości realizacji wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Trybunał Konstytucyjny w swoim orzecznictwie przyjmuje, że mimo braku konstytucyjnego prawa podmiotowego do przedawnienia, jak również ekspektatywy takiego prawa, 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. Jednym z przejawów bezpieczeństwa prawnego pozostaje stabilizacja sytuacji prawnej jednostki, przekładająca się w efekcie na stabilizację stosunków społecznych (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt P 41/10, OTK-A 2012/6/65; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt SK 40/12, OTK-A 2013/7/97; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 lipca 2012 r., sygn. akt P 30/11, OTK-A 2012/7/81; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt P 46/13, OTK-A 2015/5/62). W szczególności brak jest zaś 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, czy choćby do przerwania biegu przedawnienia. Samo zabezpieczenie hipoteczne nie stanowi wystarczającej przesłanki egzekwowania długu przez dziesięciolecia. Stabilizacja stosunków społecznych, którą zapewnia przedawnienie, stanowi wartość konstytucyjną, zakotwiczoną na gruncie art. 2 Konstytucji RP w zasadzie bezpieczeństwa prawnego. Zasadę tę należy uwzględnić także przy analizie dopuszczalnego zakresu czasowego realizacji wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipoteką. W ramach wszelkich stosunków cywilnoprawnych (w świetle zasady pierwotnej równości stron stosunku cywilnoprawnego) także i dłużnik poprzez stosowne regulacje ustawowe winien być chroniony przed nadmiernymi przywilejami wierzyciela (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 czerwca 2015 r., sygn. akt SK 32/14, OTK-A 2015/6/84). Trudno zatem o jednoznaczną aksjologiczną akceptację takiego stanowiska, które dopuszcza do nieograniczonej żadnym terminem możliwości rzeczowej realizacji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (nieograniczony czasowo obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką do znoszenia możliwości egzekucji z nieruchomości). Żadna potrzeba obrotu prawnego nie uzasadnia tak daleko idącego odstępstwa od zasady akcesoryjności hipoteki. Wymaga podkreślenia, iż konsekwencje prawne art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prowadzą nie tylko do uzyskania przez uprawnionego zabezpieczenia wykonania wierzytelności pieniężnej, ale rodzą skutek w postaci swoistej nadbudowy prawnej, skutkującej nieuprawnionym rozszerzeniem zakresu uprawnień wierzyciela hipotecznego. Oznacza to, iż zaskarżony przepis wykracza poza pierwotną funkcję hipoteki. Stanowi on podstawę prawną przyznania wierzycielowi hipotecznemu przywilejów, które pozostają w luźnym związku z systemową rolą hipoteki. Z drugiej strony szczególna rola prawa własności w polskim systemie prawnym nie pozwala na przyznanie tak bezwzględnego prymatu interesom wierzyciela hipotecznego w sytuacji, gdy sama wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przymusowo zrealizowana, wobec zawinionej bezczynności uprawnionego (cywilnoprawna kwalifikacja wierzytelności zabezpieczonej hipoteką jako przedawnionej). Skoro 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 prolongatę przymusowej realizacji wierzytelności na drodze rzeczowej.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich dalsze funkcjonowanie w systemie prawnym normy prawnej, przewidującej możliwość uzyskania przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, mimo przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wydaje się być nieuzasadnione koniecznością ochrony (realizacji) żadnej z wartości wyszczególnionych w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Tak więc

wobec istotnego ograniczenia w zakresie konstytucyjnej ochrony prawa własności, przy jednoczesnym braku realizacji wymogu niezbędności, wynikającego z zasady proporcjonalności, zaskarżony przepis art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) 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 Rzeczypospolitej Polskiej.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bach', is centered on the page.