

RCL DPiO 5604-68/12

ANALIZA
WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO
Z DNIA 10 LIPCA 2012 R., SYGN. AKT P 15/12

I. INFORMACJE O ORZECZENIU:

1. Metryka orzeczenia:

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., sygn. akt P 15/12. Sentencja orzeczenia została opublikowana w dniu 19 lipca 2012 r. w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, pod poz. 827.

2. Sentencja orzeczenia:

Art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) jest **niezgodny** z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz jest **zgodny** z art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

3. Utrata mocy obowiązującej niekonstytucyjnej regulacji:

Zdanie drugie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zwanej dalej „u.k.w.h.”, przestało obowiązywać z dniem ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego tj. z dniem 19 lipca 2012 r.

4. Stan prawny (na gruncie którego wydano orzeczenie):

Artykuł 76 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h. stanowi, iż w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Z kolei, zgodnie z zakwestionowanym przez Trybunał Konstytucyjny, zdaniem drugim ww. przepisu, hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciążała w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.

Natomiast z ust. 2 tego przepisu wynika, iż wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej

nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Powyższe przepisy dotyczą nieruchomości, na której ustanowiona została współwłasność, co oznacza, iż w przedmiotowej sprawie należy je rozpatrzeć w kontekście art. 198 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli, oraz w kontekście art. 65 ust. 3 u.k.w.h., umożliwiającego ustanowienie hipoteki na części ułamkowej nieruchomości, jeżeli stanowi ona udział we współwłasności.

W konsekwencji powyższego każdy ze współwłaścicieli nie informując pozostałych może swobodnie rozporządzać swoim udziałem – np. może ustanowić na nim hipotekę. W przypadku, zniesienia współwłasności w stosunku do nieruchomości, której część ułamkowa była obciążona przez jednego z dotychczasowych współwłaścicieli hipoteką, hipoteka ta obciążała całą nieruchomość – w tym nowo powstałe jej części – w takiej wysokości, w jakiej pierwotnie był obciążony udział współwłaściciela ustawiającego tą hipotekę.

Zatem w razie zniesienia współwłasności hipoteka obciążała wszystkich współwłaścicieli, tym samym dochodziło do rozszerzenia odpowiedzialności rzeczowej, odbywającej się kosztem współwłaścicieli, których udziały przed zniesieniem współwłasności nie były obciążone.

Przedstawiony stan prawny nabiera szczególnego znaczenia, biorąc pod uwagę ww. treść art. 76 ust. 2 u.k.w.h., zgodnie z którym wierzyciel może żądać zaspokojenia z części nieruchomości, która pierwotnie nie była obciążona hipoteką.

5. Powołany wzorzec konstytucyjny:

Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż zdanie drugie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. narusza wzorce zawarte w art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W kontekście powyższego Trybunał Konstytucyjny dokonał swoistego zestawienia art. 21 ust. 1 z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiących o własności nieruchomości.

W myśl pierwszego z powołanych przepisów Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, tym samym reguluje on zasadę ochrony własności, jako instytucji ustrojowej. Natomiast art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Zatem przepis ten jest nie tylko „powtórzeniem” art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ale statuuje prawo podmiotowe jednostki, co oznacza, iż jest podstawą dochodzenia przez tą jednostkę konkretnych środków ochrony prawnej. Przepis ten ma również szerszy zakres przedmiotowy

niż art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, gdyż oprócz prawa własności i prawa dziedziczenia zabezpiecza także inne prawa majątkowe, takie jak wierzytelności oraz ograniczone prawa rzeczowe, w tym prawa służące zabezpieczeniu wierzytelności tj. hipotekę. Zawarcie w art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawa do ochrony własności, tj. w przepisie kształtującym ustrój Rzeczypospolitej Polskiej, decyduje o randze i znaczeniu tego prawa w stosunku do innych praw majątkowych.

Ponadto Trybunał Konstytucyjny wykazał, iż zaskarżona regulacja jest niezgodna z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, z którego wynika, iż własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty tego prawa. Regulację tą należy rozumieć, jako dodatkową gwarancję konstytucyjną ochrony prawa własności.

W powołanym wzorcu znalazł się również art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, z którego wynikają trzy kryteria oceny ograniczeń praw i wolności: po pierwsze, ograniczenie musi być wprowadzone ustawą, po drugie, nie może prowadzić do naruszenia istoty prawa i, po trzecie, ograniczenie musi być konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób.

W kontekście omówionych wyżej wzorców, należy przyjąć, iż w przypadku konfliktu dwóch praw: prawa własności oraz zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, konstytucyjnej ochronie powinno przede wszystkim podlegać prawo własności, co nie znalazło odzwierciedlenia w zakwestionowanej regulacji, uprzywilejowując wierzyciela hipotecznego kosztem praw współwłaścicieli nieruchomości, których udziały przed podziałem nie były obciążone hipoteką.

O niezgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej przesądza również negatywny wynik testu proporcjonalności, rozumianego, jako suma trzech zasad składowych: zasady przydatności, zasady konieczności oraz zakazu nadmiernej ingerencji. W tym zakresie Trybunał Konstytucyjny podniósł, iż zastrzeżenia natury konstytucyjnej wzbudzało samo wprowadzenie kwestionowanej regulacji, gdyż nie było ono konieczne ze względu na funkcjonowanie w systemie innych rozwiązań prawnych, których zastosowanie chroniłoby wierzytelność zabezpieczoną hipoteką na udziale we współwłasności, bez naruszania praw pozostałych współwłaścicieli. Ponadto ograniczenie prawa własności jest sprzeczne z zakazem nadmiernej ingerencji, ponieważ współwłaściciele nie dysponują skutecznym środkiem ochrony przeciw grożącej im egzekucji z nieruchomości, zwłaszcza w przypadku obciążenia hipoteką przymusową.

Należy również zauważyć, iż Trybunał Konstytucyjny dokonał analizy zaskarżonej regulacji pod kątem naruszenia zasad wynikających z art. 64 ust. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej tj. zasady równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych oraz zasady równości, w wyniku której stwierdził, iż w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia ww. wzorców.

II. SKUTKI ORZECZENIA:

Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest eliminacja z obrotu prawnego zdania drugiego w ust. 1 w art. 76 u.k.w.h. z dniem jego ogłoszenia tj. z 19 lipca 2012 r.

III. WSKAZÓWKI DLA PRAWODAWCY:

W niniejszej sprawie Trybunał Konstytucyjny wskazał na jedno z możliwych rozwiązań wykonania analizowanego wyroku, które chroniłoby wierzytelność zabezpieczoną hipoteką na udziale we współwłasności, bez naruszania praw pozostałych współwłaścicieli.

Rozwiązanie to mogłoby polegać na utrzymaniu hipoteki na nieruchomości, przyznanej po podziale dłużnikowi rzeczowemu, ale w przypadku, gdy nieruchomość ta ma wartość co najmniej równą wartości udziału. Pozycja wierzyciela po zniesieniu współwłasności nie uległaby pogorszeniu, a wręcz przeciwnie uległa by polepszeniu, gdyż ewentualna egzekucja z nieruchomości jest zwykle łatwiejsza i skuteczniejsza od egzekucji z udziału.

Natomiast w pozostałych przypadkach ochronę praw wierzyciela mogłoby gwarantować rozwiązanie analogiczne do zawartego w art. 101 u.k.w.h. Przepis ten przyznaje wierzycielom hipotecznym użytkownika wieczystego, którzy utracili hipoteki – wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego – ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. Wierzycielowi mogłoby służyć ustawowe prawo zastawu na wierzytelności z tytułu dopłaty lub spłaty. Zastosowanie takich środków – bez naruszania praw osób trzecich – dawałoby wierzycielowi gwarancje realizacji jego prawa przynajmniej równe tym, które wynikają z kwestionowanego przepisu. Takie rozwiązanie skutkowałoby również koniecznością wprowadzenia odpowiednich środków ochrony prawnej na wypadek niewypłacalności dłużnika, przewidzianych w art. 527 (i następnych) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tj. skargi (akcji) pauliańskiej, którą niewątpliwie mógłby wykorzystać wierzyciel hipoteczny, pokrzywdzony w wyniku zniesienia współwłasności.

IV. WYKONANIE ORZECZENIA:

1. Potrzeba wykonania orzeczenia:

Z uwagi na powyższe zasadnym jest wprowadzenie regulacji mających na celu wykonanie wytycznych Trybunału Konstytucyjnego zawartych w omawianym wyroku.

2. Podmiot właściwy w zakresie objętym orzeczeniem:

Z uwagi na tematykę niniejszego wyroku Trybunału Konstytucyjnego podmiotem właściwym w zakresie objętym tym wyrokiem jest Minister Sprawiedliwości.

3. Kierunek rozwiązań/brzmienie przepisu:

Ad. pkt. III.

4. Etap prac nad projektem wykonującym orzeczenie:

W zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, znajdującej się na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, umieszczony został, przygotowany przez Ministra Sprawiedliwości projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, mający na celu wykonanie analizowanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Należy przy tym zauważyć, iż na obecnym etapie prac nad projektem – uzgodnienia międzyministerialne – realizuje on wytyczne zawarte w ww. wyroku.

Ponadto w powyższym zakresie projekt przygotowała również Komisja Ustawodawcza Senatu Rzeczypospolitej Polskiej – w chwili obecnej znajduje się on na etapie pierwszego czytania w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej. Projekt ten przewiduje nowelizację u.k.w.h., w której:

1) w art. 76 po ust. 1 dodaje ust. 1¹ – 1⁴ w brzmieniu:

„1¹. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką.

1². Jeżeli współwłaścicielowi, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje roszczenie o dopłatę, hipoteka na jego nieruchomości obejmuje to roszczenie.

1³. Jeżeli w wyniku zniesienia współwłasności współwłaścicielowi, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje roszczenie o spłatę, na roszczeniu tym powstaje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na roszczeniach o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.

1⁴. Postanowienie umowy znoszącej współwłasność nieruchomości, na mocy którego współwłaściciel, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.”;

2) w art. 101 dodaje się zadnie drugie w brzmieniu:

„O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego.”.

Projektowane rozwiązania budzą jednak wątpliwości pod kątem sposobu realizacji wytycznych Trybunału Konstytucyjnego, m.in. w zakresie przyznawanego wierzycielowi ustawowego prawa zastawu na wierzytelności z tytułu dopłaty lub spłaty. Wprawdzie projektowany ust. 1² reguluje kwestę „roszczenia o dopłatę”, jednakże przepis ten nie odnosi się do prawa zastawu na wierzytelności z tytułu dopłaty. Jednocześnie w ust. 1³ uregulowana została kwestia prawa zastawu na wierzytelności z tytułu „spłaty”. Biorąc pod uwagę wytyczne Trybunału Konstytucyjnego wydaje się, iż przyjęte odnośnie „dopłaty” rozwiązania są zbyt wąskie. Ponadto projekt wzbudza wątpliwości pod względem redakcyjnym, np. niezrozumiałym jest użyte w projekcie sformułowanie „hipoteka na jego nieruchomości obejmuje to roszczenie”.

Departament Prawny i Orzecznictwa
Naczelnik Wydziału

Joanna Knapińska
Joanna Knapińska

Sporządziła:
Małgorzata Maziarz