

Kamila Spalińska¹Tomasz Niewiadomski²

Nieruchomość obciążona hipoteką jako przedmiot postępowania o podział majątku wspólnego w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego

DOI: 10.5604/01.3001.0014.1592

Streszczenie

W postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej do głównych obowiązków sądu należy ustalenie z urzędu nie tylko **składu**, lecz także **wartości** poszczególnych jego składników. Określenie wartości staje się zagadnieniem złożonym m.in. wtedy, gdy w skład majątku wchodzi nieruchomość, na której ustanowiono hipotekę zabezpieczającą wierzycelność banku z tytułu umowy o kredyt hipoteczny. Problematyka ta ma ogromny walor praktyczny, dlatego była analizowana w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Na chwilę obecną można jednak stwierdzić, iż ugruntowała się linia orzecznicza wskazująca na brak konieczności uwzględniania obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości.

Autorzy dokonują prezentacji ewoluującego podejścia Sądu Najwyższego do kwestii wpływu hipoteki na wartość nieruchomości będącej przedmiotem podziału na zobowiązania współwłaścicieli względem banku z tytułu umowy o kredyt hipoteczny, jak również na obowiązek ustalenia przez sąd wartości majątku podlegającego podziałowi. Podnoszą również kwestię skutków dokonania podziału majątku, w którego skład wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką, dla rozliczeń byłych małżonków jako kredytobiorców w kontekście art. 618 k.p.c.

Słowa kluczowe: podział majątku, nieruchomość, hipoteka, umowa o kredyt hipoteczny, solidarność dłużników

The real estate encumbered with a mortgage as the object of proceedings for the division of joint property in the light of the case law of the Supreme Court

Abstract

In proceedings for the division of joint property after the cessation of the joint marital property, the court's main duties include the determination, ex officio, of not only **the components**, but also **the value of** individual components of the property. The determination of the value becomes complex, e.g. when the property consists of real estate on which a mortgage securing the bank's receivables under a mortgage loan agreement has been established. This issue has a deep practical significance and, as a result, it was analysed in numerous judgements of the Supreme Court. However, at the moment it may be concluded that the line of case law indicating lack of

¹ Sędzia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, wizytator ds. cywilnych w Sądzie Okręgowym w Warszawie, wykładowca Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury. ORCID: 0000-0001-9948-1825

² Dr nauk prawnych, sędzia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, wiceprezes ds. cywilnych, ORCID: 0000-0001-9992-1448.

necessity to take into account the mortgage burden in determining the value of the real estate has been established.

Authors present the Supreme Court's evolving approach to the issue of the mortgage impact on the value of real estate being the subject of division into co-owners' obligations towards the bank under a mortgage loan agreement and the court's obligation to determine the value of assets subject to the division. They also raise the issue of the effects of the division of assets consisting of the real estate encumbered with a mortgage for settlements of ex-spouses as borrowers in the context of Article 618 of the Polish Code of Civil Procedure.

Keywords: division of assets, real estate, mortgage, mortgage loan agreement, debtors' solidarity

Wprowadzenie

W tzw. „sprawach działowych”, do których zalicza się postępowania: o zniesienie współwłasności, o dział spadku i o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej³ (po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód lub po zniesieniu wspólności majątkowej w drodze umowy lub orzeczenia sądu), nie podlegają podziałowi pomiędzy uczestnikami postępowania niespłacone długi względem osób trzecich⁴. Tym samym sąd w postanowieniu kończącym postępowanie nie orzeka, kto i jaki dług ma spłacić.

Tym niemniej z punktu widzenia zarówno sądu, jak i uczestników postępowań, istotny jest sposób ustalenia wartości dzielonego prawa. Stosownie do art. 567 § 3 Kodeksu postępowania cywilnego⁵ do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. W związku z tym w postępowaniu o podział majątku wspólnego znajduje zastosowanie art. 684 k.p.c., zgodnie z którym skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Prawidłowe ustalenie składu i wartości majątku wspólnego wymaga uwzględnienia w podziale majątku składników istniejących i wchodzących w skład majątku wspólnego w chwili ustania wspólności majątkowej, zaś ich wartość określić należy według cen rynkowych z chwili podziału⁶.

Od kilkunastu lat – wraz z upowszechnieniem się zawierania umów o kredyt hipoteczny na zakup lokali mieszkalnych⁷ – w postępowaniach o podział majątku wspólnego byłych małżonków bądź o zniesienie współwłasności wskutek ustania konkubinatu nieruchomości obciążona hipoteką stanowi często główny składnik majątku podlegającego podziałowi. Uczestnikami takich postępowań są współwłaściciele: byli małżonkowie lub małżonkowie, pomiędzy którymi został wyłączony ustrój wspólności majątkowej. Z reguły – poza wyjątkową sytuacją sprzedaży licytacyjnej nieruchomości⁸ – udziału w postępowaniach nie biorą

³ Postanowienie SN z 6 lutego 2008 r., II CSK 419/07, Legalis nr 491909, postanowienie SN – Izba Cywilna z 22 lutego 2019 r., I CSK 436/18, Legalis nr 1878773.

⁴ Podobnie E. Skowrońska-Bocian, *Rozliczenia majątkowe małżonków w stosunkach wzajemnych i wobec osób trzecich*, Warszawa 2010, s. 224

⁵ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. 2019, poz. 1460 ze zm.), dalej w skrócie: k.p.c.

⁶ Postanowienie SN z 13 stycznia 2016 r., V CSK 289/15, Legalis nr 1406419.

⁷ Np. wyniki badania portfela kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych gospodarstw domowych według stanu na koniec 2017 r., opracowanie Komisji Nadzoru Finansowego, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/KREDYTY_MIESZKANIOWE_I_KONSUMPCYJNE_2017_61873.pdf [dostęp: 8.04.2020].

⁸ Uchwała Sądu Najwyższego z 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, OSNC – zb. dodatkowy 2010, nr C, poz. 82, zgodnie z którą wierzyciel hipoteczny jest zainteresowany udziałem w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką zabezpieczającą jego wierzycielność wówczas, gdy sąd uzna, że najlepszym sposobem zniesienia współwłasności

banki, z którymi uczestnicy postępowań zawierali w przeszłości umowy kredytowe. Na sytuację prawną wierzyciela nie ma bowiem wpływu umowa pomiędzy dłużnikami określająca, który z nich i w jakiej wysokości spłaci dług zaciągnięty w trakcie małżeństwa, ani orzeczenie sądu przyznające jednemu z kredytobiorców nieruchomości na wyłączną własność. W piśmiennictwie zgłaszano postulaty *de lege ferenda*, wskazując na potrzebę stworzenia regulacji umożliwiających sądowi w postępowaniu o podział majątku wspólnego (przy udziale banku) zwolnienie z długu jednego z byłych małżonków, który nie otrzyma na wyłączną własność nieruchomości. Celem takiego rozwiązania byłoby zapewnienie dotychczasowemu współdłużnikowi hipotecznemu, który nieruchomości na własność nie dostaje, uwolnienia się również od odpowiedzialności kontraktowej względem banku⁹. Z pewnością możliwość całościowego rozliczenia pomiędzy wszystkimi podmiotami zawierającymi umowę kredytową uprościłaby procedurę uwalniania się byłych małżonków od wspólnych zobowiązań, jednak *de lege lata* sąd nie posiada kognicji do podziału długu hipotecznego między małżonkami¹⁰. Zgodnie bowiem z przywołaną wyżej zasadą pasywa nie podlegają podziałowi, a hipoteka na nieruchomości wspólnej zabezpiecza wspólny dług.

Tym niemniej obciążenie hipoteczne nieruchomości wspólnej może mieć pośrednio wpływ na sposób podziału majątku, a co za tym idzie, na wzajemne rozliczenia byłych małżonków. Może bowiem decydować o tym, jak ustalić wartość nieruchomości, komu ma ona być przyznana oraz ewentualnie jak rozliczyć spłaty rat kredytu po zakończeniu postępowania. Są to niezwykle istotne kwestie i dlatego stanowiły one przedmiot licznych orzeczeń Sądu Najwyższego.

Na pytanie, czy uwzględniać hipotekę przy ustalaniu wartości nieruchomości w sprawach o podział majątku, Sąd Najwyższy odpowiadał wielokrotnie. Jednak dopiero ostatnio odstąpiono od linii orzeczniczej nakazującej uwzględnianie w takiej sytuacji obciążenia hipotecznego czy – jak to czyniono w praktyce – wysokości kredytu pozostałego do spłaty na datę zamknięcia rozprawy.

Celem niniejszego artykułu jest przede wszystkim prezentacja stanowisk Sądu Najwyższego co do tego, czy i jaki wpływ na rozstrzygnięcie w postępowaniu o podział majątku wspólnego ma fakt obciążenia dzielonej nieruchomości hipoteką. Ponadto zmierza on do wskazania, jakie skutki w sferze dalszych wzajemnych rozliczeń z tytułu pozostawania współdłużnikami wobec banku ma przyznanie takiej nieruchomości jednemu z byłych małżonków. Zagadnienia

jest sprzedaż licytacyjna nieruchomości. W takiej sytuacji sąd powinien wezwać wierzyciela do udziału w sprawie na podstawie art. 510 § 2 k.p.c.

⁹ A. Grajewski, *Podział majątku wspólnego a zwolnienie byłego małżonka z długu*, „Palestra” 11/2016, s. 16.

¹⁰ G. Jędrejek, *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 9, s. 532; K. Spalińska, *Rozwód to także problem z mieszkaniem na kredyt*, archiwum.rp.pl, publ. 23 października 2019 r.

te na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat były przedmiotem rozbieżnych stanowisk przyjmowanych w judykaturze, w tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego¹¹.

Ewolucja poglądów Sądu Najwyższego co do sposobu ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem podziału

Od czasu przywrócenia w Polsce gospodarki rynkowej kredyty hipoteczne stały się jednymi z głównych źródeł finansowania inwestycji na rynku nieruchomości¹². Z czasem sprawy o podział majątku obejmujące zakupione w ten sposób nieruchomości stały się przedmiotem spraw o podział majątku wspólnego, co znalazło odzwierciedlenie także w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Początkowo za zdecydowanie dominujący w nim należało uznać pogląd, iż **fakt obciążenia hipoteką należy brać pod uwagę przy wzajemnych rozliczeniach byłych małżonków**. Rozstrzygnięć potwierdzających omawiane stanowisko zapadło bardzo wiele¹³. Dlatego jedynie tytułem przykładu trzeba wskazać, że w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r.¹⁴ oraz z dnia 26 września 2013 r.¹⁵ stwierdzono, że przy szacowaniu składników majątku wspólnego należy uwzględnić obciążenie zmieniające rzeczywistą wartość tych składników majątkowych. W szczególności dotyczyło to obciążeń o charakterze praworzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel nieruchomości, a więc zwłaszcza obciążenia hipoteką. Wartość takich obciążeń należało odliczyć zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym.

W postanowieniach z dnia 5 października 2000 r.¹⁶ oraz z dnia 20 kwietnia 2011 r.¹⁷ Sąd Najwyższy wskazał, że wartość lokalu będącego przedmiotem

¹¹ A. Wróblewski, *Dwugłos w sprawie ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką przy podziale majątku wspólnego byłych małżonków na tle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2018, nr 3, s. 71–84.

¹² A. Jasiński, *Wybrane formy zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych*, „Rejent” 1991, nr 3, s. 40; K. Malesa, T. Malesa, *Kredyt hipoteczny jako główne źródło finansowania inwestycji na rynku nieruchomości*, „Zarządzanie Innowacyjne w Gospodarce i Biznesie” 2016, nr 1 (22), s. 141–152.

¹³ Np. uchwała SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 99; postanowienia z: 26 listopada 2009 r., sygn. akt III CZP 103/09, OSNC-D 2010, nr 3, poz. 82; 26 października 2011 r., sygn. akt I CSK 41/11, „Izba Cywilna” 2012, nr 10, s. 37; 21 marca 2013 r., sygn. akt II CSK 414/12, niepubl.; wyroki z: 2 kwietnia 2003 r., sygn. akt III RN 55/02, OSP 2005, nr 3, poz. 32; 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 566/05, niepubl.

¹⁴ Sygn. akt II CK 538/03, Legalis nr 277052.

¹⁵ Sygn. akt II CSK 650/12, Legalis nr 950242.

¹⁶ Sygn. akt II CKN 611/99, Biul. SN 2000, nr 11, s. 15, „Monitor Prawniczy” 2001, nr 2, s. 93, Biul. Inf. Pr. 2001, nr 2, s. 4, Biul. Inf. Pr. 2001, nr 2, s. 32,

¹⁷ Sygn. akt I CSK 661/10, OSNC – zb. dodatkowy 2012, nr 3, poz. 31, s. 41.

podziału w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami powinna być ustalona przy uwzględnieniu hipoteki obciążającej ten lokal. Również w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2010 r.¹⁸ podniesiono, że w sprawach działowych sąd – przydzielając jednemu z uczestników nieruchomości obciążoną hipoteką – powinien określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Przy szacowaniu składników majątku wspólnego należało więc uwzględniać obciążenia zmieniające rzeczywistą wartość tych składników, w szczególności obciążenia o charakterze praworzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel nieruchomości, zwłaszcza obciążenie hipoteką. Wartość tych obciążeń należało odliczać zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczaniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym.

Przyjęcie powyższej koncepcji ustalania wartości nieruchomości implikowało sposób, w jaki następowało wzajemne rozliczenie pomiędzy byłymi małżonkami. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że spłata długu hipotecznego uwzględnionego przy ustalaniu wartości nieruchomości przez zmniejszenie jej wartości, dokonana z osobistego majątku przez małżonka, któremu przypadła ona w wyniku podziału, nie rodziła roszczenia wobec drugiego małżonka. Bez znaczenia miał pozostawać fakt, iż dług zabezpieczony hipoteką obciążał oboje małżonków. Czym innym miała być bowiem odpowiedzialność osobista byłych małżonków wobec wierzyciela, na którą podział majątku nie ma wpływu, czym innym natomiast zasady rozliczenia między nimi wydatków z majątku osobistego jednego z małżonków z tytułu wspólnego długu. Jeżeli ze względu na istnienie odpowiedzialności rzeczowej dług obciążał rzecz i obniżał jej wartość, jego spłata przez małżonka, który w wyniku podziału majątku otrzymał obciążoną rzecz oszacowaną z uwzględnieniem tego długu, stanowić miała realizację zasady, że zobowiązany do spłaty jest ten, komu nieruchomość została przyznana. Spłacając dług, zapobiegał on bowiem skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tej rzeczy. Za takim stanowiskiem przemawiać miała również treść art. 618 § 3 k.p.c. w zw. z art. 567 § 1 i 3 k.p.c., wyłączających możliwość dochodzenia roszczeń podlegających rozpatrzeniu w postępowaniu działowym po jego prawomocnym zakończeniu nawet wówczas, gdy nie zostały w tym postępowaniu zgłoszone¹⁹.

Powyższa argumentacja zmierzała do wykazania, iż brak uwzględnienia hipoteki obciążającej nieruchomości przy ustalaniu wysokości spłaty

¹⁸ Sygn. akt I CSK 205/09, Legalis nr 338379.

¹⁹ Postanowienie SN z 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 566/08, Legalis nr 1874861.

nałej małżonkowi, któremu nieruchomość nie została przydzielona, mógłby teoretycznie prowadzić do tego, że jako dłużnik hipoteczny może on spłacić sam cały dług – będąc przy tym pozbawiony możliwości dochodzenia w stosunku do współmałżonka roszczeń z tego tytułu. W takiej sytuacji małżonek, któremu przysądżono własność nieruchomości, zobowiązany byłby do spłaty całego kredytu jako dłużnik rzeczowy oraz połowy wartości nieruchomości nieuwzględniającej obciążenia. Drugi małżonek pozostawałby natomiast solidarnym dłużnikiem z tytułu kredytu²⁰. Jeżeli więc w toku postępowania o podział majątku dokonano obniżenia wartości nieruchomości o związane tą nieruchomością zadłużenie, osoba, której przyznano nieruchomość w naturze, nie mogła na przyszłość skutecznie domagać się od byłego współmałżonka udziału w spłacie kredytu w drodze realizacji roszczeń regresowych.

Powyższe stanowisko miało oczywiste przełożenie na orzecznictwo sądów powszechnych. Praktyką orzeczniczą stało się odejmowanie od wartości rynkowej nieruchomości wysokości zadłużenia kredytowego pozostającego do spłaty na datę zamknięcia rozprawy, a następnie rozliczanie pomiędzy byłych małżonków różnicy z uwzględnieniem poniesionych nakładów²¹. Taki sposób procedowania nie gwarantował jednak stabilności orzecznictwa sądów pierwszej instancji, albowiem jako podstawę orzekania przed sądem odwoławczym brano pod uwagę okoliczność faktyczną w postaci spłaty kolejnych rat kredytu – w okresie pomiędzy wydaniem postanowienia co do istoty sprawy przez sąd rejonowy a rozpoznaniem apelacji przez sąd drugiej instancji.

Zmiana sytuacji na rynku walut obcych, związana ze wzrostem kursu franka szwajcarskiego²², miała wpływ na postępowania o podział majątku z uwagi na okoliczność, że w niemal w każdej takiej sprawie, w której przedmiotem podziału była nieruchomość lokalowa, uczestnicy byli jednocześnie stronami umowy o kredyt hipoteczny indeksowany lub denominowany do waluty CHF, zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomości (z reguły w wysokości dwukrotności kwoty przyznanego kredytu). Postępowanie zmierzające do ustalenia wartości dzielonej nieruchomości nie uległo zmianie – nadal następowało głównie w oparciu o operat szacunkowy sporządzony zgodnie z regułami wskazanym w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami²³ lub rzadziej – w oparciu o zgodne oświadczenia wnioskodawcy i uczestnika.

²⁰ Postanowienie SN z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, OSNC – zb. dodatkowy 2010, nr C, poz. 82, s. 90.

²¹ Np. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z 29 marca 2017 r., sygn. akt III Ca 1834/16, Legalis nr 2068575; postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 9 marca 2016 r., II Ca 1006/15, Legalis nr 2187142.

²² Np. <https://pl.investing.com/currencies/chf-pln> [dostęp: 8.04.2020].

²³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2020, poz. 65 ze zm.), dalej w skrócie: u.g.n.

Problematyczna stała się wówczas kwestia stosowania koncepcji uwzględnienia obciążenia hipotecznego (w rzeczywistości – kwoty pozostałej do spłaty kredytu hipotecznego), albowiem z uwagi na szybujący kurs franka szwajcarskiego okazywało się, że wartość rynkowa nieruchomości ustalona za pomocą operatu szacunkowego lub zgodnie przyznana przez uczestników może być niższa niż zadłużenie kredytowe pozostałe do spłaty. Rysowały się wówczas następujące teoretyczne koncepcje rozwiązania tego problemu:

- oddalenie wniosku o podział majątku z uwagi na brak wartości składnika podlegającego podziałowi;
- odjęcie wartości hipoteki od wartości rynkowej i podział różnicy, z obciążeniem dopłatą małżonka, któremu przypadała nieruchomość²⁴,
- pominięcie obciążenia hipotecznego przy zasądzeniu spłat i dopłat²⁵.

Pierwszą z powyższych koncepcji należało uznać za całkowicie chybioną i wykluczoną wobec okoliczności, że składnik majątku podlegającego podziałowi jako przedmiot obrotu istniał. Jedynie na użytek postępowań przed sądami obowiązkowe było ustalenie jego wartości jako punktu wyjścia do dalszych rozliczeń. Tym samym podstawę rozstrzygnięcia sporów mogło stanowić jedno z dwóch pozostałych rozwiązań.

Ostatecznie Sąd Najwyższy opowiedział się za ostatnią ze wskazanych koncepcji, o czym mogło świadczyć stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r.²⁶ Wskazano w nim, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu ustawowej wspólności majątkowej sąd – ustalając wartość wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy – **uwzględni wartość rynkową tego prawa z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego**. W uzasadnieniu postanowienia przyjęto, że wartością rynkową nieruchomości jest najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a nadto minął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy²⁷.

Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, że w praktyce obrotu nieruchomościami hipoteka nie wpływa na cenę nieruchomości, a jedynie na sam sposób

²⁴ Np. postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z 9 lutego 2017 r., sygn. akt XVI Ns 1789/15, niepubl.

²⁵ M. Knotz, *Podział majątku wspólnego obciążonego hipoteką w orzecznictwie SN*, „Iustitia” 2011, nr 3, s. 126.

²⁶ Sygn. akt I CSK 54/16, Biul. SN 2017/5/13.

²⁷ Art. 151 u.g.n.

rozliczenia ceny jej nabycia między stronami umowy przenoszącej własność. Zwykle nabywca przekazuje bowiem bankowi – jako wierzycielowi hipotecznemu – część ceny celem zaspokojenia wierzytelności kredytowej zabezpieczonej hipoteką. Fakt obciążenia hipoteką nie wpływa również na wartość rynkową nieruchomości sprzedawanej egzekucyjnie, albowiem wskutek przysądzenia własności hipoteka wygasa, a wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo zaspokojenia z sumy uzyskanej z egzekucji.

Odpowiadając zaś na zasadnicze pytanie, tj. czy okoliczność obciążenia hipoteką wpływa na odmienny sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu działowym, Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi przeczącej. Uznał, iż podział majątku nie rzutuje na utrzymywanie się solidarnego zobowiązania obojga małżonków do spłaty kredytu także po dokonaniu podziału majątku wspólnego. Ponadto krytycznie odniósł się do dotychczas prezentowanego stanowiska, że z uwagi na art. 618 § 3 k.p.c. małżonek, któremu przypada nieruchomość obciążona hipoteką, nie będzie mógł dochodzić roszczeń regresowych od drugiego dłużnika. Zdaniem Sądu Najwyższego przepis art. 618 § 3 k.p.c. nie znajdzie zastosowania w przypadku regresu co do wspólnego długu spłaconego po dokonaniu podziału majątku. Sytuację dłużników osobistych regulują bowiem przepisy dotyczące zobowiązań solidarnych: każdy wobec banku odpowiada co do całości długu, a wobec siebie – zgodnie z udziałem w już podzielonym majątku wspólnym.

W gruncie rzeczy do najistotniejszej kwestii dotyczącej obciążenia hipotecznego Sąd Najwyższy odniósł się dość zdawkowo, wskazując, że istotne są też trudności dotyczące ustalenia wartości nieruchomości z uwagi na okoliczność, gdy kredyt jest wyrażony w walucie obcej, kiedy raty są uzależnione od aktualnego kursu waluty. Z tego względu jeśli byli małżonkowie pozostają nadal dłużnikami osobistymi banku, sąd bierze pod uwagę wartość rynkową bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego.

Ponadto dokonano niejako podsumowania dotychczasowego dorobku orzeczniczego w omawianej kwestii, wskazując, że żadna z przyjętych koncepcji nie jest wolna od możliwych komplikacji, powodujących niebezpieczeństwo narażenia któregoś z byłych małżonków na straty i perturbacje związane ze spłacaniem kredytu ponad udział. Zwrócono uwagę na możliwość umownego uregulowania interesów majątkowych byłych małżonków – poprzez zbycie wspólnego lokalu i wspólne rozliczenie się z wierzycielem hipotecznym bądź renegotiację umowy kredytowej z bankiem.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy, decydując się na sądowy podział majątku wspólnego, małżonkowie muszą liczyć się z konsekwencjami regulacji

tego postępowania przez obowiązujące normy prawa materialnego i procesowego. Z tego względu wydaje się, że Sąd Najwyższy nie zanegował w sposób kategoriyczny wyżej opisanej koncepcji zakładającej rozliczenie wyłącznie różnicy pomiędzy wartością nieruchomości wynikającą z operatu szacunkowego a kwotą kredytu pozostałego do spłaty.

Pogląd wyrażony w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r. został następnie podtrzymany w postanowieniu z dnia 25 stycznia 2019 r.²⁸, w którym wprost stwierdzono, iż doszło do zmiany stanowiska w omawianym zakresie i obecnie obciążenie hipoteczne może być pominięte. Dlatego aktualnie kwestia ustalenia wartości nieruchomości obciążonej hipoteką nie może budzić wątpliwości – podstawą wzajemnych rozliczeń jest wartość rynkowa dzielonego prawa.

Rozbieżności co do tego, jak po zakończeniu postępowania o podział majątku rozliczać spłacane w dalszym ciągu poszczególne raty kredytu bądź gdy zostaje spłacona cała wierzytelność zabezpieczona hipotecznie, rozwiewa teza uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 r.²⁹, zgodnie z którą artykuł 618 § 3 k.p.c. nie wyłącza dochodzenia między małżonkami roszczenia o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką spłaconego przez jednego z nich po uprawomocnieniu się postanowienia o podziale majątku wspólnego. Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały co do pytania prawnego dotyczącego określenia wartości nieruchomości należącej do majątku podlegającego podziałowi przy uwzględnieniu jej obciążenia hipotecznego, tłumacząc to niemożnością wyłączenia stosowania, w zależności od okoliczności każdej rozpoznawanej sprawy, proponowanego w dotychczasowym orzecznictwie sposobu ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Jednoznacznie opowiedział się natomiast za poglądem wyrażonym w postanowieniach z 26 stycznia 2017 r. i 25 stycznia 2019 r. co do braku podstaw do uwzględniania obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości. Natomiast w zakresie rozliczeń z tytułu kredytu spłaconego po zakończeniu postępowania o podział majątku stanowisko wyrażone w uchwale jest jednoznaczne – były małżonek, który spłaci kredyt po podziale majątku, ma w stosunku do drugiego kredytobiorcy, z reguły odpowiadającego solidarnie, roszczenie regresowe na podstawie art. 370 Kodeksu cywilnego³⁰, z uwzględnieniem ewentualnych modyfikacji dokonywanych w oparciu o art. 376 k.c.

Wydaje się, że uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 r. rozwiązała wątpliwości zarówno co do sposobu ustalania wartości

²⁸ Sygn. akt IV CSK 543/17, Legalis nr 1874438.

²⁹ Sygn. akt III CZP 30/18, OSNC 2019/9/87.

³⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz.U. 2019, poz. 1145 ze zm.), dalej w skrócie: k.c.

nieruchomości obciążonej hipoteką, jak i co do uprawnień spłacającego kredyt byłego małżonka do dochodzenia roszczeń regresowych względem drugiego kredytobiorcy powstałych po zakończeniu postępowania o podział majątku. Należy jednak pamiętać, że regres do eksmałżonka przysługuje tylko wtedy, gdy wcześniej sąd podzielił majątek z uwzględnieniem aktualnej koncepcji ustalania wartości nieruchomości.

Ugruntowanie powyższego podejścia nastąpiło w uchwale z dnia 28 marca 2019 r.³¹, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomość obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd – przydzielając tę nieruchomość na własność jednemu z małżonków – ustala jej wartość, jeżeli nie przemawiają przeciwko temu ważne względy, **z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego**. Skład Sądu Najwyższego orzekający w tej sprawie podzielił powołane stanowisko zajęte przez skład powiększony 7 sędziów Sądu Najwyższego, przychylając się zwłaszcza do poglądu, że wartość obciążenia hipotecznego co do zasady nie wpływa na wartość nieruchomości wspólnej przydzielonej w wyniku podziału jednemu z małżonków.

Sąd Najwyższy zwrócił ponadto uwagę, że obowiązek spłaty wspólnego zobowiązania przez małżonka, który otrzymał nieruchomość, nie jest większy niż obowiązek solidarny drugiego małżonka. Z kolei wierzyciel nie ma obowiązku dochodzenia wierzytelności przede wszystkim od małżonka – właściciela nieruchomości, jak też nie ma obowiązku wykorzystania zabezpieczenia ani w ogóle dochodzenia należności. Jak słusznie podkreślono, wierzyciel działa w pełni autonomicznie i jego decyzje w żadnym stopniu nie zależą wprost od sposobu podziału między małżonkami. Zatem teza, że to przede wszystkim były małżonek – właściciel nieruchomości powinien spłacić dług osobisty zabezpieczony hipoteką, co niejako apriorycznie wpływa na wartość nieruchomości, nie ma podstaw prawnych. Ponadto utrata przez jednego z małżonków – tego, który nie otrzymuje nieruchomości – statusu dłużnika rzeczowego jest prawnie obojętna, gdyż oboje małżonkowie pozostają równoprawnymi czy raczej „równozobowiązany” dłużnikami osobistymi, a ustanowione na nieruchomości zabezpieczenie pozostaje w mocy.

Sąd Najwyższy podniósł, że w sytuacjach typowych trudno przyjąć, aby obciążenie hipoteczne wpływało na wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania działowego. Zwrócił jednak uwagę na sytuacje nietypowe, natury podmiotowej (np. szczególna sytuacja osobista lub majątkowa byłych

³¹ Sygn. akt III CZP 21/18, OSNC 2019/9/88.

małżonków) albo przedmiotowej (np. proporcje wartości obciążenia i wartości nieruchomości). W takich stanach faktycznych uwzględnienie obciążenia przez odliczenie nominalnej wartości hipoteki albo w inny sposób, przez jej odliczenie lub stosowne uwzględnienie, nie jest wyłączone.

Trzeba także podkreślić, że innej ocenie mogą podlegać stany faktyczne, w których samo istnienie hipoteki na nieruchomości może wpływać na jej wartość, a innej sytuacji, w których małżonkowie dążą do pomniejszenia wartości nieruchomości o kwotę długu osobistego zabezpieczonego hipoteką lub gdy zgodnie ustalą sposób rozliczenia takiego długu. Odmienna jest także sytuacja, w której małżonkowie są wyłącznie dłużnikami rzeczowymi. Jak wskazał Sąd Najwyższy, ustalenie, czy w rozpoznawanej sprawie występują ważne względy, które przemawiają przeciwko przyjętemu w uchwale sposobowi ustalenia wartości nieruchomości, będzie zawsze należało do sądu orzekającego w konkretnej sprawie.

Kontynuacją powyższej linii orzeczniczej było postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2019 r.³², w którym stwierdzono, że w razie podziału majątku wspólnego i przyznania jednemu z byłych małżonków nieruchomości obciążonej hipoteką wartość tego składnika nie powinna uwzględniać wartości obciążenia. W przypadku podziału obejmującego hipotekowaną nieruchomość i jej przyznanie na własność jednemu z małżonków oboje uczestnicy pozostają stronami umowy kredytowej i są w dalszym ciągu dłużnikami wierzyciela hipotecznego. Nadal może on dochodzić spłaty zaciągniętego kredytu od każdego z nich. Podział majątku wspólnego nie wpływa na status byłych małżonków jako dłużników. W razie dokonania spłaty przez jednego z nich wierzyciel może dochodzić w przyszłości połowy wartości dokonanej spłaty w drodze regresu na podstawie art. 376 k.c. Przyszłe roszczenie regresowe nie podlega rozliczeniu na podstawie art. 618 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy przypominał ponadto, że okoliczność, iż jeden z małżonków nie jest dłużnikiem rzeczowym, tj. osobą, której składnik majątkowy służy zabezpieczeniu spłaty wierzycielowi, nie ma znaczenia dla ustalenia zakresu zobowiązań obojga byłych małżonków wobec ich wierzyciela. Nie zmienia tego fakt, iż temu ostatniemu w praktyce jest łatwiej dochodzić zaspokojenia od tego z dłużników, który dysponuje rzeczowo obciążonym składnikiem majątku dla zabezpieczenia dochodzonej należności. Jednocześnie odwołano się do stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu uchwały z dnia 27 lutego 2019 r., że antycypowanie przez sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego,

³² Sygn. akt I CSK 713/17, Legalis nr 2201742.

czy, kiedy, w stosunku do kogo i czy w ogóle dojdzie do przymusowego zaspokojenia się wierzyciela z majątku jego dłużników, naruszałoby wynikające z przepisów kodeksu postępowania cywilnego reguły dowodzenia faktów stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

W tym samym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 lipca 2019 r.³³, wskazując wprost, że w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomości obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd – przyznając tę nieruchomość na własność jednemu z nich – ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego, chyba że zachodzą istotne powody przemawiające za jego uwzględnieniem. Dotychczas nie opublikowano uzasadnienia powyższej uchwały, jednak już sama teza wskazuje na ugruntowanie poglądu wyrażonego w powołanych wcześniej rozstrzygnięciach.

Natomiast w postanowieniu z dnia 13 marca 2020 r.³⁴ Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały na niezwykle kazuistyczne i szczegółowe pytanie prawne dotyczące częściowo omawianych zagadnień. Dotychczas nie sporządzono uzasadnienia omawianego postanowienia, można jednak wnioskować, że Sąd Najwyższy przyjął, iż wobec ugruntowania stanowiska w wyżej omówionych uchwałach nie ma podstaw do wydania kolejnej uchwały, a sąd *meriti* winien skorzystać przy rozstrzygnięciu sprawy z dotychczasowego dorobku judykatury i ugruntowanej już linii orzeczniczej.

Warto także podkreślić, iż zmiana stanowiska Sądu Najwyższego w kwestii ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipotecznie w sprawach o podział majątku miała wpływ na rozstrzygnięcia wydawane przez sądy powszechne³⁵. Tytułem przykładu można wskazać, że przed 26 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, rozpoznając apelacje od postanowień sądów rejonowych, zwykle przyjmował, że takie obciążenie winno podlegać odliczeniu – zarówno przy ustalaniu wartości składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej uczestnikowi postępowania nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym³⁶. Natomiast w ostatnim okresie można zauważyć zmianę w orzecznictwie tego sądu dotyczącym

³³ Sygn. akt III CZP 14/19, Biul. SN 2019/7-8/12.

³⁴ Sygn. akt III CZP 64/19, Legalis nr 2292786.

³⁵ Np. postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z 29 maja 2017 r., sygn. akt II Ca 2314/15, Legalis nr 2054372; postanowienie Sądu Okręgowego w Elblągu z 26 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ca 170/17, Legalis nr 2007099; postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z 24 czerwca 2019 r., sygn. akt III Ca 1220/17, Legalis nr 2241168; postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z: 1 lutego 2019 r., sygn. akt XVI Ns 1652/14, Legalis nr 2135903; 30 grudnia 2019 r., sygn. akt II Ns 785/17, niepubl.

³⁶ Np. postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z: 23 lutego 2012 r., sygn. akt V Ca 2302/11, Legalis nr 2127056; 5 maja 2016 r., sygn. akt V Ca 2443/15, Legalis nr 2124225.

omawianego zagadnienia³⁷, co niewątpliwe było efektem uwzględnienia stanowiska Sądu Najwyższego.

Podsumowanie

Przedstawiona w artykule analiza wykazuje, iż doszło do zasadniczej zmiany linii orzeczniczej Sądu Najwyższego dotyczącej ustalania wartości nieruchomości obciążonych hipoteką, będących przedmiotem spraw o podział majątku wspólnego. Sąd Najwyższy zajmuje od mniej więcej 3 lat konsekwentne stanowisko co do tego, jak ustalać wartość tych nieruchomości, co niewątpliwe przyczynia się do większej jednolitości i stabilności orzecznictwa. **Zdaniem autorów zarówno zmianę linii orzeczniczej, jak i ugruntowanie nowego podejścia Sądu Najwyższego do omawianego zagadnienia należy ocenić pozytywnie – z perspektywy nie tylko sądów powszechnych, lecz także zainteresowanych współwłaścicieli nieruchomości. Aktualne orzecznictwo daje już bowiem jednoznaczną wskazówkę, w jaki sposób zostaną dokonane przed sądem rozliczenia w tym zakresie.** Może to także przyczynić się do częstszego korzystania z pozasądowych form rozwiązywania takich sporów – zwłaszcza wtedy, gdy współwłaściciele chcą odstąpić od zasady nieuwzględniania obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości.

Nie można jednocześnie zapominać, iż w praktyce zarówno sądy rejonowe, jak i rozpoznające apelacje od ich orzeczeń sądy okręgowe niejednokrotnie mierzą się ze sprawami, w których stan faktyczny uniemożliwia automatyzm rozliczeń pomiędzy byłymi małżonkami. Nie można zatem wykluczyć, iż w szczególnych przypadkach sytuacja osobista małżonków może skłaniać do przyjęcia przez sąd orzekający innych rozwiązań – głównie takich, które będą zmierzały do zminimalizowania obciążenia w postaci spłaty na rzecz tego z uczestników, który traci udział we współwłasności. Może to wyjątkowo prowadzić do przyjęcia koncepcji dokonania rozliczeń pomiędzy stronami, biorąc za podstawę wyliczenia spłaty różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a kwotą kredytu pozostałą do spłaty na rzecz banku³⁸. Taki wyjątkowy sposób dokonywania wzajemnych rozliczeń nie stoi w sprzeczności z obowiązkiem ustalania przez sąd z urzędu wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

³⁷ Np. postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 6 marca 2018 r., sygn. akt V Ca 1177/17, niepubl.

³⁸ Przykładowo w postanowieniu z 10 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca 849/18 (Legalis nr 2241082) Sąd Okręgowy w Kielcach wskazał na możliwość odstąpienia od zasady nieuwzględniania obciążenia hipotecznego ze względu na szczególne okoliczności faktyczne, np. spłatę kredytu hipotecznego w niewielkiej części, dokonanie spłaty większości rat wyłącznie przez wnioskodawczynię, której przypadła nieruchomość, zaniechanie spłaty rat przez uczestnika, brak perspektyw na realne i efektywne wyegzekwowanie od uczestnika w trybie art. 376 § 1 k.c. rat spłaconych po dokonaniu podziału majątku z uwagi na jego stały pobyt zagranicą i nieregularne dochody, perspektywę przejścia przez wnioskodawczynię w całości zobowiązania kredytowego wobec banku.