

Sygn. akt I CSK 661/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Moniki Z.

przy uczestnictwie Marka N.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia

Sądu Okręgowego

z dnia 7 stycznia 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę  
Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 3 marca 2009 r. ustalił, że nieruchomości stanowiąca lokal mieszkalny położony w budynku przy ul. J. w W., objęta księgą wieczystą Kw. Nr [...], wraz z udziałem wynoszącym 617/181792 części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą Kw. Nr [...], oraz udział wynoszący 2/496 części w nieruchomości stanowiącej garaż w budynku przy ul. J. w W., objętej księgą wieczystą Kw. Nr [...], z prawem korzystania z miejsca parkingowego, o łącznej wartości 440131 zł, stanowią współwłasność wnioskodawczynie Moniki Z. i uczestnika Marka N. po połowie, zniósł współwłasność opisanych praw w ten sposób, że przyznał je na własność uczestnikowi postępowania, ustalił, że uczestnik poczynił nakłady na przedmiot współwłasności o wartości 63 864,63 zł, a wnioskodawczynie o wartości 23 006,55 zł, i zasądził tytułem spłaty od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwotę 199 636,46 zł płatną w dwóch równych ratach po 99 818,23 zł, pierwsza w terminie 6 miesięcy, a druga – dwunastu miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy nabyli bliżej opisane w sentencji przedmioty współwłasności od D. D. S.A. w W. w wykonaniu zawartej w dniu 6 grudnia 2001 r. umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego i miejsca parkingowego za cenę 197 555 zł. Kwotę 19 755 zł wpłacili po połowie, każdy po 9 877,75 zł, a pozostała część ceny została sfinansowana kredytem bankowym udzielonym przez Bank Ochrony Środowiska S.A. w W. Nieruchomość lokalowa jest w związku z tym obciążona hipoteką zwykłą w wysokości 74 956,65 CHF i hipoteką kaucyjną w wysokości 7 550,64 zł na rzecz kredytodawcy. Uczestnicy nabyli nieruchomości lokalową w związku z planowanym zawarciem małżeństwa i po objęciu lokalu wspólnie prowadzili prace wykończeniowe. Uczestnik otrzymał od rodziców kwotę 20 000 zł na urządzenie kuchni, a wnioskodawczynie poniosła koszty prac wykończeniowych w kwocie 1 000 zł. W okresie od 1 stycznia 2002 r. do 31 maja 2005 r. uczestnicy wspólnie spłacali kredyt zaciągnięty na zakup lokalu.

W styczniu 2005 r. wnioskodawczynie wyprowadziła się ze wspólnego mieszkania i zaprzestała spłacania kredytu. Raty w pełnej wysokości uiszcza uczestnik, który w okresie od 1 stycznia 2005 r. spłacił na rzecz kredytodawcy

kwotę 43 716,16 zł, ponosząc tym samym nakład w kwocie 21 858,08 zł. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wraz z miejscem parkingowym, według opinii biegłego, wynosi 440 131 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że nieruchomość powinna przypaść uczestnikowi, który z niej korzysta i spłaca należne raty kredytu. Dokonując rozliczeń z tytułu nakładów Sąd Rejonowy uwzględnił, że uiszczona przy zakupie lokalu kwota 19 755,50 zł, stanowiąca 10 % jego wartości, w odniesieniu do aktualnej wartości nieruchomości wynosi 44 013,10 zł, co oznacza, że nakład każdego z uczestników wyraża się kwotą 22 006,55 zł. Łączna wartość nakładów wnioskodawczynie wynosi 23 006,55 zł (22 006,55 zł + 1000 zł), a uczestnika 63 864,63 zł (22 006,55 zł + 20 000 zł + 21 858,08 zł). Ustalając wysokość spłaty Sąd przyjął za podstawę kwotę 353 259,82 zł, wynikającą z pomniejszenia wartości nieruchomości o wartość nakładów (440 131 – 86 871,18 zł), i w związku z tym zasądził na rzecz wnioskodawczynie kwotę 199 636,46 zł (176 629,91 zł + 23 006,55 zł). Sąd podkreślił, że uczestnicy pozostają nadal dłużnikami Banku Ochrony Środowiska S.A. z tytułu umowy o kredyt, wobec czego brak podstaw do obniżenia wartości rynkowej lokalu o wartość niespłaconego kredytu.

Apelację uczestnika od tego postanowienia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 7 stycznia 2010 r., aprobuszując zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Podkreślił, że wartość nieruchomości, wysokość spłaconego kredytu i nakłady stron zostały uaktualnione na dzień 19 lutego 2009 r. Stwierdził, że podniesiony przez uczestnika zarzut naruszenia art. 618 § 3 k.p.c. jest niezasadniony, ponieważ do dalszych rozliczeń między uczestnikami z tytułu spłaty kredytu będzie miał zastosowanie art. 207 w związku z art. 370 k.c. Uczestnik będzie mógł więc dochodzić od wnioskodawczynie zwrotu połowy kredytu spłaconego po dniu 19 lutego 2009 r.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego uczestnik, powołując się na obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazał na naruszenie art. 207 i 370 k.c. przez przyjęcie, że przepisy te będą mogły stanowić podstawę do skutecznego dochodzenia od

wnioskodawczyni zwrotu połowy spłaconego kredytu oraz art. 212 § 1 i 2 k.c. przez ustalenie wartości nieruchomości z pominięciem związanego z nią długu wynikającego z umowy o kredyt z dnia 11 grudnia 2001 r., w tym obciążeń o charakterze praworzeczowym. Natomiast w ramach drugiej podstawy podniósł zarzut obrazy art. 618 § 3 k.p.c. przez przyjęcie, że po zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności będzie mógł skutecznie dochodzić od wnioskodawczyni roszczeń z tytułu spłaty długu hipotecznego, oraz art. 378 § 1 i 382 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie zarzutu naruszenia art. 618 § 3 k.p.c., niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 1 i 2 k.c. i tym samym nieprawidłowe określenie wartości nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziału w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jednym z podstawowych źródeł stosunku współwłasności są czynności prawne, w wyniku których dochodzi do wspólnego nabycia własności rzeczy przez kilka osób (art. 195 oraz art. 155 i nast. k.c.). Jeżeli partnerzy pozamałżeńskiego związku dorobili się wspólnego majątku, do majątku tego – w odniesieniu do wspólnie nabytych rzeczy – stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1986 r., III CZP 79/85, OSNCP 1987, nr 1, poz. 2 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2000 r., V CKN 281/00, nie publ.). Z takiego założenia wyszły również Sądy obu instancji, przyjmując, że sprawa niniejsza jest sprawą o zniesienie współwłasności, w której postępowanie powinno toczyć według przepisów rozdziału 4, działu III, tytułu II księgi drugiej, części pierwszej kodeksu postępowania cywilnego, a materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia stanowić powinny przepisy art. 210 i nast. k.c.

Istotny problem dotyczył sposobu ustalenia wartości przedmiotu współwłasności, jako podstawy określenia spłaty na rzecz wnioskodawczyni (art. 212 § 2 *in principio* k.c.). Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się, że przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia spłat należy uwzględnić jej realną wartość rynkową (zob. postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, nie publ.). Spór między uczestnikami wymagał natomiast rozstrzygnięcia, czy wartość tę należy określić z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości hipoteką zabezpieczającą wierzytelność z tytułu kredytu zaciągniętego przez uczestników.

Wypada w tym miejscu przypomnieć postanowienie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1978 r., III CRN 194/78, w którym wyrażono pogląd, że długów zaciągniętych przez oboje małżonków nie można rozliczać przy podziale majątku wspólnego, gdyż mimo takiego podziału dług nadal się utrzymuje, a przerzucenie go na jednego tylko z małżonków godziłoby w prawa wierzycieli (zob. OSNCP 1979, nr 11, poz. 207). Sąd Najwyższy podtrzymał ten pogląd w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09 (nie publ.), stwierdzając, że przy podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami w zasadzie nie bierze się pod uwagę pasywów, dlatego niespłacone długi, które obciążają majątek wspólny, przy podziale tego majątku w zasadzie nie podlegają rozliczeniu. Jednakże inną kwestią jest ustalenie wartości przedmiotów wchodzących w skład majątku wspólnego i podlegających podziałowi (art. 684 w związku z art. 567 § 3 k.p.c.).

Tej właśnie kwestii, czyli sposobu szacowania nieruchomości obciążonej hipoteką, zmniejszającą wartość nieruchomości dotyczą zarzuty skarżącego, które – w różnym ujęciu – wypełniają obie podstawy kasacyjne.

Podjmując ten problem trzeba zauważyć, że nie stanowi on w orzecznictwie *novum*. W postanowieniu z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w sprawie o podział majątku wspólnego – przydzielając jednemu z uczestników nieruchomość obciążoną hipoteką – sąd ustala wartość tego składnika majątkowego przy uwzględnieniu obciążenia hipotecznego. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, że treść hipoteki polega na tym, iż uprawniony – w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności – może dochodzić określonej sumy „z nieruchomości obciążonej”, tzn. bez względu na to, do kogo nieruchomość należy. Wierzyciel hipoteczny może wykonywać uprawnienia wynikające z hipoteki również względem osoby, która nabyła nieruchomość. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje

według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Zasady te nie mogą pozostać bez wpływu na zakres odpowiedzialności za wierzytelność pieniężną zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości. Jeżeli nieruchomość w wyniku podziału majątku wspólnego przypada uczestnikowi, którego obciążono na rzecz wnioskodawczyni określoną kwotą z tytułu wyrównania wartości udziałów w majątku wspólnym, to przede wszystkim uczestnika, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z wpisu hipoteki. Nieuwzględnienie zatem – przy ustalaniu dopłat przez uczestnika – wysokości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że uczestnik, jako dłużnik rzeczowy, sam spłaci dług hipoteczny, w którym wnioskodawczyni nie będzie już partycypowała, zwłaszcza że uczestnik nie będzie mógł przeciwko niej skutecznie dochodzić z tego tytułu swoich roszczeń (art. 618 § 3 k.p.c.; zob. M. Prawn. 2001, nr 2, s. 93, Biul. SN 2000, nr 11, s. 15).

Identyczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, przyjmując, że przy szacowaniu składników majątku wspólnego należy uwzględnić obciążenie zmieniające rzeczywistą wartość tych składników, w szczególności obciążenie o charakterze praworzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel nieruchomości, zwłaszcza obciążenie hipoteką i prawami dożywocia. Wartość takich obciążeń odlicza się zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym (nie publ.).

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, reguła wyrażona w powołanych orzeczeniach powinna dotyczyć także obciążeń, które nie mają charakteru rzeczowego. W uchwale tej bowiem Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o zniesienie współwłasności prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej wartość tego prawa ustala się z uwzględnieniem związanego z nim długu z tytułu niespłaconego kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową w części przypadającej na ten dom (zob. OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99).

Kontynuacją linii orzeczniczej zapoczątkowanej powołanym postanowieniem z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99, były późniejsze orzeczenia Sądu Najwyższego, w tym wyrok z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 566/08 (nie publ.) oraz postanowienia z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09 (OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 82) i z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09 (nie publ.).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 566/08, Sąd Najwyższy podkreślił, że konsekwencją ustalenia, iż przyjęta za podstawę rozliczeń wartość składników majątku wspólnego uwzględniała ich obciążenie rzeczowe było trafne przyjęcie przez Sądy obu instancji, że w tym zakresie już przy podziale majątku wspólnego doszło do rozliczenia między małżonkami obowiązków związanych ze spłatą zadłużenia związanego z poszczególnymi składnikami majątku z uwagi na ścisłe, prawnorzeczowe spojenie tego zadłużenia z konkretnymi składnikami majątkowymi, wyrażające się w możliwości zaspokojenia się przez wierzyciela z tych przedmiotów. Skutkiem przyjętej formuły rozliczeń jest to, że spłata długów uwzględnionych przy ustalaniu wartości poszczególnych składników majątku wspólnego poprzez umniejszenie ich wartości, dokonana z osobistego majątku przez stronę, której dany składnik przypadł w wyniku podziału, nie rodzi roszczenia wobec drugiej strony, mimo że dług obciążał oboje małżonków. Czym innym jest bowiem odpowiedzialność osobista 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 spłaty wspólnego długu. Jeżeli, ze względu na istnienie odpowiedzialności rzeczowej, dług „ciąży” na rzeczy i obniża jej wartość, jego spłata przez stronę, która w wyniku podziału majątku otrzymała obciążoną rzecz oszacowaną z uwzględnieniem tego długu, stanowi realizację zasady, że obowiązany do spłaty jest ten, któremu rzecz ta została przyznana.

Z kolei w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, Sąd Najwyższy dodał, że za przyjętym kierunkiem wykładni przemawia również art. 618 § 3 w związku z art. 567 § 1 i 3 k.p.c., wyłączający możliwość dochodzenia roszczeń podlegających rozpoznaniu w postępowaniu działowym po jego prawomocnym zakończeniu, nawet wtedy, gdy nie zostały w tym postępowaniu zgłoszone. Nieuwzględnienie zatem obciążającej nieruchomości

hipoteki, przy ustalaniu wysokości spłaty należnej małżonkowi, któremu nieruchomości nie została przydzielona, od drugiego małżonka mogłoby prowadzić do tego, że jako dłużnik hipoteczny małżonek ten spłaci sam cały dług, będąc przy tym pozbawiony możliwości dochodzenia w stosunku do współmałżonka roszczeń z tego tytułu. W takiej sytuacji małżonek, któremu przysądzono własność nieruchomości zobowiązany byłby do spłaty całego kredytu jako dłużnik rzeczowy oraz połowy wartości nieruchomości nieuwzględniającej obciążenia, natomiast drugi małżonek pozostawałby solidarnym dłużnikiem z tytułu kredytu.

Podzielając ten kierunek wykładni Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09, zauważył, że ustalenie wartości lokalu uwzględniające obciążenie go hipoteką może spowodować problemy, gdyby doszło do zaspokojenia długu zabezpieczonego hipoteką przez tego z małżonków, któremu lokal nie został przyznany. Okoliczność ta nie może jednak spowodować przyjęcia przy podziale majątku wspólnego wartości lokalu nieodpowiadającej – ze względu na obciążenie go hipoteką – rzeczywistej jego wartości. Gdyby dług zabezpieczony hipoteką został zaspokojony przez małżonka, któremu lokal nie został przyznany, zajdzie potrzeba poszukiwania stosownych rozwiązań, chroniących interesy osób zainteresowanych.

Jak wynika z dokonanego przeglądu dotychczasowego orzecznictwa, Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że w sprawach działowych sąd – przydzielając jednemu z uczestników nieruchomości obciążoną hipoteką – powinien określić wartość tej nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela to stanowisko. Za jego trafnością przemawia przede wszystkim wzgląd na istotę hipoteki, jako ograniczonego prawa rzeczowego, związanego z oznaczoną wierzytelnością i służącego do jej zabezpieczenia (art. 244 k.c. oraz art. 65 i nast. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Wierzycielowi hipotecznemu przysługują dwa uprawnienia, mianowicie pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi i skuteczność wobec każdego właściciela nieruchomości. Ustanowienie hipoteki rodzi odpowiedzialność rzeczową, polegającą na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia

w wysokości jego wartości. Natomiast odpowiedzialność osobista, która może zachodzić razem z rzeczową, jest odpowiedzialnością całym majątkiem dłużnika. Dopuszczalne jest oddzielenie odpowiedzialności rzeczowej od osobistej, do czego może dojść np. w razie nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką. Przez nabycie nieruchomości obciążonej nabywca staje się dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym tylko z nieruchomości, natomiast zbywca pozostaje dłużnikiem osobistym. Do oddzielenia odpowiedzialności rzeczowej od osobistej prowadzić może również orzeczenie działowe sądu przyznające nieruchomość obciążoną hipoteką jednemu z uczestników, jeden z nich będzie bowiem odpowiadał osobiście, a drugi zarówno osobiście, jak i rzeczowo. Trzeba dodać, że orzeczenie działowe sądu przyznające nieruchomość jednemu z uczestników nie prowadzi do wygaśnięcia hipoteki. Nie oznacza to jednak, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności dopuszczalne są między uczestnikami tego postępowania wzajemne rozliczenia z tytułu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką.

Skarżący trafnie kwestionuje stanowisko Sądu Okręgowego, że będzie on mógł dochodzić od wnioskodawczyni zwrotu połowy kredytu spłaconego po dniu 19 lutego 2009 r., ponieważ wartość nieruchomości, wysokość spłaconego kredytu oraz nakładów została uaktualniona na dzień 19 lutego 2009 r. Zgodnie z art. 207 k.c., współwłaścicielom przypadają pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, a także obciążają ich wydatki i inne ciężary związane z tą rzeczą w stosunku do wielkości udziałów. Pobranie przez jednego z nich pożytków ponad przysługujący mu udział rodzi obowiązek zwrotu lub stosownego rozliczenia. Podobnie jest z wydatkami i innymi ciężarami poniesionymi ponad przysługujący udział. W obu wypadkach chodzi o roszczenia z tytułu posiadania rzeczy w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie o tych roszczeniach między współwłaścicielami należy do postępowania o zniesienie współwłasności, z tym że rozstrzygnięcie to obejmuje okres do chwili likwidacji współwłasności. Uszło uwagi Sądu Okręgowego, że zaskarżone postanowienie zostało wydane w dniu 7 stycznia 2010 r., a przejście własności nieruchomości na uczestnika wskazanego w postanowieniu następuje dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego mu całość rzeczy (art. 624 k.p.c.). Nie ulega zatem wątpliwości, że – ze względu na regulację

zawartą w art. 618 § 3 k.p.c. – skarżący nie mógłby skutecznie dochodzić od wnioskodawczyni zwrotu połowy spłaconego kredytu w okresie od 19 lutego 2009 r. do 7 stycznia 2010 r. Z kolei po uprawomocnieniu się postanowienia znoszącego współwłasność, które tworzy nowy stan prawny, nie byłoby już podstaw do stosowania art. 207 k.c. do rozliczeń z tytułu kredytu spłaconego po likwidacji wspólności.

Konkludując, trzeba stwierdzić, że Sąd Okręgowy naruszył zasady określania rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości obciążonej hipoteką, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 212 § 1 i 2 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.