

## UCHWAŁA

Dnia 25 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku E. G.  
przy uczestnictwie R. G.  
o podział majątku,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 25 lipca 2019 r.,  
zagadnienia prawnego  
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.  
postanowieniem z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

"Czy dokonując z urzędu w postępowaniu o podział majątku objętego dotychczas wspólnością majątkową małżeńską ustalenia składu i wartości majątku wspólnego (art. 567 § 3 k.p.c. w związku z art. 684 k.p.c.), sąd określa wartość nieruchomości należącej do majątku podlegającego podziałowi, przy uwzględnieniu jej obciążenia hipotecznego?"

podjął uchwałę:

**W sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomość obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd - przyznając tę nieruchomość na własność jednego z nich - ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego, chyba że zachodzą istotne powody przemawiające za jego uwzględnieniem.**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G. w postępowaniu o podział majątku wspólnego ustalił, że w czasie trwania związku małżeńskiego wnioskodawczyni E. G. i uczestnik R. G. m.in. nabyli w 2009 r. do wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, położony w G. Źródłem finansowania zakupu był kredyt mieszkaniowy, który zaciągnęli w Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka zwykła umowna do kwoty 150 000 zł ustanowiona na nabytej nieruchomości. Według stanu na dzień 15 maja 2017 r. niespłacone zadłużenie wynosiło 114 993,08 zł.

W postanowieniu z dnia 23 maja 2017 r. Sąd przyznał nieruchomość lokalową na wyłączną własność uczestnika i rozliczył między byłymi małżonkami jej wartość, którą ustalił na 287 300 zł bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego, a na 172 306,92 zł przy odliczeniu wielkości niespłaconego długu kredytowego. Za podstawę rozliczeń w ramach postępowania podziałowego przyjął wartość pomniejszoną. Zaznaczył, że zna nowe stanowisko Sądu Najwyższego przyjęte w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 stycznia 2017 r. (I CSK 54/16, "Biuletyn SN" 2017, nr 5, s. 13), zgodnie z którym hipoteka nie wpływa na wartość obciążonego nią przedmiotu, a tylko rzutuje na sposób uiszczenia ceny, część której przeznaczona jest na spłatę zabezpieczonego kredytu. Uznał jednak, że taki sposób rozliczenia powoduje, że część ceny nabycia, która rzeczywiście trafia do rąk zbywców jest ostatecznie obniżona o obciążenie hipoteczne. Obniżenie to powinno - jego zdaniem - zostać uwzględnione także w rozliczeniu pomiędzy byłymi małżonkami przy podziale majątku wspólnego, skoro były małżonek otrzymuje nieruchomość obciążoną hipoteką, ponosi z tego tytułu odpowiedzialność i - jeśli spłaci dług hipoteczny powodujący zmniejszenie wartości nieruchomości z majątku osobistego - nie uzyska roszczenia regresowego wobec drugiego małżonka, mimo że zabezpieczony dług obciążał oboje byłych małżonków.

Z rozstrzygnięciem nie zgodziła się wnioskodawczyni, która zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego, wnosząc o podwyższenie ustalonej w nim wartości nieruchomości lokalowej do kwoty 287 300 zł i odpowiednie powiększenie

spląty zasądzonej na jej rzecz od uczestnika, przy jednoczesnym poprawieniu błędu rachunkowego. Zarzuciła, że nieuzasadnione było pomniejszanie wartości wspólnego lokalu o wartość zabezpieczonych hipoteką zobowiązań uczestników wobec banku.

Sąd Okręgowy w S., rozpoznający sprawę na skutek apelacji wnioskodawczynie powziął poważne wątpliwości, które ujął w przedstawionym zagadnieniu prawnym. Zwrócił uwagę na rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego i fakt złożenia przez Pierwszego Prezesa tego Sądu wniosku o ich rozpoznanie w składzie poszerzonym, do czego nie doszło do chwili przedstawiania niniejszego zagadnienia. Wyjaśnił, że problem nie dotyczy tylko potrzeby dokonania prawidłowej wykładni art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm. - dalej u.g.n.) w zw. z § 38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm. - dalej „rozporządzenie wykonawcze”), lecz również charakteru zobowiązań kredytowych po podziale majątku dorobkowego, reguł odpowiedzialności osobistej i odpowiedzialności rzeczowej byłych małżonków.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądowy podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej ma na celu sprawiedliwe rozdysponowanie wchodzących w skład tego majątku aktywów, nie obejmuje natomiast podziału pasywów ciężących na współuprawnionych osobiście, bądź obciążających któryś ze składników ich majątku. Sposób rozdzielenia wspólnie zgromadzonego majątku między współuprawnionymi nie może bowiem wpływać na sytuację prawną ich wierzycieli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1968 r., III CRN 209/68, OSNCP 1969, nr 6, poz. 112, z dnia 26 stycznia 1972 r., III CRN 477/71, OSPiKA 1972, Nr 9, poz. 174, z dnia 12 stycznia 1978 r., III CRN 333/77, nie publ., oraz z dnia 20 września 2000 r., I CKN 295/00, OSNC 2001, Nr 2, poz. 32). Ta ogólna reguła nie rozwiązuje jednak problemu, według jakich zasad powinno nastąpić oszacowanie wchodzących w skład majątku składników (nieruchomości i niektórych praw), które pozostają obciążone hipoteką zabezpieczającą wierzytelności

(najczęściej wierzytelności kredytowe, z których pochodziły środki na ich nabycie) także po ich przyznaniu na wyłączność któremuś z byłych małżonków.

Problem ten pojawił się w orzecznictwie w latach 90-tych ubiegłego wieku i stanowił prawną konsekwencję poszerzenia się oferty lokali i nieruchomości lokalowych, które - jako nieruchomości lub prawa zdatne do ustanowienia na nich hipotek - mogły stanowić przedmiot zabezpieczenia rzeczowego kredytów, najczęściej zaciągniętych właśnie na ich zakup.

Jako pierwsza wykształciła się i utrwaliła koncepcja, zgodnie z którą obciążenia rzeczowe nieruchomości, w tym również hipoteki zabezpieczające kredyty udzielone małżonkom w czasie trwania wspólności majątkowej, powodowały zmniejszenie wartości przedmiotu, który obciążały, wobec czego należało je uwzględnić przy ustalaniu wartości tego składnika majątku wspólnego. Ten kierunek nawiązywał do wskazówek płynących z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm. - dalej u.g.n.), mających zastosowanie - z uwagi na generalny charakter zawartych w niej zasad szacowania nieruchomości (art. 149 u.g.n.) - do określania wartości wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem jedynie określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. W § 38 ust. 1 i 2 rozporządzenia wykonawczego zamieszczony został nakaz uwzględnienia przy określaniu wartości nieruchomości jej obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości (ust. 1). Pomniejszenie następowało o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami jego ustanowienia (ust. 2).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd ten przyjęty został w postanowieniu z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99 ("Monitor Prawniczy" 2001, nr 2, s. 93), zakres jego stosowania rozszerzono następnie w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99) i kontynuowano w postanowieniach z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09 ("Rodzina i Prawo" 2011, nr 19, s. 92), z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 661/10 (OSNC-ZD 2012, nr B,

poz. 31), z dnia 26 października 2011 r., I CSK 41/11 ("Izba Cywilna" 2012, nr 10, s. 37) i z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 414/12 (nie publ.), a także w wyroku z dnia 2 kwietnia 2003 r., III RN 55/02 (OSP 2005, Nr 3, poz. 32). Zwykle umniejszenie wartości dokonywane było przez proste odliczenie kwoty niespłaconego zadłużenia zabezpieczonego hipotecznie od rynkowej wartości nieruchomości, jednak w orzeczeniach podkreślano również potrzebę indywidualnego traktowania okoliczności każdej sprawy, w tym walorów i stopnia atrakcyjności nieruchomości i reguł stosowanych w obrocie, które mogły podważać wyniki metody arytmetycznej.

Prawidłowość takiego stanowiska poddana została krytyce w piśmiennictwie, a przytaczane argumenty znalazły odbicie w orzecznictwie sądów powszechnych, a następnie podzielone zostały także przez Sąd Najwyższy w powołanym przez Sąd Rejonowy postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli po ustaniu wspólności ustawowej małżonkowie pozostają dłużnikami osobistymi banku, odpowiedzialnymi solidarnie za spłatę zobowiązania kredytowego zabezpieczonego hipoteką obciążającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, sąd - określając wartość tego składnika majątkowego podlegającego podziałowi - bierze pod uwagę jego wartość rynkową bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego. Argumentacja Sądu Najwyższego była wynikiem analizy zasad obrotu rynkowego nieruchomościami i prawami z obciążeniem hipotecznym. Sąd stwierdził, że wartość przedmiotu sprzedaży określana jest w takim wypadku jak dla przedmiotów nieobciążonych, z tym zastrzeżeniem, że zazwyczaj nabywca przekazuje - za zgodą zbywcy - określoną część ceny nabycia bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu, celem zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, co skutkuje wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela. Zmiana stanowiska miała istotne skutki przy określaniu rozmiaru spłat lub dopłat, ponieważ rynkowa wartość nieruchomości - po pominięciu kwoty zabezpieczenia hipotecznego, wyrażającej się aktualną wielkością zadłużenia - była istotnie wyższa niż po odliczeniu tego zadłużenia.

Powstały rozdzwiek w orzecznictwie sądów powszechnych i niejednolitość linii orzeczniczej Sądu Najwyższego skłoniły Pierwszego Prezesa tego Sądu do

wystąpienia z wnioskiem o rozstrzygnięcie powstałych rozbieżności interpretacyjnych w drodze uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego. Wniosek dotyczył ponadto powiązanej wątpliwości, czy art. 618 § 3 k.p.c. wyłącza możliwość dochodzenia między byłymi małżonkami roszczeń o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie, spłaconego przez jednego z małżonków po zniesieniu wspólności, ponieważ przepis ten był powoływany w orzecznictwie jako przeszkoda do dokonywania po uprawomocnieniu się postanowienia działowego rozliczeń między uczestnikami tego postępowania z tytułu późniejszej spłaty zobowiązań zabezpieczonych rzeczowo na przedmiocie działu, co uzasadniało konieczność antycypowania, które z byłych współuprawnionych dokona spłaty zadłużenia w przyszłości.

Skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego uchwałą z dnia 27 lutego 2019 r., III CZP 30/18, rozstrzygnął jedynie drugie zagadnienie prawne objęte wnioskiem i orzekł, że art. 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. Odmówił natomiast podjęcia uchwały w pozostałym zakresie, ponieważ uznał, że w sprawach rozpoznawanych przez sądy występują tak różnorodne i złożone okoliczności faktyczne, dodatkowo komplikowane przez żądania i interesy uczestników, że nie wydaje się możliwe wskazanie jednolitego rozwiązania o uniwersalnym charakterze, nadającego się do zastosowania w każdej sprawie działowej, a więc takiego, jakie powinna zawierać abstrakcyjna uchwała usuwająca rozbieżności w orzecznictwie. W uzasadnieniu uchwały zwrócił uwagę, że ustalenie rodzaju i wartości przedmiotu postępowania działowego jest kwestią dowodową, opowiadając się przy tym za stanowiskiem, że obciążenie nieruchomości hipoteką zabezpieczającą wierzytelność, której dłużnikami osobistymi są oboje małżonkowie, rozpatrywane w kontekście celów i skutków postępowania o podział majątku wspólnego, nie wpływa na wartość tej nieruchomości.

Następnie przedstawione zagadnienie, które pojawiło się także w pytaniach prawnych sformułowanych przez wiele sądów w konkretnych sprawach, było przedmiotem rozpoznania m. in. w sprawie (III CZP 21/18, OSNC z 2019 r. nr

9, poz. 88), w której w dniu 28 marca 2019 r. zapadła uchwała potwierdzająca pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r. Zgodnie z jej tezą - w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomości obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd - przydzielając tę nieruchomość na własność jednego z małżonków - ustala jej wartość, jeżeli nie przemawiają przeciwko temu ważne względy, z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy podziela stanowiska zajęte w obydwu uchwałach oraz analizę prawną prowadzącą do wyrażonych w nich wniosków.

Zabezpieczenie rzeczowe nie zmienia wielkości zobowiązania kredytowego współwłaścicieli (współuprawnionych) i nie przenosi na uczestnika, który otrzyma rzecz lub prawo, obowiązku samodzielnej spłaty długu z uwagi na zagrożenie egzekucją z nieruchomości (prawa) z wykorzystaniem hipoteki. Wierzyciel zachowuje swobodę wyboru dłużnika, od którego będzie się domagał zapłaty i nie ma obowiązku zaspokajania się z przedmiotu hipoteki. Również utrata przez jednego z dłużników osobistych pozycji dłużnika rzeczowego, stanowiąca skutek przyznania innemu współuprawnionemu wspólnej dotychczas nieruchomości lub prawa, nie wpływa na rozmiar zobowiązania ani na wiążący charakter zabezpieczenia hipotecznego. Nie daje też podstaw do prognozowania, które z współdłużników osobistych i w jakiej części spłaci zadłużenie. Zgodzić się więc należy, że najczęściej w postępowaniach działowych wartość wspólnej nieruchomości czy prawa nie powinna być obniżana z powodu ich obciążenia zabezpieczeniem hipotecznym niespłaconej wierzytelności kredytowej.

W konkretnych sprawach mogą jednak wystąpić takie okoliczności, które spowodują, że typowe rozwiązanie nie będzie spełniało swojej roli, ponieważ nie doprowadzi do założonego celu postępowania działowego, tj. do usunięcia stanu współwłasności nieruchomości bądź wspólności prawa w sposób sprawiedliwie wyważający interesy współuprawnionych. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanych uchwał składu poszerzonego i składu zwykłego. Przyczyny uzasadniające odejście od rozwiązania pomijającego obciążenie hipoteczne mogą mieć charakter podmiotowy i wynikać z osobistej lub majątkowej

sytuacji współprawnionych, potrzebę odstępstwa mogą też powodować okoliczności dotyczące przedmiotu postępowania, w tym szczególnie proporcja w jakiej pozostaje wielkości obciążenia do wartości obciążonej nieruchomości lub prawa, powodujące, że obciążenie rzutuje na wartość rynkową nieruchomości lub prawa, a nawet - w skrajnych wypadkach - praktycznie pozbawia przedmiot zabezpieczenia zdolności zbywczej lub też prowadzi do poważnego zagrożenia krzywdzącym i nieodpowiadającym założeniom postępowania działowego wynikiem tego postępowania. W takich wypadkach możliwe jest uwzględnienie obciążenia przez odliczenie nominalnej wartości hipoteki albo też zastosowanie innych rynkowych kryteriów urealniania wartości przedmiotu zniesienia współwłasności (wspólności), gdyż przyjąć należy, że wówczas zabezpieczone obciążenie wpływa negatywnie na wartość przedmiotu działu między uczestnikami postępowania działowego. Wielość różnych możliwości i splotów okoliczności faktycznych dotyczących przyczyn ustanowienia ciężącego na przedmiocie działu zabezpieczenia hipotecznego, którym nie musi być zadłużenie bezpośrednio związane z zakupem nieruchomości lub prawa, lecz np. osobisty dług jednego ze współwłaścicieli lub współprawnionych, bądź nawet dług osoby trzeciej, wymaga pozostawienia sądowi możliwości dostosowania metody szacowania wartości i dokonywania rozliczeń między podmiotami wychodzącymi ze współwłasności (wspólności) w sposób bardziej elastyczny, uwzględniający kryteria ekonomiczne, gdy wymagać tego będą okoliczności.

Wszystkie te okoliczności powinny zostać rozważone przy rozstrzygnięciu przez Sąd o tym, jaką metodę określenia wartości wspólnego prawa stron należałoby uznać za odpowiednią w niniejszej sprawie.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).