

UCHWAŁA

Dnia 28 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku M. K.
przy uczestnictwie M. D. i Gminy Miasta G.
o zniesienie współwłasności,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 28 marca 2019 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w G.
postanowieniem z dnia 13 marca 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

"Czy w toku postępowania o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obciążonego hipoteką umowną o wartości przekraczającej wartość rynkową tego spółdzielczego prawa własnościowego, zabezpieczającą udzielony współwłaścicielom kredyt bankowy i pożyczkę pod zakup tego prawa, Sąd ustalając jego wartość uwzględnia jedynie wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego, czy też ustala jego wartość z odliczeniem obciążenia hipotecznego od wartości rynkowej tego prawa?"

podjął uchwałę:

W sprawie o zniesienie wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką zabezpieczającą kredyt bankowy i pożyczkę udzieloną współuprawnionym, sąd - przyznając to prawo jednemu z nich - ustala jego wartość z pominięciem obciążenia hipotecznego, chyba że zachodzą istotne powody przemawiające za jego uwzględnieniem.

UZASADNIENIE

Przedstawione Sądowi Najwyższemu pytanie prawne wyłoniło się przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy w G. apelacji wnioskodawcy M. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w G., wydanego w dniu 13 lipca 2017 r., po ponownym rozpoznaniu sprawy o zniesienie między wnioskodawcą a uczestniczką M. D. wspólności przysługującego im w udziałach po ½ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G.

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy, pozostający wówczas w konkubinacie, zawarli w dniu 30 grudnia 2012 r. z (...) Bank S.A. w W. umowę kredytową, na podstawie której bank udzielił im kredytu hipotecznego w wysokości 220 000 zł i pożyczki hipotecznej na kwotę 7 678,18 zł z przeznaczeniem na zakup lokalu mieszkalnego. Spłata obydwu wierzytelności została zabezpieczona hipoteką umowną do kwoty 387 052,91 zł na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które wnioskodawca i uczestniczka zakupili w dniu 3 sierpnia 2012 r. za cenę 217 000 zł. Kwota 213 000 zł pochodziła z kredytu bankowego udzielonego kupującym przez (...) Bank S.A.

Kredyt spłacali oboje uczestnicy. Obecnie w lokalu mieszka tylko uczestniczka z małoletnim dzieckiem, utrzymując się ze świadczenia wychowawczego oraz zasiłku rodzinnego. Do spłaty na rzecz banku pozostaje kredyt w wysokości 204 712,99 zł i pożyczka w kwocie 7 012,62 zł.

Uczestnicy zgodnie określili wartość przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na kwotę 217 000 zł. Każde z nich domaga się przyznania mu tego prawa na wyłączność ze spłatą na rzecz drugiego współuprawnionego. Spór dotyczy również wysokości w jakiej każde z nich uiściło dotychczas raty kredytu.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia uchylającego poprzednie orzeczenie Sądu Rejonowego zawarł ocenę prawną przyjmując konieczność określenia wartości przedmiotu zniesienia wspólności z uwzględnieniem jego obciążenia hipotecznego. Sąd Rejonowy nie zastosował się jednak do tej oceny.

Wartość prawa do lokalu ustalił z pominięciem ustanowionej na nim hipoteki i przyjął za podstawę przy obliczeniu wysokości spłaty należnej wnioskodawcy od uczestniczki, której prawo to przypadło. W motywach postanowienia powołał się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r. (I CSK 54/16, nie publ.). Termin spłaty odroczył uczestniczkę na okres jednego roku od chwili uprawomocnienia się orzeczenia ze względu na jej sytuację finansową, przyjmując, że będzie w stanie spłacić wnioskodawcę jedynie ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wnieśli oboje uczestnicy, przy czym uczestniczka zarzuciła błędne ustalenie wysokości zasądzonej od niej spłaty spowodowane nieuwzględnieniem obciążenia hipotecznego przyznanego jej prawa, które obniża jego wartość.

Sąd Okręgowy uzasadniając przedstawione zagadnienie wyjaśnił, że skłoniła go do tego rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r. (I CSK 54/16) odstąpił od utrwalonej wykładni, przyjmującej, że wartość przedmiotu postępowania działowego powinna zostać ustalona z uwzględnieniem jego obciążenia hipotecznego. Sąd Okręgowy powziął w związku z tym wątpliwość, w jaki sposób należy oszacować wartość prawa objętego wnioskiem o zniesienie współwłasności, rzutującą na wysokość spłaty. Po przedstawieniu argumentacji przytaczanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego jako uzasadnienie każdego ze sprzecznych poglądów, wskazał na specyfikę rozpatrywanej sprawy i na komplikacje, które wywołuje pogląd prawny przyjęty przez Sąd Rejonowy. Zwrócił uwagę na to, że niespłacony kredyt i pożyczka zabezpieczone hipotecznie nadal przewyższają wartość prawa do lokalu, wobec czego wpływają nie tylko na sposób rozliczenia ale także na wartość tego prawa. W razie jego sprzedaży (o ile w ogóle znajdzie się nabywca), prawo to pozostanie obciążone nawet po przeznaczeniu ceny na spłatę zabezpieczonych zobowiązań i nie zapewni środków na spłacenie wnioskodawcy. Sąd zwrócił uwagę, że wprawdzie w sensie prawnym lokal spółdzielczy przynależał w udziałach do majątków uczestników, jednak w sensie ekonomicznym jego zakup sfinansowany został niemal w całości z kredytu i pożyczki bankowej, nadal w przeważającej części niespłaconych. Sposób oszacowania prawa do lokalu zastosowany przez

Sąd Rejonowy spowodował, że zainteresowana spłatą zadłużenie będzie uczestniczka, która powinna ponadto uiścić wnioskodawcy połowę wartości prawa uzyskanego za niespłacony kredyt. Takie rozwiązanie Sąd Okręgowy uznał za krzywdzące. Zwrócił też uwagę, że ewentualne późniejsze rozliczenie, dokonane w ramach regresu uiszczanych rat kredytowych, doprowadzi do rozciągnięcia rozliczeń między uczestnikami na długi okres, wbrew założeniom postępowań działowych, które mają definitywnie zakończyć stan wspólności (współwłasności).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądowe zniesienie wspólności ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (art. 244 i art. 17² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.), dokonywane jest w oparciu o stosowane w drodze analogii przepisy o zniesieniu współwłasności (art. 212 i nast. k.c. oraz art. 617 i n. k.p.c.) i należy do grupy tzw. spraw działowych, w których przedmiotem rozstrzygnięcia są aktywa, a nie ciążące na współuprawnionych pasywa. Zniesienie współwłasności (wspólności) nie może bowiem wpływać na sytuację prawną wierzycieli. Ta ogólna zasada nie rozwiązuje jednak problemu, według jakich reguł powinno nastąpić oszacowanie przedmiotu działu w wypadku, kiedy jest on obciążony hipoteką zabezpieczającą spłatę zadłużenia zaciągniętego przez współuprawnionych na jego nabycie.

Problem ten nie jest nowy, pojawił się w orzecznictwie w latach 90-tych ubiegłego wieku, jako konsekwencja poszerzenia się oferty praw do lokali i nieruchomości lokalowych, które mogły stanowić przedmiot zabezpieczeń hipotecznych, umożliwiających uzyskanie kredytu na ich nabycie. Najczęściej potrzeba rozstrzygnięcia czy i w jaki sposób zabezpieczone hipotecznie wierzytelności kredytowe wpływają na wartość obciążanej hipoteką nieruchomości lub prawa zachodziła w sprawach o podział majątku wspólnego małżonków po ustaniu między nimi wspólności ustawowej, jednak - mimo pewnych odmienności wynikających z przepisów prawa rodzinnego, które nie mają zastosowania w niniejszej sprawie, wątpliwości spowodowane odpowiedzialnością rzeczową z objętej postępowaniem rzeczy lub prawa, istniejącą równolegle

z odpowiedzialnością osobistą za spłatę zabezpieczonego zadłużenia, pozostają takie same w wypadku postępowania o zniesienie współwłasności rzeczy lub wspólności prawa, które nie były związane z majątkowymi stosunkami małżeńskimi. Także w tym wypadku konieczne było określenie wartości przedmiotu tego postępowania, by - stosownie do sposobu wyjścia ze stanu współwłasności (wspólności) - można było ustalić ewentualne spłaty lub dopłaty.

Jako pierwsza wykształciła się i utrzymała koncepcja, że obciążenia rzeczowe nieruchomości, w tym również hipoteki zabezpieczające kredyty udzielone małżonkom w czasie trwania wspólności majątkowej, powinny być traktowane jako powód obniżenia wartości nieruchomości, wobec czego należało je uwzględnić przy jej szacowaniu. 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.) - także do określania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W § 38 ust. 1 i 2 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.), stanowiącego akt wykonawczy do tej ustawy, zamieszczony został nakaz uwzględnienia przy określaniu wartości nieruchomości jej obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości (ust. 1), poprzez pomniejszenie jej wartości o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (ust. 2).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego założenie takie przyjęte zostało w postanowieniu z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99 ("Monitor Prawniczy" 2001, nr 2, s. 93), zakres jego stosowania rozszerzony został w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99) i kontynuowany 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, 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 ("Biuletyn SN" 2017, nr 5, s. 13). 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.

Powstały rozdzwiek w orzecznictwie sądów powszechnych i niejednolitość linii orzeczniczej Sądu Najwyższego skłoniły Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego do wystąpienia z wnioskiem 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.

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.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy podzielił stanowisko zajęte w uchwale oraz analizę prawną prowadzącą do wniosku, że w sprawach działowych wartość obciążenia hipotecznego co do zasady nie wpływa na wartość przedmiotu (prawa), którego współwłasność (wspólność) podlega zniesieniu. Zabezpieczenie rzeczowe nie zmienia wielkości zobowiązania kredytowego 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. 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.

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 powołanej uchwały składu siedmiu sędziów, podjętej w sprawie III CZP 30/18 wskazując, że przyczyny uzasadniające odejście od rozwiązania pomijającego obciążenie hipoteczne mogą mieć charakter podmiotowy i wynikać z osobistej lub majątkowej sytuacji współuprawnionych, potrzebę odstępstwa mogą też powodować okoliczności dotyczące przedmiotu postępowania, w tym szczególnie proporcja w jakiej pozostaje wielkość obciążenia do wartości obciążonej nieruchomości lub prawa, powodujące, że obciążenie rzutuje na wartość rynkowa nieruchomości lub prawa, a nawet - w skrajnych wypadkach - praktycznie pozbawia przedmiot zabezpieczenia zdolności zbywczej lub też prowadzi do poważnego zagrożenia krzywdzącymi i nieodpowiadającymi założeniom postępowania działowego wynikami 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. 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 współuprawnionych, 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.

W sprawie przedstawionej przez Sąd Okręgowy, wątpliwości tego Sądu wzbudziła niespójność wewnętrzna rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, powstała w wyniku nieuwzględnienia obciążenia hipotecznego, polegająca na tym, że Sąd Rejonowy ustalił, iż wielkość zadłużenia kredytowego i z tytułu pożyczki - objętego zabezpieczeniem hipotecznym na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu uczestników - przekracza wartość tego prawa określoną bez odliczeń. Jednocześnie zobowiązał uczestniczkę do uiszczenia spłaty na rzecz wnioskodawcy w wysokości połowy wartości (bez odliczeń) tego prawa, stwierdzając, że - z uwagi na sytuację majątkową uczestniczki - spłata możliwa będzie po dokonaniu sprzedaży prawa. Tymczasem taki zakres obciążenia czyni sprzedaż mało realną, skoro istnieje poważne ryzyko, że całość uzyskanej ceny nie pozwoli na zaspokojenia zadłużenia kredytowego, a więc czynności niezbędnej do uzyskania zgody banku na wykreślenie hipoteki. Jeśli zaś nawet okazałoby się, że taka spłata byłaby możliwa, to nader wątpliwe, by sprzedaż prawa umożliwiła uczestniczce spłacenie wnioskodawcy w inny sposób, niż w drodze ewentualnego potrącenia wzajemnej wierzytelności, która powstałaby po jej stronie na skutek dokonanej przez nią spłaty kredytu, skoro nie budzi już wątpliwości, że art. 618 § 3 k.p.c. nie stanowi przeszkody do powstania i rozliczenia między uczestnikami roszczeń powstałych na skutek dokonania przez jednego z nich po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu wspólności spłaty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką na prawie przyznanym mu w tym postanowieniu na wyłączność.

Godzi się też zwrócić uwagę, że przy proponowanym sposobie rozliczeń uczestnicy zostaną pozbawieni podstawowej korzyści płynącej z zaciągnięcia kredytu hipotecznego, jakim jest rozłożenie jego spłaty na stosunkowo niskie raty płatne jednak przez długi okres czasu.

Wszystkie te okoliczności powinny zostać rozważone przy rozstrzyganiu przez Sąd o tym, jaką metodę określenia wartości wspólnego prawa stron należałoby uznać za odpowiednią w niniejszej sprawie, gdyż ich łączne wystąpienie może świadczyć o tym, że zastosowanie reguły, zgodnie z którą ustalenie wartości przedmiotu zniesienia wspólności powinno nastąpić z pominięciem obciążenia hipotecznego nie spełniłoby w tym wypadku funkcji należytego określenia wartości przedmiotu wspólności i dokonania prawidłowych rozliczeń związanych ze zniesieniem tej wspólności.

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

jw