

## Dwugłos w sprawie ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką przy podziale majątku wspólnego byłych małżonków na tle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego

*Arkadiusz Wróblewski\**

### Streszczenie

W niniejszym artykule autor porusza problematykę postępowania o podział majątku wspólnego byłych małżonków w sytuacji, gdy w skład majątku wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką ustanowioną na rzecz banku, z którym małżonkowie zawarli umowę o kredyt. W początkowej części opracowania zostają omówione zagadnienia wprowadzające dotyczące specyfiki ww. postępowania nieprocesowego, dopuszczalnych sposobów zniesienia współwłasności oraz hipoteki. Następnie zostają zaprezentowane dwie przeciwstawne koncepcje Sądu Najwyższego co do sposobu obliczania wartości dzielonej nieruchomości wchodzącej w skład wspólności ustawowej, zgodnie z którymi w toku postępowania bądź należy (stanowisko dotychczasowe), bądź nie powinno się (stanowisko nowe) odliczać od niej wartości obciążającej ją hipoteki. Autor artykułu zwraca szczególną uwagę na wykładnię definicji „wartości rynkowej nieruchomości” zawartą w przepisie art. 151 ust. 1 u.g.n.<sup>1</sup>, która w jego ocenie świadczy o słuszności najnowszego poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z 26.1.2017 r.<sup>2</sup> Ponadto w końcowej części opracowania autor wskazuje, że nowe stanowisko uwzględni trafniej zakres kognicji sądu działowego oraz

\* Aplikant VIII rocznika aplikacji sędziowskiej w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury.

<sup>1</sup> Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., dalej: u.g.n.).

<sup>2</sup> Postanowienie SN z 26.1.2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747.

naturę solidarnego stosunku zobowiązaniowego, chroni byłego małżonka pozbawionego prawa własności nieruchomości oraz eliminuje komplikacje wynikające z konieczności ustalenia przez sąd urynkowanej wartości obciążenia hipotecznego.

**Słowa kluczowe:** podział majątku wspólnego byłych małżonków, umowa o kredyt, hipoteka, wartość rynkowa nieruchomości

## Wstęp

Jedynie w 2016 r. zawarto w Polsce 193 455 małżeństw<sup>3</sup>. Jednocześnie w tym samym okresie do polskich sądów okręgowych wpłynęło aż 89 135 pozwów inicjujących postępowania rozwodowe, z czego 69 539 spraw zostało załatwionych poprzez uwzględnienie żądania w całości lub w części<sup>4</sup>. Mając na uwadze powyższe statystyki, nie ulega wątpliwości, że problematyka sądowego podziału majątku wspólnego byłych małżonków jest niezwykle istotna. W naszym kraju utrzymuje się przy tym w dalszym ciągu powszechne dążenie do dysponowania prawem własności nieruchomości. Wynika ono m.in. z uwarunkowań historycznych oraz niskiej podaży mieszkań, połączonej z małym bezpieczeństwem obrotu dla osób wynajmujących je w celu zarobkowym<sup>5</sup>. Oznacza to, że wiele małżeństw w celu nabycia własnego lokalu mieszkalnego zawiera umowy kredytowe z bankami, zaś spłata kredytu podlega zabezpieczeniu w postaci ustanowienia na zakupionej nieruchomości hipoteki. W świetle przytoczonych statystyk i informacji wypracowanie jednolitego sposobu obliczania wartości nieruchomości obciążonych hipotecznie, które należą do byłych małżonków zamierzających podzielić swój majątek, stanowi bardzo ważne zadanie.

## Zagadnienia wprowadzające

Katalog przepisów prawa materialnego i procesowego odnoszących się do postępowania w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków został ukształtowany zgodnie z zasadą tzw. podwójnego odesłania. Przepis art. 46 KRO<sup>6</sup> nakazuje bowiem odpowiednio stosować w wymienionych sprawach przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku (art. 1035-1046 KC<sup>7</sup>), które z kolei na mocy art. 1035 KC częściowo odsyłają do odpowiedniego stosowania regulacji o współwłasności w częściach ułamkowych, tj. przepisów art. 195-221

<sup>3</sup> Zob. tabelę 4 *Małżeństwa zawarte i rozwiązane w latach 1970-2016*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/struktura-ludnosci,16,1.html> (dostęp: 9.2.2018 r.).

<sup>4</sup> Zob. opracowanie wieloletnie *Rozwody i separacje w latach 2004 – I p. 2017*, <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-wieloletnie/> (dostęp: 9.2.2018 r.).

<sup>5</sup> J. Cipiur, *Dlaczego Niemcy wolą wynajmować mieszkania, a Polacy kupować?*, <http://forsal.pl/artykuly/872555,dla-czego-niemcy-wola-wynajmowac-mieszkania-a-polacy-kupowac.html> (dostęp: 9.2.2018 r.).

<sup>6</sup> Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 682 ze zm. dalej: KRO).

<sup>7</sup> Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm., dalej: KC).

KC. Na płaszczyźnie prawa procesowego punkt wyjścia stanowi natomiast przepis art. 567 KPC<sup>8</sup>, którego § 3 przewiduje, że do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Norma ta odsyła zatem do regulacji zawartych w art. 680-689 KPC, zaś przepis art. 688 KPC stanowi, iż do działu spadku (czyli również do podziału majątku wspólnego) stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 KPC.

Zgodnie z przepisem art. 31 § 1 KRO, z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny), zaś przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Opisany wyżej małżeński ustrój majątkowy, pomimo coraz częstszego modyfikowania go w drodze zawierania umów majątkowych małżeńskich (tzw. interczy), wciąż cieszy się w Polsce największą popularnością<sup>9</sup>. Wspólność ustawowa ustaje przede wszystkim wskutek ustania małżeństwa, m.in. z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód, kiedy to przekształca się ona we wspólność w częściach ułamkowych. Wówczas w obrocie prawnym zamiast dotychczasowych trzech mas majątkowych zaczynają funkcjonować dwie odrębne masy, na które składają się przedmioty stanowiące wcześniej majątek osobisty danego małżonka oraz udział (zazwyczaj w ½) w majątku objętym poprzednio wspólnością ustawową<sup>10</sup>. Celem postępowania o podział majątku wspólnego jest wobec tego ostateczne przecięcie węzła współwłasności łączącego byłych małżonków.

Sposoby wyjścia z tak ukształtowanej współwłasności zostały enumeratywnie wymienione w przepisach art. 211 KC i art. 212 KC. Są to: podział fizyczny rzeczy, przyznanie całej rzeczy jednemu z małżonków z obowiązkiem spłaty drugiego oraz sprzedaż rzeczy i podział uzyskanej w ten sposób sumy. Jakkolwiek na podstawie przepisu art. 623 KPC należy wnioskować, iż preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy<sup>11</sup>, to jednak w praktyce bardzo często dochodzi do niego poprzez przyznanie prawa własności składnika majątkowego wyłącznie jednemu z byłych małżonków wraz z obowiązkiem spłaty drugiego.

<sup>8</sup> Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1360, dalej: KPC).

<sup>9</sup> W 2015 r. zawarto w Polsce 52 822 umów majątkowych małżeńskich, zaś w pierwszej połowie 2016 r. było ich już 27 190; zob. K. Janoś, *Polacy nie ufają swoim współmałżonkom? Gwałtownie rośnie popularność interczy*, <https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artukul/interczyza-w-polsce-angelina-jolie-i-brad-pitt,119,0,2163575.html> (dostęp: 9.2.2018 r.).

<sup>10</sup> E. Skowrońska-Bocian, *Rozliczenia majątkowe małżonków w stosunkach wzajemnych i wobec osób trzecich*, Warszawa 2013, s. 171.

<sup>11</sup> Zob. T. Radkiewicz, *Postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości*, Kraków 2017, s. 33.

Jak zostało już wcześniej podniesione, istnieje wiele przypadków, w których małżonkowie nabywają lokal mieszkalny, finansując tego typu transakcję w całości lub w części przy pomocy środków uzyskanych od banku na podstawie tzw. umowy o kredyt hipoteczny. Małżonkowie będący stronami ww. umowy odpowiadają wówczas solidarnie za terminową i pełną spłatę powstałego w ten sposób zadłużenia. Zabezpieczenie hipoteczne ustanawiane na nabytej nieruchomości zapewnia bankowi udzielającemu kredyt znaczne ułatwienie w prowadzeniu ewentualnej egzekucji przeciwko małżonkom. Hipoteka jest bowiem ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.<sup>12</sup>).

### **Nakreślenie problemu**

Uwagi *de lege lata* poczynione we wstępnej części opracowania miały na celu doprowadzenie do wyodrębnienia spośród wielu możliwych konfiguracji, występujących na gruncie omawianego działu postępowania nieprocesowego, specyficznej i często występującej w praktyce sytuacji. Chodzi o kazuś, w którym małżonkowie pozostający we wspólności ustawowej zawierają z bankiem umowę o kredyt hipoteczny, a uzyskane w ten sposób pieniądze przeznaczają na nabycie nieruchomości wchodzącej w skład ich majątku wspólnego. Następnie małżeństwo zostaje rozwiązane przez rozwód oraz ma miejsce podział majątku poprzez przyznanie prawa własności nieruchomości obciążonej hipotecznie jednemu z nich w ten sposób, że zostaje on zobowiązany do dokonania spłaty na rzecz byłego małżonka w celu wyrównania wartości ich udziałów.

Opisana wyżej sytuacja, na pozór klarowna, w rzeczywistości stanowi spore wyzwanie dla sądu działowego. Zgodnie z przepisem art. 684 KPC w zw. z art. 567 § 3 KPC skład i wartość majątku ulegającego podziałowi ustala bowiem sąd. Określając wartość nieruchomości obciążonej hipotecznie, sąd staje zatem przed dylematem, czy od wartości takiego składnika majątkowego należy odliczyć wartość obciążającego go ograniczonego prawa rzeczowego, czy też nie? W obecnie obowiązującym porządku prawnym żaden przepis nie daje jasnej odpowiedzi na tak postawione pytanie. Z uwagi na milczenie ustawodawcy, w opisywanej sprawie musiała przemówić judykatura, której głos brzmiał do niedawna jednolicie.

### **Stanowisko dotychczasowe**

W orzecznictwie Sądu Najwyższego panował do tej pory ugruntowany pogląd, zgodnie z którym przy ustalaniu wartości nieruchomości wchodzącej w skład ma-

<sup>12</sup> Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm., dalej: u.k.w.h.).

jątku wspólnego byłych małżonków, przyznawanej jednemu z nich z obowiązkiem dokonania spłaty na rzecz drugiego, należy uwzględnić wartość obciążenia hipotecznego. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 5.10.2000 r. wyjaśniono, że przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do sytuacji, w której uczestnik z przyznaną nieruchomością, jako dłużnik rzeczowy, sam spłaciłby dług hipoteczny, w którym wnioskodawczyni już by nie partycypowała, zwłaszcza że, zważywszy na treść art. 618 § 3 KPC, uczestnik nie mógłby przeciwko niej skutecznie dochodzić z tego tytułu swych roszczeń<sup>13</sup>. W kolejnych orzeczeniach zwracano również uwagę, że skoro dług „ciąży” na rzeczy i obniża jej wartość, to spłacanie go przez małżonka, który otrzymał ją w toku postępowania działowego, stanowi realizację zasady, że obowiązany do spłaty całego zadłużenia hipotecznego jest właśnie on, ponieważ w ten sposób zapobiega skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tego składnika majątkowego. Ponadto z brzmienia przytoczonego już przepisu art. 684 KPC wywodzono regułę, zgodnie z którą postępowanie o podział majątku wspólnego powinno prowadzić do ostatecznego i definitywnego uregulowania stosunków majątkowych byłych małżonków, także w sferze ich wzajemnych zobowiązań<sup>14</sup>.

Postulowano także, aby przy obliczaniu wartości nieruchomości podlegającej podziałowi uwzględniać nie tylko obciążenie wynikające z ustanowionej na niej hipoteki, ale również z wszelkich innych praw, nie tylko o charakterze prawno-rzeczowym (np. służebności, dożywocie). Wartość tychże praw powinno się przy tym brać pod uwagę zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym<sup>15</sup>. W uchwale Sądu Najwyższego z 25.6.2008 r. sprecyzowano, iż obniżenie wartości prawa do nieruchomości powinno być oceniane *in concreto* według kategorii rynkowych, tzn. przy uwzględnieniu reguł stosowanych w obrocie, w którym atrakcyjność określonego prawa może prowadzić do zgody na nabycie go z pewnymi ciężarami, bez pełnego, a nawet w ogóle bez żadnego odzwierciedlenia nominalnej wartości tych obciążeń w cenie. Sąd działowy powinien zatem uwzględnić szereg czynników, takich jak m.in. rodzaj obciążenia, sposób jego realizacji, jego dolegliwość i wiążące się z nim ryzyko zmian na niekorzyść w przyszłości<sup>16</sup>.

Na gruncie dotychczasowego stanowiska nie było kwestionowane dalsze utrzymywanie się, po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej, solidarnej odpowiedzialności osobistej małżonków całymi ich majątkami za spłatę zadłużenia wynikającego z zawarcia przez nich umowy o kredyt hipoteczny. W analizowanym już częściowo wyroku Sądu Najwyższego z 2.4.2009 r.<sup>17</sup> wskazano

<sup>13</sup> II CKN 611/99, LEX nr 44021.

<sup>14</sup> Zob. uzasadnienie wyroku SN z 2.4.2009 r., IV CSK 566/08, LEX nr 564826.

<sup>15</sup> Postanowienie SN z 29.9.2004 r., II CK 538/03, LEX nr 137537.

<sup>16</sup> III CZP 58/08, LEX nr 393771.

<sup>17</sup> Zob. przypis nr 14.

wprost, że czym innym jest odpowiedzialność osobista byłych małżonków wobec wierzyciela, na którą podział majątku nie ma wpływu, czym innym natomiast są zasady rozliczenia między nimi wydatków z majątku osobistego jednego z małżonków z tytułu spłaty wspólnego długu. Obowiązująca do tej pory linia orzecznicza opowiadała się wobec tego za wyłączeniem możliwości dochodzenia roszczeń regresowych przez byłego małżonka, który dokonałby spłaty kredytu po prawomocnym zakończeniu postępowania działowego, wobec drugiego małżonka, który nie brał udziału w spłacie. Obniżenie wartości nieruchomości obciążonej hipotecznie powinno prowadzić do zakończenia wszelkich rozliczeń w tej kwestii. Dotychczasowy pogląd miał zatem chronić byłego małżonka – właściciela nieruchomości przed sytuacją, w której musiałby on spłacić cały kredyt jako dłużnik rzeczowy oraz dodatkowo dokonać spłaty połowy wartości przyznanej mu nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia hipotecznego) na rzecz drugiego małżonka tytułem wyrównania udziałów w majątku wspólnym<sup>18</sup>.

Poczynione powyżej uwagi prowadzą do wniosku, że kamieniem węgielnym dotychczasowego poglądu przyjmowanego przez Sąd Najwyższy była aprobowana przezeń i konsekwentnie podtrzymywana wykładnia przepisu art. 618 § 3 KPC, stosowanego odpowiednio zgodnie z zasadą tzw. podwójnego odesłania. Z regulacji tej należy wywieść normę stanowiącą, iż po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w § 1, chociażby nie były one zgłoszone w tym postępowaniu. Roszczeniami tymi są natomiast na gruncie przepisów art. 618 § 1 KPC oraz art. 567 § 1 KPC (do którego wszak również odnosi się art. 618 § 3 KPC) m.in. wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy oraz żądanie ustalenia tego, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi. W treści uzasadnienia postanowienia z 26.9.2013 r. Sąd Najwyższy zgodził się ze stwierdzeniem, że spłata długu hipotecznego po dacie orzeczenia o podziale majątku wspólnego nie jest nakładem z majątku osobistego na majątek wspólny w rozumieniu przepisu art. 618 § 3 KPC<sup>19</sup>. *A contrario* należy zatem założyć, że swoista prekluzja dotycząca roszczeń regresowych byłych małżonków, wynikająca z ww. regulacji, obejmuje zarówno roszczenia dotyczące spłat rat kredytu dokonanych przed, jak i po prawomocnym zakończeniu postępowania działowego, gdyż trzeba uznać je zbiorczo za „wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy”.

<sup>18</sup> Postanowienie SN z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881; zob. też uzasadnienie postanowienia SN z 20.4.2011 r., I CSK 661/10, LEX nr 1164985.

<sup>19</sup> II CSK 650/12, LEX nr 1408410.

## Stanowisko nowe

Wyraźną rysę na powierzchni orzeczniczego monolitu w omawianej materii wyżyłbił skład Sądu Najwyższego rozpoznający sprawę o sygnaturze I CSK 54/16. Postanowienie to stanowi prawdziwy przewrót kopernikański w dziedzinie postępowania o podział majątku wspólnego byłych małżonków. Wyrażono w nim mianowicie pogląd, zgodnie z którym przy ustalaniu wartości nieruchomości podlegającej podziałowi nie powinno się uwzględniać wartości obciążającej jej hipoteki. Wzmiankowane orzeczenie stanowi ostrą polemikę z ugruntowanym stanowiskiem, jak również podsumowuje i rozwija argumentację podnoszoną do tej pory w licznych orzeczeniach sądów powszechnych.

Sąd Najwyższy przypomniał w swoim najnowszym judykacie niekwestionowane zasady, że, po pierwsze, sądowy dział obejmuje składniki należące do majątku byłych małżonków w czasie ustania wspólności ustawowej i nadal w nim obecne w czasie orzekania o podziale, po drugie zaś, że podział obejmuje jedynie aktywa, a rozliczeniu nie podlegają niespłacone jeszcze długi. Centralnym punktem rozważań uczyniono definicję „wartości rynkowej nieruchomości” zawartą w przepisie art. 151 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którą sąd powinien ustalać wartość nieruchomości wspólnej uczestników postępowania. Na podstawie ww. regulacji oraz obserwacji praktyki obrotu rządzącej rynkiem nieruchomości, skład rozpoznający opisywaną sprawę doszedł do przekonania, że hipoteka nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, lecz jedynie na sposób rozliczenia odzwierciedlającej tę wartość ceny jej nabycia. Potencjalny nabywca nieruchomości obciążonej hipotecznie może bowiem przekazać za zgodą jej zbywcy (byłego małżonka) określoną część ceny bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (bankowi), co doprowadzi do wygaśnięcia hipoteki i jej wykreślenia z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela. Podobnie hipoteka nie wpływa w żaden sposób na wartość nieruchomości sprzedawanej w toku postępowania egzekucyjnego.

Wbrew dotychczasowemu zapatrywaniu, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że podział majątku wspólnego, w tym przyznanie prawa do lokalu jednemu z małżonków, nie rzutuje w jakikolwiek sposób na utrzymywanie się solidarnego i osobistego zobowiązania obojga małżonków do spłaty kredytu także po dokonaniu podziału majątku. Ich sytuację regulują bowiem przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązanych solidarnych, zgodnie z którymi każdy z nich odpowiada wobec banku za spłatę kredytu w całości, zaś względem siebie – w stosunku do udziału w majątku wspólnym, a więc z reguły w częściach równych. W ocenie składu orzekającego w sprawie I CSK 54/16 efektem przyjmowania kwestionowanego poglądu było obciążanie przez sąd długiem, we wzajemnych stosunkach byłych małżonków, wyłącznie małżonka z przyznaną nieruchomością. Zabieg ten nie miał jednak żadnej prawnej skuteczności. Nie zwalniał on bowiem uczestnika pozbawionego własności nieruchomości – z uwagi na łą-

czący go z byłym małżonkiem wężel solidarnej odpowiedzialności osobistej – z obowiązków względem banku, a prowadził za to do proporcjonalnego pomniejszenia spłaty należnej mu w postępowaniu działowym<sup>20</sup>.

W postanowieniu z 26.1.2017 r. zakreślono także ramy kognicji sądu dokonującego podziału majątku wspólnego byłych małżonków na podstawie przepisu art. 684 KPC w zw. z art. 567 § 3 KPC. Ogranicza się ona zatem jedynie do ustalenia składu i wartości majątku wspólnego, podziału znajdujących się w nim aktywów oraz rozliczenia wspólnych długów, spłaconych oddzielnie przez każdego z uczestników wyłącznie w okresie od ustania wspólności ustawowej do prawomocnego zakończenia postępowania działowego. W ocenie Sądu Najwyższego, dotychczasowe stanowisko prowadziło do wykraczającej poza granice kognicji sądu działowego antycypacji tego, jak w przyszłości będzie kształtowała się realizacja przez małżonków – zarówno dobrowolna, jak i przymusowa – obciążającego ich nadal osobiście zobowiązania solidarnego z tytułu kredytu zabezpieczonego hipoteką.

Najnowsze orzeczenie idzie wreszcie wbrew ugruntowanej wykładni przepisu art. 618 § 3 KPC w zw. z art. 688 KPC w zw. z art. 567 § 3 KPC. Sąd Najwyższy przypomniał, że jeśli dług zaciągnięty przez jedno z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej został zużyty na majątek wspólny i spłacony w okresie pomiędzy ustaniem wspólności a podziałem majątku wspólnego, to tak spłacona należność przestaje być długiem i przekształca się w roszczenie o zwrot nakładów na rzecz tego małżonka, który dokonał zapłaty (art. 45 KRO i art. 46 KRO). To właśnie tego rodzaju rozliczeń, dotyczących długów spłaconych do dnia prawomocnego podziału majątku, dotyczy art. 618 § 3 KPC. Nie stosuje się go natomiast w przypadku spłaty po podziale majątku przez jednego z małżonków długu ciążącego nadal na obojgu małżonkach jako dłużnikach solidarnych.

Wydaje się, że przytoczone wyżej postanowienie spotkało się z pozytywnym przyjęciem przede wszystkim w orzecznictwie sądów powszechnych rozpoznających sprawy o podział majątku wspólnego<sup>21</sup>.

### **Wartość rynkowa nieruchomości kluczem do rozwiązania problemu?**

Obydwa zapatrywania zgadzają się co do tego, iż podział majątku wspólnego dotyczy zasadniczo jedynie aktywów, a nie długów<sup>22</sup>. Ponadto ustalaną przez sąd wartość nieruchomości, mającą wpływ na ustalenie wartości dzielonego majątku i na wysokość zasądzonych spłat, powinna odzwierciedlać jej wartość

<sup>20</sup> Zob. też fragment uzasadnienia postanowienia SN z 21.1.2010 r., I CSK 205/09, LEX nr 560500, w którym stwierdzono, pomimo opowiedzenia się za dotychczasowym stanowiskiem, że „gdyby dług zabezpieczony hipoteką został zaspokojony przez małżonka, któremu lokalnie został przyznany, zajdzie potrzeba poszukiwania stosownych rozwiązań dopuszczalnych przez prawo, chroniących interesy osób zainteresowanych”.

<sup>21</sup> Zob. m.in. postanowienia SO: w Elblągu z 26.6.2017 r., I Ca 170/17, w Lublinie z 20.7.2017 r., II Ca 138/17, w Ostrołęce z 10.10.2017 r., I Ca 299/17 – <https://orzeczenia.ms.gov.pl/> (dostęp: 9.2.2018 r.); zob. też postanowienie SN z 14.3.2017 r., II CZ 161/16, LEX nr 2334884.

<sup>22</sup> Postanowienie SN (7) z 5.12.1978 r., III CRN 194/78, LEX nr 2380.



rynkowa. W mojej ocenie właśnie to założenie powinno być punktem wyjścia dla dalszych rozważań, które doprowadzą do wyboru prawidłowej koncepcji.

Przepis art. 4 pkt 6a u.g.n. stanowi, że przez „określanie wartości nieruchomości” należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości, co sugerowałoby konieczność uwzględniania wartości obciążenia wynikającego z hipoteki. Prawdziwość tak postawionej tezy wzmacnia również *prima facie* brzmienie § 38 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 21.9.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Wartość tę pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równą zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego<sup>23</sup>. Przytoczona wyżej regulacja kładzie nacisk na wpływ obciążeń na zmianę wartości rynkowej nieruchomości, która, moim zdaniem, w analizowanej sytuacji po prostu nie zachodzi.

Kluczowe znaczenie należy przyznać w pierwszej kolejności definicji „wartości rynkowej nieruchomości” zawartej w przepisie art. 151 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym stanowi ona szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej<sup>24</sup>. Ze standardów skonstruowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny wynika, iż przez „szacunkową kwotę” wspomnianą w treści ww. przepisu należy rozumieć cenę wyrażoną w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie, a zarazem jest to zarówno najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego, jak i najkorzystniejsza dla kupującego<sup>25</sup>. Kupujący nieruchomość ma być osobą zmotywowaną, ale nieprzymuszoną do zakupu – ani przesadnie nim zainteresowaną, ani zdeterminowaną do dokonania go za każdą cenę. Powinien on dokonywać zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych

<sup>23</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.

<sup>24</sup> Przepis art. 151 ust. 1 u.g.n. uzyskał z dniem 1.9.2017 r. nowe brzmienie, które zostało mu nadane ustawą z 20.7.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509). Nowelizacja ta nie zmieniła jednak zasadniczo merytorycznej treści przepisu, a miała na celu wyłącznie ujednoczenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26.6.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 – zob. pkt 24 uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z 16.5.2017 r., druk sejmowy nr 1560.

<sup>25</sup> Zob. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – Wartość Rynkowa, <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania> (dostęp: 9.2.2018 r.).

i oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Modelowy sprzedający jest natomiast zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych<sup>26</sup>.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 12.2.1998 r. słusznie podkreślono, że na wartość nieruchomości ustalaną w toku postępowania o podział majątku wspólnego wpływają takie czynniki, jak uroda krajobrazu, mikroklimat okolicy, atrakcyjność lub uciążliwość sąsiedztwa innych budynków, długookresowe prognozy zagospodarowania terenu czy wreszcie ceny uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości w okolicy oraz ewentualnie brak popytu w tej materii<sup>27</sup>. Jedynie na marginesie warto wskazać na ciekawe orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego<sup>28</sup>, w którym wyrażono pogląd, że ustanowienie hipoteki nie ma wpływu na wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnej, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c (obecnie art. 6 ust. 1 pkt 1) w zw. z art. 6 ust. 2 u.p.c.c.<sup>29</sup>. Na gruncie prawa podatkowego kryterium relewantnym dla określenia wartości rynkowej nieruchomości są bowiem wyłącznie przedmiotowe właściwości danej rzeczy, nie zaś związane z nią przejściowo incydentalne zdarzenia o charakterze prawnym w postaci chociażby ograniczonych praw rzeczowych. Choć poczynione wyżej uwagi dotyczą innej gałęzi prawa, recypowanie ich na grunt postępowania nieprocesowego wydaje się być trafnym zabiegiem, który zastosował Sąd Najwyższy w szeroko omawianym już postanowieniu o sygnaturze I CSK 54/16.

Uważam, że propozycja zaprezentowana w ww. orzeczeniu, zgodnie z którą obciążenie hipoteczne nie powinno podlegać uwzględnieniu przy ustalaniu wartości nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, ponieważ nie wpływa ono na jej wartość rynkową, a jedynie na sposób rozliczenia ceny jej nabycia, zasługuje na pełną aprobatę. Z perspektywy pragmatycznego kupującego, o którym mowa w przepisie art. 151 ust. 1 u.g.n., obojętne jest bowiem, w jaki sposób środki przeznaczone na nabycie nieruchomości zostaną rozdysponowane przez jej właściciela, tj. w analizowanej konfiguracji – przez małżonka będącego współdłużnikiem z tytułu umowy o kredyt hipoteczny. Mogą one bowiem zarówno wejść do jego majątku w postaci aktywów, jak również doprowadzić do zwolnienia go z odpowiedzialności rzeczowej, poprzez rachunkowy zabieg polegający na przekazaniu części środków uzyskanych ze sprzedaży na rzecz wierzyciela hipotecznego. W konsekwencji doprowadza to do wygaśnięcia hipoteki i wykreślenia jej z księgi wieczystej zbywanej nieruchomości na wnio-

<sup>26</sup> *Ibidem*.

<sup>27</sup> Postanowienie SN z 12.2.1998 r., I CKN 489/97, LEX nr 50541.

<sup>28</sup> Wyrok NSA z 20.4.2012 r., II FSK 2109/10, LEX nr 1148398.

<sup>29</sup> Ustawa z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1150).

sek banku. Wzorcowy kupujący nabywa zatem nieruchomość o konkretnych, interesujących go walorach przedmiotowych oraz wolną od obciążeń o charakterze prawnym, zaś modelowy sprzedający (były małżonek) doprowadza do spłaty całego zadłużenia hipotecznego. Jednocześnie eliminuje to pokrzywdzenie małżonka pozbawionego nieruchomości w postępowaniu działowym, gdyż spłata otrzymana od jego byłego partnera z tytułu wyrównania wartości udziałów w majątku wspólnym nie ulega sztuczному pomniejszeniu o wartość hipoteki.

### **Pozostałe zalety nowego poglądu**

Trafniejsza interpretacja kryterium „wartości rynkowej nieruchomości” na gruncie postępowania o podział majątku wspólnego byłych małżonków nie jest jedynym argumentem przemawiającym za słusznością najnowszego poglądu Sądu Najwyższego zaprezentowanego w postanowieniu z 26.1.2017 r. Koncepcja ta powinna zostać uznana za właściwą również ze względu na kilka innych, równie ważkich kwestii.

Po pierwsze, w przytoczonym wyżej orzeczeniu dokonano właściwej wykładni przepisu art. 684 KPC w zw. z art. 567 § 3 KPC, polegającej na wyznaczeniu granic kognicji sądu dokonującego podziału majątku wspólnego. Na gruncie dotychczasowego stanowiska konsekwentnie podkreślano, że w ramach postępowania działowego nie można dzielić pasywów byłych małżonków, podczas gdy do tego *de facto* doprowadzano. Wprost sformułowano bowiem postulat, że za spłatę długu wynikającego z umowy o kredyt hipoteczny powinien odpowiadać wyłącznie uczestnik, któremu przyznano nieruchomość. Ignorowano przy tym dalsze trwanie stosunku zobowiązaniowego łączącego byłych małżonków i ich wierzyciela oraz fakt, że nie wygasa on z chwilą podziału majątku wspólnego. Przeciwnie, w dalszym ciągu zobowiązanie nie staje się wówczas w całości wymagalne, zważywszy na istnienie przyszłych, nieregulowanych jeszcze rat kredytu. Sąd działowy nie ma również kompetencji do krępowania wierzyciela w wyborze dłużnika, do którego zwróci się on w pierwszej kolejności z żądaniem spłaty zadłużenia. Niewykluczone przecież, że małżonek pozbawiony nieruchomości może dysponować innymi składnikami majątkowymi, z których egzekucja okaże się dużo skuteczniejsza i szybsza niż w przypadku sięgania po zabezpieczenie hipoteczne<sup>30</sup>. W końcowym etapie postępowania o podział majątku wspólnego nie sposób wreszcie przewidzieć, jakie działania podejmie były małżonek – właściciel nieruchomości, który wcale nie musi przecież efektywnie skorzystać z dobrodziejstwa polegającego na sądowym obniżeniu wartości rynkowej przyznanego mu lokalu.

<sup>30</sup> Zob. m.in. wywody SR i SO przytoczone w uzasadnieniu postanowienia SN z 26.10.2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323.

Po drugie, nowe zapatrywanie uwzględnia w pełni naturę solidarnego stosunku zobowiązaniowego i odpowiedzialności osobistej byłych małżonków – kredytobiorców, w którą dotychczasowe stanowisko sztucznie ingerowało i spajało bezpodstawnie z odpowiedzialnością rzeczową wynikającą z obciążenia hipotecznego. Tymczasem hipoteka ustanowiona na nieruchomości podlegającej podziałowi nie ma żadnego wpływu na utrzymywanie się solidarnej odpowiedzialności uczestników postępowania za spłatę zadłużenia wobec kredytodawcy. Jej źródłem jest bowiem przepis art. 370 KC, który mówi, że jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej<sup>31</sup>. Ustanowienie hipoteki na nabytej nieruchomości oraz modyfikacja reguł odpowiedzialności wynikającej z przepisów art. 366 i n. KC, w tym wyłączenie regresu dłużników solidarnych przewidzianego w treści art. 376 § 1 KC, stanowią zatem odrębne zagadnienia. Przepis art. 618 § 3 KPC nie jest przy tym przeszkodą do podnoszenia roszczeń regresowych z tytułu częściowego zwrotu kwot pieniężnych przeznaczonych przez byłego małżonka na spłatę rat kredytu niewymagalnych jeszcze w chwili podziału majątku. Granicą czasową działania ww. regulacji jest bowiem moment uprawomocnienia się postanowienia o podziale majątku wspólnego, natomiast dalsze rozliczenia nie są objęte przewidzianą w niej prekluzją.

Po trzecie, o czym była już częściowo mowa, najnowsza koncepcja zaprezentowana przez Sąd Najwyższy prowadzi do objęcia ochroną byłego małżonka pozbawionego prawa własności nieruchomości i dysponującego jedynie roszczeniem o uiszczenie na jego rzecz spłaty w wysokości połowy wartości ww. składnika majątkowego. Utrzymywanie się węzła solidarnej odpowiedzialności osobistej uczestników postępowania działowego także po jego prawomocnym zakończeniu skutkuje bowiem tym, że ów były małżonek może jeszcze przez wiele lat pozostawać w niepewności, czy jego były partner faktycznie spłaci kredyt w całości lub choćby w części. Przez cały ten okres bank dysponuje wszak prawem wezwania do zapłaty dłużnika pozbawionego nieruchomości. W wielu przypadkach oznacza to problem polegający na jego braku zdolności kredytowej, co w znaczący sposób utrudnia rozpoczęcie nowego życia. Najnowsze stanowisko Sądu Najwyższego rozkłada ponadto sprawiedliwie między byłych małżonków ciężar wieloletniego ryzyka zmienności kursu obcych walut, w których często bywają zaciągane kredyty hipoteczne, co w szczególności dotyczy tzw. kredytów frankowych<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> Zob. też przepis art. 30 § 1 KRO, który ustanawia zasadę, że oboje małżonkowie są odpowiedzialni solidarnie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny.

<sup>32</sup> Zob. uzasadnienie postanowienia SO w Lublinie z 20.7.2017 r., II Ca 138/17, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/> (dostęp: 9.2.2018 r.).

Po czwarte wreszcie, dotychczasowe stanowisko wprowadzało niepotrzebne komplikacje polegające na konieczności dekodowania przez sąd urynkowanej wartości hipoteki obciążającej nieruchomość należącą do byłych małżonków. Przepisy art. 68 ust. 1 zdanie drugie oraz art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym od 20.2.2011 r.<sup>33</sup> przewidują bowiem wprost możliwość ustanowienia na nieruchomości „nadzabezpieczenia” hipotecznego, którego wartość niejednokrotnie przekracza rynkową wartość rzeczy. W ramach sumy hipoteki dopuszczalne jest chociażby zabezpieczenie szczegółowo wskazanych w oświadczeniach kredytobiorców i banku „innych roszczeń o świadczenia uboczne”, takich jak odszkodowanie za zwłokę, kary umowne, prowizje czy opłaty<sup>34</sup>. Pomniejszanie wartości dzielonej nieruchomości o nominalną wartość hipoteki ujawnioną w księdze wieczystej może prowadzić do zadziwiających rezultatów, w świetle których wartość nieruchomości byłaby zerowa lub drastycznie zaniżona. Również redukcja wartości ww. składnika majątkowego o wartość niespłaconego jeszcze długu może być skazana na niepowodzenie. Sąd stosujący tę metodę jest bowiem zmuszony zasięgnąć od banku informacji o aktualnym stanie zadłużenia uczestników postępowania, która – zważywszy na tempo wymiany pism procesowych – może ulec dezaktualizacji na dzień orzekania o podziale majątku wspólnego i skutkować błędnym rozliczeniem spłaty należnej uczestnikowi pozbawianemu nieruchomości.

## Podsumowanie

Wydaje się, że tytułowy dwugłós, panujący obecnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczącym sposobu ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką, wchodzącej w skład dzielonego majątku wspólnego, wynika z odmienności priorytetów, jakie przyświecają autorom obydwu koncepcji. Zwolennicy dotychczasowego stanowiska dążą bowiem do objęcia ochroną małżonka – właściciela nieruchomości, którego spłata na rzecz byłego małżonka zostaje odpowiednio pomniejszona oraz który może mieć pełną świadomość spłacania kolejnych rat kredytu „na własny rachunek”. Pogląd ten eliminuje także ryzyko multiplikacji w przyszłości postępowań sądowych dotyczących ewentualnych roszczeń regresowych. Z kolei koncepcja zaprezentowana w postanowieniu Sądu Najwyższego z 26.1.2017 r. zakłada skuteczniejszą obronę interesów byłego małżonka pozbawionego własności nieruchomości oraz ma zdecydowanie mocniejsze oparcie w obowiązujących przepisach prawa. Paradoksalnie opisana powyżej rozbieżność posiada pewne zalety. Żadna ze spraw o podział majątku wspólnego nie jest bowiem identyczna, zaś elastyczność orzecznicza sądu mającego do wyboru jed-

<sup>33</sup> Ustawa z 29.6.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075).

<sup>34</sup> Zob. I. Heropolitańska, *Komentarz do art. 69 u.k.w.h., nb. 21 i 24*, [w:] I. Heropolitańska, A. Tołdziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 385-386.

no z dwóch stanowisk może prowadzić do pełnego zrealizowania celów przyświecających rzecznej procedurze, a więc przede wszystkim do uwzględnienia dobra dzieci uczestników postępowania<sup>35</sup>. Niemniej stabilność i jednolitość orzecznictwa powinny odgrywać tutaj kluczową rolę. Sądzę, że postanowienie Sądu Najwyższego o sygnaturze I CSK 54/16 zapoczątkuje nową linię orzeczniczą, zaś wyrażony w nim pogląd zostanie dobrze przyjęty w judykaturze.

## Two Concepts of Determining the Value of Mortgaged Real Property for the Purpose of Splitting Former Spouses' Marital Assets in Recent Supreme Court Judgements

### Summary

In this paper, the author addresses the issue of proceedings for the distribution of former spouses' marital assets where their estate consists of a real property encumbered with a mortgage established for the benefit of a bank with which the spouses executed a credit facility agreement. The initial part of the study contains an introductory outline of the specific features of the above-mentioned non litigious proceedings as well as the admissible methods of abolishing both joint ownership and the mortgage. Further on, two opposing concepts formulated by the Supreme Court as to the method of calculating the value of the real property being the joint marital property which is to be split will be outlined. According to these two concepts, the value of the mortgage either should (the view of the Supreme Court prevailing to date) or should not (the new concept of the Supreme Court) be deducted from the value of the estate in the course of the proceedings. The author of this paper pays particular attention to the interpretation of the 'market value of real property' definition contained in Article 151 § 1 of the Act on Real Property Management, which in his opinion proves the rightness of the most recent view expressed in the Supreme Court's decision of 26 January 2017 (I CSK 54/16). Moreover, in the final part of the paper, the author points out that the new position takes better account of the court's jurisdiction and better reflects the nature of the joint and several nature of the obligation, protects the former spouse who is deprived of the ownership title to the real property and removes complications which arise in connection with the need of the market value of the mortgage being determined by the court.

**Key words:** split of joint marital assets of former spouses, credit facility agreement, mortgage, market value of real property

<sup>35</sup> Zob. G. Jędrejek, *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomości obciążona hipoteką*, M. Prawn. 2010, Nr 9, s. 535-536.