

# Obciążenie hipoteczne nieruchomości a podział majątku wspólnego. Rozważania w oczekiwaniu na uchwałę Sądu Najwyższego

*Jarosław Kolenda\**

## Streszczenie

Artykuł stanowi reakcję na skierowanie przez Pierwszą Prezes Sądu Najwyższego wniosku o rozstrzygnięcie przez skład siedmiu sędziów Izby Cywilnej Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego dotyczącego kwestii wpływu obciążenia hipotecznego na wartość nieruchomości należącej do majątku podlegającego podziałowi. Autor przywołuje dotychczasowy dorobek orzecniczy, krytycznie odnosząc się do dominującej w ostatnich latach linii orzeczniczej nakazującej uwzględnianie obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości podlegającej podziałowi. Opierając się na argumentach jurydycznych oraz praktycznych, autor stara się uzasadnić, że trafniejszym rozwiązaniem jest nieuwzględnianie tego obciążenia.

**Słowa kluczowe:** podział majątku wspólnego, hipoteka

## 1. Wstęp

Kwestia wpływu obciążenia hipotecznego na ustalenie wartości nieruchomości podlegającej podziałowi od lat budzi kontrowersje i wątpliwości. Mimo niezli-

---

\* Autor jest absolwentem VI rocznika aplikacji sędziowskiej w KSSIP i absolwentem Uniwersytetu Wrocławskiego.

czonych orzeczeń Sądu Najwyższego oraz licznych wypowiedzi przedstawicieli nauki prawa zagadnienie powyższe nadal sprawia poważne problemy interpretacyjne. Z satysfakcją można więc przyjąć informację, że 28.3.2018 r. Pierwsza Prezes Sądu Najwyższego przedstawiła wniosek o rozstrzygnięcie przez skład siedmiu sędziów Izby Cywilnej Sądu Najwyższego następującego zagadnienia prawnego:

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

**Czy art. 618 § 3 KPC stoi na przeszkodzie dochodzeniu między byłymi współmałżonkami roszczeń o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie, spłaconego przez jednego z małżonków po zniesieniu wspólności?<sup>1</sup>**

Niecierpliwie oczekując wypowiedzi składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, warto przypomnieć dotychczasową linię orzeczniczą i przedstawić „propozycję rozstrzygnięcia” tego budzącego wątpliwości zagadnienia prawnego.

## **2. Zakreślenie problematyki – prezentacja poglądów występujących w orzecznictwie**

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ostatnich lat niemalże zgodnie przyjmowano, że w tzw. sprawach działowych, w tym w sprawach o podział majątku wspólnego, w którego skład wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką, sąd – przyznając tę nieruchomość jednemu z uczestników – powinien określić jej wartość z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego<sup>2</sup>. Przywołana linia orzecznicza Sądu Najwyższego znalazła również aprobatę w piśmiennictwie<sup>3</sup>, przy czym autorzy, przyjmując apriorycznie zapatrywanie Sądu Najwyższego, nie oferują własnych argumentów uzasadniających przyjmowane stanowisko.

Znamiennym jest jednak, że mimo w zasadzie jednolitej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego w praktyce judykacyjnej sądów powszechnych nadal zdarzają się przypadki nieuwzględniania obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości podlegającej podziałowi. Okoliczność, że do Sądu Naj-

<sup>1</sup> Zagadnienie prawne z 28.3.2018 r., III CZP 30/18, [http://www.sn.pl/sprawy/SitePages/zagadnienia\\_prawne.aspx?ItemSID=1094-16544171-be1b-4089-b74b-413997467af2&ListName=Zagadnienia\\_prawne](http://www.sn.pl/sprawy/SitePages/zagadnienia_prawne.aspx?ItemSID=1094-16544171-be1b-4089-b74b-413997467af2&ListName=Zagadnienia_prawne) [dostęp: 16.11.2018 r.]

<sup>2</sup> Tak np. uchwała SN z 25.6.2008 r., III CZP 58/08, LEX nr 393771; postanowienia SN: z 5.10.2000 r., II CKN 611/99, LEX nr 44021, z 29.9.2004 r., II CK 538/03, LEX nr 137537, z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881, z 21.1.2010 r., I CSK 205/09, LEX nr 560500, z 26.10.2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323, z 26.9.2013 r., II CSK 650/12, LEX nr 1408410, z 20.10.2011 r., I CSK 661/10, LEX nr 1164985.

<sup>3</sup> Por. § 39, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 11, Legalis; G. Jędrejek, *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką*, M. Prawn. 2010, Nr 9.

wyższego nadal wpływają skargi kasacyjne dotyczące tego właśnie problemu, najlepiej świadczy o braku akceptacji utrwalonego stanowiska.

Fakt, że sądy powszechne nadal kwestionują zaproponowaną przez Sąd Najwyższy wykładnię, skłania do pogłębionej refleksji nad problemem oraz do ponownego rozważenia zasadności argumentacji zaproponowanej we wskazanych judykatach.

Swobodnym przełamaniem dotychczasowej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego było postanowienie z 26.1.2017 r.<sup>4</sup>. Z przywołanego przez Sąd Najwyższy stanu faktycznego wynika, że sądy powszechne obydwu instancji, wydając postanowienie o podziale majątku wspólnego małżonków, nie obniżyły wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o wartość hipoteki. Dla porządku jedynie wskazać należy, że choć przedmiotem powyższego postępowania było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to wnioski w nim zawarte mają charakter uniwersalny i znajdują pełne zastosowanie do prawa własności.

Sąd Najwyższy podzielił zapatrywania prawne sądów powszechnych i dość kategorycznie sprzeciwił się dotychczasowej linii orzeczniczej, wskazując w uzasadnieniu, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu ustawowej wspólności majątkowej sąd – ustalając wartość wchodzącego w skład majątku wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obciążonego hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy – uwzględnia wartość rynkową tego prawa, z pominięciem obciążenia hipotecznego.

Można mieć nadzieje, że powyższe orzeczenie da impuls do zakwestionowania zasadności powszechnie akceptowanej dotychczas wykładni.

### **3. Podział majątku wspólnego – zagadnienia podstawowe**

Przed omówieniem poszczególnych argumentów prezentowanych w dotychczasowej linii orzeczniczej warto uporządkować zagadnienia podstawowe. Zgodnie z art. 567 § 3 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: KPC)<sup>5</sup> w zw. z art. 684 KPC sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego ustala z urzędu skład i wartość majątku podlegającego podziałowi, przy czym sądowy dział dotyczy składników majątkowych wchodzących do majątku wspólnego w chwili ustania wspólności i istniejących w chwili orzekania. Mając na względzie treść art. 316 KPC, przyjęć należy, że sąd ustala wartość składników majątkowych na dzień wyrokowania.

Niekwestionowanym (również przez zwolenników tezy o uwzględnianiu wartości hipoteki) jest pogląd zaprezentowany w postanowieniu składu sied-

<sup>4</sup> Postanowienie SN z 26.1.2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747.

<sup>5</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.

miu sędziów Sądu Najwyższego z 5.12.1978 r.<sup>6</sup>, w którym słusznie przyjęto, 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. Sąd Najwyższy podtrzymał ten pogląd w postanowieniu z 21.1.2010 r.<sup>7</sup>, 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 nie podlegają rozliczeniu.

Powyższy pogląd wychodzi ze słusznego założenia, że sąd działowy nie ma kompetencji do wkraczania w sferę stosunków cywilnoprawnych istniejących między małżonkami z jednej strony a ich wierzycielem z drugiej. Jakakolwiek ingerencja w długi małżonków, polegająca choćby na nałożeniu obowiązku spłaty długu tylko na jednego z nich, stanowiłaby nieuprawnione pozbawienie wierzyciela jednego z dłużników i zdecydowanie pogorszyłaby jego pozycję. Wątpliwości nie może więc budzić – i w orzecznictwie nie budzi – słuszność koncepcji o podziale jedynie aktywów.

Podsumowując, w postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd w pierwszej kolejności powinien ustalić aktywa wchodzące w skład tego majątku oraz ich wartość na dzień wyrokowania, a następnie, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności (art. 617-625 KPC oraz art. 212 § 1-3 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny, dalej: KC<sup>8</sup>), powinien dokonać podziału majątku wspólnego w sposób adekwatny do okoliczności faktycznych.

#### **4. Prezentacja argumentów stawianych za poglądem o odliczaniu wartości hipoteki**

Zwolennicy poglądu o uwzględnianiu obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości wychodzą z założenia, że w postępowaniu działowym podstawę ustaleń powinna stanowić wartość rynkowa nieruchomości. Ich zdaniem na wartość nieruchomości obciążonej hipotecznie wpływ ma istota tej prawnorzeczowej instytucji. Polega ona na tym, że uprawniony może dochodzić określonej sumy z nieruchomości obciążonej bez względu na to, do kogo nieruchomość należy. Wierzyciel hipoteczny może wykonywać uprawnienia wynikające z hipoteki nie tylko wobec wierzycieli osobistych, lecz również względem osoby, która nabyła nieruchomość obciążoną. Istota hipoteki, jak wskazuje się w cytowanych orzeczeniach, nie może pozostać bez wpływu na ustalenie wartości obciążonej nieruchomości.

<sup>6</sup> Postanowienie SN (7) z 5.12.1978 r., III CRN 194/78, LEX nr 2380.

<sup>7</sup> Postanowienie SN z 21.1.2010 r., I CSK 205/09, LEX nr 560500.

<sup>8</sup> Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.

Dalej argumentuje się, że to przede wszystkim tego uczestnika, który w wyniku podziału uzyskał nieruchomość, jako dłużnika rzeczowego obciąża obowiązek uregulowania należności wynikającej z wpisu hipoteki. Zwolennicy omawianego poglądu wskazują, że uczestnik ten jest bardziej zainteresowany spłatą wierzytelności, ponieważ grozi mu prowadzenie egzekucji z nieruchomości<sup>9</sup>. Nieuwzględnienie zatem – przy ustalaniu spłaty – wartości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że uczestnik, któremu przyznano nieruchomość, najpierw będzie musiał spłacić drugiemu uczestnikowi połowę jej wartości (bez uwzględnienia obciążenia), a następnie sam ureguje dług hipoteczny. Takie rozwiązanie, jak argumentuje się w powołanych orzeczeniach, byłoby niesprawiedliwe.

W wielu (choć nie wszystkich wyżej przywołanych judykatach) dodaje się, że taki uczestnik, któremu przyznana została nieruchomość i który spłacił następnie zabezpieczoną należność, nie będzie mógł już skutecznie dochodzić z tego tytułu swoich roszczeń z uwagi na uregulowanie art. 618 § 3 KPC. Podkreśla się, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o podziale majątku wspólnego byli małżonkowie tracą możliwość dochodzenia wzajemnych rozliczeń, w tym również spłat kredytu dokonanych przez jednego z nich po zakończeniu postępowania działowego<sup>10</sup>. Powyższy pogląd jest jednak kontrowersyjny nawet pośród zwolenników tezy o obniżaniu wartości nieruchomości o obciążenie hipoteczne (odmienną tezę zaprezentowano choćby w postanowieniu Sądu Najwyższego z 26.9.2013 r.<sup>11</sup>).

## **5. Prezentacja argumentów za nieuwzględnieniem hipoteki przy ustalaniu wartości nieruchomości wchodzącej w skład dzielonego majątku wspólnego oraz polemika z argumentami przeciwnymi**

Przed odniesieniem się do powyższej argumentacji warto zwrócić uwagę na problem elementarny, a pomijany w dotychczasowej linii orzeczniczej. Jak już zostało na wstępie zauważone, w postępowaniu działowym sąd w pierwszej kolejności ustala wartość składników majątku wspólnego, a dopiero później dokonuje ich podziału. W konsekwencji sposób zniesienia współwłasności nie powinien rzutować na ustalenie jej wartości, ma bowiem charakter wtórny. Zgodnie z art. 211 KC i art. 212 § 2 KC – które to przepisy stosuje się odpowiednio w postępowaniu o podział majątku wspólnego – zniesienie współwłasności może nastąpić przez podział fizyczny, przyznanie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty drugiego albo sprzedaż licytacyjną. Akceptacja

<sup>9</sup> Tak np. postanowienie SN z 5.10.2000 r., II CKN 611/99, LEX nr 44021.

<sup>10</sup> Por: postanowienia SN: z 5.10.2000 r., II CKN 611/99, LEX nr 44021, z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881, z 20.4.2011 r., I CSK 661/10, LEX nr 1164985.

<sup>11</sup> Postanowienie SN z 26.9.2013 r., II CSK 650/12, LEX nr 1408410.

dotychczasowej linii orzeczniczej prowadziłyby do ustalenia różnych wartości tej samej nieruchomości w zależności od wybranego sposobu podziału. W razie przyznania nieruchomości jednemu z małżonków z obowiązkiem spłaty drugiego, zgodnie z dominującym poglądem należałoby ustalić wartość nieruchomości pomniejszoną o obciążenie hipoteczne. Inaczej sprawa miałaby się przy wyborze sprzedaży licytacyjnej jako sposób podziału. Nie może budzić wątpliwości, że wówczas wartość nieruchomości należy ustalać bez uwzględnienia tego obciążenia. Skutkiem bowiem prawomocnego przysądzenia nieruchomości jest wygaśnięcie hipoteki (art. 1000 § 1 KPC). Niezasadnym w tym układzie byłoby ustalanie wartości obniżonej, skoro w ramach licytacji można uzyskać wartość wyższą – nieuwzględniającą obciążenia hipotecznego.

Podsumowując, akceptacja poglądu, że hipoteka ma wpływ na wartość nieruchomości, nieuchronnie prowadzi do niedających się zaakceptować wniosków, że wartość nieruchomości jest zmienna i zależy od metody zniesienia współwłasności<sup>12</sup>.

### 5.1. Wartość rynkowa nieruchomości

Przechodząc do podnoszonych w dotychczasowej linii orzeczniczej argumentów, stwierdzić należy, że punkt wyjścia zawartych tam wywodów jest prawidłowy, faktycznie bowiem to wartość rynkowa powinna stanowić podstawę ustalenia wartości nieruchomości podlegającej podziałowi. Wychodząc jednak z prawidłowego założenia, uzyskano błędne wnioski. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>13</sup> wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, 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 rezeźnaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Innymi słowy, wartość rynkowa nieruchomości to po prostu cena, jaką można uzyskać w optymalnych warunkach. Zwolennicy poglądu o obniżaniu wartości nieruchomości o obciążenie hipoteczne zdają się stawiać tezę, że na wolnym rynku nieruchomość obciążona uzyska cenę niższą niż ta wolna od obciążeń.

Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Akceptując wszystkie wywody o funkcjach hipoteki zaprezentowane w cytowanych orzeczeniach, zauważyć należy, że obciążenie hipoteczne pozostaje bez wpływu na cenę nieruchomości. W wolnorynkowym obrocie nieruchomościami obciążenie hipoteczne ma wpływ jedynie na sposób rozliczenia między stronami umo-

<sup>12</sup> Podobnie: M. Knotz, *Podział majątku wspólnego obciążonego hipoteką w orzecznictwie SN*, IUSTITIA Kwartalnik Stowarzyszenia Sędziów 2011, nr 3(5), s. 126-130.

<sup>13</sup> Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.

wy. Powszechnie praktykowane jest przekazywanie przez nabywcę określonej części ceny bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (bankowi) celem zaspokojenia wierzycielności zabezpieczonej hipoteką. Taki „rachunkowy” zabieg skutkuje wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela. Dla zapewnienia pełnego bezpieczeństwa dla nabywcy odbywa się to w ten sposób, że już przed zawarciem umowy sprzedający dostarcza zaświadczenie wydane przez wierzyciela na dzień zawarcia umowy sprzedaży, w którym stwierdzona jest aktualna wysokość zadłużenia oraz wyrażona jest warunkowa zgoda wierzyciela na wykreślenie hipoteki w przypadku całkowitej spłaty długu. Następnie płatność zostaje podzielona na dwie części: pierwsza jest wpłacana bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (co *de facto* stanowi spłatę długu sprzedającego), a pozostała część ceny przekazywana jest sprzedającemu. Po spłacie zadłużenia wierzyciel, najczęściej bank, wystawia zaświadczenie wyrażające ostateczną zgodę na wykreślenie hipoteki w związku ze spłatą zadłużenia. Jest ono podstawą do wykreślenia hipoteki i kupujący załącza je do wniosku składanego do sądu wieczystoksięgowego.

Powyższy, wypracowany przez rynek mechanizm stanowi odpowiedź na wszelkie obawy związane z istnieniem obciążenia hipotecznego. Kupujący ma całkowitą kontrolę nad spłatą wierzycielności i uzyskuje pewność, że hipoteka zostanie wykreślona, a on nabędzie nieruchomość wolną od obciążeń rzeczowych.

Powoływana w cytowanych orzeczeniach analogia do innych obciążeń rzeczowych, takich jak służebność mieszkania lub użytkowanie, jest nieuprawniona. Prawdą jest, że przywołane obciążenia zmniejszają wartość rynkową nieruchomości, mają one jednak inny charakter niż hipoteka. Zwolennicy odmiennego poglądu zdają się zapominać, że hipoteka jest prawem wyłączenie akcesoryjnym i wygasa wraz z wygaśnięciem wierzycielności, którą zabezpiecza. Inne obciążenia rzeczowe, takie jak służebności i użytkowanie, są samoistne. Z tego powodu, ustalając wartość nieruchomości, należy pomniejszyć ją o wartość samoistnych obciążeń rzeczowych, te bowiem niewątpliwie obniżają rynkową atrakcyjność, a w konsekwencji i cenę nieruchomości. Hipoteka natomiast, jako prawo akcesoryjne, wygaśnie dzięki zastosowaniu szczegółowo opisanego powyżej mechanizmu, a w konsekwencji pozostaje bez wpływu na wartość rynkową.

Podsumowując, twierdzenia zawarte w przywołanych orzeczeniach nie znajdują potwierdzenia w rzeczywistości obrotu, obciążenie hipoteczne nieruchomości nie wpływa bowiem w żaden sposób na jej wartość rynkową.

## 5.2. Wpływ podziału majątku wspólnego na obowiązek spłaty zobowiązania zaciągniętego w czasie trwania małżeństwa

Kolejnym argumentem, licznie przedstawianym w dotychczasowym orzecznictwie, jest twierdzenie, że spłata długu spoczywać będzie w głównej mierze na uczestniku, który otrzymał w wyniku podziału obciążoną nieruchomością, bowiem to on jako dłużnik rzeczowy jest tym w głównej mierze zainteresowany. Wyartykułowana w postanowieniu z 26.10.2011 r. przez Sąd Najwyższy „zasada”<sup>14</sup>, że „zobowiązany do spłaty jest ten, komu nieruchomość została przyznana, gdyż spłacając dług, zapobiega skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tej rzeczy”, nie znajduje żadnego potwierdzenia w aktualnie obowiązujących przepisach.

Po pierwsze, preferowana dotychczas linia orzecznicza stanowi faktyczny podział pasywów obciążających wspólnie byłych małżonków. W prezentowanym orzecznictwie przyjmowane jest stanowisko, że takie rozwiązanie nie stanowi podziału długów, a jest jedynie „uwzględnieniem obciążeń przy ustalaniu wartości nieruchomości”. Takie stwierdzenie ma jednak charakter wyłącznie deklaracyjny. *De facto* bowiem sąd, uwzględniając wartość obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości, obciąża małżonka, któremu przyznano nieruchomość, obowiązkiem spłaty wspólnego długu. W postanowieniu z 2.4.2009 r.<sup>15</sup> Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że „w razie zmniejszenia dla celów podziału wartości dóbr wchodzących w skład majątku dorobkowego o związane z nimi zadłużenie, osoba, której przyznano je w naturze, nie ma prawa żądać od byłego współmałżonka udziału w spłacie tych obciążeń”. Jakikolwiek zabieg semantyczny nie może zmienić oceny, że takie rozwiązanie stanowi nieuprawnioną ingerencję w sferę pasywów. Oczywiście takie rozliczenie ma moc wyłącznie w stosunkach wewnętrznych między byłymi współmałżonkami i nie wpłynie na pozycję wierzyciela, niemniej stanowi podział wspólnego długu małżonków i jest sprzeczne ze słusznym i ugruntowanym poglądem o braku takiej możliwości.

Po drugie, powyższy argument choć ma pewną doniosłość praktyczną i może sprawdzać się w wielu przypadkach, to nie ma z pewnością charakteru uniwersalnego. Pamiętać należy, że pomimo dokonania podziału majątku wspólnego i przyznaniu tylko jednemu z małżonków obciążonej hipotecznie nieruchomości, nadal oboje byli małżonkowie pozostają dłużnikami osobistymi wierzyciela.

Nie można przecież wykluczyć, że wierzyciel w razie nieregulowania zobowiązania przez dłużnika, który otrzymał nieruchomość w wyniku podziału, skieruje egzekucję do drugiego z byłych małżonków. Łatwą do wyobrażenia (i realną) byłaby następująca sytuacja. Uczestnik, który w wyni-

<sup>14</sup> Postanowienie SN z 26.10.2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323.

<sup>15</sup> Postanowienie SN z 2.4.2009 r., IV CSK 566/08, LEX nr 564826.



ku podziału nie uzyskał własności nieruchomości, jest jednocześnie osobą majątną, posiadającą duże oszczędności lub otrzymującą wysokie wynagrodzenie. Truizmem byłoby stwierdzenie, że wierzyciel nie będzie zainteresowany prowadzeniem długotrwałej, kosztownej i problematycznej egzekucji z nieruchomości w sytuacji, gdy ma możliwość zaspokojenia się choćby z wynagrodzenia za pracę. W takim układzie, przy niespłacaniu długu przez dłużnika rzeczowego, może się okazać, że wierzyciel skieruje egzekucję do drugiego z małżonków. W konsekwencji uczestnik, który nie uzyskał nieruchomości, nie tylko otrzyma spłatę pomniejszoną o wartość obciążenia hipotecznego, ale dodatkowo spłaci wierzyciela. Będzie więc w konsekwencji podwójnie pokrzywdzony.

Uczciwie w tym miejscu przyznać trzeba, że ten ostatni argument można łatwo odwrócić. Zwolennicy odmiennej koncepcji wywodzą, skądinąd słusznie, że nieodliczenie hipoteki ciągnie za sobą ryzyko pokrzywdzenia uczestnika, który uzyskał nieruchomość. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26.11.2009 w r.<sup>16</sup> argumentował, że „nieuwzględnienie (...) obciążającej nieruchomości hipoteki, przy ustalaniu wysokości spłaty należnej małżonkowi, któremu nieruchomość nie została przydzielona, od drugiego małżonka mogłoby prowadzić do tego, że jako dłużnik hipoteczny małżonek ten spłaci sam cały dług (...). W takiej sytuacji małżonek, któremu przysądżono własność nieruchomości, zobowiązany byłby do spłaty całego kredytu jako dłużnik rzeczowy oraz połowy wartości nieruchomości nieuwzględniającej obciążenia”.

Jak widać, obydwa rozwiązania niosą za sobą ryzyko pokrzywdzenia jednego z uczestników, dlatego argumentacja oparta na tej przestance nie może mieć charakteru przesądzającego. Tym bardziej, że w obydwu przypadkach byli małżonkowie – jako dłużnicy solidarni – mają możliwość wytoczenia roszczenia regresowego.

### **5.3. Przepis art. 618 § 3 KPC a możliwość rozliczenia spłaty zobowiązania dokonanej przez jednego z małżonków po podziale majątku wspólnego**

Ostatni argument podnoszony przez zwolenników koncepcji odliczania hipoteki od wartości dzielonej nieruchomości wiąże się bezpośrednio z drugim zagadnieniem przedstawionym do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – wykładnią art. 618 § 3 KPC w zw. z art. 618 § 1 KPC. Przywołany artykuł stanowi, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w § 1, choćby nie były one zgłoszone w postępowaniu działowym. Przepis § 1 natomiast określa, że w ramach postępowania o zniesienie współwłasności roz-

<sup>16</sup> Postanowienie SN z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881.

strzyga się także o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

W wielu przywołanych wyżej orzeczeniach przyjęto wykładnię, że powyższy przepis stoi na przeszkodzie dochodzeniu między byłymi współmałżonkami roszczeń o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie, które zostało spłacone przez jednego z małżonków po dokonaniu podziału majątku wspólnego

Takie stanowisko jawi się jako błędne.

Zgodnie z art. 567 § 1 KPC „w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga (...) o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi”. Nakładem z majątku osobistego na majątek wspólny w rozumieniu powyższego przepisu może być spłata wspólnej wierzytelności dokonana przez jednego z małżonków z majątku odrębnego, dokonana w trakcie trwania wspólności majątkowej. Natomiast spłata długu zaciągniętego w trakcie trwania wspólności małżeńskiej, dokonana przez jednego z byłych małżonków, po ustaniu wspólności nie jest wydatkiem, nakładem ani żadnym innym świadczeniem z majątku osobistego na majątek wspólny. Taką spłatę należy traktować wyłącznie jako spłatę wspólnego długu dokonaną przez jednego ze współdłużników.

Spłata wspólnego długu dokonana po ustaniu wspólności podlega rozliczeniu w postępowaniu o podział majątku wspólnego na innej podstawie, a to poprzez odpowiednie zastosowanie art. 686 KPC (zgodnie z którym w postępowaniu o dział spadku sąd rozstrzyga o wzajemnych roszczeniach między współspadkobiercami z tytułu m.in. spłaty długów spadkowych).

Wyraźnie odróżnić należy spłatę wspólnego długu dokonaną po ustaniu wspólności a przed podziałem majątku wspólnego od spłaty dokonanej już po podziale majątku.

W orzecznictwie istnieje ugruntowany i słuszny pogląd, że stosując odpowiednio art. 686 KPC do postępowania o podział majątku wspólnego, sąd rozstrzyga w tym postanowieniu – i to ze skutkami wynikającymi z dyspozycji art. 618 § 3 KPC w zw. z art. 688 KPC i art. 567 § 3 KPC – tylko o takich długach związanych z majątkiem wspólnym i ciężącym w czasie trwania wspólności na obojgu małżonkach, które zostały spłacone przez jednego z małżonków z własnych środków po ustaniu wspólności majątkowej a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego<sup>17</sup>.

W konsekwencji art. 618 § 3 KPC (stosowany odpowiednio w postępowaniu o podział majątku wspólnego) należy rozumieć wyłącznie w ten sposób,

<sup>17</sup> Tak w postanowieniu SN z 9.9.1976 r., III CRN 83/76, LEX nr 5036.

że po prawomocnym zakończeniu postępowania o podział majątku wspólnego nie można dochodzić regresowo tych długów, które jeden z małżonków spłacił po ustaniu wspólności a przed dokonaniem podziału majątku. Przyjmując takie rozwiązanie, ustawodawca chciał, by w ramach postępowania o podział majątku wspólnego rozstrzygnąć definitywnie o wszelkich sporach istniejących między małżonkami w dniu orzekania.

Artykuł 618 § 3 KPC nie znajduje natomiast zastosowania w przypadku spłaty wspólnego długu przez jednego z byłych małżonków dokonanej po podziale majątku. Oczywiście jest, że mimo ustania wspólności ustawowej małżonkowie nadal pozostają współdłużnikami, w konsekwencji ich sytuację regulują przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązanych solidarnych. Zgodnie z art. 376 § 1 KC jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych. Oznacza to, że jeden ze współmałżonków, który spłacił dług ponad swój udział już po dokonaniu podziału majątku, będzie mógł wytoczyć roszczenie regresowe w stosunku do drugiego.

Trudno w zasadzie stwierdzić, na jakich podstawach oparto pogląd odmienny, ponieważ nie przemawiają za nim żadne racjonalne argumenty. Nie może budzić wątpliwości, że wprowadzona w przepisie art. 618 § 3 KPC prekluzja ma na celu definitywne rozstrzygnięcie wszystkich istniejących w chwili znoszenia współwłasności sporów związanych z dzieloną rzeczą. Nie można, z przyczyn czysto logicznych, przyjąć, że racjonalny ustawodawca objął powyższą prekluzją również spory, które mogą dopiero powstać w przyszłości.

Uznanie, że art. 618 § 3 KPC nie stoi na przeszkodzie późniejszemu dochodzeniu długu spłaconego przez jednego z byłych małżonków po podziale majątku wspólnego wyraża kluczowy argument stawiany przez zwolenników obniżania wartości nieruchomości o obciążenie hipoteczne. Zakładali oni bowiem, że przyznanie jednemu z małżonków nieruchomości i zasądzenie spłaty liczonej od pełnej wartości może doprowadzić do jego pokrzywdzenia. Jak bowiem wywodzili, w takiej sytuacji, w razie spłacenia długu przez tego właśnie uczestnika, nie będzie mógł on dochodzić (z uwagi na art. 618 § 3 KPC) swoich roszczeń regresowych w stosunku do współmałżonka, a w konsekwencji będzie nieodwracalnie pokrzywdzony. Spłaci bowiem cały dług, a jednocześnie spłata na rzecz współmałżonka nie będzie pomniejszona o obciążenia hipoteczne.

Przyjęcie, że art. 618 § 3 KPC nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa regresowego w takiej sytuacji, prowadzi do oczywistego wniosku, że wyżej opisane obawy są bezprzedmiotowe. Były współmałżonek, który dokona spłaty

wierzytelności już po podziale majątku wspólnego, będzie mógł skutecznie domagać się od współdłużnika zwrotu odpowiedniej części świadczenia.

#### 5.4. Argumenty pragmatyczne

Na końcu wywodu warto odnieść się do argumentów pragmatycznych, gdyż przyjmowana do tej pory koncepcja wiąże się z licznymi trudnościami. Obniżenie wartości nieruchomości wymaga z oczywistych względów ustalenia kwoty obniżenia. Wysokość hipoteki wpisana w dziale IV księgi wieczystej nigdy nie odpowiada dokładnie nominalnej wartości długu, który zabezpiecza. Rodzi to więc konieczność badania wysokości kredytu pozostającego do spłaty. Oczywisty problem, jaki pojawia się w związku z powyższym, dotyczy kredytów walutowych – zmiana kursu walut sprawia, że realna wysokość kredytu, a więc i wartość nieruchomości (przy przyjęciu koncepcji wpływu obciążenia na jej wartość) zmienia się z dnia na dzień. Już *prima facie* taki skutek jest trudny do zaakceptowania. Po drugie takie rozwiązanie może prowadzić do pokrzywdzenia jednej ze stron. Rynek walut podlega nieustannym i znaczącym wahaniom. Przykładowym skutkiem zmiany wartości walut może być następująca sytuacja: w dniu wyrokowania wartość kredytu będzie stosunkowo niska, po czym po kilku miesiącach gwałtownie wzrośnie (z uwagi na spadek wartości złotego w stosunku do waluty, w jakiej zaciągnięty był kredyt). W konsekwencji uczestnik, który otrzymał nieruchomość, będzie pokrzywdzony. Spłacił bowiem współmałżonka przy uwzględnieniu niskiej wartości kredytu, po czym musiał samodzielnie spłacić znacznie podwyższone zobowiązanie (według tej teorii nie przysługuje mu wszak roszczenie regresowe wobec byłego współmałżonka). Po trzecie rozważyć trzeba, czy również koszty kredytu (marża, stopa procentowa, prowizje, obowiązkowe ubezpieczenie) powinny obniżyć wartość nieruchomości. Trzeba mieć na względzie, że ich wysokość nie jest stała i znana w chwili dokonywania podziału, a na skutek różnych okoliczności koszty te mogą się zmieniać (np. z uwagi na wcześniejsze spłacenie kredytu)<sup>18</sup>.

Szczególną uwagę należy zwrócić na sytuację, gdy zadłużenie hipoteczne i sama hipoteka przewyższają wartość nieruchomości (dodać należy, że skala problemu jest poważna, na co wskazuje analiza orzeczeń sądów powszechnych). Odliczenie wartości obciążenia hipotecznego prowadzi w takiej sytuacji do ustalenia zerowej wartości nieruchomości (matematycznie nawet ujemnej). W konsekwencji jeden z uczestników uzyskuje nieruchomości bez obowiązku spłaty drugiego. Jednocześnie oboje małżonkowie nadal są dłużnikami solidarnymi banku i ten może dochodzić spłaty od każdego z nich. Realną staję się więc, niedająca się zaakceptować sytuacja, w której jeden z małżonków nie

<sup>18</sup> Na aspekt praktyczny zwracała uwagę M. Knotz, *op. cit.*

uzyska ani nieruchomości, ani spłaty, a następnie mimo to będzie musiał spłacić kredyt.

Przyjęcie zaproponowanej koncepcji pozwala uniknąć praktycznych komplikacji. Sposób obliczania wartości nieruchomości i wysokości spłaty nie sprawia, przy tym ujęciu, żadnego problemu. Spłata stanowić będzie połowę wartości nieruchomości (przy przyjęciu równych udziałów) wyliczonej przez biegłego. Nie ma potrzeby badania pozostałego do spłaty kredytu ani związanych z nim kosztów. Nieuwzględnienie obciążenia przy ustalaniu wartości nieruchomości i wysokości spłaty spowoduje, że jeden z małżonków otrzyma nieruchomość, a drugi – spłatę w wysokości połowy jej wartości. Dług natomiast, zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego, spłacać będą nadal oboje, bo też oboje ten dług zaciągnęli. Gdy jeden z nich zaprzestanie spłaty, drugi będzie mógł wytoczyć roszczenie regresowe.

W odniesieniu do kredytów walutowych ryzyko ewentualnej zmiany kursu walut, a w konsekwencji wysokości kredytu obciążać będzie oboje małżonków w równym stopniu. Takie rozwiązanie jest zwyczajnie sprawiedliwe, nie nakłada bowiem na żadną ze stron zwiększonego ryzyka. Trzeba mieć na względzie, że oboje małżonkowie zawarli umowę kredytu walutowego i oboje jako dłużnicy solidarni musieli liczyć się z ryzykiem ewentualnych realnych zmian wysokości zobowiązania. Przeniesienie tego ryzyka tylko na jedną stronę byłoby nieakceptowalne.

## 6. Podsumowanie

Pamiętając o tym, że zaprezentowana koncepcja nie jest wolna od potencjalnych wad i może wiązać się z ryzykiem pokrzywdzenia jednej ze stron, stwierdzić należy, że takie rozwiązanie jest możliwie najlepszym, odpowiadającym literze prawa, a także powodującym najmniejszą ilość praktycznych komplikacji. Jako takie powinno stanowić punkt wyjścia w większości spraw, w których pojawi się problem obciążenia hipotecznego dzielonej nieruchomości.

Zdając sobie sprawę z różnorodności sytuacji i stanów faktycznych, należy na marginesie zauważyć, że zaproponowane rozwiązanie nie ma charakteru absolutnego i można wyobrazić sobie sytuację, gdy uda się odszukać rozwiązanie – *in concreto* – trafniejsze. W każdej sprawie, w której pojawia się problem obciążenia hipotecznego, sąd powinien poszukiwać rozwiązania, które usatysfakcjonuje obie strony. Pod rozwagę stron można poddać choćby sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku i dokonanie podziału kwoty uzyskanej ze sprzedaży lub wynegocjowanie z bankiem (wierzycielem hipotecznym) stosownej zmiany umowy kredytowej, pociągającej za sobą zwolnienie jednego z małżonków z długu (i np. zastąpienie go innym dłużnikiem). W razie zgody banku na taką zmianę oczywiście słusznym będzie obniżenie wartości nieruchomości

o wartość niespłaconego dotychczas kredytu, z którego małżonek nieuzyskujący nieruchomości zostanie zwolniony.

Podsumowując, przedstawione argumenty zarówno natury jurydycznej, jak i pragmatycznej przemawiają za przyjęciem, że ustalając wartość nieruchomości w toku postępowania o podział majątku wspólnego nie powinno się uwzględniać obciążenia hipotecznego. Niezależnie jednak od rozstrzygnięcia, jakie przyjmie Sąd Najwyższy, cieszy fakt, że tak kontrowersyjne i budzące od lat zagadnienie zostało przedstawione do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów.

## **The impact of mortgage on division of marital property - analysis in anticipation of Supreme Court judgment**

### **Summary**

In this paper, the author analyses the issue of the impact of mortgage on the division of marital property by comparing two concepts prevalent in the jurisprudence. According to the first one, the value of property should be reduced to take account of the mortgage. The second view is that mortgage should be disregarded for the purpose of dividing marital property of former spouses. After presenting and considering arguments in favour of both these concepts, the author supports the second view.

**Key words:** division of marital property, mortgage