

Ustalanie wartości obciążonej hipoteką nieruchomości w kontekście dokonywania podziału majątku wspólnego małżonków

*Anna Maria Barańska**

Streszczenie

Artykuł dotyczy sposobu określania wartości nieruchomości stanowiącej składnik majątku wspólnego małżonków, który ulega podziałowi w postępowaniu przed sądem działowym. Analizie zostaje poddany przypadek, w których przedmiotowa nieruchomość jest obciążona zabezpieczeniem w postaci hipoteki. W pierwszej kolejności przedstawiona zostaje dominująca dotychczas w judykaturze koncepcja, wedle której obciążenie to winno być uwzględniane podczas określania wartości podlegającej podziałowi nieruchomości. Następnie zaprezentowane zostaje stanowisko przeciwne, które znajduje poparcie w najnowszym w tym temacie orzeczeniu Sądu Najwyższego. Na zakończenie opracowania obie koncepcje zostają ze sobą zestawione ze wskazaniem wad i zalet każdej z nich. W kontekście niniejszego zagadnienia zostało również omówione zastosowanie prekluzji z art. 618 § 3 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: KPC)¹.

Słowa kluczowe: majątek wspólny małżonków, podział majątku wspólnego, hipoteka, nieruchomość

Wstęp

Podział majątku wspólnego małżonków odbywa się w trybie postępowania nieprocesowego, co wynika z treści art. 566 KPC oraz art. 567 KPC. Podział ten

* Doktorantka na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie.

¹ Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.

nie został jednak w sposób wyczerpujący uregulowany ani w przepisach prawa materialnego, ani w normach dotyczących prawa procesowego. W ustawie z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (dalej: KRO)² zagadnieniu temu poświęcone zostały wyłącznie art. 43, art. 45 i art. 46. Ten ostatni zaś jest wyłącznie przepisem odsyłającym do norm dotyczących wspólności majątku spadkowego oraz działu spadku. Również jednak ta regulacja nie jest pełna, ponieważ w art. 1035 oraz art. 1070 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: KC)³ znajduje się odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych, tj. art. 210 i n. KC. Podobnie kwestia ta kształtuje się na gruncie przepisów procesowych. W Kodeksie postępowania cywilnego bowiem temu zagadnieniu poświęcone zostały wyłącznie dwa artykuły, z tym jednak zastrzeżeniem, iż art. 567 § 3 KPC odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o dziale spadku, tj. art. 680 i n. KPC, które z kolei zawierają dalsze odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących zniesienia współwłasności (art. 617 i n. KPC).

Tak liczne odesłania z jednej strony pozwalają na kompleksowe rozpatrywanie wszelkich kwestii związanych z majątkiem wspólnych w jednym postępowaniu, z drugiej jednak sprawiają pewne trudności w znalezieniu właściwych przepisów oraz sposobie ich odpowiedniego stosowania.

Zagadnieniem, które obecnie coraz bardziej zyskuje na znaczeniu, a którego rozwiązania próżno szukać w treści obowiązujących przepisów, jest kwestia metody określania wartości obciążonej hipotecznie nieruchomości stanowiącej składnik podlegającego podziałowi majątku wspólnego małżonków. Wnioskiem z 28.3.2018 r. zostało ono zresztą przedstawione przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego do rozstrzygnięcia powiększonemu składowo Sądowi Najwyższemu⁴. Z podobnym pytaniem prawnym zwrócił się do Sądu Najwyższego również Sąd Okręgowy w Łodzi⁵.

Skład i wartość majątku wspólnego

Kluczowym elementem postępowania o podział majątku wspólnego jest ustalenie jego składu i wartości. Stosownie zaś do art. 684 KPC, który ma odpowiednie zastosowanie w związku z brzmieniem art. 567 § 3 KPC do postępowań o podział majątku wspólnego, skład i wartość majątku podlegającego podziałowi ustala sąd. Wartość tych składników określa się według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej i według cen obowiązujących w chwili zamknięcia rozprawy⁶. Nie oznacza to jednak obowiązku działania z urzędu, jeżeli

² Tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 682 ze zm.

³ Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.

⁴ Wniosek Pierwszego Prezesa SN z 28.3.2018 r., III CZP 30/18, www.sn.pl (dostęp: 13.12.2018 r.).

⁵ Pytanie prawne Sądu Okręgowego w Łodzi z 27.2.2018 r., III CZP 21/18, www.sn.pl (dostęp: 13.12.2018 r.).

⁶ Postanowienia SN: z 20.1.1974 r., III CRN 384/73, LEX nr 7386, z 18.10.2002 r., V CZ 129/02, LEX nr 1163306.

uczestnicy postępowania zgodnie wskazali wartość przedmiotu podlegającego podziałowi i odpowiada ona rzeczywiście stanowi wynikającemu z dowodów przeprowadzonych w sprawie⁷. Dopiero w razie powstania pomiędzy nimi sporu odnośnie wartości poszczególnych składników majątku, sąd winien powołać w tym zakresie biegłego. Przedmiotem podziału są przy tym tylko aktywa, a nie długi, których spłata nie podlega zasadniczo rozliczeniu w tym postępowaniu⁸, o ile nie zostały one zaciągnięte w trakcie trwania wspólności, a następnie spłacone przed dokonaniem podziału majątku⁹.

Podziałowi ulegają wyłącznie przedmioty majątkowe, które były objęte wspólnością w chwili jej ustania i które nadal znajdują się w majątku małżonków jako objęte ich współwłasnością w częściach ułamkowych. Ruchomości i nieruchomości wchodzące w skład majątku w tej dacie muszą jednak istnieć również w dacie dokonywania podziału, bowiem decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia mają okoliczności istniejące w dacie zamknięcia rozprawy. Obowiązkiem sądu jest zaś orzeczenie o przyznaniu jednemu z byłych małżonków istniejących składników majątkowych i dokonania rozliczenia ich wartości.

Wartość nieruchomości

Wartość nieruchomości jest ustalana według cen rynkowych z chwili dokonywania podziału majątku wspólnego, z uwzględnieniem charakteru danej nieruchomości. W postanowieniu z 12.2.1998 r. Sąd Najwyższy stwierdził nadto, że przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia spłat przyjąć należy wartość realną, czyli rynkową, przy której ustaleniu powinno się kierować cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej miejscowości, względnie okolicy¹⁰. Ewentualny zaś brak takich transakcji w dłuższym okresie może uzasadniać nawet obniżenie ceny szacunkowej ze względu na brak popytu. Samego natomiast oszacowania wartości nieruchomości powinien dokonać biegły mający uprawnienia rzeczoznawcy, przyznane na podstawie ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹.

Jak zostało już zaznaczone wyżej, podział majątku wspólnego małżonków obejmuje zasadniczo tylko aktywa. W postanowieniu z 5.12.1978 r.¹² Sąd Najwyższy słusznie wskazał, iż długów zaciągniętych przez oboje małżonków nie można rozliczać przy podziale wspólnego majątku, gdyż mimo takiego podziału dług nadal się utrzymuje. Przerzucenie długu na jednego tylko z małżonków godziłoby zaś w prawa wierzycieli. Trafność tego poglądu może jednak budzić

⁷ Postanowienie SN z 26.9.2007 r., IV CSK 139/07, LEX nr 485873.

⁸ K. Skiepmo, *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków*, Warszawa 2017, s. 83 i n.

⁹ A. Zieliński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, A. Zieliński (red.), Warszawa 2016, art. 686.

¹⁰ Postanowienie SN z 12.2.1998 r I CKN 489/97, LEX nr 50541.

¹¹ Tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 121.

¹² Postanowienie SN z 5.12.1978 r., II CRN 194/78, OSNCP 1979, Nr 11, poz. 207.

pewne wątpliwości w przypadku ustalania wartości składników majątku wspólnego, które są obciążone w sposób rzeczywiście zmniejszający ich wartość rynkową. W praktyce problem ten najczęściej dotyczy nieruchomości obciążonych hipoteką. Będąc bowiem ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości, hipoteka zabezpiecza wierzycelność w ten właśnie sposób, że dochodzenie określonej sumy jest możliwe bez względu na to, do kogo w danej chwili ona należy. Innymi słowy, zmiana właściciela obciążonej nieruchomości nie ma żadnego znaczenia dla uprawnień wierzyciela hipotecznego.

Problemem tym zajął się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29.9.2004 r.¹³, wskazując, iż bezwzględny charakter zabezpieczenia w postaci hipoteki nie może pozostać bez wpływu na wartość obciążonej nią nieruchomości. Logiczną konsekwencją przyznania tak obciążonego składnika jednemu z uczestników jest bowiem to, iż właśnie na nim będzie ciążył w pierwszej kolejności obowiązek dalszej spłaty długu. Nieuwzględnienie zatem tego przy ustalaniu wysokości wzajemnych spłat może prowadzić do sytuacji, w której uczestnik będzie zmuszony płacić „podwójnie” w celu uniknięcia egzekucji z obciążonej hipoteką nieruchomości.

Stanowisko to następnie podtrzymał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21.1.2010 r.¹⁴. Zwrócił przy tym uwagę, iż za odmiennym rozwiązaniem nie przemawia nawet argument, że w rzeczywistości dług może zostać zaspokojony przez tego z małżonków, któremu nieruchomości nie została przyznana. W takiej bowiem sytuacji – zdaniem Sądu Najwyższego – zawsze możliwe jest poszukiwanie stosownych rozwiązań dopuszczalnych przez prawo, chroniących interesy osób zainteresowanych.

W uchwale Sądu Najwyższego z 25.6.2008 r.¹⁵ wyrażony został pogląd, iż prezentowana powyżej reguła winna dotyczyć nawet obciążeń, które nie mają charakteru rzeczowego. W jej uzasadnieniu zwrócono uwagę, że konsekwencją przyjęcia za podstawę rozliczeń między byłymi małżonkami wartości składników majątku wspólnego uwzględniających ich obciążenia rzeczowe jest stwierdzenie, że w ten sposób doszło już również do rozliczenia między małżonkami w zakresie obowiązków związanych ze spłatą zadłużenia związanego z poszczególnymi składnikami dzielonego majątku z uwagi na ścisły, prawnorzeczowy związek tego zadłużenia z konkretnymi składnikami majątkowymi, wyrażający się w możliwości zaspokojenia się przez wierzyciela z tych właśnie przedmiotów.

Argumentację tę Sąd Najwyższy rozwinął następnie w wyroku z 2.4.2009 r.¹⁶, wskazując, że „spłata długów uwzględnionych przy ustalaniu wartości poszcze-

¹³ Postanowienie SN z 29.9.2004 r., II CK 538/03, LEX nr 137537; tak też postanowienie SN z 5.10.2000 r., II CKN 611/99, Biul. SN 2000, Nr 11, s. 15.

¹⁴ Postanowienie SN z 21.1.2010 r., I CSK 205/09, LEX nr 560500; tak też postanowienia SN: z 20.4.2011 r., I CSK 661/10, LEX nr 1164985, z 26.10.2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323, z 26.9.2013 r., II CSK 650/12, LEX nr 1408410.

¹⁵ Uchwała SN z 25.6.2008 r., III CZP 58/08, LEX nr 393771.

¹⁶ Wyrok SN z 2.4.2009 r., IV CSK 566/08, LEX nr 564826.

gólnych składników majątku wspólnego poprzez umniejszenie ich wartości, dokonana z osobistego majątku przez stronę, której dany składnik przypadł w wyniku podziału, nie rodzi roszczenia wobec drugiej strony, mimo że dług obciążał oboje małżonków. Czym innym jest bowiem odpowiedzialność osobista małżonków (byłych małżonków) wobec wierzyciela, na którą podział majątku nie ma wpływu, czym innym natomiast zasady rozliczenia między nimi wydatków z majątku osobistego jednego z małżonków z tytułu spłaty wspólnego długu. Jeżeli, ze względu na istnienie odpowiedzialności rzeczowej, dług „ciąży” na rzeczy i obniża jej wartość, jego spłata przez stronę, która w wyniku podziału majątku otrzymała obciążoną rzecz oszacowaną z uwzględnieniem tego długu, stanowi realizację zasady, że obowiązany do spłaty jest ten, komu rzecz ta została przyznana, gdyż spłacając dług, zapobiega skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tej rzeczy”. W postanowieniu z 26.11.2009 r.¹⁷ Sąd Najwyższy wskazał zaś, iż nieuwzględnienie obciążającej nieruchomości hipoteki przy ustalaniu jej wartości mogłoby prowadzić do sytuacji, w której małżonek, któremu przysądżono własność nieruchomości, zobowiązany byłby do spłaty całego kredytu jako dłużnik rzeczowy oraz połowy wartości nieruchomości nieuwzględniającej obciążenia, natomiast drugi małżonek pozostawałby solidarnym dłużnikiem z tytułu kredytu.

Również w doktrynie zarysował się pogląd o konieczności uwzględnienia przy obliczaniu wartości ulegającego podziałowi majątku obciążeń, w szczególności ograniczonych praw rzeczowych, które wpływają negatywnie na możliwość rozporządzania rzeczą, zwłaszcza jej zbycia¹⁸.

Reasumując, zgodnie z tym stanowiskiem przy ustalaniu wartości podlegającej podziałowi nieruchomości sąd jest zobowiązany uwzględnić obciążenie hipoteczne. Przemawia za tym przede wszystkim wzgląd na istotę hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego związanego z oznaczoną wierzytelnością i służącego do jej zabezpieczenia w ten sposób, iż uprawniony może dochodzić określonej sumy z nieruchomości obciążonej, niezależnie od tego, kto jest jej właścicielem, a ponadto służy mu prawo pierwszeństwa zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi. W chwili uprawomocnienia się postanowienia działowego dochodzi do oddzielenia się odpowiedzialności rzeczowej od osobistej. Od tej chwili tylko jeden z małżonków nadal odpowiada zarówno rzeczowo, jak i osobiście, podczas gdy drugi pozostaje wyłącznie dłużnikiem osobistym. Ta okoliczność zaś nie może pozostać bez wpływu na określenie wysokości należnych spłat. W konsekwencji wartość takiego obciążenia winna być odliczana zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego,

¹⁷ Postanowienie SN z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881.

¹⁸ J. Gudowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV, *Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, T. Ereciński, J. Gudowski (red.), Warszawa 2016, art. 567; A. Grajewski, *Podział majątku wspólnego a zwolnienie byłego małżonka z długu*, Pal. 2016, Nr 11, s. 14.

jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym. Skutkiem tak przeprowadzonego podziału pozostaje jednakże to, iż uczestnik, któremu przypadł obciążony składnik majątku, wyzbywa się możliwości domagania się od byłego współmałżonka partycypacji w spłacie pozostałego zadłużenia. Okoliczność ta pozostaje przy tym bez żadnego znaczenia dla odpowiedzialności osobistej obu małżonków wobec wierzyciela, który pozostaje podmiotem trzecim wobec wzajemnych rozliczeń uczestników.

Ta dotychczas utrwalona linia orzecznicza Sądu Najwyższego posiada jednak pewne luki. Jej głównym mankamentem wydaje się być to, iż nie prowadzi ona do skutecznego – w sensie prawnym – uwolnienia jednego z małżonków od odpowiedzialności osobistej względem wierzyciela, tj. nie powoduje definitywnego wygaśnięcia jego zobowiązania. Zupełnie nie uwzględnia ona przypadku, w którym to dług zostanie spłacony przez uczestnika, któremu nie została przyznana nieruchomość. Taka sytuacja zaś może wystąpić zarówno w momencie, gdy dokończy on spłaty dobrowolnie, jak i na skutek egzekucji wszczętej wobec niego przez wierzyciela. Należy bowiem wyraźnie zaznaczyć, iż wierzyciel posiadający zabezpieczenie w postaci hipoteki nie jest zobligowany do skorzystania z tego uprawnienia w pierwszej kolejności, uznając za bardziej korzystne skierowanie egzekucji do dłużnika osobistego, który nie tylko nie otrzymał obciążonej nieruchomości, ale również otrzymał spłatę w niższym wymiarze. Dodatkowo osoba taka zostanie następnie zmuszona do wyłożenia kosztów dochodzenia ewentualnych roszczeń regresowych wobec byłego współmałżonka.

Problemy te zostały dostrzeżone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26.1.2017 r.¹⁹, w którym to wyrażone zostało zgoła odmienne stanowisko. W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy zważył, iż punktem wyjścia dla ustalenia wartości podlegającej podziałowi nieruchomości winna być zawsze jej cena, której uzyskanie jest najbardziej prawdopodobne na wolnym rynku. Na jej wysokość zaś w praktyce obrotu nieruchomościami nie ma wpływu obciążenie hipoteką. Okoliczność ta bowiem ma znaczenie wyłącznie dla ustalenia sposobu rozliczenia pomiędzy stronami transakcji. Dla zabezpieczenia interesów obu stron zwykło się przyjmować, iż nabywca obciążonej nieruchomości – za zgodą zbywcy – określona część ceny przekazuje wprost na rzecz wierzyciela hipotecznego w celu zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności, a w konsekwencji wykreślenia ustanowionej hipoteki z księgi wieczystej. Sam fakt obciążenia hipoteką nie wpływa jednak w żadnym razie na obniżenie wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości. Jak podkreśla dalej Sąd Najwyższy, obciążenie hipoteką nie ma nawet wpływu na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości sprzedawanej egzekucyj-

¹⁹ Postanowienie SN z 26.1.2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747.

nie, ponieważ z chwilą przysądzenia własności nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego hipoteka wygasa, a w jej miejsce powstaje uprawnienie wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia z sumy uzyskanej z egzekucji. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż wielokrotnie zabezpieczane hipoteką kredyty są wyrażane w walucie obcej, a wysokość ich rat jest uzależniona od aktualnego kursu waluty. Dlatego też w chwili dokonywania podziału nie da się stwierdzić, jak ten kurs będzie się kształtował i jaką sumę trzeba będzie ostatecznie uiścić na rzecz wierzyciela. Z tych względów brak jest podstaw dla przyjmowania odmiennego sposobu ustalania wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania działowego. Co więcej, podział majątku wspólnego nie rzutuje w żaden sposób na utrzymywanie się solidarnego i osobistego zobowiązania obojga małżonków do dalszej spłaty zaciągniętego zobowiązania.

Warto również zwrócić uwagę, iż preferowanie metody ustalania wartości nieruchomości z uwzględnieniem istniejącego obciążenia może prowadzić do pokrzywdzenia małżonka, który zostaje jej pozbawiony. Podnoszony bowiem wielokrotnie argument zapobieżenia pokrzywdzeniu małżonka – właściciela nieruchomości poprzez zobligowanie go do „dwukrotnej zapłaty”, tj. spłaty drugiego małżonka z wartości rynkowej oraz spłaty całości wierzytelności, za którą odpowiada rzeczowo w celu uniknięcia skierowania egzekucji do nieruchomości, prowadzi równocześnie do znacznego osłabienia pozycji drugiego z uczestników postępowania działowego. Taka osoba otrzymuje bowiem obniżoną spłatę, pozostając niezmiennie odpowiedzialną osobiście za istniejące zobowiązanie. Nie posiada ona również żadnej gwarancji, iż w razie zaprzestania regulowania zadłużenia przez małżonka – właściciela nieruchomości wierzyciel skieruje egzekucję właśnie do nieruchomości, a nie do niej. Po raz kolejny należy bowiem podkreślić, iż wyłącznym uprawnieniem wierzyciela jest podjęcie decyzji, od kogo i w jaki sposób będzie on dochodził swojej należności. W konsekwencji swoiste „uwolnienie od odpowiedzialności” uczestnika pozbawionego nieruchomości pozostaje skuteczne wyłącznie pomiędzy byłymi małżonkami i nie może zostać wykorzystane względem osób trzecich.

Stanowisko to nie jest również obce orzecznictwu sądów powszechnych²⁰. W szczególności warte przytoczenia jest postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 22.8.2013 r., w którym to rozważania sądu zostały oparte na stanie faktycznym, w którym wysokość zadłużenia hipotecznego przewyższała wartość nieruchomości ulegającej podziałowi. Zdaniem orzekającego sądu nie może zaś dojść do sytuacji, w której dzielony majątek będzie miał wartość ujemną. Sąd podkreślił także, że nie może – w sytuacji, w której bank nie był uczestni-

²⁰ Postanowienie SO w Szczecinie z 22.8.2013 r., II Ca 79/13; wyroki SO w Łodzi: z 18.9.2015 r., III Ca 515/15, z 28.4.2016 r., III Ca 1703/12; wszystkie orzeczenia dostępne pod adresem www.orzeczenia.ms.gov.pl (dostęp: 14.12.2018 r.).

kiem niniejszego postępowania i nie wyraził zgody na zmianę warunków umownych – samodzielnie przesądzać, iż tylko jedna ze stron będzie zobowiązana do spłaty zadłużenia zabezpieczonego hipotecznie.

Podsumowując, pogląd ten opiera się na założeniu, iż decydującą przesłanką dla ustalenia wartości podlegającej podziałowi nieruchomości winna być wyłącznie jej rynkowa cena, ponieważ nie różni się ona od ceny nieruchomości niezabezpieczonej hipotecznie. Zmiana właściciela obciążonej nieruchomości nie skutkuje wygaśnięciem zobowiązania dłużników osobistych, a w konsekwencji nie uwalnia ich od ryzyka ponoszenia odpowiedzialności za zwłokę w spłacie drugiego z małżonków. Podczas ustalania wartości składników majątku wspólnego nie powinno się uwzględniać obciążenia w postaci hipoteki, gdyż w razie zaprzestania spłaty przez jednego z małżonków ten drugi – jako dłużnik solidarny – może niezmiennie skorzystać z roszczenia regresowego określonego w art. 376 KC.

Prekluzja z art. 618 § 3 KPC a roszczenie z art. 376 KC

Na wstępie należy zaznaczyć, iż interpretacja art. 618 § 3 KPC musi być dokonywana w kontekście całokształtu przepisów normujących postępowania tzw. działowe. Artykuł 618 KPC bezpośrednio dotyczy postępowania o zniesienie współwłasności i ustanawia dla stron tego postępowania zakaz dochodzenia po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności roszczeń przewidzianych w § 1 tego przepisu. Jego odpowiednie zastosowanie do postępowania o dział spadku wynika z treści art. 688 KPC. Z kolei w postępowaniu o podział majątku wspólnego przepis ten pojawia się w wyniku odesłania z art. 567 § 3 KPC. W tym wypadku jednak zakaz z art. 618 § 3 KPC odnieść należy do roszczeń sprecyzowanych w art. 567 § 1 KPC, tj. dotyczących wydatków i nakładów oraz innych świadczeń z majątku wspólnego na majątek osobisty lub odwrotnie.

Takie ukształtowanie tego przepisu ma prowadzić do rozpoznania i rozstrzygnięcia w jednym postępowaniu wszelkich zagadnień związanych z podziałem majątku wspólnego, czyniąc wyjście ze wspólności definitywnym i ostatecznym. Niemożność dochodzenia określonych roszczeń po uprawomocnieniu się postanowienia działowego winna zaś mobilizować strony do zgłaszania wszelkich roszczeń w toku postępowania o podział majątku wspólnego. Innymi słowy, przepis ten ogranicza swobodę wyboru przez stronę momentu zgłoszenia roszczenia, narzucając konieczność skumulowania wszystkich spornych kwestii dotyczących likwidowanego wielopodmiotowego stosunku prawnego w granicach jednego postępowania.

Mając na uwadze powyższe, w judykaturze i doktrynie przyjęto, iż nieuwzględnienie przy ustalaniu wysokości spłaty należnej małżonkowi, które-

mu nieruchomość nie została przydzielona, hipoteki obciążającej nieruchomość może prowadzić do tego, że małżonek ten jako dłużnik rzeczowy sam spłaci cały dług, będąc przy tym pozbawiony możliwości dochodzenia w stosunku do współmałżonka roszczeń z tego tytułu²¹. W konsekwencji zapłaci on niejako „dwukrotnie”, ponieważ najpierw jego spłata na rzecz drugiego uczestnika nie zostanie obniżona, a następnie sam spłaci całą wierzytelność²².

Pogląd ten nie wydaje się jednak w pełni uzasadniony. W postępowaniu działowym sąd rozstrzyga o długach związanych z majątkiem wspólnym i ciążących w czasie trwania wspólności na obojgu małżonkach jako podmiotach wspólności majątkowej małżeńskiej, które zostały spłacone przez jedno z małżonków z własnych środków po ustaniu wspólności majątkowej, a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego. Spod tej dyspozycji zaś wyłączone są długi, które zostały w całości spłacone podczas trwania wspólności majątkowej, oraz te, które zostały spłacone już po zakończeniu podziału majątku wspólnego²³.

Prekluzja, o której mowa w art. 618 § 3 KPC, dotyczy długów spłaconych do dnia prawomocnego podziału majątku, tj. podlegających rozliczeniu na podstawie art. 45 KRO i art. 46 KRO. I o ile to stanowisko wydaje się być trafne, bowiem pomiędzy małżonkami nadal istnieje swoista więź, to trudno znaleźć uzasadnienie dla stosowania tych samych reguł względem rozliczeń, które dokonają się niejako dopiero w przyszłości i to pomiędzy już byłymi małżonkami. Co więcej, powszechnie przyjmuje się, iż prekluzja z art. 618 § 3 KPC nie obejmuje długów, które na moment podziału majątku wspólnego nie zostały jeszcze spłacone, gdyż istnieją one nadal w niezmienionym kształcie²⁴. Tego rodzaju długiem zaś pozostaje zobowiązanie, którego zabezpieczeniem jest hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą składnik majątku wspólnego. Skoro zatem nie budzi wątpliwości, iż niewymagalne jeszcze raty zobowiązania małżonkowie będą zobowiązani regulować „na zasadach ogólnych”, tj. wedle norm Kodeksu cywilnego stanowiących o zobowiązaniach solidarnych, to brak jest podstaw, dla których hipoteka stanowiąca wyłączenie zabezpieczenie dla danej wierzytelności miałaby mieć tak kolosalne znaczenie dla ustalenia wartości nieruchomości, a w konsekwencji także wysokości spłat należnych uczestnikom.

Należy przy tym pamiętać, iż podziałowi podlegają wyłącznie aktywa, a zatem ingerencja sądu w „towarzyszące” majątkowi wspólnemu pasywa powinna być ograniczona do minimum i odbywać się wyłącznie w zakresie, w jakim jest to nieuniknione. Taka sytuacja nie ma zaś miejsca w przypadku zobowiązań małżonków o charakterze solidarnym, gdyż istnieją normy prawne komplek-

²¹ Postanowienie SN z 28.1.2015 r., III CZ 62/15, LEX nr 1996837; wyrok SN z 26.8.2015 r., I CSK 675/14, LEX nr 1793690; postanowienie SN z 29.1.2016 r., II CSK 82/15, Lex nr 2010218.

²² Postanowienie SN z 26.11.2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881.

²³ K. Skiepkó, *Komentarz...*, *op. cit.*, s. 579 i n.

²⁴ *Ibidem*.

sowo regulujące to zagadnienie. Zgodnie z treścią art. 370 KC zobowiązanie wielu osób dotyczące ich wspólnego mienia jest zobowiązaniem solidarnym, a charakter tej wspólności jest prawnie obojętny²⁵. Mąż, który zaprzestaje spłacania kredytu, naraża się więc na roszczenie regresowe określone w art. 376 KC, które w myśl art. 618 § 3 KPC nie wygasa pomimo dokonania podziału majątku wspólnego, bo kwoty spłacone po jego dacie nie istnieją w toku postępowania działowego, a zatem nie mogą zostać zgłoszone do rozliczenia. Zgodnie z jego brzmieniem dłużnik solidarny, który spełnił świadczenie, może żądać zwrotu w częściach równych od pozostałych współdłużników, o ile z treści danego stosunku nie wynika nic innego.

Pogląd o dopuszczalności wysunięcia roszczeń regresowych z tytułu nadmiernej spłaty ciężącej na nieruchomości wierzytelności hipotecznej po sądowym podziale majątku wydaje się nadto uzasadniony w związku z enumeratywnym charakterem roszczeń wymienionych w art. 618 § 1 KPC, co wykluczona jego rozszerzającą wykładnię²⁶. Jako norma procesowa, implementująca normę art. 207 KC, winna się ona ograniczać wyłącznie do roszczeń o charakterze realnym. Hipoteka stanowi natomiast zabezpieczenie rzeczowe wierzytelności w sposób abstrakcyjny, poprzez związanie jej z nieruchomością i możliwością domagania się zaspokojenia od każdorazowego jej właściciela, nie wykluczając przy tym możliwości dochodzenia świadczenia od dłużnika.

Podsumowanie

Żadna z przyjętych koncepcji nie jest wolna od wad. Pierwsza z nich zdecydowanie bardziej zabezpiecza małżonka – właściciela nieruchomości, chroniąc go przed koniecznością podwójnej zapłaty. Na znacznie większe ryzyko naraża jednak drugiego z uczestników, który w skrajnym przypadku może otrzymać pomniejszoną spłatę, a następnie zostać zmuszonym do uregulowania długu. Nie można bowiem zapominać, iż niezmiennie pozostaje on osobistym dłużnikiem wierzyciela. Ten ostatni zaś w żadnym razie nie jest zobligowany do skierowania egzekucji do nieruchomości. W konsekwencji, choć metoda ta nie przelamuje wprost zasady, iż podziałowi podlegają wyłącznie aktywa, to w sposób istotny ogranicza jej zastosowanie w praktyce. Drugie ze stanowisk natomiast w sposób bardziej wyraźny udziela ochrony małżonkowi, który zostaje pozbawiony własności nieruchomości. Skutkuje to jednak proporcjonalnym obniżeniem ochrony małżonka – właściciela, który z oczywistych względów będzie z większą determinacją dążył do zapłaty wierzytelności, pozostając przy tym zobowiązany do uiszczenia spłaty w pełnej wysokości na rzecz byłego współ-

²⁵ K. Zawada, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz. Art. 1-449¹⁰*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2015, art. 370.

²⁶ Uchwała SN z 12.10.1973 r., III CZP 56/73, OSNCP 1974, Nr 7-8, poz. 125; postanowienie SN z 8.5.2015 r., III CZP 18/15, LEX nr 1710366.

małżonka. Koncepcja ta bowiem opiera się na założeniu, iż wartość powinna być ustalana według cen na wolnym rynku, w których nie uwzględnia się obciążenia w postaci hipoteki. Wreszcie pogląd ten akcentuje, iż podział majątku małżonków nie wpływa na ich odpowiedzialność wobec wierzyciela, a zatem ich wzajemne stosunki w tym zakresie powinny być regulowane na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach solidarnych.

Stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w najnowszym orzecznictwie wydaje się być o tyle trafniejsze, iż zaciągając wspólnie zobowiązanie, małżonkowie powinni się liczyć ze związanymi z tym konsekwencjami, których całkowite ustanie możliwe jest wyłącznie wraz z wygaśnięciem zobowiązania. Z tego też względu brak jest uzasadnienia, dla którego to właśnie sąd miałby antycypować, jak w przyszłości będzie kształtował się spłata kolejnych rat przez małżonków. Przyszłości, która w wielu przypadkach będzie liczona nawet nie w kilku, ale kilkudziesięciu latach. Co więcej, w momencie dokonywania podziału sąd nie ma żadnej wiedzy odnośnie decyzji wierzyciela co do wyboru sposobu zaspokojenia. Nie jest również w stanie przewidzieć wahań kursów walut w przypadku zaciągniętych w obcych walutach kredytów, a których wysokość rat jest uzależniona właśnie od ich zmiany.

Pojawia się więc pytanie, czy w obliczu tylu niewiadomych tego rodzaju antycypacja leży w ogóle w zakresie kognicji sądu działowego, który zasadniczo dokonuje jedynie podziału istniejących w dacie podziału aktywów i decyduje wyłącznie o rozliczeniu tych wspólnych długów byłych małżonków, które zostały spłacone przez każdego z nich w okresie między ustaniem wspólności ustawowej a podziałem majątku wspólnego. Kognicja ta wydaje się przy tym o tyle wątpliwa, iż istnieje wiele możliwości wyjścia z tej „współodpowiedzialności”. Brak jest bowiem przeszkód, by zamiast dokonywać sądowego podziału tego składnika majątku małżonkowie zbyli nieruchomość wspólnie i w porozumieniu na wolnym rynku, a z uzyskanej ceny zaspokoili wierzyciela hipotecznego. Możliwe jest również renegocjowanie warunków umowy w taki sposób, by jeden z dłużników został zwolniony z odpowiedzialności. I choć oczywiste jest, że tego typu postępowaniom działowym niejednokrotnie towarzyszy poważny konflikt uczestników, to trzeba pamiętać, iż w wyniku dokonywanego przez sąd podziału interesy obu stron winny być chronione w jak najpełniejszy sposób, a rolą sądu nie jest rozwiązywanie wszelkich problemów stron związanych z ustaniem wspólnego pożycia. Takiej równowagi zaś nie zapewnia pierwsza z prezentowanych koncepcji, ponieważ skutkuje ona uprzywilejowaniem dłużnika – właściciela. Druga zaś z koncepcji nie tyle zabezpiecza w sposób porównywalny interesy obojga małżonków, co w mniejszym zakresie ingeruje w stosunki, które powstały między nimi uprzednio w sposób wspólny i dobrowolny, a które i tak nie wygasną w związku z prawomocnym orzeczeniem o podziale.

Argumentem dodatkowo przemawiającym za przyjęciem drugiego poglądu wydaje się być również to, iż w żadnym przypadku podział majątku wspólnego nie prowadzi do zwolnienia się od odpowiedzialności osobistej wobec wierzyciela. Małżonkowie nadal pozostają solidarnie zobowiązani do spłaty długu, ale w związku z tym mogą również skorzystać z uprawnienia z art. 376 KC, tj. żądać zwrotu należnej części od współdłużnika. Nie jest bowiem uzasadnione odwoływanie się do zakazu z art. 618 § 3 KPC wobec wydatków poczynionych już po ustaniu wspólności majątkowej i dokonaniu podziału majątku wspólnego.

Jak zostało już zaznaczone wyżej, żadna z prezentowanych koncepcji nie jest pozbawiona wad i może prowadzić w praktyce do licznych komplikacji, zwłaszcza w sytuacji konfliktu istniejącego między stronami. Trzeba jednak mieć na uwadze, iż zadaniem sądu działowego jest wyraźnie określone i ma ograniczać się do podziału istniejących w tej dacie aktywów oraz decydowania odnośnie rozliczenia wspólnych długów, które zostały spłacone przez małżonków w okresie między ustaniem wspólności ustawowej a podziałem majątku wspólnego. Wszelkie inne kwestie zaś winny być przez małżonków rozstrzygane bądź polubownie bądź na podstawie stosownych przepisów. W przypadku hipoteki zabezpieczającej wspólnie przez małżonków zaciągnięty dług takimi przepisami są normy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań solidarnych. I właśnie przede wszystkim z tego względu problem ten nie powinien być przedmiotem zainteresowania sądu działowego.

Determining the value of a mortgaged real estate in the context of dividing a joint property of spouses

Summary

The article discusses the method of determining the value of a real estate that constitutes a component of marital joint property, which is being divided in court proceedings. This analysis focuses on the case where the property in question is secured by mortgage. First of all, the idea so far dominant in the judiciary, according to which such mortgage should be taken into account when determining the value of the real estate to be divided among the spouses, has been presented. This approach is then followed by a discussion of the opposite view, which is supported by the most recent ruling of the Supreme Court. Last but not least, both these concepts are contrasted, with an indication of the advantages and disadvantages of each of those solutions. In the context of this issue, the application of the statute of repose under Article 618 § 3 of the Act of 17 November 1964 – the Code of Civil Procedure is outlined.

Key words: joint property, division of joint property, mortgage, real estate