



**Uwzględnienie obciążenia hipoteką
przy ustalaniu wartości nieruchomości
należącej do majątku wspólnego małżonków
w postępowaniu o podział tego majątku**

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego
z dnia 27 lutego 2019 r.,
III CZP 30/18

Poz. 5

Artykuł 618 § 3 k.p.c. nie wyłącza dochodzenia między małżonkami roszczenia o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką, spłaconego przez jednego z nich po uprawomocnieniu się postanowienia o podziale majątku wspólnego.

Jacek Górecki*

Uniwersytet Śląski w Katowicach

Daniela Wybrańczyk**

Uniwersytet Śląski w Katowicach

<https://doi.org/10.26881/gsp.2019.4.05>

Glosa

Uchwała¹ została podjęta na skutek dwóch zagadnień prawnych przedstawionych do rozstrzygnięcia przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego.

* ORCID: 0000-0002-0812-1654, email: jacek.gorecki@us.edu.pl

** ORCID: 0000-0001-6951-5474, email: daniela.wybranczyk@gmail.com

¹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 27 lutego 2019 r., III CZP 30/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 87.

Pierwsze z nich sprowadzało się do pytania, czy dokonując z urzędu w postępowaniu o podział majątku objętego dotychczas wspólnością majątkową małżeńską ustalenia składu i wartości majątku wspólnego (art. 567 § 3 k.p.c.² w zw. z art. 684 k.p.c.), sąd określa wartość nieruchomości należącej do majątku podlegającego podziałowi przy uwzględnieniu jej obciążenia hipotecznego. Drugie zagadnienie dotyczyło tego, czy art. 618 § 3 k.p.c. stoi na przeszkodzie dochodzeniu między byłymi współmałżonkami roszczeń o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie, spłaconego przez jednego z małżonków po zniesieniu wspólności. Sąd Najwyższy (SN) ograniczył się do rozstrzygnięcia tylko drugiego z przedstawionych zagadnień. W odniesieniu do pierwszego odmówiono podjęcia uchwały, podając obszernie uzasadnienie takiego stanowiska.

Przedstawione zagadnienia prawne dotyczą spraw, które często pojawiają się na wokandzie sądów powszechnych. Sposób ustalania, w trakcie postępowania o podział majątku wspólnego, wartości nieruchomości wspólnej małżonków obciążonej hipoteką w czasie trwania wspólności ustawowej od lat budzi wątpliwości i rozbieżności w praktyce sądowej. Kwestia ta jest ściśle związana z zakresem orzekania sądu dokonującego podziału majątku wspólnego małżonków. Sądy dostrzegają bowiem potrzebę uwzględniania w ramach podziału nie tylko aktywów wchodzących w skład majątku wspólnego, ale także obciążeń związanych z tym majątkiem.

Początkowo w sprawach o podział majątku wspólnego małżonków po ustaniu wspólności ustawowej w orzecznictwie ugruntował się pogląd, że przedmiotem podziału są tylko aktywa. Podział nie obejmuje natomiast długów, co oznacza, że sąd w sprawach o podział majątku w zasadzie ani nie ustala ich istnienia i wysokości (wartości), ani nie orzeka o ich spłacie³.

Z czasem jednak zauważono, że obciążenia rzeczowe nieruchomości, a w szczególności hipoteki zabezpieczające kredyty udzielone małżonkom w okresie trwania wspólności, nie mogą pozostawać poza zakresem ustaleń i rozstrzygnięć sądu dokonującego podziału ich majątku. Sądy zaczęły zatem przy podziale uwzględniać obciążenia nieruchomości, w tym hipoteki⁴. To z ko-

² Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1460 ze zm.; dalej: k.p.c.).

³ Zob. postanowienia SN: z dnia 26 września 1968 r., III CRN 209/68, OSNCP 1969, nr 6, poz. 112; z dnia 26 stycznia 1972 r., III CRN 477/71, OSPIKA 1972, nr 9, poz. 174; z dnia 12 stycznia 1978 r., III CRN 333/77, LEX nr 8051 oraz z dnia 20 września 2000 r., I CKN 295/00, OSNC 2001, nr 2, poz. 32.

⁴ Zob. uchwałę SN z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 99 oraz postanowienia SN: z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99, MoP 2001, nr 2, s. 93; z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09, Rodzina i Prawo 2011, nr 19, s. 92; z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 661/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 31; z dnia 26 października 2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1164985; z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 414/12, LEX nr 1324264 i wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., III RN 55/02, OSP 2005, nr 3, poz. 32. Zob. także G. Jędrejek, *Postępowanie o podział majątku wspólnego, w skład którego*

lei prowadziło do obniżenia wartości obciążonej nieruchomości przyznawanej jednemu z małżonków, a w dalszej kolejności wpływało na inne rozliczenia dokonywane między małżonkami, w tym na wysokość spłat i dopłat.

Odmienny pogląd przedstawił SN w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16⁵. Stwierdził, że jeżeli po ustaniu wspólności małżonkowie pozostają dłużnikami osobistymi banku, odpowiedzialnymi solidarnie za spłatę zobowiązania kredytowego zabezpieczonego hipoteką obciążającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, sąd – określając wartość tego składnika majątkowego podlegającego podziałowi – bierze pod uwagę jego wartość rynkową bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego⁶.

Skład siedmiu sędziów SN nie rozstrzygnął wskazanej powyżej rozbieżności, uznał bowiem, że uchwała tzw. abstrakcyjna, a więc wydawana w oderwaniu od konkretnej sprawy, powinna dostarczać judykaturze rozwiązań uniwersalnych, przydatnych we wszystkich sprawach, zasadniczo bez względu na ich okoliczności. Przychylił się jednak do poglądu, że z punktu widzenia celu dokonywanej w podziale majątku wspólnego wyceny nieruchomości i skutków tego postępowania, obciążenie nieruchomości hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności, której dłużnikami osobistymi są oboje małżonkowie, nie wpływa na wartość nieruchomości. Sąd Najwyższy zaznaczył jednocześnie, iż w sprawach rozpoznawanych przez sądy występują rozmaite, często skomplikowane okoliczności faktyczne, a uczestnicy prezentują różne stanowiska prawne oraz różne interesy, co ostatecznie uniemożliwia podjęcie uchwały mającej uniwersalne zastosowanie w każdej sprawie działowej, przy uwzględnieniu również tego, że ustalenie składu i wartości przedmiotu działu jest w zasadzie kwestią dowodową, specyficzną dla każdej rozpoznawanej sprawy, a nie ściśle prawną.

Rozwinięcie powyższego stanowiska odnaleźć można w późniejszej uchwale SN⁷. Podkreślono tam, że mogą wystąpić sytuacje nietypowe, natury podmiotowej (np. szczególna sytuacja osobista lub majątkowa byłych małżonków) albo

wchodzi nieruchomość obciążona hipoteką, MoP 2010, nr 9, s. 533 i n.; A. Stempniak, *Ustalenie wartości przedmiotów majątkowych w postępowaniach działowych*, „Iustitia” 2011, nr 4, s. 202–203; J. Gudowski [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 4, Warszawa 2016, s. 252–253 i 592 oraz przywołaną tam literaturę i orzecznictwo.

⁵ Biul. SN 2017, nr 5, s. 13. Zob. też aprobującą głos do tego postanowienia M.J. Nowakowskiego, „Glosa” 2019, nr 3, s. 64 i n. oraz uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 marca 2017 r., II CZ 161/16, LEX nr 2334884.

⁶ Zob. także M. Knotz, *Podział majątku wspólnego obciążonego hipoteką w orzecznictwie SN*, „Iustitia” 2011, nr 3, s. 126 i n.; A. Wróblewski, *Długos w sprawie ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką przy podziale majątku wspólnego byłych małżonków na tle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2018, nr 3, s. 71 i n.

⁷ Uchwała SN z dnia 28 marca 2019 r., III CZP 21/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 88. Zob. także postanowienie SN z dnia 29 marca 2019 r., V CSK 318/18, LEX nr 2642137.

przedmiotowej (np. proporcje wartości obciążenia i wartości nieruchomości) i wtedy uwzględnienie obciążenia przez odliczenie nominalnej wartości hipoteki albo w inny sposób, przez jej odliczenie lub stosowne uwzględnienie – nie jest wyłączone.

Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów trafnie przesądził, że art. 618 § 3 k.p.c. nie wyłącza dochodzenia między małżonkami roszczenia o zwrot kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką, spłaconego przez jednego z nich po uprawomocnieniu się postanowienia o podziale majątku wspólnego⁸. W dotychczasowym orzecznictwie podawano bowiem, że w wypadku przyznania byłemu małżonkowi nieruchomości, która jako całość była obciążona hipoteką, ten właśnie małżonek zobowiązany jest do spłaty zadłużenia⁹. Pogląd taki nie ma jednak oparcia normatywnego i oboje byli małżonkowie są po podziale majątku solidarnie zobowiązani do spłaty całości pozostałego zadłużenia. Sąd w postępowaniu działowym nie może ze skutkiem wobec wierzyciela orzec o sposobie zaspokojenia jego wierzytelności, nie może też zwolnić z długu jednego z małżonków, obarczając drugiego obowiązkiem jego zapłaty, czy też dokonać podziału długu między małżonków¹⁰.

W ocenie SN upatrywanie pokrzywdzenia po stronie tego z byłych małżonków, który w podziale majątku nie otrzymał nieruchomości, poprzez to że wierzyciel może skierować egzekucję do całego jego majątku osobistego, jest nieuzasadnione, ponieważ wybór w tym zakresie należy do wierzyciela, a dokona on tego wyboru zwykle dopiero po zbadaniu sytuacji majątkowej obojga dłużników. Brak jest też podstaw do przyjęcia założenia, że były małżonek, który po podziale majątku wspólnego spłacił dług zabezpieczony hipoteką, nie ma roszczenia przeciwko drugiemu o zwrot odpowiedniej części zapłaconej kwoty. Przyznanie nieruchomości obciążonej hipoteką jednemu z małżonków nie jest równoznaczne z utratą przez niego roszczenia regresowego z art. 376 k.c.¹¹ Wcześniej jednak niedopuszczalność takiego roszczenia wiązano z dokonaniem już przy podziale majątku pomniejszeniem wartości nieruchomości o kwotę

⁸ Taki pogląd pojawił się już w przywoływanym powyżej postanowieniu SN z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16.

⁹ Zob. np. postanowienie SN z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, LEX nr 137537.

¹⁰ J. Gudowski [w:] T. Erciński (red.), *Kodeks...*, t. 4, s. 247, zwraca uwagę, że nie należy kwestionować praktyki zawierania ugód sądowych, w których małżonkowie przyjmują na siebie obowiązek zapłaty konkretnemu wierzycielowi określonego długu. Takie porozumienie jest skuteczne względem wierzyciela, o ile wyraził on na to zgodę w oddzielnej czynności prawnej (przejęcie długu albo zgoda na przejęcie długu ustalone między byłymi małżonkami). Zob. także E. Skowrońska-Bocian, *Rozliczenia majątkowe małżonków w stosunkach wzajemnych i wobec osób trzecich*, Warszawa 2010, s. 224–225.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1145; dalej: k.c.).

niespłaconego kredytu zabezpieczonego hipoteką i przyjmowaniem do rozliczenia w tym postępowaniu pomniejszonej wartości nieruchomości i pomniejszonej dopłaty lub spłaty¹². Stanowisko o niedopuszczalności roszczenia o zwrot części długu spłaconego po podziale majątku wspólnego było konsekwencją wskazanego sposobu ustalania wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Przyjęta w uchwale teza o dopuszczalności domagania się przez małżonka, który zaspokoił wierzyciela po podziale majątku, zwrotu od drugiego małżonka części spłaconego długu, podważa zdaniem SN, wniosek o pokrzywdzeniu wynikającym z obowiązku zaspokojenia wierzyciela oraz współmałżonka połową (zwykle) wartości rynkowej nieruchomości gdy chodzi o małżonka, który w podziale otrzymał nieruchomość, lub też o pokrzywdzenie tego, który nieruchomości nie otrzymał, a spłacił dług.

Ukształtowana wcześniejszym orzecznictwem, a opisana powyżej praktyka pomniejszania wartości nieruchomości o kwotę niespłaconego kredytu zabezpieczonego hipoteką na tej nieruchomości zgodnie z aktualną linią orzecznictwa SN powinna mieć nadal zastosowanie, jedynie gdy szczególne okoliczności sprawy (ważne powody) wskazują na taką potrzebę, co może wiązać się m.in. z sytuacją osobistą lub majątkową małżonków dążących do ustabilizowania swojej sytuacji majątkowej przez kompleksowe i ostateczne wzajemne rozliczenie, a wysokość długu i związanego z nim obciążenia jest możliwa do ustalenia i nie przekracza wartości nieruchomości. Innymi słowy, zadaniem sądu jest ustalenie, czy w rozpoznawanej sprawie występują ważne względy, które przemawiają przeciwko – przyjętemu przez SN jako zasada – sposobowi ustalenia wartości nieruchomości bez uwzględniania obciążającej ją hipoteki.

Przyjęta obecnie linia orzecznictwa SN stanowi kompromis. Z jednej strony – jako zasadnicze rozwiązanie wskazuje ona na konieczność pominięcia obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości będącej składnikiem majątku wspólnego (podział nieruchomości obciążonej hipoteką odbywa się tak, jakby obciążenia tego nie było, a byli małżonkowie nadal zobowiązani są do spłaty długu w dotychczasowy sposób), a z drugiej – dostrzega różnorodność stanów faktycznych oraz ich podmiotową i przedmiotową specyfikę, spłot i złożoność różnych sytuacji oraz interesów podmiotów zainteresowanych podziałem majątku, dlatego dopuszcza wyjątek od ukształtowanej zasady, pozwalając na odliczenie obciążenia hipotecznego w uzasadnionych przypadkach.

Postawić można jednak pytanie, czy rozwiązanie zaproponowane przez SN jest trafne? Nadto warto rozważyć, czy należycie chroni ono interesy obojga byłych małżonków i dobro ich małoletnich dzieci, zwykle po rozwodzie

¹² Por. m.in. uzasadnienia postanowień SN: z dnia 26 października 2011 r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323; z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 82 i z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 566/08, MoP 2009, nr 9, s. 466.

zamieszkujących nadal z rodzicem, który otrzymuje nieruchomość obciążoną hipoteką? Bez wątplenia jest ono korzystne dla sądów rozpatrujących sprawy działowe, zwalnia je bowiem z obowiązku ustalania stanu zadłużenia powiązanego z hipoteką na dzień orzekania o podziale majątku wspólnego.

Przyjęta w uchwale siedmiu sędziów trafna teza o dopuszczalności dochodzenia między byłymi małżonkami roszczenia o zwrot kwoty spłaconej wierzycielowi przez jednego z nich po uprawomocnieniu się postanowienia o podziale majątku wspólnego, pozwoliła SN uwolnić się od zarzutu pozbawienia ochrony małżonka, któremu najpierw przyznano nieruchomość bez uwzględnienia wartości hipoteki, a następnie spłacił on więcej niż połowę zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Może on bowiem w takim przypadku na podstawie art. 376 k.c. dochodzić od drugiego małżonka wartości spłaconego przez siebie zadłużenia, które wykraczało ponad przypadającą na niego część.

Przyznanie nieruchomości jednemu z małżonków bez uwzględnienia wartości obciążenia hipotecznego nie zmienia faktu, że każdy z nich w równych częściach powinien partycypować w spłacie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Praktyka pokazuje jednak, że częste są przypadki spłacania kredytu tylko przez jednego z małżonków, tzn. tego któremu przyznano obciążoną nieruchomość. Drugi z małżonków nie będąc już współwłaścicielem nieruchomości czuje się zwykle zwolniony z tego obowiązku. W efekcie małżonek, który otrzymuje nieruchomość na własność najpierw dokonuje spłaty drugiego z małżonków w związku z utratą przez tego ostatniego udziału w nieruchomości, a potem spłaca jeszcze samodzielnie dług obciążający ich oboje. Dopiero w dalszej perspektywie, najczęściej po przeprowadzeniu dodatkowego procesu i skutecznej egzekucji, może odzyskać część poniesionych wydatków od drugiego małżonka. Do rzadkości należą przypadki, gdy to były małżonek, który nie otrzymał nieruchomości, samodzielnie spłaca większą część długu.

Przyjęte przez SN rozwiązanie powodować będzie nakładanie na małżonka otrzymującego nieruchomość (zwykle lokal mieszkalny albo zabudowany grunt) obowiązku spłaty drugiego małżonka, który z uzyskanych tą drogą środków może pokryć przypadającą na niego część zadłużenia powiązanego z hipoteką. Tym samym małżonek dokonujący spłat finansuje pośrednio spłatę długu ciążącego na drugim małżonku, a oprócz tych spłat musi jeszcze pokrywać przypadające na niego zadłużenie oraz nierzadko także zajmować się wychowaniem wspólnych małoletnich dzieci oraz ich utrzymywaniem.

Oceniając stanowisko SN, nie można też abstrahować od tego, że obciążenie nieruchomości wpływa na jej wartość rynkową, a to tę wartość sąd powinien uwzględniać przy dokonywaniu podziału majątku wspólnego małżonków¹³.

¹³ Za dominujący w literaturze i powszechnie przyjmowany w orzecznictwie należy uznać pogląd, zgodnie z którym oszacowanie podlegających podziałowi składników majątku wspólnego

W uzasadnieniu swej uchwały SN przywołuje przepisy dotyczące sposobu określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego¹⁴. Odwołując się do praktyki obrotu nieruchomości obciążoną hipoteką¹⁵, konstatuje jednak, że na wartość nieruchomości nie oddziałuje sama obciążająca ją hipoteka, ale związana z nią odpowiedzialność za dług. Jeżeli zatem nie dochodzi do zmiany osób odpowiedzialnych za dług, to brak jest podstaw do stwierdzenia, że obciążenie hipoteczne wpływa na wartość nieruchomości.

Rozważania SN dotyczące wartości nieruchomości obciążonej hipoteką koncentrowały się przede wszystkim na relacjach byłych małżonków (dłużników) z ich wspólnym wierzycielem. W tych relacjach rzeczywiście podział majątku wspólnego małżonków nie ma wpływu na zakres obowiązków dłużników względem wierzyciela. Również hipoteka z uwagi na swoją konstrukcję prawną zabezpiecza interesy wierzyciela niezależnie od tego, który z małżonków stanie się wyłącznym właścicielem nieruchomości nią obciążonej. Trzeba jednak zauważyć, że inaczej kwestia ta przedstawia się w relacjach z innymi osobami, np. potencjalnymi nabywcami takiej nieruchomości, a to przecież w relacjach z tymi osobami kształtuje się wartość rynkowa nieruchomości (jej cena), która stanowić powinna podstawę określenia wartości nieruchomości na użytek rozliczeń dokonywanych między byłymi małżonkami. Argument wykorzystany przez SN odnosi się tylko do umowy sprzedaży, w której całość lub część

następuje według cen obowiązujących w chwili działu. Zob. np. A. Stempniak, *Ustalenie...*, s. 196.; K. Skiepmo [w:] J. Ignaczewski (red.), *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków*, Warszawa 2017, s. 84 oraz przywołane tam orzeczenia.

¹⁴ Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.), wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedawcą, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej. Zob. też § 38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), który stanowi m.in., że przy określeniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

¹⁵ Sprzedaż odbywa się zwykle tak, że kupujący część lub całość ustalonej w umowie ceny przekazuje wierzycielowi, aby doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki, a resztę ceny przekazuje sprzedawcy. Cena ustalona w umowie nie odbiega wtedy od cen nieruchomości nieobciążonych hipoteką. Dopiero jeżeli w umowie sprzedaży nie dojdzie do takich ustaleń (co zdarza się rzadko), to nabywca obciążonej hipoteką nieruchomości staje się dłużnikiem rzeczowym, co oznacza m.in., że ponosi ryzyko odpowiedzialności rzeczowej za cudzy dług i wszczęcia egzekucji z nabytej nieruchomości. Występowanie tego ryzyka obniża cenę rynkową nieruchomości. Zob. wyrok SN z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 414/12, LEX nr 1324264.

ceny przekazywana jest wierzycielowi w celu wygaszenia hipoteki ciężącej na nieruchomości. Natomiast inaczej wpływ obciążenia hipotecznego na wartość nieruchomości ujawni się np. w przypadku umowy zamiany. Ponadto istniejące obciążenie hipoteczne wpływa także na swobodę właściciela w zakresie obciążania danej nieruchomości kolejnymi hipotekami i innymi prawami. Wreszcie należy zauważyć, że zaproponowane przez Sąd Najwyższy rozwiązanie pośrednio ogranicza swobodę właściciela w rozporządzaniu przyznaną mu nieruchomością, gdyż decydując się na jej sprzedaż z jednoczesną spłatą zadłużenia prowadzącą do wygaśnięcia hipoteki właściciel musi pokryć także część zadłużenia przypadającą na byłego małżonka, a następnie domagać się od niego zwrotu odpowiedniej kwoty na podstawie art. 376 k.c.

Elementarne doświadczenie życiowe, które jest przecież jedną z podstaw ocen sędziowskich, także wskazuje na to, że obciążenie nieruchomości hipoteką, zwłaszcza gdy obciążenie to jest znaczne, wpływa na wartość nieruchomości w obrocie. Sąd, przyznając nieruchomość obciążoną hipoteką jednemu z małżonków, nie uwalnia przecież nieruchomości z obciążenia, tak jak to dzieje się w przypadku sprzedaży takiej nieruchomości z jednoczesną spłatą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką¹⁶. W związku z tym powinien uwzględnić fakt dalszego obciążenia nieruchomości hipoteką. Z punktu widzenia małżonka, któremu przyznano nieruchomość, nie ma znaczenia cena uzyskana za jej sprzedaż, lecz tylko ta część ceny, która ostatecznie trafi do majątku tego małżonka. Dopóki hipoteka nie wygaśnie, wartość powiązanego z nią zadłużenia będzie pomniejszała należną mu cenę i trafi do wierzyciela.

Sądy, opierając się na uchwale SN, jeśli chcą uwzględnić wartość obciążenia hipotecznego przy podziale majątku wspólnego, wskazywać powinny szczególne okoliczności uzasadniające ten zabieg. Trudniej będzie zatem sądom stosować dotychczasową praktykę. Decydując się na uwzględnienie wartości obciążenia hipotecznego przy określaniu wartości nieruchomości, sąd powinien brać pod uwagę m.in. wartość pozostałego jeszcze do spłaty zadłużenia (w tym proporcję pozostałego do spłaty zadłużenia i wartości nieruchomości), dotychczasową postawę małżonków w zakresie spłaty zadłużenia, wolę jednego z małżonków samodzielnej spłaty zadłużenia oraz sytuację majątkową i osobistą byłych małżonków¹⁷.

W podsumowaniu stwierdzić należy, że lepszym rozwiązaniem byłoby odwrócenie przyjętej zasady i opowiedzenie się przez SN za dotychczas stosowanym w praktyce rozwiązaniem polegającym na uwzględnianiu przy określaniu

¹⁶ Zob. A. Górski, *Orzekać po staremu*, „Rzeczpospolita” z dnia 10 maja 2018 r., nr 107.

¹⁷ Zob. np. dostępne na portalu www.orzeczenia.ms.gov.pl uzasadnienia postanowień: SO w Sieradzu z dnia 25 września 2019 r., I Ca 354/19; SO w Kielcach z dnia 10 czerwca 2019 r., II Ca 849/18; SO w Olsztynie z dnia 22 maja 2019 r., IX Ca 986/18.

wartości nieruchomości obciążającej ją hipoteki. Niezależnie bowiem od tego, czy małżonek nieotrzymujący nieruchomości spłaca przypadającą na niego część zadłużenia związanego z hipoteką, ciężar z nim związany spoczywa zwykle i tak na małżonku, który w wyniku podziału otrzymuje obciążoną nieruchomość. Dotychczasowa praktyka lepiej chroniła tego małżonka oraz zamieszkujące z nim dzieci, gdyż uwzględnienie hipoteki miało korzystny wpływ na wysokość ewentualnych spłat na rzecz drugiego małżonka i pozwalało na rozłożenie w czasie ciężaru związanego z długiem powiązany z hipoteką obciążającą nieruchomość. Nawet jeśli małżonek otrzymujący nieruchomość decydował się na jej sprzedaż (np. gdy nie podolał ciężarowi spłaty długu związanego z hipoteką) i otrzymał cenę pomniejszoną o kwotę przekazaną wierzycielowi celem wygaszenia hipoteki, to w dalszej perspektywie nie pojawiała się już jego roszczenie do byłego małżonka, gdyż wartość obciążenia hipotecznego została uwzględniona przy podziale majątku wspólnego.

*Jacek Górecki
Daniela Wybrańczyk*

Mortgage charges consideration in determining the value of joint matrimonial property in case division of marital assets

Supreme Court assumed that in determining the value of the subject property the division after the termination of marital joint property should be taken into account its market value without consideration mortgage charges. A compromise was allowed to reduce the value of such property in situations where specific circumstances of the case indicate such need. A better solution would be to reverse the rule and take a stand for the previous practice in taking into account the mortgage burden when determining the value of real estate.