

Uchwała z dnia 25 czerwca 2008 r. III CZP 58/08

Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)

Sędzia SN Marian Kocon

Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Jerzego W. przy uczestnictwie Joanny F. o zniesienie współwłasności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 czerwca 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem z dnia 6 lutego 2008 r.:

„1. Czy w sprawie o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wartość tego prawa ustala się z uwzględnieniem niespłaconego kredytu mieszkaniowego, zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na działce gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste spółdzielni budowy domów jednorodzinnych;

2. Jeżeli tak, to jak należy ustalić wartość tego prawa, w sytuacji, kiedy w wyniku zniesienia współwłasności przypadło ono uczestnikowi, który ma hipotetyczną możliwość uzyskania umorzenia części kredytu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 ze zm.)?”

podjął uchwałę:

W sprawie o zniesienie wspólności prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej wartość tego prawa ustala się z uwzględnieniem związanego z nim długu z tytułu niespłaconego kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową w części przypadającej na ten dom.

Uzasadnienie

Przedstawione zagadnienie prawne nasunęło się Sądowi Okręgowemu przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy w sprawie o zniesienie wspólności spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego nr 14 w Z.W. przy ul. S. nr 43. Prawo to przyznane zostało w 1993 r. małżonkom Joannie i Ryszardowi F. i dotyczy domu usytuowanego na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Budowy Domów Jednorodzinnych „W.” w Z.W. Na sfinansowanie budowy domów jednorodzinnych Spółdzielnia „W.” zaciągnęła kredyt bankowy w wysokości 577 125 zł, zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości zabudowanej m.in. budynkiem przydzielonym małżonkom F. Członkowie spółdzielni spłacają ten kredyt w ratach kwartalnych. Zadłużenie kredytowe, przypadające na dom jednorodzinny, którego dotyczy postępowanie, wynosiło na dzień 30 czerwca 2007 r. łącznie kwotę 90 220,31 zł. W razie dokonania jednorazowej spłaty zadłużenia kredytowego członek spółdzielni korzysta z możliwości umorzenia 70 % kwoty podstawowej. Wartość rynkowa prawa do spornego domu wynosi 231 250 zł.

Postępowanie o zniesienie wspólności spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego toczy się z wniosku wierzyciela, który w toku postępowania egzekucyjnego nabył udział dłużnika Ryszarda F. wynoszący 1/2 w tym prawie.

Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zniósł wspólność w ten sposób, że przyznał prawo wnioskodawcy Jerzemu W. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki Joanny F. kwoty 113 124,73 zł. Powołując się na art. 244 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 4 lutego 2005 r., stwierdził, że w wyniku nowelizacji tego przepisu dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stało się spółdzielczym prawem do lokalu, o którym mowa w rozdziale 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.").

Ustalając wysokość spłaty dla uczestniczki postępowania Sąd pierwszej instancji uznał, że nie należy obniżać jej „o wartość kredytu obciążającego prawo w wysokości 90 220,31 zł”, gdyż zobowiązanie kredytowe nie jest w całości wymagalne i nie ma obowiązku jego natychmiastowej zapłaty, ponieważ zostało rozłożone na długi okres, raty są niewygórowane, a ich wysokość nie zależy od procesów inflacyjnych. Przy tym konieczność spłaty kredytu przez nabywcę prawa

nie jest pewna, gdyż może on wyzbyć się tego prawa zanim ureguluje wszystkie raty kredytu, oraz może skorzystać z umorzenia części długu w razie jednorazowej spłaty. Hipoteka zabezpieczająca kredyt została ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego należącego do Spółdzielni, która ten kredyt zaciągnęła. Odliczenie od wartości rynkowej spornego prawa pozostałego do zapłaty zobowiązania kredytowego Sąd Rejonowy uznał za krzywdzące dla uczestniczki postępowania, której spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego zapewniało stabilizację życiową (zamieszkiwała w tym domu z rodziną).

W apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 212 § 2 k.c. przez ustalenie wartości spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego z pominięciem obciążenia wynikającego z nie spłaconego kredytu, zabezpieczonego hipoteką, podnosząc, że w rezultacie ustalona przez Sąd wartość tego prawa nie jest jego wartością wolnorynkową w rozumieniu tego przepisu.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na specyfikę sytuacji prawnej występującej w rozpatrywanej sprawie, polegającej na tym, że przedmiot zniesienia wspólności nie jest obciążony hipoteką, gdyż ustanowiona jest ona na prawie wieczystego użytkownika gruntu, przysługującym spółdzielni. Przy ustalaniu wartości prawa do domu jednorodzinnego nie można zatem stosować wprost zasad dotyczących określenia wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczność, że dom jednorodzinny objęty spółdzielczym prawem do lokalu, postawiony jest na prawie użytkownika wieczystego obciążonego hipoteką, przemawia jednak za uwzględnieniem przy ustalaniu wartości tego prawa niespłaconego kredytu mieszkaniowego, pobranego przez Spółdzielnię na wybudowanie budynku jednorodzinnego, którego dotyczy prawo. (...)

Wątpliwości Sądu wzbudziło także to, czy na wartość spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego powinna wpływać możliwość uzyskania umorzenia części kredytu na podstawie art. 10 ust.1 pkt 5 ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 ze zm.), związana z dokonaniem spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2008 r. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Prawo, którego dotyczy postępowanie, powstało w 1993 r. jako prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, ustanowione na podstawie art.

232 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.") na rzecz małżonków F., do których majątku wspólnego weszło. Stosowały się do niego odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o własnościowym prawie do lokalu (art. 232 § 4 Pr.spółdz. oraz art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu, Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27). Od dnia 15 stycznia 2003 r. prawo to regulują odpowiednio stosowane przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, zawarte w rozdziale 2¹ u.s.m., z zachowaniem szczególnych zasad, określonych w zmienionym art. 52, obowiązujących do czasu przeniesienia na uprawnionego własności domu. Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej traktowane jest jako stan przejściowy, prowadzący do przeniesienia na uprawnionego własności przydzielonego domu i działki po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy i ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów. Obowiązkiem członków, którym przysługuje prawo do domu jednorodzinnego jest zatem sfinansowanie całości kosztów poniesionych na budowę tego domu, a dodatkowo także kosztów przeniesienia własności domu i ewentualnego udziału w kosztach likwidacji spółdzielni. Jeżeli koszty budowy ponoszone były z kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię i spłacanego przez nią, uzupełnianie wkładu budowlanego na rzecz spółdzielni, do czasu przejęcia jej zobowiązań kredytowych, może następować w ratach, stosownie do planu spłaty kredytu dokonywanego przez spółdzielnię. Bezsporne jest, że w przedstawionej sprawie zniesienie wspólności dotyczy prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, gdyż do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki i własności domu na rzecz uprawnionych dotychczas nie doszło.

W wyniku przejęcia udziału Ryszarda F. w tym prawie przez egzekwującego wierzyciela – Jerzego W. – prawo do domu jednorodzinnego przysługuje stronom niniejszego postępowania po połowie, a zniesienie wspólności tego prawa ma nastąpić przez przyznanie go w całości wnioskodawcy.

Jak wynika z art. 17² ust. 3 u.s.m. zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Regulacja ta, analogiczna do poprzednio obowiązującego art. 223 § 2 Pr.spółdz., interpretowana jest jako powodująca wstąpienie nabywcy prawa w sytuację zbywcy także w zakresie

ciążących na nim praw i obowiązków związanych z wkładem budowlanym, również co do obowiązku uregulowania niespłaconej jeszcze części tego wkładu. W razie zatem prawomocnego przyznania wnioskodawcy spornego prawa, na nim ciąży obowiązek regulowania na rzecz spółdzielni dalszych rat z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na koszty budowy.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określają zasady wyceny wartości lokalu (odpowiednio stosowane do domu jednorodzinnego – art. 2 ust. 3 zdanie drugie u.s.m.) jedynie na wypadek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Artykuł 17¹¹ ust. 2 u.s.m. nakazuje wówczas z wartości rynkowej lokalu potrącić część wkładu budowlanego, nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało prawo, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrącić kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Niewątpliwie reguł tych, odnoszących się do rozliczeń między spółdzielnią a osobą, której prawo spółdzielcze wygasło, nie można stosować do sytuacji, w której prawo trwa, a ustalenie jego wartości ma na celu dokonanie rozliczeń między uprawnionymi do niego. W konsekwencji nie można podzielić zapatrywania, że wielkość pozostałego do spłaty zadłużenia powinna zostać automatycznie odliczona od wartości „czystego” prawa.

Analiza zapatrywań piśmiennictwa i orzecznictwa dotyczących sposobu ustalania wartości składników majątkowych w wypadku, gdy są one obciążone prowadzi do wniosku, że należy uwzględnić obciążenia zmieniające ich rzeczywistą wartość, zwłaszcza obciążenia o charakterze praworzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel, w szczególności – w wypadku nieruchomości – obciążenie hipoteką i prawami dożywocia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, nie publ.). Obciążenie obowiązkiem spłaty reszty długu z tytułu wkładu budowlanego nie ma charakteru rzeczowego, niemniej ze względu na związanie prawa do domu jednorodzinnego z wkładem dzieli jego los, a jego skutki są zbliżone.

W rozpatrywanym wypadku prawo, którego dotyczy postępowanie, nie jest obciążone hipoteką. Zabezpieczenie hipoteczne dotyczy prawa użytkownika wieczystego, przysługującego spółdzielni. Przy tym, o ile własność domów jednorodzinnych zrealizowanych na obciążonej nieruchomości wraz z prawem do działek nie była przenoszona na uprawnionych przed dniem 23 września 2001 r., w

tyle w wypadku przeniesienia tych praw na uprawnionych nie powstanie na nich automatycznie hipoteka łączna zabezpieczająca zobowiązania kredytowe na rzecz banku. Sprzeciwia się temu brzmienie art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.s.h."), który wyłącza możliwość stosowania art. 76 ust. 1 do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, do których należą także domy jednorodzinne (art. 2 ust. 3 u.s.m.), jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis ten należy stosować odpowiednio do hipoteki obciążającej prawo użytkowania wieczystego (art. 65 ust. 3 i 5 u.k.s.h.). Umowa dotycząca podziału hipoteki, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04 ("Biuletyn SN" 2005, nr 9, s. 10), powinna być zawarta pomiędzy wierzycielem hipotecznym a właścicielem (wieczystym użytkownikiem) nieruchomości, która ma zostać podzielona, a w razie braku umowy – hipoteka nie będzie mogła powstać. Stanowisko to potwierdza treść art. 44 ust. 1¹ u.s.m., wprowadzonego z dniem 31 lipca 2007 r., z którego dodatkowo wynika gwarancja, że w razie całkowitej spłaty zadłużenia – związanego z wyodrębnionym lokalem, przenoszonym na odrębną własność lub budynkiem – na rzecz spółdzielni, nabywca uzyskuje prawo własności bez obciążeń hipotecznych. W wypadku przenoszenia własności domu jednorodzinnego i praw do działki przed całkowitą spłatą zadłużenia kredytowego przez spółdzielnię konieczność umownego uregulowania spraw związanych z przejęciem długu spółdzielni wobec banku kredytującego oraz sposobu zabezpieczenia spłaty tego długu wymaga także udziału nabywcy jako przejemcy długu (art. 52 pkt 3 u.s.m. w związku z art. 519 § 2 k.c.).

Reasumując, obciążeniem, jakie musi być wzięte pod uwagę przy ustalaniu wartości prawa do domu jednorodzinnego, przysługującego stronom, jest zobowiązanie z tytułu spłaty reszty wkładu budowlanego, realizowane w ratach stosownie do wymagalności ciężącego na spółdzielni zadłużenia kredytowego. Tego rodzaju obciążenie nie musi powodować ubytku wartości prawa, z którym jest związane, o nominalną wartość długu, Sąd pierwszej instancji bowiem trafnie zwrócił uwagę, że obniżenie wartości prawa do domu powinno być oceniane według kategorii rynkowych, tzn. przy uwzględnieniu reguł stosowanych w obrocie, w

którym atrakcyjność określonego prawa może prowadzić do zgody na nabycie go z pewnymi ciężarami, bez pełnego, a nawet w ogóle bez żadnego odzwierciedlenia nominalnej wartości tych obciążeń w cenie. Jest tak zwłaszcza wówczas, gdy obciążenie można uznać za nieuciążliwe, ocena musi być jednak przeprowadzana z uwzględnieniem indywidualnych okoliczności danego wypadku. Przesłankami, które należy brać pod uwagę, jest rodzaj obciążenia, sposób jego realizacji, jego dolegliwość i wiążące się z nim ryzyko zmian na niekorzyść w przyszłości. Wśród czynników podlegających ocenie w niniejszej sprawie znaleźć się także musi możliwość skorzystania z umorzenia części zadłużenia w wypadku wcześniejszej jego spłaty na zasadach przewidzianych w art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przepisy te ustanawiają skonkretyzowane możliwości zmniejszenia zobowiązania. Istnienie takiej możliwości nie jest obojętne przy ocenie rzeczywistej wartości rynkowej prawa, powoduje bowiem, że ciężący dług może być zlikwidowany w krótkim czasie za część swojej nominalnej kwoty.

Konieczność uwzględnienia wszystkich elementów wpływających na wartość spornego prawa wynika z ostateczności rozliczeń dokonanych w postanowieniu o zniesieniu wspólności tego prawa (art. 618 § 3 k.p.c.) i może wiązać się z koniecznością skorzystania z wiadomości fachowych. Jest to już jednak zagadnienie dotyczące problemów faktycznych i nie mieści się w zakresie rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego.

Z tych względów podjęto uchwałę, jak na wstępie.