

Sygnatura akt II Ca 1455/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Popielarczyk
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Protokolant:	Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. J.

przeciwko Z. L. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 17 października 2013 roku, sygnatura akt I C 2861/12/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

„I. zasądza od pozwanej Z. L. (1) na rzecz powoda Z. J. kwotę 72 353 (siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt trzy) złote 37 (trzydzieści siedem) groszy z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 554, 39 zł od dnia 24 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 572, 57 zł od dnia 15 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 71 226, 41 zł od dnia 13 września 2012 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7349 (siedem tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5532 (pięć tysięcy pięćset trzydzieści dwa) złote tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 listopada 2014 roku

Powód Z. J. domagał się zasądzenia od pozwanej Z. L. (1) zapłaty kwoty 74 620, 37 zł z odsetkami i kosztami z tytułu całkowitej spłaty zaciągniętego wspólnie przez strony kredytu na zakup nieruchomości.

Pozwana Z. L. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów, zarzucając, że kwota objęta żądaniem pozwu nie może być dochodzona z uwagi na uregulowanie art. 618 § 3 k.p.c., w związku z zakończoną pomiędzy stronami sprawą o zniesienie współwłasności.

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony nabyły na współwłasność nieruchomość położoną w K., której zakup został sfinansowany ze wspólnie zaciągniętego przez strony kredytu w Banku (...), wynikającego z umowy z dnia 8.07.2004 r. Współwłasność tej nieruchomości została zniesiona na mocy orzeczenia Sądu Rejonowego w Wieliczce z dnia 28.04.2010 r., zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14.09.2011 r. W wyniku zniesienia tej współwłasności powód stał się jedynym jej właścicielem, a pozwana otrzymała należną jej spłatę.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że po zniesieniu współwłasności powód spłacił cały zaciągnięty przez strony kredyt hipoteczny oraz wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz połowy spłaconej przez niego kwoty. Pozwana wyraziła zgodę na wcześniejszą spłatę pozostałej części kredytu.

Sąd Rejonowy wskazał, że zarówno w piśmiennictwie jak również orzecznictwie przyjmuje się, że przy ustalaniu wartości składnika nieruchomości w celu ustalenia spłaty należy uwzględnić jej realną wartość rynkową, w tym obciążenie hipoteczne. Sąd Rejonowy przywołał rozważania Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 58/08 (OSNC 2009/7-8/99) wskazujące, że z istoty hipoteki wynika, że wierzyciel hipoteczny może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej bez względu na to, kto jest jej właścicielem. Oznacza to, że jeżeli w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość obciążona hipoteką przypada jednemu z jej dotychczasowemu współwłaścicielowi, którego obciążono na rzecz drugiego spłatą, to tego dotychczasowego współwłaściciela, który otrzymał nieruchomość obciąża obowiązek zaspokojenia wierzyciela, jako dłużnika rzeczowego. Oznacza to, że przy ustaleniu wartości nieruchomości i należnej spłaty należy uwzględnić obciążenie hipoteczne. Nieuwzględnienie takiego obciążenia, co wynika z powyższej uchwały, mogłoby doprowadzić do sytuacji, gdzie uczestnik, który otrzymał w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość byłby zobowiązany do zaspokojenia wierzyciela z przysługującej mu hipoteki i jednocześnie nie będzie mógł już dochodzić swoich roszczeń wobec drugiego z dotychczasowych współwłaścicieli, który otrzymał spłatę (art. 618 § 3 k.p.c.).

Powyższe doprowadziło Sąd Rejonowy do wniosku, iż po prawomocnym zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności nie jest już dopuszczalne dochodzenie roszczeń wynikających z art. 207 k.c. Nie można zatem dochodzić rozliczenia z tytułu spłaconego kredytu po likwidacji wspólności.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu za obie instancje, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powód zarzucił Sądowi pierwszej instancji pominięcie, iż w sprawie o zniesienie współwłasności nie doszło do uwzględnienia obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości. Wskazał, że pozwana była łącznie

z nim solidarnie zobowiązana do spłaty kredytu, a zatem wobec jego spłaty przez powoda, przysługuje mu, jako dłużnikowi solidarnemu, roszczenie regresowe i to stanowiło podstawę żądania w niniejszej sprawie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania. Podtrzymała swoje stanowisko co do niemożności dochodzenia przez powoda roszczenia z tytułu spłaty kredytu z uwagi na art. 618 § 3 k.p.c. Zarzuciła, że umowy kredytowej nie można traktować w oderwaniu od celu tej umowy oraz okoliczności związanych z zaciągnięciem kredytu tj. jego spłatą, ustanowionego zabezpieczenia oraz zniesienia współwłasności. Powód mógł w toku postępowania o zniesienie współwłasności podnosić kwestę obciążenia hipotecznego, jednak tego nie uczynił, co oznacza, że utracił swoje roszczenie z tego tytułu, co już zostało wyjaśnione w orzecznictwie.

Ponadto pozwana zarzuciła, że wycena nieruchomości dokonana przez biegłego w sprawie o zniesienie współwłasności była niższa niż kwota, za którą powód sprzedał nieruchomość. Powód sprzedał nieruchomość za 270 000 zł, zaś spłata zasądzona na rzecz pozwanej wyniosła 110 030 zł. Z tego względu pozwana zgłosiła zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Skoro bowiem powód sprzedał nieruchomość za kwotę 270 000 zł, a spłata na jej rzecz wyniosła 110 030 zł, powód został bezpodstawnie wzbogacony kosztem pozwanej o co najmniej 50 000 zł i mimo to podjął kroki, w celu dochodzenia od pozwanej zapłaty części kredytu.

Sąd Okręgowy - w oparciu zgromadzone i dopuszczone przez Sądem pierwszej instancji dowody z dokumentów - uzupełnił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji o następujące fakty:

Zawarta przez Z. L. (1) i Z. J. z Bankiem (...) S.A. umowa kredytu z dnia 6 lipca 2004 roku miała na celu sfinansowanie zakupu na rynku wtórnym domu jednorodzinnego położonego w miejscowości K. (...). Kredyt został udzielony w kwocie 54 662 CHF. Zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowiła m.in. hipoteka zwykła w wysokości 54 662 CHF i hipoteka kaucyjna do wysokości kwoty 29 600 CHF, z tytułu odsetek umownych i kosztów udzielonego kredytu, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości położonej w miejscowości K. (...).

Dowód: umowa z dnia 6 lipca 2004 roku k. 8 – 18.

Z. L. (1) i Z. J. nabyli nieruchomość położoną w K. (...)w udziałach po 1/2 części.

Ustalona - w oparciu o opinię biegłego - w toku postępowania o zniesienie współwłasności wartość nieruchomości położonej w K. (...)wynosiła 275 010 zł.

W sprawie o zniesienie współwłasności wyliczona dla Z. L. (1) spłata wynosiła 137 505 zł.

W toku tej sprawy zostało ustalone, że Z. J. poczynił obciążający pozwaną nakład na nieruchomość wspólną w kwocie 6800 zł, spłacił do dnia zamknięcia rozprawy w drugiej instancji z tytułu zaciągniętego kredytu kwotę 74 197 zł oraz poniósł koszty utrzymania nieruchomości w kwocie 15 799, 80 zł. Od należnej pozwanej kwoty 137 505 zł odjęto 6800 zł z tytułu nakładów, co dało 130 705 zł. Kwotą 89 996, 80 zł (którą poniósł powód tytułem spłaty kredytu: 74 197 zł i kosztów utrzymania rzeczy wspólnej: 15 799, 80 zł) obciążono strony po połowie tj. po 44 998, 40 zł, co oznaczało, że pozwana zobowiązana była zwrócić powodowi tę kwotę. Odjęto od niej jednak kwotę 24 323, 18 zł, jaką pozwana przekazała powodowi z tytułu czynszu najmu własnego mieszkania, co dało kwotę 20 675, 22 zł należną powodowi. Od kwoty 130 705 zł (137 505 zł pomniejszone o koszt remontu 6800 zł) odjęto 20 675, 22 zł uzyskując ostatecznie kwotę 110 030 zł, która została zasądzona na rzecz pozwanej.

Przy ustaleniu należnej Z. L. (1) spłaty nie uwzględniono obciążenia hipotecznego, wynikającego z zaciągniętego kredytu na zakup nieruchomości.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14 września 2011 roku (sygn. akt II Ca 419/11) wraz z uzasadnieniem k. 419 – 427 akt I Ns 844/08.

Po zakończeniu sprawy o zniesienie współwłasności powód Z. J. dokonał spłaty kredytu wynikającego z umowy z dnia 6 lipca 2004 roku w następujących dniach i kwotach:

- w dniu 15 lutego 2012 roku w kwocie 1108, 78 zł;

- w dniu 15 maja 2012 roku w kwocie 311, 48 CHF (1145, 13 zł);

- w dniu 25 czerwca 2012 roku całkowitej spłaty w kwocie 38 761, 62 CHF (142 452, 83 zł);

Dowód: potwierdzenie przelewu k. 23, 31,19.

Pismem z dnia 16 lutego 2012 roku pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 554, 39 zł z tytułu połowy raty za luty 2012 roku. W dniu 20 lutego 2012 roku pozwana odmówiła przyjęcia tego wezwania.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 22 – 25, ,

Pismem z dnia 23 maja 2012 roku pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 572, 60 zł z tytułu połowy raty za maj 2012 roku. Przesyłka zawierająca to pismo została dwukrotnie awizowana w dniach 28 maja 2012 roku i 4 czerwca 2012 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 30 – 32.

Z. L. (2) wyraziła zgodę na wcześniejszą całkowitą spłatę kredytu.

Dowód: wydruk e – mail k. 68 – 69.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

1. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, którego podsumowanie stanowi postanowienie z dnia 20 kwietnia 2011 roku I CSK 661/10 (OSNC-ZD 2012/2/31) zgodnie przyjmuje się, że w tzw. sprawach działowych, w tym także w sprawach o zniesienie współwłasności, których przedmiotem jest nieruchomości obciążona hipoteką, sąd – przyznając tę nieruchomości jednemu z uczestników – powinien określić jej wartość z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Stanowisko to wychodzi z założenia, iż treść hipoteki polega na tym, że uprawniony – w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności – może dochodzić określonej sumy z „nieruchomości obciążonej”, tzn. bez względu na to, do kogo nieruchomości należy. Wierzyciel hipoteczny może bowiem wykonywać uprawnienia wynikające z hipoteki względem osoby, która nabyła nieruchomości. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Z tego względu wskazuje się, iż zasady te nie mogą pozostać bez wpływu na zakres odpowiedzialności za wierzytelność pieniężną zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości. Jeżeli zatem nieruchomości w wyniku podziału majątku wspólnego przypada uczestnikowi, którego obciążono na rzecz drugiej strony określoną kwotą z tytułu wyrównania wartości udziałów w majątku wspólnym, to przede wszystkim tego uczestnika, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z wpisu hipoteki. Nieuwzględnienie zatem – przy ustalaniu dopłat przez uczestnika – wysokości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że uczestnik, jako dłużnik rzeczowy sam spłaci dług hipoteczny, w którym druga strona nie będzie już partycypowała.

Zazwyczaj dla wsparcia tego stanowiska dodaje się, że taki uczestnik, któremu przyznana została nieruchomości i który spłacił następnie zabezpieczoną należność, nie będzie mógł już skutecznie dochodzić z tego tytułu swoich roszczeń z uwagi na uregulowanie art. 618 § 3 k.p.c. Podkreśla się przy tym, że orzeczenie sądu przyznające nieruchomości jednemu z uczestników nie prowadzi do wygaśnięcia hipoteki, nie oznacza to jednak, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności dopuszczalne są pomiędzy uczestnikami tego postępowania wzajemne rozliczenia z tytułu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 roku, II CKN 611/99, M.Prawn. 2001/2/93, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 roku, III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010/3/82 oraz powołane na wstępie postanowienie z dnia 20 kwietnia 2011 roku I CSK 661/10, OSNC-ZD 2012/2/31).

Podkreśla się ponadto, że powyższy pogląd nie pozostaje w sprzeczności z innym, również utrwalonym stanowiskiem judykatury o braku możliwości rozliczania w postępowaniach działowych zaciągniętych długów (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 1958 roku, I CR 547/58, OSNCK 1959/2/59, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 9 września 1976 roku, III CRN 83/76, OSPiKA 1977/9/157; z dnia 21 stycznia 2010 roku, I CSK 205/09, Lex nr 560500). Wychodzi się bowiem z założenia, że inną kwestią jest rozliczanie pasywów a inną ustalanie wartości przedmiotów podlegających podziałowi, co sprowadza się do kwestii sposobu szacowania nieruchomości obciążonej hipoteką, która zmniejsza jej wartość.

Zaprezentowane powyżej stanowisko, dotyczące konieczności uwzględnienia obciążenia hipotecznego przy ustalaniu wartości nieruchomości, w tym również wskazujące, na wynikającą z art. 618 § 3 k.p.c. prekluzję roszczeń z tytułu spłaconego w późniejszym okresie zadłużenia, prezentowane było w sprawach o podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności.

2. Poza postępowaniem działowym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 kwietnia 2009 roku, IV CSK 566/08 (M. Prawn. 2009/9/466) rozważał możliwość wystąpienia z żądaniem zapłaty z tytułu spłaconego zadłużenia po prawomocnym zakończeniu sprawy o podział majątku i stwierdził, że w razie zmniejszenia dla celów podziału wartości dóbr wchodzących w skład majątku dorobkowego o związane z nim zadłużenie, osoba, której przyznano je w naturze nie ma prawa żądać od byłego współmałżonka udziału w spłacie tych obciążeń. W sprawie, w której zapadł ten wyrok obciążenie hipoteczne było ujęte w dokonanej wycenie i orzeczeniu, jako czynnik zmniejszający wartość nieruchomości.

Odnosząc się zatem do samej tezy tego wyroku i części jego uzasadnienia można wnioskować, iż już sam Sąd Najwyższy dostrzega różnicę pomiędzy sytuacją, w której obciążenie zostało uwzględnione w sprawie działowej, od tej, w której takie obciążenie w sprawie tej nie zostało uwzględnione, skoro stwierdza, że w tym pierwszym wypadku dochodzenie tego typu roszczeń nie jest dopuszczalne, nie zaś, że ich dochodzenie w każdym wypadku nie jest dopuszczalne, bez rozróżnienia, czy obciążenie było uwzględnione, czy nie.

3. Jeżeli przeszkody do dochodzenia omawianych roszczeń po zakończeniu sprawy o podział majątku lub zniesienie współwłasności orzecznictwo upatruje w art. 618 § 3 k.p.c. i przewidzianej tam prekluzji, to w pierwszej kolejności rozważyć należy charakter tych roszczeń, jak również charakter zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu.

Przewidziana w art. 618 § 3 k.p.c. prekluzja dotyczy roszczeń określonych w paragrafie pierwszym art. 618 k.p.c., chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Roszczeniami tymi – jak wynika z brzmienia art. 618 § 1 k.p.c. – są roszczenia wynikające ze sporów o żądanie zniesienia współwłasności, o prawo własności jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Literatura i orzecznictwo do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zalicza przede wszystkim roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów oraz dokonanych nakładów (art. 207 k.c.). Wśród tych ostatnich szczególną kategorię stanowi roszczenie dochodzone na podstawie art. 231 § 1 k.c. (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 157/92, OSNC 1993/6/111). Jako nakład traktuje się także spłatę długu zaciągniętego w związku z utrzymaniem rzeczy wspólnej lub z inwestowaniem w nią.

Jakkolwiek w orzecznictwie zarysowała się tendencja do szerokiego rozumienia tych roszczeń (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1969 roku, III CZP 48/69), to nie może jednak ulegać wątpliwości, że art. 618 § 1 k.p.c. może dotyczyć takich roszczeń z tytułu posiadania rzeczy, które istnieją, czy też powstały przed prawomocnym zniesieniem współwłasności. Wtedy bowiem tylko można mówić o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Wśród tych roszczeń niewątpliwie znajdzie się taki dług, który został wspólnie zaciągnięty na zakup nieruchomości i został już spłacony. W ocenie Sądu Okręgowego istnieją jednak poważne argumenty stojące na przeszkodzie przyjęcia, aby roszczeniem takim był dług, który stanie się dopiero wymagalny w przyszłości i to nawet jeżeli jego zabezpieczeniem jest ustanowiona na nieruchomości hipoteka. O roszczeniu jednego współwłaściciela względem drugiego z tytułu spłaty wspólnie zaciągniętego zobowiązania można mówić dopiero wówczas, gdy nastąpi

jego zapłata względem wierzyciela. Wcześniej roszczenie jednego ze współwłaścicieli względem drugiego o zwrot części zapłaconej kwoty w ogóle nie istnieje, bo wspólny dług nie został jeszcze uregulowany.

Zauważać również należy, że jakkolwiek przeszkodę w późniejszym dochodzeniu zapłaconego po „likwidacji wspólności” wspólnego długu orzecznictwo upatruje w art. 618 § 3 k.p.c., to jednak zdaje się nie traktować go jako klasycznego roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej, które podlegałoby rozpoznaniu tylko i wyłącznie na żądanie uczestnika postępowania (art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), a którego uwzględnienie lub nie rodziłoby konieczność zamieszczenia w sentencji postanowienia stosownego wyrzeczenia (pozytywnego lub negatywnego) z wynikającymi z tego konsekwencjami co do możliwości wniesienia środka zaskarżenia. Uwzględnienie istniejącego zadłużenia łączy się raczej ze sposobem szacowania nieruchomości obciążonej hipoteką, zmniejszającym wartość nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 roku, I CSK 661/10). Również z tego powodu, w ocenie Sądu Okręgowego, odwołanie się do prekluzji z art. 618 § 3 k.p.c. jako wykluczającej możliwość dochodzenia spłaconego długu po zakończeniu sprawy działowej nie wydaje się być przesądzające, jeżeli zwłaszcza zważy się, iż prekluzja ta dotyczyć może wyłącznie roszczeń z § 1.

4. W zaprezentowanym na wstępie orzecznictwie, nakazującym uwzględnienie obciążenia hipotecznego przy szacowaniu wartości nieruchomości w sprawach działowych, Sąd Najwyższy wskazywał, że za takim rozwiązaniem przemawia przede wszystkim fakt, że to tego uczestnika, któremu zostaje przyznana nieruchomość, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z hipoteki. Takiemu rozumowaniu nie sposób odmówić racji i nie sposób nie zauważyć, że stanowi ono istotne narzędzie pozwalające na rozliczenie ciężącego na współwłaścicielach wspólnego długu już w sprawie o zniesienie współwłasności.

Opowiadając się co do zasady za słusznością tego poglądu i faktyczną potrzebą uwzględniania zadłużenia już na etapie zniesienia współwłasności Sąd Okręgowy zauważa jednak, że nie zawsze doprowadzi to do wyeliminowania potrzeby kierowania dalszych roszczeń, w szczególności zaś do stworzenia takiej sytuacji, w której ostatecznie - uwzględniając wartość nieruchomości i jej faktyczne zadłużenie - współwłaściciele wyjdą ze współwłasności w taki sposób, w którym żaden z nich nie zostanie uprzywilejowany bądź pokrzywdzony. Przykładowo nie można wykluczyć sytuacji, w której, pomimo istniejącego zabezpieczenia hipotecznego, wierzyciel nie skieruje egzekucji do nieruchomości i poszukiwał będzie zaspokojenia od tego uczestnika, który uzyskał (pomniejszoną) spłatę. Choćby tylko ze względu na koszty i czas trwania egzekucji z nieruchomości korzystniejsze z punktu wierzyciela mogłoby być w danych okolicznościach skierowanie egzekucji np. do wynagrodzenia za pracę tego z uczestników, który otrzymał spłatę, jeżeli wysokość tego wynagrodzenia będzie istotna, czy z jego rachunku bankowego, na którym teoretycznie mogą pozostawać zgromadzone środki finansowe, choćby te uzyskane w zamian za spłatę. W takiej sytuacji, w razie spłaty długu przez tego z małżonków, któremu nie przyznano nieruchomości, i który otrzymał pomniejszoną spłatę, orzecznictwo zdaje się dopuszczać potrzebę poszukiwania rozwiązań chroniących jego interesy, a prekluzja z art. 618 § 3 k.p.c. nie stanowi ku temu przeszkody (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 roku, I CSK 205/09, LEX nr 560500).

W konkretnym przypadku ostateczna wysokość spłaconego po zakończeniu postępowania działowego wspólnego zadłużenia może być inna, niż ta przyjęta na potrzeby ustalenia wartości w sprawie działowej. Nie zawsze w chwili zniesienia współwłasności możliwe będzie ustalenie ostatecznej wartości zobowiązania pozostałego do zapłaty, choćby z uwagi na niedającą się przewidzieć wysokość odsetek, czy wahań waluty w przypadku kredytów walutowych (np. powszechnie znane w ostatnich latach niemal dwukrotne zwiększenie wartości franka szwajcarskiego). W takiej sytuacji jedna ze stron może zostać ostatecznie obciążona „likwidacją wspólności” w wyższym stopniu od drugiej, co nie jest pożądane.

Otwartą pozostaje także kwestia ustalenia wartości nieruchomości i wiążące się z tym konsekwencje w sytuacji, gdy wartość zabezpieczenia przewyższa wartość nieruchomości w przypadku kredytów walutowych, gdzie nastąpiło umocnienie się waluty, w której został udzielony kredyt.

Powyższe prowadzi do wniosku, że kwestia rozliczeń, związanych ze spłatą kredytów hipotecznych zaciągniętych na zakup nieruchomości, nie daje się sprowadzić wyłącznie do prostego obniżenia wartości nieruchomości przy jej podziale i nie rozwiązuje definitywnie problemu wzajemnych rozliczeń byłych małżonków czy współwłaścicieli. Niewątpliwie uwzględnienie obciążenia hipotecznego już w sprawie działowej może w znacznej mierze przyczynić się do zminimalizowania jego skali.

Z powyższych względów w ocenie Sądu Okręgowego nie można stanowczo wykluczyć możliwości dochodzenia rozliczeń z tytułu spłaty kredytu już po prawomocnym zakończeniu postępowania działowego. Jeżeli w orzecznictwie dopuszcza się możliwość poszukiwania ochrony tego z uczestników, który pomimo otrzymania obniżonej spłaty spłacił kredyt, to brak jest przekonujących argumentów, aby istnienie takiej ochrony wykluczyć w sytuacji, w której spłacone zadłużenie ostatecznie okazało się wyższe, niż to przyjęte na potrzeby rozliczeń w zniesieniu współwłasności.

5. Z podobnych względów nie można wykluczyć dopuszczalności dochodzenia spłaty zaciągniętego kredytu po zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności, jeżeli w sprawie o zniesienie współwłasności wartość obciążenia hipotecznego w ogóle nie została uwzględniona przez sąd, który przecież działa w tym zakresie z urzędu, bez względu na inicjatywę stron. Ścisłe, prawno-rzeczowe spojenie tego zadłużenia z konkretnymi składnikami majątkowymi, wyrażające się w możliwości zaspokojenia się przez wierzyciela z tych przedmiotów, nie zmienia tego, że źródłem zobowiązania jest zaciągnięcie kredytu, za który kredytobiorcy odpowiadają względem banku solidarnie (art. 376 k.c.). Art. 618 § 3 k.p.c. nie wydaje się być w tym względzie, z podanych wcześniej powodów, wystarczającym instrumentem pozbawiającym stronę możliwości dochodzenia roszczenia, które powstało już po zakończeniu postępowania, a które w żaden sposób w tym postępowaniu nie zostało rozliczone. Art. 618 § 3 k.p.c. uznawany jest w orzecznictwie za przepis o charakterze materialno- prawnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1994 roku, III CZP 6/94, OSN 1994/11/205). Istota wprowadzonej w nim prekluzji polega na wyłączeniu możliwości dochodzenia roszczeń podlegających rozpoznaniu w sprawie o zniesienie współwłasności i to nawet wówczas, kiedy nie zostały one zgłoszone. Z uwagi jednak na szczególny charakter tego uregulowania, wyrażający się w pozbawieniu możliwości zapewnienia ochrony w celu realizacji roszczenia, nie może być ono wykładane w sposób rozszerzający. Prekluzji winny podlegać takie roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej, które strona mogła zgłosić w postępowaniu o zniesienie współwłasności, co w przypadku spłaty wspólnego zadłużenia zaciągniętego na zakup nieruchomości dotyczyć może rat już zapłaconych, nie zaś przyszłych.

6. Z akt sprawy o zniesienie współwłasności wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że rozliczenia stron niniejszego postępowania w zakresie spłaty wspólnie zaciągniętego kredytu na zakup nieruchomości zostały dokonane jedynie do daty postanowienia sądu drugiej instancji oraz to, że – pomimo ujawnionego w tamtej sprawie obciążenia hipotecznego – nie wpłynęło ono na ustalenie wartości nieruchomości, która została oszacowana na kwotę 275 010 zł, bez jego uwzględnienia.

Trudno w tym momencie wskazać przyczynę, dla której w sprawie o zniesienie współwłasności nie uwzględniono wartości obciążenia hipotecznego, jednak nie jest wykluczona i taka sytuacja, że w tamtej sprawie sąd (ustalający przecież wartość nieruchomości z urzędu) stał na stanowisku, iż obciążenie, jako dług, nie podlega rozliczeniu, co przecież zgodne jest z zaprezentowaną wcześniej ugruntowaną linią orzecniczą nakazującą przy podziale uwzględniać jedynie aktywa. Wskazywać na to może choćby to, że istnienie obciążenia sądowi było znane, jak również to, że poniesione z tego tytułu wydatki zostały rozliczone do chwili zniesienia współwłasności. Oznaczałoby to, że sąd znoszący współwłasność dopuścił pomiędzy stronami tego postępowania dokonanie późniejszych rozliczeń z tytułu spłat kredytu dokonanych po zakończeniu postępowania.

Jedynie dla porządku dodać należy, że w praktyce orzecniczej sądów powszechnych, pomimo jednolitej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego, przypadki nieuwzględniania obciążenia hipoteką nie należały do rzadkości (por. Marta Knotz, Podział majątku wspólnego obciążonego hipoteką w orzecznictwie SN, IUSTITIA 2011/3). Zresztą sprawa, w której zapadło postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 roku (I CSK 661/10) jest tego najlepszym przykładem.

Uniemożliwienie powodowi dochodzenia przypadającej na pozwaną części spłaconego już po zniesieniu współwłasności kredytu prowadziłoby do sytuacji, w której korzyść ze współwłasności, w której udziały stron wynosiły po 1/2 części, osiągnąłby w zasadzie tylko jeden ze współwłaścicieli - pozwana. Niewątpliwie bowiem pozwana uzyskała spłatę w kwocie połowy wartości nieruchomości tj. 137 505 zł (kwestia jej pomniejszenia o poczynione nakłady i spłacony kredyt nie ma znaczenia, bowiem ich pokrycie obciążało współwłaścicieli po połowie). Powód co prawda uzyskał nieruchomość wartą 275 010 zł, ale połowę tej wartości spłacić musiał na rzecz pozwanej, niejako nabywając jej udział. Po zakończeniu sprawy o zniesienie współwłasności powód (za zgodą pozwanej) na spłatę kredytu wydatkował jeszcze 144 706, 74 zł. Oznacza to, że uzyskując nieruchomość o wartości 275 010 zł (wartość oszacowana przy zniesieniu współwłasności) wydatkował on łącznie 282 211, 74 zł. Pozwana zaś tylko przez to, że nieruchomości nie otrzymała uzyskała korzyść w wysokości 137 505 zł (rzecz jasna pomniejszoną o należne powodowi zobowiązania) i nie musiała spłacać pozostałego zadłużenia. W ten sposób doszło do nie dającej się pogodzić z zasadami sprawiedliwości społecznej sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli - poprzez spłatę wspólnego zobowiązania przez drugiego współwłaściciela po zakończeniu sprawy o zniesienie współwłasności, którego wartość w tej sprawie nie została uwzględniona - uzyskał znaczną korzyść majątkową. Podzielenie w tych okolicznościach poglądu Sądu Rejonowego i pozwanej co do braku możliwości dochodzenia części spłaconego zadłużenia doprowadza do sytuacji ewidentnego pokrzywdzenia powoda, i to w sytuacji, w której stosowanie prekluzji z art. 618 § 3 k.p.c., co wskazano wcześniej, wydaje się nie znajdować uzasadnienia.

7. Uznając zatem co do zasady żądanie pozwu za usprawiedliwione Sąd Okręgowy przyjął, że zostało ono udowodnione do kwoty 72 353, 37 zł.

Powód domagając się zasądzenia kwoty 74 620, 37 zł jako dowód zapłaty tej kwoty przedstawił polecenia przelewu na kwoty: 142452, 83 zł (k.19), 1108, 78 zł (k. 23) i 1145, 13 zł (k.31), łącznie 144706, 74 zł. Poza tylko twierdzeniami zawartymi w pozwie co do tego, że zapłacona została w całości kwota dochodzona żądaniem pozwu, powód na tę okoliczność nie przedstawił poza wskazanymi innymi dowodów. Pozwana zaś w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 51) wyraźnie wskazała, że przeczy wszystkim twierdzeniom powoda poza wyraźnie przez siebie przyznanymi. Zapłaty przez powoda kwoty dochodzonej pozwem wyraźnie nie przyznała, a zatem ciężar dowodu co do jej zapłaty winien obciążać powoda, który z tego faktu wywodził dla siebie korzystne skutki prawne (art. 6 k.c.). Przyznanie przez pozwaną, że wyraziła zgodę na wcześniejszą spłatę kredytu nie oznacza wyraźnego przyznania zapłaty wcześniejszych rat, a zapłaty trzech spośród nich powód nie wykazał. Nie można również wykluczyć, że w kwocie 142452, 83 zł uiszczonej jako spłata pozostałego zadłużenia mieszczą się właśnie te raty.

Skoro zatem powód udowodnił jedynie zapłatę kwoty 144706, 74 zł, to może domagać się od pozwanej zapłaty połowy tej kwoty tj. 72353, 37 zł.

Nie budzi wątpliwości możliwość dochodzenia przez powoda odsetek od kwoty 554, 39 zł (stanowiącej połowę zapłaconej kwoty 1108, 78 zł) od dnia 24 lutego 2012 roku (wobec odmowy pozwanej przyjęcia wezwania do zapłaty w dniu 20 lutego 2012 roku) oraz od kwoty 572, 57 zł (stanowiącej połowę zapłaconej kwoty 1145, 13 zł; nie zaś jak żądał powód 572, 60 zł) od dnia 15 czerwca 2012 roku (wobec drugiego awiza zawierającego tę przesyłkę w dniu 4 czerwca 2012 roku). Ponieważ jednak powód nie dołączył wezwania do zapłaty na kwotę 71 226, 41 zł, to jako wezwanie do zapłaty został potraktowany pozew, który doręczono pozwanej w dniu 12 września 2012 roku (k. 48), co oznacza, że pozwana pozostaje w opóźnieniu z zapłatą tej kwoty od dnia 13 września 2012 roku.

Podstawę prawną zasądzonej kwoty stanowił art. 376 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Strony zaciągnęły wspólny kredyt w celu nabycia nieruchomości na współwłasność w ułamkach po 1/2 części, stąd nie może budzić wątpliwości możliwość dochodzenia przez powoda połowy spłaconego przez niego zobowiązania.

Podstawę prawną do zasądzenia odsetek stanowił art. 481 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanej co do sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współzycia społecznego i uznał, że w okolicznościach tej sprawy art. 5 k.c. nie może znaleźć zastosowania. Przede wszystkim nie można zgodzić się z zarzutem, że powód przy uwzględnieniu żądania pozwu pozostaje bezpodstawnie wzbogacony. Nie jest bowiem tak, jak zarzuca pozwana, że nieruchomości została sprzedana za cenę wyższą, niż ta oszacowania w sprawie o zniesienie współwłasności. Wartość nieruchomości oszacowana w sprawie o zniesienie współwłasności wynosiła 275 010 zł, zaś powód nieruchomości sprzedał, co przyznaje pozwana, za kwotę 270 000 zł.

8. Biorąc pod rozwagę całość powyższych rozważań orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniając zaskarżony wyrok we wskazanym powyżej zakresie i oddalając – na podstawie art. 385 k.p.c. – dalej idącą apelację.

9. O kosztach procesu za pierwszą i drugą instancję orzeczono na podstawie 100 zd. II k.p.c., zgodnie z którym sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co nieznacznej części swego żądania. Powód utrzymał się ze swoim żądaniem w niemal 97 %, co uzasadniało przyjęcie, że uległ jedynie co do nieznacznej części swojego żądania zarówno w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji jak również w postępowaniu apelacyjnym.

Na zasądzoną tytułem kosztów procesu za pierwszą instancję kwotę 7349 zł złożyła się opłata od pozwu (3732 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową (3617 zł). Na kwotę 5532 zł tytułem kosztów postępowania odwoławczego złożyła się opłata od apelacji (3732 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (1800 zł).