

Rozliczenia byłych małżonków ze wspólnotą mieszkaniową

Artykuł porusza problematykę skutków uchwały Sądu Najwyższego z 20.10.2022 r. (III CZP 111/22, Legalis nr 2762146) dla rozliczeń byłych małżonków ze wspólnotą mieszkaniową. Wedle tej uchwały odpowiedzialność byłych małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który uprzednio wchodził w skład ich majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w innych przychodach, jest odrębną odpowiedzialnością każdego z nich w zakresie odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej, ustalonym zgodnie z art. 3 ust. 3a ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048; dalej WłLokU). Autorka analizuje zatem, czy rozstrzygnięcie to jest trafne, a także jakie konsekwencje może ono mieć dla wspólnot mieszkaniowych dochodzących roszczeń przeciwko byłym małżonkom.

W dniu 20.10.2022 r. SN rozpatrzył zagadnienie prawne, przedstawione przez Sąd Okręgowy w Lublinie: Czy po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej na skutek rozvodu odpowiedzialność małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który wchodził w skład majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, jest odpowiedzialnością proporcjonalną w stosunku do udziałów we współwłasności lokalu, czy też każdy z małżonków ponosi odpowiedzialność za całość zobowiązania z tego tytułu, a zaspokojenie wspólnoty mieszkaniowej przez któregośkolwiek z małżonków zwalnia drugiego?

Zagadnienie to dotyczyło fundamentalnej dla wspólnot mieszkaniowych kwestii sposobu dochodzenia roszczeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przeciwko byłym małżonkom, będącym współwłaścicielami lokalu w sytuacji, gdy zadłużenie powstało po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej. W dotychczasowej praktyce wspólnot istniały bowiem dwie tendencje:

- 1) część wspólnot przyjmowała, że odpowiedzialność byłych małżonków jest w tym przypadku odpowiedzialnością solidarną (tj. której istota polega na tym, że kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych),
- 2) inne wspólnoty uznawały natomiast, że jest to odpowiedzialność proporcjonalna w stosunku do udziałów we współwłasności lokalu.

Konsekwencją powyższego były różne sposoby formułowania przez wspólnoty żądań pozwów.

W omawianej uchwale SN stwierdzono, że, odpowiedzialność byłych małżon-

ków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który uprzednio wchodził w skład ich majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w innych przychodach, jest odrębną odpowiedzialnością każdego z nich w zakresie odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej, ustalonym zgodnie z art. 3 ust. 3a WłLokU.

Geneza problemu

Zgodnie z art. 17 WłLokU, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. W przypadku gdy lokal był składnikiem majątku wspólnego małżonków, po ustaniu małżeństwa przez rozwód ustaje także wspólność majątkowa małżeńska, która przekształca się we współwłasność. Do współwłasności tej na podstawie art. 46 KRO¹ stosuje się od-

¹ Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2140 ze zm.; dalej KRO).