

Małżeństwo będące w ustroju wspólności majątkowej ustawowej, zaciąga kredyt hipoteczny i kupuje nieruchomość. Po kilku latach dochodzi do rozwodu. Co się dzieje z kredytem? Co z nieruchomością?

Sposoby podziału majątku

Jeżeli małżonkowie nie zawierali ze sobą umowy majątkowej, po rozwodzie powstanie między nimi rozdzielność majątkowa. Nie jest to jednak równoznaczne z podziałem majątku, do którego może dojść w trakcie postępowania rozwodowego. Warunkiem jest wystąpienie jednego z małżonków z odpowiednim wnioskiem dołączonym do pozwu rozwodowego, przy czym sąd powinien stwierdzić, że przeprowadzenie podziału nie przeciągnie sprawy rozwodowej. Jeśli sąd uzna, że przeprowadzenie podziału jest skomplikowane i wpłynie na czas trwania procesu, konieczne będzie wszczęcie dodatkowego postępowania. Tak czy inaczej sam podział będzie możliwy dopiero po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego - przynajmniej taka jest zasada.

Podziału majątku małżeńskiego można dokonać przed sądem - jeśli pomiędzy małżonkami zachodzą kwestie sporne. Małżonkowie mogą też zawrzeć porozumienie w drodze umowy. W każdym razie, zarówno w przypadku podziału sądowego jak i umownego, podziałowi podlegają przede wszystkim aktywa majątkowe, czyli to, co małżonkowie mają in plus. Jeśli zatem w trakcie trwania małżeństwa małżonkowie zgromadzili wspólny majątek to właśnie on podlegać będzie podziałowi.

Gdy w skład majątku wspólnego wchodzi nieruchomość to podziału należy dokonać w formie aktu notarialnego. Małżonkowie dzielą więc między siebie to, co wspólnie zgromadzili a jeśli są zgodni mogą się umówić, że będą wspólnie spłacać ciężące na nich długi- taka możliwość istnieje jeśli dzielą majątek w umowie. Natomiast jeśli podział jest dokonywany sądownie sytuacja wygląda inaczej. W przypadku kredytu mieszkaniowego pozostającego do spłaty po rozwodzie, sąd nie dokona jego podziału tylko przyzna mieszkanie jednemu z małżonków. Jeśli nieruchomość jest obciążona kredytem hipotecznym, który małżonkowie zaciągnęli wspólnie, to oboydwoje mają obowiązek jego spłaty, chyba że sąd zdecyduje, iż zobowiązanie do spłaty spada na jednego z małżonków.

Kto spłaca kredyt hipoteczny

Może być następująca sytuacja: sąd przeprowadza podział majątku wspólnego. W wyniku podziału przyznaje byłemu mężowi prawo do mieszkania które jest obciążone hipoteką. Ponadto, sąd nakłada na męża obowiązek spłaty kredytu. Trzeba jednak podkreślić, że takie uregulowanie sprawy przez sąd nie zmienia faktu, iż zaciągnięte w banku zobowiązanie wciąż obciąża oboydwoje małżonków - tak sytuacja wygląda z punktu widzenia wierzyciela czyli banku. Dzieje się tak, ponieważ umowa zawarta z bankiem w czasie trwania małżeństwa nie przestała obowiązywać. Ratunkiem w tej sytuacji jest próba renegotjacji umowy z bankiem, na mocy której w miejsce obojga małżonków, „wejdzie” jeden z nich, biorąc na siebie obowiązek spłaty długu. Oczywiście będzie on mógł się domagać spłaty części należności od drugiego małżonka. Trzeba jednak pamiętać o tym, że bank nie musi się zgodzić na opisaną wyżej zmianę umowy.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku **Nieruchomości –PÓLNOC Nieruchomości S.A.**