

Jak podzielić mieszkanie w kredycie?

data aktualizacji: 2019.02.07 autor:

Joanna Chrostowska

Mało kogo dziś stać, żeby kupić mieszkanie za gotówkę, a że większość młodych małżeństw chce mieszkać na swoim, powszechne jest kupowanie mieszkań na kredyt. Zdarza się i tak, i to wcale nierzadko, że małżeństwo nie przetrwa próby czasu. Została podjęta decyzja o rozwodzie i trzeba podzielić majątek, w tym mieszkanie, które nie do końca jest nasze. Jak się do tego zabrać?

Po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego, kolejnym krokiem prawnym eksmałżonków jest sporządzenie wniosku o podział majątku wspólnego. Teoretycznie, podziału majątku może dokonać sąd w wyroku rozwodowym, jednak w praktyce odbywa się to w odrębnym postępowaniu. Jeżeli mieszkanie zostało zakupione przez parę (po zawarciu związku małżeńskiego), to wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków. Najczęściej taka nieruchomość stanowi główny i najbardziej wartościowy składnik majątku wspólnego małżonków, jeśli nie jedyny.

Jedną z głównych zasad postępowań działowych polega na tym, że wartość dzielonego majątku sąd ustala na dzień orzekania. Czasami bywa tak, że strony zgodnie podają wartość nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. Przeważnie jednak byli małżonkowie nie są w stanie osiągnąć porozumienia w tej kwestii. W takiej sytuacji sąd powinien ustalić wartość mieszkania powołując biegłego, który dokona wyceny nieruchomości.

Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że w sprawach działowych sąd - przydzielając jednemu z uczestników nieruchomość obciążoną hipoteką - powinien określić wartość tej nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego.

Treść hipoteki polega na tym, iż uprawniony - w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności - może dochodzić określonej sumy z nieruchomości obciążonej, tzn. bez względu na to, do kogo nieruchomość należy. Wierzyciel hipoteczny może wykonywać uprawnienia wynikające z hipoteki również względem osoby, która nabyła nieruchomość. Zasady te nie mogą pozostać bez wpływu na zakres odpowiedzialności za wierzytelność pieniężną zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości. Jeżeli nieruchomość w wyniku podziału majątku wspólnego przypada małżonkowi, którego obciążono na rzecz drugiego małżonka określoną kwotą z tytułu wyrównania wartości udziałów w majątku wspólnym, to przede wszystkim tego małżonka, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z wpisu hipoteki. Nieuwzględnienie zatem - przy ustalaniu dopłat - wysokości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że ten z małżonków, który dostał mieszkanie, jako dłużnik rzeczowy, sam spłaci dług hipoteczny, w którym drugi z małżonków nie będzie już partycypował.

Powyższe wpisuje się w zasadę, iż w sprawach o podział majątku wspólnego małżonków, sąd bierze pod uwagę jedynie aktywa. Długi obciążające poszczególne składniki majątku wspólnego nie zostaną rozliczone przez sąd. Nie oznacza to jednak, że długi pozostają irrelewantne przy obliczeniu realnej

wartości poszczególnych składników. Wręcz przeciwnie, ustalając rzeczywistą wartość nieruchomości nie można pominąć obciążenia hipotecznego.

Joanna Chrostowska, radca prawny



Kancelaria Radcy Prawnego

Skierniewice, ul. Jagiellońska 29 lok. 410

kancelaria.chrostowska@gmail.com, joanna.chrostowska.oirpwarszawa.pl

tel. 573 180 209

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30727-jak-podzielic-mieszkanie-w-kredycie>