



Rozwód, a kredyt hipoteczny.

19 Kwietnia, 2018r.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego to najczęściej jedna z ważniejszych decyzji, jakie podejmuje małżeństwo w czasie swego trwania. Decyzja ta podejmowana jest z myślą o wspólnie spędzonych latach w tej konkretnej nieruchomości, wyobrażając sobie przy tym gromadkę biegających po niej dzieci i szczęśliwie spędzany wspólnie czas. Istotą kredytu hipotecznego jest właśnie to, że udzielany jest na cele mieszkaniowe, w tym kupno czy budowę. Jest to kredyt długoterminowy, którego spłata zabezpieczona jest hipoteką.

Hipoteka stanowi szczególną formę zabezpieczenia spłaty oznaczonej wierzytelności-kredytu, na podstawie której wierzyciel, czyli bank może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży nieruchomości przez kredytobiorcę, sytuacja banku w ogóle się nie zmieni, gdyż hipoteka jest trwale związana z nieruchomością, aż do momentu pełnej spłaty.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lipca 2015 r. zaznaczył, że „Nabycie własności nieruchomości obciążonej hipoteką powoduje przejście odpowiedzialności rzeczowej na nabywcę (art. 79 ust. 1 KWU). Odpowiada on wówczas in solidum z dłużnikiem osobistym, w zakresie wynikającym z ustanowionej hipoteki.”(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r., sygn. Akt IV CZ 53/15).

Małżonkowie, decydując się więc wspólnie na zawarcie umowy o kredyt hipoteczny stają się współkredytobiorcami, gdyż wspólnie oświadczają wolę zawarcia tej umowy, zgadzając się na zapisy w niej zawarte oraz okres rozłożenia płatności na raty. Spłata

kredytu zostaje ustalona na wiele długich lat, ale co w sytuacji, kiedy tych lat małżeństwo wspólnie nie wytrwa?

Zawarcie związku małżeńskiego powoduje z mocy prawa powstanie wspólności majątkowej chyba, że przed wstąpieniem w związek małżeński narzeczeni zdecydowali się zawrzeć małżeńską umowę majątkową (rozdzielność majątkowa). Przyjmijmy jednak, że dwie osoby łączą się małżeńską wspólnością majątkową, co oznacza, że zgromadzony w trakcie trwania całego małżeństwa majątek należy wspólnie do obojgu małżonków. Jeżeli więc, dochodzi do rozwodu nastaje czas, by ten majątek podzielić. Konflikt o podział majątku wspólnego najczęściej rozstrzyga sąd, jednakże, należy pamiętać, że sąd koncentruje się wyłącznie na podziale faktycznie zgromadzonego przez małżonków majątku, a nie wypowiada się w przedmiocie wspólnie zaciągniętych zobowiązań. Oznacza to, że nawet w sytuacji, kiedy sąd przyzna mieszkanie jednemu z małżonków, nie rozstrzygnie on kwestii hipoteki, która obciąża tą nieruchomością.

Podobnie rozwód odbierany jest przez bank, dla którego nie ma on większego znaczenia przy zaciągniętym przez małżonków zobowiązaniu, bowiem nadal mają oni status współkredytobiorców, którzy za spłatę odpowiadają solidarnie. Odpowiedzialność ta oznacza, że bank może domagać się spłaty długu od każdego z małżonków lub od każdego z osobna, a spłata długu przez któregokolwiek z małżonków zwalnia drugiego z konieczności płacenia długu, o czym mówi art. 366. § 1 Kodeksu cywilnego.

Co w takiej sytuacji mogą zrobić rozwodnicy? Mogą skorzystać z instytucji tzw. „przejęcia długu”, którą regulują przepisy kodeksu cywilnego. Wygląda to tak, że jeden z byłych małżonków przejmuje na siebie spłatę kredytu. By skorzystać z tego rozwiązania, konieczna jest zgoda współmałżonków, jak również banku, co nie jest do końca takie proste. Bank, rozpatrując wniosek ponownie będzie badał zdolność kredytową byłego małżonka, który chce przejąć spłatę zadłużenia. Jeśli dochody tej osoby okażą się niewystarczające, zapadnie niestety decyzja odmowna.

Brak zgody banku na skorzystanie z wyżej wskazanego rozwiązania nie oznacza, że byłe już małżeństwo musi wspólnie do samego końca spłacać kredyt hipoteczny. W takiej sytuacji należy wziąć pod uwagę sprzedaż nieruchomości i całkowite uwolnienie się z długu. Czasami jednak i ta opcja nie jest to końca rozwiązaniem. Ceny nieruchomości wahają się co może spowodować, iż nawet spieniężenie nieruchomości nie pokryje całej spłaty kredytu. Wówczas, należy się zastanowić nad dosyć dobrym rozwiązaniem, którym jest wynajem. Pozyskiwane środki z najmu można przeznaczać na raty kredytu, co zwolni obojwoje byłych małżonków z konieczności wykładania co miesiąc swych pieniędzy.

Oczywiście, sam rozwód nie jest przyjemną sprawą dla którejkolwiek ze stron, które wspólnie zdecydowały o wspólnym pożyciu, jednakże warto być zgodnym, gdyż wspólna

wola rozwiązania swych spraw może zaoszczędzić nam cenny czas. Najprostszym rozwiązaniem jest bez wątpienia spłata wszelkich zobowiązań, jednakże mało realne jest posiadanie wolnej gotówki w kwocie kredytu zabezpieczonego na nieruchomości. Dlatego warto skorzystać z jednego z powyższych rozwiązań, które są w stanie pomóc w sytuacji wspólnych zobowiązań kredytowych.

By admin | 4 stycznia, 2019