



Zakup mieszkania, a wspólność ustawowa małżeńska

23 Marca, 2018r.

W małżeństwie panuje ustawowy ustrój majątkowy, czyli tzw. „wspólność ustawowa”, którą regulują przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Pojęcie to należy rozumieć, iż wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa wchodzą do ich majątku wspólnego.

Oznacza to, że małżonkowie muszą współdziałać w zakresie swego majątku wspólnego, a czynności, które przekraczają czynności zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, potrzebują zgody obojga z nich. Do tej czynności, która wymaga zgody drugiego małżonka zaliczamy m.in. odpłatne nabycie nieruchomości.

Stronami umowy sprzedaży nieruchomości są więc małżonkowie, którzy zgodnie postanowili, że nabywają ją do majątku wspólnego. Przy zawieraniu umowy sprzedaży przed notariuszem, co do zasady, powinni stawić się oboje małżonkowie jednocześnie. Posiadanie stosownego pełnomocnictwa od drugiego z małżonków pozwala, aby przy zawarciu umowy obecny był tylko jeden.

Co zrobić, gdy małżonek nie wyraża zgody na zakup nieruchomości ?

Przepis 361.§ 1.kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wskazuje, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w

ramach działalności zarobkowej. Bez wątpienia zakup nieruchomości nie jest czynnością w sprawach życia codziennego, a więc małżonek ma prawo stanowczo odmówić tejże czynności.

Ważne jest jednak, że sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej, a więc przed podpisaniem umowy sprzedaży.

Zatem, jeżeli jeden z małżonków dokona czynności wykraczającej poza zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym- ważność umowy, która została zawarta bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Małżonek może wyznaczyć wyrażającemu sprzeciw małżonkowi, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. Po bezskutecznym upływie terminu, jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

Przy zakupie nieruchomości z majątku wspólnego małżonków potrzebne jest zatem współdziałanie i zgodność w przedmiocie tej czynności, albowiem przepisy dotyczące przynależności poszczególnych przedmiotów do majątku wspólnego, mają charakter bezwzględnie obowiązujący i nie można w trakcie trwania ustawowego ustroju majątkowego nabyć nieruchomości na wyłączną własność jednego z małżonków.

By admin | 4 stycznia, 2019