

Czy w związku małżeńskim możemy nabyć mieszkanie do majątku osobistego?

Autor: adw. Kamilla Kasprzak

Zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Zatem zasada jest taka, że wszystko, co zostało zakupione w trakcie trwania małżeństwa wchodzi w skład majątku wspólnego i nie ma znaczenia, czy transakcja została dokonana przez oboje małżonków czy przez jedno z nich. Najlepszym przykładem jest tutaj nabycie samochodu osobowego. Jeżeli samochód został kupiony przez jednego małżonka w trakcie trwania małżeństwa za wspólne pieniądze (zaliczamy do nich nawet wynagrodzenie tego małżonka czy dochody z działalności gospodarczej), to samochód jest wspólny także w sytuacji, gdy został zarejestrowany tylko na jednego małżonka. Samochód będzie jednakże wchodził w skład majątku osobistego, jeżeli małżonek kupi go na przykład za pieniądze darowane przez rodziców i będzie w stanie to wykazać (choćby przelewem na rachunek osobisty a nie wspólny i zeznaniem podatkowym).

Podobnie jest z mieszkaniem. Co do zasady małżonkowie kupują mieszkanie wspólnie i wchodzi ono w skład majątku wspólnego. Zdarzają się sytuacje, że jeden z małżonków nabywa mieszkanie ze środków pochodzących z majątku osobistego do majątku osobistego. Taka sytuacja jest dopuszczalna, gdyż mamy tutaj do czynienia z tzw. surogacją, czyli jeden składnik majątku osobistego jest zastępowany innym. Jeden z małżonków mógł mieć mieszkanie jeszcze przed ślubem, a więc jest ono częścią jego majątku osobistego, a po ślubie chce nabyć inne mieszkanie, np. w drodze zamiany. Jeżeli małżonek u notariusza oświadczy, że nowe mieszkanie wchodzi w skład jego majątku osobistego, to tak oczywiście się stanie. Może też tak być, że małżonków nie stać na zakup mieszkania i rodzice jednego z nich przekazują mu w formie darowizny środki pieniężne na zakup mieszkania. W takiej sytuacji ten małżonek również może oświadczyć, że nabywa mieszkanie za środki pochodzące z majątku osobistego do majątku osobistego. Oczywiście darowiznę należy udowodnić, najlepiej przelewem na rachunek osobisty i złożonym w terminie zeznaniem podatkowym.

W trakcie trwania związku oczywiście nikt nie zakłada jego rozpadu ani konieczności podziału majątku, ale zakup mieszkania, to dla przeciętnego Polaka transakcja życia, a więc przed jej dokonaniem warto skonsultować się z adwokatem, zwłaszcza jeżeli chcemy nabyć takie mieszkanie do majątku osobistego. Istotne jest w takim przypadku dopilnowanie paru formalności, abyśmy potem nie musieli udowadniać podczas sprawy o podział majątku osobistego, że rzeczywiście nabyliśmy mieszkanie do majątku osobistego. Wskazana jest taka przejrzystość transakcji, aby nie wymagała ona potem żmudnego postępowania dowodowego, zwłaszcza że przyjmuje się domniemanie, iż wszystko co zostało nabyte w trakcie trwania małżeństwa wchodzi w skład majątku wspólnego, jeżeli twierdzimy, że jest inaczej to ciężar dowodu spoczywa na nas i to my musimy udowodnić, że w wyniku transakcji jakiś składnik majątku wszedł do naszego majątku osobistego a nie wspólnego.

W systemie obowiązującego prawa rodzinnego, przyjmującego jako zasadę reżym ustawowej wspólności majątkowej, można skonstruować domniemanie, według którego określone rzeczy w transakcji dokonywanej przez jednego tylko z małżonków zostały nabyte z majątku dorobkowego w interesie (na rzecz) ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej. Natomiast nabycie określonej rzeczy w majątku odrębnego małżonka musi wynikać wyraźnie nie tylko z oświadczenia współmałżonka, ale także i to przede wszystkim - z całokształtu okoliczności istotnych prawnie z

punktu widzenia przepisów KRO (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 maja 1985 r., III CRN 119/85, OSPiKA 1986 nr 9, poz. 185, Legalis).