

Wspólny dom na działce współmałżonka

Nowy dom to dla wielu par spełnienie marzeń. Aby tylko cieszyć się ze wspólnej inwestycji, warto dopełnić wszelkich formalności, szczególnie jeśli działka, na której jest postawiony, stanowi własność jednego ze współmałżonków.

Jak wielu jest zwolenników posiadania własnego domu, tak wielu przeciwników. Założmy jednak, że zaliczamy się do tej pierwszej grupy i mamy szansę na realizację tego marzenia, ponieważ nasz współmałżonek otrzymał w trakcie trwania małżeństwa lub przed jego zawarciem – w darowiźnie lub w spadku – działkę. Wówczas zaczynamy budować nieruchomość wspólnymi siłami, często zaciągając kredyty na ten cel, bo – jak wiadomo – budowa domu to kosztowna inwestycja. Wspólnie spłacamy raty, razem partycypujemy w kosztach. Ale czy tak naprawdę faktycznie jest to wspólne? Otóż odpowiedź brzmi: NIE.

Majątek wspólny

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami tzw. wspólność ustawowa, która obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania małżeństwa przez jednego lub oboje małżonków. Ustawodawca wskazuje, że do majątku wspólnego zalicza się m.in.: wynagrodzenie, jakie otrzymuje każdy z małżonków z tytułu wykonywanej pracy zarobkowej, dochody z majątku wspólnego, jak również dochody z majątku osobistego każdego z małżonków.

Majątek osobisty

Do majątku osobistego w świetle obowiązujących przepisów należą m.in.: przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej, jak również przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Powyższe uregulowania oznaczają, że działka, którą nasz współmałżonek nabył przed zawarciem związku małżeńskiego, jest jego własnością. Podobnie jest w sytuacji, kiedy otrzyma ją w drodze darowizny czy poprzez dziedziczenie już w momencie trwania małżeństwa. Nieruchomość taka staje się jego własnością, stanowiąc składnik jego majątku osobistego. W sytuacji, kiedy darczyńca lub spadkodawca wyraźnie zastrzeże, że daną nieruchomość zapisuje obojgu małżonkom, staje się ona składnikiem ich majątku wspólnego.

Superficies solo cedit

To rzymska zasada prawna, która oznacza, że to, co jest na powierzchni, przypada gruntowi. Została uregulowana w art. 191 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, zgodnie z którą własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

W związku z powyższym nie ma znaczenia fakt, że małżonkowie budują dom ze wspólnych środków finansowych, czy wspólnie spłacają zaciągnięte na ten cel zobowiązania. Dom wybudowany na gruncie jednego z małżonków staje się wyłącznie jego własnością. Oczywiście prawo chroni również drugą stronę, przyznając jej dwa uprawnienia: roszczenie o przeniesienie własności gruntu lub rozliczenie nakładów na budowę domu.

Roszczenie o przeniesienie własności gruntu

Małżonek, który postawił dom na działce należącej do drugiego małżonka, może żądać, aby ten przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. W tym przypadku muszą być spełnione dwie przesłanki – małżonek żądający musi pozostawać w dobrej wierze, a wartość budynku musi przewyższać wartość gruntu.

Rozliczenie nakładów na budowę domu

Małżonek, który nie jest właścicielem nieruchomości, może żądać od drugiego małżonka zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z majątku wspólnego na jego majątek osobisty. Wyjątek stanowią wydatki i nakłady konieczne na przedmioty majątkowe przynoszące dochód.

Rozliczenia nakładów dokonuje się w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Sąd może jednak nakazać wcześniejszy zwrot, jeśli wymaga tego dobro rodziny.

Wartość nakładów określa się poprzez ustalenie ułamkowego udziału nakładów małżonków w wartości domu według cen rynkowych z czasu jego budowy, a następnie ustala się ten sam ułamkowy udział w wartości domu według cen rynkowych z chwili podziału majątku wspólnego.

Podsumowanie

Budując wspólnie dom na działce należącej do naszego współmałżonka, należy pamiętać o tym, że nie stajemy się właścicielami wybudowanej nieruchomości. Mamy jednak możliwość żądania, aby druga strona przeniosła na nas własność zajętej działki za wynagrodzeniem lub możemy żądać rozliczenia nakładów na budowę. Wszystko zależy od tego, czy bardziej zależy nam na prawie własności do nieruchomości, czy na odzyskaniu wkładu finansowego.

Anna Madajczyk-Pietrzak

Dział Prawny Okręgowej Izby Lekarskiej w Łodzi

Panaceum 11/2023