

Karolina Rzeczkowska, Przemysław Grzeško

KREDYT HIPOTECZNY ZACIĄGNIĘTY W CZASIE TRWANIA MAŁŻEŃSTWA A ROZWÓD

I. Wstęp

Odpowiedzialność za zobowiązania stanowi jeden z ważniejszych elementów szerokiego problemu stosunków majątkowych małżeńskich. Kwestia ta ma znaczącą rangę społeczną, ponieważ z jednej strony odnosi się do uzasadnionych interesów wierzycieli, a z drugiej dotyczy podstawowych interesów rodziny¹. Nieco żartobliwe i funkcjonujące powszechnie stwierdzenie, iż kredyt hipoteczny wiąże mocniej niż węzeł małżeński, ma swoje podłoże w skomplikowanej sytuacji prawnej, jaka powstaje w wyniku ustania małżeństwa. Jest to zagadnienie tym bardziej złożone niż inne majątkowe sprawy małżeńskie, że występują dwa odrębne i przyjmujące różne kryteria decyzyjne podmioty – sąd i bank. Aby zawrzeć umowę kredytu hipotecznego, bank bada dochody obojga małżonków, określając ich zdolność kredytową. Ustanie wspólności majątkowej nie wpływa zatem na odpowiedzialność małżonków przed bankiem, bowiem umowa kredytowa obowiązuje nawet po rozwodzie.

II. Sąd wobec kredytu hipotecznego małżonków

W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)². Hipoteka może obciążać nieruchomość będącą małżeńską wspólnością majątkową. Zgodnie z obowiązującym obecnie Kodeksem rodzinnym i opiekuńczym³ po jego nowelizacji w 2004 r.⁴ zasadą jest, iż każde z małżonków ma prawo do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym⁵. Jednakże samodzielność dokonywania czynności zarządu majątkiem wspólnym przez jedno z małżonków doznaje wyraźnego ograniczenia, gdyż w odniesieniu do czynności enumeratywnie wymienionych w art. 37 § 1 został wprowadzony wymóg udzielania zgody drugiego małżonka⁶. Według przeważającego stanowiska doktryny i judykatury, zgoda małżonka przy zawarciu umowy kredytu hipotecznego jest nieodzownym jej elementem⁷, jeżeli zobowiązanie zostało zaciągnięte przez jedno z małżonków w trakcie trwania wspólności majątkowej, to zasadniczego znaczenia nabiera okoliczność, czy zobowiązanie zostało zaciągnięte za zgodą współmałżonka. Brak takiej zgody pociąga za sobą sankcję nieważności⁸.

Pierwszeństwo w zakresie decyzji o podziale przedmiotów majątkowych mają rozwodzący się małżonkowie, jeżeli jednak wyniknie między nimi w tej materii spór, wówczas kwestię tę powinien rozstrzygnąć sąd⁹. Należy jednak zauważyć, że przy podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami w zasadzie nie bierze się pod uwagę pasywów. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów¹⁰, długów zaciągniętych przez oboje małżonków nie można rozliczać przy podziale majątku wspólnego, gdyż mimo takiego podziału dług nadal się utrzymuje, a przerzucenie go na jednego tylko z małżonków godziłoby w prawa wierzycieli¹¹.

Niezależnie od tego, że pasywa nie podlegają rozliczeniu przy podziale majątku wspólnego małżonków, inną kwestią jest podział przedmiotów wchodzących w skład wspólności po uprzednim ustaleniu ich wartości. Przejście do bardziej

¹ A. Pokora, *Odpowiedzialność majątkowa małżonków i przymusowe dochodzenie od nich roszczeń*, [lex.pl], data dostępu: 5 marca 2016 r.

² Art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147).

³ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59 z późn. zm.).

⁴ Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2004 nr 162 poz. 1691).

⁵ J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2010, s. 140 i nast.; K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012, s. 308; T. Smyczyński, *Małżeńskie prawo majątkowe – uwagi krytyczne*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2014, Nr 821, s. 14;

⁶ W literaturze wskazuje się, że uregulowanie zawarte w art. 37 § 1 jest realizacją zgłaszanych wcześniej postulatów, by ustawodawca wymienił czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, zob. J. Ignaczewski, *Małżeńskie prawo majątkowe* (red.) J. Ignaczewski, Warszawa 2014, s. 79.

⁷ P. Bodył-Szymała, M. Wojcieszak, *Ustawowy ustrój majątkowy po nowelizacji KRO z perspektywy stosunków prawnych z udziałem banków*, PB 2005, Nr 10, s. 32.

⁸ Zob. E. Skowrońska-Bocian, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz* (red.) J. Wierciński, Warszawa 2014, lex.pl [data dostępu: 1 marca 2016]; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2005, [lex.pl], data dostępu: 5 marca 2016 r.

⁹ K. Siepko, *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków* (red.) J. Ignaczewski, Warszawa 2015, s. 228.

¹⁰ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1978 r. (III CRN 194/78, OSNCP 1979, nr 11, poz. 207).

¹¹ Pogląd ten podzielił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09, LEX nr 560500, stwierdzając, że przy podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami w zasadzie nie bierze się pod uwagę pasywów, dlatego niespłacone długi, które obciążają majątek wspólny, przy podziale tego majątku nie podlegają rozliczeniu.

szczegółowych rozważań należy poprzedzić wskazaniem, że podział majątku objętego uprzednio wspólnością majątkową może zostać dokonany:

1) w drodze podziału fizycznego¹² poszczególnych rzeczy wchodzących do majątku wspólnego (podział w naturze), a jeżeli w rezultacie takiego podziału poszczególnym osobom przypadną rzeczy o różnej wartości, ustalane są stosowne dopłaty;

2) w drodze przyznania poszczególnych przedmiotów (czy nawet całego majątku) jednemu z podmiotów, w takich sytuacjach z reguły na rzecz współuprawnionego zasądzane są spłaty;

3) przez sprzedaż przedmiotów wchodzących w skład majątku wspólnego i podział uzyskanej sumy proporcjonalnie do wielkości udziałów przysługujących poszczególnym osobom (tzw. podział cywilny)¹³.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się, że przy określaniu wartości, w szczególności nieruchomości, należy uwzględnić jej realną wartość rynkową¹⁴. Tym samym przy ustalaniu wartości poszczególnych składników będących przedmiotem majątku wspólnego trzeba uwzględniać ewentualne obciążenia pomniejszające ich wartość rzeczywistą, przede wszystkim prawa rzeczowe ograniczone¹⁵, a więc np. hipotekę. W sprawach o podział majątku wspólnego – przydzielając jednemu z uczestników nieruchomość obciążoną hipoteką – sąd ustala wartość tego składnika majątkowego przy uwzględnieniu obciążenia hipotecznego¹⁶. Nieuwzględnienie hipoteki mogłoby prowadzić do tego, że małżonek, któremu przyznano nieruchomość, jako dłużnik hipoteczny sam musiałby spłacić cały dług, będąc przy tym pozbawiony możliwości dochodzenia w stosunku do współmałżonka roszczeń z tego tytułu¹⁷. Zdarza się, że orzeczenie sądu albo umowa o podziale majątku zawiera zapisy przyznające mieszkanie lub dom jednemu z małżonków. Takie rozstrzygnięcie nie jest jednoznaczne z tym, że zobowiązanie kredytowe przechodzi na tego małżonka, który stał się właścicielem nieruchomości i że wyłącznie on odpowiada teraz za spłatę kredytu, a drugi z małżonków staje się wolnym od tego obciążenia. Eksmałżonkowie nadal są solidarnymi dłużnikami banku kredytującego¹⁸.

III. Bank wobec kredytu hipotecznego małżonków

Na gruncie prawa bankowego¹⁹ obowiązuje ścisła współzależność małżeńska. Współzależność ta ujawnia się już na etapie badania zdolności kredytowej, a więc jeszcze przed podpisaniem umowy²⁰. Analityk badając zdolność kredytową uwzględnia dochody obojga małżonków. Ma to poważne skutki jeśli chodzi o tzw. ryzyko bankowe. Ustanie wspólności majątkowej nie pozostaje bez wpływu na zakres odpowiedzialności małżonków za zobowiązania zaciągnięte w czasie trwania wspólności²¹, ale – jak zostało już zaznaczone we wstępie – bez zmian pozostaje odpowiedzialność małżonków oparta o przepisy prawa rzeczowego, w tym przypadku hipoteki. Małżeństwo może bowiem zostać rozwiązane przez rozwód, a prawomocne orzeczenie rozwiązujące istniejący związek małżeński pociąga za sobą także skutek w postaci ustania wspólności majątkowej²². Dla banku rozwód małżonków nie ma jednak znaczenia. Umowa o kredyt hipoteczny zawarta z bankiem w czasie trwania małżeństwa nie przestaje obowiązywać w przypadku rozwodu czy podziału majątku. Dla banku najważniejsze jest to, aby spłata zaciągniętego kredytu hipotecznego przebiegała według umowy kredytowej i harmonogramu, czyli by w ustalonym w umowie terminie pieniądze na ratę kredytu hipotecznego zostały wpłacone²³. Jeśli któryś z byłych małżonków nie będzie dysponował pieniędzmi pozwalającymi na regularną spłatę kredytu hipotecznego, przelewy na poczet kredytu hipotecznego będą realizowane z opóźnieniem lub ich spłata zostanie zupełnie zawieszona, wtedy bank upomni się o swoje pieniądze u każdego współkredytobiorcy²⁴. Nawet jeżeli sąd nakazał spłatę kredytu osobie, której mieszkanie przyznał, bank nadal może domagać się spłaty od obojga małżonków. Należy jednak zaznaczyć, że małżonek zwolniony przez sąd z obowiązku płacenia rat kredytu hipotecznego zostanie przez bank wezwany do zapłaty i ureguluje dług, może dochodzić od byłego współmałżonka roszczenia regresowego.

Zatem nawet jeśli wyrokiem sądu nieruchomość została przejęta całkowicie przez jednego kredytobiorcę, dla banku nie ma to znaczenia, a ponadto – nawet jeżeli sąd nakazał spłatę kredytu osobie, której mieszkanie przyznał, bank nadal

¹² Zob. M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Warszawa 2011, [lex.pl], data dostępu: 5 marca 2016 r.

¹³ E. Skowrońska-Bocian, *Rozliczenia majątkowe małżonków w stosunkach wzajemnych i wobec osób trzecich*, Warszawa 2013, [lex.pl], data dostępu: 5 marca 2016r.

¹⁴ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, LEX nr 50541.

¹⁵ K. Sieško, *Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków* (red.) J. Ignaczewski, Warszawa 2015, s. 229.

¹⁶ Zob. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99, LEX nr 44021.

¹⁷ K. Sieško, *Komentarz..., op. cit.*, s. 232.

¹⁸ *Ibidem*, s. 232.

¹⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. 1997 nr 140 poz. 939).

²⁰ J. M. Łukasiewicz, *Małżeńska współzależność majątkowa w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2013, s. 127.

²¹ J. Ignaczewski, U. Dąbrowska, *Rozwód i separacja* (red.) J. Ignaczewski, Warszawa 2014, s. 434.

²² E. Skowrońska-Bocian, *Rozliczenia majątkowe małżonków w stosunkach wzajemnych i wobec osób trzecich*, Warszawa 2013, [lex.pl], data dostępu: 5 marca 2016r.

²³ <http://hipotek.pl/kredyt-hipoteczny-rozwod> [on line: marzec 2016].

²⁴ *Ibidem*.

może domagać się spłaty od obojga małżonków. Umowa kredytowa zawarta z bankiem w czasie trwania małżeństwa, po rozwodzie nadal obowiązuje.

Oczywiście można prowadzić negocjacje z bankiem, aby w miejsce obojga małżonków – korzystając z instytucji przejęcia długu (art. 519-525 KC)²⁵ – wstąpił tylko jeden z nich, biorąc na siebie obowiązek spłaty kredytu, ale w zdecydowanej większości próby te są skazane na niepowodzenie, ponieważ bank musi wyrazić zgodę na takie porozumienie. Próby te są zatem w zdecydowanej większości skazane na niepowodzenie, gdyż bank nigdy nie zgodzi się na pogorszenie własnej sytuacji jako strony umowy kredytu hipotecznego. Jeśli okaże się, że odłączenie jednego z kredytobiorców doprowadzi do pogorszenia perspektyw spłaty kredytu, bank może zażądać dodatkowych zabezpieczeń: hipoteki na innej nieruchomości, poręczenia lub włączenia innego współkredytobiorcy (np. nowego partnera życiowego albo rodziców)²⁶.

Dla banku najistotniejszy jest fakt, by spłata zaciągniętego kredytu hipotecznego przebiegała bez zastrzeżeń, tzn. zgodnie z ustalonymi w umowie terminami spłaty rat kredytu. Jeśli po rozwodzie jeden z byłych małżonków nie będzie dysponował wystarczającą ilością pieniędzy na regularną spłatę kredytu, bądź przelewy na poczet kredytu będą realizowane z opóźnieniem lub ich spłata zostanie całkowicie zawieszona, wówczas bank może upomnieć się o swoje pieniądze u któregośkolwiek z małżonków.

IV. Sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką

Najprostszym rozwiązaniem problemu kredytu hipotecznego po rozwodzie jest sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, jednakże praktyka udowadnia, że często nie jest to możliwe. Niejednokrotnie jedna ze stron, ze względu na wartość emocjonalną, nie zgadza się na dokonanie sprzedaży, zwłaszcza gdy jedno z małżonków zamieszkuje tę nieruchomość z dziećmi.

Spółeczeństwo jest negatywnie nastawione do kupna nieruchomości obciążonej hipoteką, gdyż wymaga to dopełnienia szeregu formalności, więc trudno jest znaleźć nabywcę. Sprzedaż nieruchomości, na zakup której zaciągnięto kredyt hipoteczny, możliwa jest dopiero wtedy, gdy zobowiązanie to zostanie spłacone w całości. Pierwszym krokiem na drodze zbycia nieruchomości będzie więc uzyskanie zaświadczenia o aktualnej wysokości zadłużenia²⁷. Po jego zdobyciu proces sprzedaży nieco inaczej wyglądać będzie, gdy kupujący finansuje transakcję ze środków własnych, a inaczej, gdy korzystał będzie z finansowania w ramach kredytu bankowego²⁸. Procedura jest znacznie ułatwiona, kiedy kupujący płaci za mieszkanie własnymi środkami, tj. gotówką. Wówczas transakcja dokonana zostanie na podstawie umowy potwierdzonej notarialnie. Bank otrzyma należną mu wartość pieniężną, a środki, które przewyższają będą tę wartość zadłużenia, będą stanowić własność sprzedającego. Bank po uzyskaniu całości należnych mu środków zezwoli na wykreślenie zabezpieczającej go hipoteki. Po zmianie w księdze wieczystej nieruchomości możliwe stanie się przeniesienie własności na nabywcę.

Jednakże procedura ta jest znacznie skomplikowana, jeśli nabywca posiłkuje się kredytem bankowym. Również w tym przypadku, dokonanie zmian w księdze wieczystej możliwe będzie dopiero po spłacie kredytu osoby sprzedającej nieruchomość. Ta transakcja również dokonywana jest na podstawie aktu notarialnego, ale ze względu na konieczność uwzględnienia interesów obu banków jest on dużo bardziej skomplikowany. Wymaga on współpracy pomiędzy bankami, co może wydłużyć procedurę sprzedaży nawet o kilka tygodni. Gdy dojdzie do finalizacji transakcji, nowy kredytujący przelewa środki na rachunek dotychczasowego kredytu hipotecznego, a pozostała część pieniędzy trafia na konto sprzedającego. Dane dotychczasowego właściciela i banku zostają wykreślone z księgi wieczystej nieruchomości, a w ich miejsce wpisywane są informacje o nowym właścicielu i udzielającym mu finansowania banku²⁹.

Innym rozwiązaniem problemu kredytu hipotecznego zaciągniętego przez małżonków w czasie trwania małżeństwa w obliczu rozwodu, jest wynajęcie nieruchomości i przeznaczanie środków uzyskiwanych z czynszu na spłatę rat kredytowych. Obecne realia finansowe większości rodzin ograniczają jednak takie rozwiązanie, które wiąże się z koniecznością zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

V. Przełom w sprawie kredytów we frankach

Minęło już sporo czasu, od kiedy rząd rozpoczął pracę nad rekomendacjami, które mają spowodować przyspieszenie poczynań banków, prowadzących do dobrowolnej konwersji kredytów zaciągniętych we frankach. W związku z tym faktem, iż ani wspomniane rekomendacje, ani pomoc Rzecznika Praw Obywatelskich i Rzecznika Finansowego na niewiele się zdały, obywatele zaczęli na własną rękę pozywać banki w sprawie udzielanych kredytów. W ramach niniejszego podrozdziału poruszone zostanie to zagadnienie z punktu widzenia orzecznictwa polskich sądów.

²⁵ Zob. K. Zagrobelny, *Kodeks cywilny. Komentarz* (red.) E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2016, s. 1060-1064; G. Sikorski, *Kodeks cywilny. Komentarz* (red.) J. Ciszewski, Warszawa 2014, s. 943-953; P. Sobolewski, *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II* (re.) K. Osajda, Warszawa 2013, s. 973-983.

²⁶ <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Kredyt-hipoteczny-a-rozstanie-lub-rozwod-2954191.html> [data dostępu: 8 marca 2016 r.].

²⁷ <http://www.nawigator-nieruchomosci.pl/jak-sprzeda-mieszkanie-z-kredytem-hipotecznym-.html> [data dostępu: 6 marca 2016 r.].

²⁸ <http://www.czasnafinanse.pl/kredyty/artykuly/kredyt-hipoteczny-przy-sprzedazy-mieszkania> [data dostępu: 6 marca 2016 r.].

²⁹ <http://www.czasnafinanse.pl/kredyty/artykuly/kredyt-hipoteczny-przy-sprzedazy-mieszkania> [data dostępu: 6 marca 2016 r.].

Przełomowym z punktu widzenia „kredytów frankowych” był Wyrok Sądu Okręgowego (dalej SO) w Warszawie z dnia 27 lipca 2016 r.³⁰, w wyniku którego Bank Millennium S.A. musiał zwrócić z tytułu umowy kredytu frankowego ponad 100 tys. zł. Rodzi się stąd pytanie, co się za tym kryło oraz jakie ewentualne konsekwencje „na przyszłość” mogą wynikać z tego wyroku?

Furtką do takich orzeczeń stały się klauzule walutowe, nazywane częściej indeksacyjnymi, za pomocą których przeliczano zobowiązania kredytów na równowartość obcej waluty. W wyniku tego dochodziło do sytuacji, iż kredyt we frankach udzielany był w rzeczywistości w złotych, którego spłata następować miała we frankach. W takim układzie dochodziło do paradoksalnej sytuacji, w której bank udzielał kredytu w walucie, którą rzeczywiście nie dysponował. W 2016 r., zaczęły pojawiać się orzeczenia stwierdzające, że przywoływana wyżej klauzula jest nieważna, co w rezultacie prowadziło tylko do przewalutowania kredytu w taki sposób, jakby był udzielony w złotych, a pozostałe kwestie wiążące strony nie podlegały zmianie.

Dwa akapity wyżej zadano pytanie, co stało za wydaniem takiego wyroku oraz jakie konsekwencje może on powodować. W wyroku tym, jak i w innych, wspólnym mianownikiem było uznanie klauzuli indeksacyjnej za nieważną. Jednakże wspomniany wyrok wyłamał się daleko od pozostałych, uznając, że w takim układzie umowa kredytu nie może dalej wiązać stron, bowiem jest nieważna. SO stwierdził, że w przypadku stwierdzenia nieważności klauzuli walutowej umowa kredytu przestaje być taką umową, a staje się umową nienazwaną o charakterze do niej zbliżonym. Stwierdził również, że klauzula waloryzacyjna nie jest klauzulą walutową oraz to, że ich modyfikacja jest niemożliwa. Dalej, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest związany wyrokiem SO. Tym samym wszystkie inne sprawy dotyczące klauzul walutowych będą uznawane za niedopuszczalne. W konsekwencji prowadzi to do sytuacji, że umowę kredytu można uznać za nieistniejącą, co oznacza, że banki mogą nie mieć prawa zwrotu udzielonych kredytów.

Z tego miejsca warto jest się przyjrzeć sytuacji, w której dochodzi do orzeczenia o nieważności umowy kredytowej. Pojawia się stąd pytanie o wzajemne rozliczenia, nie jest niczym odkrywczym, że będą się one odbywały w myśl przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Klienci i bank zwrócą sobie otrzymane korzyści. Kwotę rat kredytu zobowiązany będzie zwrócić bank, a kredytobiorca – co jasne – kwotę udzielonego kredytu. Nie da się ukryć, że kwestia ta jest tym bardziej problematyczna z punktu widzenia kredytów już zainwestowanych, np. w nieruchomości mieszkalne.

Choć wyrok SO w Warszawie *prima facie* uznać należy za korzystny dla kredytobiorców, to *prima vista* rodzi on wiele pytań, na które tak naprawdę nie ma jednoznacznej odpowiedzi. Obecnie czekać należy na ukształtowanie się linii orzeczniczej traktującej o tym zjawisku w miarę jednolicie, a przede wszystkim na wyrok i postanowienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który zajmie się rozpatrzeniem apelacji Banku wniesioną od wyroku Sądu Okręgowego.

VII. Podsumowanie

Dla banku udzielającego kredytu hipotecznego małżonkom ich ewentualny rozwód nie ma znaczenia, a umowa o kredyt hipoteczny nie przestaje obowiązywać w przypadku rozvodu czy podziału majątku. Dla banku najistotniejsze jest to, aby spłata kredytu przebiegała według umowy kredytowej i harmonogramu, czyli by w ustalonym w umowie terminie pieniądze na ratę kredytu hipotecznego zostały wpłacone. Bank może upominać się o swoje pieniądze u któregośkolwiek z małżonków, nawet po rozwodzie. Najprostszym rozwiązaniem tego problemu rozwodzie jest sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką, jednakże praktyka udowadnia, że często nie jest to możliwe. Niemożliwe bądź niekorzystne bywają również inne przytoczone w niniejszym tekście prawne rozwiązania. W tej sytuacji, kiedy często sprzedaż nie może z różnych względów dojść do skutku, wynajem nieruchomości również okazuje się niemożliwe, a bank zgodzi się na kompromis tylko pod warunkiem spełnienia rygorystycznych warunków, takich jak ustanowienie hipoteki na innej nieruchomości, czy też włączenia do kredytu osoby trzeciej – wobec wszystkich tych trudności, małżonkowie mają poczucie, że są uwikłani w to zobowiązanie i że jest to sytuacja bez wyjścia.

THE MORTGAGE CREDIT CONTRACTED DURING THE MARRIAGE AFTER THE DIVORCE

Spouses often decide to conclude a mortgage credit. There is a very complicated legal issue, especially after divorce. What is more, this is a complex issue, because there are two distinct and adopting different criteria for decision-making institutions - the court and the bank. Bank checks the income of both spouses, defining their creditworthiness. Therefore, divorce has no effect the responsibility of the spouses in front of the bank, because the credit agreement is still in force, even after the divorce. The authors of this article attempt to describe the legal consequences of this situation.

Keywords: mortgage credit, marriage, bank

³⁰ Wyrok SO w Warszawie z dnia 27 lipca 2016 r., III C 1073/14.