

# Można zadbać o spłatę kredytu i prawo do mieszkania

**KONTRAKTY** | Punktem wyjścia dla formowania relacji prawnomajątkowych konkubentów może być zawarcie umowy, która ochroni ich prawa w razie rozstania.

**IZABELA DITTMAYER-SKLEPOWICZ**

Umowa majątkowa zawierana między konkubentami zwana jest konkubencją, kohabitacyjną bądź partnerską. Należy ona do tzw. umów nienazwanych, a jej treść wyznacza art. 353<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z tym przepisem strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

## Co należy ustalić

Umowy dotyczyć mogą wyłącznie udziałów konkubentów (stanowiących ich majątek osobisty) we współwłasności rzeczy i praw. W przypadku związku partnerskiego mamy bowiem do czynienia wyłącznie z majątkiem nabytym na współwłasność oraz należącym oddzielnie do każdego z konkubentów.

W umowie partnerskiej strony mogą kompleksowo ustalić zasady nabywania majątku w czasie trwania związku konkubentkiego oraz sposób zarządu tym majątkiem w tym okresie. W szczególności mogą zobowiązać się, że w przypadku dokonania przez nich wspólnie wydatków na zakup określonych przedmiotów majątkowych (ruchomości, np. samochodu, urządzeń domowych codziennego użytku oraz nieruchomości o znacznej wartości), podejmować będą działania formalne zapewniające przysługiwanie im prawa współwłasności w poszczególnych składnikach majątkowych, niezależnie od tego, przez którego z konkubentów przedmioty te faktycznie zostały w czasie trwania związku nabyte.

W umowie można określić zasady objęcia współwłasnością również tych przedmiotów majątkowych, które przed zawarciem związku nieformalnego stanowiły wyłączną własność jednego z partnerów.

W przypadku dokonywania nakładów z majątku jednego z konkubentów na majątek drugiego z nich, umowa zastrzec może prawo ich zwrotu w określonym czasie i na konkretnych zasadach. Strony mogą ustalić ponadto w umowie, że w przypadku rozpadu związku partnerskiego prawa nabyte w trak-

cie jego trwania zostaną podzielone w określony sposób. W ten sam sposób mogą określić sposób zniesienia współwłasności przedmiotów i praw majątkowych nabytych w czasie trwania konkubinatu.

## PRZYKŁAD

Strony zobowiązały się, że dokonają zniesienia współwłasności ruchomości w terminie jednego miesiąca od dnia ustania związku i uczynią to w taki sposób, że każda ze stron dokona wyboru pięciu przedmiotów, które chciałaby otrzymać na własność wraz ze wskazaniem ich wartości. Pozostałymi ruchomościami podzielą się, dokonując naprzemiennie wyboru przedmiotów i określając ich wartość aż do całkowitego podziału, a różnice w wartości uzyskanych przez byłych konkubentów przedmiotów wyrównane zostaną przez dopłatę w gotówce.

Podobnie sprawa wygląda w kwestii spłaty kredytu. Gdy został on zaciągnięty przez oboje partnerów (na wspólne potrzeby, np. zakup nieruchomości przez konkubentów jako współwłaścicieli), obowiązek spłaty ciąży na dwojgu konkubentach. Jednak można w drodze umowy obowiązek spłaty rozciągnąć również na kredyt zaciągnięty przez jednego z partnerów i to zarówno w trakcie trwania związku, jak i wcześniej.

## Korzystanie z majątku

Nie można również wykluczyć, że umowa konkubencka będzie zabezpieczała prawa partnerów do korzystania z majątku drugiego z nich. W tym zakresie decydujące znaczenie ma tylko i wyłącznie wola partnerów, która jest w znacznej mierze determinowana ich sytuacją życiową, rodzinną (np. wspólne dzieci) i finansową.

Formą zabezpieczenia interesów stron może być udzielenie przez nich sobie nawzajem pełnomocnictw.

Zawarcie umowy kohabitacyjnej będzie realną tarczą obronną w przypadku, gdy rozpad związku doprowadzi do konfliktów pomiędzy byłymi konkubentami. Umowa sprawi ponadto, że w walce o prawa majątkowe straci na znaczeniu argument, że relacje pomiędzy konkubentami w czasie trwania

ich związku ograniczały się wyłącznie do sfery emocjonalnej, co oznacza traktowanie czynności dokonywanych pomiędzy byłymi partnerami na zasadach nieodpłatności.

## PRZYKŁAD

Anna i Jan żyją w związku partnerskim. Jan pracuje zarobkowo i utrzymuje rodzinę, a Anna zajmuje się wyłącznie

prowadzeniem gospodarstwa domowego i opieką nad dzieckiem. Zdecydowali o zakupie nieruchomości na potrzeby mieszkalne rodziny, korzystając z kredytu bankowego. Zaciągnął go na swoje nazwisko Jan, ponieważ uzyskuje dochody, a jego zdolność kredytowa jako osoby samotnej została wyżej oceniona niż osoby mającej na utrzymaniu rodzinę. Po kilku la-

tach Jan poznał inną kobietę, z którą zdecydował się ożenić. Ma on prawo eksmitować Annę z mieszkania. Nie ma ona bowiem żadnego prawa do niego i nie może liczyć na jakąkolwiek gratyfikację pieniężną z tego tytułu. Mogłaby na nią liczyć, gdyby podpisali wcześniej odpowiednią umowę. ■

*Autorka jest adwokatem, kancelaria Dittmayer i Wspólnicy*

## WZÓR UMOWY

### UMOWA KONKUBENCKA

zawarta w dniu 23 kwietnia 2010 w Warszawie pomiędzy:

Agnieszka Woźniak, legitymującą się dowodem osobistym nr ACD 283857, zamieszkałą w Warszawie przy ul. Puławskiej 267/34

a

Łukaszem Nowakiem, legitymującym się dowodem osobistym nr AFR 568394, zamieszkałym w Warszawie przy ul. Puławskiej 267/34

zwanymi dalej stronami

Agnieszka Woźniak i Łukasz Nowak w związku z pozostawaniem przez nich, poczynawszy od dnia 1 stycznia 2010 roku w związku nieformalnym, zawierają umowę konkubencką następującej treści:

#### § 1

Agnieszka Woźniak i Łukasz Nowak zgodnie postanawiają, że nabywać będą w czasie trwania związku konkubenckiego przedmioty majątkowe (do nabycia których nie jest wymagana forma szczególna) na zasadach współwłasności ułamkowej w udziałach po 1/2 nawet w sytuacji, gdy czynności prawnej skutkującej nabyciem prawa dokona jedynie jedna ze stron, a także niezależnie od źródła finansowania nabycia.

#### § 2

Agnieszka Woźniak i Łukasz Nowak zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy do nabycia (dokonywanego w czasie trwania związku konkubenckiego) przedmiotów majątkowych wymagana będzie forma szczególna, strony dokonywać będą ich nabycia jedną czynnością prawną na zasadach współwłasności ułamkowej w udziałach po 1/2, niezależnie od źródła finansowania nabycia.

#### § 3

Agnieszka Woźniak i Łukasz Nowak zgodnie postanawiają, że samochód osobowy Ford Mondeo nr rej 34567J, nabyty w dniu 23 lutego 2010 roku, stanowiący obecnie własność Łukasza Nowaka, stanie się przedmiotem współwłasności stron w udziałach po 1/2. Łukasz Nowak zobowiązuje się podjąć czynności mające na celu dokonanie zmiany stosownego wpisu w dowodzie rejestracyjnym wymienionego pojazdu w terminie do dnia 30 kwietnia 2010 roku.

#### § 4

Agnieszka Woźniak potwierdza, że Łukasz Nowak dokonał nakładów na stanowiące jej majątek prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej 267/34, zakupionego w dniu 13 marca 2012 roku, poprzez dofinansowanie zakupu wymienionego prawa w kwocie 30 000 zł, stanowiącej 10% ceny jego zakupu. Strony oświadczają, że wymieniony lokal pozostaje wyłączną własnością Agnieszki Woźniak i nie zostaje objęty współwłasnością stron. Agnieszka Woźniak zobowiązuje się w przypadku rozpadu związku konkubenckiego stron zwrócić Łukaszowi Nowakowi w terminie 1 miesiąca od dnia rozpadu związku, kwotę stanowiącą równowartość 10% rynkowej ceny mieszkania ustalonej na datę rozpadu związku w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Łukasza Nowaka.

#### § 5

Strony oświadczają, że przedmioty urządzenia domowego, znajdujące się w lokalu położonym w Warszawie przy ul. Puławskiej 267/34, w szczególności meble stanowiące wyposażenie salonu, sypialni i kuchni, zabudowa kuchni wraz ze sprzętem AGD i naczyniami, zestaw kina domowego z kompletem głośników, telewizor, odtwarzacz DVD, stanowią wyłączną własność Agnieszki Woźniak i nie zostają objęte współwłasnością stron.

#### § 6

Strony udzielają sobie wzajemnie pełnomocnictwa ogólnego do dokonywania czynności zwykłego zarządu, jak też czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu oraz czynności faktycznych dotyczących wszystkich rzeczy stanowiących współwłasność stron w częściach ułamkowych.

#### § 7

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, a także jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej.

#### § 8

Umowa zostaje zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po 1 dla każdej ze stron.

Agnieszka Woźniak

Łukasz Nowak

## Z ORZECZNICTWA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Sąd Najwyższy, charakteryzując konkubiną, w uzasadnieniu wyroku z 5 grudnia 1997 roku (II CKN 485/97, niepubl.) przyjął, że jest to: „związek mężczyzny i kobiety”, którego cechami są „trwałość (...), pożycie jak w małżeństwie, brak zdarzenia prawnego regulującego ten związek”. Do konkubinatu nie stosuje się regulacji prawnych zawartych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym w zakresie dotyczącym stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami. ■

## „RZECZPOSPOLITA” RADZI

Jeśli z jakichś powodów nie jest możliwe dokonanie zakupu nieruchomości na zasadach współwłasności, kwestie te – w interesie obydwu partnerów – należy uregulować w umowie konkubenckiej. Trzeba w niej określić zasady i warunki zapłaty części wartości nieruchomości na rzecz partnera, który nie jest właścicielem nieruchomości. ■