

kodawcy mają takie same prawa do spadku, jak dzieci urodzone w małżeństwie, pod warunkiem że ich pochodzenie zostanie formalnie potwierdzone. Dziecko pozamałżeńskie może też zostać powołane do spadku w testamentie i np. otrzymać cały spadek. Wtedy pozostali spadkobiercy ustawowi nie dziedziczą po spadkodawcy (mają jednak prawo do zachowku, o ile nie zostały skutecznie wydziedziczone). Poza tym nie można dziecka pozamałżeńskiego wydziedziczyć w testamencie tylko dlatego, że nie urodziło się w związku małżeńskim.

PRZYKŁAD

Dziedziczenie po biologicznym ojcu

Córka po urodzeniu została uznana przez biologicznego ojca, który jednak nie wychowywał jej ani nie łożył na jej utrzymanie. Nie miała z nim poza tym żadnego kontaktu, gdyż matka zaraz po jej urodzeniu wyszła za mąż za innego mężczyznę. Jej biologiczny ojciec zmarł, pozostawiając spadek. Córka jest jednym ze spadkobierców ustawowych, niezależnie od tego, że jej biologiczny ojciec założył nową rodzinę. Ustalenie, czy dana osoba jest dzieckiem spadkodawcy, odbywa się na podstawie jej aktu urodzenia, w którym to spadkodawca powinien być wymieniony jako ojciec. W razie braku testamentu w pierwszej kolejności powołane są do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek. Dziedziczą oni w częściach równych, jednak część przypadająca małżonkowi nie może być mniejsza niż jedna czwarta całości spadku.

PODSTAWA PRAWNA

- art. 61⁹–86, 88, 135, 141 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 788 z późn. zm.)
- art. 27, 32, 333, ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 101 z późn. zm.)
- art. 96 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.)
- art. 931 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121)
- art. 21 ustawy z dnia 29 września 1986 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (t.j. Dz.U. 2011 r. Nr 212, poz. 1264 z późn. zm.)

Adam Makosz

Rozdział 3. Stosunki majątkowe między partnerami

W trakcie trwania nieformalnego związku, mimo że bardzo często partnerzy ponoszą wspólnie wydatki, nie może między nimi powstać, tak jak w przypadku małżonków, wspólność majątkowa. Oznacza to, że partnerzy nie mają wspólnego majątku. Każdy z nich pracuje i dorabia się na własny rachunek. Z tak ukształtowaną sytuacją prawną wiąże się wiele praktycznych konsekwencji. Przede wszystkim partnerzy nie mają prawa do udziału w majątku osobistym partnera, chyba że ten zdecyduje się w testamencie bądź poprzez umowę darowizny rozporządzić nim na jego rzecz. Nie są również prawnie zobowiązani, tak jak małżonkowie, do dbania o dobro założonej wspólnoty. Po śmierci partnera nie są zaliczani do kręgu spadkobierców ustawowych.

WAŻNE

Przepisy nie przewidują możliwości zawarcia przez partnerów umowy majątkowej o rozszerzeniu wspólności ustawowej, polegającej na zaliczeniu do majątku wspólnego również przedmiotów i praw majątkowych wchodzących do majątków osobistych partnerów. Gdyby nawet partnerzy zawarli taką umowę, to nie wywołałaby ona skutków prawnych.

Mimo podejmowanych od czasu do czasu przez parlamentarzystów prób doprowadzenia do uchwalenia ustawy o związkach partnerskich do tej pory się to nie udało. Inaczej sytuacja wygląda w Unii Europejskiej. W niektórych krajach, takich jak Niemcy, Hiszpania, Czechy czy Austria, wewnętrzne przepisy umożliwiają sformalizowanie związku bez zawierania małżeństwa, przez nadanie mu formy zarejestrowanego związku partnerskiego czy związku cywilnego. W konsekwencji dwoje osób żyjących z sobą jako para może zarejestrować związek partnerski we właściwym urzędzie w miejscu zamieszkania. Różnice między przyjętymi w poszczególnych krajach rozwiązaniami są duże. Odnoszą się one zarówno do zakresu praw i obowiązków, jak i możliwości uznawania związków zawieranych za granicą. Niezależnie od tego Komitet Ministrów Rady Europy już 7 marca 1988 r. przyjął rekomendację nr R(88)3 w sprawie ważności umów zawieranych między osobami żyjącymi w związku pozamałżeńskim oraz rozporządzeń testamentowych. Zaleca się w niej rządów państw członkowskich podjęcie nie-

zbędnych środków, aby umowy o charakterze majątkowym zawierane między osobami żyjącymi w związku pozamałżeńskim lub umowy regulujące stosunki majątkowe między tymi osobami na czas trwania ich związku albo na okres następujący po jego ustaniu nie mogły być uznane za nieważne wyłącznie z tego powodu, że zostały zawarte między tymi osobami. Rada uznała, że wiele problemów dotyczących osób żyjących w związku pozamałżeńskim może zostać rozwiązanych przez zawieranie między nimi umowy lub rozporządzenia testamentowe jednej z tych osób na rzecz drugiej. Zwróciła przy tym uwagę, że w niektórych krajach takie umowy i rozporządzenia testamentowe są uznawane za niezgodne z obowiązującym porządkiem prawnym.

Praktyczne rady

Z uwagi na brak właściwych regulacji w tym zakresie osoby pozostające w związku pozamałżeńskim na wszelki wypadek powinny zabezpieczyć swoje interesy. Na przykład przy dokonywaniu zakupów służących w praktyce obojgu partnerom (wyposażenia mieszkania, sprzętu AGD i RTV) muszą zachować dokumenty potwierdzające ten fakt. Mogą to być rachunki, potwierdzenia przelewów i każde inne wskazujące w sposób niebudzący wątpliwości osobę partnera nabywającego daną rzecz. Dzięki temu w razie zerwania związku nie będzie problemów formalnych z ich odzyskaniem. Dokumenty potwierdzające prawo własności będą przydatne również w razie ewentualnych problemów finansowych partnera i np. zajęcia rzeczy przez komornika. W takiej bowiem sytuacji będzie je można wyłączyć spod egzekucji. W końcu dowody własności staną się niezbędne w sytuacji śmierci partnera. Dzięki nim będzie można ustalić, co wchodzi w skład masy spadkowej po zmarłym. W konsekwencji uniknie się niepotrzebnego zamieszania, a czasem nawet postępowania sądowego w sprawach związanych z podziałem majątku po zmarłym.

PRZYKŁAD

Prawo własności należy ujawnić

Partnerzy zamierzają kupić wspólnie nowy samochód dla jednego z nich. Czy jeśli auto będzie finansowane w większości przez jednego z nich, będzie możliwe ustalenie, kto faktycznie za nie zapłacił?

Tak. Ustalenie osób, które zapłaciły za samochód, będzie możliwe bez żadnych wątpliwości w jednym przypadku – wtedy gdy oboje partnerzy zawrą jako kupujący umowę sprzedaży auta. W takim przypadku umowa powinna określać części, w jakich każdy z partnerów stał się współwłaścicielem auta, oraz środki, jakie wpłacił. W sytuacji gdyby umowę zakupu samochodu podpisał tylko jeden z nich, ustalenie tego, czy i w jakim zakresie konkubent finansował zakup auta, będzie problematyczne. Jeżeli bowiem strony nie zawrą w związku z udzielonym

przez jednego partnera finansowaniem np. umowy pożyczki między sobą, może się zdarzyć, że po rozpadzie związku dokładający się do zakupu partner pozostanie bez pieniędzy i bez samochodu.

W praktyce najwięcej problemów wiążących się z ustaleniem właściciela czy współwłaścicieli danych rzeczy występuje w wypadku wspólnego zamieszkiwania przez partnerów. Najczęściej bowiem jest tak, że każdy z nich nabywa rzeczy służące im do wspólnego użytku. Równie często żaden z partnerów nie dokumentuje tego faktu. Dopiero w sytuacji pojawienia się problemów w związku okazuje się, że partner nie jest w stanie wykazać, czyją własność stanowiła pralka czy lodówka. W takiej sytuacji, jeżeli wykazanie tych okoliczności nie jest możliwe innymi dowodami, np. zeznaniami świadków, rzeczy te pozostają przy partnerze będącym właścicielem lub najemcą mieszkania. Aby tego uniknąć, warto zawnocześnie zabezpieczyć swoje interesy. W tym celu partner dokonujący zakupu określonej rzeczy powinien to robić na fakturę bądź inny podobny dokument. Alternatywą dla takiego rozwiązania jest uzgodnienie z partnerem zasad dokonywania zakupów i np. wprowadzenie kwitowania zakupu dokonywanego wyłącznie przez jednego z partnerów przez drugiego z nich. Pokwitowanie takie dla celów dowodowych poza datą zakupu powinno również zawierać dokładny opis rzeczy umożliwiający jej identyfikację.

WAŻNE

Dowodem na to, kto dokonał zakupu, nie jest paragon z kasy fiskalnej. Taki paragon nie wskazuje nazwiska kupującego. Równocześnie fakt jego posiadania nie potwierdza, że konkubent dokonał zakupu za środki pochodzące ze swojego majątku osobistego i że przysługuje mu prawo własności rzeczy wymienionej na paragonie.

PRZYKŁAD

Nie wejdą do spadku

Po śmierci konkubenta jego spadkobiercy ustawowi postanowili zabezpieczyć przedmioty wchodzące w skład masy spadkowej po to, aby do czasu zakończenia postępowania spadkowego nie rozporządził nimi partner zmarłego. Z uwagi na to, że osoby te zamieszkiwały wspólnie, żyjąca konkubina zastanawia się, jak może zabezpieczyć swój majątek.

Zgodnie z przepisami na wniosek zgłoszony przez spadkobierców sąd, w którego okręgu znajdowały się rzeczy będące w chwili śmierci spadkodawcy w jego władaniu, może postanowić o sporządzeniu spisu inwentarza. W czasie sporządzania

takiego spisu żyjący konkubent na podstawie imiennych i wystawionych na niego dowodów zakupu konkretnych rzeczy będzie mógł udowodnić, że należą one do niego i nie powinny zostać ujęte w spisie inwentarza.

Darowizny między partnerami

W praktyce nie ma przeciwskażeń, aby osoby pozostające w nieformalnych związkach zawierały między sobą umowy cywilnoprawne. W ten sposób mogą przenosić między sobą własność czy inne prawa. Partnerzy mogą tak rozporządzać swoim mieniem jeszcze za życia. Zastosowanie znajdą wtedy właściwe dla danego rodzaju umowy przepisy Kodeksu cywilnego. Najczęściej wykorzystywane między partnerami są umowy darowizny i umowy sprzedaży.

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego przez umowę darowizny darczyńca – w tym przypadku jeden z partnerów – zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego – drugiego z partnerów – kosztem swojego majątku. Dochodzi wtedy do przysporzenia na rzecz obdarowanego partnera, np. otrzymuje on od swojej drugiej połówki nieruchomości czy inne przedmioty. Z chwilą złożenia stosownego oświadczenia woli darowany przez darczyńcę przedmiot przechodzi na obdarowanego. Należy pamiętać, że przeniesienie własności nieruchomości (np. mieszkania, domu, działki) musi być dokonane – pod rygorem nieważności – w formie aktu notarialnego. Z kolei umowa darowizny ruchomości bądź określonej kwoty nie musi mieć takiej formy (wystarczy, że będzie sporządzona na piśmie), ale by była ważna, świadczenie musi być spełnione (np. rzecz została wydana obdarowanemu).

PRZYKŁAD

Przebaczenie i umowa darowizny

Partner odwołał darowiznę z powodu niewdzięczności konkubiny. Po pewnym czasie, widząc zmiany w jej zachowaniu, postanowił jej przebaczyć. Czy w takim przypadku dokonana darowizna jest ważna?

Przebaczenie prowadzi do wyłączenia możliwości odwołania darowizny. Przepisy nie przewidują dla niego specjalnej formy. Oznacza to, że przebaczenie może mieć charakter wyraźny lub dorozumiany. Nie może się jednak rozciągać na wszystkie przyszłe zachowania obdarowanego. Dlatego jeśli po dokonaniu przebaczenia obdarowany znów dopuści się rażącej niewdzięczności, to jego zachowanie może ponownie spowodować skuteczne odwołanie darowizny. Dla skuteczności przebaczenia nie jest wymagana zdolność do czynności prawnych. Wystarczające jest działanie darczyńcy z dostatecznym rozeznanie, które pozwala mu świadomie wyrazić wolę przebaczenia.

Przepisy Kodeksu cywilnego określają nie tylko zasady dotyczące składania oświadczeń woli związanych z darowizną, lecz także reguły odpowiedzialności. Niektóre z nich umożliwiają odzyskanie przedmiotu darowizny. Zgodnie z nimi darczyńca może odwołać darowiznę jeszcze niewykonaną, jeżeli po zawarciu umowy jego stan majątkowy uległ takiej zmianie, że wykonanie darowizny nie może nastąpić bez uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do jego usprawiedliwionych potrzeb albo bez uszczerbku dla ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych.

Z kolei jeżeli po wykonaniu darowizny konkubent darczyńca popadnie w niedostatek, obdarowany ma obowiązek, w granicach istniejącego jeszcze wzbogacenia, dostarczać darczyńcy środków, których mu brak do utrzymania odpowiada jego usprawiedliwionym potrzebom. Obdarowany może się zwolnić od tego obowiązku, zwracając darczyńcy wartość wzbogacenia. Co do zasady jest też tak, że darowizny wykonane nie można już odwołać.

PRZYKŁAD

Spełnienie świadczenia

Darczyńca odwołał niewykonaną darowiznę w stosunku do swojej konkubiny. Powodem tego było nie tylko rozstanie, lecz także istotne pogorszenie jego sytuacji majątkowej. W tym celu złożył obdarowanemu oświadczenie na piśmie. Po kilku miesiącach jego sytuacja majątkowa znacznie się poprawiła, konkubenci nie wrócili jednak do wspólnego związku. Czy w tej sytuacji obdarowany może się domagać, aby darczyńca wykonał pierwotną umowę?

Nie. Odwołanie w formie pisemnej darowizny z powodu pogorszenia się sytuacji majątkowej darczyńcy jest skuteczne. Innymi słowy złożenie takiego oświadczenia obdarowanemu prowadzi do zniesienia stosunku prawnego, który powstał na skutek zawarcia umowy darowizny. Nie zmienia tego nawet poprawa sytuacji materialnej darczyńcy, niezależnie od tego, czy nastąpiła ona w ciągu kilku, czy kilkunastu miesięcy od odwołania darowizny. Oznacza to, że obdarowany nie może żądać, aby darczyńca tę umowę wykonał. W takiej sytuacji, aby doszło do wykonania umowy darowizny, strony musiałyby sporządzić nową umowę. Obdarowany może się domagać spełnienia świadczenia tylko wówczas, gdy odwołanie darowizny nie było skuteczne.

Przepisy Kodeksu cywilnego dopuszczają jednak jeden wyjątek w tym zakresie – jest nim rażąca niewdzięczność obdarowanego. Darowizna nie może zostać odwołana jednak po upływie roku od dnia, w którym darczyńca dowiedział się o niewdzięczności obdarowanego, oraz jeśli obda-

rowanemu przebaczył. Jeżeli w chwili przebaczenia darczyńca nie miał zdolności do czynności prawnych, przebaczenie jest skuteczne, gdy nastąpiło z dostatecznym rozeznaniem.

Możliwość odwołania darowizny mają także spadkobiercy darczyńcy. Mogą to zrobić z powodu niewdzięczności tylko wtedy, gdy partner darczyńca w chwili śmierci był uprawniony do odwołania albo gdy obdarowany umyślnie pozbawił darczyńcę życia lub umyślnie wywołał rozstrój zdrowia, którego skutkiem była jego śmierć. Samo oświadczenie o odwołaniu darowizny przez partnera nie musi być sporządzane według formularza. Ważne, by zawierało jednoznaczny przekaz dla obdarowanego, że dokonana na jego rzecz darowiznę darczyńca odwołuje. Darczyńca nie ma też obowiązku uzasadniać, z jakich powodów podjął taką decyzję. Oświadczenie odwołujące darowiznę powinno być skierowane do obdarowanego. Będzie ono wywoływało skutek z chwilą dojścia do niego w taki sposób, żeby mógł on się zapoznać z jego treścią. Nie powoduje ono jednak powrotnego przejścia własności na darczyńcę.

Po odwołaniu darowizny musi jeszcze nastąpić przeniesienie w drodze umowy lub – w przypadku braku zgody strony, na której rzecz nastąpiło przysporzenie – powództwa własności darowanej rzeczy z powrotem na darczyńcę. W konsekwencji samo orzeczenie sądu powinno stwierdzać obowiązek pozwanego (obdarowanego partnera) do przeniesienia na powoda (darczyńcę) prawa własności określonej nieruchomości. Gdy w toku procesu obdarowany partner przeniósł własność nieruchomości na rzecz innej osoby, to orzeczenie uwzględniające powództwo darczyńcy będzie skuteczne także w stosunku do tej osoby. Na podstawie tego wyroku darczyńca może wszcząć egzekucję o wydanie nieruchomości przeciwko nabywcy. Obdarowany ma obowiązek zwrócić darowaną rzecz, a jej zwrot powinien nastąpić stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Oznacza to, że od chwili zdarzenia uzasadniającego odwołanie obdarowany ponosi odpowiedzialność na równi z bezpodstawnie wzbogaczonym. Innymi słowy ma obowiązek wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, jest zobligowany do zwrotu jej wartości. Ustawowy obowiązek wydania korzyści obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody. Obowiązek ten wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił tak, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją, powinien był się liczyć z obowiązkiem zwrotu.

Warto również pamiętać, że możliwość skutecznego odwołania darowizny jest ograniczona czasowo. Partner, który dokonał darowizny, ma na to tylko rok, od kiedy dowiedział się o rażącej niewdzięczności obdarowanego. W przypadku spadkobierców termin ten należy liczyć nie od mo-

mentu, kiedy o niewdzięczności dowiedział się darczyńca, lecz od chwili, gdy dowiedzieli się o tym spadkobiercy. Wykluczone jest odwołanie darowizny po śmierci obdarowanego, nawet jeżeli omawiany wyżej roczny termin jeszcze nie upłynął (wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2002 r., II CKN 1395/2000).

PRZYKŁAD

Wpływ odwołania darowizny na zwrot otrzymanego mieszkania

Konkubina odwołała wobec swojego partnera darowiznę z powodu jego niewdzięczności. Czy musi on oddać подарowane mieszkanie?

W razie odwołania darowizny z powodu niewdzięczności obdarowanego partnera ten ostatni ma obowiązek zwrócić to, co otrzymał, według zasad dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia. Celem odwołania darowizny jest pozbawienie obdarowanego własności darowanej nieruchomości i odzyskanie jej przez darczyńcę. Obdarowany jest traktowany jako ten, który musi się liczyć z obowiązkiem zwrotu rzeczy od chwili wystąpienia wydarzenia uzasadniającego odwołanie. Zwrot подарowanego przedmiotu powinien nastąpić w zasadzie w naturze. Sąd może również na żądanie stron lub strony nakazać zamiast zwrotu w naturze zwrot wartości darowizny w pieniądzu z odliczeniem nakładów, które darczyńca byłby zobowiązany zwrócić. W praktyce jednak samo odwołanie darowizny wywiera jedynie skutek obligacyjny, nieskutkujący sam w sobie przeniesieniem własności mieszkania. Darczyńca, który odwołał wykonaną już darowiznę – w sytuacji gdy obdarowany odmawia przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy – może wystąpić z powództwem o zobowiązanie obdarowanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości na darczyńcę (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 września 2000 r., I CKN 829/98, LexPolonica nr 384995).

WAŻNE

Odwołanie darowizny nieruchomości nie powoduje, że darczyńca staje się automatycznie ponownym właścicielem rzeczy.

Umowa dożywocia

Między partnerami żyjącymi w niesformalizowanych związkach zawierane są również umowy dożywocia. W ten sposób jeden z partnerów ma możliwość zapewnienia sobie np. dożywotniej opieki i utrzymania w zamian za przeniesienie własności mieszkania na drugiego. Sprawę taką można uregulować w notarialnie sporządzonej umowie dożywocia. W zamian za przeniesienie własności mieszkania (jego zbycie) w praktyce jeden z partnerów będzie

miął prawny obowiązek zapewnienia drugiemu – przenoszącemu na niego własność nieruchomości – dożywotnie utrzymanie.

Przedmiotem zbycia może być każda nieruchomość: zabudowana, niezabudowana, lokal stanowiący odrębną własność (mieszkanie hipoteczne), a także udział we współwłasności nieruchomości. Z pragmatycznych względów w umowie takiej powinno się dokładnie określić obowiązki nabywcy nieruchomości w zamian za dożywocie w stosunku do zbywcy. Najczęściej umowa stanowi, że nabywca powinien przyjąć zbywcę jako domownika, zapewnić mu wyżywienie, ubrania, mieszkanie, światło i opał, a także zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnować w chorobie, a nawet sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom. To jednak nie koniec. W umowie o dożywocie osoba przenosząca własność będzie mogła również w sposób precyzyjny określić, w jaki sposób będzie świadczona opieka nad nią, a także wskazać na swoje oczekiwania np. w razie choroby i pielęgnacji. Można się umówić, że przenoszący własność partner będzie nadal mieszkał w dotychczasowym mieszkaniu albo w jego części aż do chwili śmierci.

W orzecznictwie sądowym podkreśla się, że o treści i zakresie świadczeń należnych dożywotnikowi przesądza umowa dożywocia, w tym zakresie zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia. Innymi słowy, strony umowy mają szeroki wachlarz możliwości szczegółowego określenia praw i obowiązków. Jest to szczególnie istotne w razie niewłaściwego wykonywania uprawnień z umowy dożywocia. W takiej sytuacji dożywotnik, oprócz przewidzianych w kodeksie cywilnym uprawnień, przykładowo do rozwiązania umowy dożywocia, może również dochodzić na drodze sądowej świadczeń wymagalnych, jak też żądać naprawienia szkody będącej następstwem niewykonania bądź też nienależytego wykonania umowy.

Należy pamiętać, że umowa dożywocia może być rozwiązana. Uprawnienie to przysługuje sądowi, który może ją rozwiązać, jeśli konflikty między stronami są zbyt duże, np. dochodzi do rękoczynów. Możliwa jest też zamiana uprawnień objętych prawem dożywocia, gdy między dożywotnikiem a zobowiązanym tworzą się takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej z sobą styczności. Nie ma znaczenia, z jakich powodów one powstały. Mogą być zawinione przez jedną bądź drugą stronę umowy. Wówczas sąd na żądanie jednej ze stron wydaje orzeczenie, w którym zamienia wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. Niezależnie od tego, gdy z jakichś powodów zobowiązany z umowy dożywocia partner, który w praktyce staje się właścicielem nieruchomości, zbędzie ją (nie jest do tego konieczna zgoda dożywotnika), nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do wykonania uprawnień wynikających z zawartej umowy dożywocia między partnerami. Przeniesienie własności nieruchomości następuje bowiem zawsze z równoczesnym obciążeniem tej nieruchomości prawem dożywocia. Prawo to

powinno być ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Jeśli nie zostanie ujawnione, nabywcy obciążonej nieruchomości nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponosi on odpowiedzialność rzeczową (z nieruchomości) i osobistą za świadczenia objęte tym prawem, chyba że stały się wymagalne w czasie, kiedy nieruchomość nie była jego własnością. Z chwilą przeniesienia własności poprzedni właściciel przestaje ponosić jakąkolwiek odpowiedzialność w stosunku do dożywotnika. W razie zbycia nieruchomości dokonujący dożywocia partner może jednak zażądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa. Nowy właściciel będzie musiał tę rentę wypłacać, a ewentualny spór dotyczący jej wysokości rozstrzygnie sąd. Nie może jednak odmówić wypłacania renty, twierdząc, że chce zapewnić dożywocie utrzymanie dożywotnikowi. Domagając się zamiany dożywocia na rentę, dożywotnik nie będzie musiał uzasadniać, dlaczego nie chce, aby nowy właściciel, będący obcym dla niego człowiekiem, traktował go jako domownika, zamieszkał razem z nim, opiekował się nim i pielęgnował w chorobie.

PRZYKŁAD

Czy prawo dożywocia można sprzedać

Zastanawiam się nad podpisaniem umowy dożywocia ze swoim partnerem. Czy w przypadku gdy osoba, której w zamian za opiekę oddam swoje mieszkanie, nie będzie właściwie wywiązywała się ze swoich obowiązków, będę uprawniony do odsprzedaży prawa dożywocia?

Nie. Prawo dożywocia jest niezbywalne. Niezbywalność dożywocia jest uzasadniona osobistym charakterem tego prawa. Jest ściśle związana z osobą dożywotnika i wygasa wraz z jego śmiercią. W związku z tym, że prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, nie wchodzi też do spadku i nie może być dziedziczone. W praktyce niezbywalność dożywocia oznacza zatem, że jest ono wyłączone z obrotu cywilnoprawnego.

Odpowiedzialność za długi

Tak jak zostało to już wyjaśnione, osoby pozostające w nieformalnym związku partnerskim, inaczej niż małżonkowie pozostający we wspólności ustawowej, nie odpowiadają za zobowiązania zaciągnięte przez każdego z partnerów oddzielnie. Odpowiedzialność ta będzie wchodziła w grę, w przypadku gdy konkubenci wspólnie zaciągną pożyczkę bądź jeden udzieli poręczenia za zobowiązania drugiego, bądź przykładowo pozwoli na ustanowienie hipoteki jako zabezpieczenia kredytu zaciąganego w banku przez drugiego z partnerów. W tej pierwszej sytuacji partnerzy, zaciągając wspólnie pożyczkę pieniężną, stają się dłużnikami solidarnymi. Innymi słowy każdy z nich odpowiada za całość zaciągniętych zobowiązań do pełnej wysokości swoim majątkiem. Oznacza to, że w razie problemów ze spłatą wierzyciel może się

domagać zapłaty od któregoś z nich – wybierając np. tego partnera, który daje najlepszą gwarancję spłaty zadłużenia, bądź obu. Nie jest przy tym związany żadnymi preferencjami.

Zgodnie z przepisami prawa cywilnego kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna; a zaspokojenie wierzyciela przez któregoś z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). W praktyce zatem aż do całkowitego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni (wspólnicy spółki cywilnej) pozostają zobowiązani i mogą odpowiadać za nieuregulowane zobowiązania spółki. Jeżeli jeden z partnerów spłaci całą pożyczkę, jest on uprawniony do wystąpienia z roszczeniem regresowym przeciwko drugiemu. Najczęściej w takiej sytuacji może się skutecznie domagać połowy zaciągniętej kwoty.

Z kolei istota poręczenia polega na tym, że poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie, na wypadek gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał. Wierzyciel tym samym staje się uprawniony do dochodzenia zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, np. pożyczki poręczonej przez partnera, natychmiast po nadejściu terminu jej płatności zarówno od dłużnika, jak i dodatkowo od poręczyciela. Przyjmując na zabezpieczenie spłaty pożyczki poręczenie, osoba jej udzielająca zyskuje dodatkowe źródło zaspokojenia czy też dochodzenia swoich należności. Strony muszą jednak zachować formę pisemną, a oświadczenie poręczyciela musi wskazywać osobę dłużnika głównego i dług główny, za który poręcza. Samo poręczenie może dotyczyć zarówno świadczeń pieniężnych, jak i niepieniężnych. Może być również ograniczone do części zobowiązania głównego lub tylko do oznaczonej wysokości. W przypadku gdy dłużnik główny będzie się opóźniał z wykonaniem swojego zobowiązania, w interesie wierzyciela jest jak najszybsze powiadomienie o tym opóźnieniu poręczyciela. W przeciwnym razie wierzyciel ponosi odpowiedzialność za poniesioną szkodę wynikłą z opóźnienia, np. za konieczność spłacenia odsetek, bez których mogło się obejść, gdyby wierzyciel nie zwlekał z zawiadomieniem. Z uwagi na to, że przepis regulujący tę kwestię ma charakter względnie obowiązujący, często w umowie poręczenia można znaleźć inne rozwiązania. W praktyce pożyczkodawcy dążą do wyłączenia tego obowiązku w umowie. Z punktu widzenia poręczyciela lepiej jest nie akceptować takich propozycji. Dzięki obowiązkowi powiadamiania poręczyciel jest w stanie odpowiednio zareagować w stosownym czasie. Zwolnienie wierzyciela z obowiązku powiadamiania o zaległościach bardzo często naraża poręczyciela na zapłatę większej kwoty odsetek albo kosztów dochodzenia wierzytelności.

Warto również pamiętać, że śmierć partnera, który jako dłużnik główny zaciągnął pożyczkę poręczoną przez konkubenta, nie zwalnia poręczyciela z odpowiedzialności za spłatę zobowiązania. Odpowiada on razem ze spadko-

biernymi zmarłego. Udzielający poręczenia partner nie może się więc powoływać na ograniczenie odpowiedzialności spadkobiercy przewidziane w prawie spadkowym. Co do zasady poręczenie wygasa, gdy wygaśnie zobowiązanie główne, niezależnie od przyczyny, z jakiej to nastąpi. Poza wykonaniem zobowiązania głównego przyczynę wygaśnięcia poręczenia stanowi: potrącenie wierzytelności, odnowienie zobowiązania głównego, chyba że poręczyciel wyraził zgodę na dalsze trwanie poręczenia, zwolnienie z długu, jego przejęcie, chyba że poręczyciel wyraził zgodę na dalsze trwanie zobowiązania. Wygaśnięcie poręczenia powoduje też każda inna okoliczność przewidziana w umowie, np. upływ terminu lub ziszczenie się warunku rozwiązującego.

Podobnie będzie, gdy partner udzielił poręczenia wekslowego. W tym wypadku poręczający partner odpowiada tak samo jak ten, za kogo poręczył. Równocześnie jego zobowiązanie jest ważne, chociażby nawet zobowiązanie, za które poręcza, było nieważne z jakiegokolwiek przyczyny z wyjątkiem wady formalnej. Poręczyciel, który zapłacił weksel, nabywa prawa z niego wynikające przeciw osobie, za którą poręczył, i przeciw tym, którzy wobec tej osoby odpowiadają. Od osoby poręczającej wierzyciel może się domagać zapłaty tak samo jak od wystawcy – dłużnika głównego. Dotyczy to każdego poręczyciela. To odpowiedzialność solidarna. Innymi słowy, wierzyciel ma prawo żądać zapłaty całego długu zabezpieczonego wekslem lub jego części od wystawcy weksla i poręczyciela łącznie, od obu albo każdego z osobna. Zapłata należności przez jednego z nich uwalnia od długu drugiego. Poręczenie wekslowe nie może być odwołane i jest składane bezterminowo. Jest samodzielne i abstrakcyjne, co ułatwia korzystanie z tej instytucji, m.in. jako zabezpieczenie pożyczek. Wygasa dopiero w momencie spełnienia zobowiązania wekslowego.

Niezależnie od tego w pewnych wypadkach konkubent może stracić korzyści majątkowe, jakie uzyskał od swojego partnera. Będzie tak, jeżeli wierzyciel przenoszącego korzyści majątkowe partnera udowodni, że ten przeniósł swój majątek na konkubenta i działał przy tym z pokrzywdzeniem swoich wierzycieli. Ci ostatni mają wówczas prawo wnieść powództwo do sądu przeciwko konkubentowi, który uzyskał tę korzyść majątkową, i domagać się uznania za bezskuteczną tej czynności dłużnika, która spowodowała przeniesienie majątku na jego partnera. Potrzeba takiej szczególnej i mającej powszechne zastosowanie regulacji podyktowana jest nierzadkim występowaniem w praktyce przypadków celowego uchylania się dłużników od spełniania swoich zobowiązań. W takiej sytuacji wierzyciel pozbawiony jest wpływu na czynności prawne dokonywane przez swoich dłużników, a w konsekwencji przyjmuje na siebie ryzyko ich późniejszej niewypłacalności.

Przepisy Kodeksu cywilnego przewidują ochronę wierzyciela w przypadku dokonania przez dłużnika czynności prawnej z jego pokrzywdzeniem. Czynnością prawną dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli jest czynność prawna, wskutek której dłużnik stał się niewypłacalny albo też stał się nie-

wypłacalny w większym stopniu, niż był przed jej dokonaniem. Przepis ten obejmuje więc także sytuację, gdy wierzyciel i tak nie miał szans na odzyskanie całej swojej wierzytelności, ale czynność prawna dokonana przez dłużnika jeszcze bardziej te szanse zmniejszyła. Przykładowo za taką może być uznana umowa darowizny między partnerami pozostającym w nieformalnym związku partnerskim. Muszą jednak udowodnić, że konkubent wiedział albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Udowodnić to nie jest trudno, ponieważ domniemywa się, że osoba pozostająca w bliskim stosunku z dłużnikiem wie, że dłużnik działa z taką świadomością. W praktyce jeżeli zatem dłużnik zrobił darowiznę na rzecz konkubenta i wskutek tego przestał spłacać długi, to wówczas wierzyciel ma prawo domagać się uznania jej za bezskuteczną. Nie musi przy tym nawet udowadniać, że obdarowany znał sytuację materialną swojego partnera (albo łatwo mógł się o niej dowiedzieć) ani że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. W praktyce nie ma tutaj żadnego znaczenia, czy dłużnik stał się niewypłacalny dopiero po dokonaniu darowizny, czy w takiej sytuacji znajdował się już wcześniej. Przy tych wszystkich ustaleniach przyjmuje się chwilę zawarcia umowy darowizny, a nie moment jej wykonania.

Wprawdzie wskazane wyżej domniemanie jest domniemaniem wzruszalnym, co oznacza, że można je przed sądem obalić, to jednak ciężar takiego przeciwdowodu spoczywa na osobie trzeciej. Innymi słowy, wierzyciel nie musi udowodnić świadomości tego partnera, który uzyskał korzyść, a to on powinien dowieść, że nie był świadomy działań dłużnika. Ostatnim wymogiem, który ustawa stawia przed wierzycielem, jest dotrzymanie terminu, w ciągu którego może on żądać uznania czynności prawnej dłużnika za bezskuteczną – wierzyciel nie może domagać się tego po upływie pięciu lat od daty takiej czynności.

Uprawnienia osoby bliskiej

Osoba żyjąca w nieformalnym związku w pewnych sytuacjach może również występować z roszczeniami w stosunku do osób trzecich, powołując się na przysługujący jej status osoby bliskiej w stosunku do swojego partnera. Przykładowo taka sytuacja ma miejsce w razie jego śmierci, gdy uległ on wypadkowi i zmarł na skutek poniesionych obrażeń (uszkodzenia ciała czy rozstroju zdrowia). Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego osoba, względem której ciążył na zmarłym ustawowy obowiązek alimentacyjny, może żądać od zobowiązanego do naprawienia szkody renty obliczonej stosownie do potrzeb poszkodowanego oraz do możliwości zarobkowych i majątkowych zmarłego przez czas prawdopodobnego trwania obowiązku alimentacyjnego. Takiej samej renty mogą żądać inne osoby bliskie, którym zmarły dobrowolnie i stale dostarczał środków utrzymania, jeżeli z okoliczności wynika, że wymagają tego zasady współżycia społecznego. W praktyce zatem jeżeli pozostający przy

życiu partner jako osoba najbliższa do poszkodowanego i zmarłego wypadku partnera otrzymywał od niego środki do życia, może się domagać odpowiedzialności od sprawcy szkody. Oczywiście zgłaszając takie żądanie, nie tylko będzie musiał to udowodnić, lecz także przekonać sąd, że wymagają tego zasady współżycia społecznego, czyli np. z uwagi na chorobę czy kalectwo nie jest w stanie podjąć pracy i zapewnić sobie utrzymania.

Kolejne uprawnienie dotyczy korzystania z mieszkania zmarłego partnera. Zgodnie z przepisami osoba bliska – a więc również konkubent/konkubina – która mieszka z nim do dnia śmierci właściciela, ma prawo do korzystania jeszcze przez trzy miesiące z mieszkania i urządzeń domowych w dotychczasowym zakresie. Niezależnie od tego osoba pozostająca w związku nieformalnym może być pełnomocnikiem swojego partnera. W praktyce umożliwia jej to załatwianie wielu spraw faktycznych i prawnych za swojego partnera, od odbierania korespondencji na pocztę po podpisywanie umów. Wszystko zależy od treści pełnomocnictwa i zawartego w nim zakresu upoważnienia. Samo pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, chyba że do poszczególnych czynności, np. sprzedaży nieruchomości, wymagana jest forma szczególna (aktu notarialnego).

PODSTAWA PRAWNA

■ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121)

Łukasz Sobiech

Rozdział 4.

Mieszkanie konkubentów

Sprawy związane z prawem do wspólnego zamieszkania konkubentów są zupełnie inaczej uregulowane niż małżonków. Gdy lokal, w którym wspólnie mieszkają partnerzy, zakupi tylko jeden z nich, to wyłącznie on jest właścicielem nieruchomości. Podejmuje on kluczowe decyzje związane z mieszkaniem i może nim swobodnie rozporządzać, bez względu na to, czy zostało kupione na rynku pierwotnym, czy wtórnym, znajduje się wspólnocie mieszkaniowej lub spółdzielni. Do jego uprawnień należy również swobodne decydowanie, o tym, co stanie się z własnością po jego śmierci oraz do kiedy jego partner ma prawo z niego korzystać. W razie rozpadu nieformalnego związku może wniesić do sądu o jego eksmisję, bo partner nie ma żadnych praw do lokalu. Natomiast wyłącznym właścicielem mieszkania jest ten partner, który stał się właścicielem w wyniku spadkobrania, przyjęcia darowizny lub zawarcia umowy dożywocia.

WAŻNE

Mieszkanie, które konkubent otrzymał w spadku lub w drodze darowizny, stanowi jego majątek osobisty.

Wspólny zakup

W praktyce nie ma formalnoprawnych przeciwwskazań do tego, aby osoby pozostające w konkubinacie wspólnie dokonały zakupu nieruchomości. W takiej sytuacji w odróżnieniu od związku małżeńskiego powstanie pomiędzy nimi wspólność ułamkowa. Przypomnijmy tylko, że w przypadku małżonków w takiej sytuacji istnieje współwłasność łączna, a dopóki pozostają w związku małżeńskim w obowiązującym ustroju majątkowym, małżonkowie nie mogą swoją częścią swobodnie rozporządzać. Z kolei w przypadku nieformalnego związku nie ma problemów, aby w trakcie jego trwania jeden z partnerów zdecydował się na sprzedaż swojego udziału. W praktyce umowa nabycia własności nieruchomości w przypadku partnerów dokonujących wspólnego zakupu musi określać wielkość udziałów, które każdy z nich posiada w nabywanym mieszkaniu czy działce. Zasadniczo powinna być proporcjonalna do poniesionych przez nich wydatków na mieszkanie. Podobnie jak w przypadku małżonków umowa zakupu wspólnego lokalu może być poprzedzona zawarciem umowy przedwstępnej. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego w umowie przedwstępnej jej strony zobowiązują się do zawarcia w przyszło-

ści ustalonej ostatecznej umowy przyrzeczonej – najczęściej umowy przeniesienia prawa własności określonej nieruchomości. Aby taka umowa była ważna, w jej treści muszą być zawarte dwa podstawowe warunki:

- istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, np. to, która nieruchomość ma zostać sprzedana oraz za jaką cenę,
- termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona.

Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, obowiązuje termin wyznaczony przez stronę uprawnioną do żądania sfinalizowania transakcji.

Przepisy nie określają formy zawarcia umowy przedwstępnej. To jednak, w jakiej formie została ona zawarta, ma bardzo duży wpływ na jej skutki, np. ewentualne uchylenie się od jej wykonania. Zgodnie z przepisami, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy (akt notarialny), strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że zawierając umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, można się domagać skutecznego zawarcia umowy finalnej przed sądem w sytuacji, gdy druga strona umowy nie chce dobrowolnie jej wykonać.

Umowa przedwstępna sama w sobie nie przenosi jednak własności rzeczy. W tym celu strony muszą się udać do notariusza i sporządzić właściwą umowę sprzedaży. To ona stanie się podstawą do zmiany właściciela i ujawnienia tego w księdze wieczystej.

Kredyt na mieszkanie

Często zakup wspólnego lokum finansowany jest ze środków kredytowych. Praktycznie do zaciągnięcia kredytu bankowego uprawnieni są wspólnie pozostający w nieformalnym związku partnerzy bądź każdy z nich osobno. W tym ostatnim przypadku należy jednak zwrócić uwagę, że banki sporadycznie i indywidualnie wydają zgody, aby zakup jednego mieszkania finansowany był z dwóch kredytów bankowych, i to w konfiguracji, w której, tak jak w związku partnerskim, każdy z konkubentów zyska prawa wyłącznie do określonej części nieruchomości – udziału. Jeżeli jednak partnerzy zdecydują się wspólny zakup mieszkania i wspólnie będą zaciągali w tym celu kredyt, procedura jego przyznawania będzie podobna do tej obowiązującej małżonków. Przypomnijmy zatem, że zgodnie z przepisami Prawa bankowego przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w ozna-

czonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie.

UMOWA KREDYTOWA OKREŚLA

- strony umowy,
- kwotę i walutę kredytu,
- cel, na który kredyt został udzielony,
- zasady i termin spłaty kredytu,
- wysokość oprocentowania i warunki zmiany,
- sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych,
- wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje,
- warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

W każdym przypadku bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy. Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności. W praktyce zatem, gdy któryś z partnerów w ocenie banku nie będzie miał zdolności kredytowej, bank odmówi udzielenia kredytu.

Podobnie też samo wykorzystanie kredytu przez kredytobiorców może następować w różny sposób. Umowa może np. przewidywać otwarcie przez bank odrębnego rachunku kredytu i przelanie na ten rachunek sumy kredytu (jedorazowo lub w kilku transzach). Umowa może także przewidywać, że suma kredytu zostanie przelana na rachunek bankowy kredytobiorcy, co jest równoznaczne z wykorzystaniem kredytu.

Partnerzy wspólnie zaciągający kredyt muszą również pamiętać, że w czasie obowiązywania umowy kredytu jako kredytobiorcy będą obowiązani przedstawić – na żądanie banku – informacje i dokumenty niezbędne do oceny ich sytuacji finansowej, która umożliwi finansującemu bankowi kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu. W przypadku niedotrzymania przez partnerów tych bądź innych warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę. Termin wypowiedzenia, o ile strony nie określą w umowie dłuższego, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy – 7 dni. Wypowiedzenie umowy kredytu z powodu utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej lub zagrożenia jego upadłością nie może nastąpić, jeżeli bank zgodził się na realizację przez kredytobiorcę programu naprawczego. Bank jest również obowiązany niezwłocznie powiado-

mić, w sposób określony w umowie, osoby będące dłużnikami banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, jeżeli kredytobiorca opóźnia się z jego spłatą. Umowa kredytu może także określać, że od kredytu postawionego do dyspozycji kredytobiorcy i przez niego niewykorzystanego przysługuje bankowi odrębna prowizja.

WAŻNE

Zasady oprocentowania kredytu określa umowa kredytu, z tym że w razie stosowania stopy zmiennej należy określić w umowie kredytowej warunki zmiany stopy procentowej kredytu, a następnie powiadomić w sposób określony w umowie kredytobiorcę, poręczyciela oraz – jeżeli umowa nie stanowi inaczej – inne osoby będące dłużnikami banku z tytułu zabezpieczenia kredytu o każdej zmianie stopy jego oprocentowania.

Prawo bankowe zawiera w przypadku umów kredytu regulacje zasadnicze i nawet we wzorze umowy narzucanej klientowi bankowi nie wolno uregulować ich mniej korzystnie. W każdym jednak przypadku partnerzy powinni zwracać uwagę na postanowienia umowne, które zasadniczo będą wiązały ich przez cały okres kredytowania. W szczególności chodzi o kwotę i walutę kredytu, cel, na który kredyt został udzielony, zasady i termin spłaty kredytu, terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych, wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje. W zależności od rodzaju kredytu różne będzie jego zabezpieczenie stosowane przez bank. Jeśli kredyt ma być udzielony na zakup mieszkania, to najczęściej wymaganym zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości. Dodatkowo praktycznie w każdym przypadku partnerzy – każdy za siebie – będą składali oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Złożone oświadczenia umożliwią bowiem bankowi w przypadku problemów ze spłatą zadłużenia szybkie otrzymanie sądowego nakazu zapłaty. W umowie należy jasno określić termin spłaty zobowiązania i jego rat. Należy również wyraźnie ustalić, co strony rozumieją przez ten termin, a także zagwarantować sobie obowiązek powiadamiania stron o powstałych nieścisłościach w rozliczeniach. Prowizja banku za udzielenie kredytu jest kwestią umowną. Bank może ją stosować albo nie. Może też różnicować wysokość marży, która wpływa na wysokość oprocentowania. Oczywiście ustalona w umowie prowizja z tytułu udzielenia kredytu oraz marża wiążą bank i bez zgody kredytobiorców nie mogą być zmienione. W końcu należy pamiętać, że bankowi nie zależy na tym, aby klienci nie spłacali kredytu. Dlatego zdarza się, że bank wraz z kredytobiorcą będzie szukał najlepszego rozwiązania dla uniknięcia konieczności wypowiedzenia umowy i windykacji kredytu. Oczywiście w takich przypadkach niezbędna jest pełna współpraca klientów.

WAŻNE

Bank jest obowiązany niezwłocznie powiadomić, w sposób określony w umowie, osoby będące dłużnikami banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, jeżeli kredytobiorca opóźnia się z jego spłatą.

Należy pamiętać, że podpisanie umowy kredytu przez oboje partnerów będzie oznaczało, że staną się oni dłużnikami banku. Ich odpowiedzialność będzie miała charakter odpowiedzialności solidarnej. W praktyce oznacza to, że mimo rozpadu nieformalnego związku partnerskiego bank zawsze będzie miał roszczenie spłaty całości długu choćby tylko od jednego z partnerów. Wprawdzie gdy ten spłaci kredyt, nabędzie uprawnienie do żądania spłaty od drugiego partnera przypadającej na niego kwoty.

W wynajętym mieszkaniu

Zdarza się, że osoby żyjące w związkach nieformalnych podejmują decyzję o wspólnym wynajęciu mieszkania. W takim przypadku po rozpadzie związku bądź popadnięciu przez konkubentów w tarapaty finansowe mogą powstać problemy z rozliczeniem płatności z tytułu zaległego czynszu. Należy zatem wyjaśnić, że za niezapłacony czynsz odpowiada osoba, która zawarła umowę z wynajmującym. Gdy zaś do umowy przystąpiły dwie osoby, obie ponoszą odpowiedzialność. Innymi słowy, oznacza to, że jeżeli najemcy dobrowolnie nie uregulują zaległości, właściciel mieszkania nabędzie uprawnienie do wystąpienia do sądu z powództwem o zapłatę przeciwko osobie (osobom), z którymi zawarł umowę najmu. Nawet po rozpadzie związku za zaległości finansowe konkubenci odpowiadają solidarnie, gdy w umowie jako najemcy figurują oboje. Oznacza to, że po uzyskaniu wyroku sądu zasądzonego roszczenie i opatrzeniu go klauzulą wykonalności wynajmujący ma prawo wszcząć postępowanie egzekucyjne i wyegzekwować należność tylko od jednej osoby (np. bogatszej albo posiadającej majątek, który komornik może łatwiej zająć). W takim przypadku konkubent, z którego majątku komornik ściągnął całe zadłużenie albo większą jego część, będzie musiał we własnym zakresie dochodzić od partnera kwotę pokrywającą przypadającą na niego część zadłużenia.

Zniesienie współwłasności

W praktyce zdarza się również, że po rozpadzie związku partnerskiego partnerzy będą musieli rozstrzygnąć o sprawach związanych ze wspólnie zakupionym mieszkaniem. Oczywiście do czasu, w którym decyzje związane ze współwłasnością będą podejmowali zgodnie, a porozumienie byłych konkubentów nie będzie stanowiło problemu, dalej mogą być współwłaścicielami nieruchomości. Oznacza to, że w dalszym ciągu będą musieli razem decy-

dować o kwestiach związanych nieruchomością. Przykładowo będzie chodziło o takie decyzje, jak jej wynajęcie czy przeprowadzenie remontu. W trakcie trwania wspólności każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pożytki i inne przychody (np. dochody z tytułu wynajmu) z tej rzeczy przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (np. koszty niezbędnych napraw, podatków). O zakresie uprawnień, jakie ma współwłaściciel wobec rzeczy wspólnej, decyduje udział, który posiada. Jest on wyrażany za pomocą części ułamkowej, np. jedna trzecia, jedna szоста. Wielkość tego ułamka wynika z podstawy współwłasności. Należy pamiętać, że każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych. Może go zbyć (sprzedać, darować) lub obciążyć (ustanowić na udziale hipotekę), a także może nim rozporządzać na wypadek śmierci.

W przypadku gdy porozumienie byłych partnerów będzie problematyczne, w praktyce nie pozostanie im nic innego jak zniesienie współwłasności. W takim przypadku zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego do zniesienia współwłasności nieruchomości konieczna jest umowa współwłaścicieli albo orzeczenie sądu. Sąd może nakazać podział nieruchomości, przekazanie jej współwłaścicielowi lub jej sprzedaż i podział uzyskanych pieniędzy. Analogiczne zasady będą obowiązywały partnerów dla każdej innej współwłasności rzeczy, np. wspólnego samochodu.

Zgodnie z przepisami każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a prawo to nie ulega przedawnieniu. Oznacza to, że z uprawnieniem tym jeden z partnerów może wystąpić w każdym czasie i w każdych okolicznościach. Ponadto współwłaściciel nie może skutecznie zrzec się prawa do żądania zniesienia tego prawa. Każdy ze współwłaścicieli może zatem żądać zniesienia współwłasności. Wyjątkiem od tej zasady jest wyłączenie uprawnienia do zniesienia współwłasności przez czynność prawną. Wyłączenie to nie może jednak trwać dłużej niż pięć lat. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze pięć lat. Przedłużenie to może być ponowione.

W praktyce współwłaściciele dążą do zniesienia współwłasności, gdy zgodne korzystanie z rzeczy jest niemożliwe. Może ono nastąpić poprzez umowę współwłaścicieli lub orzeczenie sądu. Umowne zniesienie współwłasności dopuszczalne jest, wyłącznie gdy wszyscy współwłaściciele są zgodni co do konieczności i sposobu jej zniesienia. Najczęściej następuje ono poprzez podział nieruchomości bądź przyznanie rzeczy do korzystania jednej osobie. Do ważności umownego zniesienia współwłasności nieruchomości konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.

W tym wypadku czynność ta nie może naruszyć ustawowych zakazów podziału nieruchomości.

Wniosek do sądu

Gdy współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia, zniesienie współwłasności może nastąpić wyłącznie poprzez orzeczenie sądu. Wniosek o zniesienie współwłasności składa się do wydziału cywilnego sądu rejonowego, w którego okręgu znajduje się nieruchomość. Mogą go złożyć każdy ze współwłaścicieli, spadkobiercy współwłaściciela oraz jego wierzyciele, a także prokurator.

Sąd po zbadaniu sprawy dokona zniesienia współwłasności, wydając odpowiednie postanowienie. Przed jego wydaniem sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału. Współwłaściciele nie muszą jednak przyjmować sugestii sądu i się z nimi zgadzać. W takiej sytuacji sąd powinien przede wszystkim dążyć do podziału rzeczy w naturze, poprzez dokonanie podziału na części odpowiadające wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Różnice w wartości wyrównuje się poprzez odpowiednie dopłaty pieniężne.

Sąd powinien wskazać ich wysokość oraz termin ich uiszczenia. Może jednocześnie rozłożyć taką spłatę na raty. Żądania podziału fizycznego nie można uwzględnić, jeśli podział taki byłby sprzeczny z przepisami ustawy albo ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy lub też pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy, lub znacznie zmniejszałby jej wartość. Sprzeczność z ustawą zachodzi, gdy konkretne przepisy wyłączają możliwość dokonania podziału fizycznego rzeczy. Co do zasady zakazany jest podział budynków – zarówno poziomy (według pięter), jak i pionowy – według płaszczyzn przebiegających od fundamentów do dachu.

W praktyce sądy wyrażają zgodę na fizyczny podział budynku, gdy podział budynku wraz z działką następuje wzdłuż ściany dzielącej budynek na regularne i samodzielne części. Nie mogą natomiast być uznane za samodzielne części budynku te pomieszczenia, które w sytuacji zniesienia ściany dzielącej wymagałyby daleko idących przeróbek, a których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. Podział zaś poziomy może polegać na wyodrębnieniu własności odrębnych lokali, jednak wówczas działka, na której znajduje się budynek, oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, np. klatka schodowa, nałaj objęte są współwłasnością.

Zgodnie z Kodeksem cywilnym zakazany jest podział fizyczny, który narusza społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, lub podział małej działki na działki o znikomej wielkości, które nie będą miały funkcjonal-

nego znaczenia. Dzieląc grunty między współwłaścicieli, sąd może także obciążyć wyodrębnione działki służebnościami gruntowymi, np. drogą konieczną. Sąd może także na wniosek współwłaścicieli zamiast służebności wydzielić drogę wewnętrzną, która będzie stanowiła współwłasność kilku osób.

Zdarza się również, że podział fizyczny jest niedopuszczalny, wówczas należy rozważyć przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Taką metodę zniesienia współwłasności stosuje się zwłaszcza do nieruchomości lokalnych czy działek budowlanych, których podział jest niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji rzecz trafia do jednej osoby, a pozostali współwłaściciele mogą liczyć na pieniężne spłaty stanowiące równowartość ich dawnych udziałów. Także gdy przyznana część nieruchomości nie odpowiada wielkości udziału – różnice wyrównuje się za pomocą dopłat.

W przypadku ustanowienia spłaty lub dopłaty sąd powinien wyznaczyć sposób ich uiszczania, wysokość oraz termin ich zapłaty, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia, np. w formie hipoteki. Jeżeli spłaty lub dopłaty zostaną rozłożone na raty, to termin ich wypłacania nie może przekroczyć łącznie dziesięciu lat. W szczególnie uzasadnionych przypadkach sąd może na prośbę dłużnika odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. Sąd, orzekając w sprawie o zniesienie współwłasności, może także zadecydować o sprzedaży rzeczy. W takiej sytuacji sąd może, ale nie musi, orzec o wzajemnych rozliczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy pieniężnej uzyskanej ze sprzedaży rzeczy.

Po zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności byli współwłaściciele nie mogą dochodzić wzajemnych roszczeń z tytułu pobieranych w czasie współwłasności pożytków z rzeczy i poniesionych na nią nakładów.

WAŻNE

Za rozpoznanie wniosku o zniesienie współwłasności należy uiścić opłatę w wysokości 1000 zł. W przypadku gdy wniosek zawiera zgodny plan podziału, opłata wynosi 300 zł.

Śmierć partnera a prawo do mieszkania

W praktyce gdy konkubenci pozostający w nieformalnym związku zajmowali mieszkanie stanowiące ich wspólną własność, po śmierci jednego z nich należąca do niego część wchodzi w skład masy spadkowej. W najko-

rzystniejszej sytuacji pozostały przy życiu konkubent będzie właścicielem całego mieszkania, gdy odziedziczy część należącą do nieżyjącego partnera na podstawie testamentu. W dodatku nie będzie musiał liczyć się z roszczeniami krewnych (zachowek), jeżeli ci nie będą pominięci w testamentie (np. do innych rzeczy należących do zmarłego partnera).

Często jednak zdarza się, że część mieszkania odziedziczą inni spadkobiercy albo odziedziczy ją partner razem z innymi spadkobiercami. Po dopełnieniu formalności związanych z nabyciem spadku pozostali spadkobiercy staną się współwłaścicielami mieszkania. Sytuacja taka może implikować wiele problemów, w tym przede wszystkim związanych z podejmowaniem decyzji związanych z kluczowymi aspektami związanymi z nieruchomością. W takiej sytuacji najlepszym rozwiązaniem będzie dział spadku. Można go przeprowadzić u notariusza bądź w sądzie. Co do zasady dział umowny powinien objąć całość spadku. Rozwiązania kodeksowe nie pozostawiają wątpliwości, że w drodze umowy spadkobiercy mogą dokonać działu spadku tylko wówczas, gdy wszyscy wyrażają zgodę na taką formę podziału dziedziczonego majątku. W konsekwencji w razie braku porozumienia nie dojdzie do skutecznego zawarcia umowy. Gdyby jednak między spadkobiercami istniał konflikt uniemożliwiający im zawarcie umowy działowej, to wówczas masę spadkową podzieli sąd. Z żądaniem do sądu może wystąpić każdy ze współspadkobierców. Należy również pamiętać, że prawo spadkobierców zarówno co do przeprowadzenia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, jak i złożenia wniosku o dział spadku się nie przedawnia. Oznacza to, że spadkobiercy z właściwym wnioskiem mogą wystąpić w dowolnym terminie, bez względu na to, kiedy zmarł spadkodawca oraz czy spadek odziedziczyli na podstawie ustawy, czy na podstawie testamentu. Z wnioskiem o dział spadku mogą wystąpić również spadkobiercy spadkobierców, np. wnuczek po babci. Składają go w sądzie, który wydał postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.

We wniosku o dział spadku należy powołać postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia oraz spis inwentarza, jak również podać, jakie spadkodawca sporządził testamenty, gdzie zostały złożone i gdzie się znajdują. W wypadku gdy w skład spadku wchodzi nieruchomość, należy przedstawić dowody stwierdzające, że nieruchomość stanowiła własność spadkodawcy.

Jeżeli zaś stwierdzenie nabycia spadku jeszcze nie nastąpiło i nie został sporządzony zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku wydaje sąd w toku postępowania działowego. W praktyce najczęściej fizyczny podział odziedziczonego mieszkania, podobnie jak przy znoszeniu współwłasności między partnerni, nie jest możliwy. W tej sytuacji przepisy dopuszczają kilka rozwiązań. Możliwa jest sytuacja, gdy konkubent spłaca pozostałych spadkobierców i pozostaje w mieszkaniu, które od uregulowania tej sprawy będzie

należało wyłącznie do niego. Druga możliwość polega na tym, że jeden ze spadkobierców spłaca pozostałych, łącznie z konkubentem, i zostaje jedynym właścicielem. W takiej sytuacji konkubent otrzymuje pieniądze, ale nie ma już praw do mieszkania i musi się wyprowadzić. Gdy tego nie zrobi, czeka go eksmisja. Dopuszczalna jest też sytuacja, w której ani konkubent, ani pozostali spadkodawcy nie dysponują taką kwotą, aby spłacić pozostałych. Powinni się wówczas porozumieć co do możliwości sprzedaży mieszkania osobie trzeciej i podzielenia się uzyskaną sumą proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów jako współwłaścicieli. Jeżeli jednak spadkobiercy nie dojdą do porozumienia, to sąd na wniosek jednego ze współwłaścicieli może zarządzić sprzedaż mieszkania na licytacji i podział uzyskanych pieniędzy współwłaścicieli proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Może jednak się okazać, że przedstawione wyżej rozwiązanie jest najmniej korzystne. W praktyce bowiem na licytacji mieszkanie sprzedawane jest najczęściej znacznie taniej niż w obrocie wolnorynkowym.

PRZYKŁAD

Czy potrzebny jest akt notarialny

Do majątku spadkowego po zmarłym partnerze wchodzi zabudowana nieruchomość oraz środki finansowe. Czy w takiej sytuacji umowa między dziedziczącym na podstawie testamentu drugim partnerem a bratem zmarłego konkubenta o dział spadku może być zawarta w zwykłej formie pisemnej?

Nie. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego umowa zawierana między wszystkimi spadkobiercami może dotyczyć zarówno całego spadku, jak i jego części. W konsekwencji strony umowy o dział spadku, w którego skład wchodzi nieruchomość, mogą go dokonać na dwa sposoby. Mogą choćby zawrzeć umowę przewidującą dział całego spadku. W tym przypadku całość umowy musi być sporządzona w formie aktu notarialnego bez względu na to, ile postanowień z zawieranej umowy dotyczy nieruchomości. Innymi słowy, niedopuszczalne jest tworzenie jednej umowy, w której część postanowień dotyczących, tak jak w analizowanym przypadku – oszczędności, jest sporządzona w zwykłej formie pisemnej, a część dotycząca nieruchomości, np. aneks czy dodatek – w formie aktu notarialnego.

Kodeks cywilny dopuszcza również drugie rozwiązanie, czyli częściowy podział spadku. Polega ono na zawarciu np. dwóch oddzielnych umów o dział części spadku, które w sumie przewidują podział całości spadku. W takim przypadku dopuszczalne jest zawarcie umowy w dowolnej formie, jeżeli dotyczy to przedmiotów innych niż nieruchomości. Oprócz tego dopuszczalne jest zawarcie w dowolnym czasie umowy o dział części spadku dotyczącej nieruchomości. Ta jednak będzie wymagała formy aktu notarialnego.

RODZAJE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Współwłasność w częściach ułamkowych – każdemu współwłaścicielowi przysługuje udział w prawie własności określony ułamkiem.

Współwłasność łączna – nie wyróżnia się udziałów, jest zawsze stosunkiem prawnym związanym z innym stosunkiem prawnym (np. małżeńska wspólność majątkowa, wspólność majątku wspólników spółki cywilnej).

WZÓR WNIOSKU O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Warszawa, 29 kwietnia 2014 r.

Do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie
I Wydział Cywilny
ul. Ogrodowa 55

Wnioskodawca:
Władysław Kowalski
ul. Nadwiślańska 27 m. 34
02-341 Warszawa
PESEL: 8202112303,

Uczestnik:
Janina Nowak
ul. Pogodna 71 m. 82
04-567 Warszawa

Wartość przedmiotu sprawy:
30 tys. zł

Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości

W imieniu własnym wnoszę o:

1) zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. We-sołej 8, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr WAIM/0202022817/1, stanowiącej działkę budowlaną, której współwłaścicielami w częściach równych są: Władysław Kowalski i Janina Nowak, w ten sposób, aby tę nieruchomość podzielić w naturze na dwie części odpowiadające co do swojej wartości udziałom uczestników i jedną z nich przyznać na własność Władysławowi Kowalskiemu, a drugą – Janinie Nowak,

- 2) powołanie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw nieruchomości na okoliczność możliwości podziału nieruchomości,
- 3) zasądzenie od Janiny Nowak na rzecz Władysława Kowalskiego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Wesolej 8, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/0202022817/1, stanowi współwłasność ułamkową wnioskodawcy i uczestnika.
Dowód: odpis z księgi wieczystej Kw nr WA1M/0202022817/1.

Wnioskodawca i uczestniczka do dnia 12 stycznia 2014 r. żyli w nieformalnym związku. Na skutek konfliktu co do przeznaczenia nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/0202022817/1, wnioskodawca i uczestniczka rozstali się i obecnie nie utrzymują kontaktów. Wnioskodawca planuje wybudowanie na części tej nieruchomości domu jednorodzinnego. Wnioskowi temu sprzeciwia się zaś uczestniczka. W konsekwencji zachodzi konieczność zniesienia współwłasności tej nieruchomości przez jej podział w naturze na dwie części. Taki podział jest możliwy. Dowód: oględziny nieruchomości i opinia biegłego, zeznania wnioskodawcy.

Co do sposobu podziału nieruchomości w naturze i wyboru przypadającej części wnioskodawca wypowie się podczas oględzin, a następnie na rozprawie, po sporządzeniu przez geodetę planu podziału nieruchomości.

Z uwagi na powyższe wniosek o zniesienie współwłasności jest więc uzasadniony.

Władysław Kowalski
(własnoręczny podpis)

Załączniki:

- 1) odpis z księgi wieczystej,
- 2) odpis wniosku i załącznika.

PODSTAWA PRAWNA

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121)
- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 1376 z późn. zm.)

Łukasz Sobiech

Rozdział 5. Prowadzenie działalności przez partnerów pozostających w związku partnerskim

Osoby pozostające w związkach nieformalnych często poza wspólnymi uczuciami łączą również relacje biznesowe. Podejmując różne przedsięwzięcia gospodarcze partnerzy mają szeroką paletę możliwości prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej, poczynając od odrębnych firm prowadzonych indywidualnie, na bardziej złożonych strukturach, takich jak spółki osobowe czy kapitałowe kończąc.

Decyzja o wspólnym prowadzeniu biznesu przez osoby żyjące w związkach nieformalnych wymaga wyważenia wielu aspektów. Partnerzy, tak jak inne osoby, decydując się na założenie wspólnego biznesu, muszą bowiem odpowiedzieć na wiele pytań związanych z podejmowanym przez nich przedsięwzięciem. W pierwszej kolejności powinni rozważyć, jaki rodzaj działalności gospodarczej będzie optymalny dla planowanego przez nich biznesu. W tym przede wszystkim, czy z punktu widzenia związku prywatnego, w jakim utrzymują relacje, lepszym rozwiązaniem będzie prowadzenie oddzielnych działalności gospodarczych, za które każdy z partnerów będzie ponosił osobistą odpowiedzialność, i ewentualne zacieśnienie współpracy gospodarczej na podstawie umowy współpracy, czy też właściwszym rozwiązaniem będzie dla nich założenie wspólnej działalności. W tym drugim przypadku partnerzy mogą zdecydować się na prowadzenie spółki. Do wyboru mają spółkę cywilną bądź którąś z form działalności uregulowanej w Kodeksie spółek handlowych, jak np. spółkę jawną, komandytową, czy z ograniczoną odpowiedzialnością. W przypadku zawiązywania wspólnej działalności początkujący przedsiębiorcy najczęściej decydują się w praktyce na jej wykonywanie w ramach spółki cywilnej. Z tych względów dalsze rozważania zostaną poświęcone kwestiom regulującym zasady prowadzenia takiego biznesu.

W praktyce spółka cywilna w sposób zasadniczy różni się od swoich sióstr uregulowanych w Kodeksie spółek handlowych. Przede wszystkim spółka ta nie ma osobowości prawnej i nie jest jednostką organizacyjną mającą status przedsiębiorcy. Oznacza to, że nie ma zdolności prawnej ani zdolności do czynności prawnych. Nie jest więc sama przedsiębiorcą – są nimi jednak poszczególni jej wspólnicy w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. W umowie wspólnicy zobowiązują się tylko do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w oznaczony sposób, w szczególności przez wniesienie wkładów. Co więcej, przepisy nie wymagają, aby