



**CIEŚLICKI  
I WSPÓLNICY**  
Kancelaria prawna

## DOM WSPÓLNY ALE JEDNAK ŻONY

W naszym domu panuje niepisana zasada, że wszystko co jest Żony, to jest Żony, a wszystko, co jest Męża, to jest wspólne.

I oczywiście wszelkie próby kontestowania jej, walki z nią i protestów nie dają zupełnie nic – zasada jest, jak była i ma się świetnie.

Podobnie wygląda kwestia zasad prawa rzeczowego, a w tym jednej z naczelnych zasad tj. reguły superficies solo cedit – albo po polsku (art. 191 k.c.):

Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową

Można próbować z nią dyskutować, ale finalnie skutek wywoła i to często odmienny od tego, jaki się małżonkom marzy.

Uczulić należy na bardzo bolesne skutki jakie reguła ta może wywołać w nie tak wcale rzadkich choć konkretnych okolicznościach.

Boleści stanowią efekt oddziaływania przepisów dot. małżeńskiej wspólności ustawowej i właśnie powyższej reguły superficies solo cedit.

Chcąc nie chcąc, za prawdziwe uznać należy twierdzenie jakoby ludzie wyrażali ochotę wstąpienia w związek małżeński. Prawdą jest również i to, że realizują tę ochotę w zasadzie codziennie.

Z chwilą zawarcia małżeństwa – z mocy art. 31 §1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – powstaje między małżonkami wspólność majątkowa.

Wspólność ta obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub jednego z nich.

Tworzy ona masę majątkową nazywaną majątkiem wspólnym.

Jeżeli są jakieś przedmioty, które nie należą do majątku wspólnego (nie są objęte wspólnością ustawową) to należą one do majątku osobistego każdego z małżonków.

Te przedmioty tworzą masę majątkową nazywaną majątkiem osobistym.

W życiu bywa tak, że PRZED zawarciem małżeństwa pojedynczy człowiek dostaje coś od innych ludzi (rodziców najczęściej) w formie darowizny, a nader często zdarza się, że dostaje kawałek ziemi np. działkę budowlaną.

Te przedmioty, a więc i ta działka, zostają wówczas nabyte PRZED zawarciem małżeństwa, nie są więc wspólne.

Należą (tak art. 33 pkt. 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego) do majątku osobistego obdarowanego małżonka.

Następnie, już PO zawarciu małżeństwa, małżonkowie wspólnie decydują się wybudować dom na takiej działce małżonka obdarowanego.

I w tym momencie właśnie, z pierwszym wydatkiem na tę nieruchomość, wirować zaczyna reguła superficies solo cedit.

Na jej mocy wszystkie rzeczy, które małżonkowie trwale połączą z tym darowanym gruntem – tak, tak, macie rację - stają się częściami tego gruntu!

Budowany dom (fundamenty, ściany, dach, drzwi, okna, instalacje, sieci, zagospodarowanie terenu) staje się więc częścią składową gruntu, a w konsekwencji tego staje się własnością, właściciela gruntu.

W żadnym razie nie jest to dom wspólny.

To jest dom, tego z małżonków, który w zarysowanej koncepcji był właścicielem działki.<sup>1</sup>

Jeżeli chcielibyście, żeby ten dom był wspólny to należałoby rozszerzyć wspólność ustawową: na grunt (czyli przed budową domu) lub na grunt zabudowany domem (czyli po wybudowaniu domu).

W przypadku konieczności podziału majątku wspólnego – nie będzie on obejmował domu, bo ten, nie należy do majątku wspólnego.

Dom, tak jak i działka, stanowią składniki majątku osobistego jednego z małżonków.

To co będzie można/należało ewentualnie/obowiązkowo rozliczyć, to nakłady dokonane z majątku wspólnego (budowa domu jest realizowana z majątku wspólnego np. z bieżących dochodów małżonków) na majątek osobisty małżonka-właściciela gruntu.

Kwestie te reguluje art. 45 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego i w takich rozliczeniach możemy Państwu pomóc.

Cieśliski Jakub  
Radca Prawny

<sup>1</sup>Czyli Żony.