



Ce se întâmplă după divorț cu creditul ipotecar?

Plecăm de la premisa că regimul matrimonial al soților este cel al comunității legale, întrucât, deși există posibilitatea încheierii de convenții matrimoniale cu privire la acesta, în practică acest regim matrimonial este cel mai întâlnit

În ceea ce privește ipoteza în care soții contractează un credit garantat cu o ipotecă în timpul căsătoriei, trebuie avut în vedere că acesta reprezintă o datorie comună a soților, partajarea acesteia urmând a fi efectuată după normele ce reglementează materia partajului. Cu toate acestea, trebuie menționat că, în situația dată, în care soții achiziționează un imobil finanțat cu un credit bancar, imobilul fiind ipotecat în favoarea băncii, în eventualitatea desfacerii căsătoriei acestora și a partajării comunității de bunuri, este necesar inclusiv acordul băncii, în calitate sa de creditor ipotecar, pentru partajarea imobilului ipotecat.

Privind problema strict din punctul de vedere al regulilor ce guvernează materia partajului, în situația în care imobilul este atribuit unuia dintre soți, fie ca urmare a partajului voluntar, fie de către instanța de judecată ca urmare a partajului judiciar, acel bun devine bun propriu al soțului respectiv, acesta având toate drepturile și obligațiile legate de acesta, inclusiv datoria față de banca finanțatoare. În această situație, soțul care nu a primit bunul va avea dreptul la o compensație pentru partea din credit achitată în timpul căsătoriei, ținând cont de cota ce i se cuvine, aceasta fiind, în principiu, de 50%.

Despre proprietăți luate prin credit

Cu toate acestea, în situația în care imobilul a fost achiziționat printr-un credit ipotecar, ambii soți fiind titulari ai respectivului credit, nu este suficient ca bunul să fie atribuit unuia dintre ei pentru ca celălalt soț să nu mai aibă nicio obligație față de bancă, izvorâtă din contractul de credit. Astfel, dacă ambii soți sunt codebitori, contractând creditul împreună în timpul căsătoriei, există posibilitatea ca banca să accepte ca soțul căruia i s-a atribuit bunul în proprietate să rămână unicul debitor, dar numai în situația în care veniturile acestuia se dovedesc a fi suficiente pentru preluarea întregului credit. În această situație, banca va face o nouă aplicație de credit și se va semna un act adițional la contractul de credit, prin care soțul proprietar să rămână unicul debitor.

Există, de asemenea, posibilitatea ca, în cazul în care soțul proprietar nu are venituri suficiente, să aducă un alt codebitor în vederea înlocuirii celuilalt soț în contractul de credit. Evident, noul codebitor va trebui să întrunească toate condițiile solicitate de bancă pentru acordarea creditului respectiv. Și în acest caz, banca va face o nouă aplicație de credit, iar în situația în care noul

codebitor va îndeplini toate condițiile băncii, se va semna un act adițional la contractul de credit, prin care soțul neproprietar va fi înlocuit cu noul codebitor.

Înstrăinarea

O altă soluție este înstrăinarea imobilului în vederea achitării creditului. Însă, și înstrăinarea imobilului este supusă acordului băncii, întrucât, din cauza scăderii drastice a pieței imobiliare, există riscul ca prețul obținut să nu fie suficient pentru a acoperi creditul rămas de rambursat și costurile aferente. Având în vedere cele menționate mai sus, există și riscul ca ambii soți să rămână codebitori, chiar dacă imobilul este atribuit doar unuia dintre aceștia. În ipoteza în care creditul este contractat doar de unul dintre soți, celălalt fiind doar garant sau neavând nicio calitate în raport de contractul de credit - în acest ultim caz, creditul fiind contractat înaintea căsătoriei - apar următoarele posibilități. În cazul în care doar unul dintre soți este titularul creditului, acesta va rămâne titularul creditului, celălalt soț având doar calitatea de garant. În cazul în care acest din urmă soț este doar fideiutor, acesta va rămâne fideiutor, însă poate fi înlocuit de o altă persoană, cu acordul băncii.

În cazul în care calitatea sa de garant izvorăște din faptul că acesta este coproprietar al imobilului ipotecat, dacă imobilul este atribuit în urma partajului celuilalt soț, el nu va mai avea nicio obligație față de banca finanțatoare. În ipoteza în care unul dintre soți este titular al creditului contractat înainte de căsătorie, credit prin care a fost finanțată achiziționarea unui imobil, însă ratele au fost plătite în timpul căsătoriei de către ambii soți, este posibil ca și soțul neproprietar să ridice pretenții asupra imobilului, dacă poate dovedi că a contribuit la plata ratelor. Cu toate acestea, în principiu, practica a statuat că soțul neproprietar este despăgubit prin plata unei compensații pentru cota sa din partea din credit achitată. Cum însă, în dreptul românesc, precedentul judiciar nu are caracter obligatoriu, este posibil să se obțină și alte soluții, în funcție de starea de fapt.

O analiză detaliată privind efectele divorțului asupra familiilor care au credite în bancă, săptămânile viitoare în revista *Capital*.

Av. Anamaria Gavrilă, senior associate Dragne&Asociații

Sursa:

<http://www.capital.ro/detalii-articole/stiri/ce-se-intampla-dupa-divort-cu-creditul-ipotecar-184048.html>