

Co każdy mieszkaniec wiedzieć powinien?

Każdy mieszkaniec wiedzieć powinien, jakie konsekwencje prawne wywołuje zdarzenie losowe, jakim jest śmierć członka Spółdzielni lub jego małżonka, czy też podjęte przez małżonków czynności prawne polegające na rozwiązaniu małżeństwa, czy uzyskaniu separacji.

Poniżej opublikowane informacje na ten temat pozwolą przybliżyć Państwu tę problematykę.

W pierwszej kolejności postaram się omówić skutki śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwał lokal mieszkalny. Ich znajomość, może uchronić żyjącego małżonka od wielu kłopotów. Zaznaczyć jednak należy, że sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu lokatorskiego różni się od sposobu uregulowania stanu prawnego do mieszkania własnościowego.

1. sposób uregulowania stanu prawnego do **mieszkania typu lokatorskiego** po śmierci małżonka, będącego członkiem Spółdzielni.

Sytuację tę regulują przepisy zawarte w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (tekst jednolity tej ustawy został opublikowany w 2013 r. w Dzienniku Ustaw, poz. 1222).

Z przepisów tych wynika, że z chwilą śmierci jednego z małżonków - **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi**. Małżonek, który nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską, co umożliwi przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni. **Pamiętać jednak należy**, że niedotrzymanie jednorocznego terminu na złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, może spowodować wyznaczenie przez Spółdzielnię dodatkowego 6-ciomiesięcznego terminu na dopełnienie powyższych formalności, a po jego bezskutecznym upływie podjęcie uchwały o wygaśnięciu prawa do tego lokalu, czego konsekwencją może być skierowanie do Sądu wniosku o eksmisję z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego.

Reasumując:

W przypadku zgonu małżonka, który był członkiem Spółdzielni, małżonek zmarłego, powinien zgłosić się do Spółdzielni w ciągu roku od dnia śmierci współmałżonka i przyjąć członkostwo w Spółdzielni. W taki sposób mogą uregulować stan prawny do zajmowanego mieszkania tylko małżonkowie, którym wspólnie ze zmarłym przysługiwało prawo do tego lokalu (a więc prawo do lokalu powstało w trakcie związku małżeńskiego, a wkład mieszkaniowy stanowił ich wspólność majątkową małżeńską).

Sytuacja ta nie ma zastosowania do osób, które zawarły związek małżeński z osobą, która posiadała już wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu własnościowego po śmierci małżonka.

Śmierć któregokolwiek z małżonków (niezależnie od tego który z nich był członkiem Spółdzielni), powoduje konieczność złożenia do Sądu Rejonowego wniosku o stwierdzenie nabycia praw do spadku, który określi krąg spadkobierców po zmarłym. Krąg spadkobierców może również (od niedawna) ustalić notariusz, choć nie w każdym przypadku. Dlatego należy udać się do Kancelarii Notarialnej i ustalić, czy w Państwa przypadku notariusz może sporządzić akt poświadczenia dziedziczenia, który zastąpi konieczność przeprowadzania stosunkowo długotrwałego postępowania sądowego w Sądzie.

W zależności od tego, czy zmarły pozostawił testament, czy też nie, Sąd bądź notariusz ustala krąg spadkobierców.

Jeżeli zmarły pozostawił testament, wówczas udział zmarłego wynoszący 1/2 część we własnościowym prawie do lokalu dziedziczy osoba wskazana w testamencie jako spadkobierca.

Najwygodniej dla współmałżonka jest, gdy zmarły pozostawił testament i uczynił go jedynym spadkobiercą. Wówczas współmałżonek nieżyjącego, po uzyskaniu prawomocnego postanowienia sądu (bądź aktu poświadczenia dziedziczenia) stwierdzającego nabycie praw do spadku, winien zgłosić się do Spółdzielni i złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, chyba, że nie zamierza przystępować do Spółdzielni (wówczas powinien tylko Spółdzielnię poinformować o fakcie nabycia praw do spadku).

W przypadku, gdy spadek po zmarłym (nie będącym członkiem Sp-ni) odziedziczy współmałżonek, który już wcześniej członkostwo w Spółdzielni uzyskał, nie musi on już załatwiać w Sp-ni żadnych formalności, wystarczy jedynie złożyć postanowienie Sądu potwierdzające fakt odziedziczenia prawa do lokalu.

Sytuacja komplikuje się, gdy:

• **zmarły pozostawił testament, a spadkobiercą uczynił inną osobę niż współmałżonek:** dziecko (dzieci), wnuka (wnuki) lub inne osoby, (wówczas własnościowe prawo do lokalu przysługiwać będzie w częściach: 1/2 część udziału – współmałżonkowi i 1/2 część – osobie, wskazanej w testamencie),

• **zmarły nie pozostawił żadnego testamentu.** Wówczas Sąd (bądź notariusz) określa krąg spadkobierców ustawowych do których mogą należeć:

- małżonek i dzieci,
- w przypadku małżeństwa bezdzietnego:
 - małżonek i dzieci zmarłego z innych związków albo
 - małżonek i rodzeństwo zmarłego bądź zstępni rodzeństwa, gdy współmałżonek nie posiadał swoich dzieci,

Jeżeli spadkobierców jest kilku, czyli gdy prawo do lokalu należy do kilku osób, powinni oni poinformować Spółdzielnię, czy zamierzają dokonywać działu spadku (w celu wyłonienia jednej osoby, której przysługiwać będzie wyłącznie to prawo), czy też w dalszym ciągu spadkobiercy będą współwłaścicielami własnościowego prawa do lokalu w częściach.

Jeżeli spadkobiercy nie zamierzają dokonywać działu spadku, powinni oni:

- poinformować Spółdzielnię, czy któryś ze spadkobierców, zamierza przystąpić do Spółdzielni, gdyż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku spadkobierców, ale członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich.
- Jeżeli żaden ze spadkobierców nie zamierza przystąpić do Sp-ni, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, **wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika** w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa (pełnomocnik reprezentuje pozostałych spadkobierców tylko przed spółdzielnią i do niego Spółdzielnia kieruje korespondencją dot. odziedziczonego mieszkania).

W przypadku dokonania działu spadku, spadkobierca, któremu prawo to przypadło, winien złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, albo poinformować Spółdzielnię, jeżeli nie zamierza do niej przystąpić.

Wszystkie powyższe uregulowania obowiązują również małżonków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu w zasobach tut. Spółdzielni.

Reasumując:

Małżonkowie, w celu uniknięcia w przyszłości różnych przykrych sytuacji, gdy już współmałżonka zabraknie, powinni za życia, sporządzić odrębne testamenty, czyniąc jedynym spadkobiercą po śmierci - współmałżonka.

Dzięki temu po śmierci jednego z nich, drugi odziedziczy po zmarłym przysługującą mu część i nabeździe na wyłączną własność prawo do lokalu mieszkalnego (garażu).

Szczególnie ważne jest sporządzenie testamentu w przypadku małżeństw bezdzietnych.

3. sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu lokatorskiego po śmierci członka Spółdzielni.

Sytuację tę regulują przepisy zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (o której mowa na wstępie artykułu).

Omawiając jednak sposób uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego, należy wiedzieć, że: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do członka Spółdzielni (w całości) bądź małżonków (jeżeli prawo to zostało ustanowione na rzecz małżonków tj. w czasie trwania ich małżeństwa).

Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, to w przypadku zgonu jednego z nich, prawo do lokalu nie wygasa, lecz przypada

drugiemu małżonkowi, pod warunkiem spełnienia warunków określonych w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wyjaśnienie sposobu uregulowania stanu prawnego do lokalu zawarte jest powyżej w pkt. 1)

Jeżeli jednak następuje zgon członka Spółdzielni lub obojga małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. Wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa (tj. ze skutkiem od dnia śmierci członka lub z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków).

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, a dla zachowania powyższych roszczeń, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej (art. 15 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Osoba wywodząca swe prawa od zmarłego członka Spółdzielni (czyli taka, która udokumentuje stopień pokrewieństwa ze zmarłym), winna wnieść do Sądu Rejonowego w Kielcach (ul. Warszawska nr 44) wniosek o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłym członku (lub obojgu zmarłych małżonkach). Krąg spadkobierców może również ustalić notariusz, o czym informuję w pkt 2.

Sąd w postępowaniu sądowym bądź notariusz w akcie poświadczenia dziedziczenia ustali krąg spadkobierców którzy będą mieli prawo do spadku po zmarłym (zmarłych), w tym prawo do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego (spadkobiercami wkładu mogą być również osoby, które nie zamieszkiwały wspólnie ze zmarłym):

- Jeżeli spadkobierca jest jeden, winien zgłosić się do Spółdzielni z prawomocnym postanowieniem Sądu stwierdzającym nabycie praw do spadku po zmarłym, celem złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni (w przypadku mieszkań lokatorskich, spadkobierca musi przystąpić do Spółdzielni, gdyż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione tylko na rzecz członka sp-ni).
- Jeżeli spadkobierców jest kilku, osoba wywodząca roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, winna zgłosić się do Spółdzielni, celem złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni z prawomocnym postanowieniem sądu stwierdzającym krąg spadkobierców oraz zrzeczeniami pozostałych spadkobierców z przysługujących im części spadku (wkładu mieszkaniowego). Oświadczenie spadkobierców o zrzeczeniu się z przysługujących im części wkładu mieszkaniowego na rzecz osoby ubiegającej się o członkostwo w Sp-ni i ustanowienie prawa do lokalu, winno być złożone w obecności notariusza (który stwierdzi wiarygodność złożonych podpisów), a darowizny te, należy zgłosić do właściwego Urzędu Skarbowego. Jeżeli natomiast spadkobiercy nie zamierzają zrzekać się z przysługujących im części wkładu mieszkaniowego na rzecz osoby mającej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest wpłacić tę część wkładu mieszkaniowego (spadkobiercy zażądają bowiem od Spółdzielni zwrotu przysługujących im na podstawie postanowienia sądu części wkładu mieszkaniowego, a Spółdzielnia dokona tej wypłaty po wniesieniu tej części wkładu przez osobę ubiegającą się o członkostwo i prawo do lokalu mieszkalnego).

Reasumując:

Osoba bliska (małżonek, któremu nie przysługiwało wspólnie z członkiem Sp-ni prawo do lokalu, dzieci, wnuki lub inne osoby), niezależnie od tego czy zamieszkiwały wspólnie z członkiem Sp-ni przed jego śmiercią, posiada roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Osoba ta winna jednak wykazać, że dysponuje wkładem mieszkaniowym po zmarłym członku (lub małżonkach), a zatem winna przedstawić postanowienie sądu stwierdzające nabycie w całości praw do spadku (lub akt poświadczenia dziedziczenia), zrzeczenia pozostałych spadkobierców lub uregulować wkład mieszkaniowy (bądź jego część z której spadkobiercy nie zrzekli się).

Pamiętać należy, że nieuregulowanie stanu prawnego do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego po zmarłym (zmarłych) i zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, może spowodować żądanie przez Spółdzielnię opróżnienia i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni i wdrożenie postępowania sądowego zmierzającego do uzyskania wyroku eksmisyjnego.

4. sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu lokatorskiego po rozwiązaniu małżeństwa.

Sytuację tę regulują przepisy zawarte w art. 13 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (o której mowa na wstępie artykułu). Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało ustanowione na rzecz obojga małżonków (tzn. w czasie trwania małżeństwa), stanowi ich wspólne prawo. Wspólny jest również wkład mieszkaniowy związany z tym prawem. Dlatego też rozwiązanie małżeństwa (bądź orzeczenie przez Sąd separacji) powoduje ważne konsekwencje dla obojga byłych małżonków i pociąga za sobą **konieczność** uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. W tym celu należy zgłosić się do Spółdzielni z prawomocnym postanowieniem sądu stwierdzającym rozwiązanie małżeństwa i poinformować w jaki sposób byli małżonkowie zamierzają dokonać podziału majątku dorobkowego, a konkretnie chodzi o prawo do lokalu mieszkalnego i wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do tego lokalu.

Ustalenia, któremu z byłych małżonków w wyniku rozvodu przypadło prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym, mogą być dokonane:

- dobrowolnie, gdy byli małżonkowie dojdą do porozumienia i zgodnie oświadczą, któremu z nich w wyniku rozwiązania małżeństwa przypadnie prawo do mieszkania wraz z wkładem mieszkaniowym. Oświadczenie takie, byli małżonkowi powinni złożyć w obecności notariusza, który potwierdzi własnoręczność podpisów byłych małżonków pod zgodnym oświadczeniem.

Małżonek nie będący członkiem Sp-ni, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym, winien zgłosić się do Spółdzielni, celem podpisania deklaracji przystąpienia do Spółdzielni (w ciągu roku od dnia rozwiązania małżeństwa).

- w drodze postępowania sądowego, gdy małżonkowie nie mogą dojść do porozumienia w kwestii związanej z podziałem majątku dorobkowego. W tej sytuacji, należy złożyć do Sądu wnioski o podział majątku dorobkowego, a dowód wszczęcia tego postępowania należy przedstawić w Spółdzielni. Postępowanie sądowe jest jednak długotrwałe i kosztowne, gdyż najczęściej spowodowane jest koniecznością powoływania biegłego sądowego do oszacowania wartości majątku dorobkowego.

Jeżeli małżonkowie nie dokonają podziału majątku dorobkowego w ciągu roku od dnia rozwiązania małżeństwa i nie przedstawią dowodu wszczęcia postępowania sądowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia wyznacza im dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Konsekwencją wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązek przekazania do dyspozycji Sp-ni zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego i skierowanie do Sądu wniosku o eksmisję osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego (spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego).

Reasumując:

Rozwiązanie lub unieważnienie małżeństwa powoduje konsekwencje polegające na konieczności ustalenia któremu z byłych małżonków przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym. Niedokonanie tych ustaleń w ciągu roku od dnia rozwiązania małżeństwa, może spowodować wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego, obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego i przekazania go do dyspozycji Sp-ni a następnie wdrożenie postępowania sądowego zmierzającego do uzyskania wyroku eksmisyjnego osób zajmujących ten lokal bez tytułu prawnego.

5. sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu własnościowego, po rozwiązaniu małżeństwa.

Rozwiązanie małżeństwa, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie rodzi tak przykrych konsekwencji, jak w przypadku małżonków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W tym przypadku, byli małżonkowie są współwłaścicielami w równych częściach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i to od nich zależy, czy dokonają pomiędzy sobą podziału majątku dorobkowego polegającego na ustaleniu któremu z nich prawo to będzie przysługiwało w całości, czy też nie. Przepisy prawne nie obligują byłych małżonków do dokonania podziału majątku

dorobkowego, jednak trzeba pamiętać, że niedokonanie tych czynności, powoduje, że żaden z byłych

małżonków nie może jednoosobowo zdecydować o losie mieszkania w przyszłości. Niekiedy powoduje to bardzo duże komplikacje, gdyż wiadomo, że osoby te często wyprowadzają się, nie utrzymują ze sobą kontaktów i mogą zawierać nowe związki małżeńskie, co w przyszłości może mieć bardzo przykre skutki.

Reasumując:

Rozwiązanie lub unieważnienie małżeństwa, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powoduje, że byli małżonkowie stają się współwłaścicielami tego prawa w równych częściach. W związku z tym, wszelkie czynności prawne związane z tym lokalem, wymagają zgody obojga współwłaścicieli. W przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali, byli małżonkowie nie muszą dokonywać ustaleń, komu prawo to przysługuje, niedokonanie podziału majątku nie powoduje wygaśnięcia prawa do lokalu. Pamiętać jednak należy, że niedokonanie podziału majątku dorobkowego i wyłonienie jednej osoby, której prawo do przypadło po rozwiązaniu małżeństwa, może powodować przykre konsekwencje w przyszłości (jeżeli byli małżonkowie nie utrzymują ze sobą żadnych kontaktów).

Szczegółowe informacje w powyższych sprawach, można uzyskać w biurze Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach, w Punkcie Informacyjno – Obsługowym (pokój nr 12 na parterze) lub pod numerem telefonu: (041) 34 16 380

Kielce, dnia 09.02.2017 r.