

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPRAWACH O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO

Fundacja TAURUS



Małżonkowie po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie o rozwód lub separację albo małżonkowie, którzy pozostają w związku małżeńskim, ale mają ustanowiony ustrój rozdzielności majątkowej, mogą dokonać czynności prawnej polegającej na podziale ich majątku wspólnego. Dotyczy to majątku, który małżonkowie zgromadzili w czasie trwania w ich małżeństwie ustroju wspólności majątkowej. W skład tego majątku mogą wchodzić np. dom, samochód, pieniądze, kosztowności itp. W tym informatorze uzyskasz informacje na temat podziału majątku w przypadku gdy małżonkowie nie nabyli prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu, ale posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu to tzw. ograniczone prawo rzeczowe, co oznacza że małżonkowie nie mogą takiego lokalu samodzielnie sprzedać, mogą jedynie z niego korzystać. W ramach podziału majątku mogą ustalić, któremu z nich przypadnie prawo do tego lokalu.

Jak dokonać podziału majątku?

Małżonkowie mogą dokonać podziału majątku polubownie (w formie ugody) albo w sądzie. W razie gdy sprawa trafi na drogę sądową istnieje możliwość skierowania sprawy do mediacji lub dojścia małżonków do porozumienia przed sądem (zawarcia ugody). Jednakże w razie niemożności załatwienia sprawy polubownie sąd rozstrzygnie spór poprzez wydanie orzeczenia, w którym wskaże któremu z małżonków przyznane będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Przepisy prawne:

Kwestie związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu reguluje aktualnie ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: usm). Kwestie prawne związane ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu były na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniane i nowelizowane. Ten informator odnosi się do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, jednakże w celu weryfikacji stanu prawnego zawsze warto skonsultować swoją sprawę z prawnikiem (np. w ramach nieodpłatnych porad prawnych).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 usm spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie. Art. 11 ust. 1 (2) usm stanowi, że w przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o jego wygaśnięciu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Z chwilą gdy to orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Przepisy nie precyzują według jakich kryteriów sąd ustala, któremu z małżonków (lub byłych małżonków) należy przyznać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Na decyzję sądu wpływać będzie konkretna sytuacja stron uczestniczących w sprawie np. to czy któryś z małżonków ma tytuł prawny do innego lokalu, czy któryś z nich ma na utrzymaniu małoletnie dzieci, który z nich ma lepszą sytuację materialną i finansową. Z pewnością znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy będzie miało również to, który z małżonków mieszka w lokalu w czasie trwania sprawy o podział majątku wspólnego, a także kto łoży na to mieszkanie i ponosi na jego rzecz nakłady.

W razie przyznania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz jednego z małżonków, drugi małżonek ma prawo domagać się spłaty na swoją rzecz. Niestety również w tym przypadku przepisy nie regulują według jakich zasad należy dokonać wyliczeń przy podziale majątku wspólnego małżonków. Na mocy orzecznictwa sądowego przyjęło się stanowisko i praktyka aby przy dokonywaniu rozliczeń stosować przepisy odnoszące się do przypadków wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (prawo to może wygasnąć również z innych przyczyn np. z powodu śmierci członka spółdzielni).

Zgodnie z art. 11 ust. 2 (1) usm w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Wartość rynkową lokalu należy wyliczyć na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Aby taką wycenę uzyskać sąd powołuje dowód z opinii biegłego. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Na mocy aktualnie obowiązujących przepisów na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu określonych w przepisach spłat. Zatem małżonek, który uzyska spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma możliwość przekształcenia go w mieszkanie własnościowe, które jest przedmiotem obrotu.

Uzyskaną po opisanych powyżej potrąceniach kwotę należy podzielić na pół, ponieważ udziały małżonków w majątku wspólnym są co do zasady równe. Z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku. Przy ocenie, w jakim stopniu każdy z małżonków przyczynił się do powstania majątku wspólnego, uwzględnia się także nakład osobistej pracy przy wychowaniu dzieci i we wspólnym gospodarstwie domowym.

Rozliczenie nakładów:

Zgodnie z art. 567 § 1 k.p.c. w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga również o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi.

W sprawach o podział majątku wspólnego można dochodzić poczynionych nakładów wg następujących zasad:

- Każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód.
- Każdy z małżonków może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny.
- Nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły wartość majątku w chwili ustania wspólności.

Wskazane powyżej zasady stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy dług jednego z małżonków został zaspokojony z majątku wspólnego. Oznacza to, że w sprawie o podział majątku wspólnego rozliczyć spłacone długi.

Ponadto można również zażądać rozliczenia pobranych po ustaniu wspólności pożytków lub innych przychodów z majątku wspólnego.

W ramach wskazanych powyżej nakładów można żądać rozliczenia partycypacji w kosztach utrzymania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, poniesionych po rozwodzie. Zgodnie z art. 13 usm po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty. Chodzi o opłaty wskazane w art. 4 ust. 1 usm (Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu).

Postępowanie w sprawie podział majątku:

Sprawy o podział majątku wspólnego rozpoznają sądy rejonowe bez względu na wartość przedmiotu sporu. Właściwy jest sąd miejsca położenia majątku, a jeżeli wspólność ustała przez śmierć jednego z małżonków – sąd spadku.

Postępowanie odbywa się w ramach tzw. postępowania nieprocesowego. Jeden z małżonków jest wnioskodawcą, a drugi uczestnikiem postępowania.

Wniosek podlega opłacie sądowej, która wynosi 1000 zł. Jednak, jeżeli wniosek zawiera zgodny projekt podziału tego majątku, pobiera się opłatę stałą w kwocie 300 zł.

Więcej informacji na stronie: www.poradyprawne-aurus.pl

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.