

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Przedmiotem odrębnej własności lokalu może być samodzielny lokal. Ustanowienie odrębnej własności lokalu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2015 poz. 1892).

Odrębna własność oznacza, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu i od budynku przedmiot własności. Wspomniana własność nie może jednak istnieć samodzielnie, gdyż wraz z nią związane są prawa do współposiadania części budynku i prawa do gruntu pod budynkiem oraz innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Odrębna własność jest najpełniejszym prawem do nieruchomości. W przeciwieństwie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przy którym jest się tylko uprawnionym do posiadania danego mieszkania czy innego lokalu, to w przypadku jego odrębnej własności jest się rzeczywistym jego właścicielem, lokalu wraz z prawami z nim związanymi: prawem do gruntu pod budynkiem oraz wszelkich części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. (Przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu jest się właścicielem jedynie prawa do tego lokalu, a nie samego lokalu).

Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest w budynku, w którym istnieją co najmniej dwa lokale. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Przy wyodrębnianiu lokali usytuowanych w budynkach pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, ważną kwestią pozostaje zarząd nieruchomością wspólną, który nadal sprawowany jest przez Spółdzielnię.

Sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania posiadającego status odrębnej własności lokalowej po rozwiązaniu małżeństwa

Rozwiązanie małżeństwa, któremu przysługiwało prawo odrębnej własności 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 tego 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 nie dokonanie 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 odrębna własność 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 tym przypadku, byli małżonkowie nie muszą dokonywać ustaleń, komu prawo to przysługuje, nie dokonanie podziału majątku nie powoduje wygaśnięcia prawa do lokalu (tak jak przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu). Pamiętać jednak należy, że nie dokonanie 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).

Sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania posiadającego status odrębnej własności lokalowej po śmierci małżonka

Śmierć któregoś z małżonków (niezależnie od tego, który z nich był członkiem Spółdzielni), powoduje konieczność uregulowania sytuacji prawnej drugiego małżonka.

Nabycie spadku możemy poświadczyć **w sądzie** lub **u notariusza**. Należy pamiętać, że nie zawsze sprawy spadkowe załatwimy w kancelarii notarialnej.

Aby poświadczyć prawa do spadku w sądzie należy złożyć wniosek o stwierdzenie nabycia spadku. Wnioskodawcą może być każdy, kto ma w tym interes prawny. Z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku mogą zatem wystąpić spadkobiercy (oraz ich następcy prawni), a także wierzyciele spadkodawcy lub spadkobierców (w tym spółdzielnia mieszkaniowa). Uczestnikami postępowania jest każdy zainteresowany w sprawie, czyli każdy z ich praw lub obowiązków dotyczy wynik postępowania. Sądem właściwym do wniesienia wniosku o stwierdzenie nabycia spadku jest sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce ostatniego zamieszkania spadkodawcy. Pamiętajmy o załącznikach do wniosku o stwierdzenie nabycia spadku, którymi są odpisy skrócone aktów stanu cywilnego. Do wniosku o stwierdzenie nabycia spadku z ustawy potrzebujemy aktu zgonu oraz ewentualnego aktu małżeństwa spadkodawcy oraz aktów urodzenia dzieci spadkodawcy, w przypadku córek spadkodawcy należy załączyć ich akty małżeństwa (w ich przypadku bowiem nastąpiła zmiana nazwiska). Do wniosku o stwierdzenie nabycia spadku z testamentu należy dołączyć odpis skrócony aktu zgonu oraz testament spadkodawcy. Opłata od wniosku o stwierdzenie nabycia spadku wynosi 50 zł.

Poświadczenia dziedziczenia można dokonać również u notariusza. Jest to możliwe od 1 marca 2009 r. Niezbędnymi warunkami do tego, aby skorzystać z tej instytucji jest obecność wszystkich osób wchodzących w grę jako spadkobiercy i brak sporu między nimi co do sposobu i osób biorących udział w dziedziczeniu. Oświadczenie o przyjęciu spadku, o jego odrzuceniu lub o przyjęciu spadku z dobrodziejstwem inwentarza składa się przed notariuszem, w którego okręgu znajduje się miejsce zamieszkania lub pobytu składającego oświadczenie. Notariusz nie poświadczy dziedziczenia, gdy:

- w stosunku do spadku został już uprzednio sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia lub wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku;
- w toku sporządzania protokołu dziedziczenia ujawnią się okoliczności wskazujące, że przy jego sporządzeniu nie były obecne wszystkie osoby,

które mogą wchodzić w rachubę jako spadkobiercy ustawowi lub testamentowi albo istnieją lub istniały testamenty, które nie zostały otwarte i ogłoszone;

- wskutek braku małżonka spadkodawcy i krewnych powołanych do dziedziczenia z ustawy spadek przypada, jako spadkobiercy ustawowemu, gminie albo Skarbowi Państwa;
- spadkodawca w chwili śmierci był cudzoziemcem lub, nie posiadając żadnego obywatelstwa, nie zamieszkiwał w Rzeczypospolitej Polskiej albo w skład spadku wchodziły prawa rzeczowe lub posiadanie nieruchomości położonej za granicą.

Pierwszym etapem przy poświadczaniu dziedziczenia u notariusza jest sporządzenie tzw. protokołu dziedziczenia. Po nim notariusz sporządzi właściwy akt poświadczenia dziedziczenia. Zostaje on wpisany do rejestru poświadczeń dziedziczenia. Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Stwierdzenie nabycia spadku przed sądem oraz poświadczenie dziedziczenia nie może nastąpić przed upływem sześciu miesięcy od otwarcia spadku, chyba że wszyscy znani spadkobiercy złożą już oświadczenia o przyjęciu lub o odrzuceniu spadku.

Najwygodniej dla współmałżonka jest, gdy zmarły pozostawił **testament w formie aktu notarialnego** i uczynił go jedynym spadkobiercą. Wówczas współmałżonek nieżyjącego, po uzyskaniu notarialnego poświadczenia nabycia spadku lub prawomocnego postanowienia Sądu 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 (niebędącym członkiem Spółdzielni) odziedziczy współmałżonek, który już wcześniej członkostwo w Spółdzielni uzyskał, nie musi on już załatwiać w Spółdzielni żadnych formalności, wystarczy jedynie złożyć postanowienie potwierdzające fakt dziedziczenia 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: $\frac{1}{2}$ część udziału – współmałżonkowi i $\frac{1}{2}$ część – osobie, wskazanej w testamencie),
- spadkodawca nie pozostawił żadnego testamentu. Wówczas do kręgu spadkobierców ustawowych mogą należeć:

a) małżonek i dzieci,

b) 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 (a zatem, gdy Sąd określi, że udział we własnościowym prawie do lokalu dziedziczy inna (inne) osoby niż tylko współmałżonek), 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:

- w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa
- poinformować Spółdzielnię, czy któryś ze spadkobierców, zamierza przystąpić w poczet członków Spółdzielni, gdyż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku spadkobierców, ale członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich.

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 lokalu użytkowego lub garażu.

Reasumując:

Małżonkowie, w celu uniknięcia w przyszłości różnych przykrych sytuacji, gdy już współmałżonka zabraknie, powinni za życia, sporządzić odrębne testamenty najlepiej notarialne, czyniąc jedynym spadkobiercą po śmierci - współmałżonka. Dzięki temu po śmierci jednego z nich, drugi odziedziczy po zmarłym przysługującą mu część i nabędzie na wyłączną własność prawo do lokalu.

Opracowano na podstawie:

Poradnika mieszkańca Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.ksm.pl

Poradnika Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.gdynskasm.pl

Poradnika lokatora Spółdzielni Mieszkaniowej „Regalica” w Gryfinie www.smregalica.pl

www.infor.pl

www.wikipedia.pl

Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2013, poz.1222

Statutu Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wałczu.

Ewelina Podkova- członek Zarządu