

# PORADNIK PRAWNY

## ZBIÓR PYTAŃ I ODPOWIEDZI

**TEMAT:**

# Prawo Mieszkaniowe

Redakcja i opracowanie:  
Mgr prawa Michał Stangrett

We współpracy z Zespołem w składzie:

R. pr. Marta Kowalska-Drag

R. pr. Radosław Mosna

R. pr. Maciej Szczepka

R. pr. Katarzyna Warczak-Wieczorek

Mgr prawa Izabela Borek



Zadanie współfinansowane ze środków budżetu  
Powiatu Bolesławieckiego



## Szanowni Państwo,

Oddajemy w Państwa ręce kolejną pozycję z naszej serii poradników, poruszającą najistotniejsze kwestie, które pojawiają się w toku świadczenia nieodpłatnej pomocy prawnej.

Chcąc w możliwie najszerszy sposób odpowiadać na potrzeby beneficjentów - prowadzimy stały monitoring potrzeb celem utworzenia listy priorytetowych obszarów wsparcia. W opracowaniu podjęliśmy próbę usystematyzowania zagadnień jakie mogą pojawić się w obszarze dotyczącym prawa związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w społeczeństwie. Tworząc ową publikację staraliśmy się przedstawiać poszczególne kwestie przystępnym językiem oraz w formie zachęcającej do zapoznania się z przedmiotową materią. Dodatkowym walorem poradnika są praktyczne przykłady rozwiązań spraw, opracowane na podstawie udzielonych porad w Punktach Nieodpłatnej Pomocy Prawnej.

Naszym celem jest zmniejszenie wciąż dużego dystansu na linii obywatel - prawo, co w Naszej ocenie jest niezwykle istotnym elementem w kontekście poszerzania świadomości prawnej społeczeństwa.

Nasza publikacja może być także swoistego rodzaju drogowskazem przekazując wiedzę o tym, jakie i komu przysługują prawa, przydatną w wielu codziennych sytuacjach życiowych.

Żywimy głęboką nadzieję, że szczegółowo dobrana tematyka różnorodnych aspektów prawnych problemów, które zostały omówione przez różnych autorów, a następnie starannie wyselekcjonowane w niniejszej publikacji zaspokoi potrzeby licznych czytelników oraz pomoże odnaleźć się w gąszczu przepisów prawa, poznać swoje prawa i skutecznie dochodzić ich realizacji.

W przypadku pytań oraz chęci rozwiązania problemów natury prawnej zachęcamy do korzystania z usług Punktów Nieodpłatnej Pomocy Prawnej prowadzonych przez nasze Stowarzyszenie, których wykaz znajduje się na naszej stronie internetowej [www.dogma.org.pl](http://www.dogma.org.pl)

**GMINA W RAMACH POSIADANYCH PRZEZ SIEBIE ZASOBÓW, KTÓRYMI GOSPODARUJE I ZARZĄDZA MOŻE UDOSTĘPNIAC MIESZKANIA OSOBOM, KTÓRYCH ZE WZGLĘDU NA ICH SYTUACJĘ FINANSOWĄ NIE STAĆ NA ZAKUP WŁASNEGO LOKALU, A JEDNOCZEŚNIE DYSPONUJĄ WYSTARCZAJĄCYMI ŚRODKAMI, BY PONIEŚĆ KOSZTY JEGO UTRZYMANIA.**

- **Warunki uzyskania mieszkania**

O **mieszkanie komunalne** wchodzące w skład zasobów gminy, mogą starać się zarówno osoby samotne jak i rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, o niskich bądź przeciętnych dochodach – kryterium dochodowe określone jest przez gminę w drodze uchwały.

Dla osób, których dochody są bardzo niskie bądź są ich pozbawione w ogóle przeznaczone są z kolei **lokale socjalne**, które także wchodzi do zasobu gminy, jednakże znajdują się często w mniej atrakcyjnych rejonach, ich standard jest w większości obniżony w stosunku do lokali komunalnych, bywa także że zawierają części wspólne pozostające także do użytku innych mieszkańców danego budynku.

Warto zaznaczyć, że **pewnym grupom osób nie wolno odmówić prawa do lokalu socjalnego**: w tej szczególnej grupie są kobiety ciężarne, dzieci, osoby obłożnie chore, bezrobotni, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osoby, które spełniają przesłanki określone przez radę gminy lub radę miasta w drodze uchwały. Lokal socjalny nie może zostać wykupiony (w przeciwieństwie do lokalu komunalnego), nie podlega także dziedziczeniu.

Aby trzymać mieszkanie komunalne należy złożyć **wniosek** do miejskiego/gminnego zakładu gospodarki mieszkaniowej bądź jego odpowiednika, przedstawiając jednocześnie:

- od jakiego czasu zajmuje się obecny lokal (w tym czy na pobyt tymczasowy czy stały - niejednokrotnie gmina wymaga potwierdzenia z danego wydziału meldunkowego),
- dane dot. zajmowanego dotychczas lokalu: kto posiada tytuł prawny do lokalu, opis lokalu – powierzchnia, rodzaj, instalacje, części wspólne etc. (dane te powinny być potwierdzone przez właściciela/administratora lokalu),
- swoją oraz współmałżonka aktualną sytuację materialną, rodzinną i mieszkaniową – przy czym należy we wniosku uwzględnić nie tylko siebie, ale także osoby razem z wnioskodawcą zamieszkujące, wraz z ich datami urodzenia i stopniem pokrewieństwa względem wnioskodawcy,
- średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego,
- oświadczenie o braku praw do jakiegokolwiek lokalu.

Komisja rozpatrująca wniosek **może przeprowadzić wizję lokalną** w dotychczas zajmowanym mieszkaniu wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego**, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

- **Odmowa przyznania**

Zgodnie z art. 3 § 2 pkt 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (w skrócie: p.p.s.a.), sądy administracyjne orzekają w sprawach skarg na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej. Jeżeli zatem organ odmówił wnioskodawcy umieszczenia go na liście osób oczekujących na przydział lokalu wchodzącego w skład zasobów gminy, to na takie rozstrzygnięcie przysługuje **skarga do sądu administracyjnego**.

Przed złożeniem skargi, na podstawie art. 52 p.p.s.a. skarżący powinien wyczerpać wszelkie środki zaskarżenia, jakie przysługiwały w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie. Skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie.

## **OPIS PRZYPADKU**

Od stycznia 2006 roku Pan Mariusz wynajmował lokal na podstawie umowy najmu razem z córką Katarzyną. Pan Mariusz jest osobą bezrobotną i od kilku lat jest obłożnie chory, w związku z czym otrzymuje rentę. W trakcie wspólnego zamieszkania Pan Mariusz wielokrotnie dopuścił się przemocy psychicznej i fizycznej wobec swojej córki, obwiniał ją o swoje niepowodzenia i wchodził w częste spory z sąsiadami. W związku z regularnie rosnącymi zaległościami w zapłacie czynszu została im wypowiedziana umowa najmu. Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez Pana Mariusza i jego córkę orzekł o przyznaniu lokalu socjalnego wyłącznie jego córce. Sąd w orzeczeniu stwierdził, że ze względu na szczególną sytuację rodzinną i materialną w przedmiotowej sprawie zachodzą ustawowe przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego dla Katarzyny. Ponadto sąd wskazał, iż odmowa przyznania Panu Mariuszowi lokalu socjalnego wynika wyłącznie z faktu, iż swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie z córką Katarzyną oraz czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W uzasadnieniu Sąd powołał się na art. 17 w zw. z art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. **Czy Sąd Rejonowy w Gliwicach miał rację orzekając o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez Pana Mariusza?**

## **ROZWIĄZANIE**

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 3), 4) i 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, wobec obłożnie chorych, emerytów i rencistów, a także bezrobotnych sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Taką osobą bez wątplenia jest Pan Mariusz. Niemniej zgodnie, z art. 17 ust. 1 w/w ustawy „Przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykracanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.” Sąd powołał się na ten przepis uzasadniając zastosowanie wyjątku wobec obowiązków określonych w art. 14. Należy jednak mieć na uwadze, że pomimo, iż Pan Mariusz dopuścił się wobec córki i swoich sąsiadów zachowania, które mogą wypełniać przesłanki określone w art. 17, to powodem opróżnienia lokalu

było nieuiszczanie przez pana Mariusza i jego córkę opłat za korzystanie z mieszkania, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu przez właściciela. **Powodem opróżnienia była zatem utrata tytułu prawnego do zajmowania mieszkania spowodowana nieuiszczaniem umówionych opłat za korzystanie z mieszkania, a nie agresywne zachowanie Pana Mariusza wobec córki, czy wobec sąsiadów.** W związku z tym, art. 17 w tym przypadku nie powinien mieć zastosowania, a zatem zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 3), 4) i 5), Pan Mariusz powinien otrzymać prawo do lokalu socjalnego. W związku z agresywnym zachowaniem Pana Mariusza właścicielowi lokalu, właścicielowi innego lokalu w budynku i współlokatorce przysługują środki określone w art. 13 w/w ustawy.

## UZYSKANIE PRAWA DO MIESZKANIA PO KREWNYM LUB ZNAJOMYM (DOTYCZY MIESZKAŃ KOMUNALNYCH, LOKATORSKICH, ZAKŁADOWYCH, RESORTOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH)

- **Mieszkanie komunalne**

Z chwilą śmierci osoby uprawnionej do mieszkania komunalnego rodzina nie może w prawdzie dziedziczyć mieszkania, ale może ona wstąpić w stosunek najmu którego stroną był zmarły. Uprawnienie takie wynika z treści art. 691 Kodeksu cywilnego, do czego uprawnieni są i prawo takie przysługuje:

- małżonkowi zmarłego najemcy niebędącemu współnajemcą,
- dzieciom zmarłego najemcy i ich współmałżonkom,
- osobie, która pozostawała w faktycznym pożyciu z najemcą (konkubinie lub konkubentowi),
- innym osobom wobec których zmarły najemca miał obowiązek świadczeń alimentacyjnych.

Powyższe osoby winny spełnić jeszcze jeden warunek: muszą stale mieszkać z najemcą w lokalu komunalnym do chwili jego śmierci (na potwierdzenie czego podczas większości postępowań nie jest wystarczające jedynie zaświadczenie o zameldowaniu, a gminy przeprowadzają także wywiady środowiskowe celem potwierdzenia faktycznego zamieszkiwania), natomiast w razie braku w/w osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Warto zaznaczyć, że małżonek i inne osoby bliskie spadkodawcy, które mieszkały z nim do dnia jego śmierci, są uprawnione do korzystania w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym (art. 923 Kodeksu cywilnego).

- **Mieszkanie lokatorskie**

Podobnie jak w przypadku mieszkań komunalnych i socjalnych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega dziedziczeniu – wygasa ono w następstwie śmierci uprawnionego. W skład spadku po zmarłym wejść może tylko wkład mieszkaniowy wpacony przez zmarłego przy zawarciu umowy ze spółdzielnią.

Zgodnie z treścią art. 14 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych **w pierwszej kolejności starania się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma współmałżonek zmarłej osoby uprawnionej** (co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu) - jeżeli pozostały przy życiu małżonek nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską, a **dopiero w dalszej kolejności uprawnienie to przysługuje innym najbliższym zmarłego i to jedynie pod warunkiem, że osoby te mieszkały razem ze zmarłym w chwili jego śmierci** - aby skutecznie dochodzić swych praw, konieczne jest dostarczenie w ciągu roku deklaracji członkowskiej przystąpienia do spółdzielni wraz ze złożeniem zapewnienia o gotowości do zawarcia nowej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku, gdyby spółdzielnia odmówiła spadkobiercy (który jest w stanie przedstawić dokumenty potwierdzające prawa do spadku po osobie zmarłej) prawa do podpisania nowej umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spadkobierca może zwrócić się do sądu o wydanie orzeczenia, które zastępuje oświadczenie woli spółdzielni.

Co ważne, **umowa** o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

Na podstawie art. 16 cyt. ustawy **jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni** nabywcą budynku, w którym znajduje się lokal, albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu** podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**W przypadku mieszkań lokatorskich** co do których zawarto umowę najmu, **po śmierci najemcy jego bliscy korzystają ochrony jaką daje cyt. wyżej art. 691 Kodeksu cywilnego; bliskim przysługuje także uprawnienie do korzystania z lokalu na postawie cyt. wyżej art. 923 Kodeksu cywilnego.**

- **Mieszkanie zakładowe**

#### **A) MIESZKANIA ZAKŁADOWE NALEŻĄCE DO LASÓW PAŃSTWOWYCH**

W oparciu o art. 40a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach osoby **bliskie, pozostałe po pracownikach i byłych pracownikach Lasów Państwowych** (którzy mieli co najmniej trzyletni okres zatrudnienia), które w dniu ich śmierci zamieszkiwały razem z nimi w mieszkaniu zakładowym, posiadają pierwszeństwo nabycia lokalu, którego zmarły był najemcą. Przy nabyciu obowiązują określone **bonifikaty zależne od okres zatrudnienia i najmu**, a spłata należności za wykup może zostać **rozłożona na raty**. Przez osoby bliskie, którym przysługuje prawo wykupu na gruncie przepisów ustawy o lasach rozumie się małżonków oraz wstępnych i zstępnych, a także osoby przysposobione. Jeżeli osobą uprawnioną jest **emeryt lub rencista**, cena nabycia lokalu ustalona jest na 5% jego wartości. Należy zaznaczyć, że **udzielona kwota bonifikaty będzie podlegać zwrotowi**, po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbęście ten

lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

## **B) MIESZKANIA ZAKŁADOWE NALEŻĄCE DO POLSKICH KOLEI PAŃSTWOWYCH**

Zasady nabywania mieszkań zakładowych wchodzących w skład zasobów Polskich Kolei Państwowych regulują przepisy ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”

Zgodnie z jej postanowieniami **prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, z prawem pierwszeństwa na warunkach preferencyjnych, przysługuje osobom, które zajmują lokal mieszkalny po śmierci najemcy, jeżeli są osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego**, a zatem małżonkowi niebędącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonkom, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobom, które pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, **o ile stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci**. Prawo to przysługuje bliskim zmarłego także **w stosunku do lokalu, którego prawo najmu osoby te uzyskały w zamian za lokal dotychczas zajmowany w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika PKP**.

**O przeznaczeniu do sprzedaży** lokali mieszkalnych PKP informuje pisemnie osoby uprawnione (określając trzymiesięczny termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia). Sprzedaż dokonywana jest przez PKP **na wniosek** osoby uprawnionej, przy nabyciu obowiązują określone **bonifikaty zależne od okres zatrudnienia i najmu**, a spłata należności za wykup może zostać **rozłożona na raty**. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po niej, to korzysta on (ona) z obniżki 95% ceny.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wykorzystywanych do celów zarządzania infrastrukturą kolejową lub eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej, a także lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych znajdujących się na gruntach wchodzących w skład linii kolejowej **nie podlegają sprzedaży**.

## **C) MIESZKANIA ZAKŁADOWE NALEŻĄCE DO PRZEDSIĘBIORSTW PAŃSTWOWYCH, SPÓŁEK HANDLOWYCH Z UDZIAŁEM SKARBU PAŃSTWA JAKO PODMIOTU DOMINUJĄCEGO, PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH ORAZ SKARBU PAŃSTWA**

Zasady nabywania tego typu mieszkań zakładowych określają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

W oparciu o jej zapisy **prawo do nabycia lokalu mieszkalnego** przeznaczonego przez zbywcę na sprzedaż, **z prawem pierwszeństwa na warunkach preferencyjnych, przysługuje osobom bliskim** stale zamieszkałym z najemcą w chwili jego śmierci, małżonkowi, zstępnym, wstępnym, rodzeństwu, osobie go przysposabiającej albo przez niego przysposobionej oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym. Prawo pierwszeństwa **przysługuje również osobie bliskiej, która uzyskała prawo najmu w zamian za mieszkanie dotychczas zajmowane w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika zbywcy**.

**O przeznaczeniu do sprzedaży** lokali zbywca informuje pisemnie osoby uprawnione (określając trzymiesięczny termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia). Sprzedaż

dokonywana jest przez zbywcę **na wniosek** osoby uprawnionej, przy nabyciu obowiązują określone **bonifikaty zależne od okres zatrudnienia i najmu**, a spłata należności za wykup może zostać **rozłożona na raty**. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec), cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5%.

**W przypadku mieszkań zakładowych** co do których zawarto umowę najmu, **po śmierci najemcy jego bliscy korzystają ochrony jaką daje cyt. wyżej art. 691 Kodeksu cywilnego**; bliskim przysługuje także **uprawnienie do korzystania z lokalu na postawie cyt. wyżej art. 923 Kodeksu cywilnego**.

- **Mieszkania resortowe**

W odniesieniu do tzw. mieszkań resortowych nie mają zastosowania podstawowe rozwiązania dotyczące najmu czy ochrony praw lokatorów, w tym regulujące uprawnienia do nabycia i korzystania z mieszkania po krewnym czy innej osobie bliskiej. **Na mocy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisy tej ustawy stosuje się do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów**, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, **jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej**. W przypadku lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, owymi regulacjami odrębnymi będą przepisy ustaw i rozporządzeń dotyczących funkcjonowania min. Państwowej Straży Pożarnej, Straży Granicznej, Policji, ABW, Agencji Wywiadu, Służby Więziennej, Służby Wywiadu Wojskowego, Służby Kontrwywiadu Wojskowego.

## **OPIS PRZYPADKU**

Karolina P. zmarła, a mieszkający z nią i pozostający z nią we wspólnym pożyciu jej konkubent, Aleksander G. twierdzi, że ma prawo do wynajmowanego przez nią mieszkania. Karolina P. była jedynym najemcą lokalu, jednakże Aleksander G. na żadnej podstawie prawnej nie jest uprawniony do spadku po Karolinie P. Czy Aleksander G. ma rację?

## **ROZWIĄZANIE**

Krąg osób uprawnionych określa art. 691 Kodeksu cywilnego (patrz wyżej). Przez dzieci najemcy i jego współmałżonka rozumie się dzieci własne, przysposobione najemcy oraz jego współmałżonka oraz dzieci małżonka zmarłego najemcy. Przez osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą rozumie się pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym. Do grupy tej zaliczają się m.in. konkubenci (również tej samej płci), wnuki, dzieci umieszczone w rodzinie zastępczej, rodzeństwo. Osoby należące do kręgu uprawnionych nie muszą być jednocześnie spadkobiercami zmarłego; nie ma znaczenia czy posiadają tytuł prawny do innego lokalu. Poza przynależnością do kręgu podmiotów uprawnionych konieczne jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w wynajmowanym lokalu do chwili śmierci, co oznacza, że lokal ten ma stanowić centrum spraw życiowych. Jeżeli jednocześnie kilka osób spełnia opisane



powyżej kryteria, to wszyscy nabywają status współnajemców lokalu mieszkalnego. Wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale.

Osoba, której odmówiono uznania, że wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy ma roszczenie o ustalenie przez sąd wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy na podstawie art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego. Powyższe żądanie nie ulega przedawnieniu. Pozwanym w sprawie jest wynajmujący lokal mieszkalny.

Opisana powyżej regulacja prawna nie ma zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Nie znajduje również zastosowania do najmu lokalu socjalnego.

Wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie powoduje powstania zobowiązania podatkowego od spadków i darowizn.

## UTRATA MIESZKANIA

- **Pozbawienie tytułu prawnego do mieszkania (wypowiedzenie umowy najmu, wykluczenie z członkostwa spółdzielni, licytacja)**

**Utrata mieszkania jest pozbawieniem tytułu prawnego do zajmowanego przez nas lokalu** i może mieć miejsce zarówno w stosunku do przysługującej nam własności jak i przedmiotu najmu. Akt taki może przyjąć różne formy: poprzez wypowiedzenie umowy, pozbawienie członkostwa w spółdzielni lub licytację mieszkania, a jego konsekwencją może być eksmisja.

### A) WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Na mocy art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić, pod rygorem nieważności w formie pisemnej nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego** jeżeli lokator m.in.:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal **używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki**, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo **wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu**, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) **jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności** pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) **wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania** lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością **rozbiórki lub remontu** budynku.

Z innych ważnych przyczyn, **właściciel może wytoczyć powództwo** o rozwiązanie umowy i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, **jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.**

**Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w tym lokalu, a nie dostarcza innego lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do innego lokalu** - jednakże jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny jest osoba, która w dniu otrzymania wypowiedzenia **ma powyżej 75 lat**, a która nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się **skuteczne dopiero w chwili śmierci tej osoby.**

**Gmina**, w oparciu o art. 25 cyt. ustawy **może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego** bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

## **B) WYKLUCZENIE Z CZŁONKOSTWA SPÓŁDZIELNI**

Z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni następuje utrata tytułu prawnego do mieszkania spółdzielczego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tytuł prawny do **spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego** możemy utracić w przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, a także rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym- w takich sytuacjach spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku **gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie**, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego **spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu**, z której potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.

Odnosnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zgodnie z art. 1710 cyt. ustawy wobec długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej, może odpowiednio zastosować art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (wystąpić w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji).

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, z której potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

### **C) LICYTACJA MIESZKANIA WŁASNOŚCIOWEGO**

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli **właściciel lokalu** zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, **wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości**, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

- **Eksmisja**

Właściciel lokalu, **w sytuacji zajmowania przez lokatora jego mieszkania bez tytułu prawnego może żądać opuszczenia go i wydania w posiadanie**. Stan taki może zaistnieć w przypadku:

- utraty tytułu prawnego do lokalu (np. wypowiedzenia umowy najmu, wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),
- niesubordinowanego zajęcia pomieszczenia,
- w wyjątkowych sytuacjach właściciel może żądać opuszczenia lokalu przez osobę, która co prawda dysponuje tytułem prawnym do tego lokalu, ale istnieją wyjątkowe (prawnie uzasadnione) okoliczności, np. zagrożenie bezpieczeństwa związanego ze stanem lokum i konieczność przeprowadzenia jego renowacji.

#### **Proces opróżnienia mieszkania można podzielić na kilka części:**

- faza wstępna (wezwanie osoby do dobrowolnego opuszczenia zajmowanego mieszkania i wydania go właścicielowi),
- faza postępowania sądowego (powództwo do sądu powszechnego o wydanie tytułu wykonawczego),
- etap egzekucyjny (przymusowe wykonanie obowiązku określonego w prawomocnym tytule wykonawczym).

**Na podstawie dotychczasowych przepisów osoby nieposiadające uprawnienia do zajęcia lokalu socjalnego, były eksmitowane do schronisk i noclegowni dla bezdomnych - jednakże na mocy podjętych zmian ustawodawczych od dnia 21 kwietnia 2019 r. art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego otrzyma nowe, następujące brzmienie: „Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł**

prawny i w którym może on zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie”.

- **Lokal po eksmisji**

Sąd wydając tytuł wykonawczy w którym orzeka o konieczności eksmisji, może jednocześnie przyznać prawo do otrzymania innego miejsca, w którym mógłby osiedlić się dłużnik. Rozróżnienie poszczególnych lokali/pomieszczeń znajduje się w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

**a) lokal socjalny** - lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Sąd badając kwestię uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, rozpatrzy dotychczasowy sposób używania lokalu oraz sytuację zarówno rodzinną jak i materialną osób, które zostaną dotknięte tytułem wykonawczym nakazującym opuszczenie zajmowanej kwatery. **W wypadku przyznania prawa do lokalu socjalnego, eksmisja zostanie wstrzymana do chwili, aż gmina takowy lokal zapewni.**

Gdyby jednak komornik próbował przeprowadzić eksmisję do lokalu, który nie spełnia wymaganych ustawą warunków, można złożyć do sądu **skargę na czynności komornika.**

**b) lokal zamienny** - lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

**c) pomieszczenie tymczasowe** - pomieszczenie nadające się do zamieszkania (nie jest to samodzielny lokal mieszkalny, a jedynie pomieszczenie - może to więc być np. jedynie pokój), do którego następuje przeniesienie osoby bez prawa do innego lokalu - socjalnego/zamiennego), posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

- **Możliwości przekazania za życia i na wypadek śmierci**

Właściciel nieruchomości może rozdysonować należącym do niego mieszkaniem w różnych formach – odpłatnie i bezpłatnie, za życia lub wydając dyspozycje na wypadek swojej śmierci. Każdy z wariantów rodzi różne konsekwencje nie tylko pod względem chwili przejścia własności, ale także np. na gruncie podatkowym czy też dot. rodzaju ewentualnych dwustronnych zobowiązań stron danego stosunku prawnego.

### **A) DAROWIZNA**

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego regulującego kwestię darowizny, przez umowę darowizny **darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku (art.888)**. Gdy przedmiotem takiej umowy jest nieruchomość, wówczas umowa taka wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego.

Warto zaznaczyć, że wbrew obiegowej opinii, **darowizna jest umową dwustronną** – darczyńca zobowiązuje się do przeniesienia własności mieszkania, a obdarowany na to przeniesienie musi wyrazić zgodę. **Darczyńca może także nałożyć na obdarowanego obowiązek oznaczonego działania lub zaniechania (art. 893)**.

**Jeżeli po wykonaniu darowizny darczyńca popadnie w niedostatek, obdarowany ma obowiązek**, w granicach istniejącego jeszcze wzbogacenia, **dostarczać darczyńcy środków**, których mu brak do utrzymania odpowiadającego jego usprawiedliwionym potrzebom albo do wypełnienia ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych. Obdarowany może jednak zwolnić się od tego obowiązku zwracając darczyńcy wartość wzbogacenia (art. 897).

Na podstawie art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. **o podatku od spadków i darowizn zwalnia się od podatku** nabycie własności nieruchomości przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, po spełnieniu określonych warunków.

### **B) UMOWA DOŻYWCIA**

Na podstawie art. 908 Kodeksu cywilnego, **umowa o dożywocie polega na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zobowiązanie do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania**. W praktyce w braku odmiennych postanowień polega to na przyjęciu zbywcy jako domownika, dostarczenia mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnienia mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowaniu go w chorobie oraz sprawieniu mu własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym.

Jeżeli z jakichkolwiek powodów pomiędzy dożywotnikiem (zbywcą nieruchomości) a zobowiązanym (nabywcą nieruchomości) **powstaną takie stosunki, że nie można od nich wymagać by pozostawali nadal w bezpośrednim kontakcie**, sąd na żądanie jednej ze stron

stosunku zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Prawo dożywocia jest **niezbywalne**, a umowę o dożywocie powinno się zawrzeć **w formie aktu notarialnego**.

W oparciu o art. 914 Kodeksu cywilnego jeżeli nabywca nieruchomości, który otrzymał ją na podstawie zawarcia umowy o dożywocie zbędzie ją, to dożywotnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa.

Przy zakupie mieszkania nabywca zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2) lit. a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 2% rynkowej wartości nieruchomości.

### **C) TESTAMENT**

Gdy spadkodawca nie chce pozbywać się własności nieruchomości za życia, a jednocześnie pragnie podzielić swój majątek odmiennie od ustawowego systemu dziedziczenia **może sporządzić testament** - zarówno **spisując go własnoręcznie jak i udając się w tym celu do notariusza**.

Jeżeli spadkodawca chciałaby, aby konkretny składnik jego majątku – np. mieszkanie, po jego śmierci stało się własnością konkretnej osoby, wtedy może skorzystać z instytucji jaką jest **zapis windykacyjny** i w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego postanowić, że oznaczona osoba nabywa przedmiot zapisu z chwilą otwarcia spadku.

Testator, **powołując do spadku danego spadkobiercę w testamencie, nie może uzależnić tego od spełnienia się jakiegoś warunku bądź terminu** - a jeżeli to uczyni, zastrzeżenie takie uważa się za nieistniejące.

**Testament jest nieważny**, w oparciu o art. 945 Kodeksu cywilnego, jeżeli został sporządzony:

- 1) w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli,
- 2) pod wpływem błędu uzasadniającego przypuszczenie, że gdyby spadkodawca nie działał pod wpływem błędu, nie sporządziłby testamentu tej treści,
- 3) pod wpływem groźby.

- **Wynajem**

**Kwestie prawne dotyczące najmu lokalu mieszkalnego zostały uregulowane** w kilku aktach prawnych.

Zgodnie z art. 659 Kodeksu Cywilnego przez **umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz**. Jeżeli umowa najmu mieszkania jest zawierana na okres dłuższy niż rok, wtedy strony powinny zawrzeć ją w formie pisemnej. Co istotne, ustawodawca zastrzegł także, że **umowę najmu zawartą na okres dłuższy niż 10 lat, po upływie tego czasu traktuje się ją jako zawartą na czas nieoznaczony**.

Na zabezpieczenie ewentualnych należności bądź szkód **warto ustalić obowiązek przekazania kaucji** (od której wpłaty można uzależnić zawarcie umowy najmu) – powinna ona być w takiej wysokości, aby mogła zabezpieczać roszczenia wynajmującego o niezapłacony czynsz i inne opłaty oraz powstałe w lokalu szkody, przy czym nie może być ona wyższa niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

**Najemca jest obowiązany** utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać porządku domowego, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku (art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Na gruncie obecnego porządku prawnego możemy także wyróżnić **dwie szczególne formy najmu**:

**a)** Najem okazjonalny zawarty na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Jego przewagą nad zwykłą umową najmu jest możliwość uruchomienia przyspieszonej procedury eksmisji, gdyż do samej umowy dołączane jest oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, opróżnieniu i wydaniu lokalu; nadto najemca winien wskazać lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w wypadku przeprowadzenia eksmisji (art. 19a cyt. ustawy),

**b)** Najem instytucjonalny zawarty na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19f cyt. ustawy).

- **Cofnięcie dyspozycji (odwołanie darowizny, zmiana testamentu)**

## **A) ODWOŁANIE DAROWIZNY**

**W przypadku, gdyby darowizna nie została jeszcze wykonana, a już po zawarciu umowy sytuacja majątkowa darczyńcy uległa pogorszeniu na tyle drastycznie, że jej wykonanie nie może nastąpić bez uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do jego usprawiedliwionych potrzeb albo bez uszczerbku dla ciążących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych, darowizna taka może zostać przez darczyńcę odwołana.**

**Jeżeli natomiast darowizna została już wykonana, darczyńca może ją odwołać jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności (chyba, że darczyńca obdarowanemu przebaczył).** Za niewdzięczność taką uważa się przejawy agresji wobec darczyńcy, jego poniżanie, stosowanie względem niego przemocy (przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu, nietykalności, czci oraz przeciwko mieniu darczyńcy), a także postępowanie sprzeczne z naturą stosunków osobistych łączących obdarowanego z darczyńcą (art. 898 i 899).

**Spadkobiercy darczyńcy mogą odwołać darowiznę z powodu niewdzięczności** tylko wtedy, gdy darczyńca w chwili śmierci był uprawniony do odwołania albo gdy obdarowany umyślnie pozbawił darczyńcę życia lub umyślnie wywołał rozstrój zdrowia, którego skutkiem była śmierć darczyńcy.

Aby odwołać darowiznę, należy złożyć pisemne oświadczenie obdarowanemu.

## **b) Zmiana testamentu**

Do momentu swojej śmierci **osoba, która sporządziła testament może go w każdej chwili zmienić bądź odwołać** (co do całości jego postanowień bądź części), bez obowiązku podawania przyczyny swojej decyzji w tej kwestii.

Zgodnie z art. 946. Kodeksu cywilnego **odwołać testament można poprzez sporządzenie nowego testamentu, bądź też niszcząc go lub pozbawiając go cech, od których zależy jego ważność, bądź wreszcie dokonując w testamencie zmian, z których wynika wola odwołania jego rozrządzeń**. Co ważne, jeżeli spadkodawca sporządził nowy testament nie zaznaczając w nim, że poprzedni odwołuje, ulegają odwołaniu tylko te postanowienia poprzedniego testamentu, których nie można pogodzić z treścią nowego testamentu.

## **UZYSKANIE PRAWA WŁASNOŚCI DO MIESZKANIA**

**Własność jest podstawowym a jednocześnie najrozleglejszym prawem rzeczowym**, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób. Istnieją jednakże także **ograniczone prawa rzeczowe**, zapewniające uprawnionemu tylko ściśle określony zakres uprawnień względem rzeczy i do takich praw zaliczane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Uprawniony z jego tytułu ma prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania swoim prawem (np. sprzedaży darowizny, wynajmu, prawo takie podlega także dziedziczeniu), jednak właścicielem samego lokalu pozostaje spółdzielnia. Jedynie posiadając prawo odrębnej własności lokalu stajemy się w pełni właścicielami mieszkania oraz części ułamkowych budynku oraz gruntu, na których to mieszkanie jest posadowione.

### **Procedury związane z uzyskaniem prawa własności**

**Na gruncie obecnych przepisów ustawodawca dopuszcza możliwość uzyskania prawa własności lokalu przez osoby uprawnione z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

W oparciu o art. 1714 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, **na pisemne żądanie** członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, **spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę** przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty** przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową,
- 2) spłaty zadłużenia** z tytułu opłat kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni - zgodnie z postanowieniami statutu.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, **w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku** przez osobę uprawnioną, a wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z zawarciem umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. **Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców,**



powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

**Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, co dotyczy również spadkobierców.**

- **Wstrzymanie lub odmowa przekształcenia prawa do mieszkania**

Przekształcenie prawa do mieszkania nie będzie możliwe, jeżeli **nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu**, na którym budynek jest posadowiony.

**Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego**, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

Należy także zaznaczyć, że **statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych** w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

## **OPIS PRZYPADKU**

W 1980 roku Pan Michał nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego na nieruchomości/działce X w centrum Katowic (spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości). W 1998 roku na nieruchomości X przeprowadzono przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i wybudowano garaże dla mieszkańców spółdzielni. Jeden z nich przypadł Panu Michałowi w 2004 roku. Pan Michał złożył wniosek o przeniesienie własności lokalu objętego współdzielczym własnościowym prawem do lokalu na podstawie art. 12 ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych. Pan Michał spłacił wszystkie przypadające na ten lokal zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej, a także uregulował wszystkie należne opłaty, zarówno za lokal mieszkalny jak i przypisany do niego garaż. W ciągu 6 miesięcy Pan Michał zawarł ze spółdzielnią umowę nabycia na własność mieszkania i przypisanego do niego garażu. **Czy umowa zawarta przez Pana Michała jest umową ważną?**

## **ROZWIĄZANIE**

Zgodnie z art. 123 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, **lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we**

**współwłasności nieruchomości**, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane. Biorąc pod uwagę, że powyższe ograniczenie nie dotyczyło przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a Pan Michał wykonał prawidłowo wszystkie obowiązki związane z nabyciem prawa własności należy stwierdzić, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości jest umową ważną w zakresie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Umowa jest natomiast nieważna w zakresie dotyczącym przeniesienia własności garażu, wybudowanego w trybie określonym w art. 123 ponieważ czynność ta jest z mocy prawa nieważna. Kwestię tę reguluje art. 58 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż „czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy”. Natomiast **„jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.”**

## **OPIS PRZYPADKU NR 2**

Przy założeniu, że lokal Pana Michała (do którego posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) został również wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, **czy Pan Michał może domagać się nabycia lokalu na własność argumentując, że lokal ten nie jest lokalem mieszkalnym ponieważ służy on wyłącznie jako warsztat malarski?**

## **ROZWIĄZANIE**

Art. 123 wyraźnie wskazuje, że ograniczenie to dotyczy lokali mieszkalnych oraz innych części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisie. Oznacza to, że lokal inny niż wymieniony w art. 123 nie jest objęty ograniczeniem wyodrębnienia na własność. Niemniej zgodnie z art. 2 ust. 2, **lokałem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki**. Dlatego też Pan Michał nie może w przedmiotowej sprawie argumentować, że lokal ten służy mu wyłącznie jako warsztat malarski, ponieważ zgodnie z ustawą, jest on lokalem mieszkalnym.

## **KUPNO MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM LUB WTÓRNYM**

- **Procedury związane z kupnem mieszkania**

Zakup mieszkania jest często jedną z największych inwestycji jakie podejmujemy w ciągu życia, warto zatem zadbać o każdy z jej etapów, niezależnie czy kupujemy je jako pierwszy nabywca (wprost od dewelopera), czy w obiegu wtórnym (od poprzedniego właściciela). **Jeżeli nie czujesz się pewnie w tej materii, poproś o poradę notariusza – sama porada jest bezpłatna**, koszty poniesiesz dopiero w momencie dokonania przez notariusza określonej czynności notarialnej w rozumieniu art. 79 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (np. sporządzenia umowy przedwstępnej, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki).

## **A) SPRAWDŹ KSIĘGĘ WIECZYSTĄ**

Księga wieczysta jest swego rodzaju dowodem osobistym dla nieruchomości – zawiera najważniejsze dane jej dotyczące, w tym informacje o ewentualnych obciążeniach (hipoteki, służebności, egzekucje komornicze). Jej stan możesz samodzielnie sprawdzić na stronie elektronicznej księgi wieczystej: [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl).

## **B) POPROŚ O DOKUMENTY DOTYCZĄCE MIESZKANIA**

Zastanawiając się nad zakupem określonej nieruchomości sprawdź tytuł prawny będący podstawą jej nabycia który potwierdzi, dany podmiot jest jej właścicielem i ma prawo decydować o sprzedaży. Warto zażądać także innych dokumentów: potwierdzenia, że w mieszkaniu nikt nie jest zameldowany, zaświadczeń, że właściciel nie zalega z płaceniem należności za nieruchomość (czynszu, podatku od nieruchomości, a także ewentualnych składek do ZUS i Urzędu Skarbowego).

## **C) PODPISZ UMOWĘ PRZEDWSTĘPNĄ (OPCJONALNIE)**

Nie jest to obowiązkowy element procedury uzyskania własności mieszkania, warto jednak zawrzeć taką umowę – określimy w niej m.in. ostateczny termin zawarcia umowy sprzedaży, wysokość zadatku, cenę za lokal. Często strony zawierają ją, aby mieć czas np. na uzyskanie kredytu hipotecznego. Możemy ją zawrzeć zarówno w zwykłej formie pisemnej spisanej pomiędzy stronami, jak i w formie aktu notarialnego – wtedy obok odszkodowania, którego możemy dochodzić jeżeli druga strona zrezygnuje z transakcji sprzedaży, mamy także możliwość dochodzenia zawarcia umowy właściwej przed sądem. Ponadto na podstawie umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego możemy ujawnić w księdze wieczystej danej nieruchomości roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

## **D) PODPISZ UMOWĘ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Zgodnie z art. 158 Kodeksu cywilnego umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Notariusz sporządzając taką umowę spíše żądanie wpisu przeniesienia własności do księgi wieczystej, także ewentualne oświadczenie o ustanowieniu hipoteki którego bank zarząda pod zabezpieczenie kredytu, a następnie złoży taki wniosek o wpis za pomocą systemu elektronicznego. W kancelarii notarialnej uiścimy także opłaty z tytułu przeniesienia własności – opłaty sądowe za wpisy w księdze wieczystej, podatki wynagrodzenie notariusza. Oryginał umowy przez nas podpisany zostanie w kancelarii, strony otrzymają podpisane przez notariusza wypisy z oryginału.

- **Koszty związane z kupnem mieszkania (opłaty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych)**

## **A) OPŁATY NOTARIALNE**

Wynagrodzenie notariusza określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej i jest ono uzależnione zarówno od rodzaju czynności, jakiej dokonuje notariusz jak i od wartości przedmiotu tej czynności – **warto zaznaczyć że prawem określona jest jedynie górna granica należności, a jej ostateczna wysokość ustalana jest z klientem indywidualnie.**

Zgodnie z § 3 cyt. rozporządzenia **maksymalna stawka wynosi od wartości:**

- 1) do 3000 zł - 100 zł;
- 2) powyżej 3000 zł do 10.000 zł - 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3000 zł;
- 3) powyżej 10.000 zł do 30.000 zł - 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10.000 zł;
- 4) powyżej 30.000 zł do 60.000 zł - 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30.000 zł;
- 5) powyżej 60.000 zł do 1.000.000 zł - 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60.000 zł;
- 6) powyżej 1.000.000 zł do 2.000.000 zł - 4770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1.000.000 zł;
- 7) powyżej 2.000.000 zł - 6770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2.000.000 zł, nie więcej jednak niż 10.000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

**W przypadku niektórych rodzajów czynności** (np. umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umowy darowizny lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, jeżeli umowa jest zawierana pomiędzy osobami zaliczanymi do I grupy podatkowej - pod pewnymi warunkami, umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego) na mocy z § 6 cyt. rozporządzenia **maksymalna wysokość stawki wynosi ½ przewidzianej w z § 3 cyt. rozporządzenia.**

**Notariusz przy dokonywaniu czynności pobierze także opłaty sądowe związane z określonymi dyspozycjami zawartymi w akcie notarialnym, które przekaże na rachunek właściwego sądu.** Wysokość opłat sądowych reguluje ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (np. 200 zł zapłacimy co do zasady za wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, 150 zł za wpis praw osobistych i roszczeń czy zmianę treści ograniczonych praw rzeczowych).

#### **b) Podatek od czynności cywilnoprawnych (w skrócie PCC)**

**Przy zakupie mieszkania nabywca zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1) lit. a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 2% rynkowej wartości nieruchomości. Z podatku jesteś zwolniony, gdy kupujesz mieszkanie na rynku wtórnym, ale od płatnika podatku VAT. Ustanowienie hipoteki także jest objęte przedmiotowym podatkiem, którego stawka wynosi na zabezpieczenie wierzytelności istniejących - od kwoty zabezpieczonej wierzytelności - 0,1%, natomiast na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej - 19 zł.**

**Wysokość podatku oblicza notariusz (na podstawie danych dostarczonych przez strony czynności), on też zajmuje się jego doprowadzeniem.**

- **Zadatek lub zaliczka**

**Zadatek, zgodnie z art. 394 kodeksu cywilnego, dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.**

**W przypadku wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała** (jeżeli nie jest to możliwe wtedy zadatek ulega zwrotowi).

**W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.** To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

**Rola zaliczki jest inna - nie stosuje się tu zasad obowiązujących przy zadatku tj. przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. Zaliczka jest kwotą wpłaconą na poczet ceny sprzedaży, w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na jej konto.** Jeżeli nie dojdzie do wykonania umowy, zaliczka jest zwracana kupującemu.

**Jeżeli strony nie określą tytułu przedpłaty, zgodnie z regułą interpretacyjną art. 394 § 1 KC przyjmuje się wtedy istnienie zadatku, jako dodatkowego uzgodnienia, jaki strony celem zabezpieczenia wzajemnych interesów mogą wprowadzić do umowy.**

- **Agencje pośredniczące w zakupie mieszkań (agencje nieruchomości, firmy deweloperskie)**

#### **A) AGENCJE NIERUCHOMOŚCI**

Mając określone preferencje co do potencjalnego lokalu, bądź nie chcąc samemu poszukiwać klientów na oferowaną przez nas nieruchomość wśród znajomych lub w Internecie, **warto skorzystać z usług biura nieruchomości.** Musimy wtedy jednak liczyć się z dodatkowy kosztem, jakim **jest wynagrodzenie pośrednika, które wedle przyjętych standardów trzeba zapłacić jedynie jeśli transakcja sprzedaży dojdzie do skutku.**

Dzięki skorzystaniu z usług pośrednictwa **mamy większą pewność co do bezpieczeństwa transakcji,** gdyż druga strona jest już wcześniej zweryfikowana w biurze nieruchomości. **Pośrednik pomoże także we wszelkich kwestiach związanych z kupnem/sprzedażą** – pomoże skompletować niezbędne dokumenty, na zlecenie zajmie się także kwestią prezentacji/ogłędzin nieruchomości, wesprze przy procesie negocjacji.

Dobrze, jeżeli pośrednik wpisany jest **do Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.** Warto także zapytać, czy biuro nieruchomości posiada **ubezpieczenie od odpowiedzialności zawodowej.**

#### **B) FIRMY DEWELOPERSKIE**

Deweloper zajmuje się inwestycjami na rynku nieruchomości, zarówno w sektorze obiektów mieszkalnych dla osób prywatnych, jak i dla podmiotów prowadzących działalność biznesową czy wreszcie w obszarze działalności użytku publicznego. Deweloper jest odpowiedzialny za zrealizowanie określonej inwestycji od momentu wyboru lokalizacji jej realizacji, przez kwestie projektowe, sprawowanie nadzoru nad pracami budowlanymi, wykończeniem obiektu i w końcu jego najmem bądź sprzedażą. Prawa i obowiązki związane z zawarciem umowy z deweloperem określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zgodnie

z art. 1 określa zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

### **OPIS PRZYPADKU**

Pani Danuta przy dokonywaniu rezerwacji pobytu wczasowego nad morzem, wpłaciła na rzecz Domu Wczasowego 500 złotych zadatku. **Czy w razie odwołania rezerwacji, Pani Danuta może domagać się zwrotu wpłaconej kwoty? Czy można domagać się zwrotu wpłaconego zadatku? Czym różni się zadatek od zaliczki?**

### **ROZWIĄZANIE**

Aby należycie zabezpieczyć swoje interesy strona zawierająca umowę powinna właściwie określić formę częściowej wpłaty sumy pieniężnej. Zaliczka ani zadatek nie mogą nigdy wynosić 100% ustalonej sumy pieniężnej. W jednej z decyzji UOKIK stwierdził, że niedozwolona jest praktyka przedsiębiorcy przy pobieraniu zadatku w wysokości 100 proc. całej kwoty do zapłaty, która nie była zwracana, gdy konsument zrezygnował z zakwaterowania.

Zatem jeśli to Pani Danuta odwołała dokonaną rezerwację noclegów, to dom wczasowy będzie mógł zatrzymać cały wpłacony zadatek. Jeśli to Hotel odwołał rezerwację z uwagi np. na brak miejsc w hotelu, to pani Danucie przysługuje zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Za rezerwację mogłaby otrzymać ona 1.000,00 złotych.

W sytuacji, gdy Pani Danuta przy dokonywaniu rezerwacji zapłaciłaby zaliczkę a nie zadatek to w razie złożenia rezygnacji przez Panią Danutę, może ona żądać zwrotu całej wpłaconej zaliczki. Podobnie będzie w sytuacji kiedy to hotel odwołał rezerwację, tu także można żądać zwrotu całej uiszczony zaliczki.

## **Nota o Stowarzyszeniu „DOGMA”**

**Stowarzyszenie DOGMA jest jedną z wiodących organizacji pozarządowych, która od 15 lat realizuje szereg inicjatyw obywatelskich** nakierowanych na poszerzenie świadomości prawnej społeczeństwa oraz dostępu do bezpłatnych porad prawnych i obywatelskich.

**Od 2016 r. Stowarzyszenie realizuje zadania wynikające z ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej oraz edukacji prawnej – w ciągu 2,5 roku (do końca czerwca 2018 r.) prowadzenia projektów obejmujących Punkty Nieodpłatnej Pomocy Prawnej w całym kraju udzieliliśmy ponad 18 000 porad osobom znajdującym się w kryzysowych chwilach swojego życia, wykluczonym społecznie, niejednokrotnie pozbawionym środków finansowych do poszukiwania profesjonalnej pomocy prawnej na rynku usług prawniczych.**

**W roku 2018 pełnimy dyżury w 29 PNPP na terenie 7 województw: śląskiego, małopolskiego, podkarpackiego, dolnośląskiego, lubelskiego, pomorskiego, łódzkiego, a także realizujemy wiele projektów edukacyjnych skierowanych zarówno do najmłodszych jak i najstarszych członków naszego społeczeństwa.** Obecnie DOGMA w ramach swojej statutowej działalności współpracuje z ponad **60 prawnikami**, specjalizującymi się w różnych dziedzinach prawa.

**Masz pytania, wątpliwości? Obawiasz się o swoje prawa? Skontaktuj się z nami!**

Katowice, 2018 r.

# Biblioteczka Prawna Stowarzyszenia „DOGMA”

## PUBLIKACJA WYDANA PRZEZ:

Stowarzyszenie Na Rzecz  
Poradnictwa Obywatelskiego  
„Dogma”

40-074 Katowice, ul. Raciborska 48, lok.2  
tel. 32 557 51 83

stowarzyszeniedogma@gmail.com  
www.dogma.org.pl

NIP: 634-25-05-321, REGON: 278130684, KRS: 0000175368



Zadanie współfinansowane ze środków budżetu  
Powiatu Bolesławieckiego

