

Temat opracowania: **DZIEDZICZENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

Autor opracowania: **aplikant adwokacki Jadwiga Tryniecka**

Data: **16.04.2014 r.**

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu można odziedziczyć podobnie jak mieszkanie własnościowe spadkodawcy. Kwestię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo to przechodzi na spadkobierców, tzn. że można nim rozporządzać w testamencie, a w wypadku jego braku następuje dziedziczenie ustawowe. Poza tym, członek spółdzielni może przenieść przysługujące mu prawo na inną osobę, np. poprzez umowę dożywocia czy umowę darowizny. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie obu małżonkom, to w przypadku śmierci jednego z nich spadkobiercy nabywają tylko jego ułamkową część, co powoduje, iż pomiędzy żyjącym małżonkiem a spadkobiercami powstaje wspólność tego prawa. Każdy ze spadkobierców, który nabył udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, jest uprawniony do korzystania z całego mieszkania, a gdy w nim nie mieszka – może żądać dopuszczenia do współposiadania, a także działu spadku. Poza tym – jako że prawo to jest zbywalne – każdy ze spadkobierców może zbyć swój udział, a pozostałym uprawnionym przysługuje prawo pierwokupu. Sprzedaż udziału z pominięciem osób uprawnionych do pierwokupu skutkuje nieważnością takiej umowy.

W aktualnym stanie prawnym przewidziano ponadto swoistego rodzaju ochronę małżonka i osób bliskich spadkodawcy, mieszkających z nim w lokalu mieszkalnym do dnia śmierci, jednakże niepowołanych do dziedziczenia. Osoby te są uprawnione do korzystania z lokalu, w którym obecnie przebywają i urządzenia domowego przez okres trzech miesięcy od chwili otwarcia spadku, a prawa tego nie można ani wyłączyć ani ograniczyć. Natomiast po tym okresie ww. osoby nie są objęte żadną ochroną, a co więcej – spadkobierca może wystąpić przeciwko nim z powództwem o wydanie spadku.

Aby uzyskać prawo do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, spadkobiercy winni dostarczyć do spółdzielni odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia. W sytuacji, gdy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przejdzie na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od otwarcia spadku, tj. od daty śmierci spadkodawcy wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem prawa, w tym z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie upływu tego terminu pełnomocnika może wyznaczyć – na wniosek spadkobierców lub spółdzielni – sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Pozostaje jeszcze kwestia członkostwa w spółdzielni w przypadku wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. W związku ze spadkobranie praw do mieszkania własnościowego nie trzeba zostawać członkiem spółdzielni, powstaje jednak uprawnienie do bycia do niej przyjętym. Członkiem spółdzielni może zostać tylko jeden ze spadkobierców, a gdy prawo to przysługuje małżonkom, to oboje

mogą żądać wpisania na listę członków. W pozostałych przypadkach, w razie złożenia deklaracji członkowskich przez więcej niż jednego uprawnionego, spółdzielnia wyznaczy termin na wystąpienie z wnioskiem do sądu o rozstrzygnięcie tej kwestii, a po jego bezskutecznym upływie sama dokona wyboru.

Z uporządkowaniem sytuacji prawnej mieszkania nie warto czekać zbyt długo. Formalności związane ze stwierdzeniem nabycia spadku i w spółdzielni nie zajmują zwykle dużo czasu, dlatego warto o to zadbać wcześniej, aby nie okazało się w jakiejś sytuacji, że czynności te trzeba wykonać pilnie.