

Andrzej Marcinkowski

Czy można objąć podziałem majątku wspólnego byłych małżonków prawo najmu mieszkania?

Palestra 46/9-10(537-538), 175-176

2002

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



**PYTANIA
I ODPOWIEDZI
PRAWNE**

Andrzej Marcinkowski

**Czy można objąć podziałem majątku wspólnego byłych
małżonków prawo najmu mieszkania?**

Przywykliśmy do pewnego stereotypu myślenia, że prawo najmu mieszkania komunalnego nie podlega podziałowi po ustaniu wspólności ustawowej małżonków. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 31 sierpnia 1974 r. III CZP 8/74 (ogł. OSNCP 1975, poz. 51) natura prawa najmu lokalu wynikającego zarówno z umowy, jak i z decyzji właściwego organu administracji państwowej o przydziale, przemawia za tym, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego nie można objąć podziałem wchodzącego w skład tego majątku prawa najmu. Judykatura była w tej mierze jednolita, a odmienne wypowiedzi niektórych przedstawicieli nauki prawa nie były znaczące. Ten sposób myślenia był więc utrwalony.

Stan prawny uległ jednak zasadniczej zmianie, gdy ustawodawca w art. 26 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) po artykule 680 dodał art. 680¹ w następującym brzmieniu:

„§ 1. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

§ 2. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepi-

sy o zniesieniu wspólności majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu”.

Natomiast Sąd Najwyższy w uchwale z 24 maja 2002 r. (III CZP 28/02), której motywy nie zostały dotychczas opublikowane, przyjął, że prawo najmu mieszkania uzyskane w czasie trwania małżeństwa jest częścią wspólnego majątku małżonków. *Eo ipso* może więc być objęte podziałem tego majątku przykładowo po rozwodzie.

Jest to zupełnie nowe rozwiązanie – całkowicie sprzeczne z dotychczasową judykaturą, na co z naciskiem trzeba zwrócić uwagę

W nowej sytuacji prawnej prawdziwą trudność stanowić będzie kwestia wyceny prawa najmu przez sąd w sprawie o podział majątku wspólnego.

Rozwiązanie zaproponowane przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, że wartość prawa najmu mieszkania komunalnego, za które opłacany jest czynsz regulowany, stanowi różnica między czynszem wolnym a regulowanym ustalona z uwzględnieniem – stosownie do konkretnych warunków – przypuszczalnego okresu trwania tego najmu, spowoduje wydłużenie postępowania sądowego, co wydaje się oczywiste.

Moim zdaniem – zaproponowany przez Sąd Najwyższy sposób rozliczenia jest mało praktyczny, spowoduje konieczność wyceny najmu lokalu przez trudny do ustalenia hipotetyczny okres trwania najmu, absorbować będzie biegłych i tym samym przyczyni się do przewlekłości postępowania w sprawach o podział majątku wspólnego. Nie widzę jednak innego sposobu rozliczenia, a przecież uchwała Sądu Najwyższego z 24 maja 2002 r. odpowiada potrzebie społecznej.

Na zadane pytanie odpowiedź jest więc twierdząca, co wymaga szczególnie mocnego podkreślenia.