

Tytułem wstępu należy stwierdzić, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega dziedziczeniu, a jedynie uiszczony za prawo lokatorskie wkład mieszkaniowy. Dziedziczenie wkładu mieszkaniowego nie musi się wiązać z nabyciem lokatorskiego prawa do lokalu, może przypadać różnym osobom. Prawo do połowy wkładu ma wdowiec lub wdowa, ponieważ stanowił on majątek wspólny małżonków i oboje mają w nim równe udziały. Natomiast pozostała część wkładu wchodzi w skład masy spadkowej po zmarłym i jest dziedziczona na zasadach ogólnych.

Jeżeli zmarły nie pozostawił testamentu, to z mocy ustawy dziedziczą po nim małżonek i dzieci w częściach równych. Część masy spadkowej, którą w takim przypadku otrzyma wdowiec lub wdowa, nie może być mniejsza od jednej czwartej całości spadku. Natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Stosownie do art. 14 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.), z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu, przypada w całości drugiemu małżonkowi, bez konieczności zawarcia nowej umowy. Prawo to jest bowiem dobrem wspólnym małżonków, o ile nabyli je oni już w czasie trwania związku małżeńskiego, choćby zostało przydzielone tylko jednemu z nich. Ważne jest, by przydział obojgu lub jednemu z małżonków nastąpił po zawarciu związku małżeńskiego. Nadto, jeśli przydział ten nastąpił przed grudniem 2002 r., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwać będzie wspólnie małżonkom bez względu na ustrój majątkowy, w jakim pozostawali. Wspólność lokatorskiego prawa do lokalu trwa zatem mimo zawarcia umowy o rozdzielności majątkowej (intercyzji) lub sądowego ubezwłasnowolnienia jednego z małżonków. Tym samym, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należało wspólnie do małżonków, to na skutek śmierci jednego z nich prawo to przypadnie z mocy ustawy żyjącemu małżonkowi, nawet jeśli nie jest on członkiem spółdzielni. Jednakże, aby je zachować, będzie on musiał wstąpić do grona członków pod rygorem podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu. Zasada ta jest zgodna z prawem spółdzielczym, które mówi, że lokatorskie prawo do lokalu związane jest z członkostwem w spółdzielni. Aby zatem zostać przyjętym do grona członków, należy złożyć do spółdzielni pisemną deklarację członkowską. Należy tego dopełnić w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka. Jeśli żyjący małżonek wywiąże się z tego obowiązku, nieodzwrotnie zostanie przyjęty w poczet członków, a jego prawo do lokalu nie będzie mogło być kwestionowane. Jeśli jednak pozostały przy życiu małżonek nie dopełni przedmiotowych obowiązków w przepisowym terminie, wówczas spółdzielnia winna mu wyznaczyć dodatkowy termin, przynajmniej sześciomiesięczny do złożenia deklaracji. Dopiero po bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu spółdzielnia będzie mogła, choć nie ma takiego obowiązku, podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Niemniej, jeśli dana spółdzielnia zdecyduje się na podjęcie takiej uchwały z powodu niezłożenia deklaracji członkowskiej, wówczas z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mogą wystąpić dzieci i inne osoby bliskie. Przez inną osobę bliską należy rozumieć: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osobę przysposabiającą i przysposobioną, osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu (konkubinat).

W przypadku, gdy uprawniony do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie pozostawił żyjącego małżonka lub lokatorskie prawo nie było objęte wspólnością małżeńską, roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim, którzy winni w ciągu 1 roku od śmierci uprawnionego złożyć do spółdzielni deklarację członkowską i pisemne oświadczenie o gotowości do zawarcia umowy ze spółdzielnią. Należy bowiem pamiętać, że z dniem śmierci osoby uprawnionej do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, która nie pozostawiła przy życiu małżonka lub małżonek ten nie jest uprawniony, bądź też jego prawo wygasło, prawo lokatorskie ustanawiane jest od nowa na rzecz osób bliskich poprzez zawarcie nowej umowy. Jeśli z roszczeniem wystąpi kilku uprawnionych, wówczas sąd rozstrzygnie, której z tych osób przypadnie lokatorskie prawo do lokalu. W orzecznictwie i w doktrynie przyjmuje się, że pierwszeństwo będą mieli domownicy, którzy wspólnie zamieszkiwali ze zmarłymi małżonkami lub zmarłym małżonkiem. Spółdzielnia wyznaczy uprawnionym termin do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu z zastrzeżeniem, iż po jego bezskutecznym upływie prawo wyboru przejdzie na spółdzielnię i ta wskaże osobę, której przedmiotowe prawo przypadnie.

Jeśli osoby uprawnione nie wystąpią w terminie z wyżej wymienionym roszczeniem, bądź brak jest w ogóle osób uprawnionych, spółdzielnia obowiązana jest zwrócić spadkobiercom wartość rynkową tego lokalu. Wartość rynkowa może zostać pomniejszona o niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na dany lokal oraz kwoty zaległych opłat.