

Wartość prawa najmu lokalu mieszkalnego

W orzecznictwie sądowym olbrzymi problem stanowiło **określenie wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego**. Problem taki pojawiał się np. przy podziale majątku wspólnego pomiędzy rozwodzącymi się małżonkami, którzy byli wspólnie najemcami lokalu mieszkalnego.

Fakt **przysługiwania obydwu małżonkom prawa najmu lokalu mieszkalnego**, nawet wówczas, gdy strona umowy był jeden z małżonków, wynika z art. 680(1) § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego regulacją, 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.

Warunkiem „wspólności” prawa najmu jest zawarcie umowy najmu podczas trwania małżeństwa, a także wymóg, by lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu przeznaczony był na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych małżonków. W przypadku rozwodu i dokonania podziału majątku wspólnego a także w przypadku ustania wspólności majątkowej w trakcie trwania małżeństwa, każdy z małżonków, na podstawie art. 680(1) § 2 może domagać się, aby tylko jemu przyznano prawo najmu. W razie zaistnienia takiej sytuacji, drugi z małżonków musi otrzymać spłatę pieniężną swojego udziału w prawie najmu.

W **uchwale z dnia 24 maja 2002 r.** (III CZP 28/02) Sąd Najwyższy stwierdził :
"Wartość prawa najmu lokalu komunalnego, objętego podziałem majątku wspólnego, stanowi różnica między czynszem wolnym a czynszem regulowanym z uwzględnieniem - w konkretnych okolicznościach sprawy - okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu."

Uchwała ta wytacza drogę, po której kroczyć mogą polskie sądy dokonując wyceny prawa najmu lokalu mieszkaniowego, będącego przedmiotem podziału. Zgodnie z przyjętymi przez SN zasadami, aby dokonać równomiernego podziału tego prawa, sąd zmuszony będzie porównać wartość czynszu wolnego z czynszem regulowanym, a także określić hipotetyczny okres trwania stosunku najmu. Zasady te dotyczą lokali komunalnych, czyli stanowiących własność gminy, w których czynsz regulowany obowiązuje do końca roku 2004r.