**Mieszkanie komunalne - jak je wykupić bez problemu?**

**W dalszym ciągu wiele osób chce wykupić mieszkanie komunalne. Wyjaśniamy na jakie potencjalne problemy trzeba uważać podczas takiej transakcji.**

**W jednym z wiodących mediów niedawno pojawił się reportaż o kobiecie, której matka dość dużym kosztem wyremontowała mieszkanie komunalne i je oddłużyła (poprzez spłatę zobowiązań poprzednich lokatorów). Wspomniana lokatorka ze względu na nowotwór nie doczekała jednak pozytywnej odpowiedzi na wniosek o wykup odnowionego lokalu. Obecnie jej córka spiera się z urzędnikami o kwestię uprawnienia do wynajmu lokalu i ewentualny zwrot nakładów matki poniesionych na remont. Ta historia stanowi swoistą przestrogę dla osób, które chcą wykupić mieszkanie komunalne i ponoszą pewne wydatki w zamian za obietnicę dotyczącą możliwości wykupienia takiego lokum.**

**Prawo do najmu nie zawsze „przejdzie” na krewnych**

Jeżeli chodzi o wspomnianą wcześniej sytuację dotyczącą zmarłej lokatorki mieszkania komunalnego oraz jej córki, to warto wskazać na pewną nieprecyzyjność artykułu 691 kodeksu cywilnego. Mówi on, że po śmierci najemcy w stosunek najmu mogą wstąpić:

l małżonkowie niebędący współnajemcami lokalu (jeżeli małżonek jest współnajemcą, to wstąpienie w stosunek najmu nie będzie konieczne)

l dzieci najemcy i jego współmałżonka

l inne osoby, względem których pierwotny najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych

l osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu ze zmarłym najemcą

Dodatkowym warunkiem dotyczącym każdej z wymienionych powyżej osób jest stałe zamieszkiwanie ze zmarłym aż do jego śmierci polegające na posiadaniu w danym lokalu tzw. centrum spraw życiowych. Jeżeli żadna z zainteresowanych osób nie spełnia warunków określonych przez art. 691 KC, to stosunek najmu wygasa. „*W analizowanym przykładzie urzędnicy uznali, że ma miejsce właśnie taka sytuacja, ponieważ mieszkanie komunalne nie było centrum spraw życiowych dla córki zmarłej kobiety (pomimo jej zameldowania)*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Opisywana sytuacja potwierdza, że w praktyce występują problemy związane z niejednoznacznością przepisów. Pewną podpowiedzią może być Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. (sygn. akt. III CZP 99/09). Mówi ona, że: „*Faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie*”. Warto też podkreślić, że posiadanie prawa do innego lokalu nie przesądza o możliwości wstąpienia w stosunek najmu (zobacz uchwała Sądu Najwyższego z 5 lipca 2002 r., sygn. akt. III CZP 36/02). Istnieją natomiast pewne rozbieżności orzecznictwa dotyczące tego, w jakiej sytuacji sporne mieszkanie komunalne można uznać za centrum spraw życiowych. „*Jako przykład warto podać następujące wyroki sądowe: Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 19 września 2018 r. (sygn. akt III Ca 453/18) oraz Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 8 czerwca 2017 r. (sygn. akt. III Ca 221/17)*” - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Praktyki samorządów często są dość kontrowersyjne**

Wspomniana wcześniej sytuacja, której okoliczności zaprezentowały nam media, stanowi również dobrą okazję do zwrócenia uwagi na inną kwestię. Chodzi o politykę samorządów, które nierzadko obiecują możliwość wykupienia mieszkania w zamian za przeprowadzenie w nim remontów oraz ewentualną spłatę długów poprzedniego lokatora. Taka polityka urzędów gmin wzbudza pewne wątpliwości. Nie chodzi tylko o to, że skutkuje ona zmniejszeniem posiadanego zasobu mieszkaniowego. Warto również zwrócić uwagę, że najemcy czasem wykonują generalne remonty (np. wymianę instalacji), które zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów powinny obciążać właściciela mieszkania. „*To ważne, bo zasady najmu nie powinny być mniej korzystne niż reguły określone przez wspomnianą ustawę (ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733)*” - przypomina Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli zapoznamy się z doniesieniami mediów, to można również przeczytać o sytuacjach osób, którym urzędy miasta mimo wcześniejszej obietnicy odmówiły sprzedaży mieszkania na preferencyjnych warunkach. Problem dotyczy również obietnic wyrażonych na piśmie. Nie zostały one uregulowane przez przepisy i nie mają formy umowy przedwstępnej. Warto zdawać sobie sprawę, że w razie złamania obietnicy dotyczącej sprzedaży „M” przez miasto, mogą pojawić się spore kłopoty dla niedoszłego nabywcy. Mianowicie będzie ona musiała dochodzić roszczeń od lokatorów, których dług wcześniej spłaciła. Odzyskanie środków wydanych na ulepszenie (remont) mieszkania, często będzie możliwe dopiero po zakończeniu wynajmu (zgodnie z artykułem 6d oraz 6e ustawy o ochronie praw lokatorów). „*Dodatkowo w razie śmierci lokatora mogą się pojawić problemy związane ze wstąpieniem w stosunek najmu (na podstawie art. 691 KC). Właśnie takie kłopoty ma bohaterka reportażu, który niedawno pojawił się w mediach*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)