



WSTĄPIENIE W PRAWO NAJMU PO ŚMIERCI NAJEMCY

OPRACOWANIE: FUNDACJA MŁODZI LUDZIOM

Nie zawsze ludzie mieszkają w lokalach będących ich własnością. Jeżeli nie mają własnego lokalu mogą go wynająć na podstawie umowy najmu od innego podmiotu wstępując z nim w stosunek najmu.

Najem może dotyczyć w zasadzie wszystkich lokali mieszkalnych zarówno z zasobów komunalnych miasta czy gminy, jak również innych podmiotów. Wyjątkiem są lokale socjalne których to prawo nie dotyczy.

Kodeks cywilny określa podstawowe uprawnienia najemców w tym również uprawnienia przysługujące osobom z nimi mieszkającym w przypadku gdy najemca umrze.

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- małżonek niebędący współnajemcą lokalu – gdyż jeżeli małżonek jest współnajemcą to wtedy umowa trwa nadal,
- dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą – konkubent/partner.

Należy zauważyć, iż już wnuk mieszkający z babcią (pod warunkiem że babcia nie była wobec wnuka zobowiązana alimentacyjnie) nie jest wymieniony jako osoba uprawniona i to prawo mu co do zasady nie przysługuje.

Natomiast jeśli najemca mieszkał z konkubentem, partnerem to osoba taka będzie miała prawo do ubiegania się o wstąpienie w stosunek najmu.

Kolejnym warunkiem możliwości ubiegania się o wstąpienie w ten stosunek jest fakt stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci – nie wystarczy samo zameldowanie pod tym adresem.

Jeżeli najemca mieszkał sam lub mieszkał z inną osobą niż wymienione w kodeksie – stosunek najmu wygasa z chwilą jego śmierci.

W przypadku gdy osoba najbliższa wstąpi w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ale zmieni zdanie co do jego dalszego trwania może go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony.

Osoba uprawniona wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy z chwilą jego śmierci – nowy najemca wstępuje w prawa i obowiązki najemcy (pod warunkiem, że chce kontynuować stosunek najmu).

W przypadku lokalu wchodzącego w skład zasobów komunalnych najczęściej konieczne jest złożenie odpowiedniego wniosku, aby wstąpienie w stosunek najmu potwierdzić.

Jeżeli wynajmujący kwestionuje to prawo – np. przy lokalach komunalnych badana jest i czasem kwestionowana okoliczność wspólnego zamieszkania przez wnioskodawcę ze zmarłym najemcą, to najemca może go dochodzić poprzez wystąpienie z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Sądem właściwym do złożenia pozwu jest Sąd Rejonowy, Wydział Cywilny, właściwy według miejsca zamieszkania/siedziby wynajmującego lub według miejsca położenia nieruchomości.

Opłata od pozwu jest opłata stała i wynosi 200 zł.

W pozwie należy wskazać, iż zostały spełnione wszystkie wymienione powyżej, niezbędne przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu.

W przypadku problemów prawnych, potrzeby pomocy zapraszamy do korzystania z punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego.

Na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości znajduje się prosta wyszukiwarka w której znajdziecie Państwo wszystkie dostępne w Polsce punkty tej pomocy.