



Kącik Porad Obywatelskich

Najem mieszkania komunalnego po śmierci głównego najemcy

Mieszkania komunalne to lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i gmina jest ich właścicielem. Mieszkania te, co do zasady, przeznaczone są dla mieszkańców gminy mających niskie dochody. Ponieważ są to lokale należące do gminy, nie można ich dziedziczyć, w taki sam sposób, w jaki dziedziczy się mieszkania np. własnościowe po śmierci właścicieli, tj. drogą dziedziczenia testamentowego lub ustawowego.

Wstąpienie w stosunek najmu mieszkania komunalnego po śmierci jego głównego najemcy uregulowane jest w całości przez art. 691 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym artykułem w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- małżonek niebędący współnajemcą lokalu,
- dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z nim w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 K.c.), co oznacza, że osoby te muszą i musiały zamieszkiwać w tym lokalu stale, a nie tylko okazjonalnie. Nie wystarcza tu sam pobyt, nawet dłuższy, związany np. z opieką w czasie choroby najemcy.

Wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, niezależnie od woli wynajmującego (czyli gminy), jak i najemcy. Jeśli więc jedna ze stron chce rozwiązać stosunek najmu, wówczas musi go wypowiedzieć.

Ponieważ wstąpienie w stosunek najmu odbywa się automatycznie (z mocy prawa), bez udziału i woli zainteresowanych, osoba, która wstąpiła w miejsce zmarłego najemcy, często nie ma żadnych dokumentów wskazujących na to, że to właśnie ona jest uprawniona do korzystania z mieszkania na zasadach najmu. W tym celu osoba taka może wystąpić do gminy z podaniem o wydanie zaświadczenia o wstąpieniu osoby wnoszącej podanie w stosunek najmu. Jednakże, osoba składająca takie podanie powinna liczyć się z tym, że urząd gminy może przeprowadzić postępowanie mające na celu ustalenie, czy ma ona rzeczywiście uprawnienia do mieszkania, o które się ubiega (np. czy faktycznie zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci).

Żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie ulega przedawnieniu, co oznacza, że w każdej chwili można wystąpić o przyznanie tytułu prawnego do mieszkania po śmierci głównego najemcy.

Problem z wstąpieniem w stosunek najmu mieszkania komunalnego po śmierci najemcy może pojawić się wówczas, gdy właściciel lokalu (gmina) kwestionuje i podaje w wątpliwość uprawnienia osoby, która chce wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy, i odmawia wydania zaświadczenia w postępowaniu administracyjnym. Wówczas konieczne jest wejście na drogę sądową. W celu uzyskania urzędowego potwierdzenia swego prawa do najmu lokalu należy złożyć do sądu pozew o ustalenie

wstąpienia w stosunek najmu przeciwko właścicielowi mieszkania, czyli gminie – zgodnie z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew należy złożyć w sądzie rejonowym właściwym dla miejsca położenia lokalu. Pozew należy opłacić. Opłata od pozwu to 5% wartości przedmiotu sporu.

Podsumowując: Jeśli umrze główny najemca mieszkania komunalnego, w którym także my jesteśmy zameldowani i faktycznie w nim mieszkamy, a ponadto jesteśmy jedną z osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, to automatycznie, na mocy prawa, stajemy się kolejnym głównym najemcą tego mieszkania komunalnego. Z chwilą śmierci najemcy uzyskujemy własne prawo najmu lokalu bez dokonywa-

nia żadnych czynności dodatkowych i zgodnie z prawem możemy w nim mieszkać dalej, jednocześnie płacąc czynsz w takiej wysokości, w jakiej płacił go zmarły najemca. Jeśli jednak chcemy mieć potwierdzenie prawa najmu dokumentem urzędowym, wówczas udajemy się do urzędu gminy i składamy wniosek o wydanie zaświadczenia o wstąpieniu w stosunek najmu po osobie zmarłej. Jeśli mimo to, gmina nie chce nam tego zaświadczenia wydać, wówczas kierujemy sprawę do właściwego dla miejsca zamieszkania sądu rejonowego.

Małgorzata Pluto - Prądyńska



Biuro Porad Obywatelskich w Debrznie

Stowarzyszenie

"Na Rzecz Rozwoju Miasta i Gminy Debrzno"

ul. Ogrodowa 26

77 - 310 Debrzno

tel. +48 59 833 57 50, +48 59 833 71 49

fax +48 59 833 71 79

www.bpo.stowdeb.pl

