



MARZEC 2025

WSTĄPIENIE W STOSUNEK NAJMU PO ZMARŁYM NAJEMCY

FUNDACJA TAURUS



PODSTAWA PRAWNA

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- na jakiej podstawie można wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy
- jak przebiega procedura wstąpienia w stosunek najmu
- czy sprawę można załatwić pozasądowo
- jak przebiega postępowanie sądowe w sprawach wstąpienia w stosunek najmu

Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje automatycznie, z mocy prawa, jeśli osoba uprawniona mieszkała z nim w chwili śmierci. Choć w tego typu sprawach strony nie zawsze wchodzą w konflikt, to w przypadku zaistnienia sporu jest możliwość rozwiązania go w sposób polubowny, na przykład poprzez mediację, lub w drodze postępowania sądowego. Znajomość praw najemcy pozwala nie tylko skutecznie je egzekwować, ale także minimalizować ryzyko ewentualnych nieporozumień z wynajmującym.

Kwestie dotyczące wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy reguluje Kodeks cywilny. Kluczowy w tych sprawach jest art. 691 § 1 k.c., który stanowi, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

1. małżonek, który nie jest współnajemcą lokalu,
2. dzieci najemcy i jego współmałżonka,
3. inne osoby, wobec których najemca miał obowiązek alimentacyjny,
4. osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest jednak to, aby osoby te zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci. W razie braku osób, o których mowa powyżej stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygaśnie.

JAK PRZEBIEGA PROCEDURA WSTĄPIENIA W STOSUNEK NAJMU?

Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje z mocy prawa — oznacza to, że osoby uprawnione nie muszą podpisywać nowej umowy najmu, a wynajmujący nie może odmówić im prawa do kontynuacji umowy najmu, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 691 Kodeksu cywilnego.

Po śmierci najemcy osoby zainteresowane powinny:

- Poinformować wynajmującego o śmierci najemcy i przedstawić dokumenty potwierdzające pokrewieństwo, małżeństwo lub fakt wspólnego zamieszkiwania (np. akt zgonu, akt małżeństwa, zaświadczenie meldunkowe).
- Złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze kontynuowania najmu — choć nie jest to obowiązkowe, ułatwia to komunikację z wynajmującym.

CZY SPRAWĘ MOŻNA ZAŁATWIĆ POLUBOWNIE?

W wielu przypadkach wstąpienie w stosunek najmu odbywa się bez udziału sądu. Jednakże jeśli wynajmujący uzna, że dana osoba nie spełnia warunków określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego (np. nie mieszkała z najemcą w chwili jego śmierci), może odmówić uznania jej za najemcę.

W takiej sytuacji strony mogą podjąć próbę polubownego rozwiązania sporu poprzez:

- mediację — przy udziale mediatora, który pomoże wypracować porozumienie,
- ugodę pozasądową — strony mogą ustalić nowe warunki najmu bądź jego zakończenie.

JAK PRZEBIEGA POSTĘPOWANIE SĄDOWE?

Jeśli porozumienie nie jest możliwe, osoba, która uważa się za uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu, może wystąpić do sądu z pozwem o ustalenie istnienia stosunku najmu.

Pozew powinien zawierać w szczególności:

- oznaczenie sądu,
- dane powoda (osoby dochodzącej swoich praw) i pozwanego (wynajmującego),
- żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu,
- dowody — np. akt zgonu najemcy, dokumenty potwierdzające wspólne zamieszkiwanie, zaświadczenie meldunkowe,





- uzasadnienie — opis okoliczności faktycznych: kiedy najemca zmarł, kim dla niego był powód, czy mieszkał z nim w chwili śmierci,
- podpis powoda,
- lista załączników.

Opłata sądowa za pozew o ustalenie wynosi 200 zł (zgodnie z ustawą o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Jeśli powód znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, może złożyć wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.



W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu mogą wstąpić tylko ściśle określone w art. 691 k.c. osoby.

WZÓR PISMA DO WŁAŚCICIELA LOKALU

Miejscowość, data

Imię i nazwisko nadawcy
Adres
Telefon / e-mail

[Właściciel lokalu / Zarządca nieruchomości]
[Adres wynajmującego]

Informacja o wstąpieniu w stosunek najmu po zmarłym najemcy

Szanowni Państwo,

Na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, niniejszym informuję o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy [imię i nazwisko zmarłego najemcy], zamieszkałym w lokalu przy ul. [adres lokalu].

Informuję, że spełniam przesłanki określone w art. 691 Kodeksu cywilnego, gdyż:

- jestem małżonkiem/małżonką zmarłego najemcy,
- jestem zstępnym (dzieckiem) najemcy lub jego współmałżonką,
- jestem osobą, wobec której najemca miał obowiązek alimentacyjny,
- jestem osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.*

[* niepotrzebne skreślić]

Poza tym zamieszkiwałem/ zamieszkiwałam ze zmarłym najemcą w chwili jego śmierci.

W załączeniu przedkładam:

- odpis aktu zgonu zmarłego najemcy,
- dokumenty potwierdzające moje prawo do wstąpienia w stosunek najmu (np. odpis aktu małżeństwa, dokument potwierdzający wspólne zamieszkanie),
- inne istotne dokumenty.

Zwracam się z prośbą o potwierdzenie mojego wstąpienia w stosunek najmu i aktualizację danych dotyczących najemcy lokalu.

Proszę o pisemne potwierdzenie przyjęcia niniejszego wniosku.

Z poważaniem,
[Podpis]

Załączniki:

- Odpis aktu zgonu
- [Inne dokumenty, np. akt małżeństwa, dokumenty potwierdzające wspólne zamieszkanie]

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? ☎ Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉ Napisz: npp@um.poznan.pl

Zadanie jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.