

Sygnatura akt I C 2345/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 03-10-2017 r.

**Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Bogumiła Bilewicz**

**Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Karkoszka**

**po rozpoznaniu w dniu 03-10-2017 r. w Kaliszu na rozprawie**

**sprawy z powództwa Miasto K.**

**przeciwko J. Z. (1), P. Z. (1), D. Z. (1), P. A., małol. O. D. (1) reprzez. przez przedstawiciela ustawowego P. Z. (1), małol. O. D. (2) reprzez. przez przedstawiciela ustawowego P. Z. (1), małol. N. A. reprzez. przez przedstawiciela ustawowego P. Z. (1)**

**opróżnienie lokalu mieszkalnego**

I. Oddala powództwo.

II. Orzeka, iż wyrok wobec pozwanego P. A. jest zaoczny.

SSR Bogumiła Bilewicz

**Sygn. akt I C 2345/17**

## UZASADNIENIE

**Powód Miasto K. wniósł o nakazanie pozwanym J. Z. (1), P. Z. (1), D. Z. (1), P. A., małoletniemu O. D. (1), małoletniej O. D. (2) i małoletniemu N. A. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego P. Z. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...).**

**W uzasadnieniu powód podał, iż dochodzi eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego, gdyż zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta z E. Z., natomiast pozwany J. Z. (1) był uprawniony do zamieszkiwania w ww lokalu W dniu 20.07.2015 r. najemczyni zmarła zaś pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.**

**Do pozwu powód dołączył: umowę najmu lokalu z dnia 02.01.1995 r. zawartą pomiędzy powodem a E. Z., aneks do umowy z 12.12.2006 r., odpis aktu zgonu E. Z., wezwanie z dnia 22.06.2016 r. skierowane do J. Z. (1) o zdanie lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma.**

**Pozwany J. Z. (1) i D. Z. (1) na rozprawie w dniu 03.10.2017 r. podali, że nie mają dokąd się wyprowadzić; ponadto pozwany J. Z. (1) podniósł, że w chwili śmierci E. Z. stale z nią zamieszkiwał, jednakże w (...) odmówiono mu „załatwienia sprawy mieszkania po śmierci mamy”.**

**Pozwana P. Z. (1) będąca jednocześnie przedstawicielem ustawowym małoletnich O., O. i N. podała, że od 2006 r. nie mieszka w przedmiotowym lokalu, zabrała z lokalu wszystkie swoje rzeczy i nie ma zamiaru powrotu do ww lokalu.**

**Pozwany P. A. – nie stawił prawidłowo wezwany.**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

**W dniu 02.01.1995 r. pomiędzy Miastem K. \_ (...) w K. a E. Z. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul.(...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W umowie wskazano, iż do zamieszkania w lokalu z najemcą uprawniony jest J. Z. (1).**

**Umowa najmu zawarta z E. Z. nie została przez powoda wypowiedziana.**

**E. Z. zmarła w dniu 20.07.2015 r.**

**J. Z. (1) jest synem E. Z.. W chwili jej śmierci pozwany J. Z. (1) stale zamieszkiwał z najemcą. Ponadto w lokalu tym mieszkał jego syn D. Z. (1). Obecnie w lokalu zamieszkuje J. Z. (1) i D. Z. (1).**

**Po śmierci najemcy E. Z. pozwany J. Z. (1) zgłosił się do powoda, „aby załatwić sprawę mieszkania po śmierci mamy”. Uzyskał informację, że póki istnieje zadłużenie z tytułu czynszu najmu, to sprawa mieszkania nie zostanie uregulowana.**

**Zadłużenie z tytułu czynszu najmu na dzień 01.04.2017 r. wynosi 6985,88 zł.**

**Pismem z dnia 22.06.2016 r. powód wezwał pozwanego J. Z. (1) do wydania lokalu w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy do postępowania sądowego o eksmisję.**

**Powód nie wyznaczył pozwanemu J. Z. (1) 2 miesięcznego terminu do zapłaty zadłużenia pod rygorem wypowiedzenia stosunku prawnego oraz nie wypowiedział umowy najmu.**

**Pozew został wniesiony do Sądu w dniu 11.07.2017 r.**

**(dowód: umowa najmu k. 8-9, aneks k.10, odpis aktu zgony k.11, wezwanie z 22.06.2016 r. k.12, zeznania pozwanego J. Z. k. 30v, D. Z. k.30v, P. Z. k.30v)**

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, którym dał wiarę w całości.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U..2005.31.266) tj z późn.zm) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust.2-5 oraz w w art.21 ust.4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jak wynika z powyższego wypowiedzenie wymaga formy pisemnej i wskazania przyczyny, dla której następuje. Ma to na celu ułatwienie obrony przed eksmisją. Niewymienienie przyczyny wypowiedzenia powoduje, że ono w ogóle nie istnieje.

Z załączonych do pozwu wynika, że umowa najmu została zawarta z E. Z.; umowa ta aż do jej śmierci nie została wypowiedziana

W dniu 20.07.2015 r. E. Z. zmarła. Zgodnie z art. 691 § 1 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący najemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 KC w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale. W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 KC stosunek prawny najmu nie wygasa, ale "przekształca się" podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że wstąpienie w stosunek najmu z mocy art. 691 § 1 KC powoduje wejście nowego najemcy w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy i z tego już tytułu nowy najemca korzysta z uprawnień, jakie przysługiwałyby dotychczasowemu najemcy.

Wskazać należy, że w razie podniesienia przez pozwanego zarzutu wstąpienia w stosunek najmu, sąd przesłankowo ustali, czy do takiego wstąpienia doszło (zob. wyr. SN z 5.12.1995 r., II CRN 128/95, L.; J. S., Wstąpienie w najem, s. 207; P. K., Wstąpienie w stosunek, s. 583; G. M., Wstąpienie, s. 18–19).

Zgodnie z art. 222§ 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwany J. Z. (1) wstąpił w stosunek najmu i ma tytuł prawny do lokalu. Natomiast pozwany D. Z. (1) swoje uprawnienie do zamieszkiwania wywodzi z umowy użyczenia z najemcą J. Z. (1).

Pozwany J. Z. (1) stale zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci, zatem wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu przy ul. (...). W takiej sytuacji wypowiedzenie tego stosunku może nastąpić jedynie z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 - 5 niniejszej ustawy.

Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy najmu jest dokonanie przez wynajmującego pisemnego upomnienia lokatora. (ust. 2 pkt 1) Niespełnienie tej przesłanki powoduje nieskuteczność wypowiedzenia, nawet gdy lokator wypełnił swoim zachowaniem znamiona określone w przepisie. Upomnienie musi w swojej treści zawierać wskazanie konkretnego zachowania, z powodu którego upomnienie ma miejsce. Podstawa wypowiedzenia jest jedynie wtedy zrealizowana, gdy lokator pomimo upomnienia ponownie dopuszcza się tego samego zachowania, które stanowiło przyczynę upomnienia. Ponadto między upomnieniem a wypowiedzeniem musi istnieć ścisła więź czasowa.

Jeżeli natomiast lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, to wynajmujący zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy obowiązany jest uprzedzić lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powód nie złożył pisemnego upomnienia pozwanych, uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności oraz wypowiedzenia umowy najmu.

Nawet gdyby uznać, że wypowiedzeniem umowy najmu jest wniesienie i doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, to nie został spełniony warunek skutecznego wypowiedzenia umowy w postaci prawidłowego upomnienia i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z dodatkowym terminem do zapłaty należności pod rygorem wypowiedzenia umowy

. Z uzasadnienia pozwu wynika, że powód wezwał pozwanych J. Z. (1) i D. Z. (1) do zapłaty zaległości czynszowych, jednakże zawezwanie do próby ugodowej również nie spełnia warunku skutecznego wypowiedzenia umowy w postaci prawidłowego upomnienia (wezwania z wyznaczonym dodatkowym terminem do zapłaty).

Niezasadne jest stanowisko powoda, iż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego; śmierć najemcy lokalu nie oznacza, że osoby z najemcą mieszkające nie mają tytułu prawnego do lokalu. Z załączonych do pozwu dokumentów również nie wynika, że tytuł prawny pozwani utracili. Wezwanie z dnia 22.06.2016 r. nie jest upomnieniem w trybie art. 11 ustawy.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSR Bogumiła Bilewicz