

Sygnatura akt I C 1512/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 09-01-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 09-01-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko G. W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C (...)

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 października 2013 r. powódka A. K.domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność G. W..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że najemcą w/w lokalu był ojciec powódki W. K., który opuścił mieszkanie w 2007 r. i w tym samym roku został wymeldowany. Do osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu należały powódka i jej matka – E. K..

Powódka od 2011 r. ubiegała się o wstąpienie w stosunek najmu zajmowanego lokalu po nieznanym z miejsca pobytu ojcu

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 6 grudnia 2013 r. strona pozwana G. W.wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że umowa najmu z W. K.została rozwiązana w dniu 31 lipca 2012 r. Strona pozwana wskazała, że mogłaby zawrzeć z powódką umowę najmu na podstawie § 17 pkt 4 uchwały Rady Miejskiej W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. pod warunkiem spełnienia kryteriów wskazanych w tej uchwale, przy czym wskazałaby lokal mniejszy, niż dotychczas zajmowany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 1 kwietnia 1995 r. W. K.zawarł z G. W.umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...). W umowie wskazano jako osoby uprawnione do zamieszkiwania powódkę A. K.oraz jej matkę, a konkubinę najemcy – E. G.. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 107,70 m² i powierzchni mieszkalnej (...)m²

(dowód: umowa z 1.04.1995 r. – k. 13-14)

W.K.zawarł związek małżeński z E. G.w dniu 26 października 2002 r. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu (...)z 17 marca 2005 r. (sygn. (...)).

(bezsporne)

Strona pozwana rozwiązała w/w umowę najmu z dniem 31 lipca 2012 r. z uwagi na niezamieszkiwanie W. K. w wynajmowanym lokalu powyżej 12 miesięcy.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu – k. 20)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Instytucja wstąpienia w stosunek najmu dotyczy zgodnie z art. 691 § 1 i 2 kc wyłącznie sytuacji śmierci najemcy lokalu. Nie ma natomiast możliwości wstąpienia w stosunek najmu po najemcy żyjącym, lub w związku z wypowiedzeniem mu umowy najmu. W takim wypadku strona pozwana może (a więc nie ma obowiązku) zawrzeć umowę najmu z osobą wskazaną w§ 17 pkt 4 uchwały Rady Miejskiej W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego G.W.. W uchwale tej wskazano, że w przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu, G.W.może zawrzeć umowę najmu z jego zstępnym, zamieszkującym w lokalu ponad 5 lat i spełniającym kryterium dochodowe wskazane w uchwale. G.może jednak zaproponować zawarcie umowy najmu mniejszego lokalu, jeżeli, lokal dotychczas zajmowany posiada powierzchnię zbyt dużą w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego. Przepisy uchwały nie pozwalają jednak na przyjęcie, że na jej podstawie powódka mogłaby wstąpić w stosunek najmu już wcześniej istniejący. Co więcej powódce na podstawie tej uchwały nie przysługuje także roszczenie o zawarcie umowy najmu, w tym w szczególności umowy najmu dotychczas zajmowanego. G.posiada bowiem uprawnienie do decydowania, czy taką umowę zawrze. W świetle art. 21 ust. 3 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie G. i o zmianie kodeksu cywilnego nie ulega wątpliwości, że taka decyzja może podlegać jedynie kontroli społecznej.

Wobec powyższego powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.