

Sygnatura akt I C 1835/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-03-2014 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 27-03-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko G. W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że powód M. K.wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...), wynajmowanego od strony pozwanej G.W., w miejsce W. K., zmarłego 26 stycznia 2010 r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1835/13

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 grudnia 2013 r. powód M. K.domagał się ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność strony pozwanej G. W..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że najemcą w/w lokalu był do śmierci w dniu 26 stycznia 2010 r. ojciec powoda W. K.. Powód mieszkał razem z ojcem do chwili jego śmierci w przedmiotowym lokalu, był tam zameldowany i zarejestrował w nim swoją działalność gospodarczą. Powód zarzucił nadto, że wprawdzie strona pozwana wypowiedziała jego ojcu stosunek najmu, ale najemca był osobą niewidomą i nie mógł się z tym wypowiedzeniem zapoznać

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 30 stycznia 2014 r. pozwana G. W.wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że stosunek najmu lokalu został W. K.skutecznie wypowiedziany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W. K.był najemcą lokalu położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność G. W..

(dowód: bezsporne)

W. K. zmarł w dniu 26 stycznia 2010 r.

(bezsporne )

Powód stale zamieszkiwał z ojcem do chwili śmierci i był w w/w lokalu zameldowany.

(dowód: zeznania świadków D. A., B. S. i M. M. oraz przesłuchanie powoda – rozprawa w dniu 13 marca 2014 r., zaświadczenie zameldowania – k. 11)

Strona pozwana sporządziła oświadczenie o wypowiedzeniu W. K. stosunku najmu, datowane na 6 lipca 2009 r. oraz oświadczenie wzywające do zapłaty zaległości czynszowej, poprzedzające wypowiedzenie, datowane na 5 stycznia 2009 r.

(dowód: pisma z 5.01.2009 r. i 6.07.2009 r. – w aktach lokalu w załączeniu do akt (...)w załączeniu do akt głównych)

Pismem złożonym w dniu 27 sierpnia 2009 r. W. K. ubiegał się o umorzenie należności czynszowych.

(dowód: pismo z 27.08.2009 r. z załącznikami – k. 30-34)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek najemcy nie będący współnajemcą 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, jeżeli stale zamieszkiwały w z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Powód był synem zmarłego najemcy i stale z nim zamieszkiwał do chwili śmierci. Okoliczności tych strona pozwana nie kwestionowała. Sporne było natomiast, czy stosunek najmu trwał aż do chwili śmierci ojca powoda. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało niewątpliwie, że strona pozwana miała zamiar wypowiedzieć wskazany najem. Brak było jednak jakichkolwiek dowodów, ażeby skutecznie to uczyniła. Zarówno w aktach lokalu, jak w załączeniu do pozwu w sprawie (...)dotyczącym eksmisji powoda z zajmowanego lokalu brak jest dowodu doręczenia, lub chociażby dowodu nadania pisma wzywającego do zapłaty zaległości czynszowej i następującego po nim wypowiedzenia najmu. W aktach (...)G. W.sugerowała wprawdzie, że wraz z pozwem złożyła dowód doręczenia wypowiedzenia, ale takiego dokumentu w aktach tych nie ma. Do pozwu doręczono jedynie dowód awizowania pisma kierowanego do M. K.już po śmierci najemcy. Dowodem na skuteczne doręczenie w/w pism nie mógł być także wniosek najemcy o umorzenie zaległości czynszowych. Mógł on bowiem zostać złożony niezależnie od wiadomości o wypowiedzeniu. We wniosku tym nie też jakiegokolwiek odwołania się do takiego wypowiedzenia.

W konsekwencji stwierdzić należało, że W. K.nie złożono oświadczenia woli o wypowiedzeniu najmu w sposób wskazany w art. 61 § 1 kc, a więc umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią. Wypowiedzenie to nie było też skutecznie poprzedzone wymaganym treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie G. i o zmianie Kodeksu Cywilnego wezwaniem do zapłaty zaległości czynszowych. W konsekwencji stosunek najmu lokalu wskazanego w pozwie trwał do śmierci W. K., a na podstawie art. 691 kc w stosunek ten wstąpił następnie powód.

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na powoda kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.