

Sygnatura akt II Ca 119/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Wręczycka

: SSO Piotr Jarmundowicz (spr.) SSR del. Agnieszka Świdarska

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Z. W., H. W., A. W. (1), S. W. (1), T. W., A. W. (2), G. W., N. W. i P. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 17 listopada 2016 r.

sygn. akt IX C 881/16

**oddala apelację.**

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Katarzyna Wręczycka SSR del. Agnieszka Świdarska

**Sygn. akt II Ca 119/17**

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem** z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo Gminy W. przeciwko Z. W., H. W., A. W. (1), S. W. (1), T. W., A. W. (2), G. W., N. W. i P. W. o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie o następująco ustalony stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z K. W. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Osobami wspólnie zamieszkującymi z najemczynią, wskazanymi w umowie najmu, byli: jej syn W. W. wraz z żoną A. W. (1), syn Z. W. wraz z żoną H. W. oraz wnukowie: S. W. (1), S. W. (2), T. W. i K. Z.. K. W. zmarła w dniu 14 sierpnia 2007 r. W chwili jej śmierci w mieszkaniu przy ul. (...) we W. zamieszkiwali jej synowie Z. W. i W. W., synowe A. W. (1) i H. W. oraz wnukowie S. W. (1), T. W. i K. Z.. W. W. zmarł w dniu 26 kwietnia 2008 r. Po śmierci K. W., A. W. (1) oraz H. W. złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wstąpieniem w stosunek najmu w miejsce zmarłej. Pismem z dnia 11 maja 2009 r. strona powodowa odmówiła uznania ich uprawnień do najmu lokalu przy ul. (...) we W., wskazując,

że jedynym najemcą lokalu po śmierci K. W. i jej syna W. W. pozostaje pozwany Z. W.. W dniu 12 czerwca 2009 r. strona powodowa zawarła z pozwanym Z. W. aneks do umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r., zgodnie z którym Z. W. został wpisany jako strona umowy najmu w miejsce K. W. ze skutkiem od dnia 14 sierpnia 2007 r. Zgodnie z § 11 ust. 1 lit. c umowy najmu lokalu z dnia 1 kwietnia 1995 r. wynajmujący może wypowiedzieć najem, gdy najemca przez co najmniej dwa pełne okresy płatności nie płaci czynszu i innych opłat pomimo wcześniejszego uprzedzenia przez wynajmującego o dodatkowym miesięcznym terminie płatności. Zgodnie z § 11 ust. 2 wskazanej umowy wynajmujący może w tym wypadku wypowiedzieć najem z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Pismem z dnia 14 listopada 2014 r., doręczonym pozwanemu Z. W. w dniu 4 grudnia 2014 r., strona powodowa wezwała go do zapłaty kwoty 67.813,85 zł tytułem zaległych należności powstałych w związku z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przy ul. (...), wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Pismem z dnia 24 września 2015 r., doręczonym w dniu 2 października 2015 r., strona powodowa wypowiedziała pozwanemu Z. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2015 r. Przyczynę wypowiedzenia stanowiła zaległość z zapłatą czynszu i innych opłat za czas przekraczający trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa wezwała jednocześnie pozwanego do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu stronie powodowej w terminie 7 dni od daty ustania najmu. Pozwany Z. W. do dnia dzisiejszego nie opuścił przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Obecnie w lokalu tym zamieszkują wraz z nim: A. W. (1), H. W., T. W. oraz S. W. (1) wraz z żoną A. W. (2) i dziećmi: N. W., G. W. i P. W.. Pozwani chcą nadal wspólnie zamieszkiwać w lokalu.

**Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych**, Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Za bezsporne Sąd uznał okoliczności, iż strona powodowa jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Pozostałe fakty, w tym związane ze stosunkiem najmu łączącym stroną powodową z K. W., a następnie z jej dziećmi zostały ustalone przez Sąd Rejonowy w oparciu o dowody z załączonych do pozwu dokumentów w postaci umowy najmu wraz z aneksem, wypowiedzenia umowy najmu oraz wezwania do zapłaty, a także na podstawie dokumentów zawartych w aktach lokalowych przedłożonych przez stronę powodową.

Powołując się na treść art. 222 § 1 k.c., Sąd Rejonowy wskazał, że istotę sporu stanowiła okoliczność przysługiwania pozwanym skutecznego wobec strony powodowej uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W.. Przywołując treść art. 691 § 1 k.c. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że w stosunek najmu po śmierci najemcy wstępują: małżonek niebędący 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Wskazanej regulacji nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu (art. 691 § 5 k.c.). Przepisy te mają zastosowanie do lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w chwili śmierci K. W. w lokalu przy ul. (...) zamieszkiwali z nią stale synowie: W. W. i Z. W. wraz z własnymi rodzinami. Zatem w oparciu o treść art. 691 § 1 k.c., w dniu 14 sierpnia 2007 r., tj. w dacie śmierci K. W., w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) we W. wstąpili z mocy prawa synowie dotychczasowej najemczynie: W. W. i Z. W.. Powołując się na treść art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. Sąd I instancji wyjaśnił nadto, że małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jak podkreślił Sąd Rejonowy z przedłożonych przez stronę powodową akt lokalowych wynika, że w chwili wstąpienia W. W. w stosunek najmu pozostawał on w związku małżeńskim z A. W. (1). Podobnie Z. W. w chwili wstąpienia w stosunek najmu pozostawał w związku z małżeńskim z H. W.. Ponadto bracia zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu wraz ze swoimi żonami oraz dziećmi. Zatem w ocenie Sądu Rejonowego nie budził wątpliwości fakt, iż lokal przy ul. (...) we W. służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny założonej przez małżonków W. W. i A. W. (1) oraz rodziny Z. W. i H. W.. Z powyższych względów Sąd I instancji uznał, iż zarówno A. W. (1), jak i H. W. stały się w dniu 14 sierpnia 2007 r., wraz z małżonkami, najemczyniami lokalu przy ul. (...) we W.

Sąd Rejonowy wskazał, iż z akt lokalowych przedłożonych przez stronę powodową wynika, że W. W. zmarł w dniu 26 kwietnia 2008 r. Zatem od tej daty współnajemcami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. pozostawali Z. W., A. W. (1) oraz H. W.. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że do skutecznego wypowiedzenia przez stronę powodową umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. doszło tylko wobec jednego ze współnajemców – pozwanego Z. W.. Zarówno bowiem wezwanie do zapłaty z dnia 14 listopada 2014 r., jak i oświadczenie z dnia 24 września 2015 r. o wypowiedzeniu umowy najmu zostało skierowane wyłącznie do niego. Odpowiednie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu nie zostały natomiast skutecznie złożone pozostałym współnajemcom lokalu: A. W. (1) oraz H. W., w związku z czym umowa najmu lokalu wobec tych pozwanych nie uległa rozwiązaniu. Pozwanym A. W. (1) i H. W. przysługuje zatem skutecznie względem strony powodowej uprawnienie do władania przedmiotem najmu. Ponadto Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż współnajemczynie A. W. (1) i H. W., jak i pozostali pozwani godzą się na dalsze wspólne zamieszkiwanie wszystkich pozwanych w lokalu przy ul. (...) we W., a zatem należy uznać, że pozostali pozwani czerpią swoje uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu z prawa przysługującego A. W. (1) i H. W..

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sądami I i II instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisu art. 691 k.c. w zw. z art. 680<sup>1</sup> k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. skutkowało nawiązaniem stosunku najmu pomiędzy stroną powodową a małżonkami Z. W. i H. W. oraz małżonkami W. W. i A. W. (1).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja Gminy W. nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy po rozważeniu na nowo całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenił że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd II instancji przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu Rejonowego, iż z chwilą śmierci najemcy lokalu K. W. w dniu 14 sierpnia 2007 r. w stosunek najmu lokalu wstąpili na podstawie art. 691 § 1 k.c. i z mocy prawa synowie dotychczasowej najemczynie - W. W. i Z. W.. Jednocześnie należy wskazać, że stosownie do treści art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska apelującej, która podnosiła, iż z treści cytowanego przepisu wynika, że ma on zastosowanie wyłącznie do stosunku najmu nawiązanego przez małżonka, a nie w przypadku gdy jeden z małżonków wstępuje w stosunek najmu już istniejący - na podstawie art. 691 k.c. Należy, bowiem wskazać, że norma prawna nie rozróżnia przypadków nawiązania stosunku najmu lokalu, więc może to być jakiegokolwiek zdarzenie prawne, którego skutkiem jest powstanie omawianego stosunku prawnego, zarówno umowa jak i śmierć osoby, o jakiej mowa w art. 691 § 1 k.c. W chwili śmierci K. W. w lokalu stanowiącym własność strony powodowej zamieszkiwali jej synowie W. W. i Z. W. wraz z małżonkami A. W. (1) i H. W. oraz dziećmi, a sam lokal służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny, co spowodowało, że na podstawie art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. małżonkowie stali się współnajemcami lokalu. Natomiast po śmierci W. W. najemcami pozostali – Z. W., A. W. (1) i H. W.. Umowa najmu lokalu mieszkalnego została wypowiedziana wyłącznie Z. W.. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dowodów pozwalających na ustalenie, aby umowę tę wypowiedziano także pozostałym najemcom. Przy braku takich dowodów trafnie Sąd I instancji wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu Z. W. nie wywarło skutku, w stosunku do pozostałych najemców, tj. H. i A. W. (1). Skoro zatem pozwane pozostają najemczyniami lokalu to też należało podzielić stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy, że także pozostali pozwani są uprawnieni do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a uprawnienie to czerpią z prawa przysługującego najemcom, jako członkowie najbliższej rodziny. W tych okolicznościach stwierdzić należy, iż strona powodowa przed wystąpieniem z niniejszym powództwem powinna była dochować procedury wypowiedzenia

umowy najmu i skutecznie wypowiedzieć ją wobec wszystkich najemców. Dopiero takie działanie upoważniałoby ją do żądania orzeczenia nakazu eksmisji.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Katarzyna Wręczycka SSR del. Agnieszka Świdarska