

Zadanie

na kolokwium poprawkowe z zakresu prawa cywilnego aplikantów radcowskich
pierwszego roku w OIRP w Poznaniu - w dniu 10 września 2021r.

1. Stan faktyczny.

Janina Kowalska (lat. 30, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych) w dniu 10 września 2021r. zwróciła się po poradę prawną do Radcy prawnego (Radczyni prawnej) w celu uregulowania spraw spadkowych po swoim ojcu Janie Kowalskim, który zmarł nagle w dniu 24 czerwca 2021r., w dniu swoich 67 urodzin, na skutek obrażeń ciała odniesionych w wypadku.

Janina Kowalska, pokazała Radcy pismo sporządzone, jak podała, własnoręcznie przez jej ojca, o treści: „ *Wszystko co mam, po śmierci, zostawiam mojej córce Janinie. Poznań, w dniu 65 urodzin, Jan Kowalski* ” ; po czym podała, że w dniu 2 marca 2020r. jej ojciec Jan Kowalski sporządził testament w formie aktu notarialnego w którym do spadku po połowie, obok córki Janiny Kowalskiej, powołał również swoją drugą żonę Bronisławę Nowak.

Janina Kowalska podała następnie, że Jan Kowalski był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w tym dwoma lokalami użytkowymi przeznaczonymi pod wynajem.

Umowa najmu pierwszego z lokali użytkowych - pisemna, z czynszem płatym miesięcznie, została zawarta z Janem Kowalskim na czas oznaczony jednego roku - do końca maja 2021r. Najemca po tej dacie nadal korzystał z lokalu, ale nie zapłacił czynszu. Obecnie, we wrześniu 2021r, „były” Najemca w rozmowie z Janiną Kowalską stwierdził, że „dogadał się” z Bronisławą Nowak jako żoną Jana Kowalskiego, że będzie jej płacić czynsz w wysokości ustalonej z Janem Kowalskim w umowie, która, jego zdaniem, przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony. Bronisława Nowak, w rozmowie z Janiną Kowalską, zaprzeczyła aby „dogadała się” z „byłym” Najemcą co do dalszego najmu pierwszego lokalu, ale przyznała, że 3 września przyjęła od „byłego” Najemcy, kwotę odpowiadającą czynszowi najmu za jeden miesiąc, traktując to jako spłatę długu wobec Jana Kowalskiego. Bronisława Nowak, w trakcie tej rozmowy, zgodziła się na to, aby to Janina Kowalska zarządzała lokalami na wynajem. Janina Kowalska chce odzyskać lokal.

Umowa najmu drugiego z lokali użytkowych - pisemna, z czynszem płatym miesięcznie, została zawarta z Janem Kowalskim na czas oznaczony trzech lat, do końca roku 2022. Pismem doręczonym najemcy 23 czerwca 2021r., Jan Kowalski zażądał od najemny tego lokalu czynszu wyższego o 20 % od wcześniej umówionego (ze względu na wzrost cen towarów i usług), wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu oraz wzywając albo do zapłaty wyższego czynszu po okresie miesięcznego wypowiedzenia albo do opuszczenia lokalu w terminie dwóch miesięcy. Najemca do

września ani nie opuścił tego lokalu, ani nie podwyższył płaconego czynszu. We wrześniu, w rozmowie z Janiną Kowalską, Najemca stwierdził, że nie zgadza się ani na zmianę czynszu ani na opuszczenie lokalu przed oznaczonym czasem, gdyż nie przewiduje tego umowa najmu.

Janina Kowalska chciałaby wiedzieć:

1) czy znalezione przez nią własnoręczne pismo ojca to testament, kto jest spadkobiercą Jana Kowalskiego i właścicielem nieruchomości oraz jakim dokumentem powinna się posłużyć wykazując wobec najemców, że jest spadkobiercą Jana Kowalskiego ?

3) czy umowa najmu pierwszego lokalu użytkowego nadal obowiązuje, czy przeciwnie - wygasła i spadkobierca może odzyskać lokal ?

3) czy wypowiedzenie czynszu najmu drugiego lokalu użytkowego było skuteczne, a jeżeli tak to jakie żądania przysługują spadkobiercy w związku z tym, że najemca tego lokalu odmawia zapłaty czynszu w podwyższonej wysokości ?

2. Zadanie.

Proszę, na podstawie faktów podanych przez Janinę Kowalską, sporządzić zwięzłą opinię ze wskazaniem przepisów Kodeksu cywilnego, podając odpowiedzi na pytania Janiny Kowalskiej, w tym czy i jakie żądania przysługują spadkobiercy albo spadkobiercom Jana Kowalskiego oraz podając czy i które przepisy Kodeksu cywilnego mogą stanowić podstawę obrony osób które zawarły z Janem Kowalskim ww. umowy najmu, przed zgłaszanymi żądaniami.

Opracował Andrzej Adamczuk

9.09.2021r.