

Sygn. akt IX Ca 1031/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SR del. Jacek Barczewski (spr.)
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. F. (1) i S. F.

przeciwko Gminie O. - Zakładowi (...)

w O.

ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 24 października 2014 r., sygn. akt I C 2386/14,

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt IX Ca 1031/14

## UZASADNIENIE

Powodowie M. F. (1) i S. F. wystąpili z powództwem przeciwko Gminie O. – Zakład (...), domagając się ustalenia, iż wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), w miejsce zmarłego w dniu 07 maja 2013 roku ojca – A. F..

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, iż do chwili śmierci głównego najemcy mieszkali w przedmiotowym lokalu. Zdaniem powodów z uwagi na fakt, że wymieniony był funkcjonariuszem Milicji Obywatelskiej i lokal przy ul. (...) został mu przydzielony jako mieszkanie służbowe, jego żona – M. F. (2) – nie stała się z mocy prawa współnajemcą. Podkreślili jednocześnie, iż w chwili śmierci nie zamieszkiwała ona w tymże lokalu. Nadto, w ocenie powodów postępowanie wyjaśniające prowadzone przez pozwaną wyraźnie zmierzało do pozbawienia ich prawa do

dalszego zajmowania lokalu, ponieważ najpierw odmówiono powodowi M. F. (1) ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, z powołaniem się na art. 691 § 5 k.c., a następnie dokonano wypowiedzenia umowy najmu małżonce zmarłego. Powodowie zaznaczyli przy tym, że nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a odmowa zawarcia z nimi umowy najmu spornego lokalu jest sprzeczna z interesem Gminy O..

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż z chwilą przejęcia przez Gminę O. lokal utracił charakter lokalu służbowego. Z uwagi zaś na fakt, iż A. F. był wówczas żonaty z M. F. (2), stała się ona z mocy prawa współnajemcą. Dlatego też w ocenie pozwanej po jego śmierci najemcą pozostała jego żona, a z racji tego, że przysługiwał jej tytuł prawny do innego lokalu, wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne.

Wyrokiem z dnia 24 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie powództwo oddalił i zasądził od powodów na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż na mocy decyzji z dnia 10 grudnia 1984 r. przydzielono A. F. jako funkcjonariuszowi Milicji Obywatelskiej mieszkanie funkcyjne znajdujące się w O. przy ul. (...). Uprawnionymi do zamieszkania w tym lokalu byli również żona najemcy – M. F. (2) oraz syn – S. F..

W dniu 15 lipca 1985 roku pozwana zawarła z A. F. umowę najmu wyżej wymienionego lokalu. Nastąpiło to w czasie trwania małżeństwa najemcy z M. F. (2).

A. F. zmarł dnia 07 maja 2013 roku. Po śmierci najemcy w lokalu przy ul. (...) zamieszkiwali jego synowie: M. F. (1) i S. F.. Jego żona, M. F. (2), zajmowała wówczas nieruchomość budynkową położoną przy ul. (...) w O., której własność nabyła w drodze dziedziczenia.

Pismem z dnia 03 czerwca 2013 roku strona pozwana wezwała M. F. (1) do uregulowania stosunku prawnego do przedmiotowego lokalu, pod rygorem naliczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Pismem z dnia 24 czerwca 2013 r. pozwana odmówiła powodowi M. F. (1) potwierdzenia uprawnień do przedmiotowego lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, z powołaniem się na treść art. 691 § 5 k.c. Wskazała, że zgodnie z decyzją o przydziale lokalu z dnia 10.12.1984 r., żona zmarłego była współnajemcą, toteż tytuł prawny do lokalu po jego śmierci przysługuje wymienionej.

Z dniem 31 lipca 2013 r. pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do M. F. (2), ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 r. Jako podstawę wypowiedzenia podała art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – wskazując, iż wymienionej przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, to jest – budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy u. (...) w O..

W tak ustalonym stanie faktycznym powództwo w ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i nie budzi wątpliwości.

Oddaleniu jego zdaniem podlegał wniosek o przesłuchanie stron, gdyż zgodnie z art. 300 k.p.c. dowód ten jest ewentualnie dopuszczalny, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Oczywiście jest, że dowód ten nie może zastępować innych dowodów. Powód nie wskazał na brak możliwości przeprowadzenia innych dowodów. Nadto, zbędne do rozstrzygnięcia były pozostałe zawnioskowane dowody.

Sąd Rejonowy podniósł, iż powództwo wytoczone przez powodów w niniejszej sprawie znajduje swoje oparcie w treści art. 189 k.p.c., którego treść przytoczył. Uznał natomiast, iż samą kwestię wstąpienia w stosunek najmu reguluje art. 691 k.c., który wskazuje zarówno na krąg osób mogących wejść w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jak również przesłanki, jakie te osoby muszą spełnić. W myśl powołanego przepisu osobami uprawnionymi są: 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. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa, a zatem niezależnie od woli wynajmującego, przez osoby wskazane powyżej, jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w chwili jego śmierci. Istotny w świetle art. 691 § 2 k.c. jest fakt rzeczywistego wspólnego mieszkania osoby bliskiej z najemcą aż do chwili jego śmierci. Ustalając, czy dana osoba stała zamieszkiwała ze zmarłym najemcą, bierze się pod uwagę, czy lokal ten stanowił jej „centrum życiowe”. Jednakże według treści art. 691 § 5 k.c. przepisów § 1 – 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Z wyłączeniem wysłowionym w treści przywołanego paragrafu mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Podniósł, iż zgodnie z brzmieniem art. 680<sup>1</sup> § 1 zd. 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.

Z powyższego wynika, że bez względu na stosunki majątkowe między małżonkami, jeżeli tylko stosunek najmu mieszkania dla ich rodziny powstał w czasie trwania małżeństwa, oboje są najemcami lokalu jako strony tego stosunku. Jeśli małżonkowie w drodze umowy wyłączyli ustawową wspólność majątkową, do wspólności najmu lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności. Wspólność prawa najmu ustaje z chwilą ustania małżeństwa na skutek śmierci jednego z małżonków, a także rozwiązania małżeństwa przez rozwód albo jego unieważnienia.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, podkreślił, iż w chwili zawarcia umowy najmu lokalu, tj. w dniu 15 lipca 1985 roku, A. F. pozostawał w związku małżeńskim z M. F. (2). Nie ma żadnych wątpliwości także co do tego, iż lokal ten miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny. Gwoli wyjaśnienia wskazać należy, iż chodzi tu o potrzeby rozumiane jako zapewnienie nie tylko „dachu nad głową”, ale i godziwych warunków egzystencji.

Reasumując uznał, że małżonka zmarłego stała się z mocy prawa współnajemcą spornego lokalu mieszkalnego. A zatem w wyniku śmierci A. F. stosunek najmu wygasł wyłącznie w odniesieniu do niego. Jedynym najemcą lokalu stała się jego żona – M. F. (2). Stan ten trwał aż do chwili upływu okresu wypowiedzenia. Zaznaczył, iż nie ma tu znaczenia okoliczność, że małżonek zmarłego w chwili jego śmierci już nie zamieszkiwał z nim w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu.

Wobec wystąpienia sytuacji opisanej w dyspozycji art. 691 § 5 k.c., nie było konieczności rozstrzygnięcia kwestionowanej przez pozwaną okoliczności wspólnego zamieszkiwania powoda S. F. z najemcą w chwili jego śmierci. Dodał, iż ograniczanie strefy władztwa, a zatem i prawa do dysponowania rzeczą, która jest zastrzeżona przez ustawę dla właściciela, musi opierać się na wyraźnych podstawach. Podstaw dla ograniczeń uprawnień właściciela można zatem poszukiwać wyłącznie w postanowieniach umowy, na którą wyraził on zgodę lub w przepisach o charakterze *ius cogens*, które z uszczupleniem praw właściciela dodatkowo chronią najemcę. Tego rodzaju przepisy, mając na uwadze konstytucyjną ochronę własności, muszą być interpretowane ściśle, gdyż ze swej natury są wyjątkiem od gwarantowanej prawem swobody właściciela w rozporządzaniu i korzystaniu z należącego do niego lokalu. Nadto, Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępnej najemcy nie może stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu. Zasady współżycia społecznego przewidziane treścią art. 5 k.c. nie mogą być samoistną podstawą roszczenia.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od całości wyroku wywiedli powodowie, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Żądali także zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.\

Rozstrzygnięciu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 691 § 1 – 5 k.c. polegające na niewłaściwym zastosowaniu i przyjęciu, iż powodowie nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy z uwagi na fakt przyjęcia, że M. F. (2) „weszła” w stosunek najmu, mimo że w chwili śmierci A. F. w nim nie zamieszkiwała,

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny materiału dowodowego i ograniczeniu postępowania dowodowego wyłącznie do dokumentów złożonych do akt sprawy mimo zgłoszenia wniosków dowodowych o przesłuchanie stron,

- art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewskazaniu lub niewłaściwym wskazaniu motywów faktycznych i prawnych zawartych w treści uzasadnienia, co uniemożliwiło dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania zaskarżonego wyroku.

W odpowiedzi na apelację Gmina O. wносиła o jej oddalenie i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

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

Apelacja powodów była zasadna, co skutkowało uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, albowiem nie została rozpoznana jej istota (art. 386 § 4 k.p.c.).

Na wstępie zaznaczyć wypada, że nieuzasadniony był zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c., gdyż samo niezadowolenie strony z treści uzasadnienia nie może być równoznaczne z uchybieniem temu przepisowi. Zawiera ono wszelkie elementy wymienione w powołanym artykule i z łatwością można ustalić, co legło u podstaw wydanego wyroku.

Uzasadnione okazały się natomiast pozostałe zarzuty apelacyjne.

Niezasadnie oparł Sąd Rejonowy swe rozstrzygnięcie na art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., albowiem został on dodany do kodeksu cywilnego na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) i obowiązywał od dnia 10 lipca 2001 r. (por. art. 40 wzmiankowanego aktu prawnego). Tymczasem przydział lokalu przy ulicy (...) na rzecz A. F. nastąpił 10 grudnia 1984 r., zaś stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu w dniu 15 lipca 1985 r.

W owym czasie kwestie związane z najmem lokali mieszkalnych regulowała ustawa z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, w brzmieniu określonym w jednolitym tekście opublikowanym w Dz. U. z 1983 r., Nr 11, poz. 55 ze zm. Stosownie do art. 9 ust. 3 tejże ustawy, co do zasady małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Jednakowoż stosownie do art. 50 ust. 1 i 2, mieszkaniemi funkcyjnymi były lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji jednostek gospodarki uspołecznionej, przydzielane przez te jednostki ich pracownikom wchodzącym w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania w danym budynku lub zespole budynków. Mieszkania funkcyjne były przydzielane na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania.

Jak stanowił § 22 Rozporządzenia Rady Ministrów z 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa Lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152 ze zm.), osoby bliskie pracownika zmarłego w czasie trwania stosunku pracy lub zmarłego przed przydzieleniem lokalu zamiennego, które pozostawały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, miały prawo do lokalu zamiennego. Osoba rozwiedziona, mieszkająca w mieszkaniu funkcyjnym, na które przydział posiada były małżonek, zachowywała prawo do zamieszkiwania w tym mieszkaniu do czasu uzyskania innego lokalu.

Porównanie dyspozycji cytowanych przepisów dało asumpt do przyjęcia przez Sąd Najwyższy w dniu 5 sierpnia 1987 r. uchwały mającej moc zasady prawnej (III CZP 17/87), zgodnie z którą zasada, w myśl której małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu (art. 9 ust. 3 prawa lokalowego) nie odnosi się do mieszkań funkcyjnych. Podobny pogląd wyraził wcześniej Sąd Najwyższy w sprawach III CZP 25/79 i III CZP 48/79 (OSNCP 1980, z. 6, poz. 106 i poz. 107) dotyczących mieszkań funkcyjnych, przydzielonych funkcjonariuszowi MO i żołnierzowi.

Niewątpliwie lokal przydzielony A. F. stanowił mieszkanie funkcyjne (k. 10). W tych okolicznościach zatem, małżonkowie F. nie stali się z mocy prawa najemcami lokalu i prawo to nie weszło do ich majątku wspólnego. Jedynym jego najemcą pozostał A. F., zaś prawo to należało do jego majątku odrębnego (por. postanowienie SN z 28.10.2013 r., I CK 231/02).

Przypomnieć należy, iż ustawą z 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124), zmieniono nomenklaturę dotyczącą mieszkań funkcyjnych, które od 1 stycznia 1988 r. nosiły miano mieszkań zakładowych.

Jak wywodziła pozwana, lokal przy ulicy (...) utracił status „mieszkania służbowego” z chwilą przejścia go przez Gminę O.. Rzeczywiście z aneksu do umowy z 15 lipca 1987 r. (k. 17 – 19) wynika, iż od 1 grudnia 1994 r. wynajmującym stała się pozwana. Należy jednak zadać pytanie, czy spowodowało to nabycie przez M. F. (2) statusu najemcy, co pozwoliłoby ewentualnie na podzielenie koncepcji przyjętej przez Sąd Rejonowy. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego na tak postawione pytanie należy udzielić w chwili obecnej negatywnej.

Po pierwsze bowiem, z powołanego dokumentu nie wynika, by M. F. (2) stała się także najemcą lokalu. Nadto, sama jego nazwa, tj. „aneks do umowy najmu” wskazuje na kontynuację stosunku prawnego powstałego w 1985 r., nie zaś na kreację nowego prawa.

Po drugie, stosownie do art. 58 ust. 1 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stały się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa stawała się umową na czas oznaczony.

Z powołanego przepisu nie wynikało, by mieszkanie zakładowe przydzielone jednemu z małżonków na podstawie Prawa lokalowego czyniło obydwój z nich najemcami z mocy prawa (por. art. 7 ustawy z 2 lipca 1994 r.). Wykładnia taka wynika także z uchwały SN z 01.04.2011 r. (III CZP 11/11/), zgodnie z którą artykuł 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) nie miał zastosowania do najmu mieszkania zakładowego, nawiązanego na podstawie art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe.

W tym stanie rzeczy, tylko A. F. był najemcą lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) także po wejściu w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Sytuacji tej nie zmieniło wejście w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która, jak już wspomniano, wprowadziła do kodeksu cywilnego art. 680<sup>1</sup> k.c. Jak wskazuje się bowiem w doktrynie, w związku z tym, że art. 680<sup>1</sup> § 1 zdanie pierwsze k.c. nie działa wstecz, przynależność prawa najmu powstałego przed dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów do majątku wspólnego małżonków jest oceniana na podstawie przepisów dotychczasowych, tj. sprzed okresu obowiązywania art. 680<sup>1</sup> k.c. (por. Komentarz do art. 680<sup>1</sup> k.c., LEX).

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, iż jedynym najemcą spornego lokalu w chwili śmierci był A. F., zaś oddalenie powództw w oparciu o normy art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. w zw. z art. 691 § 5 k.c. było nieprawidłowe, albowiem M. F. (2) nie była jego współnajemcą. Pominięcie wniosków dowodowych

o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron było zatem przedwczesne, przy czym do tej decyzji procesowej pełnomocnik powodów złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., co umożliwiło podnoszenie stosownych zarzutów apelacyjnych. Odstąpienie przez Sąd Rejonowy od badania istnienia przesłanek z art. 691 § 1 k.c. doprowadziło z kolei do nierozpoznania istoty sprawy, gdyż podstawą oddalenia powództwa nie było stwierdzenie braku przesłanek wymienionych w tym przepisie, lecz stwierdzenie, iż powodowie w ogóle nie mogli w stosunek najmu po ojcu wstąpić

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przeprowadzi dowód z przesłuchania powodów na okoliczności wskazywane w punkcie 4 petitum pozwu, a także z zeznań świadka M. F. (2), zgłoszony na etapie postępowania odwoławczego. Dopiero analiza tak przeprowadzonego postępowania dowodowego dać będzie podstawy do ustalenia, czy powodowie spełnili przesłanki opisane w art. 691 § 1 i 2 k.c. i pozwoli na wydanie orzeczenia merytorycznie rozstrzygającego żądanie pozwu.

Nadmienić należy, iż w sytuacji wykazania przez Gminę O., że w okresie od 1994 r. do 7 maja 2013 r. doszło do objęcia także i M. F. (2) umową najmu, powództwo podlegać będzie oddaleniu. Powtórzyć jednak trzeba, że na etapie rozpoznawania apelacji okoliczność taka nie została wykazana.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 108 § 2 k.p.c.