

Sygn. akt IX Ca 1519/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.),
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek, SO Krystyna Skiepmo,
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska,

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 24 września 2018 r., sygn. akt I C 2101/18,

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 1519/18

## UZASADNIENIE

M. S. wniósł o ustalenie, że między nim a Agencją Mienia Wojskowego Oddział (...) w O. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) na czas nieoznaczony.

W uzasadnieniu wskazał, że lokal ten został mu przydzielony 16 marca 1981 r. 30 kwietnia 2001 r. stosunek pracy powoda ustał z uwagi na likwidację Jednostki Wojskowej nr (...). Powód nadal opłacał czynsz, przysyłano mu książeczki mieszkaniowe, pozwana kierowała do niego korespondencję i zawiadamiała go o możliwości wykupu lokalu. W jego ocenie umowa najmu trwa nadal i stanowi umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, względnie doszło do nawiązania nowego stosunku najmu lokalu.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego Oddział w O. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podała, że umowa została zawarta na czas oznaczony – czas trwania umowy o pracę. Zakwestionowała możliwość nawiązania stosunku najmu w sposób dorozumiany z uwagi na przeszkody związane z ograniczeniem swobody dysponowania lokalami ustanowione w ustawach z 20 maja 1976 r. i 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych i sił zbrojnych R.P. oraz z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Podniosła, że ma do dyspozycji 126 lokali mieszkalnych, zaś na przydział oczekuje 215 żołnierzy, co skłania do uznania, że żądanie powoda stanowi nadużycie prawa w oparciu o art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 24 września 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił, że pomiędzy M. S. a Agencją Mienia Wojskowego Oddział (...) w O. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w O. na czas nieoznaczony. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 353 zł tytułem kosztów procesu, w tym 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że 16 marca 1981 r. Garnizonowa Administracja (...) w O. przydzieliła M. S., jako pracownikowi, mieszkanie służbowe nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O.. Tego samego dnia zawarta została umowa najmu powyższego lokalu na czas oznaczony - na czas trwania umowy o pracę.

W tym czasie powód był pracownikiem Jednostki Wojskowej 16 G.S.O.S – w chwili likwidacji Jednostka Wojskowa nr (...). Od 30 kwietnia 2001 r. powód nie jest już pracownikiem ww. Jednostki, gdyż jego stosunek pracy został rozwiązany za wypowiedzeniem, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, na podstawie ustawy z 28 grudnia 1989 r. o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy.

Powód w czasie trwania umowy najmu i od 30 kwietnia 2001 r. regularnie opłacał czynsz, w wysokości podawanej przez pozwaną. Pozwana nie domagała się od powoda wydania lokalu. Pozwana proponowała również powodowi wykupienie lokalu. 30 kwietnia 2001 r. stosunek pracy powoda wygasł. Tego samego dnia stosunek najmu również wygasł. Powoda z pozwanym obecnie nie łączy stosunek najmu.

Zasoby mieszkaniowe będące w dyspozycji pozwanej są ograniczone do 126 lokali mieszkalnych, a na przydział oczekuje obecnie 222 żołnierzy zawodowych.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Dotychczasowy stosunek najmu (istniejący w oparciu o złożoną w sprawie umowę najmu lokalu) rozwiązał się wraz z chwilą rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem. W treści umowy najmu strony wyraźnie postanowiły, że umowa ta będzie mieć charakter czasowy. Stało się to z dniem 30 kwietnia 2001 r. Niemniej jednak okoliczności sprawy wskazują, że po tej dacie pomiędzy stronami doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu w sposób dorozumiany. Powód - w zakresie i charakterze używania lokalu nie zmienił w żadnym stopniu swojego nastawienia do pozwanej. Cały czas uiszczał należny czynsz po rozwiązaniu umowy najmu, uwzględniając jego podwyżki. Pozwana Agencja wyrażała zgodę na takie działania pozwanego, przyjmowała opłaty i wysyłała blankiety wpłat – książeczki mieszkaniowe. Nadto informowała powoda, że może on wykupić wynajmowany lokal. W sprawie należy uznać, że pozwana wyrażała zgodę na zajmowanie lokalu przez powoda. Pomimo ustania umownego stosunku najmu z końcem kwietnia 2001 roku pozwana nadal traktowała powoda jak najemcę. Zdaniem sądu świadczy to o dorozumianej zgodzie na dalsze zakwaterowanie powoda w lokalu. Przepisy szczególne, obowiązujące w czasie trwania najmu i w momencie jego zakończenia, wskazują więc na wyjątki co do kwaterowania w zasobach pozwanego innych osób. Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że obowiązujące w chwili zawarcia umowy najmu jak i obecnie regulacje dotyczące najmu lokali będących w dyspozycji pozwanej cechują się szeregiem instytucji o wyjątkowym charakterze, to jednak w żadnym stopniu nie stoją one ponad unormowaniami ogólnymi z kodeksu cywilnego, w tym ponad normą z art. 660 k.c. oraz regulacjami dotyczącymi wykładni oświadczeń woli. Dopuszczają one również zakwaterowanie innych osób niż żołnierze zawodowi w zasobach pozwanej. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie w art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła pozwana. W apelacji zarzuciła:

1) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy, Agencja mogła zachowaniem swym, w sposób dorozumiany, wyrazić zamiar i wolę zawarcia umowy najmu z powodem na czas nieokreślony, podczas gdy dla przypisania zachowaniu Agencji takiego znaczenia dorozumianego oświadczenia woli, konieczne byłoby istnienie po jej stronie świadomości (wiedzy), że dotychczasowa umowa najmu z powodem wygasła, a nadto - istnienie uregulowań prawnych, umożliwiających zawarcie takiej umowy najmu z powodem, które to okoliczności w sprawie kategorycznie nie występują;

2) naruszenie przepisu art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (co miało istotny wpływ na wynik postępowania), poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na nieuwzględnieniu twierdzeń pozwanej i dowodów, wskazujących, że powód zataił przed pozwaną fakt ustania stosunku zatrudnienia, będący przesłanką konieczną do dalszego obowiązywania umowy najmu lokalu mieszkalnego;

3) naruszenie art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 6 Kodeksu cywilnego, skutkujące błędnym przyjęciem, że między stronami stosunek najmu nawiązał się w sposób dorozumiany, podczas gdy powód nie wykazał przesłanek warunkujących możliwość mu wynajęcia lokalu przez Agencję, ani też nie wykazał aby Agencja miała wiedzę o ustaniu stosunku zatrudnienia powoda, a tym samym w sposób dorozumiany zgodziła się na jego przedłużenie na czas nieokreślony;

4) nierozpoznanie istoty sprawy, naruszenie art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, w brzmieniach obowiązujących po ustaniu stosunku zatrudnienia powoda oraz art. 68 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (który zastąpił ww. przepis), poprzez ich nierozważenie i niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że istniała prawna możliwość wynajęcia powodowi lokalu mieszkalnego z zasobów pozwanej, w tym w szczególności - na czas nieokreślony;

5) naruszenie art. 60 i art. 660 Kodeksu cywilnego, poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w okolicznościach faktycznych i prawnych rozpoznawanej sprawy, ww. przepisy mogły mieć zastosowanie, w tym w szczególności - do Agencji jako wynajmującego;

6) naruszenie art. 60 Kodeksu cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że możliwe jest przypisanie zewnętrznemu, przedmiotowemu zachowaniu pozwanej określonego znaczenia, niezależnie od kształtu jej strony podmiotowej (świadomości faktu, że umowa zawarta z powodem na czas określony wygasła).

Z uwagi na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje sądowe, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

Apelacja jest niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu, ale z innych przyczyn niż podane w jego uzasadnieniu.

Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, za wyjątkiem ustalenia, że umowa najmu, na podstawie której powód zajmuje lokal mieszkalny przy ulicy (...) w O. wygasła automatycznie z chwilą rozwiązania stosunku pracy powoda.

Powód przydział mieszkania służbowego otrzymał 16 marca 1981r. Do jego sytuacji prawnej miały zatem zastosowanie przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 ze zm.). Zgodnie bowiem z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz.U.1976.19.121 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy najmu z powodem, Minister Obrony Narodowej mógł w szczególności

uzasadnionym wypadku zarządzić przydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym na zakwaterowanie stałe żołnierzy osobie, która nie posiada prawa do osobnej kwatery stałej, a wówczas do takich osób stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), z tym że przydzielony lokal pozostaje nadal w dyspozycji wojskowych organów kwaterunkowych. Natomiast stosownie do art. 17 wskazanej ustawy z 20 maja 1976 r., w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy najmu z powodem, w wypadku uzasadnionym potrzebami sił zbrojnych wojskowy organ kwaterunkowy mógł przydzielić pracownikowi zatrudnionemu w jednostce wojskowej lokal mieszkalny, przeznaczony na zakwaterowanie stałe żołnierzy, przy czym lokal taki był mieszkaniem funkcyjnym w rozumieniu przepisów Prawa lokalowego.

Pod rządem prawa lokalowego w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 1987 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) decyzje w sprawach mieszkań funkcyjnych wydawał kierownik zakładu pracy, w którego dyspozycji mieszkanie pozostawało. Decyzja o opróżnieniu mieszkania funkcyjnego wydana przez kierownika zakładu pracy stanowiła, jeżeli stała się ostateczna (art. 16 § 1 k.p.a.), tytuł wykonawczy, wykonywany w trybie egzekucji administracyjnej; konsekwencją takiego uregulowania była niedopuszczalność drogi sądowej do orzekania o opróżnieniu mieszkania funkcyjnego. Po nowelizacji tej ustawy, dokonanej ustawą z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe, (Dz.U. z 1987 r. Nr 21, poz. 124) stosunek najmu mieszkania zakładowego był nawiązywany na podstawie umowy najmu zawieranej między zakładem pracy dysponującym takim mieszkaniem jako wynajmującym a pracownikiem jako najemcą (art. 55 ust. 1 ustawy). Dotychczasowe mieszkania funkcyjne stały się mieszkaniami zakładowymi, a przydziały tych mieszkań zachowały swą ważność i stały się równoznaczne z umową najmu mieszkania zakładowego zawartą na czas nie oznaczony (art. 4 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe).

Z dniem 12 listopada 1994 r. weszła w życie ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, 509) i równocześnie utraciło moc Prawo lokalowe z 1974 r. Nowa ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. nie zawierała regulacji dotyczących mieszkań zakładowych, funkcyjnych lub służbowych, wskazując jedynie w art. 58, że umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony. Z regulacji tej wynika zatem, że ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych utrzymała w mocy stosunki najmu, które istniały w dniu jej wejścia w życie.

Odnosząc powyższe uwagi do niniejszej sprawy wskazać należy, że przydział mieszkania służbowego z dnia 16 marca 1981 r. był podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O. na czas oznaczony - na czas trwania umowy o pracę. Stosunek pracy powoda trwał do dnia 30 kwietnia 2001 r. Oznacza to, że w chwili wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, tj. w dniu 12 listopada 1994 r., łącząca strony umowa najmu była nadal związana ze stosunkiem pracy powoda, stąd też nie stała się umową zawartą na czas nieoznaczony. Z uwagi na to, że stosunek pracy powoda nie ustał przed dniem wejścia w życie wskazanej ustawy, umowa ta stała się umową najmu na czas oznaczony.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było, czy w razie ustania stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, wygasła również umowa najmu lokalu mieszkalnego związana ze stosunkiem pracy, która zawarta została w czasie obowiązywania ustawy Prawo lokalowe z dnia 10 kwietnia 1974 r.

W ocenie Sądu Okręgowego samo rozwiązanie umowy o pracę, wbrew temu co przyjął Sąd Rejonowy, nie powodowało rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego, tj. lokalu zakładowego w rozumieniu przepisów ustawy z 2 lipca 1994 r., lecz stanowiło przesłankę, która umożliwiła wynajmującemu wypowiedzenie najmu mieszkania zakładowego. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 1 kwietnia 2011 r. (III CZP 11/11, OSNC 2011/12/131), po ustaniu stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, wynajmujący mógł wypowiedzieć najem mieszkania zakładowego

nawiązany pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, na podstawie postanowień umowy najmu, tj. z uwagi na ustanie stosunku pracy najemcy. Sąd Okręgowy pogląd ten podziela.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił, że zawarta z powodem umowa najmu lokalu lokal mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) wygasła automatycznie z chwilą rozwiązania stosunku pracy powoda, tj. z dniem 30 kwietnia 2001 r. Umowa ta mogła natomiast, z uwagi na wygaśnięcie stosunku pracy, zostać wypowiedziana przez Wojskową Agencję Mieszaniową, co jednak bezspornie nie nastąpiło.

Natomiast zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż dziesięć lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Z normy tego przepisu wynika, że po upływie dziesięcioletniego terminu trwania stosunku najmu, najem traktuje się, jako zawarty na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższa reguła znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Łącząca strony umowa najmu przewidywała, że jej trwanie zakończy się wraz z ustaniem stosunku pracy. Tymczasem pomimo ustania stosunku pracy umowa najmu przedmiotowego lokalu nie została wypowiedziana przez okres niemal 18 lat. Po upływie dziesięcioletniego terminu jej trwania (2011r.) nastąpiło zatem przekształcenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony w umowę zawartą na czas nieoznaczony. W konsekwencji powodowi przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego, który obecnie zajmuje, na czas nieoznaczony.

Wskazywane przez pozwaną przeszkody związane z ograniczeniem swobody dysponowania lokalami ustanowione w ustawach z 20 maja 1976 r. i 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych i sił zbrojnych R.P. oraz ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie stanowią zdaniem Sądu Okręgowego przesłanek, na podstawie których przedmiotowy najem miałby być wyłączony spod działania przepisów o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. przepisów kodeksu cywilnego.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że żaden z zarzutów apelacji nie zasługuje na uwzględnienie. W tych warunkach należało przyjąć, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu i dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej, jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., mając na względzie wynik postępowania apelacyjnego.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo