

Sygn. akt IV Ca 1723/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora (spr.)

Sędziowie SO Beata Janiszewska

SO Piotr Niezgodzki

Protokolant Olga Wyszomierska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2014 r. w W. sprawy

z powództwa K. T. (1)

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w W.

z dnia 12 lipca 2013 r., sygn. akt II C 320/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz K. T. (1) kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 1723/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy ustalił, że powód K. T. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. w miejsce zmarłego w dniu 05 listopada 2011 r. najemcy J. T. (pkt I) oraz zasądził od pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – Oddział (...) w W. na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Sąd Rejonowy ustalił, że najemcą przedmiotowego lokalu był na podstawie umowy najmu nr (...) z dnia 14 października 1996 r., zawartej na czas nieoznaczony z Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddział Terenowy nr (...)W., ojciec powoda – J. T.. Prawo najmu do przedmiotowego lokalu uzyskał w drodze nieodpłatnego przeniesienia przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) na rzecz H. Ł., której na podstawie przydziału osobnej kwatery stałej z dnia 08 listopada 1977 r. przysługiwało prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego powód od 2003 r. nie był nigdzie zameldowany, do osiągnięcia osiemnastego roku życia zamieszkiwał z matką i jej konkubentem w należącym do niego lokalu. Po osiągnięciu pełnoletniości w związku z konfliktami z konkubentem matki wyprowadził się. Od czerwca 2011 r. powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu z ojcem, który zaproponował synowi wspólne zamieszkanie po jego niezdanej maturze i rozstaniu syna z dziewczyną, z którą wcześniej mieszkał. J. T. planował wykupić mieszkanie i zameldować w nim powoda. Sąd Rejonowy ustalił, że przed śmiercią ojca w przedmiotowym lokalu koncentrowało się życie powoda, był on często widywany przez sąsiadów. Obecnie powód nie zamieszkuje w lokalu, jednak dysponuje kluczami do niego i bywa w nim. Mieszka w domku letnim na działce, na której znajduje się dom zamieszkiwany przez jego matkę.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy i zeznania świadków J. K., A. T., K. T. (2), W. T., które uznał za spójne, logiczne i konsekwentne, podobnie jak zeznania samego powoda.

Pismem z dnia 02 stycznia 2013 r. pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa odmówiła powodowi wstąpienia w stosunek najmu po ojcu wskazując, że w umowie najmu lokalu nie podano osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania z najemcą, w dokumentacji lokalowej brak jest oświadczenia J. T. o zamieszkiwaniu z synem, a opłaty były naliczane od jednej osoby. Pozwana podkreśliła nadto, że powód nie był zameldowany w przedmiotowym lokalu.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku pozwanej o zwrócenie się do Wydziału Udostępniania (...) Departamentu Spraw Obywatelskich o nadesłanie informacji dotyczącej adresów zameldowania K. T. (1) w latach 2003–2013 wskazując, że zameldowanie stanowi jedynie realizację obowiązku administracyjno – prawnego, ale nie przesądza w żaden sposób o zamieszkiwaniu w lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego nie był trafny także zarzut, dotyczący niewskazania w umowie najmu syna jako osoby uprawnionej do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, skoro umowa ta była zawierana w 1996 r., a wówczas jeszcze powód w lokalu nie zamieszkiwał.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 29 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej (dalej jako Ustawa) w jego obecnym brzmieniu (obowiązującym w dacie śmierci najemcy lokalu) i stwierdził, że Ustawa zezwala dyrektorowi oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na wynajęcie lokalu mieszkalnego tylko na czas oznaczony i nie zawiera w ogóle regulacji dotyczących najmu tych lokali na czas nieoznaczony. Wskazał, że umowa najmu, z której powód w niniejszej sprawie wywodzi swoje roszczenie, zawarta została na czas nieoznaczony, a w dacie jej zawarcia, tj. w 1996 r., przepis art. 29 ust. 1 i 2 nie różnicował umów najmu, które mógł zawierać dyrektor oddziału terenowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Umowy najmu lokali mieszkalnych (będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej) zawarte na czas nieokreślony pozostają zatem poza zakresem regulacji Ustawy. W konsekwencji ustęp 3 art. 29 Ustawy, regulujący instytucję wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, odnosić należy tylko do umów najmu na czas oznaczony. Natomiast instytucja ta, w odniesieniu do umowy najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieoznaczony, pozostaje poza zakresem regulacji Ustawy.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 29 a Ustawy i wskazał, że w zakresie nieuregulowanym w Ustawie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego. Wskazał, że dotyczyć to będzie bez wątpienia umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony przez Wojskową Agencję Mieszkaniową z J. T. niebędącym żołnierzem zawodowym. Do wstąpienia w stosunek najmu po nim zastosowanie będzie miał zatem art. 691 k.c., a nie art. 29 ust. 3 Ustawy.

Sąd Rejonowy wskazał także, że w dacie zawierania umowy przez ojca powoda, żaden przepis Ustawy nie zawierał szczególnej regulacji, która dotyczyłaby następstwa prawnego w razie śmierci najemcy lokalu, który byłby wynajmowany na podstawie umowy na czas nieoznaczony. Przepis art. 29 Ustawy odsyłał – jeżeli przepisy Ustawy nie stanowiły inaczej – do przepisów ustawy z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która to ustawa w art. 8 zawierała – przeniesioną później do art. 691 k.c. – ogólną regulację następstwa prawnego po śmierci najemcy lokalu.

Sąd Rejonowy przyjął zatem, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 691 k.c. i uznał, że spełnione zostały przesłanki konieczne do wstąpienia przez powoda w stosunek najmu lokalu po zmarłym ojcu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego tj. 691 k.c. poprzez przyjęcie, że przepis ten ma zastosowanie i w konsekwencji błędne ustalenie, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu oraz naruszenie art. 29 ust. 3 Ustawy poprzez przyjęcie, że przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie i błędne przyjęcie, że powód wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne oraz argumentację i wywody prawne Sądu Rejonowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 691 k.c., nie zaś art. 29 ust. 3 Ustawy w brzmieniu obecnie obowiązującym.

Zgodnie z treścią art. 29a Ustawy do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym i internatowym Agencji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

W art. 29 ust. 1 Ustawy mowa jest o wynajmowaniu lokali osobom innym niż żołnierz zawodowy przez dyrektora oddziału regionalnego jedynie na czas oznaczony. Z ust. 3 powołanego przepisu wynika, że w przypadku śmierci osoby innej niż żołnierz zawodowy członkowie rodziny stale z nią zamieszkujący do chwili jej śmierci, mają prawo zajmowania lokalu mieszkalnego, a dyrektor oddziału regionalnego zawiera na ich wniosek umowę najmu do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej.

Słusznie jednak wskazał Sąd Rejonowy, że umowa najmu lokalu z 1996 r. została zawarta przez J. T. na czas nieokreślony, w związku z czym pozostaje poza zakresem uregulowania Ustawy i zgodnie z art. 29a Ustawy zastosowanie w niniejszej sprawie znajdują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, a więc również art. 691 k.c. dotyczący wstąpienia w stosunek najmu. Powód był zatem uprawniony do wystąpienia z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy uwzględnił art. 29 ust. 3 Ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci najemcy, uznając, że odnosi się on jedynie umów zawartych na czas określony. Do przepisów obowiązujących w dacie zawarcia umowy najmu, tj. w 1996 r. Sąd Rejonowy odwoływał się natomiast wskazując, że nie obejmowały regulacji dotyczącej następstwa prawnego w razie śmierci następcy lokalu, a odsyłały jedynie do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zawierającej unormowania w w/w kwestii.

Wskazać należy nadto, że ocena spełnienia przesłanek wstąpienia przez osobę bliską, zamieszkującą wspólnie z najemcą, w stosunek najmu po zmarłym najemcy, dokonywana jest według stanu istniejącego w dniu, kiedy to wstąpienie następowało – tj. w dacie śmierci najemcy. Sąd w niniejszej sprawie oceniał zatem, czy powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w dniu 05 listopada 2011 r. kiedy to zmarł jego ojciec. W związku z powyższym okoliczność podnoszona w apelacji, że w umowie zawartej z pozwaną najemca J. T. nie wskazał żadnych osób uprawnionych do

wspólnego zamieszkiwania z nim nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Umowa ta zawarta została bowiem w 1996 r., a powód do lokalu wprowadził się dopiero w czerwcu 2011 r., na kilka miesięcy przed śmiercią ojca.

Podzielić należy także stanowisko Sądu Rejonowego, że niezameldowanie powoda w lokalu nie przesądza o tym, czy zamieszkiwał w lokalu, czy też nie. Z zeznań świadków jednoznacznie wynika zaś, że powód w lokalu od czerwca 2011 r. mieszkał, był widywany przez sąsiadów i tam też znajdowało się jego centrum życiowe, co uzasadniało ustalenie, że spełnił przesłanki przewidziane w art. 691 k.c. i wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci ojca.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. postanowił jak w pkt 1.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461).