

Sygn. akt II Ca 23/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 czerwca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko **Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 1 października 2015 roku, sygn. akt I C 1874/14

1. **oddala apelację;**
2. **zasądza od powódki W. M. na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
3. **przyznaje adwokat M. B. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w S. kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych i siedemdziesiąt groszy) w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk

Sygn. akt II Ca 23/16

UZASADNIENIE

Powódka W. M. złożyła pozew przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., w którym wniosła o ustalenie, że pomiędzy powódką, a pozwaną istnieje stosunek najmu mieszkania usytuowanego przy Al. (...) nr 1 w S. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśniła, że jej matka pozostając głównym najemcą ww. lokalu zmarła w dniu 19 listopada 2013 roku. Podkreśliła, że jest uprawniona do uzyskania tytułu prawnego zajmowanego lokalu, który zamieszkuje od dziecka

i zamieszkiwała w chwili śmierci matki, którą łączyła z pozwaną umowa najmu. Podała, że pozwana odmawia jej zawarcia umowy najmu opierając się na przepisach ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych z pominięciem treści ww. umowy, a w jej ocenie w opisanej sytuacji zastosowanie powinny mieć przepisy kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że przepisy kodeksu cywilnego nie mają zastosowania w realiach niniejszej sprawy, ponieważ, że ww. lokal był wynajmowany matce powódki na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, której regulacja stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego i reguluje sytuacje śmierci osoby innej, niż żołnierz zawodowy, która zajmowała lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu.

W piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2015 roku powódka podniosła, że jej matka zajmowała lokal na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, a obecnie zawarcie takiej umowy możliwe jest jedynie na czas oznaczony. Podkreśliła, że jej matka zajmowała lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, co w jej ocenie powoduje, że do wstąpienia w stosunek najmu zastosowanie ma przepis art. 691 k.c., a nie 29 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 1 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim: oddalił powództwo (punkt I.); zasądził od powódki W. M. na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) w S. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II.) oraz przyznał pełnomocnikowi z urzędu powódki - adw. M. B. od Skarbu Państwa wynagrodzenie w kwocie 221,40 zł (punkt III.).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka zamieszkuje w lokalu położonym w S. przy Al. (...) od urodzenia, tj. od 1956 roku.

W dniu 1 stycznia 1998 roku matka powódki A. Ł. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Al. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W § 13 umowy strony ustaliły, że w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

A. Ł. zmarła w dniu 19 listopada 2013 roku.

Po śmierci matki powódka wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) motywując to tym, że w chwili śmierci A. Ł. była osobą stale z nią zamieszkującą.

Pozwana odmówiła zawarcia umowy najmu wskazując, że umowa najmu zawarta przez A. Ł. wygasła z mocy prawa, a tym samym wygasły uprawnienia powódki do zamieszkiwania w lokalu. Pozwana podkreślała również, że powódce nie przysługuje prawo wstąpienia do stosunku najmu dodając, że w tej sytuacji nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, tylko ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Pismem z dnia 13 października 2014 roku pozwana wezwała między innymi powódkę do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo oparte na art. 189 k.p.c. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji zaznaczył, iż bezspornie w dniu 1 stycznia 1998 roku matka powódki zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego. Strony nie toczyły sporu, że matka powódki zmarła w dniu 19 listopada 2013 roku a spierały się o to, czy powódka stale zamieszkiwała w tym lokalu i czy jest uprawniona do domagania się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego nie ma znaczenia podnoszony przez powódkę argument, iż zgodnie z § 13 ww. umowy z dnia 1 stycznia 1998 roku w sprawach nieuregulowanych znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego w sytuacji gdy kwestie te reguluje ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ww. ustawy przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 2, członkowie rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3, stale z nią zamieszkujący do chwili jej śmierci, mają prawo zajmowania lokalu mieszkalnego. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego zawiera na ich wniosek umowę najmu do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej. Osoby wymienione zaś w art. 26 ust. 3 to: 1) małżonek; 2) wspólnie zamieszkałe dzieci własne, przysposobione, przyjęte na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego, dzieci małżonka, zwane dalej „dziećmi”, do czasu zawarcia przez nie związku małżeńskiego, nie dłużej jednak niż do dnia ukończenia 25 roku życia, chyba że przed tym dniem stały się niezdolne do pracy oraz do samodzielnej egzystencji i nie zawarły związku małżeńskiego. Sąd I instancji wskazał, iż powódka ma obecnie 59 lat, nie należy do ww. osób, nie jest więc uprawniona do domagania się od pozwanej zawarcia umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego. Sąd zaznaczył, iż art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP został dodany ustawą z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP oraz niektórych innych ustaw. Akt ten nie zawierał żadnych przepisów przejściowych odnośnie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Sąd wskazał, iż matka powódki zmarła 19 listopada 2013 r., a zatem nie było żadnych podstaw aby uznać, o co wносиła strona powodowa. Sąd stwierdził, że przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, które to z tego względu nie mogą mieć w niniejszej sprawie zastosowania.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy uznał, że powództwo należało oddalić, o czym orzekł w pkt I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł w punkcie II. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. w zw. z art. 99 kpc. W punkcie III. sentencji wyroku przyznał pełnomocnikowi powódki ustanowionemu z urzędu kwotę 221,40 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, wskazując jako podstawę art. 108 k.p.c. w zw. z § 19 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.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych; przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

Skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła naruszenie:

1. art. 29 ust. 3 oraz art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka nie jest uprawniona do domagania się od pozwanej zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;

2. naruszenie art. 691 k.c., w zw. z art. 29a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez jego niezastosowanie do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że Sąd Rejonowy pominął przepis art. 29a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP i rozważania powódki w tym zakresie. Nie odniesiono się do kwestii podnoszonych przez powódkę, a mających istotne znaczenie w przedmiocie niniejszego postępowania. Skarżąca nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu, iż przepisy kodeksu cywilnego nie mogą mieć w niniejszym stanie faktycznym zastosowanie. Zdaniem skarżącej nie przekonuje argumentacja, że przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej są przepisami szczególnymi do przepisów kodeksu cywilnego. Na gruncie rozpatrywanej sprawy nie ma znaczenia wzajemna relacja między przepisami, albowiem nie to jest istotą problemu. Przedmiotowa sprawa wymaga analizy z innego punktu widzenia.

Apelująca zaznaczyła, iż w zaskarżonym orzeczeniu Sąd Rejonowy powołał się na regulacje zawarte w art. 29 ust 3 oraz art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Skarżąca podnosi jednak, że przepisy znowelizowane, o których mowa wyżej, nie mogą mieć odniesienia do niniejszej sprawy. Apelująca wskazała, że matka powódki zajmowała sporny lokal na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony. Powyższa umowa zawarta została na podstawie przepisów ustawy obowiązującej w pierwotnym brzmieniu. Natomiast obecnie zawarcie takiej umowy może nastąpić jedynie na czas oznaczony. W ustawie w art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 2 po nowelizacji ustanowiono także odrębny od regulacji art. 691 k.c. reżim prawny wstąpienia w stosunek najmu po śmierci osoby innej niż żołnierz zawodowy, która zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu. Obecnie ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP nie reguluje jednak kompleksowo wszelkich stosunków prawnych łączących najemców lokali pozostających w zasobie WAM. Ustawodawca w art. 29a ustawy wskazał, że w takich przypadkach, w stosunku 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 kodeksu cywilnego. Zdaniem skarżącej sytuacja taka ma właśnie miejsce w rozpatrywanej sprawie. Matka powódki zajmowała bowiem przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1998 roku zawartej na czas nieoznaczony, co znajduje potwierdzenie w treści samej umowy. Takie też ustalenia poczynił orzekający w sprawie Sąd. Skarżąca podniosła, iż w orzecznictwie pojawia się uzasadniony jej zdaniem pogląd, że skoro obecnie obowiązujące przepisy ustawy (obowiązujące w dacie śmierci najemcy lokalu) regulują tylko najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony, to umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte na czas nieoznaczony pozostają poza zakresem regulacji ustawy. Wykładnia systemowa, uwzględniająca systematykę art. 29 ustawy wskazuje bowiem, że dotyczy on tylko najmu na czas określony, na co wskazuje brzmienie ust. 1 tego artykułu. Skoro bowiem ust. 1 artykułu dotyczy tylko umów najmu na czas określony, to również pozostałe ustępy tego artykułu, w tym ust. 2 i ust. 3, dotyczą tylko tego rodzaju umów. W konsekwencji ustęp 3 art. 29 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, do kwestii takich ma zaś zastosowanie kodeks cywilny stosownie do art. 29a ustawy. Wskazuje się, że art. 29a ustawy nie posługuje się pojęciem „w sprawach nieuregulowanych w ustawie”. Dopiero zaś użycie określenia „w sprawach” stanowiłoby podstawę do przyjęcia, że jeśli określona sprawa (problem, kwestia - np. wstąpienia w stosunek najmu) jest uregulowana w ustawie, to nie ma do niej zastosowania regulacja zawarta w Kodeksie cywilnym. Natomiast użycie w powyższym przepisie sformułowania „w zakresie” nakazuje odnieść to do „granic”, „zasiegu” ustawy i uznać, że wszystko to, co jest poza owym zasięgiem, tj. wszystkie sytuacje i przypadki nieobjęte ustawą, podlegają regulacji kodeksu cywilnego. Niewątpliwie zaś takim przypadkiem jest umowa najmu zawarta przez WAM na czas nieokreślony (tak wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu z dnia 4 kwietnia 2014 roku wydany w sprawie VI C 1428/13; wyrok Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 12 czerwca 2014 roku sygn. akt IV Ca 1723/13).

Apelująca stwierdziła, że zastosowanie w sprawie znajdzie przepis art. 691 k.c., a nie art. 29 ust. 3 ustawy. Matka powódki nie była żołnierzem zawodowym i zajmowała lokal mieszkalny będący w dyspozycji WAM na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Powódka podkreśliła, że spełnia wymagania określone w dyspozycji art. 691 k.c. dotyczącego wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, co zostało wykazane w toku postępowania przed Sądem Rejonowym. Apelująca reasumując wskazała, iż w związku z tym, że umowa najmu lokalu z 1 stycznia 1998 roku została zawarta przez matkę powódki A. Ł. czas nieoznaczony, pozostaje ona poza zakresem uregulowania ustawy i zgodnie z art. 29a tej ustawy zastosowanie w niniejszej sprawie znajdą odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, a zatem również art. 691 k.c. dotyczący wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Wobec powyższego i wbrew twierdzeniom orzekającego w sprawie Sądu, zasada *lex specialis* nie ma więc w tym przypadku zastosowania. Tym samym w ocenie skarżącej powołanie się przez Sąd Rejonowy na przepisy art. 29 ust. 3 i art. 26 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP pozbawione jest podstaw. Powódka zaznaczyła, iż powyższe okoliczności oraz poglądy judykatury w omawianym zakresie były wielokrotnie podnoszone przez stronę powodową w toku postępowania, jednakże Sąd Rejonowy nie odniósł się do tych rozważań. Orzekający nie wskazał też przyczyn, dla których nie popiera prezentowanego przez powódkę stanowiska ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że przepisy

ww. ustawy są przepisami szczególnymi w stosunku do kodeksu cywilnego i nie było żadnych podstaw, aby uznać, że przepisy tej ustawy nie mają zastosowania w niniejszej sprawie. Skarżąca stoi na stanowisku, iż zastosowanie w niniejszej sprawie znajdzie przepis art. 691 § 1 k.c. Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (zob. uchwała SN z dnia 23 października 1978 r. sygn. akt III CZP 52/78). Stosunek prawny najmu nie wygasa, ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Zdaniem apelującej w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki określone w powyższym przepisie. Powódka jest córką zmarłego najemcy lokalu A. Ł., a zatem należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na mocy art. 691 § 1 kc. Powódka zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Mieszkała w nim przez całe życie razem z najemcą, aż do chwili jej śmierci. Powódka nie miała i nie ma innego mieszkania, a sporny lokal stanowił centrum jej spraw życiowych. Powyższe okoliczności zostały wykazane przez stronę powodową w toku postępowania i znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych Sądu. Mając na względzie powyższe apelująca stwierdziła, że Sąd nie rozważył wszechstronnie i nie dokonał pogłębionej analizy przepisów prawa, ich wykładni i stanowiska judykatury w zakresie objętym przedmiotem niniejszego postępowania. Wskutek powyższego doszło do naruszenia prawa materialnego, tj. art. 29 ust. 3 i art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a nadto do naruszenia art. 691 kc w zw. z art. 29a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępnie przywołania wymaga, iż przedmiotem żądania pozwu w rozpoznawanej sprawie było żądanie W. M. ustalenia, że pomiędzy powódką, a pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową w W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Żołnierza 11/1.

W świetle tak sformułowanego żądania pozwu mieć należało na uwadze, iż w myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Cytowany wyżej przepis określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie przesądzając, iż jest nim przede wszystkim istnienie interesu prawnego powoda w takim ustaleniu. Przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, jeżeli już tylko sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Przy tym w orzecznictwie przyjmuje się, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. m.in. wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333). Podzielić przy tym należy stanowisko wyrażone orzecznictwie, iż wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. usuwa niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2014 r., I PK 234/13, Lex nr 1480057).

Odnosząc powyższe rozważania na kanwę rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy uznał, iż powódka istotnie posiadała interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Mieć bowiem należało na względzie, iż jak wynika z okoliczności sprawy, powódka pozostaje w przeświadczeniu, że po śmierci jej matki A. Ł., która była uprzednio najemcą przedmiotowego lokalu wchodzącego w skład zasobów pozwanej WAM, oraz z uwagi na okoliczność współzamieszkiwania przez nią z matką do czasu jej śmierci w tym lokalu, wstąpiła ona w stosunek jego najmu. Z kolei z pism kierowanych przez pozwaną do powódki wynika, że WAM zasadniczo kwestionuje prawo wstąpienia W. M. w tenże stosunek najmu. Nie budzi przy tym najmniejszych wątpliwości to, iż w sytuacji, gdy powódka neguje stanowisko pozwanej i utrzymuje że stała się stroną umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego, nie ma ona prawnej możliwości w inny sposób domagać się rozwiązania sporu między nią a pozwaną, aniżeli w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). W pełni uzasadnionym i zrozumiałym jest dążenie powódki do doprowadzenia do ostatecznego ustalenia jej statusu prawnego względem przedmiotowego lokalu, tj. ustalenia, czy po śmierci matki wstąpiła ona w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy Al. (...) w S., albowiem jedynie w ten sposób powódka będzie mogła wykazywać względem pozwanej, osób trzecich, a także organów publicznych i sądów, że posiada tytułu prawny do tego lokalu w postaci wiążącej strony umowy najmu. Niewątpliwie zaś stan niepewności jaki sytuacja braku uregulowania kwestii tytułu prawnego na podstawie którego powódka zajmuje sporny lokal wywołuje, pozwala na przyjęcie, iż sfera prawna powódki jest zagrożona, a wystąpienie z powództwem o ustalenie jest jedynym sposobem na ochronę przez powódkę jej praw.

W tych okolicznościach zarzut pozwanej dotyczące braku istnienia po stronie powódki interesu prawnego w żądaniu ustalenia, ocenić należało jako bezzasadny, albowiem w świetle powyższych rozważań nie ulega najmniejszym wątpliwościom, iż powódka posiadała w realiach rozpoznawanej sprawy interes prawnym w wytoczeniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c.

W dalszej kolejności rozważyć, zatem należało, czy rzeczywiście, jak utrzymywała w toku tego postępowania powódka, wstąpiła ona po śmierci swej matki A. Ł. w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego łączący uprzednią najemczynię z pozwaną, albowiem jedynie ustalenie tej okoliczności przesądzałoby o zasadności zgłoszonego przez nią w tym postępowaniu żądania.

Rozważając tą kwestię Sąd Okręgowy miał nade wszystko na uwadze, iż kluczowym dla oceny zasadności zgłoszonego przez stronę powodową w tym postępowaniu roszczenia pozostawał fakt, iż sporny lokal mieszkalny pozostaje w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., tj. pozwanej. Okoliczność ta jest o tyle istotna, na co zwrócił z resztą uwagę także Sąd I instancji, iż sytuację osób zajmujących lokal mieszkalny po śmierci najemcy, w sytuacji gdy lokal ten znajduje się w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, jest w sposób zupełny uregulowany w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2010 r. nr 206, poz. 1367 tj. z późn.zm.). Ustawodawca w art. 29 ust. 3 omawianej ustawy przewidział bowiem, że w przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 2, członkowie rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3, stale z nią zamieszkujący do chwili jej śmierci, mają prawo zajmowania lokalu mieszkalnego. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego zawiera na ich wniosek umowę najmu do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej. W ustępie 2 omawianego artykułu jest zaś mowa o osobie innej niż żołnierz zawodowy, która zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu. W świetle brzmienia tego przepisu nie powinno budzić zastrzeżeń stwierdzenie, że w przypadku gdy stroną umowy najmu lokalu pozostającego w zasobie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej była inna osoba niż żołnierz zawodowy (a z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie), osoby spełniającej warunki o których mowa w art. 26 ust. 3 ww. ustawy i wspólnie zamieszkujące z najemcą w do chwili jego śmierci, mają roszczenie o zawarcie umowy najmu do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej.

Nie sposób jest się zgodzić z apelującą, aby zawarte w tym przepisie sformułowanie „do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej” miałoby oznaczać, że regulacja przepisu art. 29 ust. 3 ustawy winna mieć zastosowanie wyłącznie do umów zawartych na czas określony. Owszem, w obowiązującym do dnia 1 października 2015 roku ustępie 1 tego artykułu przewidziano, że dyrektor oddziału regionalnego może wynająć lokal mieszkalny osobie innej niż żołnierz zawodowy wyłącznie na czas oznaczony, tym niemniej takie zastrzeżenie nie oznacza jeszcze, że ustęp 3 art. 29 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP miałby mieć zastosowanie tylko do umów

zawartych przez takie osoby na czas oznaczony. Dokonując wykładni omawianego przepisu Sąd Okręgowy dostrzegł nade wszystko, iż ani w ustępie 2 ani 3 tego artykułu nie zostało wprost zastrzeżone, by przepisy te nie odnosiły się do umów zawartych na czas nieoznaczony. Co więcej nie można tracić z pola widzenia tego, że zasadniczym celem tworzenia zasobów mieszkaniowych WAM jest zapewnienie zakwaterowania przede wszystkim żołnierzom. Z tych też względów oczywistym jest dążenie ustawodawcy do tego, by umożliwić WAM w jak największym zakresie możliwość dysponowania jej zasobami w sytuacji, gdy najemca zmarł. Wyrazem tego jest ograniczanie kręgu podmiotów, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu po śmierci najemcy (art. 26 ust. 3 ustawy).

Zarówno zatem literalna jak i celowościowa wykładnia przepisu art. 29 ust. 3 ww. ustawy, przemawia za przyjęciem, że zamiarem ustawodawcy było kompleksowe uregulowanie w tym przepisie kwestii sytuacji osób zajmujących lokali mieszkalny po śmierci najemcy wówczas, gdy najemcą była uprzednio osoba niebędąca żołnierzem zawodowym. Zawarte w art. 29 ust. 3 zdanie drugie ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP sformułowanie „do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej” należy odczytywać jedynie w ten sposób, że osobie której przysługiwałoby ewentualnie roszczenie o zawarcie umowy najmu nie może przysługiwać więcej praw, aniżeli jej poprzednikowi. Innymi słowy, jeżeli zmarłemu najemcy przysługiwało prawo najmu na czas określony, to osobie spełniającej warunki z art. 26 ust. 3 ustawy, przysługiwałoby roszczenie o zawarcie umowy najmu najdłużej do dnia, do którego miała trwać umowa najmu ze zmarłym najemcą. W przypadku zaś, gdy najemcą lokalu łączyła umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony, osobie spełniającej kryteria z art. 26 ust. 3 ustawy, przysługiwałoby roszczenie o zawarcie umowy najmu właśnie na czas nieokreślony, albowiem takie właśnie prawo przysługiwało zmarłemu najemcy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do przyjęcia, aby wolą racjonalnego ustawodawcy było ograniczenie zastosowania art. 29 ust. 3 ww. ustawy do osób zajmujących po śmierci najemcy lokal mieszkalny wchodzących w skład zasobów WAM tylko do sytuacji, gdy uprzedniemu najemcy przysługiwała umowy najmu zawarta na czas oznaczony i by w związku z tym do umów najmu zawartych na czas nieoznaczony znajdował zastosowanie art. 691 § k.c. stanowiący, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu 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.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie podziela, zatem zapatrywania wyrażonego przez Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie w powoływanym przez apelującą wyroku z dnia 12 czerwca 2014 roku, wydanym w sprawie IV Ca 1723/13, odnośnie pozostawania poza zakresem regulacji art. 29 ust. 3 umów najmu zawartych na czas nieoznaczony. Sąd Okręgowy w Warszawie w uzasadnieniu omawianego orzeczenia nie przedstawił w istocie żadnej przekonującej argumentacji uzasadniającej przyjęte przezeń stanowisko. Tymczasem w przekonaniu Sądu Odwoławczego za przyjęciem takiej zawężającej wykładni nie przemawiała ani wykładnia literalna, ani logiczna i celowościowa art. 29 ust. 3 omawianej ustawy. Jednocześnie nie bez znaczenia pozostaje tutaj okoliczność, iż także pod rządami uprzednio obowiązującej ustawy z 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz. U. Nr 19, poz. 121) w orzecznictwie przyjmowano, iż przepis art. 691 k.c. nie ma zastosowania do osobnych kwater stałych w rozumieniu przepisów tej ustawy (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 czerwca 1979 r., III CZP 33/79, LEX nr 2385 oraz wyrok z dnia 16 lipca 1997 r., II CKN 218/97, LEX nr 1228731). Brak jest jakiegokolwiek przekonującej argumentacji przemawiającej za przyjęciem, że pod rządami nowo obowiązującej ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP z 22 czerwca 1995 r. wolą ustawodawcy było niejako ograniczenie możliwości dysponowania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jej zasobami mieszkaniowym w stosunku do tych lokali, które były oddane w najem osobom niebędącym zawodowymi żołnierzami na czas nieoznaczony. Mogłoby to bowiem w dłuższej perspektywie w sposób faktyczny prowadzić do uniemożliwienia pozwanej wypełniania przez nią jej podstawowych celów jaki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych żołnierzów zawodowych.

Przyjmując zatem, iż w stosunku do powódki znajduje zastosowanie regulacja art. 29 ust. 3 ww. ustawy Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż z jednoznacznego brzmienia tego przepisu wynika, że osoba spełniająca kryteria z art. 26 ust. 3 ustawy i wspólnie zamieszkująca z najemcą do dnia jego śmierci, ma jedynie roszczenie o zawarcie umowy najmu.

Osobie takiej przysługuje wyłącznie prawo domagania się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, co oznacza, że nie wstępuje ona z mocy prawa (*ex lege*) w stosunek najmu łączący uprzedniego najemcę z wynajmującym. Wstąpienie z mocy prawa w stosunek najmu lokalu bez konieczności zawierania nowej umowy najmu ma miejsce wyłącznie w stosunku do osób, co do których zastosowanie znajduje art. 691 k.c., tymczasem jak już wyżej wskazano wyżej, przepis ten w stosunku do powódki nie znajdował zastosowania. Należy podkreślić, że o ile osoba uprawniona na podstawie przepisu art. 691 k.c. może żądać ustalenia na drodze procesu cywilnego, że wstąpiła w stosunek najmu (por. uchwała SN z 21 marca 1977 r., III CZP 19/77, OSNCP 1977, nr 10, poz. 178), to tego samego nie można odnieść już w stosunku do osób, co do których kwestie ich sytuacji po śmierci najemcy z którym zajmowali wspólnie lokal regulują przepisy ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych. Skoro bowiem powódka nie wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu po śmierci jej matki, to nie może ona obecnie domagać się ustalenia, że łączy ją z pozwaną umowa najmu, gdyż takowa umowa stron na chwilę obecną nie łączy.

Powódce, jeżeli rzeczywiście spełniałaby przesłanki uprawniające ją do żądania zawarcia po śmierci jej matki A. Ł. umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach pozwanej WAM, przysługiwało jedynie roszczenie o zawarcie takiej umowy. W sytuacji zaś, gdy pozwana odmawiała zawarcia takiej umowy, a powódka twierdziła, że takie roszczenie jej przysługiwało, to mogła co najwyżej domagać się przed sądem zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy najmu lokalu, które to oświadczenie w myśl art. 64 k.c. zastąpiłoby oświadczenie pozwanej.

Nie przesądzając zatem, czy rzeczywiście powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego (tj. czy spełnia ona przesłanki przewidziane w ustawie o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP aktualizujące po jej stronie takie uprawnienie), Sąd Okręgowy wskazuje jedynie, że wprawdzie powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia, to jednak z uwagi na sformułowane przez nią żądanie, którym sąd był w niniejszej sprawie związany (art. 321 § 1 k.p.c.), jej roszczenie jako niezasadne podlegało oddaleniu. Powódka w toku tego postępowania domagała się bowiem ustalenia, że strony łączy stosunek najmu, co nie ma miejsca, albowiem powódka po śmierci matki nie wstąpiła z mocy art. 691 k.c. w stosunek najmu łączący uprzednio A. Ł. z pozwaną. Może mieć ona co najwyżej – czego jednak sąd orzekający w tej sprawie nie przesądza – roszczenie w stosunku do pozwanej o zawarcie umowy najmu, które w przypadku jego zasadności i odmawiania przez pozwaną zawarcia umowy najmu, może być przez powódkę dochodzone przed sądem poprzez żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powódki jako niezasadną oddalił, o czym orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. - stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powódki w całości, Sąd Okręgowy obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu stronie przeciwnej kosztów procesu poniesionych przez pozwaną w toku postępowania apelacyjnego. Na zasądzone koszty procesu w kwocie 90 zł składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w osobie radcy prawnego – ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 tj.).

O wynagrodzeniu pełnomocnika apelującej ustanowionego z urzędu Sąd Okręgowy rozstrzygnął w punkcie 3. sentencji wyroku na podstawie § 6 pkt 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 oraz § 6 pkt 1 w zw. z § 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. z 2013 r., poz. 461 tj.). Z tego tytułu przyznano pełnomocnikowi powódki w osobie adw. M. B. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w S. kwotę 90 zł tytułem wynagrodzenia, powiększoną stosownie do § 2 ust. 3 w/w Rozporządzenia o należną stawkę podatku VAT, co dało ostatecznie łącznie kwotę 110,70 zł.

SSO Violetta Osińska SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk –Tkaczuk