

Sygn. akt I Ca 154/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w O.

przeciwko W. O. i małoletnim P. O., F. O. i O. O. (1) zastępowanym przez przedstawicielkę ustawową W. O.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 23 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 1590/14

1. prostuje zaskarżony wyrok i oznacza przedmiot sprawy „o eksmisję”;
2. oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 154/15

UZASADNIENIE

Powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w O. wystąpiła z pozwem o nakazanie pozwanej W. O. oraz małoletnim: P. O., F. O. i O. O. (1) aby opróżnili z rzeczy i wydali powódce lokal mieszkalny położony w E. przy ul. (...). W uzasadnieniu pozwu wskazywano, że z uwagi na to, że pozwani nie uiszczali czynszu powódka dokonała wypowiedzenia umowy najmu i w związku z tym nie mają prawa do zajmowania lokalu.

Pozwana W. O. w imieniu swoim i małoletnich dzieci wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając okolicznościom przytaczanym na uzasadnienie żądania pozwu, choć przyznała, że powstało zadłużenie w opłatach czynszowych za korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Elblągu powództwo oddalił, powołując się na następujące ustalenia i wynikające z nich wnioski:

Lokal mieszkalny położony w E. przy ul. (...) należy do zasobów mieszkaniowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W dniu 4 grudnia 1996 r. pomiędzy Dyrektorem (...) Oddziału Wojskowej Agencji Mieszkaniowej a M. O. została zawarta umowa najmu wskazanego wyżej lokalu. Do stałego zamieszkiwania w tym lokalu wraz z najemcą uprawnieni byli żona najemcy W. O. oraz małoletnie dzieci.

Dalej Sąd ustalił, że pismem z dnia 27 czerwca 2013 r. wezwano pozwanych W. O. oraz jej małoletnie dzieci: O., P. i F. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu, do czego się nie zastosowali. Obecnie w lokalu przy ul (...) zamieszkuje pozwana wraz z małoletnimi dziećmi. Posiada ona za przedmiotowy lokal zadłużenie. W dniu 1 czerwca 2014 r. W. O. urodziła córkę – A., która zamieszkuje razem z nią.

Sąd Rejonowy zważył, iż okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach były bezsporne. Ustalono je na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodności ani prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały, a także na podstawie stanowiska stron. Zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej do przymusowego wykwaterowania: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałego, emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej - nie stosuje się trybu, o którym mowa w ust. 1 i 2. W tym przypadku dyrektor oddziału regionalnego Agencji występuje do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie było sporne, że pozwani O., P. i F. byli osobami małoletnimi, a co za tym idzie sprawa podlegała rozpoznaniu przed sądem powszechnym. Pierwszą kwestią, która rozstrzygnięcia było ustalenie czy zastosowanie znajdzie do oceny tego stosunku ustawa z dnia 11 października 1994 r. o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych według stanu prawnego z dnia zawarcia umowy najmu. W momencie zawierania stosunku najmu w dniu 4 grudnia 1996 r. obowiązywała ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych według stanu prawnego wprowadzonego ustawą z dnia 24 listopada 1995 r. o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych. W art. 29 powołanej ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych wskazane było, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach dyrektor oddziału terenowego Agencji może wynająć pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej lokal mieszkalny, przeznaczony na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych. W sytuacji wyjątkowej lokal mieszkalny, przeznaczony na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych, może być, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, wynajęty innej osobie niż określona w ust. 1. Do osób, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się odpowiednio przepisy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Powołany przepis wskazuje, że w zakresie najmu lokalu będącego w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej osobom trzecim zastosowanie znajdzie przepisy ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Jednocześnie w art. 92 powołanej ustawy zmieniono przepis art. 2 ust 2 ustawy o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych i na skutek czego otrzymał on brzmienie że przepisów ustawy nie stosuje się do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministrów Obrony Narodowej i Spraw Wewnętrznych oraz Ministra Sprawiedliwości w zakresie Służby Więziennej.

W takim stanie do oceny umowy najmu załączonej do pozwu nie znajdowała zastosowania ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, gdyż Wojskowa Agencja Mieszkaniowa podlega Ministrowi Obrony Narodowej.

Nadto w ocenie Sądu wolą ustawodawcy nie było rozszerzenie zastosowania powołanej ustawy do najmu lokali będących w zasobach WAM. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy uchylono w jej art. 39 ustawę o najmie lokali mieszkaniowych i o dodatkach mieszkaniowych, w tym obowiązującą w niej w/w art. 2. W przepisach przejściowych nie wypowiedziano się o stosowaniu jej regulacji do stosunków najmu powstałych wcześniej. Dodatkowo podczas jej zmiany ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej dodano art. 1 a w którym wskazano, ponownie, że

jej przepisów nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych będących w zasobach WAM. Poza tym tą samą ustawą dokonano zmian w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, gdzie dodano art. 29a w którym wyraźnie wskazane jest, że do osób innych niż żołnierze zawodowi zajmujący lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym WAM zastosowanie znajdzie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie nieuregulowanym ustawą.

W związku z powyższym, zdaniem Sadu a quo, ocenić należało czy pozwana posiadała tytuł prawny do lokalu. Jednak nie znajduje tutaj zastosowania powoływany przez powoda art. 29 b ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, gdyż przepis ten dotyczy przede wszystkim osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu. Natomiast pozwana W. O. nabyła prawo najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 680¹ k.c. Rozwiązanie umowy najmu reguluje art. 687 k.c., który stanowi, że jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Bezspornym było, że pozwana posiadała zadłużenie. Jednakże powód nie wezwał pozwaną do zapłaty, nie dał terminu 30 dni na zapłatę, a później nie dokonał wypowiedzenia najmu. Powód tylko wezwał pozwanych do opuszczenia lokalu. Dlatego też stosunek najmu nie ustał, a co za tym idzie powództwo o eksmisję podlegało oddaleniu.

W apelacji pod powyższego wyroku powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w O. domagała się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 325 k.p.c. przez błędne oznaczenie przedmiotu sprawy, powodujące niemożność ustalenia granic przedmiotowych powagi rzeczy osądzonej;
- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 29a i 29b ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez wadliwą wykładnię pierwszego z nich i uznanie, że w sprawie zachodzą okoliczności nieuregulowane ustawą i zastosowanie przepisów Kodeksu cywilnego oraz pominięcie regulacji wynikających z drugiego z przepisów;
- błąd w ustaleniach faktycznych sprawy przez zastosowanie art. 680¹ k.c., polegający na przyjęciu, że pozwana legitymuje się tytułem prawnym do zamieszkiwania w lokalu w sytuacji, gdy lokal został przyznany M. O. dwa lata przed zawarciem związku małżeńskiego z pozwaną W. O. i w sytuacji, gdy pomimo dwukrotnego wezwania przez powódkę do zawarcia umowy najmu pozwana takiej umowy nie zawarła.

Ponadto powódka wniosła o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodów na okoliczność zawarcia umowy najmu z M. O. na dwa lata przed zawarciem przez niego związku małżeńskiego z pozwaną oraz pism kierowanych do pozwaną w zakresie regulacji tytułu prawnego do zajmowania lokalu przez podpisanie umowy najmu z powódką i nieprzystąpienie do tej czynności przez pozwaną. Uzasadniała taką potrzebę przekonaniem, że wydawało się niesporne, iż pozwana z dziećmi zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego i co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

W uzasadnieniu wskazywano, że w wyroku Sąd orzekł nieprawidłowo o oddaleniu powództwa o zapłatę, gdy tymczasem przedmiotem postępowania było żądanie orzeczenia eksmisji. Nie rozstrzygnięto ponadto o roszczeniu w przedmiocie żądanych przez powódkę kosztów procesu. Sąd pierwszej instancji wadliwie ustalił również stan faktyczny sprawy przyjmując, że pozwana W. O. z mocy prawa była najemcą lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy powoływany przepis art. 680¹ k.c. nie znajduje w sprawie zastosowania, skoro zawarła ona związek małżeński z M. O. dwa lata po zawarciu z nim umowy najmu. W takiej zaś sytuacji nie było również podstaw do podjęcia czynności związanych z rozwiązaniem umowy najmu w trybie art. 687 k.c. Natomiast, wskutek zmiany z dniem 1 lipca 2010r. ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, na mocy art. 29 ust. 3 ustawy przyjęto, iż w przypadku śmierci osoby zajmującej lokal na podstawie umowy najmu, członkowie rodziny stale z nim zamieszkujący mają prawo do

zajmowania lokalu mieszkalnego; w takim, przypadku Dyrektor Oddziału (...) na ich wniosek zawiera umowę najmu lokalu, do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej. Dlatego wobec śmierci głównego najemcy w dniu 1 sierpnia 2011r. powódka zwróciła się do pozwanej z propozycją uregulowania stanu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego. Pomimo dwukrotnego wezwania pozwana nie wykazała chęci zawarcia takiej umowy i dodatkowo nie uiszczała należnych opłat za korzystanie z lokalu. W takim stanie nie był podstaw do uznania, że pozwana posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu powódki i tym samym zaskarżony wyrok nie może się ostać.

Pozwana W. O., w imieniu swoim i małoletnich dzieci, domagała się oddalenia apelacji jako niezasadnej.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki co do zasady nie zasługiwała na uwzględnienie, choć część stawianych zarzutów okazała się trafna.

Podzielić należało zarzut naruszenia przepisu postępowania w postaci art. 325 k.p.c., polegający na nieprawidłowym oznaczeniu w wyroku przedmiotu sporu, co mogło czynić orzeczenie niezrozumiałym. Biorąc jednak pod uwagę uzasadnienie orzeczenia oczywistym jest, że faktycznie Sąd I instancji rozpoznawał sprawę o eksmisję i takiego przedmiotu sporu dotyczył też wydany wyrok. Dlatego też Sąd Okręgowy potraktował, że jest to oczywista omyłka pisarska, która wymagała jedynie sprostowania na podstawie art. 350 §§ 1 i 3 k.p.c. (pkt 1 wyroku). Natomiast nie sposób było podzielić zarzutu o wadliwym nie orzeczeniu o żądaniach powódki w zakresie kosztów procesu, których strona powodowa nie mogła uzyskać w sytuacji oddalenia jej powództwa.

Dalej należy wyjaśnić, że trafnie przyjęto, iż do oceny stanu faktycznego sprawy nie znajdują zastosowania przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W tym zakresie przyjęć należało stanowisko i oceny przedstawione przez Sąd I instancji, bez potrzeby dodatkowego jego uzasadniania. Wskazać jedynie należy, że do rozstrzygnięcia sprawy zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o Zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r., Nr 206, poz. 1367, ze zm.) – zwanej dalej ustawą. Powoływany przez Sąd a quo przepis art. 29a ustawy mówi wprawdzie o zastosowaniu przepisów ustawy Kodeks cywilny i Kodeks postępowania cywilnego do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym Agencji, ale w zakresie nieuregulowanym w ustawie. Tak więc stanowisko Sądu Rejonowego byłoby trafne tylko wówczas, gdyby sytuacji prawnej pozwanej i jej dzieci nie można było rozstrzygnąć w oparciu o regulacje wynikające z przepisów ustawy. Według Sądu miały o tym przesądzać przepis art. 680¹ k.c., na podstawie którego ustalił, że pozwana W. O. nabyła prawo najmu lokalu i wobec tego do jego rozwiązania koniecznym było zastosowanie wymogów wynikających z art. 687 k.c. Tymczasem, z art. 680¹ § 1 k.c. wynika, że każdy z małżonków jest najemcą lokalu, w wypadku gdy nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. W tym zakresie nie poczyniono jednak żadnych ustaleń, przyjmując ostatecznie wadliwie, że i pozwana W. O. jest stroną umowy najmu lokalu zawartej pomiędzy Agencją i (...) w dniu 4 grudnia 1996 r. Taki wniosek, jak zasadnie zarzucono w apelacji, był jednak nietrafny, skoro związek małżeński został zawarty w dniu 19 września 1998 r., a więc w dwa lata po zawarciu umowy najmu (por. odpis aktu małżeństwa – k. 99). Tym samym doszło do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 680¹ k.c. Dowód z odpisu skróconego aktu małżeństwa dopuszczono w postępowaniu apelacyjnym, gdyż dopiero na tym etapie postępowania powstała konieczność powołania się na taki dowód, w związku z wadliwym ustaleniem Sądu I instancji w zakresie uznania, że i pozwana jest stroną umowy najmu, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W takim razie należało dokonać subsumpcji stanu faktycznego sprawy do przepisów powoływanej ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych. I tak, w pozwie powódka wskazywała, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w lokalu, nie uiszczała czynszu i innych opłat. W tym zakresie jako dowód przywołano wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia, którego to dokumentu jednak nie przedstawiono. Gdyby tak traktować stanowisko powódki, to przecież pozwana musiałaby posiadać tytuł prawny do korzystania z lokalu, umowa miałaby zostać wypowiedziana i stosunek najmu by ustał – brak jednak w tej mierze dowodów. Dalej powódka dowodziła, że podjęto kroki zmierzające do opróżnienia lokalu mieszkalnego stanowiącego jej własność na podstawie przepisu art. 29b ustawy. Pierwotnie w ogóle nie analizowano zaś regulacji wynikającej z art. 29 ustawy i powódka w tym zakresie

nie przedstawiła żadnego stanowiska, ani nie zawarła żadnych wniosków dowodowych. Tymczasem, M. O. – najemca lokalu – zmarł w dniu 1 sierpnia 2011 r. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy członkowie rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3 (małżonek i wspólne dzieci), stale zamieszkujący w lokalu do chwili śmierci najemcy, 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. Innymi słowy, to właśnie ta regulacja prawna powinna znaleźć zastosowanie i wymagała omówienia, gdyż regulacja wywodzona z przepisu art. 29b ustawy ma charakter następczy – w razie ustalenia braku uprawnienia do korzystania z lokalu.

Taką konieczność dostrzeżono w apelacji powódki wskazując, że po śmierci najemcy powódka dwukrotnie wzywała pozwaną do stawienia się w siedzibie oddziału WAM proponując podpisanie umowy najmu, jednak pozwana z tej możliwości nie skorzystała. W tym zakresie powódka wносиła o dopuszczenie dowodów w postępowaniu apelacyjnym dla wykazania tych okoliczności – pkt IV ppkt 2 i 3 apelacji – uzasadniając, że nie przedstawiono ich przed Sądem I instancji, gdyż uważano okoliczność bezprawnego zajmowania lokalu za bezsporną i w pozwie powódka nie mogła przewidzieć, że sprawa ta jest jednak sporna. W ocenie Sądu Okręgowego takie stanowisko było nietrafne i zgłoszone w tym zakresie wnioski należało oddalić na podstawie art. 381 k.p.c., gdyż nie było przeszkód do powołania tych dowodów przed Sądem I instancji, trudno też mówić, aby potrzeba ich powołania powstała później. Faktycznie składając pozew powódka mogła być przekonana, iż sprawa bezprawności zajmowania lokalu może być niesporna, ale już na pierwszej rozprawie pozwana złożyła oświadczenie, że wnosi o oddalenie powództwa i kwestionuje okoliczności wskazane w pozwie, a więc i okoliczności nieposiadania uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu. Już wówczas powódka (niezależnie od tego, czy jej przedstawiciel uczestniczył w rozprawie) powinna zgłosić wnioski dowodowe dla wykazania, że pomimo wezwania pozwana nie stawiała się i nie zawarła umowy najmu. Zgłoszenie tych dowodów na etapie postępowania apelacyjnego było więc spóźnione. Na marginesie tylko można wskazać, że na rozprawie apelacyjnej pozwana wskazała, że chciała zawrzeć umowę najmu, ale uzależniono jej zawarcie od spłaty zadłużenia za lokal, czemu nie była w stanie podołać. Takie działanie Agencji byłoby nieprawidłowe, gdyż powoływany przepis art. 29 ust. 3 ustawy mówi o zawarciu umowy na wniosek takiej osoby, a nie o możliwości zawarcia umowy najmu. Dopiero później można podejmować działania, na które wskazywał Sąd I instancji, wynikające z art. 687 k.c.

Omawiany przepis art. 29 ust. 3 ustawy daje pozwanej i jej dzieciom prawo zajmowania lokalu, a więc zgodnie z definicją zawartą w ustawie prawo do przebywania i korzystania z lokalu. Nie wykazano dalej, że pozwana odmówiła zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy lokalu. Wreszcie, w lokalu zamieszkuje najmłodsze dziecko pozwanej, urodzone ze związku z innym mężczyzną, które nie zostało objęte żądaniem eksmisji. Te wszystkie okoliczności prowadziły do wniosku, że pomimo trafności znacznej części zarzutów apelacyjnych wyrok oddalający powództwo o eksmisję odpowiada prawu, i dlatego orzeczono jak w pkt 2 wyroku Sądu Okręgowego, na podstawie art. 385 k.p.c.