

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 stycznia 2017 r.

Pozwem z dnia 12 października 2015 r. (data prezentaty) powódka T. K. (1) wniosła o ustalenie, że wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W., wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Agencji Mienia Wojskowego (dawnej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dacie śmierci swojej matki M. K. (1) (najemcy lokalu) stale zamieszkiwała razem z nią w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódka podniosła, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c. (pozew - k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Mienia Wojskowego wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu. Zdaniem pozwanej w niniejszej sprawie, wbrew twierdzeniom powódki, powinny znaleźć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.2016.207 t.j. z dnia 2016.02.19), zwanej w dalszej części niniejszego uzasadnienia „u.z.s.z.”, które mają charakter szczególny w stosunku do regulacji kodeksu cywilnego. Pozwana podniosła, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) została zawarta jedynie z matką powódki M. K. (1) i obowiązywała do dnia jej śmierci. Po tej dacie, prawa i obowiązki stron z niej wynikające nie przeszły na zamieszkujejącą z najemczynią córkę, lecz wygasły. W ocenie pozwanej, obowiązujące wówczas przepisy nie dawały powódce T. K. (1) sposobności wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce, ze względu na fakt, że powódka nie należy do kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na podstawie art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu S. Zbrojnych RP (Dz. U. z 2015 r. poz. 746) (odpowiedź na pozew - k. 29-31).

W toku postępowania, strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2017 r. – k. 88-91 utrwalony na płycie CD – k. 92).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Agencji Mienia Wojskowego, będącej następcą prawnym Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (okoliczność bezsporna).

W dniu 10 lutego 1959 r. pomiędzy M. K. (1), będącej cywilnym pracownikiem wojska, a Oddziałem Administracji (...) W. została zawarta umowa o przydział mieszkania służbowego gospodarza bloku wojskowego. Na mocy tej umowy M. K. (1) oddano w użytkowanie mieszkanie służbowe nr (...) położone w nieruchomości przy ul. (...) w W.. Zgodnie z załącznikiem do wskazanej umowy osobami uprawnionymi do zamieszkiwania we wskazanym lokalu wspólnie z pracownikiem uprawnieni byli: mąż T. K. (2), synowie L. K. i A. K. oraz córki T. K. (1) i M. K. (2). Umowę zawarto na czas trwania stosunku pracy, zastrzegając, że po jego ustaniu pracownikowi przysługuje prawo do mieszkania zastępczego (dowód: umowa z dnia 10 lutego 1959 r. wraz z załącznikiem k. 11-12 w aktach lokalowych).

Stosunek pracy M. K. (1) ustał w dniu 31 marca 1978 r. (dowód: zaświadczenie - k. 20 w aktach lokalowych).

W dniu 10 lipca 2003 r. pomiędzy M. K. (1) a Dyrektorem Oddziału Terenowego Nr 1 Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...). Zgodnie z tą umową wynajmujący oddał M. K. (1) w najem lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W.. W umowie wskazano, że osobą uprawnioną do stałego zamieszkiwania z najemcą jest córka M. K. (1), T. K. (1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i wiązała strony od dnia podpisania umowy (okoliczności niesporne, dowody: umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r. wraz z aneksem - k. 11, 12-14).

M. K. (1) zmarła w dniu 19 września 2012 r. (dowód: akt zgonu M. K. (1) - k. 17).

Od dnia 10 lipca 2003 r. do dnia 19 września 2012 r. T. K. (1) wraz ze swoją matką stale zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w W., prowadząc z nią wspólne gospodarstwo domowe. Powódka nigdy nie wyprowadzała się na stałe z tego mieszkania. T. K. (1) wspierała matkę przez sprawowanie nad nią opieki, zajmowanie się domem, przygotowywanie posiłków oraz kupowanie leków. T. K. (1) ponosiła wraz z matką koszty czynszu oraz innych opłat związanych z lokalem. Po śmierci matki T. K. (1) nadal zamieszkiwała we wskazanym mieszkaniu (okoliczność bezsporna, dowody: zeznania świadków I. T., L. K., M. S. (1), M. S. (2), P. D. – k. 89-90 utrwalone na płycie CD - k. 92).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zeznań świadków, przedłożonych do akt sprawy dokumentów oraz okoliczności bezspornych. Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z dokumentów, ponieważ nie budziły one wątpliwości, a ich wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania przez żadną ze stron. Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd kierował się również regułami wynikającymi z art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c., uznając za ustalone okoliczności faktyczne przyznane lub niekwestionowane przez stronę przeciwną. Ponadto Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków P. D., L. K., M. S. (1), M. S. (2) oraz I. T. na okoliczność stałego zamieszkiwania powódki ze zmarłą M. K. (1). Świadczenie ci zgodnie przedstawili okoliczności zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu. W świetle ich zeznań nie budziło wątpliwości, że w chwili śmierci M. K. (1) powódka stale zamieszkiwała wraz z matką w przedmiotowym lokalu. Sąd nie dopatrywał się powodów, aby odmówić tym zeznaniom wiarygodności. Ostatecznie Sąd pominął dopuszczony dowód z zeznań świadka J. G., wobec oświadczenia złożonego przez pełnomocnika powódki, że nie podtrzymuje wniosku o przesłuchanie tego świadka.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

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. Istnienie interesu prawnego stanowi materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. Rozpoznając sprawę tego rodzaju Sąd w pierwszej kolejności bada, czy powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, a w przypadku stwierdzenia, że powód interesu prawnego nie ma, oddala powództwo.

Interes prawny dotyczy szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność określonego prawa lub stosunku prawnego, przy czym niepewność ta może być przede wszystkim wynikiem kwestionowania oznaczonego prawa przez stronę pozwaną. Interes prawny zachodzi przy tym, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc definitywnie zakończy spór istniejący lub też prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Równocześnie powód musi udowodnić istnienie po jego stronie interesu prawnego w skierowaniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego petitum pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868).

W rozważanej sprawie powódka winna zatem przede wszystkim wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot najemcy spornego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez Sąd w wyroku.

W analizowanym stanie faktycznym, pozwany Agencja Mienia Wojskowego w W. odmówił zawarcia z powódką T. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), wskazując, że tytuł prawny do przedmiotowego lokalu przysługiwał jedynie matce powódki – M. K. (1) i wygasł z dniem jej śmierci. W ocenie strony pozwanej, powódka T. K. (1) była jedynie osobą uprawnioną do stałego zamieszkiwania z najemcą, a od daty śmierci najemcy zajmuje wskazany lokal bez tytułu prawnego. Pozwany podkreślił, że powódka nie należy do kręgu

osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu S. Zbrojonych RP (Dz. U. z 2015 r. poz. 746), bowiem nie spełnia przesłanek wskazanych w treści art. 29 ust. 3 teże ustawy, a tym samym, że brak jest podstaw do zawarcia z powódka T. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie wskazanej ustawy.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu pomiędzy stronami zaistniała wątpliwość co do istnienia stosunku najmu, a w konsekwencji wątpliwość co do dalszego obowiązywania umowy zawartej ze zmarłą najemczynią. Tym samym powódka T. K. (1) niewątpliwie ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej matki M. K. (1). Trwający między stronami spór oraz niepewność powódki co do sfery praw jej przysługujących uzasadnia potrzebę ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii jej wstąpienia w stosunek najmu. Podkreślenia wymaga, że strona powodowa jedynie w ten sposób może uzyskać potwierdzenie istnienia negowanego przez stronę pozwaną uprawnienia do zgodnego z prawem zajmowania spornej nieruchomości lokalowej na podstawie prawa najmu lokalu.

W celu stwierdzenia zasadności powództwa należało również rozważyć, czy w niniejszej sprawie powinny znaleźć zastosowanie przepisy obowiązujące obecnie czy też obowiązujące w jakiejś innej dacie. Sąd uznał, że do oceny stanu faktycznego tej sprawy miały zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie śmierci matki powódki, to jest w dniu 19 września 2012 r. Należy zauważyć, że wszelkie uprawnienia, jakie powódka mogłaby nabyć w stosunku do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., mają swoje źródło w fakcie śmierci najemcy lokalu. Dopiero z chwilą śmierci M. K. (1) powódka mogła na podstawie art. 691 § 1 k.c. wstąpić w stosunek najmu tego lokalu, ewentualnie nabyć prawo do zamieszkiwania w tym lokalu na podstawie przepisów u.z.s.z. Skoro wskazane uprawnienia powstają ex lege z chwilą śmierci najemcy, to do nabycia takich praw może dojść tylko na podstawie przepisów obowiązujących w tym właśnie momencie.

W dalszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestię, czy do stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy u.z.s.z. czy też kodeksu cywilnego - w tym art. 691 k.c., na którym powódka opierała swoje żądanie. Zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 3 u.z.s.z. (obowiązującym od 1 lipca 2010 r., to jest w dniu śmierci matki powódki) w przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 2 (tj. osoby innej niż żołnierz zawodowy, która zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu) 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 art. 26 ust. 3 omawianej ustawy wymieniono członków rodziny żołnierza zawodowego, których uwzględnia się przy ustalaniu przysługującej powierzchni użytkowej podstawowej. Zgodnie z tym przepisem takimi członkami rodziny są małżonek oraz 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.

W niniejszej sprawie było bezsporne, że M. K. (1), jako osoba inna niż żołnierz zawodowy, zajmowała lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. na podstawie umowy najmu z dnia 10 lipca 2003 r., zawartej na czas nieoznaczony. Nie budziło zatem wątpliwości, że w świetle przepisów u.z.s.z. powódka mogłaby nabyć prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyłącznie w przypadku, gdyby należała do kręgu osób wskazanych w art. 26 ust. 3 u.z.s.z. Warunek ten nie został jednak w niniejszej sprawie spełniony, bowiem powódka co prawda była dzieckiem zmarłej najemczyni lokalu, jednak w chwili śmierci swojej matki ukończyła już 25 rok życia, a przedtem nie stała się niezdolna do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

W tym miejscu należy wskazać, że zawarcie umowy najmu z M. K. (1) na czas nieoznaczony było dopuszczalne w świetle art. 29 ust. 1 u.z.s.z. w brzmieniu obowiązującym w dniu 10 lipca 2003 r. Przepis ten stanowił wówczas, 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. Ustęp 2 art. 29 stanowił natomiast, że 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. Obowiązujące wówczas uregulowania nie zawierały zastrzeżenia, że zawarcie umowy najmu na podstawie art. 29 u.z.s.z. może nastąpić wyłącznie na czas oznaczony. Takie zastrzeżenie do u.z.s.z. zostało wprowadzone dopiero ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.116.1203 z dnia 2004.05.24), która weszła w życie w dniu 1 lipca 2004 r. Od tego dnia przepis art. 29 u.z.s.z. stanowił, że w sytuacji wyjątkowej dyrektor oddziału regionalnego Agencji, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, może wydać decyzję o prawie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, na czas oznaczony, innej osobie niż żołnierz służby stałej. Dla jasności wyводу wypada dodać, że w chwili śmierci M. K. (1) art. 29 u.z.s.z. miał jeszcze inną treść, nadaną mu ustawą z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2010.28.143 z dnia 2010.02.25), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2010 r. Zgodnie z owym brzmieniem art. 29 ust. 1 u.z.s.z. dyrektor oddziału regionalnego może wynajmować lokal mieszkalny na czas oznaczony osobie innej niż żołnierz zawodowy, osobie prawnej, jednostce samorządu terytorialnego, państwowej lub samorządowej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, o ile w garnizonie są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych. W wyniku kolejnej zmiany stanu prawnego utrzymane zostało jednak zastrzeżenie, że umowę o jakiej mowa w art. 29 u.z.s.z. można zawrzeć wyłącznie na czas oznaczony.

Jak wynika z zestawienia powyższych przepisów w dniu zawarcia umowy najmu przez matkę powódki było dopuszczalne zawarcie umowy najmu, o jakiej mowa w art. 29 u.z.s.z. na czas nieoznaczony, podczas gdy od dnia 1 lipca 2004 r. takiej możliwości już nie było. Treść przepisów art. 29 ust. 2 i 3 u.z.s.z. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2010 r.), na które powołuje się pozwana, była zatem ściśle skorelowana z regulacją dopuszczającą zawarcie omawianej umowy wyłącznie na czas oznaczony. Wskazania wykładni systemowej prowadzą do wniosku, że przepis art. 29 u.z.s.z. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2010 r., to jest w dniu śmierci M. K. (1)) dotyczy tylko najmu na czas określony, na co jednoznacznie wskazuje treść obowiązującego wówczas ustępu 1 tego artykułu („dyrektor oddziału regionalnego może wynajmować lokal mieszkalny na czas oznaczony osobie innej niż żołnierz zawodowy...”). Skoro ustęp 1 omawianego artykułu dotyczy tylko umów najmu zawartych na czas określony, to uwzględniając konstrukcję art. 29 u.z.s.z. należy uznać, że również pozostałe ustępy tego artykułu, w tym w ustępy 2 i 3, dotyczą właśnie takich umów. Argument taki mógłby nie być przekonujący jedynie na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego, bowiem ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U.2016.614 t.j. z dnia 2016.05.02), która weszła w życie z dniem 1 października 2015 r. dokonano skreślenia art. 29 ust. 1 u.z.s.z. (art. 107 pkt 8 wskazanej ustawy). Poprzednio obowiązujący przepis art. 29 ust. 1 u.z.s.z. w niezmienionej postaci przeniesiono jednak do wspomnianej ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (art. 68 ust. 2). Obecna treść ustawy nie przesądza zatem, że w art. 29 u.z.s.z. jest mowa wyłącznie o umowach zawartych na czas oznaczony. Jednakże, jak już stwierdzono, w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy u.z.s.z. w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 września 2012 r., to jest w czasie, kiedy obowiązywał jeszcze art. 29 ust. 1 tej ustawy, stanowiący wyłącznie o umowach na czas oznaczony.

Do podobnych wniosków prowadzi również wykładnia językowa omawianych przepisów. Odnosząc się do literalnej treści ustawy, należy wskazać, że zgodnie z art. 29 ust. 3 u.z.s.z. (w brzmieniu z dnia śmierci matki powódki) dyrektor oddziału regionalnego zawiera umowę najmu do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej. Przepis ten, stanowiąc o końcu okresu obowiązywania tytułu prawnego, odnosi się zatem wprost wyłącznie do sytuacji, gdy umowa została zawarta na czas oznaczony. Tylko wtedy bowiem można wyraźnie wskazać moment końcowy obowiązywania tytułu prawnego. Odmienna interpretacja prowadzi w istocie do absurdalnych wniosków. Powstaje bowiem pytanie, w jaki sposób dyrektor oddziału regionalnego miałby wywiązać się z określonego w art. 29 ust. 3 u.z.s.z. obowiązku zawarcia umowy z osobą wskazaną w art. 26 ust. 3 u.z.s.z., skoro zgodnie z art. 29 ust. 3 u.z.s.z. taka umowa powinna być zawarta do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego poprzedniego najemcy, a umowa z poprzednim najemcą była przecież zawarta na czas nieoznaczony, którego końca obowiązywania nie sposób ustalić. Z powyższego wynika, że interpretacja, zgodnie z którą art. 26 ust. 3 u.z.s.z. odnosi się również do umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, w istocie uniemożliwiałaby wywiązanie się przez dyrektora oddziału regionalnego z obowiązku wynikającego z art. 29 ust. 3 u.z.s.z.

Powyższe rozważania dostarczyły licznych argumentów na rzecz stanowiska, że w dniu śmierci matki powódki kwestia wstąpienia w stosunek najmu zawartego na czas nieoznaczony znajdowała się poza zakresem regulacji u.z.s.z. Takie rozumienie przepisów tej ustawy ma również swoje racjonalne uzasadnienie w wyniku zastosowania wykładni funkcjonalnej. Lektura przepisów u.z.s.z. prowadzi do wniosku, że w tej ustawie wprowadzono słabszą ochronę praw tych osób, które zamieszkują w lokalach znajdujących się w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony. W przypadku śmierci najemcy tylko osoby wyraźnie wskazane w treści ustawy mogą skutecznie złożyć wniosek o zawarcie umowy - ale tylko do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego, który przysługiwał osobie zmarłej. Inaczej rzecz się ma w przypadku najemców, którym przysługiwało silniejsze prawo, to jest prawo korzystania z lokalu na czas nieoznaczony. W tym przypadku u.z.s.z. nie przewiduje takich dodatkowych ograniczeń w kwestii wstąpienia w stosunek najmu, jakie zostały wprowadzone w przypadku umów zawartych na czas oznaczony. Wypada więc uznać, że regulacja zawarta w art. 29 ust. 3 u.z.s.z. (w brzmieniu obowiązującym w dniu śmierci M. K. (1)) stanowi odstępstwo od zasad wstępowania w stosunek najmu po zmarłym najemcy i jako wyjątek od ogólnych reguł nie powinna być wykładana w sposób rozszerzający.

Podsumowując tę część rozważań należy przyjąć, że przepisy art. 29 u.z.s.z. obowiązujące w dacie śmierci M. K. (1) regulują tylko najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony. Umowy najmu lokali mieszkalnych, będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, zawarte na czas nieoznaczony na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, pozostają zatem poza zakresem regulacji ustawy. Pogląd taki jest również prezentowany w orzecznictwie sądowym (tak przykładowo: Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie w wyroku z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie o sygn. akt IV Ca 1723/13).

Zgodnie z treścią art. 29a u.z.s.z., obowiązującym w chwili śmierci M. K. (1), 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 cywilny. Wymaga podkreślenia, że w cytowanym art.29a u.z.s.z. posłużono się sformułowaniem „w zakresie nieuregulowanym w ustawie”, co przesądza, że wszystkie sytuacje i przypadki nieobjęte regulacją u.z.s.z. podlegają unormowaniom kodeksu cywilnego. Jak już wyjaśniono, jednym z takich przypadków nieobjętych przepisami u.z.s.z. jest zawarcie przez dyrektora Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, umowy najmu na czas nieoznaczony. Powyższe prowadzi do wniosku, że skoro matka powódki nie była żołnierzem zawodowym i zajmowała lokal mieszkalny będący w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, do wstąpienia w stosunek najmu po niej znajdzie zastosowanie art. 691 k.c., a nie art. 29 ust. 2 i 3 u.z.s.z. W tej sytuacji pozostawało bez znaczenia, że strony w treści umowy najmu z dnia 10 lipca 2003 r. wskazały, że w sprawach nieuregulowanych tą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Skoro unormowania u.z.s.z. nie regulują sytuacji objętej wskazaną umową, strony nie mogły skutecznie wyłączyć zastosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu cywilnego. Natomiast przepisy wskazanej ustawy o ochronie praw lokatorów nie mogły znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie - wobec treści art. 1a tej ustawy, który stanowi, że przepisów ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego (wcześniej przepis stanowił o lokalach będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej).

Sąd Rejonowy wskazuje także, że w dacie zawierania umowy najmu przez matkę powódki żaden przepis u.z.s.z. nie zawierał szczególnej regulacji dotyczącej następstwa prawnego w razie śmierci najemcy lokalu wynajmowanego na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony. Również przepisy intertemporalne zamieszczone w kolejnych ustawach nowelizujących nie regulowały tej kwestii. Wymaga jednak odnotowania, że art. 29 ust. 3 u.z.s.z. (w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy z dnia 10 lipca 2003 r.) stanowił, że do osób, którym wynajęto lokale na podstawie art. 29 ust. 1 lub 2 u.z.s.z. stosuje się odpowiednio przepisy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. W nieobowiązującej już ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych początkowo znajdował się w art. 8, który zawierał ogólną regulację następstwa prawnego po śmierci najemcy lokalu. Regulacja ta została później przeniesiona do art.

691 k.c. Z powyższego wynika, że w chwili zawarcia umowy z dnia 10 lipca 2003 r. dla kwestii wstąpienia w stosunek najmu rozstrzygające były przepisy kodeksu cywilnego, a nie u.z.s.z. Natomiast w chwili śmierci M. K. (1) w u.z.s.z. znajdowała się już odrębna regulacja dotycząca wstąpienia w stosunek najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, dotycząca umów zawartych na czas oznaczony. Jednakże nawet w nowym stanie prawnym w określonych przypadkach wyraźnie dopuszczono możliwość stosowania przepisów kodeksu cywilnego (art. 29a u.z.s.z.).

Na marginesie należy wskazać, że nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja strony pozwanej, zgodnie z którą w niniejszej sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 29 ust. 3 u.z.s.z., który jako przepis szczególny wyłącza zastosowanie art. 691 k.c. Była już o tym mowa, że art. 29 ust. 3 u.z.s.z. znajduje zastosowanie wyłącznie do umów zawartych na czas oznaczony. W odniesieniu do takich umów wskazany przepis rzeczywiście w sposób szczególny reguluje kwestię wstąpienia w stosunek najmu. W takim zakresie przepis ten, ograniczając krąg podmiotów wstępujących w stosunek najmu po zmarłym najemcy, niewątpliwie stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 691 k.c. Natomiast w przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony art. 29 ust. 3 u.z.s.z. nie znajduje w ogóle zastosowania, zatem nie jest możliwe, aby przepis ten mógł wyłączyć zastosowanie art. 691 k.c. W myśl zasady *lex specialis derogat legi generali* przepisy szczególne derogują przepisy o charakterze ogólniejszym, przy czym derogują je tylko w takim zakresie, w którym wprowadzają unormowanie odrębne (por. J. Nowacki, Z. Tobor, Wstęp do prawoznawstwa, Wydanie IV, Katowice 1999 s. 157). Zatem skoro art. 29 ust. 3 u.z.s.z. nie reguluje w sposób odrębny od art. 691 k.c. kwestii wstąpienia w stosunek najmu w sytuacji zawarcia umowy na czas nieoznaczony, to w tym przypadku zasada *lex specialis derogat legi generali* nie znajdzie zastosowania.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, należy uznać, że w realiach niniejszej sprawy, z mocy odesłania zawartego w art. 29a u.z.s.z., znajduje zastosowanie art. 691 k.c.

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci matki powódki, 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. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zamieszkiwanie wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci (§ 2 powyższego przepisu). Aby uznać, że doszło do wstąpienia przez daną osobę w stosunek najmu po zmarłym muszą zostać spełnione zatem w sposób kumulatywny następujące przesłanki: pozostawanie ze zmarłym najemcą w określonej w powyższym przepisie relacji oraz stałe zamieszkiwanie przez daną osobę w przedmiotowym lokalu razem z najemcą, z tym, że zamieszkiwanie to musi mieć miejsce w chwili śmierci najemcy.

W niniejszej sprawie nie było sporne, że zmarła M. K. (1) była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W.. Nie budziło też wątpliwości, że powódka należy do kręgu podmiotów wskazanych w treści art. 691 § 1 i 2 k.c. T. K. (1) jest bowiem córką zmarłej M. K. (1), z którą stale zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu aż do chwili śmierci swojej matki. Okoliczność wspólnego stałego zamieszkiwania z matką aż do dnia 19 sierpnia 2012 r. nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, a ponadto fakt ten znajdował potwierdzenie w zebranej sprawie dokumentacji oraz w zgodnych zeznaniach świadków. Tym samym należy stwierdzić, że powódka na podstawie art. 691 § 1 k.c. w zw. z art. 29a u.z.s.z. w dniu 19 lipca 2012 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W..

Należy na koniec wskazać, że w treści pkt. I sentencji Sąd błędnie oznaczył datę wstąpienia powódki w stosunek najmu w miejsce M. K. (1) - prawidłowo winno być 19 września 2012 r., a nie 19 grudnia 2012 r. Zdaniem Sądu powyższy mankament orzeczenia nie może zostać usunięty w drodze sprostowania na podstawie art. 350 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., czyli według zasady finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zasądzając na rzecz powódki zwrot kosztów procesu w wysokości 817 zł Sąd miał na uwadze poniesione przez nią koszty w postaci

wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 600 zł, ustalonej na podstawie § 6 pkt 3 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. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz opłaty od pozwu w wysokości 200 zł.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

SSR Paweł Szymański