

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 października 2019 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z dniem 1 października 2015 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa została połączona z Agencją Mienia Wojskowego. Połączenie nastąpiło przez przejęcie Agencji Mienia Wojskowego przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, która przyjęła nazwę Agencja Mienia Wojskowego (okoliczności bezsporne, wynikające wprost z art. 120 ustawy z 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego).

W dniu 20 marca 2003 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jako wynajmujący i K. W. (1) jako najemca zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z umową w przedmiotowym lokalu razem z najemczynią mogły mieszkać jej córki K. W. (2) i A. W. (dowód: umowa najmu – k. 7-11).

K. W. (1) zmarła 17 października 2016 r. (dowód: kopia aktu zgonu – k. 18).

Powództwo A. W. przeciwko Agencji Mienia Wojskowego o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. po K. W. (1) zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 4 kwietnia 2018 r., sygnatura akt XXVII Ca 2411/17 (dowód: wyrok Sądu Rejonowego – k. 13, wyrok Sądu Okręgowego – k. 14).

Agencja Mienia Wojskowego wezwała K. W. (2), A. W. i małoletniego syna A. A. J. do opuszczenia, opróżnienia i przekazania lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W. w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania (dowód: wezwanie wraz z dowodem doręczenia – k. 23-25).

Obecnie w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. mieszkają A. W. i A. J.. A. W. ma 37 lat, nie ma wyższego wykształcenia i nie posiada wyuczonego zawodu. Pracuje jako sprzątaczką w spółce (...) i zarabia około 2700 zł miesięcznie. Nie pozostaje w związku z ojcem A. J.. Ojciec dziecka mieszka oddzielnie ze swoją matką. Ojciec małoletniego utrzymuje kontakt z dzieckiem i płaci na nie dobrowolne alimenty w wysokości 450 zł miesięcznie. A. W. nie ma w W. żadnej rodziny i nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Została zakwalifikowana do najmu lokalu komunalnego, znajduje się na liście oczekujących na 22 miejscu. Pozostało jej około roku czekania. Regularnie uiszcza opłaty związane z zajmowaniem spornego lokalu. A. W. i A. J. aktualnie nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej. W 2013 r. A. W. otrzymała taką pomoc w postaci bezpłatnych obiadów szkolnych dla syna (dowód: zeznania A. W. – k. 118-119, zaświadczenie o zarobkach – k. 62, pismo (...) W. – k. 63, potwierdzenia przelewów – k. 66-71, informacja z ZUS – k. 103, informacja z (...) k. 105, informacja z UP – k. 108).

K. W. (2) ma 32 lata. Nie mieszka w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. od około 9 lat. Przez ten czas mieszkała w różnych miejscach, czasami wynajmowała mieszkania. Nie ma dzieci i partnera. Z zawodu jest fryzjerką. Obecnie pracuje na $\frac{3}{4}$ etatu i zarabia około 1200-1500 zł miesięcznie. Nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej. Aktualnie czasowo przebywa u koleżanki i tam przechowuje swoje rzeczy. Posiada klucze do lokalu numer (...) przy ul. (...), ale nie wchodzi tam wedle upodobania. W spornym lokalu przebywa tylko wtedy, gdy umówi się z siostrą na spotkanie. Ponadto trzyma tam dokumenty, żeby jej nie zginęły. Pod tym adresem odbiera także korespondencję i jest zameldowana. Nie wymeldowała się z lokalu przy wyprowadzce, bo chciała mieć jakikolwiek meldunek (dowód: zeznania K. W. (2) – k. 119, zaświadczenie o zarobkach – k. 79, informacja z (...) k. 105, informacja z UP – k. 108).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Podstawą uwzględnienia powództwa był art. 222 § 1 k.c. Pozwani nie kwestionowali tego, że nie mają żadnego prawa do zajmowania spornego lokalu. Nie było przedmiotem sporu, że pierwotna najemczyni lokalu K. W. (1) nie była zawodowym żołnierzem. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy z 25 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust.

2 [czyli osoby niebędącej zawodowym żołnierzem, zajmującej lokal na podstawie umowy najmu z Agencją Mienia Wojskowego – uwaga Sądu], 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. Z kolei art. 26 ust. 3 ustawy wymienia małżonka 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. K. W. (2) i A. W. są córkami zmarłej najemczynie K. W. (1). W chwili jej śmierci miały odpowiednio 29 i 34 lata. W sprawie nie zostało przy tym wykazane, aby przed ukończeniem 25 roku życia którakolwiek z nich stała się niezdolna do pracy oraz do samodzielnej egzystencji. Tym samym żadnej z pozwanych nie przysługiwało wobec powoda roszczenie o zawarcie umowy najmu spornego lokalu, o którym mowa w art. 26 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Z kolei powództwo A. W. o ustalenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu spornego lokalu zostało prawomocnie oddalone, a pozwana K. W. (2) nie wytaczała takiego powództwa. Jednocześnie pozwani nie wykazali, aby istniała jakakolwiek inna podstawa do zajmowania przez nich spornego lokalu.

Powód wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., ale pozwani nie zastosowali się do wezwania. W konsekwencji powództwo należało uwzględnić.

Pozwani A. W. i A. J. nadal mieszkają w spornym lokalu, co wprost przyznali. Pozwana K. W. (2) wprawdzie nie mieszka w tym lokalu, ale zdaniem Sądu nie stanowiło to argumentu za oddaleniem powództwa w stosunku do niej. Pozwana fizycznie nie przebywa w lokalu, ale jak sama przyznała wciąż ma do niego klucze, które nie zostały wydane powodowi. Pozwana ma więc środki umożliwiające jej władanie lokalem, a to że tego nie robi, jest wyłącznie kwestią jej uzgodnień z siostrą A. W.. Ponadto pozwana K. W. (2) w spornym lokalu wciąż przechowuje dokumenty „żeby jej nie zginęły” i jest tam zameldowana, bo chciała mieć „jakikolwiek meldunek”. Pod przedmiotowym adresem odbiera także korespondencję. Wszystko powyższe, a w szczególności fakt posiadania kluczy do przedmiotowego lokalu, prowadzi do wniosku, że K. W. (2) nie zerwała całkowicie swojego związku ze spornym lokalem i tak naprawdę wciąż istnieje realna możliwość jej powrotu do tego lokalu, zwłaszcza wobec tego, że aktualnie jedynie czasowo przebywa u znajomej, na zasadzie robienia zakupów i innej pomocy w zamian za mieszkanie. Słuszne interesy powoda przemawiały więc za uwzględnieniem powództwa także w stosunku do pozwanej K. W. (2), mimo że ze spornego lokalu wyprowadziła się już kilka lat temu.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 1a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów) przepisów tej ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego. W niniejszej sprawie przepisy tej ustawy nie miały zatem wprost zastosowania. Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej opróżnienia lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwaterze internatowej zamieszkiwanych przez żołnierza wspólnie z innymi osobami dokonuje organ egzekucyjny, na wniosek dyrektora oddziału regionalnego, w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, z zastrzeżeniem ust. 3. Z kolei art. 45 ust. 3 powołanej ustawy stanowi, że w wypadku między innymi małoletniego i osób wspólnie z nim zamieszkujących nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwaterze internatowej. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania. Pozornie więc między art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów a art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP zachodzi sprzeczność, ale de facto art. 45 ust. 3 ostatnio powołanej ustawy należy traktować jako przepis szczególny względem art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów. Artykuł 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP odsyła w zakresie orzekania o uprawnieniu

do lokalu socjalnego do ustawy o ochronie praw lokatorów, która jest jedynym aktem prawnym regulującym kwestię uprawnienia do lokalu socjalnego.

W tym kontekście warto powołać uchwałę Sądu Najwyższego z 27 maja 2010 r., III CZP 30/10 w której Sąd Najwyższy wprost wskazał, że przepisy art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowią podstawę prawną do nałożenia na gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie, której sąd nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Najwyższy podniósł, że w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej następuje odwołanie do pojęcia „lokalu socjalnego” przez nakazanie sądowi orzekającemu o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, będącego w zasobach Agencji Mienia Wojskowego, orzeczenia także o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Dyspozycja części końcowej przepisu art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jest wskazanym w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów „wypadkiem przewidzianym w ustawie” przez odwołanie się tego przepisu do właściwych uregulowań ustawy o ochronie praw lokatorów. Wnioskowanie takie jest uprawnione, ponieważ powołany przepis ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje przed tym ogólnym odwołaniem się do przepisów tej ustawy, kto i w jakich okolicznościach ma prawo oczekiwać przyznania prawa do lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy wskazał również, że art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego, a nie osób uprawnionych do lokali socjalnych, o których stanowi art. 45 ust. 3 in fine ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Tym samym w niniejszej sprawie Sąd miał obowiązek z urzędu orzec o uprawnieniu pozwanych (bądź jego braku) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ustalone okoliczności przemawiały za przyznaniem takiego uprawnienia pozwanym A. W. i A. J.. Podstawą tego orzeczenia był art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd ustalił, że pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany i jednocześnie ich sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Podstawą wyroku jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Sąd orzekając o tym, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego miał na uwadze, że znajdują się oni na liście oczekujących na lokal komunalny. Na chwilę zamknięcia rozprawy pozwani nie mieli jednak możliwości przeprowadzki do tego lokalu, znajdują się bowiem na 22 miejscu listy i pozostał im około rok czekania. Przy uwzględnieniu powództwa bez przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego powstałaby więc sytuacja – przy założeniu, że wyrok o takiej treści uprawomocniłby się – że pozwani byłiby zmuszeni opuścić sporny lokal, nie mając jednocześnie gdzie mieszkać. Trzeba przy tym zauważyć, że jak wskazał interwenient (...) W., pozwani są zakwalifikowani do najmu lokalu komunalnego – co bynajmniej nie jest jednoznaczne z zawarciem umowy najmu takiego lokalu. To nastąpi najwcześniej za rok. Na chwilę zamknięcia rozprawy pozwanym nie przysługiwało uprawnienie do zamieszkania w jakimkolwiek lokalu. Powstanie ono dopiero w przyszłości i choć jego powstanie jest bardzo prawdopodobne, to nie zmienia to jednoznacznej treści art. 316 § 1 k.p.c. i obowiązku Sądu orzekania według stanu na chwilę zamknięcia rozprawy. Stan ten zaś w odniesieniu do pozwanych A. W. i A. J. był taki, że pomijając sporny lokal nie mają oni gdzie mieszkać.

Sąd miał przy tym na uwadze, że jeśli chodzi o małoletniego pozwanego A. J. to nie tylko jego matka, ale także ojciec ma obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych małoletniego. Podkreślenia jednak wymaga, że pozwana A. W. nie pozostaje w związku z ojcem małoletniego. Jednocześnie rodzice dziecka uzgodnili, że będzie ono mieszkało z matką, przy czym ojciec utrzymuje z nim kontakt i dobrowolnie płaci alimenty. Zdaniem Sądu niemożliwe więc było orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego z tą argumentacją, że pozwanemu A. J. mieszkanie powinien zapewnić ojciec, a pozwana A. W. powinna we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe. Takie orzeczenie byłoby rażąco sprzeczne z dobrem małoletniego pozwanego, zupełnie burząc dotychczasowy porządek jego życia. Poza tym pozwanymi w sprawie byli A. W., K. W. (2) i A. J., a nie ojciec tego ostatniego i tylko w stosunku do pozwanych Sąd musiał zbadać możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jeśli chodzi o ojca małoletniego,

to wobec ustalenia, że mieszka on z własną matką (zeznania pozwanej A. W. – k. 118-119) wątpliwe jest, czy ma on możliwość zapewnienia synowi mieszkania – babka pozwanego A. J. wcale nie musi i nie ma obowiązku wyrażenia zgody na zamieszkanie z nią kolejnych osób.

Sytuacja materialna pozwanych jest stosunkowo dobra. Pozwana A. W. ma stałą pracę i zarabia około 2700 zł miesięcznie. Otrzymuje także alimenty na syna w wysokości 450 zł. Najem mieszkania w W. na wolnym rynku przy takich dochodach byłby możliwy, ale wtedy na zaspokojenie pozostałych potrzeb pozwany zostałaby minimalna kwota. Nie bez przesady można stwierdzić, że przy najmie mieszkania na wolnym rynku pozwani mieliby poważny problem z zaspokojeniem innych, podstawowych potrzeb życiowych. Nie bez znaczenia jest tutaj fakt, że małoletni jest dzieckiem w fazie intensywnego wzrostu, co wiąże się ze stosunkowo dużymi nakładami na odzież i obuwie, a powszechnie znana jest okoliczność, że podręczniki szkolne są drogie. Mając więc na uwadze koszty utrzymania małoletniego dla pozwanych przy ich dochodach realne byłoby raczej wynajęcie pokoju, a nie całego mieszkania w W.. To jednak z kolei zdaniem Sądu byłoby sprzeczne z dobrem małoletniego pozwanego, który ma prawo do normalnych, niezakłóconych warunków życia, rozwoju i nauki. Ewentualna konieczność dzielenia mieszkania z obcymi ludźmi na pewno by temu nie sprzyjała.

Ustalone okoliczności prowadziły więc do wniosku, że pozwani A. W. i A. J. na chwilę zamknięcia rozprawy nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany i jednocześnie ich sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Przyznanie pozwany A. W. i A. J. uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego siłą rzeczy pociągało za sobą obligatoryjne orzeczenie o wstrzymaniu wykonania w stosunku do nich punktu I wyroku do czasu przedstawienia im przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a to na podstawie art. 14 ust. 6 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (punkt III wyroku).

Jeśli chodzi o pozwaną K. W. (2), to nie spełnia ona przesłanek do przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). Pozwana jest młodą, zdrową osobą i nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Osiąga wprawdzie niewysokie dochody, ale pracuje jedynie na $\frac{3}{4}$ etatu. Nie przy tym obiektywnych przeszkód, uniemożliwiających pozwanej pracę w pełnym wymiarze czasu i tym samym wyższe zarobki. Niezależnie od powyższego trzeba zauważyć, że w W. z pewnością istnieją możliwości uzyskiwania wyższych zarobków, co pokazuje chociażby przykład pozwanej A. W., która na stanowisku sprzątaczkii zarabia około 2700 zł netto miesięcznie – jest to praca niewymagająca specjalistycznego, kierunkowego wykształcenia, zatem może ją wykonywać także pozwana K. W. (2). Wreszcie na szczególną uwagę zasługuje fakt, że pozwana K. W. (2) od około 9 lat nie mieszka w spornym lokalu i przez ten czas nie miała problemu z samodzielnym zaspokajaniem swoich potrzeb mieszkaniowych. Wszystko powyższe przemawiało za przyjęciem, że pozwana zarówno obecnie, jak i w przyszłości nie powinna mieć problemów z zaspokojeniem tych potrzeb. Konsekwencją było orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie IV wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego czy ogólnej sytuacji życiowej strony.

Zdaniem Sądu sytuacja materialna wszystkich pozwanych jest na tyle trudna, że obowiązkiem poniesienia przez nich kosztów procesu byłby dla nich nadmiernym obciążeniem. Poza tym orzekając o kosztach Sąd miał na uwadze postawę pozwanych w toku postępowania. Pozwani w żaden sposób go nie utrudniali i nie podejmowali zachowań zmierzających do przedłużenia procesu. Przedstawienie przez pozwanych dowodów i stawiennictwo na rozprawach umożliwiły sprawne procedowanie i szybkie zakończenie sprawy. Znaczenie dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu miało też to, że pozwani nie korzystali ze spornego lokalu w sposób sprzeczny z prawem i zasadami współżycia społecznego oraz regularnie dokonywali i dokonują opłat za lokal. Wreszcie wymaga podkreślenia, że pozwani nie objęli spornego lokalu bezprawnie, wbrew woli i wiedzy powoda. Wręcz przeciwnie, przez kilkanaście lat zamieszkiwali w nim jako osoby uprawnione, a to zgodnie z umową najmu zawartą przez powoda z matką i babką pozwanych K. W. (1). W tej sytuacji Sąd przyjął, że obciążenie pozwanych kosztami procesu – chociaż co do zasady możliwe ze względu na ich przegraną w sprawie – sprzeciwiałoby się zasadom słuszności i byłoby niesprawiedliwe.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie V wyroku.

O przejęciu nieuiszczonych kosztów sądowych na rachunek Skarbu Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (punkt VI wyroku).

ZARZĄDZENIE

doręczyć pełnomocnikowi powoda odpis wyroku z uzasadnieniem.

Dnia 09 listopada 2019 r.