

Sygnatura akt VI C 1428/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu VI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Michór

Protokolant: Bartosz Jakus

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) we W.

przeciwko M. P.

- opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VI C 1428/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) we W. wniosła o nakazanie pozwanemu M. P., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwany zamieszkuje i zajmuje powyższy lokal mieszkalny. Podniosła przy tym, że lokal zajmowany był przez pozwanego go na podstawie umowy najmu tegoż lokalu zawartej przez powoda z jego matką A. P.. Tymczasem A. P. zmarła dnia 29.03.2011 r. Jako podstawę prawną powódka strona powodowa wskazała regulację art. 29b ust. 1-2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Interwenient uboczny – Gmina W., wniósł o oddalenie powództwa (k. 55-56) wskazując, że pozwany dysponuje tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu, bowiem wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c. po swojej matce. Interwenient wskazał, że brak podstaw dla zastosowania w sprawie regulacji art. 29b ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 13.11.2002 r. między Wojskową Agencją Mieszkaniową a A. P., matką pozwanego M. P. zawarta została na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położony we W. przy ul. (...).

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z 13.11.2002 r. k. 7-9)

A. P. zmarła dnia 29.03.2011 r.

(dowód: akt zgonu k. 10)

Pismem z dnia 19.10.2011 r. pozwany złożył prośbę do Dyrektora Oddziału (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej we W. o uregulowanie stanu prawnego powyższego lokalu.

(dowód: pismo strony powodowej z 19.10.2011 r. k. 13)

Strona powodowa w piśmie z dnia 2.11.2011 r. wskazała, że pozwany od chwili śmierci matki zajmuje lokal bez tytułu prawnego, podnosząc, że nie spełnia przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej. Jednocześnie pozwany został poproszony o udzielenie informacji, czy dobrowolnie wyda lokal, a jeżeli tak, to w jakim terminie. Pismo doręczono pozwanemu dnia 7.11.2011 r.

(dowód: pismo strony powodowej z dowodem doręczenia z 2.11.2011 r. k. 14-15)

Pozwany pismem z dnia 19.11.2011 r., wniesionym do strony pozwanej dnia 23.11.2011 r., wniósł o zawarcie z nim umowy najmu powyższego lokalu mieszkalnego na zasadach, na jakich lokal ten zamieszkiwała jego matka A. P..

(dowód: pismo pozwanego z 19.11.2011 r. k. 16)

Pismem z dnia 19.12.2011 r. Dyrektor Oddziału (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 2.11.2001 r. oraz wezwał pozwanego do opróżnienia lokalu i przekazanie go do dyspozycji powoda w stanie wolnym, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo doręczono dnia 23.12.2011 r.

(dowód: pismo strony powodowej z 19.12.2011 r. z dowodem doręczenia k. 11-12)

Pozwany dnia 25 stycznia 2012 r. wniósł odwołanie od decyzji z 19.12.2011 r. wydanej przez dyrektora Oddziału (...).

(dowód: pismo pozwanego z 25.01.2012 r. k. 49-50)

Saldo zadłużenia tytułem korzystania z lokalu na dzień 31.03.2013 r. wynosiło 11.591,51 zł. Strona powodowa nalicza pozwanemu odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu.

(dowód: kartoteka finansowa k. 17-21,

wyliczenie opłat k. 22)

Pozwany nie korzysta ze świadczeń ZUS, nie korzysta z pomocy MOPS, nie ma orzeczonej niepełnosprawności, nie jest obłożnie chory, nie jest emerytem bądź rencistą, nie opiekuje się osobą małoletnią, niepełnosprawną lub ubezwłasnowolnioną. Stracił pracę, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, oczekuje na pracę. Nie żadnych dochodów, nie ma majątku. Zamieszkuje w lokalu sam, nikt inny nie przechowuje tam rzeczy i kluczy.

(dowód: pismo ZUS z 11.01.2014 r. k. 47,

pismo MOPS z 14.01.2014 r. k. 36,

zeznania pozwanego k. 52)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie był w istocie bezsporny, zaś spór miał charakter sporu co do prawa. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na obiektywnych dowodach w postaci powołanych wyżej dokumentów oraz na zeznaniach pozwanego, które nie były kwestionowane przez stronę powodową oraz korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Ustawa dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity z 2010 r., Dz.U. Nr 206, poz. 1367 z późn.zm.) przewiduje w art. 29 ust. 1 wynajęcie lokalu mieszkalnego 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. Obecnie zawarcie takiej umowy może nastąpić jedynie na czas oznaczony. W ustawie w art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 2 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. W takim przypadku członkowie rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3 ustawy, 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. Do osób uprawnionych stosownie do art. 26 ust. 3 ustawy należą natomiast małżonek; wspólnie zamieszkałe dzieci własne, przysposobione, przyjęte na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego, dzieci małżonka, 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.

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.

Sytuacja taka ma miejsce w rozpatrywanej sprawie. Matka pozwanego zajmowała bowiem sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Umowy takie były bowiem zawierane na podstawie ustawy o zakwaterowaniu sił Zbrojnych RP na podstawie art. 29 ust. 1 u.zSZ w brzmieniu obowiązującym do dnia 30.06.2004 r. Skoro więc obecnie obowiązujące przepisy ustawy (tj. obowiązujące w dacie śmierci najemcy lokalu) regulują tylko najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony, to umowy najmu lokali mieszkalnych (będących w dyspozycji WAM) zawarte na czas nieokreślony pozostają poza zakresem regulacji ustawy. Wykładnia systemowa, uwzględniająca systematykę przepisu art.29 ustawy wskazuje bowiem, że dotyczy on tylko najmu na czas określony, na co jednoznacznie 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 w szczególności 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 nieokreślony pozostaje poza zakresem regulacji ustawy. Do kwestii takich ma zaś zastosowanie kodeks cywilny stosownie do art. 29a (...). Wskazać należy, 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. Użycie natomiast w powyższym przepisie sformułowania „w zakresie” nakazuje odnieść to do „granic”, „zasięgu” 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. Przenosząc powyższe na płaszczyznę rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że skoro matka powoda nie była żołnierzem zawodowym i zajmował lokal mieszkalny będący w dyspozycji WAM na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, do wstąpienia w stosunek najmu po nim zastosowanie mieć będzie art.691 k.c., a nie ust.3 artykułu 29 ustawy (na stanowisku takim stoi także Sąd Okręgowy we Wrocławiu, zob. uzasadnienie wyroku wydanego przez SO w wyniku wywiedzenia apelacji od wyroku tut. Sądu w sprawie sygn. akt VI C 498/11).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd przyjął, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art.691 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Zgodnie z art. 691 § 2

k.c. wymienione osoby wstępują w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Należało więc przyjąć, że pozwany, jako syn najemczyni, po jej śmierci wstąpił w jego miejsce w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Jednocześnie dla ustalenia powyższego nieistotnym było, czy pozwany uregulował w stosunku do strony powodowej zaległości związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu. Przepis art.691 k.c. nie uzależnia bowiem następstwa prawnego po najemcy od jakichkolwiek kwestii finansowych.

Konsekwencją ustalenia, że pozwany na podstawie art. 691 k.c. w zw. z art. 29b u.z.SZ wstąpił w stosunek najmu po swojej matce jest uznanie, że brak podstaw dla nakazania mu opróżnienia lokalu z uwagi na zajmowanie go bez tytułu prawnego. Dla rozwiązania stosunku prawnego łączącego pozwanego ze stroną powodowa konieczne było bowiem wypowiedzenie najmu stosownie do art. 688 k.c. w zw. z art. 29b u.z.SZ. Zgodnie bowiem z tym unormowaniem jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Za wypowiedzenie takie nie można natomiast uznać pism strony pozwanej kierowanych do pozwanego, żadne bowiem nie stanowiły wypowiedzenia umowy najmu na czas nieoznaczony. Powództwo strony powodowej jest zatem przedwczesne.

Mając powyższe na względzie, na mocy powołanych przepisów prawa należał orzec jak w sentencji wyroku.

Sygn. akt VI C 1428/13

### **Zarządzenie**

1. odnotować uzasadnienie,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej,
3. kal. 14 dni.

W., dnia 18.04.2014 r.