

Sygn. akt IX Ca 1088/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciepmek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego

o ustalenie istnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 28 maja 2018 r., sygn. akt I C 1170/18,

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 450 zł (czteryście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Krystyna Skiepmo Mirosław Wieczorkiewicz Dorota Ciepmek

**Sygn. akt IX Ca 1088/18**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o ustalenie, że między nim a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) na czas nieoznaczony. Powód w pozwie podał, że lokal ten został mu przydzielony w dniu 21 stycznia 1981r. na czas trwania umowy o pracę, kiedy to był pracownikiem cywilnym w Wojskowym (...) Zarządzie (...) w O., na stanowisku magazynier. W dniu 19 września 1995r. powód przeszedł na rentę inwalidzką, na której przebywa obecnie i opłaca czynsz najmu w wysokości podawanej przez pozwanego. Powód wskazał również, że w dalszym ciągu chce wynajmować lokal, jednakże pozwany odmówił mu tego prawa przez wzgląd na niepozostawanie w stosunku pracy.

Pozwany wniósł o odrzucenie pozwu. Wskazał, że analogiczne żądanie powód zgłosił w postępowaniu wszczętym przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w sprawie o sygn. I C 3838/16. Sprawa ta została prawomocnie zakończona w ten sposób, że Sąd Rejonowy powództwo oddalił, zaś Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację powoda. Wobec

powyższego przedmiotowy pozew winien zostać oddalony na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 kpc. Co więcej pozwany wskazał, że na podstawie przydziału pozwany zawarł z powodem umowę najmu lokalu na czas określony – na czas trwania stosunku pracy. Stosunek ten został rozwiązany w dniu 19 września 1995r. w związku z przejściem na rentę inwalidzką. Pozwany wskazał, że nie ma podstawy prawnej stanowiącej o wstąpieniu powoda w stosunek najmu lub nabyciu przezeń prawa do lokalu.

Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2018 roku oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o odrzuceniu pozwu, zaś wyrokiem z dnia 28 maja 2018r. Sąd ten ustalił, że pomiędzy powodem a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w O. na czas nieoznaczony oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.003,-zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że:

- w dniu 21 stycznia 1981r. Garnizonowa Administracja (...) w O. przydzieliła powodowi, jako pracownikowi mieszkanie służbowe nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O.. Tego samego dnia z powodem została zawarta umowa najmu lokalu na czas oznaczony - na czas trwania umowy o pracę,

- w tym czasie powód był pracownikiem cywilnym w Wojskowym (...) Zarządzie (...) w O., na stanowisku magazynier,

- w 1983r. powód doznał wypadku przy pracy wskutek czego doznał złamania kręgosłupa i obydwu rąk,

- od dnia 2 października 1989r. do dnia 19 września 1995r. powód wykonywał pracę w Jednostce Wojskowej nr (...) w O., jako Dowódca Warty Cywilnej. Po tym okresie powód przeszedł na rentę inwalidzką, na której przebywa obecnie,

- w dniu 19 września 1995r. stosunek najmu z powodem wygasł. Powoda z pozwanym obecnie nie łączy stosunek najmu.

- pozwany pismem z dnia 1 lutego 2016r. poinformował powoda, że zajmowany przez niego lokal został przeznaczony do sprzedaży w 2016r.,

- w dniu 3 listopada 2016r. powód zwrócił się do pozwanego o przydział lokalu służbowego na czas nieokreślony, otrzymał informację, że nie ma możliwości zawarcia z nim umowy najmu na czas nieoznaczony.- od dnia wygaśnięcia stosunku najmu do wytoczenia przedmiotowego powództwa powód regularnie i terminowo uiszczał czynsz,

- pozwany wciąż przysyłał powodowi książeczki czynszowe i prowadził z nim systematyczną korespondencję dotyczącą korzystania z lokalu,

- do dnia wystosowania przez powoda pisma z dnia 3 listopada 2016 roku, pozwany nie domagał się od niego wydania lokalu,

- powód wystąpił do tutejszego Sądu z pozwem domagając się ustalenia wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 18 maja 2017r. w sprawie o sygnaturze akt I C 3838/16 Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo, uznając, iż brak jest podstaw do uznania, że powód wstąpił w stosunek najmu,

- na skutek zaskarżenia przez powoda wskazanego orzeczenia akta przekazane zostały Sądowi Okręgowemu w Olsztynie. Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017r. w sprawie o sygn. IX Ca 762/17 Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację powoda wskazując, że z uwagi na sformułowane przez powoda żądanie Sąd I instancji słusznie zakwalifikował sprawę, jako żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności sprawy wskazywać mogą, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu w sposób konkludentny, to zważywszy, że we wniosku apelacyjnym powód wystąpił z żądaniem tożsamym do tego zawartego w pozwie, Sąd II instancji nie mógł ocenić roszczenia powoda w sposób inny, niż uczynił to Sąd Rejonowy, a ponadto niedopuszczalna jest modyfikacja roszczenia w postępowaniu odwoławczy.

Mając powyższe ustalenia na względzie Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji podał, że wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 kpc nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ zachodzi w warunkach niniejszego postępowania brak tożsamości żądań powoda w obu sprawach. Takie stanowisko Sądu Rejonowego wynika z tego, że żądanie powoda w sprawie o sygn. akt I C 3838/16 zakwalifikowane zostało, jako żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu (dla którego zastosowanie mają przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), natomiast przedmiotowe żądanie dotyczy ustalenia istnienia stosunku najmu, które winno zostać rozpatrzone wedle twierdzeń pozwu przez pryzmat przepisu art. 660 kc.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy przyjął, że wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu – jako bezzasadny – podlegał oddaleniu.

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę realia niniejszej sprawy uznał, że powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu między nim, a stroną pozwaną w rozumieniu art. 189 kpc i w tym zakresie przytoczył szeroką prawną argumentację. Podobnie jak i co do dyspozycji art. 660 kc, ponieważ zgodnie z treścią tej normy umowa najmu pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Sformułowanie zawarte w cytowanym przepisie oznacza, że forma pisemna umowy najmu wymagana jest jedynie w przypadku umów zawartych na czas określony, lecz dłuższy niż jeden rok, a w innych przypadkach umowa najmu nieruchomości może zostać zawarta w dowolnej formie.

Oceniając roszczenie powoda Sąd ten podał, że z treści pozwu, jak i podtrzymywanego stanowiska w trakcie postępowania wynika, iż powód dąży do uregulowania sytuacji prawnej w przedmiocie lokalu, w którym zamieszkuje od 1981r., jednakże z uwagi na odmienność stanowiska strony pozwanej nie jest w stanie uczynić tego w sposób ugodowy.

Według Sądu I instancji stosunek najmu lokalu zajmowanego przez powoda rozwiązał się po przejściu powoda na rentę inwalidzką, a więc z dniem 19 września 1995r., jednak po tej dacie pomiędzy stronami doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu w sposób dorozumiany.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie ulega bowiem wątpliwości, że po stronie powodowej zakres i charakter używania lokalu nie zmienił się, po rozwiązaniu umowy najmu, tym bardziej, iż pozwany wyrażał zgodę na taki stan rzeczy.

Oceniając ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że pozwany wyrażał zgodę na zajmowanie lokalu przez powoda i jego rodzinę, ponieważ pomimo ustania stosunku najmu w dniu 19 września 1995r. pozwany nadal traktował powoda jak najemcę. Wciąż przysyłał mu książeczki czynszowe, na podstawie których powód regularnie opłacał czynsz. Co więcej pozwany przyjmował regulowane przez powoda opłaty czynszowe i przez okres niemalże 23 lat nie podjął żadnych czynności zmierzających do uregulowania sytuacji prawnej z powodem w jakikolwiek inny sposób.

Zdaniem Sądu Rejonowego świadczy to niewątpliwie o dorozumianej zgodzie na dalsze zakwaterowanie w lokalu, tym bardziej, że wojskowy organ mieszkaniowy występuje tutaj, jako podmiot profesjonalny, który jest powołany do zarządzania powierzonym mu zasobem.

W tych warunkach Sąd I instancji uznał, że powód działając w zaufaniu do profesjonalizmu państwowej agencji gospodarującej mieniem wojskowym mógł pozostawać w przekonaniu, że jest nadal najemcą lokalu przy ul. (...) w O..

W świetle wskazanych powyżej okoliczności Sąd Rejonowy przyjął, że ogół zachowań pozwanego, wskazuje na to, iż w sposób dorozumiany akceptował on fakt zajmowania przez powoda i jego rodzinę przedmiotowego lokalu, w konsekwencji czego pomiędzy nimi doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludenta.

W tej sytuacji Sąd ten przyjął, że żądanie pozwu uznać należało za zasadne, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, który zaskarżył orzeczenie w całości.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy, Agencja mogła zachowaniem swym, w sposób dorozumiany, wyrazić zamiar i wolę zawarcia umowy najmu z powodem na czas nieokreślony, podczas gdy, dla przypisania zachowaniu Agencji takiego znaczenia dorozumianego oświadczenia woli, konieczne byłoby istnienie po jej stronie świadomości (wiedzy), że dotychczasowa umowa najmu z powodem wygasła, a nadto - istnienie uregulowań prawnych, umożliwiających zawarcie takiej umowy najmu z powodem, które to okoliczności w sprawie nie występują,

2) naruszenie przepisu art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (co miało istotny wpływ na wynik postępowania), poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na nieuwzględnieniu twierdzeń pozwanej i dowodów, wskazujących, że powód zataił przed pozwaną fakt ustania stosunku zatrudnienia, będący przesłanką konieczną do dalszego obowiązywania umowy najmu lokalu mieszkalnego,

3) naruszenie art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 6 Kodeksu cywilnego, skutkujące błędnym przyjęciem, że między stronami stosunek najmu nawiązał się w sposób dorozumiany, podczas gdy powód nie wykazał przesłanek warunkujących możliwość mu wynajęcia lokalu przez Agencję, ani też nie wykazał, aby przed listopadem 2016r. Agencja miała wiedzę o ustaniu stosunku zatrudnienia powoda, zwłaszcza, że niezwłocznie po powzięciu tej wiedzy, Agencja podjęła czynności, mające na celu opróżnienie przez powoda, lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego,

4) nierozpoznanie istoty sprawy, naruszenie art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, w brzmieniach obowiązujących po ustaniu stosunku zatrudnienia powoda oraz art. 68 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (który zastąpił ww. przepis), poprzez ich nierozważenie i niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że istniała prawna możliwość wynajęcia powodowi lokalu mieszkalnego z zasobów pozwanej, w tym w szczególności - na czas nieokreślony,

5) naruszenie art. 60 i art. 660 Kodeksu cywilnego, poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w okolicznościach faktycznych i prawnych rozpoznawanej sprawy, ww. przepisy mogły mieć zastosowanie, w tym w szczególności - do Agencji, jako wynajmującego,

6) naruszenie art. 60 Kodeksu cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że możliwe jest przypisanie zewnętrznemu, przedmiotowemu zachowaniu pozwanej określonego znaczenia, niezależnie od kształtu jej strony podmiotowej (świadomości faktu, że umowa zawarta z powodem na czas określony wygasła).

Mając to na uwadze pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje sądowe.

Ponadto pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodów z dokumentów, zgłoszonych w treści uzasadnienia niniejszego pisma, na okoliczności tam wskazane (przy czym takie dokumenty nie zostały przedstawione wraz z apelacją, nota bene miało to być zestawie odnośnie zapotrzebowania mieszkaniowego poszczególnych garnizonów).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski zostały wywiedzione na podstawie należyście ustalonego stanu faktycznego sprawy i odpowiadają prawu. Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to, jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, treścią dyspozycji art. 189 kpc i ustalonymi faktami.

Stąd też Sąd Okręgowy przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Ponadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu, zaś brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia regulacji prawa materialnego, czy też prawa procesowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998r., III CKN 792/98 OSNC 1999 nr 4, poz. 83, z dnia 23 lipca 2015r., I CSK 654/14, Legalis nr 1325762, z dnia 11 maja 2016r., z dnia 26 stycznia 2017r., I CSK 54/16, Legalis nr 1591680, z dnia 15 lutego 2018r., I CSK 215/17, Legalis nr 1768192 i z dnia 4 grudnia 2018r., IV CSK 213/18, Legalis nr 1852711 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017r., I CSK 93/17, Legalis nr 1611995 i z dnia 31 stycznia 2018r., I CSK 222/17, Legalis nr 1754802).

W apelacji zostały postawione zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego. Zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997r., II CKN 60/97, OSNC 1997 nr 9, poz. 128 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2010r., II CSK 352/09, Legalis numer 338396).

Pozwany zarzuca błąd w ustaleniach faktycznych, przy czym wywodzi to nie z faktów, ale oceny faktów, a to jest zasadnicza różnica.

Wbrew zarzutowi skarżącego nie zachodzi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Należy podkreślić, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału.

Sama możliwość przeciwstawienia ustaleniom Sądu Rejonowego odmiennego poglądu, nie może prowadzić do wniosku o dokonaniu przez ten Sąd błędu w ustaleniach faktycznych, a w zasadzie do takiej polemiki sprowadzają się w tym zakresie apelacje skarżących stron. W przedmiotowej sprawie zachodzi taka sytuacja.

Na pewno, w tych ustaleniach przedstawionych przez Sąd I instancji nie ma sprzeczności, które dyskwalifikowałyby je pod względem prawidłowości.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany jest zarządcą mienia agencji wojskowej i wyrażał zgodę na zajmowanie lokalu przez powoda i jego rodzinę, ponieważ pomimo ustania stosunku najmu w dniu 19 września 1995r. pozwany nadal traktował powoda jak najemcę. Wciąż przysyłał mu książeczki czynszowe, na podstawie których powód regularnie opłacał czynsz. Co więcej pozwany przyjmował regulowane przez powoda opłaty czynszowe i przez okres niemalże 23 lat nie podjął żadnych czynności zmierzających do uregulowania sytuacji prawnej z powodem w jakikolwiek inny sposób.

W tej sytuacji należy uznać, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przyjął, że pozwany, jako podmiot profesjonalny, który jest powołany do zarządzania powierzonym mu zasobem także mieszkaniowym, w sposób dorozumiany zawarł umowę najmu spornego lokalu z powodem.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc należy uznać, że nie jest on skuteczny. Został on nawet wadliwie zredagowany.

Naruszenie normy art. 233 § 1 kpc nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego własnego ustalenia faktycznego i to bez wskazania dowodu, z którego ono wynika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 139). Trzeba zauważyć na to, żeby skutecznie zarzucić jego naruszenie, skarżący powinien wskazać, jakie konkretne dowody mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd błędnie uznał za wiarygodne, bądź niewiarygodne i w czym przy tej ocenie przejawilo się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Apelacja, co do tego zarzutu w żadnym miejscu tego nie przytacza. Samo wskazanie „zebranego materiału” nie daje podstawy do weryfikacji oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002r., I CKN 132/01, Lex nr 572028).

Odmiennej natomiast kwestią są ewentualne braki w ustaleniach faktycznych, lecz uchybienie to nie jest objęte hipotezą art. 233 § 1 kpc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002r., I CKN 1465/00, Legalis nr 59279).

Pozwany zarzucił Sądowi I instancji nierozpoznanie istoty sprawy, naruszenie art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, w brzmieniu obowiązującym po ustaniu stosunku zatrudnienia powoda oraz art. 68 ustawy o Agencjo Mienia Wojskowego poprzez ich nierozważenie i niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że istniała prawna możliwość wynajęcia powodowi lokalu mieszkalnego z zasobów pozwanej, w tym na czas nieokreślony.

Oceniając ten zarzut należy uznać, że wynika on z nierozumienia istoty sprawy, który został ukształtowany w oparciu o stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji.

Pozwany pomija to, że umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta w dniu 21 stycznia 1981r., kiedy obowiązywała ustawa z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (tekst jedn.: Dz. U. z 1992 r. nr 5, poz. 19 ze zmianami) oraz ustawa z 10 kwietnia 1974r. prawo lokalowe (Dz. U. nr 14, poz. 84 ze zmianami), a nie ustawa z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (j.t. Dz. U. nr 2356 z 2018r.), która obowiązuje dopiero od 1 stycznia 1996r. oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. nr 1234 z 2018r. ze zmianami), na którą powołuje się pozwany, ponieważ obowiązuje dopiero od 1 stycznia 2002r., a tym bardziej ustawa o Agencjo Mienia Wojskowego.

W tej sytuacji na potrzeby tej sprawy, z uwagi na zawarcie umowy najmu spornego mieszkania w dniu 21 stycznia 1981r. oraz na wygaśnięcie tego stosunku najmu w dniu 19 września 1995r., na skutek ustania stosunku pracy powoda w instytucjach wojskowych, należy uwzględnić problematykę zakwaterowania żołnierzy zawodowych i innych osób uprawnionych z 1981r., gdyż korzystanie z lokali mieszkalnych przeznaczonych na zakwaterowanie stałe żołnierzy regulowały przepisy ustawy z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, z 10 kwietnia 1974r. prawo lokalowe oraz ustawa z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 105, poz. 509 ze zmianami) (ostatnia ustawa obowiązuje od 12 listopada 1994r.). Wówczas ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP z 1995r. jeszcze nie obowiązywała.

Mając to na uwadze trzeba wskazać, że w świetle ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych z 1976r. można było wyróżnić trzy rodzaje lokali mieszkalnych przeznaczonych na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych i innych osób w ustawie tej określonych.

Po pierwsze, jest to osobna kwatery stała przeznaczona na zakwaterowanie stałe żołnierza zawodowego i jego rodziny (art. 8 cyt. ustawy).

Po drugie, jest to lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym na stałe zakwaterowanie żołnierzy, który może zostać przydzielony w szczególnie uzasadnionym przypadku na podstawie zarządzenia Ministra Obrony Narodowej osobie, która nie posiada prawa do osobnej kwatery stałej. Do tej kategorii osób zastosowanie mają przepisy ustawy z 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe z tym, że lokal przydzielony pozostaje nadal w dyspozycji wojskowych organów kwaterunkowych (art. 16 ww. ustawy).

I po trzecie wreszcie, lokal zakładowy w rozumieniu prawa lokalowego, który - w wypadku uzasadnionym potrzebami sił zbrojnych - wojskowy organ kwaterunkowy mógł oddać w najem pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej (art. 17 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych z 1976r.). Każdy z tych lokali ma odrębny tryb przydziału i opróżniania. W przypadku lokalu zakładowego, o jakim mowa w art. 17 powołanej ustawy, lokal oddawany jest w najem, a więc mamy tu do czynienia ze stosunkiem cywilnoprawnym regulowanym umową stron.

Określenie zaś zawarte w art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych wskazuje, że lokal, o którym mowa w tym przepisie jest lokalem zakładowym w rozumieniu przepisów prawa lokalowego, to oznacza, iż lokal ten podlegał w całej rozciągłości przepisom ustawy Prawo lokalowe z 1974r., dotyczącym mieszkań zakładowych.

Konsekwencją tego było to, że zarówno sposób wejścia w korzystanie z tego typu lokali (najem), jak również i rozwiązanie stosunku prawnego oraz skutki z faktu tego wynikające, powinny być oceniane na podstawie odpowiednich przepisów Prawa lokalowego, dotyczących mieszkań zakładowych.

Odnosi się to przy tym, tak do umów najmu lokali zakładowych zawartych po wejściu w życie ustawy z dnia 17 maja 1989r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, jak i poprzez art. 56 jednolitego tekstu ustawy z dnia 20 maja 1976r., do dotychczasowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na zakwaterowanie stałe żołnierzy, przydzielonych pracownikom jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej, które stały się również lokalami zakładowymi w rozumieniu prawa lokalowego.

Prowadzi to do wniosku, że nie było nawet podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w kwestiach przydziału, czy opróżniania lokali zakładowych.

Mieszkania zakładowe wyłączone zostały bowiem spod przepisów o szczególnym trybie najmu i w związku z tym, z uwagi na wyłącznie cywilnoprawny charakter zawiązywania się najmu tych lokali w oparciu o umowę, wszelkie spory związane z uprawnieniami do tych lokali czy uprawnieniami, jakie powstają dla osób je zajmujących po ustaniu stosunku najmu, jako spory cywilne nie mogły być rozwiązywane na drodze postępowania administracyjnego.

W tej sytuacji były to typowe sprawy cywilne do rozpoznawania których uprawnione są sądy powszechne.

Taki wniosek wynika również z tego, że ani ustawa Prawo lokalowe, ani też ustawa z 1976r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, nie zawierały przepisu, który dawałby podstawę do rozstrzygania kwestii związanych z korzystaniem a tych lokali.

Analizując powyższą kwestię należy jeszcze raz podkreślić, że na podstawie art. 17 ustawy z 1976r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych stanowiła, iż w wypadku uzasadnionym potrzebami sił zbrojnych, wojskowy organ kwaterunkowy mógł oddać w najem pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej lokal mieszkalny, przeznaczony na zakwaterowanie stałe żołnierzy, a taka sytuacja miała miejsce w tym przypadku lokalu zajmowanego przez powoda. Ust. 2 powołanego przepisu stanowił również, że lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, był mieszkaniem zakładowym w rozumieniu przepisów prawa lokalowego. W przypadku lokalu zakładowego, o jakim mowa w art. 17 ustawy, lokal oddawany jest w najem, a więc mamy do czynienia ze stosunkiem cywilnoprawnym regulowanym umową stron.

W warunkach niniejszej sprawy ważne jest i to, że na mocy art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 86, poz. 433 ze zm.) uchylono ustawę z dnia 20

maja 1976r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych dopiero z dniem 1 stycznia 1996r., a więc po wygaśnięciu stosunku najmu pomiędzy stronami (nastąpiło to 19 września 1995r.), dlatego nie mogą mieć zastosowania do oceny stanu sprawy późniejsze ustawy, ponieważ nie zawierają odmiennej regulacji w tej materii.

W tej części należy wspomnieć, że zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP z 1995r. w szczególnie uzasadnionych wypadkach dyrektor oddziału terenowego Agencji mógł 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, mógł być, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, wynajęty innej osobie niż określona w ust. 1 (art. 29 ust. 2), a 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 (art. 29 ust. 3 cytowanej ustawy)

Zarówno ten przepis, jak i przepisy intertemporalne powołanej ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie wskazują, jakie przepisy stosuje się do stosunków najmu zawartych przed datą wejścia jej w życie. A taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

W tych warunkach należy uznać, że odnośnie oceny stanu niniejszej sprawy należy się stosować przepisy dotychczasowe, a więc art. 17 ustawy z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, które statuuje uprawnienie powoda do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej przed sądem powszechnym, jako sprawy cywilnej.

W tej kwestii wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 13 listopada 1991r. (I SA 986/91, Wokanda 1992/3/20) stwierdził, że lokal zakładowy, o którym mowa w art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 1976r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych, podlega przepisom ustawy Prawo lokalowe.

W tej sytuacji należy przyjąć, że skoro stosunek najmu spornego mieszkania wygasła w dniu 19 września 1995r., zaś w myśl art. 58 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która obowiązuje od 12 listopada 1994r. to umowa najmu dotychczasowego mieszkania zakładowego powoda, bez względu na jej treść, stała się z mocy prawa umową zawartą, w rozumieniu tej ustawy, na czas nieoznaczony.

W tych warunkach zasadnie powód wniósł o ustalenie jego uprawnienia do spornego lokalu na czas nieoznaczony z uwagi na sprzeciw strony pozwanej do uznania tego prawa najmu na rzecz powoda.

Mając to na uwadze należy uznać, że Sąd I instancji prawidłowo wskazał, jako podstawę takiego żądania stanowi art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W świetle tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa i należy do grupy przesłanek merytorycznych.

Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

Warunkiem badania zasadności żądania powoda jest istnienie po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996r., III CZP 115/96, OSNC 1997/4/35).

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych.



Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby zatem powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winny jest wykazać, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania, co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002r., II CKN 919/99, Lex nr 54376).

W judykaturze dominuje pogląd, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002r., IV CKN 1519/00, Lex nr 78333; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997r., II CKN 201/97, Monitor Prawniczy z 1998r., nr 2; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001r., I PKN 333/00, Prokuratura i Prawo z 2002, nr 2 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1997r., II CKN 280/97, Lex nr 255613).

Powód w zaistniałym stanie faktycznym ma możliwość realizowania swojego prawa w drodze powództwa w ramach roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a więc pozwany będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia woli dotyczącego nawiązania umowy najmu lokalu.

W tych warunkach nie są zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego wskazane w apelacji.

Reasumując, w warunkach niniejszej sprawy powodowi na podstawie wskazanych przepisów prawa oraz na podstawie okoliczności przytoczonych przez Sąd I instancji bezspornie przysługuje prawo do najmu lokalu, który obecnie zajmuje, na czas nieoznaczony.

W tym zakresie należy wskazać, że apelujący formułuje zarzut naruszenia prawa materialnego i uzasadnia to naruszenie porównując własny - przez siebie ustalony - stan faktyczny z powołanymi przepisami prawnymi. Wskazuje bowiem, że powód nie ma uprawnienia do nawiązania stosunku najmu w sposób dorozumiany, a zachowanie pozwanego trwające 23 lata, które tolerowało korzystania ze spornego mieszkania, nie uprawnia do przyjęcia rozstrzygnięcia wyrażonego w zaskarżonym wyroku.

Takiego ustalenia nie poczynił Sąd I instancji. Jest to zabieg niedopuszczalny i nieskuteczny. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że naruszenie prawa materialnego nie może być uzasadniane błędami w zakresie ustaleń faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2010r., II CSK 352/09, Legalis numer 338396 i Małgorzata Manowska, Apelacja w postępowaniu cywilnym, Warszawa 2013, s. 97).

W konsekwencji i ten zarzut apelacyjny pozwanego jest bezzasadny.

Sąd odwoławczy pominął zgłoszone w apelacji dowody na podstawie art. 381 kpc, jako spóźnione (przy czym takie dokumenty nie zostały przedstawione wraz z apelacją).

W tych warunkach należy uznać, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanego, jako bezpodstawną.

O kosztach procesu za II instancję Sąd odwoławczy rozstrzygnął na zasadzie określonej w art. 98 § 1 i 3 kpc, mając na względzie wynik postępowania apelacyjnego.

Dorota Ciejek Mirosław Wieczorkiewicz Krystyna Skiepmo