

Sygn. akt I C 1086/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Juszczyżyn

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Kochan - Rogoż

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko Agencji (...) w W. – Oddział (...) w O.

o ustalenie stosunku najmu

I powództwo oddala;

II nie obciąża powoda kosztami procesu.

SSR Paweł Juszczyżyn

Sygn. akt I C 1086/17

## UZASADNIENIE

Powód B. G. ostatecznie wniósł o ustalenie, że pomiędzy nim a Agencją Mienia Wojskowego istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...).

Powód wskazał, że od dnia 28 lutego 1981 r. do 6 października 1992 r. łączyła go z pozwanym umowa najmu w związku z zatrudnieniem powoda w jednostce organizacyjnej podległej Ministerstwu Obrony Narodowej, tj. Wojskowym (...) Zarządzie (...). Umowę zawarto na okres zatrudnienia powoda w resorcie Ministerstwa Obrony Narodowej (MON), ale pomimo ustania zatrudnienia powód wciąż zamieszkuje w lokalu. Powód wniósł do Agencji Mienia Wojskowego (A.) pismo zawierające prośbę „o zmianę umowy na przydział lokalu służbowego przy ul. (...) w O. na czas nieokreślony”, pozwany negatywnie odniósł się do prośby zawartej w tym piśmie. Powód podaje, że MON uniemożliwił jemu i jego małżonce dalszą pracę na terenie garnizonu O., a ze względu na bardzo trudną sytuację materialną nie są w stanie zapewnić mieszkania spółdzielczego lub z rynku wtórnego. W okresie użytkowania wskazanego lokalu mieszkalnego powód wnosił należne opłaty czynszowe, A. nie inicjowała ze swej strony żadnych działań związanych z uporządkowaniem stanu prawnego przydzielonego lokalu, nie został zaproponowany lokal zastępczy.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego, Oddział (...) w O., wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu podniósł, że umowa najmu z dnia 28 lutego 1981 r. była umową na czas oznaczony i wiązała strony przez okres zatrudnienia powoda w MON. Stosunek pracy został rozwiązany za porozumieniem stron i ustał z dniem 6 października 1992 r. Wskutek tego umowa najmu również uległa rozwiązaniu. Powód zgłosił ustanie stosunku pracy w piśmie z dnia 18 stycznia 2017 r. Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, niezbędne jest aby odbywało się ona za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego, a takiej zgody pozwany w żaden sposób nie wyraził. Pozwany podniósł, iż nie może ponosić negatywnych skutków zaniechania

powoda, polegających na niezgłoszeniu, wynajmującemu, iż zaistniała przesłanka mająca kluczowe znaczenie dla istnienia stosunku umownego.

Powód wystąpił do pozwanego z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, co jednak spotkało się z odmową z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych w garnizonie O., jedynie w drodze wyjątku dyrektor oddziału regionalnego Agencji może wynajmować lokal mieszkalny na czas oznaczony osobie innej niż żołnierz zawodowy.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód B. G. i Garnizonowa Administracja (...) w O., na podstawie przydziału mieszkania służbowego z dnia 28 lutego 1981 r., zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Zgodnie z § 2 tej umowy została ona zawarta na czas trwania stosunku pracy. Powód od dnia 1 listopada 1977 r. pozostawał w stosunku pracy, będąc zatrudnionym w Wojskowym Rejonowym Urzędzie Kwaterunkowo-Budowlanym w O. na stanowiskach kierowcy oraz starszego wartownika. W związku z rozwiązaniem umowy pracy za porozumieniem stron, stosunek pracy powoda ustał w dniu 6 października 1992 r. i z tym dniem wskazana umowa najmu uległa rozwiązaniu.

(dowód: przydział mieszkania k. 5, umowa najmu k. 29 – 32, świadectwo pracy k. 6)

Po rozwiązaniu umowy najmu lokalu powód nie nawiązał z pozwanym nowego stosunku najmu. Powód nie zawiadomił pozwanego o ustaniu stosunku pracy i nadal zajmował z żoną ten lokal. Dopiero w piśmie doręczonym pozwanemu w dniu 18 stycznia 2017 r. powód poinformował pozwanego o ustaniu stosunku pracy i wówczas pozwany stwierdził, że umowa najmu lokalu uległa rozwiązaniu, o czym poinformował powoda pismem z dnia 2 lutego 2017 r.

(dowód: pismo powoda k. 33, pismo pozwanego k. 4)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną powództwa o ustalenie istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego lub prawa stanowi art. 189 k.p.c., w myśl którego, każdy kto ma interes prawny, może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powód dochodzi ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu, mimo utraty przez niego pracy, z którą stosunek najmu był ściśle związany, można więc domniemać, że swoje żądanie opiera także na art. 674 k.c., który stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

Analizując stosunek prawny istniejący uprzednio pomiędzy stronami i istnienie uprawnień powoda do opisanego lokalu, należało sięgnąć do ustawy z dnia 20 maja 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz.U.1976.19.121 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy najmu z powodem, a mianowicie w dniu 28 lutego 1981 r. Zgodnie z przepisem art. 16 ust. 1 i 2 tej ustawy Minister Obrony Narodowej może w szczególnie uzasadnionym wypadku zarządzić przydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym na zakwaterowanie stałe żołnierzy osobie, która nie posiada prawa do osobnej kwatery stałej, a wówczas do takich osób stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), z tym że przydzielony lokal pozostaje nadal w dyspozycji wojskowych organów kwaterunkowych.

Powód – na podstawie cyt. przepisu i zgodnie z zarządzeniem Ministra Obrony Narodowej Nr (...) z dnia 2 maja 1963 r. w sprawie przydzielania mieszkań służbowych pracownikom cywilnym w przypadkach uzasadnionych potrzebami Sił Zbrojnych (Dz. Rozk. MON Nr 7, poz. 36) – uzyskał przydział lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), a zatem do jego sytuacji prawnej miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu przydziału i zawarcia umowy najmu z powodem, tj. w dniu 28 lutego 1981 r. Zgodnie zaś z przepisem art. 9 ust. 1 i 2 Prawa lokalowego obowiązującym we wskazanym dniu, najem lokalu lub budynku wynika z umowy najmu albo z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub budynku, a jeżeli najem wynika z decyzji o przydziale, strony powinny określić na piśmie przedmiot i warunki najmu.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 46 ust. 1 i 2 Prawa lokalowego obowiązującym we wskazanym dniu, mieszkaniami funkcyjnymi są lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji jednostek gospodarki uspołecznionej, przydzielane przez te jednostki ich pracownikom i mieszkania funkcyjne są przydzielane na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania.

Na tej podstawie w umowie najmu zawartej przez powoda z Garnizonową Administracją (...) w O. strony umowy postanowiły, iż umowa zawierana jest na czas trwania stosunku pracy.

Powód świadczył pracę w Wojskowym Rejonowym Urzędzie K.-Budowlanym w O., jednak stosunek pracy powoda bezspornie ustał z dniem 6 października 1992 r., a w konsekwencji jednocześnie opisana umowa najmu uległa rozwiązaniu.

Analizując fakt dalszego zamieszkiwania przez powoda w opisanym lokalu należy stwierdzić to, że strony nie zawarły nowej umowy najmu na piśmie, natomiast – w ocenie Sądu – nie mogło dojść do dorozumianego jej zawarcia, w sytuacji, w której przedstawiciele pozwanej nie mieli świadomości rozwiązania poprzedniego stosunku najmu. Do zawarcia umowy może bowiem dojść poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli, choćby w sposób dorozumiany. Owszem, zgodnie z przepisem art. 60 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, niemniej musi takie zachowanie ujawniać wolę wywołania skutków prawnych objętych czynnością prawną, podczas gdy nie sposób przypisać pozwanej woli nawiązania nowego stosunku prawnego z powodem, skoro pozwana pozostawała w przekonaniu, że poprzedni stosunek prawny nadal trwa i obowiązuje.

Do nawiązania stosunku najmu między stronami nie mogło też dojść na mocy art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), bowiem zgodnie z tym przepisem osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Wskazać bowiem należy, że powód nie spełnił przesłanek wstąpienia w stosunek najmu na mocy cyt. przepisu. Ustawa, o której mowa weszła bowiem w życie w dniu 10 lipca 2001 r., a zatem dyspozycję przepisu art. 30 ust. 1 tej ustawy spełniałaby osoba, która zajmowałaby lokal bez tytułu prawnego przynajmniej od dnia 10 lipca 1991 r. Tymczasem powód zajmuje bezumownie lokal od dnia ustania stosunku pracy, tj. dopiero od dnia 6 października 1992 r.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone okoliczności i na podstawie powołanych przepisów Sąd uznał, iż strony aktualnie nie łączą przedmiotowy stosunek najmu i dlatego powództwo oddalono (pkt I wyroku).

Sąd jednocześnie odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu na podstawie art. 102 kpc, a to z uwagi na jego trudną sytuację majątkową i osobistą (pkt II wyroku).

Z tych powodów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Natomiast na marginesie, na tle niniejszej sprawy można wskazać na to, że powód i jego żona na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów prawa lokalowego zachowali uprawnienie do lokalu zamiennego.

SSR Paweł Juszczyzyn