

## UZASADNIENIE

Powódka Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w W. w pozwie z dnia 25 czerwca 2018 r. wnosila o nakazanie pozwanej G. F. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) ze względu na wygaśnięcie prawa do jego zajmowania oraz domagała się zwrotu kosztów postępowania sądowego (pozew, k. 3 – 5).

Pozwana G. F. w odpowiedzi na pozew nie uznała powództwa i wnosila o jego oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew, k. 35 – 36).

I. uboczny (...) W. z siedzibą w W. pismem z dnia 28 maja 2019 r. zgłosiło wstąpienie do sprawy podnosząc, że przystępuje do niniejszego procesu na skutek wniosku zgłoszonego w tym przedmiocie w pozwie (pismo procesowe, k. 33).

### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.***

G. F. była pracownikiem wojska w okresie od dnia 1 stycznia 1972 r. do dnia 31 grudnia 1995 r. zatrudnionym najpierw w Instytucie Technicznym Wojsk Lotniczych, a następnie w Domu Wojska Polskiego.

W dniu 12 maja 2000 r. pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego z siedzibą w W., poprzedniczką prawną powódki a G. F. zawarta została na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 4d położonego w W. przy Alejach (...). Z § 11 ust. 1 umowy wynikało, że może być ona rozwiązana wyłącznie z ważnych przyczyn na piśmie pod rygorem nieważności najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w enumeratywnie wskazanych w tym przepisie przypadkach. Wynajmującemu z mocy § 11 ust. 2 umowy przysługiwało również uprawnienie do wypowiedzenia najemcy umowy najmu najpóźniej na trzy miesiąca naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemcy lub jego małżonkowi opłacającym czynsz regulowany przysługiwałby tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości. Zapis § 13 umowy zastrzegwał, że w sprawach nieuregulowanych tą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz przepisy Kodeksu cywilnego (dowód: umowa najmu nr (...), k. 41 - 45).

Poprzedniczka prawna powódki w 2007 r. przewidziała przeprowadzenie remontu budynku, w którym lokal wynajmowała pozwana na podstawie wskazanej powyżej umowy najmu. Remont ten miał na celu przywrócenie dla budynku przy Alejach (...) pierwotnego przeznaczenia, tj. zakwaterowania internatowego dla żołnierzy pełniących zawodową służbę wojskową. W tej sytuacji Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, jako poprzedniczka prawna powódki przedstawiła lokatorom zamieszkującym ten budynek, w tym także pozwanej propozycje przekwaterowania do innych lokali zamiennych, a następnie Dyrektor Oddziału (...) działając na podstawie art. 29 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP wystąpił do Ministra Obrony Narodowej o udzielenie zgody na wydanie względem tych osób decyzji o prawie ich zamieszkiwania we wskazanych im lokalach mieszkalnych na czas oznaczony.

Po uzyskaniu takiej zgody wobec pozwanej Dyrektor Oddziału (...) w W. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w dniu 17 marca 2008 r. decyzją Nr (...) przyznał G. F. prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy ul. (...) na okres 10 lat, tj. do dnia 16 marca 2018 r.

Pozwana pismem z dnia 22 lutego 2018 r. wystąpiła do powódki z wnioskiem o udzielenie zgody na przedłużenie na dalszy okres jej prawa do zamieszkiwania we wskazanym powyżej lokalu. Dyrektor Oddziału (...) Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. w odpowiedzi na wniosek powódki, pismem z dnia 6 marca 2018 r. odmówił jego uwzględnienie powołując się na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych w garnizonie (...) W. i pobliskich garnizonach. Ponadto pismem tym pozwana poinformowana została o obowiązku opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego

oraz wskazane jej zostało, że za okres zamieszkiwania, od dnia doręczenia wezwania należne będzie odszkodowanie w wysokości 150% wartości należnych opłat za używanie lokali i opłat pośrednich do dnia faktycznego opróżnienia lokalu.

Następnie pismem z dnia 23 marca 2018 r. G. F. wezwana została przez powódkę do opróżnienia wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkałymi do dobrowolnego opóźnienia i przekazania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w związku z jego użytkowaniem bez tytułu prawnego, w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia doręczenia tego pisma. Ponadto na pozwaną nałożony został obowiązek uiszczenia odszkodowania w wysokości 150% opłat za używanie lokalu i opłat pośrednich, do dnia jego opróżnienia.

Z tego względu, że G. F. nie zastosowała się do powyższego wezwania, Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w W. wystąpiła następnie z niniejszym powództwem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność i zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy nie budziła wątpliwości oraz twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Zgodnie bowiem z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Sąd przeprowadził również w sprawie dowody osobowe w postaci przesłuchania świadka A. S., córki powódki oraz z wyjaśnień powódki G. F. przesłuchanej w charakterze strony (k. 70 – 74). Dowody te jednak w ocenie Sądu nie miały istotnego znaczenia dla wyniku postępowania w sprawie.

#### **Sąd zważył, co następuje.**

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego niniejsze powództwo w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie nie budził wątpliwości fakt, że lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) należał i należy nadal do zasobu mieszkaniowego Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.. Powódka żądanie wydania tego lokalu przez pozwaną opierała na zarzucie braku po jej stronie tytułu prawnego do jego dalszego zajmowania po dniu 16 marca 2018 r. w związku z wygaśnięciem z tą chwilą uprawnienia G. F. do tego lokalu, przydzielonego jej decyzją Dyrektora Oddziału (...) Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. z dnia 17 marca 2008 r. Co do zasady więc powództwo znajdowało swoją podstawę prawną w treści art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z uwagi na to, że przepis ten zawiera zastrzeżenie, że roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która włada faktycznie jego rzeczą przysługuje uprawnienie do władania tą rzeczą, koniecznym było ustalenie w niniejszej sprawie, czy pozwanej, wbrew twierdzeniom powódki, przysługuje nadal takie uprawnienie względem zajmowanego lokalu.

Wskazać w związku z powyższym należy, że zanim pozwana objęła w posiadanie lokal nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie decyzji administracyjnej, była najemczynią lokalu mieszkalnego nr 4d położonego w budynku przy Alejach (...) w W. na podstawie umowy najmu zawartej z poprzedniczką prawną powódki.

Nie ulega wątpliwości, zważywszy na okoliczności ustalone w sprawie, że działanie mające na celu odebranie pozwanej uprawnień do lokalu, którego była najemczynią i przyznanie jej w to miejsce prawa do zamieszkiwania w innym lokalu, ograniczonego czasowo do 10 lat było władcym działaniem poprzedniczki prawnej powódki jako organu administracyjnego, nie znajdującym jednak w ocenie Sądu umocowania w obowiązujących przepisach prawa.

Podkreślić trzeba, że decyzja administracyjna wydana przez poprzedniczkę prawną powódki w dniu 17 marca 2008 r. wobec pozwanej, oparta na art. 29 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w wersji ówczesznie obowiązującej, była wydana niezgodnie z tym przepisem.

Powyższa norma prawna w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 marca 2008 r. upoważniała w sytuacji wyjątkowej dyrektora oddziału regionalnego Agencji, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, do wydania decyzji o prawie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, na czas oznaczony, innej osobie niż żołnierz służby stałej. Warunkiem prawnej dopuszczalności przyznania prawa zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym w trybie wynikającym z omawianego przepisu było zatem spełnienie trzech wyraźnie w nim zaakcentowanych przez ustawodawcę przesłanek, tj. wyjątkowości sytuacji, zgody Ministra Obrony Narodowej oraz brak statusu żołnierza służby stałej.

Wskazać należy, że jakkolwiek pozwana była cywilnym pracownikiem wojskowości i wydana dla niej decyzja administracyjna kierująca ją do zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. poprzedzona została uzyskaniem zgody Ministra Obrony Narodowej, to jednak nie została spełniona przesłanka odnosząca się do wyjątkowości sytuacji. Adresatem normy prawnej zawartej w art. 29 omawianej ustawy jest osoba inna niż żołnierz służby stałej, ubiegająca się o uzyskanie prawa do zamieszkiwania w lokalu znajdującym się w zasobach wojskowych i to jej trudna sytuacja życiowa, ciężka choroba, kalectwo czy inne zdarzenie losowe powinno być przedmiotem indywidualnego i wnikliwego badania przez dyrektora oddziału regionalnego Agencji. Pozwana nie była jednak zainteresowana uzyskaniem lokalu w trybie art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (w brzmieniu aktualnym w dniu 17 marca 2008 r.) i nie wniosowała o nabycie prawa wynikającego z tego przepisu. Było to oczywiste z uwagi na fakt, że G. F. w tamtym czasie miała przecież zrealizowane potrzeby mieszkaniowe.

Z okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie wynikało natomiast, że to poprzedniczka prawną powódki arbitralnie, bez stosownego wniosku strony pozwanej uruchomiła procedurę określoną przepisem art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (w brzmieniu z dnia 17 marca 2008 r.) i dokonała oceny sytuacji mieszkaniowej istniejącej w garnizonie (...) i w pobliskich garnizonach jako szczególnej ze względu na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych. Tym działaniem powódka doprowadziła do odebrania G. F. lokalu, którego pozwana była najemczynią na podstawie umowy cywilnoprawnej na czas nieoznaczony i przydzieliła jej decyzją administracyjną do zamieszkania inny lokal mieszkalny na okres 10 lat. Nie ulega wątpliwości, że takie działanie powódki względem pozwanej pogorszyło sytuację prawną G. F. i naruszyło chronione konstytucyjnie zasady: praworządności, pewności prawa oraz zaufania obywatela do państwa.

Pomimo tego, że decyzja administracyjna Nr OReg-ZM-431-188-3/07 z dnia 17 marca 2008 r. z przyczyn przedstawionych powyżej wydana została z naruszeniem przepisu stanowiącego podstawę jej podjęcia, to jednak ten akt prawny jest ostateczny i wiążący, znalazł się w obrocie prawnym i de facto doprowadził do zmiany przez pozwaną miejsca zamieszkania. Nie można zatem było przedmiotowej sprawy rozpatrywać z pominięciem wydanej przez poprzedniczkę prawną powódki decyzji administracyjnej, gdyż był to akt istniejący, który nie został podważony przez pozwaną we właściwym do tego czasie oraz trybie w postępowaniu odwoławczym, a zatem uprawnienie ustalone tą decyzją samo przez się nie mogło być również podważone w toku niniejszego procesu.

Nie ulega poza tym wątpliwości fakt, iż z dniem 16 marca 2018 r. upłynął okres obowiązywania decyzji Nr (...). Zaznaczyć należy, że wskutek utraty ważności ze względu na upływ czasu w niej oznaczonego decyzja administracyjna mimo to nadal funkcjonuje w obrocie prawnym. Utrata ważności przez decyzję oznacza tylko tyle, że po upływie określonego nią czasu przestaje ona wywoływać skutki przez prawo przewidziane, natomiast nie wyeliminowuje to w ocenie Sądu możliwości ubiegania się w dalszym ciągu stwierdzenia jej nieważności jako wadliwego aktu prawnego ze skutkiem na dzień jej wydania (ex tunc), w trybie art. 156 k.p.a. z powodu rażącego naruszenia prawa.

W rozpoznawanej sprawie upływ okresu obowiązywania decyzji wydanej przez poprzedniczkę prawną powódki oznacza zatem, że G. F. nie przysługuje już uprawnienie wynikające z art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu aktualnym na dzień 17 marca 2008 r. do zajmowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w postaci prawa zamieszkiwania, gdyż wygasło ono z dniem 16 marca 2018 r.

Dokonując oceny tego stanu rzeczy w aspekcie uprawnień każdej ze stron wynikających z art. 222 § 1 k.c. nie można pominąć jednak innego istotnego faktu, na który wskazywała w odpowiedzi na pozew G. F., a mianowicie, że powódkę i pozwaną w dalszym ciągu łączy cywilnoprawny stosunek w postaci prawa najmu, wynikający z zawartej w dniu 12 maja 2000 r. pomiędzy stronami umowy, która do dnia dzisiejszego nie została rozwiązana ani wypowiedziana.

Zaznaczyć należy, że prawidłowe zakończenie stosunku najmu poprzez jego rozwiązanie wymagało zaistnienia przyczyny wynikającej z § 11 ust. 1 z pkt. 1, 2 lub 3 umowy, zachowania terminu tam wskazanego oraz przede wszystkim zachowania formy pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Z kolei przyczynę oraz termin wypowiedzenia umowy najmu przewidywał zapis ust. 2 § 11 umowy.

Skoro zatem nie było podstaw do zakończenia stosunku najmu z przyczyn określonych umową, zaś skutek w postaci wygaśnięcia tego stosunku prawnego nie mógł nastąpić, gdyż przewidziany jest on jedynie dla umów terminowych, uznać należało, że strony w dalszym ciągu są związane umową najmu. Niczego w tym zakresie nie zmienia okoliczność, że pozwana od 2008 r. nie zamieszkuje w lokalu, który został jej przyznany w ramach tego stosunku prawnego. Zmiana miejsca zamieszkania nie była skutkiem własnego i nieprzymuszonego działania ze strony G. F., ale podyktowana została arbitralną decyzją pozwanego, wydaną zresztą z naruszeniem przepisu, który stanowił podstawę jej podjęcia, bez stosownego wniosku ze strony pozwanej jako osoby wyłącznie uprawnionej do wszczęcia procedury wynikającej z art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 lipca 2010 r.). Biorąc powyższe pod uwagę, zdaniem Sądu, nie doszło zatem w tych okolicznościach również do rozwiązania umowy najmu per facta concludentia. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby w ocenie Sądu po pierwsze - do obejścia przepisów umowy najmu dot. zakończenia tego stosunku prawnego pomiędzy stronami, a po drugie - pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Usankcjonowanie takiego postępowania strony powodowej, która arbitralną decyzją doprowadza do zmiany nie tylko lokalu mieszkalnego, ale i charakteru posiadania z cywilnoprawnego nieoznaczonego w czasie na administracyjny na czas oznaczony nie stanowi wykonywania prawa, tylko jego nadużycie i nie zasługuje w związku z tym na ochronę. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 640/10, LEX nr 964496) wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. W wyroku z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 438/12 (LEX nr 1341662) Sąd Najwyższy z kolei podkreślił, że wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszelkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Faktem zatem jest to, że strony niniejszego procesu łączy umowa najmu, gdyż ten stosunek prawny nie ustał wskutek rozwiązania ani wypowiedzenia (w sposób wyraźny bądź dorozumiany). Faktem również jest okoliczność, że pozwana nie znajduje się w posiadania lokalu, który zajmowała w ramach umowy najmu, ale mieszka od 2008 r. w lokalu przydzielonym jej na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez poprzedniczkę prawną powódki, która kierując się potrzebą zapewnienia kwater wojskowych żołnierzom doprowadziła w ten sposób do zwolnienia lokali wynajmowanych ze swoich zasobów przez najemców, którzy nie byli żołnierzami służby stałej.

W ocenie Sądu skoro strony łączyła zawarta w dniu 12 maja 2000 r. umowa najmu, zaś pozwana nie mając możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób nie dążyła do zmiany tego stosunku prawnego, ale chciała go kontynuować na dotychczasowych zasadach, a mimo to doszło w dniu 16 marca 2008 r. do przydzielenia dla najemczynie innego lokalu mieszkalnego wyłącznie na skutek arbitralnej decyzji powódki, podyktowanej jej ówczesnym interesem faktycznym, w tej sytuacji przyjąć należało, że strony de facto w ramach łączącego je stosunku prawnego dokonały jedynie zmiany tej umowy w zakresie przedmiotu najmu.

Podkreślić przy tym należy, że umowa najmu lokalu mieszkalnego innego, niż najem wolnorynkowy jest umową szczególną dotyczącą lokalu służącego najemcy dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego i jego rodziny. Najem takiego lokalu podlega przepisom ogólnym kodeksu cywilnego dotyczącym najmu (art. 659 - 679), a także przepisom szczególnym kodeksu cywilnego dotyczącemu najmu lokali (art. 680 - 692). Dodatkowo, umowa najmu lokalu mieszkalnego musi spełniać zasady określone aktualnie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, która uchyliła ustawę z dnia 2 lipca (...). o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów (...), która obowiązywała już w czasie, kiedy pozwana objęła w posiadanie lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie reguluje kwestii formy umowy cywilnoprawnej, jaką jest umowa najmu lokalu mieszkalnego. Wobec tego należy stosować ogólne przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Z kolei art. 661 k.c. stanowi, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Z powyższych uregulowań wynika zatem, że ustawodawca przewidział wymóg formy pisemnej wyłącznie dla celów wywołania określonych skutków prawnych, czyli ad eventum, i to jedynie dla umów najmu zawieranych na czas dłuższy niż jeden rok. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zatem zawarta w praktycznie każdej formie, również ustnej. Jedyne wyjątek stanowi wskazana forma pisemna dla umowy najmu na okres dłuższy niż rok, gdy strony pragną, by była to umowa na czas oznaczony, gdyż muszą wówczas zawrzeć tę umowę w formie pisemnej dla wywołania tego skutku. Skoro zatem w świetle powyższych uregulowań dopuszczalne jest zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony również ustnie, to stosując wykładnię a maiori ad minus uznać trzeba za dopuszczalną prawnie także zmianę umowy najmu np. w zakresie jej przedmiotu.

Wobec tej treści ustaleń Sąd uznał, że pomiędzy poprzedniczką prawną powódki a pozwaną doszło per facta concludentia do zawarcia w 2008 r. ustnej umowy zamiany lokali mieszkalnych w ramach łączącego te strony stosunku najmu zawartego na czas nieoznaczony, który nawiązany został w dniu 12 maja 2000 r. i obowiązuje do chwili obecnej. Poszanowanie konstytucyjnych zasad: ochrony praw nabytych i zaufania obywatela do państwa dodatkowo tylko przemawia za słusznością tego stanowiska.

Konsekwencją tego stanu rzeczy jest uznanie, że pozwanej przysługuje zatem tytuł prawny w postaci nieoznaczonego w czasie prawa najmu do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w związku z czym pozew o eksmisję wytoczony przez powódkę względem pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie w świetle art. 222 k.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania sądowego zawarte w punkcie 2 wyroku zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c.

Poza tym sytuacja w jakiej znalazła się pozwana na skutek arbitralnego działania powódki, która obecnie powódka swoim arbitralnym działaniem przez pozwaną umowy najmu na podstawie prawnej zastosowanej przez powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego, jak i sprzeczne jest z zasadami współżycia społecznego, a tym samym narusza treść przepisu art. 5 kc.

Orzeczenie o kosztach postępowania sądowego zawarte w punkcie 2 wyroku zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c.