

Sygn. I C 1513/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Piotr Królikowski

Protokolant: Marek Ostrowski

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej

przeciwko B. A. (1), M. A.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na rzecz pozwanej B. A. (1) kwotę 120 złotych (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na rzecz interwenienta ubocznego m.st. W. kwotę 120 złotych (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1513/14

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 25 marca 2015 r.

Pozwem z dnia 4 czerwca 2014 r. powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła o nakazanie pozwanym B. A. (1) i M. A. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., a także o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielką w/w lokalu mieszkalnego zgodnie z dyspozycją art. 14 i 15 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r., nr 206, poz. 1367 ze zmianami). Lokal ten był przedmiotem umowy najmu z dnia 13 marca 2003 r. na postawie której został przydzielony S. B.. W umowie najmu pozwane zostały wskazane jako uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu. Ponieważ w dniu 25 lipca 2011 r. S. B. zmarł, a w przedmiotowym lokalu zostały pozwane bez tytułu prawnego – wskazując w tym zakresie na zmianę powyższej ustawy dokonaną w dniu 1 lipca 2010 r. – to 17 września 2012 r. na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP wezwała M. A. do opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w terminie 30 dni. Wobec faktu, że wezwanie zostało bez odpowiedzi powód wystąpił z powództwem na podstawie art. 222 § 1 k.c., wskazując dodatkowo, że pozwane nie spełniają kryteriów do przyznania im prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 45 ust. 3 w/w ustawy.

Pozwana B. A. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie. Wskazała, że umowa z 13 marca 2003 r. na podstawie której S. B. został najemcą lokalu przy ul. (...) została zawarta na czas nieokreślony. Do zawarcia umowy

doszło wskutek zamiany mieszkań pomiędzy nim, a P. K., na powyższą zamianę wyraziła zgodę Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. S. B. nigdy nie był żołnierzem, a powódka nigdy nie kwestionowała warunków zawartej umowy. W 2010 r. prowadziła z najemcą negocjacje w sprawie wykupu mieszkania. Pozwana jest córką S. B. i zamieszkiwała z nim wspólnie we wspomnianym mieszkaniu wraz ze swoją córką M. A.. To ona regulowała należności związane z najmem tego lokalu. Pozwana wskazała, że przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością, bowiem na podstawie art. 691 § 1 k.c. w zw. z art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu w miejsce zmarłego S. B.. Podkreśliła, że art. 29a pozwala na zastosowanie w niniejszej sprawie przepisów k.c., bowiem ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP obecnie nie reguluje kwestii umów najmu zawartych na czas nieokreślony. Na uzasadnienie powyższego stanowiska przywołała wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt V Ca 1172/12.

Pozwana M. A. wniosła o oddalenie w stosunku do niej pozwu i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiło Miasto S. W. wnosząc o nieprzyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego w razie uwzględnienia powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 13 lutego 2003 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa oddała S. B. w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, zaś pozwane B. A. (2) i M. A. zostały uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.

Okoliczności bezsporne mające potwierdzenie w odpisie umowy najmu z dnia 13 lutego 2003 k. 6-8.

W lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od 2008 r. zamieszkiwały razem ze S. B. pozwane B. i M. A.. S. B. nadużywał alkoholu w związku z czym wszystkie koszty utrzymania mieszkania spoczywały na B. A. (1). Poniosła ona także koszty remontu kuchni, przedpokoju i łazienki. Zajmowała się ona prowadzeniem gospodarstwa domowego. Pozwane zamieszkiwały ze zmarłym najemcą w chwili śmierci i zamieszkują w nim do dnia dzisiejszego.

(dowód: zeznania pozwanych: M. A. 116, 139; B. A. (1) 116, 138; zeznania świadka L. S. k. 143 - 144).

Ustalając stan faktyczny Sąd jako zasadniczo wiarygodne ocenił zeznania pozwanych B. A. (1) oraz M. A., które w sposób jasny, logiczny i zgodny z zalegającymi w aktach dokumentami opisali okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd obdarzył walorem wiarygodności w całości zeznania świadka L. W. – bowiem były one przejrzyste i spójne znajdując w pełni odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd dał wiarę także zebranych w sprawie dokumentom, bowiem nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Podkreślić wypadnie, iż stan faktyczny w sprawie był w istocie niesporny, a spór sprowadzał się do oceny prawnej sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie właściciela lokalu w zakresie żądania eksmisji, jako opierające się na treści art. 222 § 1 k.c., ma charakter windykacyjny. Podstawą udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie prawnym jest zaś kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

1. właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy,
2. roszczenie swoje kieruje przeciwko osobie władającej jego rzeczą,
3. władającemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wytoczone powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na wstąpienie w stosunek najmu przez B. A. (1) po zmarłym S. B., a co za tym idzie pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem.

Istota sporu sprowadzała się do wskazania, czy w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy art. 29 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, czy też wobec nieuregulowania kwestii dotyczących najmu na czas nieokreślony w powyższej ustawie, to zastosowanie winien mieć art. 691 § 1 k.c. w zw. z art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP.

Zgodnie z treścią art. 29a wyżej wskazanej ustawy 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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego. Przepis ten został dodany ustawą z 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r., nr 28, poz. 143) i wszedł on w życie wraz z nowelizacją art. 29 tej ustawy i wszedł w życie z dniem 1 lipca 2010 r. Art. 29 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w brzmieniu obowiązującym przed tą datą, pozwalał dyrektorowi oddziału regionalnego WAM, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, w sytuacji wyjątkowej, wynająć lokal mieszkalny na czas oznaczony osobie innej niż żołnierz służby stałej. Jednakże w okresie zawierania przez S. B. umowy najmu przepisy tej ustawy przewidywały możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu WAM osobie nie będącej żołnierzem zawodowym na czas nieoznaczony, i taką umowę ze S. B. zawarł powód w 2003 r., co jest pierwszym z argumentów za zastosowaniem w niniejszej sprawie przepisów Kodeksu cywilnego skoro strony uregulowały stosunek jako stosunek cywilnoprawny. Jednakże nie można pominąć okoliczności, że strony w zawartej umowie w § 12 wskazały na zastosowanie przepisów powyższej ustawy w sprawach nieuregulowanych umową, jak i unormowań ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, które wskazują na jedynie posiłkowe stosowanie przepisów prawa cywilnego w tych sprawach. W tym miejscu podkreślić należy, iż w uzasadnieniu ustawy zmieniającej przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP wskazano, że jest ona konsekwencją orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca 2006 r. o sygn. U 3/06 w którym wskazano, że należy zdecydowanie odróżnić zasady dysponowania lokalami znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym WAM na potrzeby zakwaterowania Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza tym zakresem, bowiem nie powinny mieć zastosowania do osób niebędących żołnierzami z którymi WAM winny łączyć stosunki cywilnoprawne. W uzasadnieniu projektu wskazano, że rozwiązania przepisów art. 29, 29a, 29b i 48b zaproponowane w projekcie ustawy idą w kierunku podziału dysponowania lokalami mieszkalnymi w trybie administracyjnym odnoszącym się tylko do żołnierzy zawodowych i w trybie cywilnym w stosunku do pozostałych osób. Takie rozwiązanie miało wychodzić naprzeciw wyrokowi Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 marca 2008 r. (sygn. K 32/05) i zapewnić możliwość pełnej ochrony praw lokatorów innych niż żołnierze zawodowi. Uzasadnienie projektu nie ma mocy normatywnej, stanowi jednakże wskazówkę jak należy rozumieć i interpretować przepisy ustawy.

Wskazać należy, iż uregulowanie zawarte w art. 29 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci S. B. przewidywało możliwość zawarcia umowy najmu jedynie na czas oznaczony. Także powoływany przez powoda art. 29 ust. 3 tej ustawy dotyczy jedynie następstwa prawnego dotyczącego sytuacji śmierci najemcy którego wiązała z WAM umowa na czas określony. Wskazuje na to zdanie drugie powyższego przepisu wg którego z osobami wskazanym w art. 26 ust. 3 stale zamieszkującymi z najemcą dyrektor oddziału regionalnego zawiera na ich wniosek umowę najmu jedynie do końca okresu obowiązywania tytułu prawnego który przysługiwał zmarłemu. Nie wskazuje jak uregulować stosunek prawny w sytuacji gdy najem był zawarty na czas nieoznaczony. Powyższe jak i uregulowania zawarte w art. 26 ust. 3 wskazują w ocenie Sądu na to, że te normy dotyczą jedynie najmu zawartego na czas określony. Skoro tak, to w przedmiotowej sprawie w zakresie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy którego z WAM łączyła umowa zawarta na czas nieokreślony za pośrednictwem art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP będzie miał art. 691 § 1 k.c.

Stosownie do treści zawartej w art. 691 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci S. B., 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. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu było zamieszkiwanie wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci (§ 2 powyższego przepisu).

W toku czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, jak również w oparciu o okoliczności bezsporne, ustalono, iż pozwana B. A. (1) nie tylko należy do kręgu podmiotów wskazanych w treści art. 691 k.c., jest bowiem dzieckiem najemcy, ale nadto, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zamieszkiwała w spornym lokalu wraz z ojcem przez kilka lat, aż do chwili jego śmierci. Tym samym stwierdzić należy, iż skutecznie wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. (...), a stosunek ten nie wygasł, wobec czego aktualnie pozostaje uprawnienie pozwanej M. A. do zamieszkiwania w lokalu.

Okoliczność zamieszkiwania przez B. A. (1) od 2008 r. do czasu śmierci jej ojca S. B. w 2011 r. została potwierdzona poprzez zeznania świadka, jak i stron. Strona powodowa nie przejawiała inicjatywy dowodowej by skutecznie podważyć treść powyższych zeznań. Wskazany świadek potwierdził nie tylko fakt zamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu, potwierdził również okoliczność, iż opiekowała się ona ojcem przed śmiercią. Strona pozwana, zaś ograniczyła się tylko do przedstawienia własnej interpretacji art. 29 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP i na tej podstawie sformułowała niezasadne w ocenie Sądu zarzuty o braku podstaw do uznania wstąpienia w stosunek najmu pozwanej, nie podważając skutecznie jej twierdzeń.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przywołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnik pozwanej.