

Sygn. akt II Ca 1613/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, II Wydział Cywilny Odwoławczy - w składzie:

Przewodniczący Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr.)

Sędziowie: Sędzia SO Beata Stachowiak

Sędzia SO Patrycja Gruszczyńska – Michurska

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 21 czerwca 2018 r.

sygn. akt I C 743/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że ustala iż powód A. R. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) po zmarłym najemcy J. R., zmienia go także w punkcie II w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 1617 zł zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 650 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk SSO Beata Stachowiak SSO Patrycja Gruszczyńska – Michurska

Sygn. akt II Ca 1613/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo A. R. o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność strony pozwanej Gminy W. (pkt I), oraz nie obciążył powoda kosztami procesu na rzecz strony pozwanej (pkt II).

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją Nr (...) wydaną w 1952 roku Dyrekcja Okręgowa (...) we W. przydzieliła J. R. lokal przy ul. (...) w B. jako mieszkanie służbowe. J. R. urodził się (...) W bliżej nieokreślonej dacie zawarto także z J. R. umowę najmu w/w lokalu, w której odwoływano się do „przepisów mieszkaniowych dla lokatorów budynków Skarbu Państwa, znajdujących się pod zarządem Ministerstwa Komunikacji i przedsiębiorstwa (...)”.

W oświadczeniu z dnia 30.04.1993 r. powód A. R. wyraził wolę stania się współnajemcą lokalu, na co najemca J. R. wyraził zgodę.

W nieokreślonej dacie najemcy N. i J. R. zawarli z powodem A. R. umowę o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu. Na jej podstawie najemcy oddali powodowi w bezpłatne używanie część lokalu obejmującą jeden pokój. Na mocy § 12 umowa niniejsza wymagała decyzji o wyrażeniu zgody przez Dyrektora (...) dla wywołania skutków prawnych przewidzianych w art. 9 Prawa lokalowego.

Pismem z 24 maja 1993 r. J. R. informował (...) Dyrekcję Okręgową (...), że złożył w administracji lokalu informację, że jego wnuk zamierza pełnić funkcję jego opiekuna.

Gmina W. przejęła w/w lokal stosownie do zarządzenia Prezydenta W. z 9.11.2004 r. nr (...).

W oświadczeniu z dnia 31 grudnia 2002 r. J. R. na wypadek swojej śmierci do nabycia przedmiotowego lokalu od (...) wskazał powoda A. R..

J. R. zmarł 2 lipca 2005 r. Na podstawie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2007 r. najemcą niniejszego lokalu (po zmianie nazewnictwa ulic położonego we W. przy ul. (...)) została N. R..

Najemczyni N. R. rozpoczęła procedurę nabycia lokalu na własność od Gminy W.. Pismem z dnia 25 października 2012 r. (...) Sp. z o.o. poinformowały najemczynię o konieczności zawarcia aneksu do umowy najmu, gdyż powierzchnia użytkowa lokalu wskazana w umowie najmu jest niezgodna z pomiarami wynikającymi z inwentaryzacji budynku. N. R. zmarła w dniu 9 kwietnia 2014 r.

Powód A. R. mieszka w lokalu od urodzenia w 1970 r. Mieszkał w nim z dziadkami J. R. i N. R., rodzicami oraz ciotką. Od roku 1992 r. w lokalu mieszkali już tylko J. i N. R. oraz powód. Powód pozostał w lokalu z dziadkami, gdyż wymagali oni opieki. Lokal stanowi centrum życiowe powoda. Od 1996 r. mieszka tam również jego żona, a od dnia urodzenia w 1996 r. i 1998 r. także dzieci powoda.

Po śmierci dziadka J. R. powód wykonał generalny remont lokalu. Wymienił okna, zrobił szafy, wymienił drzwi. Wyremontował podłogi i ściany. Zrobił instalację elektryczną, przeróbki hydrauliczne. Powód dokonuje opłat za lokal. Zarządca nieruchomości zawiadamia go o zmianie opłat za lokal.

Powód wystąpił z wnioskiem do strony pozwanej o zawarcie umowy najmu. Pismem z dnia 12 sierpnia 2015 r. Gmina odmówiła zawarcia umowy najmu z powodem powołując się na okoliczność, iż nie należy on do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Poinformowała również powoda, iż brak jest podstaw do zawarcia umowy najmu w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r., gdyż występują zaległości w opłatach za lokal, a powód przekracza kryteria dochodowe określone uchwałą. Jednocześnie Gmina wezwwała powoda do opróżnienia lokalu. Pismem z dnia 26 sierpnia 2015 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o ponowne rozpatrzenie jego wniosku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie tej 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 tej 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. W/w ustawa

weszła w życie 10 lipca 2001 r., zatem przesłankami wstąpienia w stosunek najmu lokalu były: zamieszkiwanie w lokalu co najmniej od 10 lipca 1991 r., brak tytułu prawnego do lokalu, nie wytoczenie do dnia 10 lipca 2002 r. powództwa o nakazanie zamieszkującemu opróżnienia lokalu lub powództwa o nieistnienie stosunku najmu z zamieszkującym lokal.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w pierwszej kolejności wymagało zatem ustalenia czy J. i N. R. przysługiwał tytuł prawny do lokalu. Sąd wskazał, iż niedatowana umowa najmu (k. 17 akt lokalowych) została najprawdopodobniej zawarta wcześniej, niż decyzja o przydziale z 1952 roku. W umowie odwoływano się bowiem do przepisów mieszkaniowych dla lokatorów budynków Skarbu Państwa, znajdujących się pod zarządem Ministerstwa Komunikacji i przedsiębiorstwa (...). Przepisy te stanowiły natomiast załącznik do Rozporządzenia Ministra Komunikacji z 9 marca 1934 r. Przepisy te utraciły moc stosownie do § 24 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 1950 r. w sprawie mieszkań służbowych i mieszkań pracowniczych Rozporządzenie z 21 czerwca 1950 r. cytowane jest natomiast w decyzji o przydziale. W ocenie Sądu podstawą zajmowania lokalu przez J. R. był zatem jego przydział, stosownie do § 5 Rozporządzenia z 21 czerwca 1950 r., a więc przydział lokalu pracowniczego. Sąd wskazał, iż daty ustania stosunku pracy po stronie J. R. nie udało się ustalić wobec braku inicjatywy dowodowej stron. Niemniej, biorąc pod uwagę wiek najemcy, stało się to najprawdopodobniej po uzyskaniu przez niego uprawnień emerytalnych, a więc w wieku 60-65 lat, czyli pomiędzy 1983, a 1988 rokiem. Zgodnie z art. 57 obowiązującej wówczas ustawy z 10 kwietnia 1974 r. – prawo lokalowe stosunek najmu tzw. mieszkania zakładowego, a więc związanego ze stosunkiem pracy, mógł, ale nie musiał ulec rozwiązaniu. Brak jest natomiast dowodów, że stosunek najmu z J. R. został wówczas rozwiązany. Stosownie do art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych najem ten stał się następnie najmem na czas nieoznaczony. Sąd wskazał, iż z akt lokalu wynikało, że w 2004 r. doszło do przejścia lokalu przez Gminę W.. Strony nie oferowały dowodów, co do podstawy tego przejścia, jednak dla trwania stosunku najmu nie miało to znaczenia, z uwagi na treść art. 678 § 1 kc, z którego wynika, że zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu nie ma znaczenia dla dalszego istnienia stosunku najmu.

W konsekwencji Sąd uznał, że J. R. przysługiwało do chwili śmierci prawo najmu w/w lokalu. Po jego śmierci, stosownie do art. 691 kc w stosunek najmu wstąpiła jego żona N. R.. Zdaniem Sądu nie ulegało w związku z tym wątpliwości, że za życia J. i N. R. powód dysponował tytułem prawnym do spornego lokalu wynikającym ze stosunku użyczenia (art. 710 k.c.). Sąd zauważył, iż przepis art. 30 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy dotyczył jedynie osób, przeciwko którym właściciel lokalu mógł wystąpić z powództwem o opróżnienie lokalu, ale w okresie wskazanym w ustawie tego nie uczynił. Tymczasem w okresie do 10 lipca 2002 r. strona pozwana nie mogła skutecznie wystąpić z powództwem o opróżnienie lokalu przez powódkę, właśnie dlatego, że powód mógłby się skutecznie bronić istnieniem po jej stronie prawa do lokalu służącego domownikom najemcy. Podobnie właściciel lokalu nie miał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o nieistnienie stosunku najmu, skoro powód nigdy za życia swojej babci na prawo najmu się nie powoływał.

Dalej Sąd wskazał, iż kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia, była ocena, czy powód wstąpił w stosunek najmu stosownie do art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z przywołanym przepisem do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem 12 listopada 1994 r., spełniającej wymagania określone w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, stosuje się art. 691 kc w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. Stosownie do art. 691 kc w brzmieniu z daty jak powyżej, w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu.

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1, obowiązującej wówczas ustawy prawo lokalowe z dnia 10 kwietnia 1974 r., do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim. Stosownie do art. 9 ust. 2 na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa

i obowiązki stron i zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego. Odmowa wyrażenia zgody może nastąpić w szczególności w razie ustalenia, że nie zachodzi potrzeba zapewnienia najemcy opieki ze strony osoby nie należącej do kręgu osób bliskich lub że kandydat na opiekuna nie daje rękojmi należytego sprawowania opieki albo gdy zamieszkanie opiekuna z najemcą spowodowałoby zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Sąd wskazał, iż przepis art. 9 ust. 2 prawa lokalowego dla skuteczności umowy o opiekę wymagał zgody organu administracji wyrażonej w formie decyzji administracyjnej. Brak decyzji powodował bezskuteczność umowy albowiem do przejścia prawa najmu na opiekuna – tak jakby należał do grupy osób bliskich – wymagane były łącznie, czynność prawna o charakterze cywilnoprawnym (umowa) i akt administracyjny. Kompetencje w zakresie wydawania zgody należały do właściwości organów Gminy (art. 1 pkt 13 A lit. A ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji). Sąd wskazał, iż pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w stosunek najmu wstępowała także osoba, która mieszkając stale z najemcą lokalu była stroną umowy o opiekę zawartą na podstawie art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego z 1974 r., lecz nie uzyskała decyzji, o której mowa w tym przepisie, mimo złożenia przed 12 listopada 1994 r. wniosku o jej wydanie do jednostki organizacyjnej reprezentującej gminę w sprawach najmu tego lokalu (wyrok SN z dnia 17 listopada 1998 r. III CKN 25/98). Sąd wskazał przy tym, iż art. 691 kc w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. miał zastosowanie także w razie śmierci współnajemcy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 1972 r. II CZP 50/72).

W ocenie Sądu powód nie udowodnił, aby on sam, lub J. R. kiedykolwiek ubiegali się o wydanie decyzji, co do zgody o zawarcie umowy o opiekę. Z pisma J. R. z 24 maja 1993 r. wynikało co najwyżej, że umowę o opiekę przedstawiono (...) Dyrekcji Okręgowej (...). Nie był to jednak organ administracyjny, wobec czego nie miał zastosowania przepis art. 65 § 1 kpa zobowiązujący do przekazania ewentualnego podania o wyrażenie zgody, co do zawarcia umowy o opiekę organowi właściwemu. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, aby złożenie wskazanej umowy uznać za skuteczne zainicjowanie postępowania administracyjnego. Sąd podkreślił, że zgoda organu administracji na zawarcie umowy o opiekę była niezależna od tego, kto był właścicielem, lub zarządcą lokalu. Wobec tego skierowanie takiej umowy wyłącznie do zarządcy lokalu nie było wystarczające dla zainicjowania postępowania administracyjnego. Wobec powyższego Sąd stwierdził, że powód nie był stroną umowy o opiekę zawartej za zgodą organu administracyjnego, nie mógł zatem wstąpić w stosunek najmu, stosownie do art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Nie było także podstaw do przyjęcia, że powód wstąpił w stosunek najmu stosownie do art. 691 kc. Relacja babcia – wnuk nie jest relacją wspólnego pożycia w rozumieniu cytowanego przepisu. Sąd wskazał, iż nie było także podstaw do orzeczenia o uprawnieniu powoda do otrzymania lokalu socjalnego i zobowiązania Gminy W. do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w świetle art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten jest jedyną regulacją ustawową przewidującą przypadek, kiedy sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Nawet spełnienie formalnych podstaw, od których zależy prawo do lokalu socjalnego, nie stwarza po stronie gminy obowiązku, w znaczeniu prawa cywilnego, a po stronie uprawnionego - roszczenia, którego ten mógłby dochodzić przed sądem cywilnym. Wyjątek w zakresie samego prawa i tylko w kontekście możliwej lub orzeczonej eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu przewiduje art. 14 ust. 1 u.o.p.l. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości i wniósł jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony

pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za I i II instancję. Powód wniósł nadto o przesłuchania w charakterze świadka- żony powoda na okoliczność faktycznego wykonywania przez powoda umowy o ustanowienie opieki nad najemcą lokalu oraz sposobu jej wykonywania, stosunku prawnego łączącego strony tej umowy. apelujący wskazał iż dowód ten został przez Sąd Rejonowy pominięty.

W apelacji powód zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, dowolną, a nie swobodną oraz wybiórczą ocenę materiału dowodowego, z pominięciem wskazywanych przez powoda okoliczności faktycznych oraz dostępnych dowodów istotnych dla dokonania właściwej oceny prawnej dochodzonego przez powoda roszczenia, a w konsekwencji błędną ocenę prawną umowy o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu oraz jej skutków prawnych poprzez przyjęcie z jednej strony, że nie doszło do skutecznego zawarcia umowy o opiekę o której mowa w art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, a z drugiej strony, że powód uzyskał tytuł prawny do lokalu w postaci użyczenia, a także niewłaściwą oceną faktu przedstawienia umowy o opiekę ((...) Dyrekcji Okręgowej (...), poprzez przyjęcie, że ani powód ani najemca lokalu nigdy nie ubiegali się o wyrażenie zgody o zawarcie umowy o ustanowienie opieki, a także że fakt złożenia umowy do (...) Dyrekcji Okręgowej (...) nie wywierał żadnych skutków prawnych, w szczególności w postaci zawarcia umowy o opiekę o której mowa w art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, podczas gdy prawidłowo dokonana wszechstronna ocena całości materiału dowodowego przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych w sprawie, prowadzi do wniosków odmiennych;

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c, poprzez pominięcie zgłaszanego przez powoda na rozprawie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka żony powoda na okoliczność faktycznego wykonywania przez powoda umowy o ustanowienie opieki nad najemcą lokalu oraz sposobu jej wykonywania;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezwarcie w uzasadnieniu wyroku, zarówno w części dotyczącej ustaleń faktycznych jak i w części poświęconej ocenie dowodów, wszystkich elementów wymaganych tym przepisem; uzasadnienie nie zawiera bowiem przedstawienia toku rozumowania który doprowadził Sąd do wniosku, że skoro nie doszło do zawarcia umowy o opiekę o której mowa w art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, to powód nabył tytuł prawny do lokalu w postaci użyczenia, a zawiera jedynie stwierdzenie, iż „w stosunkach rodzinnych panuje ogólny zwyczaj oddawania do bezpłatnego używania na podstawie użyczenia części lokalu w celu wspólnego zamieszkiwania”, co nie jest wystarczające.

Uzasadnienie nie zawiera nadto wyводу ani podstawy prawnej w zakresie ustalenia przez Sąd jaki jego zdaniem organ był właściwy do wyrażenia zgody z art. 9 ust. 2 prawa lokalowego z 1974r., wymaganej dla skuteczności zawartej umowy o ustanowienie opieki zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz w żaden sposób nie odnosi się do wskazania Sądu Okręgowego II Wydział Cywilny Odwoławczy, iż w stosunek najmu na podstawie art. 9 ust. 2 prawo lokalowego z 1974r. wstępuje również osoba, która mieszkając stale z najemcą lokalu była stroną umowy o opiekę, lecz nie uzyskała decyzji, o której mowa w tym przepisie, mimo złożenia przed 12 listopada 1994r. wniosku o jej wydanie do jednostki organizacyjnej reprezentującej gminę w sprawach najmu tego lokalu. Sąd nie wyjaśnił, dlaczego pomimo braku ustalenia czy i na jakiej podstawie prawnej (...) Dyrekcja Okręgowej (...) może być uznana za jednostkę organizacyjną reprezentującą gminę w sprawach najmu lokalu, a jednocześnie, także bez należytego uzasadnienia w tym zakresie, przyjął założenie, iż pismo z dnia 24.05.1993r. złożone przez J. R. do (...) Dyrekcji Okręgowej (...) nie było wystarczające dla wszczęcia postępowania administracyjnego,

- art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niezastosowanie się Sądu I instancji, do wskazówek zawartych w uzasadnieniu Wyroku Sądu II instancji - Wyroku z dnia 24.01.2018r. Sądu Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy (sygn. akt: II Ca 1945/16) mocą którego sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, w szczególności w zakresie:

- obowiązku rozstrzygnięcia, czy powód wstąpił w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, a to wobec braku dokonania przez Sąd ustaleń w zakresie organu właściwego do wydania zgody na zawarcie umowy o ustanowienie opieki i ograniczenie się do prostego stwierdzenia, że złożenie wniosku o wyrażenie zgody do (...) Dyrekcji Okręgowej (...) nie było wystarczające dla wszczęcia postępowania administracyjnego,

- zbadania czy wobec powoda ziściły się przesłanki wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie ustalenia właściwego organu do wydania zgody, o której mowa w art. 9 ust. 2 ustawy prawo lokalowe z 1974r.,

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji nieprzeprowadzenie wykładni oświadczeń woli stron wyrażonych w umowie o ustanowienie opieki nad najemcą lokalu, kluczowych dla ustalenia charakteru zamieszkiwania przez powoda w lokalu, skutkujące przyjęciem, że powód posiadał tytuł prawny do lokalu w postaci użyczenia, chociaż z postanowień umowy o opiekę oraz faktu zgłoszenia do (...) Dyrekcji Okręgowej (...) w sposób oczywisty wynika jaki był zgodny zamiar i cel tej umowy i nawet gdyby przyjąć, tak jak chce Sąd, iż nie doszło do skutecznego zawarcia umowy o ustanowienie opieki zgodnie z art. 9 ust. 2 prawa lokalowego z 1974r., to należałoby przyjąć, iż powód zamieszkiwał w lokalu bez tytułu prawnego, albowiem zgodną wolą stron umowy nie było zawarcie umowy użyczenia, a umowy o ustanowienie opieki oraz powstanie wynikających z niej skutków prawnych. Sąd nie przeprowadził wykładni oświadczenia woli wyrażonego także w piśmie z dnia 24.05.1993r., w wyniku czego przyjął, iż powód nie udowodnił, aby kiedykolwiek on lub J. R. składali wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie umowy o ustanowienie opieki, podczas gdy z treści pisma z dnia 24.05.1993r. w sposób oczywisty wynika, iż J. R., zawiadamiając (...) Dyrekcje Okręgowej (...) o zawarciu z powodem umowy o ustanowienie opieki, działał w celu wywołania skutków prawnych tej umowy, a zatem jego intencją było uzyskanie zgody na zawarcie tej umowy, o której mowa w art. 9 ust. 2 prawa lokalowego z 1974r., w związku z czym został spełniony powołany przez Sąd Okręgowy II Wydział Odwoławczy warunek złożenia przed dniem 12 listopada 1994r. wniosku o wydanie zgody, pomimo braku jej uzyskania,

-art. 710 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie na skutek nieuwzględnienia charakteru prawnego użyczenia, które jest umową jednostronnie zobowiązującą i niewzajemną, a w konsekwencji przyjęcie, iż na podstawie umowy o ustanowienie opieki powód nabył tytuł prawny do lokalu w postaci użyczenia, podczas gdy całokształt okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności okoliczności w jakich doszło do podpisania umowy o opiekę oraz realizowane wzajemne świadczenia stron wynikające z umowy o ustanowienie opieki jednoznacznie wskazują, iż o umowie użyczenia nie może być mowy,

-art 31 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego błędną wykładnię wynikającą z niewystarczającej, pobieżnej oceny żądania powoda w oparciu o powyższy przepis i w konsekwencji przyjęcie, że powód nie wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. na podstawie tego przepisu.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w jej zarzuty okazały się trafne.

Sąd II instancji rozważając na nowo cały zebrany w sprawie materiał - dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny w następstwie, czego uznał, iż Sąd I instancji dokonał błędnej oceny w przedmiocie żądania, z którym wystąpił powód. Sąd ten, na podstawie prawidłowo zgromadzonego materiału dowodowego poczynił trafne ustalenia faktyczne, jednak błędnie je ocenił z naruszeniem art. 233§1 k.p.c., wyciągając wadliwie wnioski co do zrealizowania przez

powoda przesłanek z art. 31 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.) do wstąpienia w stosunek najmu po dziadku J. R..

Według polskiego ustawodawstwa prawo najmu lokalu mieszkalnego nie podlega dziedziczeniu i nie wchodzi w skład spadku po najemcy. Jednak bliscy członkowie rodziny zmarłego najemcy mogą zachować prawo do lokalu. Umożliwia im to instytucja wstąpienia w stosunek najmu, na co powołał się powód w przedmiotowej sprawie, domagając się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania przytoczył okoliczności wskazujące, iż u podstaw jego żądania legły przepisy art. 30 i 31 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 691 k.c. W ten sposób wytyczył podstawy faktyczne powództwa, którymi Sąd był związany. Powód wskazał, iż od urodzenia tj. od 1970 r. mieszkał ze swoimi dziadkami w przedmiotowym lokalu, a ponadto sprawował nad nimi opiekę od 1993r., co zostało potwierdzone w zawartej z dziadkami umowie o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu. Lokal ten stanowi centrum życiowe powoda. Od 1996 r. w lokalu tym mieszka także żona powoda, a od 1996 r. także dzieci powoda. Powód po śmierci dziadka J. R. w 2005 r. przeprowadził generalny remont lokalu. Babcia N. R. po śmierci męża rozpoczęła procedurę wykupienia lokalu, jednakże zmarła w kwietniu 2014 r. przed jej ukończeniem.

Sąd Rejonowy analizując zgromadzony materiał dowodowy, zasadnie uznał, iż powód nie spełnia przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym 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. Nie budziło w sprawie wątpliwości, iż powód zamieszkiwał w lokalu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. 10 lipca 2001 r. oraz w okresie ponad 10 lat do dnia wejścia w życie ustawy oraz 12 miesięcy od dnia wejście jej w życie. Słusznie jednak wskazał Sąd Rejonowy, iż nie można uznać powoda za osobę zajmującą w owym czasie lokal bez tytułu prawnego. Powód bowiem od chwili zamieszkania w lokalu posiadał tytuł pochodny od najemców (dziadków), gdyż jako wnuk zamieszkiwał z dziadkami na podstawie (art. 710 k.c.). Zasadnie przyjął Sąd I instancji analizując zgromadzony materiał dowodowy, iż dziadek powoda w chwili zamieszkania w nim powoda, zajmował lokal na podstawie umowy najmu. J. R. uzyskał bowiem sporny lokal w ramach przydziału jako pracownik kolei. Z uwagi na fakt, iż zaoferowane dowody przez stronę pozwaną, w szczególności akta lokalowe i dokumenty w nich zgromadzone nie rodziły podstaw do przyjęcia, iż stosunek najmu mieszkania zakładowego z J. R. uległ rozwiązaniu po ustaniu stosunku pracy, należał przyjąć, iż najem był kontynuowany, zważywszy tym bardziej, iż zgodnie z art. 57 obowiązującej wówczas ustawy z 10 kwietnia 1974 r. – prawo lokalowe stosunek najmu tzw. mieszkania zakładowego, a więc związanego ze stosunkiem pracy, mógł, ale nie musiał ulec rozwiązaniu. Najem ten stosownie do art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych - stał się następnie najmem na czas nieoznaczony. Okoliczność przejścia lokalu w 2004r. przez Gminę od (...) nie wpłynęła za stosunek najmu, który nadto przez Gminę również nie został wypowiedziany. W tych okolicznościach zezwolenie przez najemcę na zamieszkanie w lokalu członka rodziny (powoda), rodziło po stronie apelującego tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu pochodny wówczas od dziadka. Apelujący w wywiedzionym środku zaskarżenia nie kontynuował argumentacji z pozwu i podstaw wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 30 u.o.p.l., zarzucając jedynie, iż zawarta z dziadkami umowa o opiekę wadliwie została potraktowana przez Sąd Rejonowy jako podstawa uznania użyczenia, zamiast wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 31 u.o.p.l. Zarzut ten był chybiony, a wynikał on najpewniej z niezrozumienia w pełni stanowiska Sądu I instancji wyrażonego w uzasadnieniu. Użyczenie i umowa opieki w sprawie niniejszej stanowiły kwestię odrębną, odrębnie też zostały przez Sąd przeanalizowane. Wskazać trzeba, iż długotrwałe udostępnienie części mieszkania do korzystania, mające miejsce między najbliższymi członkami rodziny (tu między dziadkami a wnukiem) kwalifikuje występujący między nimi stosunek prawny jako umowę użyczenia, do zawarcia której dochodzi zazwyczaj w sposób dorozumiany, przy

czym nie wymaga ona dla swej ważności nawet formy pisemnej. Pokreślić trzeba, iż zawarcie umowy przez czynności dorozumiane nie polega na konkludentnym "złożeniu oświadczeń woli" o zawarciu umowy lecz na takim postępowaniu (zachowaniu się) stron, które realizuje essentialia negotii określonego stosunku prawnego. W rozpoznawanej sprawie dziadkowie oraz powód zachowywali się tak jak strony umowy użyczenia (art. 710 k.c.). Powód współkorzystał z nieruchomości do której uprawnienie byli dziadkowie, a dziadkowie godzili się na to i nie żądali za to wynagrodzenia. Powód powyższego w żadnym miejscu nie kwestionował, przeciwnie, sam podkreślał wielokrotnie, iż wraz z dziadkami mieszkał od urodzenia, natomiast gdy był już dorosły zaczął również sprawować nad dziadkami opiekę. Okoliczność zaistnienia użyczenia między stronami nie niweczyła ani możliwości zawarcia umowy o opiekę z dziadkami ani tym bardziej nie rzutowała na mogące w związku z jej zawarciem powstać skutki zakreślone przepisem art. 31 u.o.p.l. Odmienne wnioski nie płyną z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji zasadnie wskazał, iż powoływanie się przez powoda na sprawowanie opieki nad dziadkami w połączeniu z faktem wspólnego zamieszkania wymagało także przanalizowania czy w stosunku do powoda nie zachodzą przesłanki z art. 31 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wadliwie jednak ocena w tym zakresie doprowadziła Sąd Rejonowy do negatywnego dla powoda skutku. Przepis powyższy stanowi, że do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem 12 listopada 1994 r., spełniającej wymagania określone w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe, stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. Przepis art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r. stanowił, że wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy następowało na rzecz osoby bliskiej najemcy, która stale z nim zamieszkiwała. Jednocześnie, stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (obowiązującej do dnia 12 listopada 1994 r.), na równi z osobami bliskimi traktowano osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego. Odmowa wyrażenia zgody może nastąpić w szczególności w razie ustalenia, że nie zachodzi potrzeba zapewnienia najemcy opieki ze strony osoby nie należącej do kręgu osób bliskich lub, że kandydat na opiekuna nie daje rękojmi należytego sprawowania opieki albo gdy zamieszkanie opiekuna z najemcą spowodowałoby zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Komentowany przepis art. 31 u.o.p.l. stanowił kontynuację regulacji przewidzianej w przepisie art. 63a uchylonej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (dodanym z dniem 12 listopada 1994), który stanowił, iż do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem wejścia w życie ustawy, spełniającej wymogi określone w art. 9 ust. 2 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, stosuje się przepisy art. 8 ust. 1.

Wskazać należy w pierwszym rzędzie, iż z unormowania art. 63a ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ani z regulacji art. 31 u.o.p.l. w zw. z art. 9 ustawy prawo lokalowe nie wynika by ustawodawca różnicował status opiekunów najemców lokali należących do gmin i innych podmiotów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2002 r. IV CKN 1157/00). W świetle art. 1 ustawy prawo lokalowe, ustawa określa ogólne zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności i wraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie najmu - reguluje stosunki prawne związane z zajmowaniem i używaniem lokali oraz budynków. Wyłączenia spod działania ustawy zostały zawarte w art. 2 powołanej ustawy, zgodnie z którym przepisom ustawy nie podlegają: 1) pokoje dzienne wynajmowane w hotelach, pensjonatach i innych zakładach noclegowych, 2) lokale w nie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku budynkach gospodarstw rolnych indywidualnych, spółdzielni produkcji rolnej albo spółdzielni kółek rolniczych; lokale w tych budynkach mogą być jednak przydzielone na pomieszczenia zastępcze dla osób pozbawionych mieszkań wskutek klęski żywiołowej (huraganu, powodzi) lub pożaru, 3) lokale w budynkach znajdujących się w zarządzie organów kwaterunkowych wojska oraz lokale przekazane wojsku na zakwaterowanie stałe Sił Zbrojnych, 4) domy letniskowe. Przepisom ustawy nie podlegają także, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 6-8, art. 36 ust. 6 oraz art. 54 ust. 3 i 4, garaże i lokale użytkowe.

Uwzględniając powyższe należało przyjąć w przedmiotowej sprawie, iż lokal mieszkalny uzyskany przez dziadka powoda w ramach przydziału mieszkania zakładowego, a następnie jak wyżej wskazano użytkowany w ramach najmu

od Przedsiębiorstwa Państwowego (...), następnie (...) S.A. (do 2004r. gdy właścicielem lokalu stała się Gmina W.), nie pozbawiał powoda możliwości zawarcia umowy o opiekę nad najemcą lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 9 ustawy prawo lokalowe, ani tym samym możliwości wstąpienia w stosunek najmu po dziadku zgodnie z art. 31 u.o.p.l. po jego śmierci (w 2005r.). Podkreślić trzeba, iż zastosowanie art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe (do 1 marca 1983r. art. 8 ustawy prawo lokalowe), a tym samym możliwość zawarcia umowy o opiekę nie budziło wątpliwości wobec tego, iż wynajmowany lokal mieszkalny nie był również objęty szczególnym trybem najmu uregulowanym w rozdziale 3 ustawy prawo lokalowe (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 grudnia 1987r. I S.A. 725/87). Przeszkodą ku wstąpieniu w stosunek najmu przez powoda po dziadku J. R. na podstawie art. 31 u.o.p.l. w zw. z art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe nie była również okoliczność, iż w lokalu w dniu śmierci dziadka zamieszkiwała jego żona (babcia powoda) a współnajemca lokalu (art. 10 ust 3 ustawy prawo lokalowe), zważywszy, iż w świetle art. 691 k.c. w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie a więc obowiązującym do 12 listopada 1994 r. wstąpienie w stosunek najmu mieszkania przez osoby bliskie zmarłego współnajemcy nie było kwestionowane w świetle treści przepisu, nie wskazującego na wyłączenie w tym zakresie (a znajdującego się obecnie w art. 691§5 kc). Znalazło to potwierdzenie w orzeczeniach Sądu Najwyższego dotyczących się powołanej regulacji w ówczesnym brzmieniu, według których w razie śmierci jednego z małżonków będących współnajemcami mieszkania w stosunek najmu wstępują osoby wspólnie z nim zamieszkujące (uchwała SN z 19 grudnia 1978 r., III CZP 87/78, uchwała SN z 17 listopada 1993 r., III CZP 154/93).

W świetle powyższego w ocenie Sądu Okręgowego nie było w sprawie wątpliwości, iż powód co do zasady mógł wstąpić po dziadku w stosunek najmu na podstawie art. 31 u.o.p.l., istotnym jednak pozostawała ocena czy spełnił przesłanki w tym zakresie, a o których stanowił art. 9 ust. 2 ustawy prawo lokalowe. Jak wskazywano na wstępie, zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy - Prawo lokalowe koniecznym elementem dla skuteczności umowy o sprawowanie opieki było wyrażenie na nią zgody w formie decyzji administracyjnej przez terenowy organ administracji państwowej. W świetle art. 61 ustawy prawo lokalowe (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1988r.) ilekroć w ustawie jest mowa o terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia, rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw lokalowych stopnia podstawowego. Podkreślić przy tym trzeba, iż na mocy art. 1 pkt 13 lit. A ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw kompetencje terenowych organów administracji, w zakresie wydawania zgody na zawarcie umowy o opiekę nad najemcą, przeszły do właściwości organów gmin (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2000 r. II CKN 674/98).

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy w kontekście wyżej zacytowanych przepisów, należało stwierdzić, że powód zdołał wykazać, iż łączyła go z dziadkami umowa o sprawowanie opieki w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy Prawo lokalowe, zawarta w 1993r. Powołany przepis nie zastrzegał przy tym dla ważności umowy o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu mieszkalnego - formy szczególnej. Do zawarcia umowy mogło zatem dojść przez wyrażenie woli drugiej strony, tj. powoda w dowolny sposób, w tym przez jej wykonywanie (uchwała Sądu Najwyższego z 29 stycznia 1993 r. sygn. III CZP 4/93).

Już same twierdzenia powoda w omawianym zakresie były kategoryczne i niezmiennie, wspierała je nadto treść dokumentów przedłożonych do sprawy, w tym umowa o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu między powodem a J. R. i N. R. odwołująca się do art. 9 ustawy prawo lokalowe a podpisana przed powoda i J. R., oświadczenie podpisane przez powoda i J. R. datowane na 2 maja 1993r. wskazujące, iż powód wskazując na niepełnosprawność dziadków i inwalidztwo pierwszej grupy wyraził chęć być oficjalnym ich opiekunem, na co J. R. wyraził zgodę. W aktach lokalowych dołączonych do sprawy znajduje się nadto pismo J. R. z 24 maja 1993 r. skierowane do Dyrektora (...) Dyrekcji Okręgowej (...) we W. (opatrzone pieczęcią (...) Oddziału (...) we W. o wpływie pisma w dniu 28 maja 1993r.), a zawierające prośbę o spowodowanie w trybie nadzoru by urzędnicy zakładowej administracji mieszkań przestrzegali przepisów ustawy prawo lokalowe. W piśmie tym J. R. wskazał, iż na początku maja zgłosił opuszczenie lokalu przez dwóch współlokatorów (syna i synowej), a równocześnie wyraził pisemną zgodę wnukowi zamieszkałemu z nim od urodzenia na pełnienie obowiązków opieki, podnosząc iż on wraz z żoną są inwalidami I grupy, z klauzulą, iż wymagają stałej opieki osób trzecich. W aktach lokalowych widnieje nadto złożone przez J. R. pismo z dnia 29 lipca 1990r. z

prośbą o wyrażenie zgody na zameldowanie w mieszkaniu syna W. R., synowej K. R. i wnuka A. R., w treści to którego J. R. wskazał, iż z uwagi na stan zdrowia jego i żony obecność w mieszkaniu osób z najbliższej rodziny jest szczególnie wskazana.

Sąd Rejonowy w istocie zawarcie umowy o opiekę przez powoda z dziadkami przyjął, co wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, wskazując jedynie, iż nie jest możliwe ustalenie daty jej zawarcia. Uwzględniając jednak czasokres składania pozostałych dokumentów i ich treść, w tym pisma do Dyrektora (...) we W. z 24 maja 1993r. a stanowiącej prośbę o spowodowanie działań w zakresie wyrażonej przez J. R. zgody na pełnienie funkcji opiekuna przez powoda o czym informował Administrację (...) w maju 1993r., przyjąć należy iż zawarcie umowy o opiekę miało miejsce najpóźniej w 1993r. Nie było nadto przedmiotem zastrzeżeń Sądu Rejonowego a także strony pozwanej, iż podstawy dla zawarcia takiej umowy (w postaci wieku i przede wszystkim stanu zdrowia dziadków powoda, rękojmi należytego sprawowania opieki przez powoda oraz braku spowodowania zagęszczenia lokalu na skutek zamieszkiwania opiekuna) zaistniały (co potwierdza i treść pism J. R. oraz metraż lokalu), a nadto to, że powód na przestrzeni lat, do śmierci dziadków faktycznie opiekę taką sprawował zamieszkując z nimi cały czas. Przeprowadzanie zatem dowodu z zeznań świadka (żony powoda) na tę okoliczność w sprawie bezsporną, było zatem zbędne. Co za tym idzie Sąd Okręgowy wniosek w ten oddalił, nie widząc jednocześnie podstaw do czynienia zarzutu Sądu Rejonowemu naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez brak jego przeprowadzenia.

Nie budzi wątpliwości, iż status prawny osoby podejmującej opiekę nad najemcą został przez ustawodawcę uzależniony od zawarcia umowy o sprawowanie opieki za zgodą właściwego organu w formie decyzji administracyjnej. Brak decyzji powodował bezskuteczność umowy, albowiem z mocy powołanego wyżej przepisu do przejścia prawa najmu na opiekuna - tak jakby należał do grupy osób bliskich - wymagane były łącznie, czynność prawna o charakterze cywilnoprawnym (umowa) i akt administracyjny. W przedmiotowej sprawie rzeczona decyzja nie znalazła się w materiale dowodowy, nie została ona bowiem najpewniej wydana przez uprawniony organ Gminy to jest (...) reprezentujący Gminę w sprawach lokalowych, na jaki to trafnie wskazał Sąd Rejonowy w swym uzasadnieniu. Zarzut brak jego określenia wywiedziony w apelacji był zatem chybiony. Na fakt uzyskania decyzji nie powoływał się i powód, podnosząc jednak skuteczne zainicjowanie postępowania w tym zakresie, z czym niesłusznie nie zgodził się Sąd Rejonowy, nie analizując wszechstronnie zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów, oraz nie rozważając ich treści przy uwzględnieniu art. 60 k.c. i art. 65 k.c.

Sąd Okręgowy za apelującym nie miał wątpliwości, iż najemca J. R. zainicjował postępowanie administracyjne celem uzyskania takiej decyzji, choć w istocie dokumentację w tym celu złożył nie do (...) ale do Dyrektora (...) Dyrekcji Okręgowej (...) we W..

Podkreślić trzeba, iż sama umowa opieki sporządzona została na formularzu, co więcej w jej treści wskazano, iż opiekun wyraża zgodę na kontrolę wykonywania świadczeń opiekuńczych przez ZGM, MOPS, **PKPS**, PCK itp. (§2 umowy). Nadto na końcu umowy znajduje się poza miejscem na podpisy opiekuna i najemcy (które zostały złożone), miejsce na podpis osoby upoważnionej z MOPS-u jako opiniującego, a także miejsce na podpis administratora (Rejon Obsługi Mieszkań). Wynika z tego, iż administrator mieszkania również brał udział w procedurze zawierania umowy o opiekę, a tym w okolicznościach sprawy było wówczas (...) ((...) Oddział (...)). Zauważyć bowiem trzeba, iż w 1993r. lokal mieszkalny przydzielony pierwotnie J. R. pracownikowi (...) jako mieszkanie zakładowe, a następnie pozostający w jego dyspozycji w ramach stosunku najmu – pozostawał w zasobach (...) do 2004r. Korespondencja do J. R. dotycząca się spornego lokalu kierowana była przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) we W., a po dokonanej komercjalizacji ustawą z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...), przez (...) S.A. Oddział (...) Zakład we W. – co wynika z akt lokalowych. W 1993r. funkcjonowało niewątpliwie Przedsiębiorstwo Państwowe (...), podstawy działania którego w owym czasie regulowała ustawa z dnia 27 kwietnia 1989r. o przedsiębiorstwie państwowym "(...)"(dalej u.p.p. (...)). (...) zarządzał i reprezentował Dyrektor Generalny (...) (art. 19 u.p.p. (...)). Zadania (...) wykonywali Dyrekcja Generalna (...), **dyrekcje okręgowe** kolei państwowych, prowadzące działalność na określonym obszarze sieci kolei, inne jednostki organizacyjne (...) (art. 20 u.p.p. (...)). Do dokonywania czynności prawnych samodzielnie w imieniu (...) byli uprawnieni Dyrektor Generalny (...) oraz kierownicy jednostek organizacyjnych (...) określonych w art. 20 pkt 2 (dyrekcji okręgowych kolei państwowych),

w zakresie działalności tych jednostek; zastępcy Dyrektora Generalnego (...) oraz pełnomocnicy (...) działają w granicach ich umocowania (art. 26 ust.1 u.p.p. (...)). W świetle powyższego (...) Okręgowa Dyrekcja (...) we W. – stanowiła terytorialny organ zarządzania kolejną z siedzibą we W. .

Zatem w 1993r. gdy J. R. uruchomił procedurę związaną z zawarciem z powodem umowy o opiekę, pismo w tym zakresie co sam przyznał skierował do administratora (A.), z którym dotychczas każda korespondencja była prowadzona w sprawach dotyczących się lokalu, tym niemniej jednak pismo z 24 maja 1993r. wystosował do Dyrektora (...) Dyrekcji Okręgowej (...) we W., a zatem jak wskazano organu uprawnionego do samodzielnego działania w imieniu (...) w zakresie działania jednostki. Treści tego pisma w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym i przy uwzględnieniu celu podejmowanych przez najemcę i opiekuna działań - Sąd Rejonowy właściwie nie rozważył, a w ocenie Sądu Okręgowego stanowiło ono w istocie między innymi żądanie podjęcia działań względem uruchomionych przez najemcę starań o ustanowienie powoda jego opiekunem. Należało więc uznać, iż J. R. kroki związane z zawarciem umowy o opiekę i uzyskaniem akceptacji organu w tym zakresie ostatecznie skierował do organu uprawnionego do działania imieniem Przedsiębiorstwa Państwowego (...). Nie był to co oczywista organ właściwy o jakim mowa w art. 9 ust 2 prawa lokalowego, jednakże zgodnie z art. 65§1 kodeksu postępowania administracyjnego (k.p.a.) w brzmieniu obowiązującym w 1993r. jeżeli organ administracji państwowej, do którego podanie wniesiono, jest niewłaściwy w sprawie, powinien niezwłocznie przekazać je do organu właściwego, zawiadamiając o tym wnoszącego podanie. Wedle natomiast art. 66 k.p.a. jeżeli podanie dotyczy kilku spraw podlegających załatwianiu przez różne organy, organ administracji państwowej, do którego podanie wniesiono, uczyni przedmiotem rozpoznania sprawy należące do jego właściwości. Równocześnie zawiadomi wnoszącego podanie, że w sprawach innych powinien wnieść odrębne podanie do właściwego organu, i poinformuje go o treści § 2 (§1). Odrębne podanie złożone zgodnie z zawiadomieniem, o którym mowa w § 1, w terminie czternastu dni od daty doręczenia zawiadomienia uważa się za złożone w dniu wniesienia pierwszego podania (§2). Jeżeli podanie wniesiono do organu niewłaściwego, a organu właściwego nie można ustalić na podstawie danych podania, albo gdy z podania wynika, że właściwym w sprawie jest sąd, organ, do którego podanie wniesiono, zwraca je wnoszącemu z odpowiednim pouczeniem (§).

Stosownie do art. 5 §2 pkt 3 k.p.a. ilekroć w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego jest mowa o organach administracji państwowej - rozumie się przez to naczelne i centralne organy administracji państwowej, terenowe organy administracji rządowej, organy samorządu terytorialnego, **a także organy wymienione w art. 1 § 2**. W świetle art. 1 §1 kpa - kodeks postępowania administracyjnego normuje postępowanie: 1) przed organami administracji państwowej oraz organami samorządu terytorialnego w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych, 2) w sprawach rozstrzygania sporów o właściwość między organami administracji państwowej i organami samorządu terytorialnego oraz między tymi organami a sądami, 3) w sprawach zaskarżania decyzji administracyjnych do Naczelnego Sądu Administracyjnego z powodu ich niezgodności z prawem, 4) w sprawach wydawania zaświadczeń (§1). Zgodnie z art. 1§2 k.p.a. kodeks stosuje się również w postępowaniu przed organami: 1) państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych, 2) organizacji zawodowych, samorządowych, spółdzielczych i innych organizacji społecznych - gdy są one powołane z mocy prawa do załatwiania spraw określonych w § 1 pkt 1 i 4 (§2).

Co za tym idzie przepisy kpa, a zatem i art. 65 kpa wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, a także i art. 66 k.p.a miały zastosowanie przed organami przedsiębiorstwa państwowego jakim w 1993r. pozostawało (...), a organem takim była jak wyżej wskazano była (...) Dyrekcja Okręgowa (...) we W., do której pismo złożył J. R., a która tym samym winna była przekazać do właściwego organu gminy otrzymaną korespondencję stanowiącą w świetle jej treści i wyłaniającego się cel jej złożenia żądanie wszczęcia postępowania administracyjnego prowadzącego do skutków zamierzonych i wyłuszczonech przez najemcę, które według powoływanego art. 9 ust. 2 realizowały się przez wydanie decyzji administracyjnej. Ewentualnie uznając, iż pismo najemcy dotyczyło różnych kwestii (w tym przeprowadzenia określonych prac w lokalu przez najemcę, zawyżenia czynszu, braku realizacji określonych obowiązków przez wynajmującego), powinnością (...) Dyrekcji Okręgowej (...) było zawiadomienie J. R. zgodnie z treścią art. 66§2 k.p.a. W aktach sprawy, w tym w aktach lokalowych brak jakiegokolwiek informacji by powyższe zrealizowane.

Wskazuje Sąd Okręgowy, iż nawet gdyby przyjąć, że w okolicznościach sprawy normy art. 65 kpa czy art. 66 kpa nie znajdowały zastosowania, to niewątpliwie rzeczą (...) Dyrekcji Okręgowej (...), stanowiącej terytorialny organ zarządzania kolejną w imieniu przedsiębiorstwa **państwowego**, było podjęcie czynności, które pozwoliłyby najemcy (składającemu pisma do organu przedsiębiorstwa utożsamianego z działaniem państwa i w zaufaniu do niego, w dyspozycji też którego był najmowany lokal) – na skuteczne uruchomienie procedury o jakiej mowa w art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe, a zatem co najmniej w odpowiedzi na rzeczone pismo wskazanie właściwego miejsca jego złożenia.

Zaniechanie powyższego nie mogło rodzić negatywnych konsekwencji dla najemcy J. R., a co za tym idzie również dla powoda, w kontekście skuteczności złożenia wniosku o uzyskanie decyzji zgodnie z art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe. Jak wskazał jednak Sąd Najwyższy pod rządem ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w stosunek najmu wstępuje także osoba, która mieszkając stale z najemcą lokalu należącego do gminy była stroną umowy o opiekę zawartą na podstawie art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego z 1974 r., lecz nie uzyskała decyzji, o której mowa w tym przepisie, mimo złożenia przed 12 listopada 1994 r. wniosku o jej wydanie do jednostki organizacyjnej reprezentującej gminę w sprawach najmu tego lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1998 r. III KKN 25/98). Podstawą do wyprowadzania takiego wniosku pozostawało między innymi odniesienie do celu wprowadzenia ustawą z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe umowy o opiekę zawieraną przed terenowym organem administracji państwowej i za jego zgodą, która to umowa stanowiła szczególną instytucję prawną o dużej doniosłości w stosunkach mieszkaniowych, a także - szerzej - w polityce mieszkaniowej oraz polityce socjalnej państwa, a także skutków jej wyeliminowania ustawą z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Sąd Najwyższy w uchwale z 20 września 1996 r. (sygn. III CZP 106/96) wskazał, iż organ administracji - organ do spraw lokalowych - wykonywał podwójną kontrolę tej umowy: po pierwsze - kontrolę wstępną (np. co do zasadności sprawowania opieki z uwagi na sytuację osobistą najemcy, czy co do realności jej sprawowania z uwagi na cechy osobiste opiekuna), co było obwarowane prawem organu do odmowy wyrażenia zgody, po drugie zaś - kontrolę prawidłowego wykonywania tej umowy (obowiązków opiekuńczych) w trakcie wieloletniego nieraz trwania stosunku umownego. Było to osobno zastrzegane w umowie, zawieranej w praktyce na urzędowym formularzu, doręczanym stronom przez organ. Powstający w ten sposób stosunek opieki stwarzał dla opiekuna oparte na przepisie ustawy (Prawa lokalowego) uprawnienie wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy, a zatem uprawnienie uwarunkowane. Pozwalało mu to na kierowanie swoimi życiowymi sprawami przy w pełni uzasadnionym założeniu, że uprawnienie to - choć w niewiadomym z góry terminie - będzie zrealizowane. Zasadzało się też na **tym jego zaufanie do państwa i działań jego organów**. Z punktu widzenia natomiast tych organów omawiana instytucja prawna miała dwa aspekty: po pierwsze, w systemie administracyjnego zarządzania gospodarką lokalową wyrażenie przez Wydział Spraw Lokalowych zgody na mającą powyższy kształt prawną umowę o opiekę postrzegać należało w kategoriach pojęciowych przydziału lokalu (uwarunkowanego i z odroczonej skutecznością). Po drugie, względ na obowiązki organów administracji państwowej w sferze opieki społecznej każe stwierdzić, że odciążały się one w ten sposób od obowiązków, jakie - w braku omawianych umów o opiekę - musiałyby wypełniać w odniesieniu do osób uprawnionych do takiej opieki. Omawiana instytucja umowy o opiekę była zatem w istocie rozwiązaniem korzystnym dla każdego z trzech uczestników powstającego w ten sposób stosunku prawnego: najemcy, opiekuna i organu administracji. W tym stanie rzeczy reguły prawidłowej legislacji wymagały, ażeby ustawa z dnia 2 lipca 1994 r., wydawana w sytuacji, kiedy pewna liczba osób w kraju pozostawała w stosunku umowy o opiekę, unormowała ich położenie prawne. W ustawie tej zaś brak takiego unormowania, w szczególności nie zawiera ona stosownego przepisu przejściowego. Brak uregulowania ustawowego sytuacji opiekunów, którzy zamieszkiwali z podopiecznymi i wykonywali umowę także w dniu 12 listopada 1994 r. i później nakazuje dokonać wykładni prawa uwzględniającej: funkcje wymagań formalnych oraz znaczenie zaufania stron do organów administracji państwowej oraz zaufanie do stabilności prawa i ochronę nie tylko nabytych praw podmiotowych ale także odpowiednio silnej ich ekspektatywy (uchwała SN z 20 września 1996 r. sygn. III CZP 106/96), z czym zgodził się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 1998 r.(III KKN 25/98).

Mając zatem na uwadze, iż J. R. jako najemca lokalu w 1993r. a więc pod rządami ustawy z 1974r. prawo lokalowe - w sposób skuteczny w ocenie Sądu Okręgowego uruchomił procedurę administracyjną celem uzyskania zgody organu o

jakiej mowa w art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe, sporządzona też została umowa o opiekę podpisana przez najemcę i opiekuna na urzędowym formularzu (uzyskany najpewniej od organu), jednocześnie przesłanki konieczności ustanowienia opieki a i faktyczne jej realizowanie na przestrzeni lat przez powoda nad dziadkami do ich śmierci w sprawie nie budziło żadnych wątpliwości (a to te kwestie podlegały kontroli organu), to należy uznać, iż po śmierci dziadka J. R. w 2005r. – powód, który stale zamieszkiwał z najemcą i był stroną umowy o opiekę nad nim – wstąpił w stosunek najmu po dziadku, mimo, iż formalnie nie uzyskał decyzji o której mowa w przepisie art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe, skoro przed 12 listopada 1994 r. wniosek o jej wydanie został złożony, a jedynie całkowita bierność PP (...) zatamowała jego bieg. W ocenie Sądu Okręgowego zaniechania organów (...) w przekazaniu wniosku do właściwego organu Gminy czy też w zawiadomieniu najemcy o tym gdzie swoje żądanie w zakresie ustanowienia opieki i uzyskania akceptacji organu winien złożyć, a skutkujące ostatecznie brakiem działań Gminy objawiających się konieczną decyzją (przeszkód do wydania której o treści wyrażającej zgodę w sprawie strona pozwana nawet nie podnosiła) nie mogło pozbawiać powoda rzeczowego uprawnienia w postaci uzasadnionej ekspektatywy uzyskania prawa najmu lokalu.

Co za tym idzie uwzględniając ziszczenie się przesłanek z art. 31 u.o.p.l. w zw. z art. 9 ust 2 ustawy prawo lokalowe, żądanie pozwu Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione, co skutkowało odpowiednią zmianą zaskarżonego wyroku.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy rodziła konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w pkt II wyroku, przy uwzględnieniu art. 98 k.p.c. i wygranej powoda. Na koszty te zostały opłacone: opłata od pozwu (200 zł), koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w wysokości stawki minimalnej zgodnie §6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (600 zł), koszty opłaty od uprzedniej apelacji (200 zł), koszty zastępstwa procesowego w uprzednim postępowaniu apelacyjnym 600 zł (§2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia apelacji to jest przed zmianą dokonaną z dniem 27 października 2016r.), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy dzieląc wnioski apelacji co do zasadności żądania pozwu na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II sentencji) wydano w oparciu o regulację art. 98 k.p.c., przy uwzględnieniu wygranej powoda w postępowaniu apelacyjnym w całości. Na koszty te zostały opłacone: opłata od apelacji (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej 450 zł (§2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia apelacji to jest po zmianach dokonanych z dniem 27 października 2016r.).

SSO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk SSO Beata Stachowiak SSO Patrycja Gruszczyńska - Michurska