

Sygn. akt I C 1578/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Mazan - Berent

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa D. P., E. P.

przeciwko A. (...) w W. - Oddziałowi Regionalnemu w O.

o ustalenie

I oddać powództwo;

II zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Tomasz Bulkowski

Sygn. akt I C 1578/17

UZASADNIENIE

Powodowie **D. P. i E. P.** wnieśli o ustalenie, że pomiędzy nimi a A. (...) istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...).

Powodowie wskazali, że od dnia 13 maja 1996 do 30 czerwca 1998r. łączyła ich z pozwanym umowa najmu w związku z zatrudnieniem powoda w Wojskowym (...) Zarządzie (...). Umowę zawarto na okres zatrudnienia powoda w resorcie MON, ale pomimo ustania zatrudnienia powodowie wciąż zamieszkują w lokalu. Roszczenie wywodzili powodowie z art. 29 a ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 28, poz. 143) i art. 660 k.c, 674k.c. Powodowie wskazali na mającą zastosowanie w sprawie również dyspozycję art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.

Pozwana **Agencja Mienia Wojskowego Oddział (...) w O.** wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu podniosła, że umowa najmu z dnia 13 maja 1996r. była umową na czas oznaczony i wiązała strony przez okres zatrudnienia powoda w MON. Stosunek pracy został rozwiązany za wypowiedzeniem i ustał z dniem 30 czerwca 1998r. Pozwany zarzucił, że wskazane przez powodów przepisy, w szczególności art.674 k.c. nie mają zastosowania. Według pozwanego powodowie wielokrotnie występowali z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, co jednak spotykało się z odmową z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych w garnizonie O..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 maja 1996r. powód zawarł z W. (...) Oddział w O. umowę najmu lokalu mieszkalnego o pow. 35,90 m², położonego w O. przy ul. (...). Zgodnie z § 3, umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. na czas zatrudnienia powoda w resorcie MON i wiązała strony od dnia 14 maja 1996r.

(niesporne - umowa najmu – k. 26-30)

Powód od dnia 1 czerwca 1988r. pozostawał w stosunku pracy, będąc zatrudnionym w W. (...) K.-Budowlanym w O.. W związku z dokonaniem wypowiedzenia przez pracodawcę, stosunek pracy wygasł w dniu 30 czerwca 1998r.

(niesporne - świadectwo pracy k. 31-32)

Pozwana co najmniej od 15 września 2010 roku miała wiedzę o ustaniu z dniem 30 czerwca 1998 r. zatrudnienia powoda w resorcie MON. Po wygaśnięciu umowy najmu pozwana nie występowała o wydanie nieruchomości i nie inicjowała postępowania o orzeczenie eksmisji.

(niesporne, pisma k.57-59)

Powodowie usiłowali uzyskać od pozwanej potwierdzenie istnienia tytułu prawnego do lokalu, starali się również w 2010 roku o wykup lokalu, jednakże bezskutecznie. Pozwana w kolejnych pismach informowała powodów, że lokal zajmują bez tytułu prawnego i odmawiała też zawarcia umowy najmu.

(niesporne - pisma powoda i pozwanej – k. 33-45, 57-59)

Ustalony stan faktyczny nie był sporny i wynikał z dokumentów przedłożonych przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako pozbawione podstaw prawnych podlegało oddaleniu.

Powód zawarł umowę najmu 13 maja 1996 roku w oparciu o przepis art.29ust.1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten stanowił, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach dyrektor oddziału terenowego Agencji może wynająć pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej lokal mieszkalny, przeznaczony na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych. Do osób wynajmujących lokale w tym trybie miały odpowiednie zastosowanie przepisy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli przepisy ustawy nie stanowiły inaczej. Zgodnie z art.6 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) umowy najmu co do zasady miały być zawierane na czas nieokreślony, chyba że najem był związany ze stosunkiem pracy, a taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie.

Niewątpliwie po zakończeniu stosunku pracy powoda w jednostce organizacyjnej podległej MON umowa najmu uległa rozwiązaniu, a powód zobowiązany był wydać lokal pozwanemu.

Art.1ust. 2 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przewidywał wprawdzie, że w zakresie nieuregulowanym ustawą do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a więc teoretycznie również art.674kc, jednak ten ostatni przepis zdaniem sądu, nie mógł mieć w przedmiotowej sprawie zastosowania.

Art.29ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przewidywał bowiem, że przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a więc również przepisy kodeksu cywilnego, do którego w art.1ust.2 odsyła ustawa z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, stosuje się odpowiednio, jeżeli przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP nie stanowiły inaczej. Stosowanie odpowiednie oznacza bądź stosowanie odpowiednich przepisów bez żadnych ograniczeń (wprost), bądź stosowanie

ich z pewnymi zmianami, bądź też niestosowanie ich w ogóle z uwagi na występujące różnice pomiędzy poszczególnymi regulacjami (szerzej uchwała SN z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 56/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 43).

Analiza uregulowań zawartych w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP i prowadzi do wniosku, że do lokali będących w dyspozycji W. (...) (obecnie A. (...)) nie stosuje art.674kc. Zważyć bowiem trzeba, że w art.29ust.1 wprowadzono wyjątek polegający na możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego przeznaczonego na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych, ale tylko w szczególnie uzasadnionych wypadkach i tylko pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej MON. Z osobą spełniającą te warunki, podobnie jak z powodem, zawierana była umowa najmu na okres zatrudnienia w jednostce MON (art.6 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych). Po zakończeniu zatrudnienia w MON i ustaniu stosunku najmu osoba nadal zamieszkująca w lokalu nie spełnia już jednego z dwóch warunków koniecznych do nawiązania stosunku najmu w trybie art.29ust.1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP – nie jest już pracownikiem jednostki organizacyjnej RP. Nie może zatem dojść do dorozumianego, milczącego przedłużenia umowy najmu, już na czas nieokreślony, na podstawie art.674kc. Wynająć lokal innej osobie aniżeli zatrudniona w jednostce MON można było tylko w sytuacji wyjątkowej i za zgodą Ministra Obrony Narodowej (art.29 ust.2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP). Zastosowanie art.674kc oznaczałoby zatem wprowadzenie do ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP kolejnego wyjątku umożliwiającego wynajęcie lokalu mieszkalnego przeznaczonego na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych. Bezczynność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nie może w tym przypadku stanowić o woli przedłużenia najmu na czas nieoznaczony.

Na marginesie sąd pragnie podkreślić, że gdyby nawet przyjąć odmienną interpretację, to jest dopuścić stosowanie art.674kc do stanu faktycznego zaistniałego w przedmiotowej sprawie, to powództwo i tak nie mogłoby zostać uwzględnione. Zważyć trzeba, że w umowie najmu strony nie określiły konkretnego terminu do którego umowa ma trwać. Umowę zawarto na czas zatrudnienia powoda w jednostce organizacyjnej MON. Powód w żaden sposób nie wykazał, że pozwana o ustaniu zatrudnienia dowiedziała się przed wrześniem 2010 roku, to jest przed skierowaniem do pozwanej pisma w sprawie wykupu mieszkania. Natomiast, żeby mogła być mowa o tym, że powód za zgodą pozwanej dalej korzystał z lokalu należałoby ustalić, że wiedziała ona o rozwiązaniu stosunku pracy, a tym samym ustaniu najmu i przynajmniej w sposób dorozumiany godziła się na dalsze zamieszkiwanie.

Pierwszym dokumentem z którego wynika, że pozwana wiedziała o rozwiązaniu stosunku pracy i umowy najmu jest zaś pismo z 15.09.2010r. (k.59). Dalsza korespondencja kierowana przez pozwaną do powoda po tej dacie wskazuje jednak, że pozwana odmawiała zgody na zamieszkiwanie lokalu w celu nawiązania stosunku najmu (k.33-34). Z dniem 1 lipca 2010 roku zmieniono też treść art.29ust.1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, wprowadzając możliwość wynajęcia lokalu tylko na czas oznaczony i tylko wówczas gdy w garnizonie są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych. Uwzględniając zmienioną treść przepisu tym bardziej nie mogło być mowy o milczącym zawarciu umowy najmu na czas nieokreślony na podstawie art.674kc.

Podstawy uwzględnienia powództwa nie mógł stanowić art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733), który zakłada, że 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 należy, że zajmowanie lokalu przez powoda nie spełnia powyższego warunku. Ustawa o której wyżej mowa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001r. Dyspozycję przepisu spełniałaby osoba, która zajmowałaby lokal bez tytułu prawnego przynajmniej od dnia 10 lipca 1991r. Tymczasem powód zajmował bezumownie lokal od dnia ustania stosunku pracy, tj. od dnia 30 czerwca 1998r.

Reasumując, pomiędzy stronami nie istnieje stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w O. i dlatego powództwo należało oddalić.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany poniósł jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 270 zł. Z tego też względu orzeczono jak w pkt. II wyroku.

SSR Tomasz Bulkowski