

Sygn. akt **V Ca 3146/14**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński
Sędziowie:	SO Maja Smoderek SR del. Renata Drozd-Sweklej (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Robert Rybiński

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko m.st. Warszawie

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 21 maja 2014 roku, sygn. akt I C 307/14

oddala apelację.

Sygn. akt **V Ca 3146/14**

UZASADNIENIE

Powódka K. K. wniosła o ustalenie, że z dniem 18 maja 2013 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku położonym przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy - matki I. F. (1). Wskazała, że jej matka była najemcą w/w lokalu na podstawie umowy zawartej w dniu 10 października 2001 r. z Gminą (...) Centrum (...). Do chwili śmierci matki w dniu 18 maja 2013 r. wspólnie z nią zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu. Jako podstawę wstąpienia w stosunek najmu wskazała art. 691 k.c. Domagała się także zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany Miasto Stołeczne Warszawa - Zakład (...) w Dzielnicy (...) Miasta Stołecznego Warszawy wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że powódka nie posiada interesu prawnego do wytoczenia powództwa, albowiem do przedmiotowego lokalu przysługuje jej inny tytuł prawny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 2001

r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wskazał, że I. F. (2) lokal został przydzielony na czas otrzymywania przez nią policyjnej renty rodzinnej. Tytuł prawny przysługujący powódce jest prawem pochodnym od prawa, jakie przysługiwało jej matce I. F. (2) do przedmiotowego lokalu. W związku z faktem, że w dacie przydzielenia przedmiotowego lokalu matce powódki, pozostawał on w dyspozycji Komendanta Głównego Policji, do oceny prawnej sytuacji powódki zastosowanie ma właśnie art. 29 przywołanej wyżej ustawy z dnia 18 lutego 1994 r.

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska do zamknięcia rozprawy.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie ustalił, że powódka K. K. z dniem 18 maja 2013 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku położonym przy ulicy (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy - matki I. F. (1) oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne:

W dniu 06 października 1976 r. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wydało decyzję -przydział kwatery stałej - mieszkania służbowego na rzecz emerytowanego pracownika Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, F. F.. Jako osoby uprawnione do zamieszkiwania wymienieni zostali także członkowie rodziny: żona I. F. (1) i córka K. K..

W oparciu o powyższy przydział, w dniu 06 października 1976 r. pomiędzy F. F. (jako najemcą) a Zarządem (...) (jako wynajmującym) doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W dniu 19 września 1992 r. zmarł F. F..

Do dnia 04 sierpnia 2009 r. sporny lokal mieszkalny pozostawał w dyspozycji Komendy Głównej Policji.

Zaświadczeniem nr (...) z dnia 20 września 2001 r. wydanym przez Komendę Główną Policji, stwierdzono istnienie prawa I. F. (2) do w/w lokalu do czasu posiadania przez nią uprawnień do policyjnej renty rodzinnej.

W dniu 10 października 2001 r. pomiędzy I. F. (2) i Gminą (...) Centrum (...) została zawarta umowa najmu w/w lokalu na czas nieokreślony.

Wraz z I. F. (2) mieszkała jej córka K. K..

Po śmierci matki, powódka zwróciła się do pozwanego o uregulowane uprawnień do przedmiotowego lokalu. pozwany w piśmie z dnia 10 stycznia 2014 r. stwierdził brak uprawnień powódki do wstąpienia w stosunek najmu.

Powyższe okoliczności - ustalone zostały przez Sąd Rejonowy w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy i aktach lokalowych - pozostawały między stronami poza sporem.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek o wstąpienie w stosunek najmu.

W swoim uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż zgłoszone roszczenia o ustalenie wstąpienia powódki w stosunek najmu w miejsce zmarłej najemczyni jest powództwem o jakich mowa w art. 189 k.p.c. Sąd I instancji w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku przywołał orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Ponadto wskazał, że o dopuszczalności powództwa o ustalenie można mówić, jeżeli prawo powoda nie zostało jeszcze naruszone albowiem zmierza wówczas do zapobieżenia naruszeniu prawa. Sąd Rejonowy dokonując subsumpcji cytowanego art. 189 k.p.c. do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego stwierdził, iż w niniejszej sprawie po stronie powódki niewątpliwie istnieje interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Wprawdzie pozwany przyznawał, że K. K. przysuguje „prawo do lokalu mieszkalnego” do czasu przydzielenia zastępczego lokalu mieszkalnego, nie krócej jednak niż na czas posiadania uprawnień do policyjnej renty rodzinnej, jednakże jednocześnie przeczył, iż powódka posiada prawo najmu do tegoż lokalu oraz, że wstąpiła w stosunek najmu po swojej matce, czego ustalenia domaga się ona właśnie w przedmiotowej sprawie. Sąd Rejonowy stwierdził, iż

po stronie powódki występuje niewątpliwie niepewność prawa, wobec czego istnieje materialnoprawna przesłanka powództwa o ustalenie i wskazał na treść art. 691 § 1 i 2 k.c.

Zważywszy, że pozwany nie kwestionował okoliczności pokrewieństwa powódki ze zmarłą najemczynią oraz faktu zamieszkiwania K. K. ze zmarłą najemczynią w spornym lokalu mieszkalnym do chwili śmierci tej ostatniej, wypełnienie powyższych przesłanek było bezsporne. Pozwany stał na stanowisku, że w związku z tym, iż sporny lokal w dacie przydzielenia go I. F. (1) pozostawał w dyspozycji Komendanta Głównego Policji, do oceny sytuacji prawnej powódki mają zastosowanie przepisy szczególne (resortowe), które wyłączają przepisy ogólne (w tym art. 691 k.c.). Z poglądem tym, w ocenie Sądu, nie sposób się zgodzić. Do momentu śmierci powódki (18.05.2013r.) minęło blisko 4 lata od kiedy Komendant Główny Policji zrzekł się (04.08.2009 r.) dyspozycji tegoż lokalu, a zatem przestał on być lokalem funkcyjnym. I. F. (1) była natomiast konsekwentnie traktowana jako najemczyni na zasadach ogólnych. W tej sytuacji wyłączenie stosowania - w stosunku do tegoż lokalu - przepisów ogólnych (w tym art. 691 k.c.) w ocenie Sądu I instancji nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Sąd Rejonowy uznając zasadność dochodzonego roszczenia - ustalił, że powódka K. K. z dniem 18 maja 2013 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w budynku położonym przy ulicy (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy -matki I. F. (1).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na mocy art. 98 k.p.c, zgodnie z zasadą ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację do powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości, wskazując na następujące zarzuty apelacji:

1) naruszenie norm prawa materialnego tj. art. 5 ust. 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71 poz. 773) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż oddanie lokalu do odpłatnego używania kreuje stosunek najmu, podczas gdy oddanie lokalu do odpłatnego używania może kreować również inne stosunki prawne pomiędzy właścicielem lokalu a osobą korzystającą z lokalu,

naruszenie norm prawa materialnego tj. 29 ust. 2 ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Biura Ochrony Rządu, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące członkom rodzin uprawnionym do renty rodzinnej po funkcjonariuszach jest stosunkiem najmu, podczas gdy jest to prawo do odpłatnego używania lokalu wynikające z decyzji o przydziale lokalu,

naruszenie norm prawa materialnego tj. art. 691 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy matka Powódki nie była najemcą przedmiotowego lokalu, a zatem brak było podstaw do ustalenia w wstąpienia w stosunek najmu po jej śmierci,

które miały istotny wpływ na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego m. st. Warszawy kosztów postępowania przed Sądem I instancji według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania,

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego m. st. Warszawy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów prawa materialnego wskazanych przez pozwanego tj. art. 5 ust. 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 29 ust. 2 ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji przez ich niezastosowanie. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Rozpoznanie apelacji sprowadzało się do zbadania trafności stanowiska o istnieniu między I. F. (1) i pozwanym stosunek najmu lokalu w który mogła wstąpić powódka. Zdaniem Sądu Okręgowego zasadniczym dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej było ustalenie, że w 2009 roku lokal którego dotyczyło żądanie przestał pozostawać w dyspozycji Policji. Niewątpliwie umowa zawarta między matką powódki a pozwanym w 2001 roku była wykonywana na warunkach określonych w zaświadczeniu nr (...) z dnia 20 września 2001 r. wydanym przez Komendę Główną Policji i nie była umową najmu kształtowaną ustawą o ochronie praw lokatorów. Treść umowy jaka wiązała strony nie mogła jednak nie ulec zmianie po 2009 roku, kiedy lokal został wyłączony z zasobów resortowych i przekazany pozwanemu. Skoro Policja nie była już dysponentem tego lokalu, a przez to nie określała warunków korzystania z niego, to przepisy dotyczące zaopatrzenia mieszkaniowego funkcjonariuszy nie mogły kształtować stosunku łączącego I. F. (1) z pozwanym. Pozwany nie będąc podmiotem którego dotyczą ustawy resortowe, nie mógł wykonywać umowy z matką powódki na podstawie i w trybie przepisów zastrzeżonych dla określonych służb. Fakt, iż w 2009 roku pozwany nie zawarł z matką powódki umowy najmu na piśmie nie mogło oznaczać, że taki stosunek nie istniał, ani też że pozwany wykonywał dalej umowę na warunkach określonych ustawą dla podmiotu innego rodzaju niż pozwany. Zdaniem Sądu Okręgowego między I. F. (1) i Miastem stołecznym Warszawą nawiązał się po 2009 roku stosunek najmu lokalu per facta concludentia, który choć powinien, to nie został potwierdzony na piśmie. Treść tego stosunku jako umowy najmu nie budził wątpliwości, bo pozwany po 2009 roku składał I. F. (1) oświadczenia dotyczące istotnych elementów umowy traktując ją jako najemcę. Pozwany ustalał i pobierał czynsz najmu. Ujawnienie woli osoby dokonującej czynności prawnej może nastąpić także w sposób dorozumiany przez jakiegokolwiek zachowanie się, uzewnętrzniające tę wolę w sposób obiektywnie zrozumiały, a więc albo wyraźnie, albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się, które w okolicznościach towarzyszących w sposób dostatecznie zrozumiały wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej. (post. SN z dnia 1 czerwca 1964 r., III CR 27/64).

Sąd Najwyższy stwierdził, że oświadczenie woli może być złożone przez każde zachowanie się ujawniające wolę w sposób dostateczny, jeżeli ustawa nie przewiduje dalej idących wymagań (por. też wyr. SN z dnia 23 lipca 2008 r., III CSK 87/08, Lex nr 442527).

Wyjątki od zasady swobody formy oświadczenia woli mogą polegać na zastrzeżeniu wymogu formy szczególnej, oraz wymogu wyraźnego sformułowania określonej treści oświadczenia woli. Ustalenie, czy konkretne zachowanie danej osoby ma walor dorozumianego oświadczenia woli oraz jaka jest jego treść, wymaga każdorazowo uwzględniania informacji pochodzących z bezpośredniego kontekstu, w jakim miało ono miejsce. Artykuł 60 k.c. pozwala uznać czyjeś zachowanie za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy wyraża ono wolę dokonania czynności prawnej w sposób dostateczny. Należy jednak zwrócić uwagę, że w orzecznictwie oraz w doktrynie często utożsamia się pojęcie dorozumianego i domniemanego oświadczenia woli jako zachowania, w którym wola przejawiana jest w sposób pośredni, domniemany z okoliczności towarzyszących, np. w przypadku zawarcia umowy przez sam fakt przystąpienia do jej wykonania. (wyr. SA w Katowicach z dnia 9 listopada 2004 r., I ACa 1012/04, Lex nr 1471, Przy tłumaczeniu oświadczeń woli bardzo istotne znaczenie pełni kryterium zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów w kontekście okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, a przy umowach - kryterium zamiaru stron i celu umowy, a dopiero na końcu - dosłownego brzmienia umowy. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że od 2009 r. pozwany nie tylko akceptował zajmowanie przez matkę powódki lokalu, ale zmieniał stawki czynszu, przekazywał, co wynika z akt lokalowych, swoje uprawnienia w postaci decyzji zmieniającej czynsz, ustalających opłatę za media itd. Pozwany nie wszczął żadnego postępowania zmierzającego do wydobycia przedmiotowego lokalu.

Powódka, jako osoba najbliższa dla zmarłej lokatorki - najemcy przedmiotowego lokalu, spełniła wszystkie przesłanki określone w art. 691 k.c., wobec czego Sąd Rejonowy trafnie uwzględnił powództwo. Z tego względu Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną w tej sprawie apelację jako bezzasadną.