

Sygn. akt I Ca 424/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński /spr./

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Teresa Zawistowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w M.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 24 października 2012 r., sygn. akt I C 864/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w M. na rzecz powódki A. W. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 424/12

UZASADNIENIE

Powódka A. W. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w M. o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...), którego właścicielem jest pozwana. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że umowę najmu tego lokalu zawarł jej ojciec, będący pracownikiem ówczesnej (...) Spółdzielni (...) w M.. Po jego śmierci najemcą lokalu została matka powódki, która zmarła 17 lipca 2012r. Powódka wskazywała, że przez cały czas trwania umowy najmu zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, co uzasadnia żądanie pozwu.

Pozwana (...) Spółka Akcyjna w M. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że mieszkanie zajmowane przez powódkę było lokalem zakładowym, a do tego typu lokali nie ma zastosowania przepis art. 691 § 1 k.c. Zdaniem pozwanej zamieszkiwanie w tego typu lokalach przez osoby inne niż pracownicy jest sprzeczne z celem i przeznaczeniem lokalu.

Wyrokiem z dnia 24 października 2012r. Sąd Rejonowy w Ostródzie ustalił, że A. W. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w M. przy ulicy (...), będącego własnością pozwanej, w miejsce dotychczasowego najemcy I. R. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 34 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

W dniu 14 kwietnia 1981r. ojciec powódki M. R. zawarł z Zakładem (...) w M. umowę, na podstawie której przydzielono mu mieszkanie funkcyjne nr (...) położone w budynku przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 67,40 m². M. R. był zatrudniony w Zakładzie (...) w M. na stanowisku kierownika zmianowego, zaliczonego do pogotowia produkcyjnego i technicznego. Razem z nim do zamieszkiwania w lokalu upoważnieni zostali żona I. R. oraz córki W. i A.. Zgodnie z zawartą umową w razie ustania stosunku pracy Zakład Pracy miał cofnąć najemcy mieszkanie funkcyjne i nakazać jego opróżnienie.

Dalej Sąd ustalił, że M. R. zmarł w 1997r. i do chwili śmierci zamieszkiwał w M. przy ul. (...). Ponadto po dniu 11 października 1994r. (...) Spółdzielnia (...) w M. zawarła z I. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...), nazwaną aneksem do umowy. W umowie wskazano, że w sprawach nią nieuregulowanych zastosowanie będzie miała ustawa z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W umowie nie było mowy, że lokal wynajmowany jest w związku z tym, że najemca jest pracownikiem wynajmującego. Umowa obowiązywać miała od 1 stycznia 1995r. Ustalił nadto Sąd I instancji, że I. R. zmarła 17 lipca 2012r. W wynajmowanym lokalu mieszkalnym przez cały czas, aż do chwili śmierci najemczyni, zamieszkiwała razem z nią córka W. R..

Wskazał Sąd a quo, iż ustalony powyżej stan faktyczny był bezsporny i wynikał z dokumentów oraz wyjaśnień stron, które zostały przyznane przez stronę przeciwną. Nie budziło wątpliwości i nie było sporne, że powódka, aż do chwili śmierci matki zamieszkiwała razem z nią w wynajmowanym mieszkaniu. Z tego też powodu oddalono wniosek dowodowy o przesłuchanie świadków J. W. i W. S., zgodnie z art. 229 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Pozwana przyznała, że powódka spełnia warunki opisane w art.691k.c. pozwalające wstąpić w stosunek najmu po osobie zmarłej, jednakże wskazywał, że w niniejszej sprawie powołany przepis nie może znaleźć zastosowania, albowiem mieszkanie, którego najemcą była matka powódki, stanowiło tzw. mieszkanie zakładowe. Tymczasem, zdaniem Sądu, ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwaną nie można się zgodzić. W orzecznictwie Sądu Najwyższego istotnie wskazywano, że art.691k.c. nie ma zastosowania do mieszkań funkcyjnych, gdyż stanowisko takie wynikało z treści art.46 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. - prawo lokalowe, który przewidywał, że mieszkanie funkcyjne mogło być przydzielone tylko pracownikom jednostek gospodarki uspołecznionej spełniającym przesłanki przewidziane w tym przepisie oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego, które przewidywało, że w razie ustania stosunku pracy zakład pracy powinien cofnąć najemcy przydział mieszkania funkcyjnego i nakazać jego opróżnienie.

Wobec tego, w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kluczowe znaczenie miało zatem ustalenie, czy mieszkanie wynajmowane przez I. R. stanowiło mieszkanie funkcyjne, do którego art. 691k.c. nie ma zastosowania. Wyjaśniono, że pojęcie mieszkania funkcyjnego pojawiło się w ustawie z 10 kwietnia 1974r. – Prawo lokalowe i funkcjonowało do końca 1987r., to jest do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 16 lipca 1987r. o zmianie ustawy - prawo lokalowe, która w miejsce instytucji mieszkań funkcyjnych wprowadziła instytucję mieszkań zakładowych. Mieszkaniem funkcyjnym były lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji jednostek gospodarki uspołecznionej, przydzielone przez te jednostki ich pracownikom wchodzącym w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego lub których charakter pracy wymagał zajmowania mieszkania w budynku lub zespole budynków. Mieszkania te przydzielane miały być na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania (art.46 prawa lokalowego). Takie właśnie mieszkanie funkcyjne przydzielone zostało w 1981r. ojcu powódki M. R.. Wprawdzie z art. 9 ust. 3 prawa lokalowego z 1974r. wynikała zasada, w myśl której małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny byli z mocy prawa najemcami lokalu, ale zasada ta nie odnosiła się do mieszkań funkcyjnych. Śmierć najemcy lokalu

funkcyjnego powodowała wygaśnięcie stosunku najmu, gdyż osoby bliskie najemcy nie mogły wstąpić w stosunek najmu, a miały jedynie prawo do lokalu zamiennego. W związku z tym żona M. R., ani jego dzieci nie mogli zatem wstąpić w stosunek najmu po śmierci M. R..

Dalej wskazywał Sąd, że z dniem 1 stycznia 1988r. dotychczasowe mieszkania funkcyjne stały się mieszkaniami zakładowymi, zaś ustawa prawo lokalowe z 1974r. uchylona została przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która weszła w życie 12 listopada 1994 roku. W ustawie tej najem tzw. mieszkań zakładowych nie był uregulowany, a w przepisach końcowych wskazano, że umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa stawała się umową na czas oznaczony. Ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych uchylony został również art.691k.c., albowiem w art.8ust.1 wymienionej ustawy przewidziano, że w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego.

W ocenie Sądu Rejonowego Irena R. korzystała z lokalu położonego w M. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej po 11 października 1994 r. Przedmiotowa umowa nazwana została aneksem do umowy, jednakże nie sposób uznać, że stanowiła ona aneks do umowy najmu zawartej przez M. R., jak wskazuje pozwany w odpowiedzi na pozew. Pozwany podał, że przedmiotowy aneks podpisała I. R. dlatego, że M. R. już nie żył. Zważyć trzeba, że w takiej sytuacji umowa najmu zawarta ze zmarłym wygasłaby, albowiem jak już wcześniej była mowa, w związku z tym, że mieszkanie przydzielone M. R., było mieszkaniem funkcyjnym. W takiej sytuacji przedmiotowy aneks, traktować trzeba byłoby jako nową umowę najmu zawartą pomiędzy pozwanym a I. R.. Należało również zauważyć, że z przedłożonej umowy nie wynika kiedy została ona podpisana. Na podstawie jej zapisów ustalić można, że na pewno sporządzona została po 11 października 1994r., albowiem w §10 odwołuje się do ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, która opublikowana została 11.10.1994r. W aneksie jest mowa, że czynsz regulowany ustalony został uchwałą Rady Miejskiej w M. z dnia 21 grudnia 1994r., co wskazywałoby, że umowa zawarta została po tym dniu. Umowa obowiązywać miała od 1.01.1995r. Nie można jednak wykluczyć, że umowa podpisana została po tym dniu.

Dalej wskazał Sąd a quo, iż z wyjaśnień powódki, które nie były kwestionowane i są wiarygodnie, wynikało że M. R. zmarł w 1997r., wobec czego aneks do umowy podpisany został przez I. R. przed jego śmiercią. Nie zmienia to jednak oceny, że I. R. nie mogła podpisać aneksu do umowy najmu zawartej pomiędzy jej mężem a pozwanym, gdyż nie była stroną. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że I. R. zawarła z pozwanym nową umowę najmu. Wprawdzie materiał dowodowy nie wskazywał, aby umowa najmu mieszkania funkcyjnego zawarta z M. R. uległa rozwiązaniu przed 1 stycznia 1995 roku, lecz dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało to znaczenia. Pozwany mógł przecież zawrzeć dwie umowy najmu tego samego lokalu. Z chwilą śmierci M. R. zawarta z nim umowa najmu i tak uległa rozwiązaniu.

W tym stanie, zdaniem Sądu Rejonowego, mieszkanie które wynajęła I. R. od pozwanego nie było mieszkaniem funkcyjnym, czy zakładowym. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony i nie wynikało z niej, aby najem związany był ze stosunkiem pracy łączącym strony. Zresztą w takim wypadku, zgodnie z art.58 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, umowa zawarta powinna być na czas oznaczony. W umowie wprost wskazano, że w sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy powołanej ustawy, która jak już była mowa nie wyodrębniała tzw. mieszkań zakładowych i nie przewidywała, aby do mieszkań, które wcześniej stanowiły mieszkania zakładowe nie miał zastosowania art.8 ustawy określający warunki wstąpienia w stosunek najmu.

Powódka, która spełniała więc warunki określone w art.691k.c., po śmierci matki, wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, który I. R. wynajmowała od pozwanego. Trudno też było zgodzić się z argumentami, iż do lokalu wynajmowanego matce powódki można stosować odpowiednio przepisy o lokalach socjalnych. Przedmiotowy lokal

nie był lokalem socjalnym i nie spełniał funkcji jakie spełniają tego typu lokale. Nie sposób więc uznać, powołując się na powoływaną przez pozwaną uchwałę Sądu Najwyższego, że do lokalu tego art.691k.c. nie ma zastosowania.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana (...) Spółka Akcyjna w M. domagała się jego zmiany przez oddalenie powództwa, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 691 § 1 k.c., przez przyjęcie, że przepis ten znajduje zastosowanie w sprawie oraz błędną ocenę zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że umowa zawarta z matką powódki w dniu 11 października 1994r. jest nową umową a nie aneksem do obowiązującej umowy z 1981r. W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowy aneks do umowy zawarty z matką powódki był właśnie związany z faktem świadczenia przez nią pracy w pozwanym zakładzie. M. R. w 1994r. nie świadczył już pracy na rzecz pozwanej, zaś obowiązująca umowa z 1981r. nie dawała żonie prawa do zamieszkiwania w lokalu. Wobec tego aneks z 1994r. dotyczył jedynie zmian podmiotowych po stronie najemcy, zaś przedmiot umowy i inne jej postanowienia nadal obowiązywały. Faktycznie pozwana zawierając aneks do umowy chciała pomóc matce powódki jako swemu pracownikowi, i dlatego była to umowa najmu mieszkania zakładowego na czas określony – do dnia świadczenia pracy przez I. R.. Ponadto, zdaniem pozwanej, nie można zaaprobować poglądu o możliwości zawarcia dwóch umów najmu na ten sam lokal, z dwoma osobami oraz nie można zgodzić się z twierdzeniem, że regulacje dotyczące lokali socjalnych nie wykazują istotnego podobieństwa do regulacji dotyczących lokali zakładowych.

W odpowiedzi na apelację powódka A. W. domagała się jej oddalenia jako bezzasadnej oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jako niezasadna podlegała oddaleniu, gdyż Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia wskazywanych przepisów prawa materialnego i procesowego. Wręcz przeciwnie, poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne i na ich podstawie wyciągnął właściwe wnioski, które prowadziły do uwzględnienia powództwa, wobec spełnienia przesłanek wynikających z art. 691 § 1 k.c. W związku z tym powoływane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia ustalenia i stawiane oceny należało przyjąć za własne, bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu, wyjaśniając dodatkowo, że w takiej sytuacji obowiązkiem Sądu drugiej instancji jest jedynie odniesienie się do tych ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Zasadniczy zarzut apelacji sprowadzał się do argumentu, że dołączony do pozwu aneks do umowy najmu z dnia 11 października 1994r., zawarty między pozwaną a matką powódki – I. R., nie był „nową” umową najmu lokalu, a jedynie aneksem do obowiązującej umowy najmu lokalu funkcyjnego (później zakładowego) z 1981r., zawartej między poprzednikiem prawnym pozwanej a ojcem powódki – M. R.. Miało to swoje implikacje prawne związane z niekwestionowanym stanowiskiem, iż instytucja wstąpienia w stosunek najmu statuowana przepisem art. 691 k.c. nie miała zastosowania do lokali tak funkcyjnych, jak i zakładowych (w tym zakresie Sąd Rejonowy w sposób wszechstronny wyjaśnił przyjęte stanowisko prawne, znajdujące potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego i nie ma potrzeby powtarzania tej argumentacji, tym bardziej, że nie jest ona kwestionowana przez pozwaną).

Odnosząc się wobec tego do tak uzasadnianego zarzut naruszenia prawa materialnego należało zająć następujące stanowisko. W dniu 14 kwietnia 1981r. poprzednik prawny pozwanej przydzielił M. R. mieszkanie funkcyjne położone w M. przy ulicy (...). Przydział lokalu nastąpił na czas wykonywania funkcji związanej z zajmowaniem przez niego stanowiska kierownika zmianowego w Zakładzie (...) w M.. W razie ustania stosunku pracy zakład pracy miał cofnąć najemcy przydział mieszkania funkcyjnego i zażądać jego opróżnienia (por. §§ 1 i 3a umowy – k. 5). Była to regulacja zgodna z art. 46 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84, ze zm.). W toku procesu nie ustalono od kiedy M. R. przestał świadczyć pracę i wykonywać funkcję uzasadniającą zajmowanie mieszkania. Musiało to jednak nastąpić przed dniem podpisania powoływanego wyżej aneksu. Już takie ustalenie pozwalało na postawienie wniosku, że po zaprzestaniu wykonywania przez niego pracy umowa najmu lokalu funkcyjnego (zakładowego) wygasła, skoro była zawarta na czas oznaczony. Pomimo tego nie doszło do cofnięcia przydziału mieszkania i nie zażądano od niego i jego rodziny opróżnienia lokalu. W takiej zaś sytuacji doszło, choćby

przez czynności konkludentne, do zawarcie umowy najmu, do której miały zastosowanie przepisy powoływanej ustawy Prawo lokalowe. Gdyby nawet przyjąć, że taka umowa została zawarta z M. R., to przecież jego żona z mocy prawa (art. 9 ust. 3 ustawy), była również najemcą tego lokalu. Takie ustalenie byłoby trafne, gdyż wbrew twierdzeniom pozwanej z odpowiedzi na apelację M. R. w dacie zawierania aneksu z 1994r. jeszcze żył (zmarł w 1997r.).

Powyższe argumenty potwierdzają, że wolą pozwanej było kontynuowanie umowy najmu lokalu, ale podlegającej już ogólnym regułom, a nie jako mieszkania zakładowego, skoro „przydział” nie był już powiązany z wykonywaniem funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania.

W apelacji pozwana dokonała zmiany stanowiska próbując przekonać, że aneks do umowy z dnia 11 października 1994r. podpisano z matką powódki, gdyż pracowała ona wówczas w zakładzie pozwanej i chodziło o udzielenie pomocy pracownikowi na czas określony, tj. świadczenia pracy przez I. R.; natomiast M. R. w tej dacie już u pozwanej nie pracował. Odnosząc się do takiego stanowiska przede wszystkim trzeba wskazać, że dołączony do pozwu dokument nazwany „aneksem do umowy najmu lokalu mieszkalnego” nie został opatrzony datą i jedyną datą pewną jest 1 stycznia 1995r., od kiedy umowa miała strony wiązać. Do zawarcie tej umowy nie mogło dojść w dniu 11 października 1994r., skoro najemca miał płacić czynsz regulowany ustalony uchwałą Rady Miejskiej w M. z dnia 21 grudnia 1994r. W dokumencie tym postanowiono również, że umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i mają do niej zastosowanie przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, ze zm.). Umowa ta, co niewątpliwie, regulowała wszystkie kwestie dotyczące umowy najmu i w żadnym razie nie sposób było przyjmować, że chodziło o najem mieszkania zakładowego w związku z wykonywaniem pracy przez I. R.. Co więcej, gdyby tak było, to zgodnie z art. 58 powoływanej ustawy, pozwana powinna zawrzeć umowę najmu na czas oznaczony. Wreszcie, trzeba jednoznacznie powiedzieć, że przeciwko argumentowi o zawarciu umowy na czas określony – wykonywania u pozwanej pracy przez I. R. – świadczy okoliczność, że pracowała ona u pozwanej w okresie od 1 czerwca 1964r. do 31 grudnia 1994r., a więc zakończyła już pracę przed datą początkową obowiązywania powoływanego aneksu (por. świadectwo pracy – k. 80).

W tym stanie, niezależnie od tego, czy doszło do zawarcia „zwykłej” umowy najmu lokalu mieszkalnego przed podpisaniem umowy nazwanej aneksem, a ten tylko potwierdzał fakt zawarcia umowy, czy też przedmiotowy aneks stanowił „nową” umowę najmu lokalu, to i tak należało przyjąć, że mieszkanie, które wynajęła I. R. nie było mieszkaniem zakładowym. Wobec tego powódka, która zamieszkiwała w lokalu przez cały czas trwania umowy najmu mogła wstąpić w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., tym bardziej, że pozwana nie kwestionowała przesłanek podnoszonych na uzasadnienie żądania pozwu, poza omówionym wyżej zarzutem, że lokal był mieszkaniem zakładowym. Z tych też przyczyn nie miał znaczenia zarzut dotyczący podobnych regulacji prawnych co do lokali zakładowych i socjalnych.

Z przedstawionych względów apelacja pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za drugą instancję postanowiono na mocy art. 98 §§ 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.