

Sygn. akt I C 361/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Protokolant: Katarzyna Mizgier

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: M. J. (1)

przeciwko: Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., T. T. (1), I. T., K. T.

o ustalenie

I/ oddała powództwo;

II/ odstępuje od obciążenia powódki M. J. (1) kosztami procesu na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W..

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I C 361/13

UZASADNIENIE

Powódka M. J. (1) w dniu 4 kwietnia 2013 roku wniosła pozew przeciwko pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., domagając się - po ostatecznym sprezyzowaniu żądania pozwu:

1/ ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., iż umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku, sporządzona przed notariuszem B. B. akt notarialny Rep. A nr (...) i zawarta pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową w W. Oddział Regionalny w S. a J. J. (1) w przedmiocie przeniesienia prawa własności w drodze sprzedaży nieruchomości mieszkalnej położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą numer (...) - jako sprzeczna z prawem obowiązującym w dniu przydziału małżonkom lokalu mieszkalnego oraz w dniu prawomocności wyroku rozwiązującego małżeństwo oraz na dzień powstania prawa do lokalu mieszkalnego i na dzień sporządzenia umowy notarialnej sprzedaży jest bezwzględnie nieważna, jednocześnie wskazując, że podstawę prawną powyższego żądania stanowią:

- przepisy art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 56 w związku z art. 28 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w związku z art. 58 § 1 kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym w dniu przydziału małżonkom lokalu mieszkalnego tj. dnia 12 sierpnia 1987 roku i na dzień prawomocności wyroku rozwodowego tj. na dzień 06 czerwca 2000 roku;

- przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie przysługującego powódce prawa do bonifikaty; w zakresie ustalenia wartości nieruchomości i obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości;
- przepisy art. 23 w związku z art. 31 § 1 w związku z art. 33 w związku z art. 35 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie wspólności majątkowej małżeńskiej,
- przepisy art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 - 3 w związku z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku w związku z art. 58 § 1 kodeksu cywilnego w zakresie konstytucyjnej ochrony prawa własności;
- przepisy art. 33 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie uprawnienia kobiet i mężczyzn w życiu rodzinnym, politycznym, społecznym i gospodarczym;
- przepisy art. 23 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie równouprawnienia małżonków we wspólności majątkowej małżeńskiej, w związku z zasadami ustawowymi ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, w zakresie w jakim Wojskowa Agencja Mieszkaniowa i J. J. (1) przeprowadzili podział majątku wspólnego przenosząc wyłącznie na J. J. (1) prawa majątkowe - najpierw prawo najmu, następnie prawo własności;
- przepisy art. 680¹ § 1 i 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 33 pkt. 5 w związku z art. 43 § 1 i 2 w związku z art. 45 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w związku z art. 567 § 1-3 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie, w jakim poprzez czynność prawną wyłączono możliwość dochodzenia roszczeń majątkowych w sprawie o podział majątku małżeńskiego i rozliczenia nakładów, w tym z jednoczesnym żądaniem przyznania własności lokalu mieszkalnego;
- przepisy art. 222 § 1 kodeksu cywilnego w związku z art. 31 § 1 w związku z art. 33 w związku z art. 35 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie powstania prawa do nabycia nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) przez współmałżonka;
- przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych w związku z rozporządzeniem Ministra Obrony Narodowej z dnia 27 maja 1996 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu obowiązującym na dzień prawomocnego orzeczenia rozwodu tj. 06 czerwca 2000 roku w zakresie zasad przyznawania kwater żołnierzowi zawodowemu z uwzględnieniem praw małżonka, ustalania norm powierzchni mieszkalnej, obowiązków stron w zakresie administrowania lokalem mieszkalnym, remontami, zakresem napraw i sprawowania zarządu nieruchomością;

2/ ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., iż J. J. (1) na podstawie art. 44 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 w związku z art. 56 w związku z art. 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia małżeństwa i przydziału kwatery oraz na dzień podpisania umowy najmu wobec zwolnienia z zawodowej służby wojskowej w roku 1996 utracił prawo do zajmowanej kwatery wojskowej oraz wobec dobrowolnego i trwałego opuszczenia lokalu mieszkalnego w terminie 1997/1998 roku, a w latach 1998 - 201 wobec odmowy uiszczania opłat za lokal mieszkalny, zaniechania utrzymania lokalu w stanie nadającym się do użytkowania, w świetle braku przesłanki "zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu" utracił ustawowe prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą numer (...), co stanowi przedmiot roszczenia o ustalenie nieistnienia prawa do nabycia nieruchomości oznaczonej powyżej;

3/ ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., iż powódce M. J. (1) na podstawie art. 8 ust. 1, art. 9 ust. 1 i 2 oraz art. 18 ustawy z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych oraz art. 26, art. 28, art. 56 i art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz w świetle decyzji o przydziale osobnej kwatery stałej z dnia 12 sierpnia 1987 roku przysługiwało prawo do dalszego zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą numer (...), a tym samym posiadała ona tytuł prawny do nabycia lokalu mieszkalnego i przysługuje jej roszczenie o nabycie wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego z zastosowaniem pomniejszenia od wartości rynkowej na warunkach

ustawowych określonych w art. 56 - 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, obowiązujących w dacie podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, to jest na dzień 30 maja 2011 roku [...].

Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa decyzją z dnia 12 sierpnia 1987 roku przydzieliła J. J. (1) jako żołnierzowi zawodowemu kwatery stałą przy ul. (...) w Ś.. Powódka podała, że J. J. (1) pełnił czynną służbę wojskową zawodową w okresie od 18 sierpnia 1985 roku do 31 lipca 1996 roku. Powódka oświadczyła, że zawarła z J. J. (1) związek małżeński 09 sierpnia 1986 roku i z tego związku pochodzi dwoje dzieci, to jest syn Ł. urodzony (...) oraz córka M. urodzona (...). Według powódki – w 1997 roku J. J. (1) opuścił powyższą kwatery i powódka przejęła ponoszenia kosztów utrzymania kwatery i rodziny. Powódka wskazała, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 06 czerwca 2000 roku, w sprawie o sygn. akt X RC 1/00 małżeństwo jej i J. J. (1) zostało rozwiązane przez rozwód bez orzekania o winie. Według powódki - powódka i J. J. (1) w dniu 10 maja 2005 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 83/03 zawarli ugodę na okoliczność sposobu korzystania ze spornej kwatery. Powódka podniosła, że J. J. (1) nie respektował tej ugody, w szczególności w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania kwatery. Powódka oświadczyła, że J. J. (1) w dniu 14 lipca 2007 roku wszedł w związek małżeński z T. T. (1), z którą następnie w dniu 29 lutego 2009 roku zawarli umowę o rozdzielenie majątkowej. Powódka podała, że J. J. (1) udzielił T. T. (1) notarialnych pełnomocnictw do działania w jego imieniu, w tym podpisywania wszelkich umów rozporządzających jego majątkiem. Według powódki - T. T. (1) umową z dnia 17 czerwca 2011 roku działając w imieniu J. J. (1) dokonała zakupu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. na rzecz J. J. (1), którego prawo własności następnie w imieniu J. J. (1) przeniosła na swoją rzecz na zasadzie darowizny. Powódka podkreśliła, iż pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa po wyprowadzeniu się J. J. (1) w 1997 roku wszelkie roszczenia względem kwatery kierowała wyłącznie do powódki. Zdaniem powódki - pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zawierając umowę najmu i umowę sprzedaży spornej kwatery bezpodstawnie pominęła prawa powódki w tym zakresie, które przysługiwały jej na równi z pozwanym J. J. (1). Według powódki - jej żądanie zasługuje również na uwzględnienie w świetle art. 5 k.c. Z ostrożności procesowej powódka zaakcentowała, iż złożyła oświadczenie z dnia 25 marca 2013 roku o uchyleniu się od skutków prawnych szeregu czynności prawnych z uwagi na błąd [k. 2 - 29, k. 448 - 457 akt].

W odpowiedzi na pozew pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przede wszystkim podniosła, że uprawnienie powódki do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym miało charakter pochodny w stosunku do uprawnienia, które przysługiwało jej byłemu mężowi J. J. (1) na podstawie decyzji z dnia 12 sierpnia 1987 roku o przydziale kwatery stałej, a następnie w oparciu o zawartą z nim umowę najmu z dnia 10 grudnia 2001 roku. Zdaniem pozwanej - ta ostatnia umowa stanowiła podstawę prawną do zajmowania przedmiotowego lokalu i w konsekwencji tylko J. J. (1) jako najemca był uprawniony do wykupu lokalu na warunkach preferencyjnych. Pozwana wskazała, że takie prawo nie przysługiwało natomiast powódce i w konsekwencji nie mogła ona domagać się zawarcia z pozwaną umowy sprzedaży lokalu na podstawie art. 56 -58 ustawy o zakwaterowania Sił Zbrojnych RP. Niezależnie od tego strona pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała posiadania interesu prawnego w przedmiotowej sprawie, lecz wyłącznie interesu majątkowego [k. 1065 -1071 akt].

Powódka M. J. (1) w piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2013 roku wniosła o wezwanie do udziału w sprawie po stronie pozwanej spadkobierców J. T. T., I. T. i K. T. [k. 1101 - 1102 akt].

Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 11 października 2013 roku wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej T. T. (1), I. T. i K. T. [k. 1343 akt].

Pozwani T. T. (1), I. T. i K. T. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. pozwani zaprzeczyli, aby umowa z dnia 30 maja 2011

roku była sprzeczna z prawem lub zmierzała do obejścia prawa. Zarzucili także powódce brak legitymacji procesowej w niniejszej sprawie [k. 1380 - 1384 akt].

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. J. (1) w dniu 18 sierpnia 1985 roku rozpoczął pełnienie zawodowej służby wojskowej.

Dowody: zaświadczenie Wojskowej Komendy Uzupełnień w Ś. z dnia 26 listopada 2013 roku - k. 1483 akt.

J. J. (1) w dniu 09 sierpnia 1986 roku poślubił powódkę M. J. (1) [nazwisko rodowe W.].

Bezsporne, a nadto dowody: odpis skrócony aktu małżeństwa J. J. (1) i M. J. (1) – k. 62 akt.

Z małżeństwa J. J. (1) i M. J. (1) urodziło się dwoje dzieci, to jest – w dniu (...) syn Ł. J., zaś w dniu 01 sierpnia 1988 roku - córka M. J. (2)

Bezsporne, a nadto dowody:

- odpis skrócony aktu urodzenia J. J. (1) - k. 64v akt;
- odpis skrócony aktu urodzenia M. J. (2) - k. 64 akt.

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa decyzją z dnia 12 sierpnia 1987 roku numer (...) przydzieliła na rzecz J. J. (1) i jego rodziny, to jest ówczesnej żony M. J. (1) i syna Ł. J. osobną kwaterę stałą w postaci lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) - złożonego z dwóch pokoi, przedpokoju, łazienki, piwnicy o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 47,45 m².

Bezsporne, a nadto dowody: decyzja Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 12 sierpnia 1987 roku numer (...) w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

J. J. (1) pełnił zawodową służbę wojskową do 31 lipca 1996 roku i następnie na swój wniosek został przeniesiony do rezerwy bez uprawnień emerytalnych.

Bezsporne, a nadto dowody:

- zaświadczenie Wojskowej Komendy Uzupełnień w Ś. z dnia 26 listopada 2013 roku - k. 1483 akt;
- pismo Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 5 maja 2003 roku - k. 219 akt.

W piśmie z dnia 24 listopada 1997 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Terenowy Ś. zwrócił się do J. J. (1) o stawienie się w dniu 27 listopada 1997 roku celem udokumentowania posiadanych uprawnień do osobnej kwatery stałej lub zawarcia umowy najmu na zajmowane mieszkania - pouczając, że w przeciwnym razie zostanie naliczony czynsz jak za lokal zajmowany bez tytułu prawnego.

Bezsporne, a nadto dowody: pismo Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 24 listopada 1997 roku w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

J. J. (1) nie stawiał się na wezwanie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i nie zawarł z nią umowy najmu dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Bezsporne.

W 1997 roku J. J. (1) wyprowadził się z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Dowody:

- wyciąg z protokołów z dnia 2 września 2003 roku - k. 112 - 113 akt;
- decyzja Urzędu Miasta z dnia 29 sierpnia 2005 roku - k. 117 - 119 akt;
- zeznania świadka M. J. (2) - k. 1398 - 1399 akt;
- zeznania świadka H. J. - k. 1398 - 1399 akt;
- przesłuchanie strony powodowej - k. 1401 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - T. T. (1) - k. 1401 akt.

W lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ul. (...) nadal mieszkała powódka M. J. (1) wraz z dziećmi M. J. (2) i Ł. J..

Bezsporne, a nadto dowody:

- wyciąg z protokołów z dnia 2 września 2003 roku - k. 112 - 113 akt;
- decyzja Urzędu Miasta z dnia 29 sierpnia 2005 roku - k. 117 - 119 akt;
- zeznania świadka M. J. (2) - k. 1398 - 1399 akt;
- zeznania świadka H. J. - k. 1398 - 1399 akt;
- przesłuchanie strony powodowej - k. 1401 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - T. T. (1) - k. 1401 akt.

Po 1997 roku J. J. (1) jedynie sporadycznie przychodził do tego mieszkania, czasami w nim nocując. W tym okresie J. J. (1) pozostawał bowiem w nieformalnym związku z pozwaną T. T. (1), z którą razem mieszkał w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ulicy (...).

Dowody:

- wyciąg z protokołów z dnia 2 września 2003 roku - k. 112 - 113 akt;
- decyzja Urzędu Miasta z dnia 29 sierpnia 2005 roku - k. 117 - 119 akt;
- zeznania świadka M. J. (2) - k. 1398 - 1399 akt;
- zeznania świadka H. J. - k. 1398 - 1399 akt;
- przesłuchanie strony powodowej - k. 1401 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej - T. T. (1) - k. 1401 akt.

W dniu 06 czerwca 2000 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział X Cywilny Rodzinny w sprawie o sygn. akt X RC 1/00 wydał wyrok, w którym rozwiązał przez rozwód związek małżeński M. J. (1) i J. J. (1). Powyższy wyrok uprawomocnił się z dniem 28 czerwca 2000 roku

Bezsporne, a nadto dowody: odpis wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział X Cywilny Rodzinny z dnia 6 czerwca 2000 roku w sprawie o sygn. akt X RC 1/00 w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2001 roku powódka M. J. (1) zwróciła się do Dyrektora Oddziału Terenowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na wymeldowanie J. J. (1) z kwatery przy K. numer 4/53 w Ś., wskazując, że J. J. (1) nie mieszka pod tym adresem od dwóch lat.

Dowody: pismo M. J. (1) z dnia 5 kwietnia 2001 roku w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2001 roku Dyrektor Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału Terenowego S. poinformował powódkę M. J. (1), że sprawami zameldowania zajmuje się terenowy organ administracji państwowej. Jednocześnie pouczone ją, że o wymeldowanie J. J. (1) z kwatery przy K. numer (...) w Ś. nie pozbawi go prawa do zajmowania lokalu mieszkalnego, z którą związany jest decyzją administracyjną - decyzją przydziału.

Dowody: pismo Dyrektora Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału Terenowego S. z dnia 24 kwietnia 2001 roku w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

W dniu 22 listopada 2001 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wydała ostateczną decyzję numer 131/10, w której na podstawie art. 163 k.p.a. oraz art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP uchyliła decyzję z dnia 12 sierpnia 1987 roku nr 151/87 o przydziale kwatery przy ul. (...) w Ś. na rzecz żołnierza zawodowego J. J. (1) i jego rodziny,

Bezsporne, a nadto dowody: decyzja Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 22 listopada 2001 roku numer (...) w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

W dniu 10 grudnia 2001 roku J. J. (1) jako najemca zawarł z Wojskową Agencją Mieszkaniową jako wynajmującą umowę najmu numer (...), której przedmiotem był najem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. W § 3 umowy wskazano, iż uprawnionymi do stałego zamieszkiwania z najemcą są: była żona M. J. (1), syn Ł. J. i córka M. J. (2).

Bezsporne, a nadto dowody: umowa najmu nr (...) z dnia 10 grudnia 2001 roku w załączonych akta lokalowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

M. J. (1) w 2004 roku wniosła do Sądu Rejonowego w Świnoujściu pozew przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziałowi Regionalnemu w S. o nakazanie zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...). Postępowanie powyższe zostało zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy z dnia 26 kwietnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 1125/04, który po rozpoznaniu apelacji pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej od wyroku Sąd Rejonowego w Świnoujściu z dnia 18 sierpnia 2004 roku w sprawie o sygn. akt I C 36/04 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż powództwo oddalił. W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy w Szczecinie wskazał, iż powództwo podlegało oddaleniu w całości, gdyż powódka nie jest „inną osobą, której prawo do kwatery wygasło” w rozumieniu art. 44 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych.

Bezsporne, a nadto dowody:

- odpis wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy z dnia 26 kwietnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 1125/04 wraz z uzasadnieniem – k. 162 - 166 akt;
- odpis wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu Wydział I Cywilny z dnia 18 sierpnia 2004 roku w sprawie o sygn. akt I C 36/04 – k. 160 - 161 akt;

W dniu 10 maja 2005 roku w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu Wydział I Cywilny w sprawie o ustalenie sposobu korzystania [sygn. akt I Ns 83/03] została zawarta ugoda sądowa pomiędzy J. J. (1) i M. J. (1), w której strony ustaliły sposób korzystania z lokalu położonego w Ś. przy ul. (...).

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z protokołu rozprawy z dnia 10 maja 2005 roku w sprawie Sądu Rejonowego w Świnoujściu Wydział I Cywilny o sygn. akt I Ns 83/03 – k. 140 - 141 akt.

W dniu 14 sierpnia 2007 roku J. J. (1) zawarł związek małżeński z pozwaną T. T. (1).

Bezsporne, a nadto dowody: skrócony odpis aktu małżeństwa J. J. (1) i T. T. (1) - k. 63 akt.

W dniu 30 maja 2011 roku pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zawarła z J. J. (1) reprezentowanym przez pełnomocnika T. T. (1) w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży w trybie przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. W powyższej umowie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego w Ś. przy ul. (...) i sprzedała go J. J. (1), a ten nabył wyżej wymieniony lokal mieszkalny na swój majątek osobisty. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 22352 złotych, uwzględniającą bonifikatę w wysokości 90 % wartości lokalu zgodnie z art. 58 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej

Bezsporne, a nadto dowody:

- odpis księgi wieczystej numer (...) - k. 42 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku - k. 1072 - 1074 akt

W dniu 17 czerwca 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy T. T. (1) a J. J. (1) reprezentowanym przez pełnomocnika T. T. (1) umowa darowizny, na podstawie której J. J. (1) darował na rzecz T. T. (1) na jej majątek osobisty prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Bezsporne, a nadto dowody: odpis księgi wieczystej numer (...) - k. 42 akt.

J. J. (1) zmarł w dniu 9 maja 2012 roku.

Bezsporne, a nadto dowody: odpis skrócony aktu zgonu J. J. (1) - k. 1105 akt.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu prawomocnym postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2013 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 348/12 stwierdził, że na podstawie testamentu notarialnego z dnia 1 czerwca 2011 roku spadek po J. J. (1) nabyli: żona T. T. (1) w udziale 1/2 części oraz synowie K. T. i I. T. w udziałach po 1/4 części.

Bezsporne, a nadto dowody: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 9 kwietnia 2013 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 348/12 - k. 1106 akt.

Prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) przysługuje obecnie pozwanej T. T. (1).

Bezsporne, a nadto dowody: odpis księgi wieczystej numer (...) - k. 42 akt.

Na skutek wniosku złożonego przez M. J. (1) toczyło się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu w sprawie o sygn. akt I Ns 533/11 w sprawie o podział majątku wspólnego M. J. (1) i J. J. (1). Powyższe postępowanie zostało zawieszona z powodu śmierci J. J., a następnie umorzona na skutek cofnięcia wniosku.

Bezsporne, a nadto dowody: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 23 maja 2012 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 533/11 - k. 159 akt.

Na skutek pozwu wniesionego przez T. T. (1) toczyło się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu w sprawie o sygn. akt I C 109/12 przeciwko M. J. (1), M. J. (2) i Ł. J. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...). W dniu 7 września 2012 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu wydał prawomocny wyrok, w którym nakazał M. J. (1), M. J. (2) i Ł. J. opuścić i opróżnić lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...) oraz wydać go T. T. (1) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Bezsporne, a nadto dowody: odpis wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 7 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 109/12 wraz z uzasadnieniem - k. 151 - 157 akt.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać trzeba, że podstawowe elementy stanu faktycznego istotne dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy były pomiędzy stronami bezsporne ewentualnie dla ich ustalenia wystarczające było oparcie się na dowodach z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie budziła wątpliwości sądu. Dowody z przesłuchania stron i zeznań świadków H. J. i M. J. (2) dotyczyły bowiem bądź okoliczności pomiędzy stronami bezspornych, bądź też nie mających istotnego znaczenia dla sprawy. Sąd obowiązany jest jedynie zauważyć, że dał wiarę stronie powodowej, że J. J. (1) dobrowolnie wyprowadził się z zajmowanego lokalu mieszkalnego w 1997 roku i następnie jedynie sporadycznie korzystał z tego lokalu, albowiem okoliczność ta znajduje potwierdzenie w zgodnych zeznaniach świadków M. J. (2) i H. J. oraz dowodach z dokumentów, zwłaszcza zgromadzonych w aktach postępowania administracyjnego dotyczącego wymeldowania J. J. (1). Ponadto w świetle doświadczenia życiowego jest wiarygodne, że J. J. (1) będąc skonfliktowany z powódką i pozostający w związku z nową partnerką w istocie nie był zainteresowany w dalszym zamieszkiwaniu w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ulicy (...) - tym bardziej, że jego konkubina posiadała własne mieszkanie. Okoliczność ta ostatecznie - jak to zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia - nie miała istotnego znaczenia w badanej sprawie.

Zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego.

Podstawa prawną żądania pozwu stanowi art. 189 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją wyżej wymienionego przepisu – „Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny”. Oznacza to, że istnieją dwie przesłanki powództwa o ustalenie, które powinny wystąpić łącznie; po pierwsze, ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej; po drugie, powód powinien mieć interes prawny w ustaleniu danego stosunku prawnego lub prawa.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa sformułowała trzy odrębne roszczenia procesowe, domagając się:

1. ustalenia nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku zawartej pomiędzy pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową i J. J. (1);
2. ustalenia, że J. J. (1) utracił prawo do zajmowanej kwatery wojskowej położonej w Ś. przy ul. (...) oraz ustawowe prawo najmu powyższego lokalu mieszkalnego, a tym samym nie istniało uprawnienie do nabycia przez niego oznaczonej powyżej nieruchomości lokalowej;
3. ustalenia, że powódce M. J. (1) przysługiwało prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ul. (...), a tym przysługuje jej roszczenie o nabycie wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach określonych w art. 56 - 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Podkreślić trzeba, że każde z powyższych żądań wymaga oceny z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 189 k.p.c.

W ocenie sądu w zakresie wszystkich wymienionych roszczeń została spełniona pierwsza z wymienionych przesłanek.

Żądanie sformułowane w punkcie 1 dotyczące ustalenia nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zmierza w istocie do ustalenia nieistnienia stosunku prawnego wynikającego z powyższej czynności prawnej, co mieści w dyspozycji art. 189 k.p.c.

Roszczenie określone w punkcie 2 dotyczy natomiast ustalenia nieistnienia prawa J. J. (1) do zajmowanej kwatery wojskowej położonej w Ś. przy ul. (...) i prawa najmu powyższego lokalu mieszkalnego oraz uprawnienie do nabycia

przez niego oznaczonej powyżej nieruchomości lokalowej na warunkach preferencyjnych - co niewątpliwie objęte jest dyspozycją przepisu art. 189 k.p.c.

Żądanie sformułowane w punkcie 3 zmierza natomiast w istocie do ustalenia istnienia prawa powódki do nabycia na warunkach preferencyjnych lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), co również mieści w dyspozycji art. 189 k.p.c.

Rozważyć w związku z tym należy, czy została spełniona druga przesłanka przewidziana w art. 189 k.p.c., to jest, czy powódce przysługuje interes prawny w domaganiu się ustalenia istnienia lub nieistnienia powyższych praw i stosunków prawnych na drodze sądowej.

Stosownie do utrwalonego stanowiska judykatury [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 roku, II CKU 7/97, Prokuratura i Prawo 1997/6/39], który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie – interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, która rodzi po stronie powoda potrzebę uzyskania ochrony jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest interesu prawnego w ustaleniu określonego prawa lub stosunku prawnego, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, osiągnąć w pełni ochroną swych praw [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3].

W niniejszej sprawie w zakresie żądań zawartych w punktach 2 i 3 uznać trzeba, że stronie powodowej nie przysługuje tak rozumiany interes prawny.

Na wstępie zauważyć trzeba, że strona powodowa skonstruowała powyższe roszczenia w sposób wielostopniowy, domagając się ustalenia istnienia lub nieistnienia pewnych praw jako przesłanki istnienia lub nieistnienia innego prawa sformułowanego w treści tego samego żądania.

Mianowicie w zakresie żądania określonego w punkcie 2 powódka domagała się ustalenia, że J. J. (1) utracił prawo do kwatery wojskowej i ustawowe prawo najmu lokalu mieszkalnego w celu ustalenia, że nie przysługiwało mu uprawnienie do nabycia tego lokalu na warunkach preferencyjnych. Z kolei w ramach żądania objętego punktem 3 powódka domagała się ustalenia, że przysługiwało jej prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ul. (...) jako przesłankę ustalenia istnienia jej prawa do nabycia tej nieruchomości lokalowej na warunkach preferencyjnych.

Już ta okoliczność uzasadnia wniossek, że powódka nie ma interesu prawnego w dochodzeniu odrębnego roszczenia o ustalenie, że J. J. (1) utracił prawo do kwatery wojskowej i ustawowe prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), skoro jednocześnie formułuje na powyższej podstawie dalej idące żądanie, który w większym zakresie zapewnia ochronę jej praw. Analogicznie przyjąć trzeba, powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, że przysługiwało jej prawo do zamieszkiwania w oznaczonym wyżej lokalu mieszkalnym w sytuacji, gdy jednocześnie wyprowadza z tego uprawnienia dalej idące prawo, jaki jest uprawnienie do nabycia na warunkach preferencyjnych tegoż samego lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się do roszczenia sformułowanego w punkcie 2 wskazać trzeba, że powódka nie ma także interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, że J. J. (1) nie posiadał uprawnienie do nabycia tego lokalu na warunkach preferencyjnych, skoro ustalenie nieistnienia tego prawa miało w istocie uzasadniać żądanie sformułowane w punkcie 1 pozwu, czyli żądanie ustalenia nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku.

Z tych samych przyczyn przyjąć trzeba, że strona powodowa nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, że to jej przysługuje uprawnienie do nabycia lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) na warunkach określonych w art. 56 - 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, skoro ustalenie istnienia opisanego wyżej prawa służyło przede wszystkim wykazaniu sprzeczności z ustawą wskazanej w punkcie 1 umowy, a tym samym miało uzasadniać roszczenie o ustalenie nieważności tej czynności prawnej. Zakładając natomiast, że

ustalenie powyższego prawa miało stanowić podstawę do dochodzenia roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży z pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową, to i tak powódka nie miałaby interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w powyższym zakresie, skoro pełną ochronę jej praw mogłaby uzyskać jedynie w postępowaniu o nakazaniu złożenia przez pozwaną oświadczenia woli w przedmiocie dokonania powyższej czynności prawnej.

Na marginesie zauważyć trzeba, że w zakresie żądania sformułowanego w punkcie 2 nie istniał stan obiektywnej niepewności co do tego, że J. J. (1) po zakończeniu zawodowej służby wojskowej utracił prawo do kwatery wojskowej. Okoliczność ta pomiędzy stronami nie była bowiem sporna, a ponadto ustanie tego prawa zostało stwierdzone ostateczną decyzją Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 22 listopada 2001 roku numer (...) w przedmiocie uchylecia uprzednio wydanej decyzji o przydziale kwatery wojskowej.

Konkludując, z powyższych przyczyn sąd uznał, że nie została spełniona przewidziana w art. 189 k.p.c. przesłanka posiadania interesu prawnego w zakresie żądań sformułowanych w punktach 2 i 3 pozwu, co uzasadnia oddalenie powództwa w tej części.

Odmienne ocenić należy roszczenie zawarte w punkcie 1 pozwu. W ocenie sądu powódka posiada bowiem interes prawny w ustaleniu, czy umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku stanowiła ważną czynność prawną, a tym samym, czy wywołała ona skutki prawne w postaci przeniesienia własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) na rzecz J. J. (1). Powyższy interes prawny wynika po pierwsze z faktu, że powódka sama jest zainteresowana w nabyciu oznaczonego wyżej lokalu mieszkalnego od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na warunkach preferencyjnych określonych w art. 56 - 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Biorąc pod uwagę, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zbyła lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) na rzecz J. J. (1) w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku, powódka ma interes w ustaleniu nieważności powyższej czynności prawnej, gdyż od tego uzależnione jest dochodzenie ewentualnego roszczenia powódki o zawarcie z nią umowy sprzedaży oznaczonego wyżej lokalu. Z drugiej strony - powódka ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku w związku z tym, że powyższa umowa stanowiła podstawę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) przez J. J. (1), który następnie przeniósł to prawo w drodze umowy darowizny na rzecz pozwanej T. T. (1). Biorąc pod uwagę, że pomiędzy powódką a pozwaną T. T. (1) istnieje spór dotyczący korzystania z opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, przyjąć trzeba, że powódka jest zainteresowana w ustaleniu, czy czynność prawna, na podstawie której J. J. (1) nabył prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), była ważna, gdyż nieważność powyższej umowy wpłynęłaby także na skuteczność dokonanej przez niego darowizny na rzecz T. T. (1) i w konsekwencji na możliwość realizacji przez nią uprawnień wynikających z prawa własności lokalu mieszkalnego.

W ocenie sądu powódka może uzyskać najbardziej pełną ochronę swych praw właśnie w drodze powództwa o ustalenie nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku. Po pierwsze, powódka nie jest legitymowana do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem nie jest osobą uprawnioną w rozumieniu albowiem zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [Dz.U. z 2013 r. Nr 707 ze zm.] może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. [vide uchwała sądu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160]. Zgodnie z tym ostatnim przepisem "wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ". Powódka nie należy natomiast do żadnej z osób objętych dyspozycją art. 626² § 5 k.p.c. W związku z powyższym nie może w sposób skuteczny doprowadzić do uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) - nawet przy założeniu, że czynności prawne, na podstawie których doszło do wpisania J. J. (1), a następnie T. T. (1) jako właścicieli tego lokalu

są nieważne. Po drugie, sąd wziął pod uwagę, że strona powodowa w ramach innych postępowań prowadzonych z jej udziałem, w których istniałby spór dotyczący skutecznego nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) przez wskazane wyżej osoby, mogłaby podnosić zarzut nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku, jednak w każdej z tych spraw wymogłoby to prowadzenie ponownego postępowania dowodowego. Z tego względu - biorąc pod uwagę także zakres związania prawomocnym wyrokiem sądowym wynikającym z art. 365 k.p.c. - przyjąć trzeba, że powódka ma interes prawny w wytoczeniu odrębnego powództwa o ustalenie nieważności wskazanej wyżej czynności prawnej, co stanowi podstawowy sposób doprowadzenia przez powódkę do usunięcia obiektywnej niepewności stanu prawnego dotyczącego nieruchomości lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...)

W tym stanie rzeczy uznać trzeba, że w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 189 k.p.c. w zakresie roszczenia objętego punktem 1 pozwu i tym samym należało rozstrzygnąć, czy umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku jest ważną czynnością prawną.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa wywodziła nieważność powyższej umowy z jej sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, zwłaszcza z przepisami ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. - czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi w życie odpowiednie przepisy.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje, że w dniu 30 maja 2011 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zawarła z J. J. (1) w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na podstawie której Wojskowa Agencja Mieszkaniowa ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego w Ś. przy ul. (...) i sprzedała go J. J. (1) na jego majątek osobisty. Podkreślić trzeba, że z treści powyższej czynności prawnej wynika, że została ona zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Tym samym umowa z dnia 30 maja 2011 roku podlega ocenie przede wszystkim z punktu widzenia zgodności z przepisami przywołanego wyżej aktu prawnego obowiązującymi w dacie zawarcia przedmiotowej umowy.

Zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu obowiązującym w dniu 30 maja 2011 roku - „Lokale mieszkalne, w stosunku do których Agencja wykonuje w imieniu Skarbu Państwa prawo własności lub inne prawa rzeczowe, mogą być zbywane pod rygorem nieważności, wyłącznie na zasadach określonych w niniejszej ustawie, z zastrzeżeniem ust. 2”.

W rozpoznawanej sprawie powódka podniosła zarzut, że umowa z dnia 30 maja 2011 roku została zawarta z osobą nieuprawnioną do nabycia lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot badanej czynności prawnej z jednoczesnym naruszeniem prawa przysługującego powódce.

Ocena zasadności tak sformułowanego zarzutu wymaga odwołania się do treści art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu obowiązującym w dniu 30 maja 2011 roku, który stanowił, że „prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, innego niż kwatery i kwatery internatowa, przysługuje osobom zajmującym ten lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej albo umowy najmu na czas nieoznaczony”. W związku z treścią tego przepisu rozważyć należy, komu w dacie zawarcia spornej umowy przysługiwał tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) na podstawie decyzji administracyjnej albo umowy najmu na czas nieoznaczony.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że w dniu 10 grudnia 2001 roku pomiędzy J. J. (1) jako najemcą i Wojskową Agencją Mieszkaniową jako wynajmującą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Zgodnie z treścią tej czynności prawnej – umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. Tym samym J. J. (1) na podstawie powyższej umowy najmu był uprawniony do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego

na podstawie tytułu prawnego określonego w art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Podkreślić trzeba, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wynika, aby J. J. (1) utracił powyższy tytuł prawny przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2001 roku. Bez znaczenia dla istnienia stosunku najmu ma okoliczność, że J. J. (1) faktycznie nie mieszkał w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ul. (...) i nie uiszczał opłat za ten lokal. Żaden przepis nie przewiduje bowiem, że tego rodzaju okoliczności powodują z mocy prawa ustanie stosunku najmu. Jest natomiast bezsporne, że nie doszło do złożenia przez żadną ze stron umowy najmu oświadczenia o jej wypowiedzeniu lub rozwiązania tej umowy w drodze porozumienia stron. W konsekwencji uznać trzeba, że J. J. (1) w dniu 30 maja 2011 roku był nadal najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony i tym samym przysługiwało mu prawo do nabycia tego lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Nie doszło więc uznać, że zawarcie spornej czynności prawnej pozostaje w sprzeczności z treścią art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Sąd wziął jednak pod uwagę, że strona powodowa podniosła, że pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie mogła zbyć lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) wyłącznie na rzecz J. J. (1), albowiem roszczenie o nabycie prawa własności powyższego lokalu wchodziło w skład majątku wspólnego J. J. (1) i powódki.

Na wstępie wskazać trzeba, że chwilą miarodajną dla oceny, co wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków jest z jednej strony stan prawny obowiązujący w dacie nabycia przedmiotu w czasie trwania małżeństwa, a z drugiej strony stan prawny obowiązujący w dniu ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, co w badanej sprawie nastąpiło poprzez prawomocne rozwiązanie związku małżeńskiego łączącego powódkę i J. J. (1) poprzez orzeczenie ich rozvodu.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) został pierwotnie przydzielony J. J. (1) jako osobna kwatera stała na podstawie decyzji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej numer (...) z dnia 12 sierpnia 1987 roku. Nie stanowi także przedmiotu sporu, że J. J. (1) pozostawał w tym okresie w czynnej zawodowej służbie wojskowej.

Oznacza to, że przydział oznaczonej wyżej kwatery nastąpił pod rządami przepisów ustawy z dnia 10 maja 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych [Dz.U. z 1992 r., Nr 5, poz. 19], której art. 8 ust. 1 przewidywał, że tego rodzaju kwatera jest przeznaczona na zakwaterowanie stałe żołnierza zawodowego i jego rodziny. Podobne regulacje zawierał art. 24 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku oraz art. 26 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy, zgodnie z którym członkiem rodziny żołnierza służby stałej, którego uwzględnia się przy ustalaniu przysługującej powierzchni użytkowej kwatery, jest między innymi małżonek

Z tego względu w pełni zasadne jest twierdzenia strony powodowej, że prawo do kwatery - dopóki istniało - miało na celu zaspokajanie potrzeb zarówno samego żołnierza, jak też jego rodziny.

Zgodnie bowiem z utrwalonym stanowiskiem judykatury [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04 kwietnia 2012 roku, I CSK 8/12 LEX nr 1157531; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 roku, III CZP 131/06, LEX nr 204962; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2009 roku, III CZP 96/09, LEX nr 560491 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 roku, I CSK 597/12, LEX nr 1360161], który w całości podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie - na gruncie przepisów art. 8 i 9 ustawy z dnia 10 maja 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych podmiotem prawa do kwatery był również współmałżonek żołnierza zawodowego, jeśli przydział nastąpił w trakcie trwania związku małżeńskiego. Za taką wykładnią przemawiała również treść art. 18 przywołanej wyżej ustawy, który wprost przyznawał rozwiedzionym małżonkom prawo do wspólnego korzystania z kwatery do chwili rozkwatowania, a nawet usunięcie jednego z byłych małżonków z kwatery [w tym również żołnierza zawodowego] na skutek jego nagannego zachowania.

Biorąc pod uwagę, że przydział kwatery stałej jest prawem podmiotowym żołnierza zawodowego oraz że podmiotem tego prawa jest również jego małżonek, uznać trzeba, że prawo do korzystania z takiej kwatery stanowi składnik

majątku wspólnego małżonków. Powyższy pogląd został zaakceptowany w judykaturze Sądu Najwyższego, który między innymi w uzasadnieniu postanowieniu z dnia 04 kwietnia 2012 roku [I CSK 8/12 LEX nr 1157531] wskazał, że ponieważ żaden z przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie przesądza wprost tej kwestii, to mają w tym względzie zastosowanie ogólne zasady przewidziane w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym dotyczące przynależności prawa do majątku wspólnego lub osobistego. Wymieniony w przepisach kodeksu rodzinnego i opiekuńczego katalog składników majątku osobistego [vide art. 33] jest zamknięty, a zatem wszystkie prawa, które do niego nie należą, wchodzi w skład majątku wspólnego. Sąd Najwyższy słusznie podkreślił, że ponieważ w tym wypadku nie mamy do czynienia z prawami wymienionymi w art. 33 pkt 1-4 i 6-10 k.r.o., to ocenie podlegać może jedynie to, czy prawo do kwatery stałej jest prawem niezbywalnym w rozumieniu art. 33 pkt 5 k.r.o. Tylko bowiem w tym przypadku stanowiłoby ono odrębny majątek małżonka będącego żołnierzem i nie wchodziło w skład majątku wspólnego. W literaturze jednolicie przyjmuje się, że przepisu tego nie można odnosić do wszystkich praw niezbywalnych i nie są objęte jego hipotezą te prawa niezbywalne, które ze swej natury mogą być prawem wspólnym obojga małżonków [np. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu]. Za prawa niezbywalne w rozumieniu tego przepisu należy uznać tylko te prawa, które są ściśle związane z osobą uprawnionego małżonka i nie wchodzi w skład spadku po nim [np. użytkowanie, służebność osobista, prawo do alimentacji]. Wszystkie inne prawa, też niezbywalne, ale niegasnące wraz ze śmiercią uprawnionego, mogą wchodzić w skład majątku wspólnego. Sąd Najwyższy trafnie zauważył, że także z przepisów obecnie obowiązującej ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej dotyczących losu prawa do kwatery stałej po śmierci żołnierza, któremu ją przydzielono, wynika, że prawo to nie wygasa wraz ze śmiercią żołnierza. Dodatkowo należy uwzględnić, że prawo do zamieszkiwania w kwaterze przysługuje niewątpliwie obojgu małżonkom, a zatem prawo do kwatery stałej nie jest prawem niezbywalnym, w rozumieniu art. 33 pkt 5 k.r.o.. W konsekwencji powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 32 § 1 k.r.o., jeżeli prawo do kwatery zostało nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej, stanowi dorobek małżonków, podobnie jak prawo najmu czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, od których nie różni się w istotny sposób [analogicznie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 czerwca 2013 roku, I CSK 597/12, LEX nr 1360161]. Z tego względu przyjmuje się, że także po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej – dopóki wspólność prawa nie zostanie zniesiona w wyniku podziału majątku wspólnego stron, dopóty oboje byli małżonkowie są uprawnieni do korzystania z niego, a także do nabycia go w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 56 – 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

W niniejszej sprawie – skoro przydział kwatery na rzecz J. J. (1) nastąpił w czasie trwania małżeństwa z powódka celem zaspokojenia potrzeb utworzonej przez nią rodziny, co znalazło odzwierciedlenie w treści decyzji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej numer (...) z dnia 12 sierpnia 1987 roku – uznać trzeba, że prawo do korzystania z powyższej kwatery weszło do majątku wspólnego powódki M. J. (1) i J. J. (1).

Sytuacja prawna w tym zakresie nie uległa zmianie po wejściu w życie z dniem 1 stycznia 1996 roku ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, która zastąpiła ustawę z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych, gdyż nowa ustawa w żaden sposób nie uchyliła praw nabytych na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współmałżonka żołnierza zawodowego w zakresie kwatery pod rządami ustawy uprzednio obowiązującej. W judykaturze Sądu Najwyższego wskazano, że w tym zakresie statusu prawnego współmałżonka nie zmieniał również art. 28 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej [w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku], gdyż dotyczył on „jedynie” kwestii sposobu korzystania kwatery po rozwodzie, co nie jest tożsamym z kwestią przynależności do majątku wspólnego przydzielonego prawa do kwatery stałej [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04 kwietnia 2012 roku, I CSK 8/12 LEX nr 1157531; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 roku, III CZP 131/06, LEX nr 204962;

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej lokale stanowiące kwatery stałe mogły być jednak zbywane w trybie i na zasadach określonych w art. 56-58 tej ustawy. Tym samym przepisy te wprowadziła ekspektatywę nabycia lokalu stanowiącego kwaterę na preferencyjnych warunkach również dla osób niebędących żołnierzami zawodowymi. Jak wskazano wyżej - uprawnienie powyższe

również wchodzi w skład majątku wspólnego jako pochodna prawa do korzystania z kwatery objętego wspólnością majątkową małżeńską.

W rozpoznawanej sprawie należy jednak ustalić, czy wskazane wyżej uprawnienie istniało w chwili ustania wspólności majątkowej małżeńskiej łączącej powódkę i J. J. (1) - biorąc pod uwagę, że wspólność ta ustała z dniem 28 czerwca 2000 roku, kiedy uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział X Cywilny Rodzinny z dnia 6 czerwca 2000 roku w sprawie o sygn. akt X RC 1/00 rozwiązujący przez rozwód związek małżeński M. J. (1) i J. J. (1).

W badanej sprawie podstawowe znaczenie ma okoliczność, że przed tą datą doszło do utraty statusu żołnierza przez J. J. (1) skutkujące wygaśnięciem przysługującego mu prawa do kwatery. W rozpoznawanej sprawie jest bowiem bezsporne, że J. J. (1) pełnił zawodową służbę wojskową do 31 lipca 1996 roku i następnie na swój wniosek został przeniesiony do rezerwy bez uprawnień emerytalnych. Znajduje to także potwierdzenie w dokumencie urzędowym w postaci zaświadczenia Wojskowej Komendy Uzupełnień w Ś. z dnia 26 listopada 2013 roku.

Stosownie do przepisu art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 sierpnia 1997 roku - żołnierz zawodowy zwolniony z czynnej służby wojskowej, pełnionej jako służba stała, zachowuje prawo do kwatery, jeżeli nabył uprawnienia do: emerytury wojskowej lub wojskowej renty inwalidzkiej z tytułu inwalidztwa pozostającego w związku ze służbą wojskową. Z kolei art. 23 ust. 2 tejże ustawy przewidywał, że prawa w razie śmierci: żołnierza zawodowego pełniącego czynną służbę wojskową jako służbę stałą: spełniającego warunki wymagane do uzyskania emerytury wojskowej lub wojskowej renty inwalidzkiej z tytułu inwalidztwa pozostającego w związku ze służbą wojskową albo którego śmierć pozostaje w związku ze służbą wojskową oraz w razie śmierci emeryta lub rencisty, o którym mowa w ust. 1 - prawo do kwatery nabywają wspólnie zamieszkali w kwaterze z żołnierzem, emerytem lub rencistą, w dniu jego śmierci, członkowie rodziny uprawnieni do wojskowej renty rodzinnej. Zgodnie z art. 23 ust. 4 przywołanej wyżej ustawy - zachowanie lub nabycie uprawnień, o których mowa w ust. 1 i 2, stwierdza szef wojskowego biura emerytalnego w formie decyzji administracyjnej.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że nie doszło do wydania decyzji, o której mowa art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 sierpnia 1997 roku - stwierdzającej zachowanie lub nabycie przez J. J. (1) uprawnienia do kwatery po zwolnieniu go z czynnej służby wojskowej. Bezsporne jest także, że wyżej wymieniony nie nabył uprawnienia do emerytury wojskowej lub wojskowej renty inwalidzkiej z tytułu inwalidztwa pozostającego w związku ze służbą wojskową. Tym samym uznać trzeba, że z mocy prawa z dniem 31 lipca 1997 roku utracił on prawo do kwatery położonej w Ś. przy ul. (...), albowiem prawo do kwatery jest prawem podmiotowym przysługującym żołnierzowi. Podkreślić trzeba, że znalazło to potwierdzenie w decyzji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej numer (...) z dnia 22 listopada 2001 roku uchylającej decyzję z dnia 12 sierpnia 1987 roku nr (...) o przydziale kwatery położonej przy ul. (...) w Ś. na rzecz żołnierza zawodowego J. J. (1) i jego rodziny. Podkreślić trzeba, że decyzja ta miała charakter deklaracyjny i w istocie jedynie stwierdzała fakt utraty prawa do kwatery przez J. J. (1), co nastąpiło z mocy prawa z dniem 31 lipca 1997 roku.

Zauważyć trzeba, że utrata prawa do kwatery obejmowała także członków rodziny J. J. (1), w tym także jego ówczesną małżonkę. Żaden z przepisów nie przewidywał bowiem, że w przypadku zwolnienia ze służby żołnierza zawodowego prawo do kwatery zachowują członkowie jego rodziny. Wyjątek dotyczył jedynie sytuacji śmierci żołnierza w przypadkach objętych dyspozycją przywołanego wyżej art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 sierpnia 1997 roku, który w niniejszej sprawie nie miał zastosowanie.

Sąd wziął pod uwagę, że zgodnie z treścią art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 sierpnia 1997 roku - żołnierze zwolnieni z zawodowej służby wojskowej pełnionej jako służba stała, którzy nie zachowują prawa do kwatery, członkowie rodzin zmarłych żołnierzy oraz emerytów i rencistów wojskowych, którzy nie nabywają prawa do kwatery, oraz inne osoby, których prawo do kwatery wygasło, mogą zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z dyrektorem oddziału terenowego Agencji.

W rozpoznawanej sprawie jest jednak bezsporne, że pomimo wezwania skierowanego przez Wojskową Agencję Mieszkaniową do J. J. (1), ten ostatni zawarł umowę najmu w okresie związku małżeńskiego łączącego go z powódka. Umowa powyższa została zawarta dopiero w dniu 10 grudnia 2001 roku, czyli po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego.

Oznacza to, że w dniu ustania wspólności majątkowej małżeńskiej łączącej powódkę i J. J. (1) nie przysługiwało im prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś., które zajmowane było w istocie bez tytułu prawnego. W konsekwencji tego uznać trzeba, że w skład ich majątku wspólnego w tym momencie nie wchodziło już prawo do korzystania z oznaczonego wyżej lokalu mieszkalnego, a tym samym prawo do nabycia tego lokalu na warunkach określonych w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Jak wskazano bowiem wyżej - chwilą miarodajną dla oceny, co wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, jest z jednej strony stan prawny obowiązujący w dacie nabycia przedmiotu w trakcie trwania małżeństwa, a z drugiej stan prawny, ale także i faktyczny, istniejący w dniu ustania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd wziął pod uwagę, że do dnia 01 lipca 2004 roku przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej dotyczące kwater wojskowych, przewidywały szczególną regulację dotyczącą uprawnień rozwiedzionych małżonków. Mianowicie stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych w razie orzeczenia rozvodu małżonków zajmujących kwaterę, mogą oni zamieszkiwać w tej kwaterze, z wyjątkiem kwater w budynkach, o których mowa w art. 55 ust. 2 pkt 1-3 [zaznaczyć należy, że lokal przydzielony J. J. (1) nie należał do lokali wymienionych w art. 55 ust. 2 pkt 1 - 3]. Nadto według przepisu art. 28 ust. 3 ustawy rozwiedzionemu żołnierzowi zawodowemu, emerytowi lub renciście wojskowemu oraz osobie określonej w art. 23 ust. 2, zajmującej, w dniu uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód, kwaterę znajdującą się w budynku innym niż wymieniony w art. 55 ust. 2 pkt 1-3, nie przydziela się nowej kwatery, jeżeli nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 4 [który dotyczy kwater z powierzchnią mniejszą od minimalnej powierzchni przysługującej osobie uprawnionej].

Powyższa regulacja prawna nie ma jednak zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem dotyczy sytuacji, w której w chwili orzeczenia rozvodu jednemu z małżonków nadal przysługuje prawo do kwatery. Jak wskazano zaś wyżej - w badanej sprawie na chwilę orzekania rozvodu nie istniało prawo do kwatery, zaś lokal był zajmowany przez J. J. (1) i powódkę bezumownie.

Dla sytuacji prawnej powódki w kontekście prawa do nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego bez znaczenia pozostawała okoliczność, że w dniu 10 grudnia 2001 roku doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową i J. J. (1). Stroną powyższej umowy był bowiem wyłącznie J. J. (1) i tylko jemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu, natomiast powódka i jej dzieci mogli w tym lokalu zamieszkiwać na podstawie stosunku prawnego łączącego ich z J. J. (1), a nie bezpośrednio z Wojskową Agencją Mieszkaniową.

Podkreślić trzeba, że do nawiązanego w ten sposób stosunku najmu nie ma zastosowania art. 681¹ k.c.. Zgodnie z tym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. W chwili zawierania umowy najmu z dnia 10 grudnia 2001 roku małżeństwo powódki i J. J. (1) już nie istniało i tym samym na podstawie art. art. 681¹ k.c.. powódka M. J. (1) nie stała się współnajemcą spornego lokalu.

Bezsporne jest natomiast, że z powódką nie doszło do zawarcia umowy najmu dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś.. Wprawdzie powódka domagała się do pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zawarcia powyższej umowy także na drodze postępowania sądowego, jednak prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy z dnia 26 kwietnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 1125/04 powództwo M. J. (1) o nakazanie zawarcia umowy najmu zostało oddalone. Biorąc pod uwagę, że powyższe prawomocne orzeczenie korzysta z przymiotu rzeczy osądzonej i wiąże sąd orzekający w niniejszej sprawie,

przyjąć trzeba, że powódce nie przysługiwało skuteczne w stosunku do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej roszczenie o zawarcie z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś.

Konkludując, w tym stanie przyjąć należy, że w dacie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. przysługiwało wyłącznie J. J. (1) i tym samym tylko on był uprawniony do nabycia powyższego lokalu od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W związku z tym nie można uznać, że powyższa czynność prawna pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi wówczas przepisami ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Biorąc natomiast pod uwagę, że prawo do nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. zrealizowane przez J. J. (1) w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku nie wchodziło w skład majątku wspólnego J. J. (1) i M. J. (1), dokonanie wyżej wymienionej czynności wyłącznie z udziałem J. J. (1) nie mogło naruszać przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulujących małżeńskie stosunki majątkowe oraz przepisy kodeksu cywilnego normujące współwłasność.

Niezależnie od tego zauważyć trzeba, że nawet zakładając, że ekspektatywa w postaci uprawnienia do nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. wchodziła w skład majątku wspólnego M. J. (1) i J. J. (1), to czynność prawna dokonana przez jednego z byłych małżonków polegających na nabyciu tego prawa na swoją wyłączną rzecz nie byłaby z tego powodu nieważna. W takim przypadku - pomimo zawarcia umowy sprzedaży przez jednego z małżonków - prawo własności lokalu nabytego w wyniku tej czynności przysługiwałoby wspólnie obojgu byłych małżonków i tym samym podlegałoby podziałowi w ramach postępowania o podział majątku wspólnego. W tym zakresie w drodze analogicznie miałby zastosowanie pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1978 roku [III CZP 86/77, OSNC 1978/10/171], w którym wskazano, że "spółdzielcze prawo do lokalu, powstałe z realizacji oczekiwania małżonków na przydział wspólnego mieszkania, należy do nich obojga, jeżeli przydział został - po ustaniu małżeństwa - dokonany na rzecz jednego z małżonków i jego dotychczasowej rodziny". Należy bowiem zwrócić uwagę, że jeżeli ekspektatywa wchodziła w skład majątku wspólnego, to każda z osób uprawnionych mogła doprowadzić do jej realizacji i w konsekwencji do nabycia prawa, przy czym skutki tego nabycia w postaci nabycia prawa przez obojga małżonków - niezależnie od treści czynności prawnej - następowałyby z mocy prawa. Rozliczenie z tego tytułu powinno nastąpić natomiast w ramach podziału majątku wspólnego.

Na podstawie wskazanych wyżej rozważań uznać trzeba, że umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku nie pozostaje w sprzeczności z ustawą, rozumianą jako bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Podkreślić trzeba jednocześnie, że ważność powyższej czynności prawnej nie może podlegać ocenie z punktu widzenia zgodności z normami konstytucyjnymi zawartymi we wskazanych przez stronę powodową przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, albowiem nie są one bezpośrednio skuteczne w obrocie prawnej, lecz wyrażają jedynie pewne ogólne zasady, które powinien przestrzegać ustawodawca. Nadto nie sposób przyjąć, że dokonanie spornej czynności prawnej narusza konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności, skoro powódce nie przysługiwało prawo własności ani inne prawo do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy sprzedaży. Nie sposób także doszukać się związku dokonanej czynności z konstytucyjną zasadą równouprawnienia kobiet i mężczyzn w życiu rodzinnym, politycznym, społecznym i gospodarczym, albowiem do zawarcia umowy sprzedaży z J. J. (1) nie doszło dlatego, że był mężczyzną, tylko z uwagi na to, że przysługiwało mu prawo nabycia lokalu mieszkalnego wynikające z tytułu prawnego w postaci umowy najmu, której zawarcie z kolei wynikało z posiadania przez J. J. (1) statusu byłego żołnierza zawodowego.

Chybione jest także powoływanie się przez stronę powodową na treść art. 5 k.c. Na wstępie zauważyć trzeba, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysuguje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współżycia społecznego. Tym samym art. 5 k.c. nie ma zastosowania do oceny ważności czynności prawnej, gdyż dotyczy wykonywania praw podmiotowych. Sąd obowiązany jest jednak zauważyć, że zgodność z zasadami współżycia społecznego stanowi jeden z kryteriów, w oparciu o które można oceniać ważność czynności

prawnej. Wynika to wprost z treści art. 58 § 2 k.c., który stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Podkreślenia wymaga, że treść zasad współżycia społecznego nie jest zdefiniowana. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 1756/00, nie publ.] podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej [art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku], należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W rozpoznawanej sprawie brak podstaw do uznania, że badana umowa jest sprzeczna z tak rozumianymi zasadami współżycia społecznego. Nie można bowiem uznać, że J. J. (1) realizując przysługujące mu ustawowo uprawnienie do nabycia na warunkach preferencyjnych lokalu mieszkalnego od pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej postępował w sposób nieuczciwy - w szczególności, jeżeli weźmie się pod uwagę, że pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa nie mogła zbyć tego lokalu na rzecz innego podmiotu, w tym także powódki. Sąd wziął pod uwagę, że można negatywnie ocenić zachowanie J. J. (1) polegające na doprowadzeniu do utraty prawa do korzystania z kwatery i zaniechaniu zawarcia umowy najmu w czasie trwania związku małżeńskiego, jednak ta okoliczność mogła jedynie rzutować na stosunki stron związane z korzystaniem z mieszkania, natomiast nie wpływa na ocenę ważności samej umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku.

Konkludując, powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży z dnia 30 maja 2011 roku stanowi ważną czynność prawną, co czyni żądanie pozwu bezzasadnym.

Kierując się powyższymi przesłankami sąd oddalił w całości powództwo, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie uznać trzeba, że strona powodowa przegrała sprawę w całości i z tego powinien zostać na nią obowiązek zwrotu stronie pozwanej wszystkich poniesionych przez niego kosztów procesu.

Stosownie jednak do dyspozycji art. 102 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W judykaturze wskazuje się, że do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych”, o których mowa w art. 102 k.p.c., zaliczane są zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie sąd uznał, że zachodzą w niniejszej sprawie szczególne okoliczności wynikające zarówno z charakteru sprawy, jak i sytuacji majątkowej strony powodowej, które uzasadniają odstąpienie od obciążenia powoda kosztami procesu. Przede wszystkim podkreślić trzeba, że sprawa niniejsza była zawiła pod względem prawnym i faktycznym i z tego względu powódka wnosząc pozew mogła działać w przekonaniu o zasadności swego

żądania - tym bardziej, że pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa podejmowała czynności mogące utrwaląć ją w tym przekonaniu. Z dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych wynika bowiem, że powyższy podmiot udzielał osobom zainteresowanym niejednoznacznych informacji dotyczących sytuacji prawnej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...). Ponadto rzeczywiście powódka zakładać, że została pokrzywdzona na skutek pozbawienia jej prawa do nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy skomplikowany charakter sprawy, a także zła sytuacja majątkowa powódki uzasadnia przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c.

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj