

**Sygn. akt II Ca 720/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2018 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Rykach z dnia 23 czerwca 2016 roku, w sprawie (...)

**I.** zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo w całości,

2) w punkcie II i III w ten sposób, że nie obciąża G. S. kosztami procesu poniesionymi przez Agencję Mienia Wojskowego z siedzibą w W.;

**II.** nie obciąża G. S. kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Agencję Mienia Wojskowego z siedzibą w W..

**Sygn. akt II Ca 720/16**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 czerwca 2015 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego w Rykach w dniu 3 lipca 2015 roku, powódka – G. S. wniosła o zobowiązanie pozwanego – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w L. z siedzibą przy ul. (...), (...)-(…) L. ustanawia odrębna własność lokalu przy ul. (...), (...)-(…) D. i przenosi w całości własność lokalu mieszkaniowego o pow. 62 m<sup>2</sup> w ramach sprzedaży na G. S. wraz z udziałem w gruncie za kwotę 14.480 PLN, z bonifikatą 95% wartości lokalu, obowiązującą w dacie złożenia wniosku o sprzedaż w dniu 12.10.2015 r. przeze mnie G. S. zamieszkałą w tym lokalu pod w/w adresem, na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 20.10.1988 r. stanowiącej podstawę prawną użytkowania lokalu” (k. 2-3).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jej były mąż – K. S. w piśmie kierowanym do Dyrekcji i Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w lipcu 2008 roku stwierdził, że „nic dla siebie nie chce” i że rezygnuje z możliwości wykupu przedmiotowej nieruchomości. Lokal mieszkalny został przeznaczony do wykupu w październiku 2012 roku.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 kwietnia 2012 roku, I CSK 8/12, powódka wskazała, że prawo do nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach przewidzianych w art. 56 – art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przysługuje także rozwiedzionej małżonce żołnierza zawodowego, jeżeli kwatera stała została przydzielona żołnierzowi w czasie trwania małżeństwa (k. 2-4).

\*

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego nie kwestionował stanu faktycznego i wskazał, że roszczenie powódki jest niezasadne w pierwszej kolejności z uwagi na brak przez powódkę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a wypadku nieuwzględnienia tego zarzutu, ze względu na przysługujące powódce prawo do wykupu lokalu jedynie łącznie z K. S., który takiego wniosku nie złożył (k. 28-48).

\*

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Rykach orzekł, że:

I. zobowiązuje Agencję Mienia Wojskowego w W. Oddział (...) w L. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: Agencja Mienia Wojskowego w W. Oddział (...) w L. z siedzibą przy ul. (...), (...)-(...) L., ustanawia odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) w D., o powierzchni 62 m<sup>2</sup> i sprzedaje odrębną własność tego lokalu mieszkalnego na rzecz G. S. wraz z odpowiednim udziałem w gruncie za kwotę 14480 zł, to jest z bonifikatą 95% wartości lokalu;

II. zasądza od Agencji Mienia Wojskowego w W. Oddział (...) w L. na rzecz G. S. kwotę 724 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. w pozostałej części kosztami postępowania obciąża strony do wysokości poniesionych wydatków (k. 73).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że G. S. zamieszkiwała z synami – J. D. i P. D. w D. przy ul. (...), to jest w lokalu mieszkalnym przydzielonym jej poprzedniemu mężowi – A. D., jako żołnierzowi zawodowemu. W dniu 14 marca 1987 roku G. S. zawarła związek małżeński z K. S..

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z dnia 20 października 1988 roku, nr 155/88, żołnierzowi zawodowemu K. S., pozostającemu wówczas w związku małżeńskim z G. S., została przydzielona kwatera stała w D. na Osiedlu (...) (obecnie ul. (...)), o powierzchni 63,10 m<sup>2</sup> (z pomieszczeniem pomocniczym – piwnicą), w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej przydzielonej kwatery zostali uwzględnieni wszyscy członkowie rodziny, to jest współmałżonek, jak również dzieci G. S. z pierwszego małżeństwa – J. D. i P. D.. K. S. wpłacił kaucję mieszkaniową w wysokości 41646 zł.

K. S. przeszedł na emeryturę w dniu 1 marca 2005 roku. W dniu 14 marca 2005 roku wyprowadził się ze wspólnie zajmowanego z żoną mieszkania, z którego wymeldował się następnie w dniu 30 marca 2005 roku. G. S. poinformowała o powyższym Wojskową Agencję Mieszkaniową pismem z dnia 20 maja 2005 roku. Od tego czasu powódka konsekwentnie występowała do pozwanego o przyznanie jej prawa do zamieszkiwania w tym lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił, że małżeństwo K. S. i G. S. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 30 kwietnia 2009 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 5 października 2012 roku, doręczonym powódce i K. S. w dniu 8 października 2012 roku, G. S. i K. S. zostali zawiadomieni przez Wojskową Agencję Mieszkaniową o możliwości wykupu przydzielonego lokalu. W dniu 12 października 2012 roku powódka złożyła wniosek o wykup lokalu i uiściła wymaganą opłatę, zaś K. S. takiego wniosku nie złożył.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 4 marca 2016 roku Agencja Mienia Wojskowego zawiadomiła powódkę o możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w D. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że prawo do kwatery stałej przydzielonej na podstawie decyzji z dnia 20 października 1988 roku, nr 155/88, żołnierzowi zawodowemu K. S. weszło w skład majątku wspólnego małżonków K. S. i G. S..

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 8 ust. 1 obowiązującej w dacie wydania powyższej decyzji ustawy z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych, kwatery stała była przeznaczona na zakwaterowanie stałe żołnierza zawodowego i jego rodziny i przy ustalaniu powierzchni tej kwatery – zgodnie z art. 9 ust. 2 tej ustawy – uwzględniano się między innymi jego stan rodzinny. Również żaden z przepisów obowiązującej wówczas ustawy nie wyłączał prawa do kwatery z majątku objętego wspólnością ustawową.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z 2004 roku zmieniającej ustawę z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (obowiązującej w dacie orzeczenia rozwodu), osoby, którym do dnia jej wejścia w życie, to jest do dnia 1 lipca 2004 roku, przydzielono osobną kwatery stałą, zachowują nabyte do tego dnia uprawnienia na czas jej zajmowania.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 kwietnia 2012 roku, I CSK 8/12, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że prawo do kwatery stałej nie jest prawem niezbywalnym w rozumieniu art. 33 pkt 6 k.r.o., bowiem 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, na przykład 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, na przykład użytkowanie, służebność osobista, prawo do alimentacji. Wszystkie inne prawa, też niezbywalne, ale niegasnące wraz ze śmiercią uprawnionego, mogą wchodzić w skład majątku wspólnego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że z przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wynika, że po śmierci żołnierza, któremu przydzielono kwatery stałą, prawo to nie wygasa wraz ze śmiercią żołnierza, a zatem zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 32 § 1 k.r.o., jeżeli 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.

Zdaniem Sądu Rejonowego uchylenie ustawą z 2004 roku przepisu art. 28 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, który regulował sytuację małżonków zajmujących kwatery stałą po rozwodzie, nie zmienia powyższej konkluzji, bowiem z uzasadnienia projektu uchylenia powyższej regulacji wynika, że ustawodawca kwestie dotyczące lokali mieszkalnych po orzeczonym rozwodzie pozostawia samym zainteresowanym, z uwagi na ich osobisty charakter.

Sąd wskazał, że takiego stanowiska nie kwestionowała strona pozwana w sprawie (...), prezentując je obszernie w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 roku.

Sąd Rejonowy uznał, że prawo do kwatery wynikające z decyzji z dnia 20 października 1988 roku, nr 155/88, przysługiwało obojgu małżonkom, to jest K. S. i G. S. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, a co za tym idzie również po orzeczeniu rozwodu powódka posiadała prawo do dalszego zamieszkiwania w przydzielonej byłemu mężowi kwatery.

Sąd Rejonowy wskazał, że odmiennie przedstawia się sytuacja, jeżeli chodzi o ekspektatywę nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach, która w pełni ukształtowała się dopiero z chwilą złożenia wniosku o wykup lokalu i dokonania stosownej wpłaty, zaś skuteczne złożenie wniosku było możliwe dopiero wówczas, gdy zajmowany lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży zgodnie z rocznym planem sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 57 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (w brzmieniu obowiązującym zarówno w dacie orzeczenia rozvodu, jak i w dacie zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży), zobowiązanie Dyrektora Oddziału (...) do sprzedaży lokalu mieszkalnego powstało po łącznym spełnieniu warunków, takich jak zamieszczenie lokalu w rocznym planie sprzedaży i złożenie pisemnego wniosku o wykup lokalu oraz uiszczeniu wymaganej opłaty, jako warunku dodatkowego. Lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży dopiero w 2012 roku, gdy pismem z dnia 5 października 2012 roku powódka i jej były mąż – K. S. zostali zawiadomieni o ujęciu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...) w rocznym planie sprzedaży lokali mieszkalnych Oddziału (...) w L.. Po doręczeniu powódce tego zawiadomienia w dniu 8 października 2012 roku, powódka w dniu 12 października 2012 roku złożyła stosowny wniosek i uiszczyła wymaganą opłatę. W tym czasie tylko powódka zamieszkiwała w powyższym lokalu i tylko ona z niego korzystała. Zgodnie z obowiązującą w tej dacie regulacją zawartą w art. 56 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, prawo do nabycia lokalu mieszkalnego przysługiwało osobom zajmującym ten lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej albo umowy najmu na czas nieokreślony. A zatem należy uznać, że ekspektatywa nabycia tego lokalu na warunkach preferencyjnych powstała dopiero w dniu 12 października 2012 roku i nabyła ją jedynie G. S., bowiem tylko ona w tej dacie zajmowała lokal mieszkalny, a uprawnienie do wykupu lokalu przysługiwało wyłącznie osobom zajmującym lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży. Powódka nie pozostawała już w związku małżeńskim z K. S., więc ekspektatywa z oczywistych względów nie mogła wejść do majątku wspólnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że w dacie orzekania w niniejszej sprawie przepisy rozdziału 6 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zostały uchylone ustawą z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego, która weszła w życie z dniem 1 października 2015 roku. Jednocześnie na mocy tej ustawy Wojskowa Agencja Mieszkaniowa została połączona z Agencją Mienia Wojskowego utworzoną na podstawie ustawy z dnia 30 maja 1996 roku o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego poprzez przejęcie przez Wojskową Agencję Mieszkaniową Agencji Mienia Wojskowego, przy czym po połączeniu Wojskowa Agencja Mieszkaniowa otrzymała nazwę Agencji Mienia Wojskowego (art. 120 i 121 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego). W ustawie z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego zostały uregulowane kwestie związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych, w stosunku do których Agencja wykonuje w imieniu Skarbu Państwa prawo własności lub inne prawa rzeczowe. Regulacja zawarta w art. 76 i następnych tej ustawy również obecnie zezwala na zbycie lokali mieszkalnych ustalonych w rocznym planie sprzedaży lokali mieszkalnych osobom zajmującym ten lokal na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej albo umowy najmu na czas nieoznaczony na pisemny wniosek tej osoby.

Sąd Rejonowy uznał roszczenie powódki za zasadne, wyjaśniając, że strona pozwana nie kwestionowała wskazanej przez powódkę wartości lokalu mieszkalnego oraz wysokości przysługującej powódce bonifikaty (95 %).

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 98 § 1 k.p.c.

\*

Od wyroku z dnia 23 czerwca 2016 roku apelację wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

„I. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść wydanego wyroku, a w szczególności:

1. art. 233 k.p.c. poprzez brak dążenia do wszechstronnego wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, wyrażający się w pominięciu istotnych aspektów niniejszej sprawy, tj. Sąd I Instancji całkowicie pominął w swoich rozważaniach kwestię istnienia uprawnień do nabycia przedmiotowego lokalu przez byłego męża powódki, nie biorąc jednocześnie pod uwagę faktu, iż strony nie dokonały podziału majątku wspólnego

oraz faktu, iż K. S. nie złożył wniosku o wykup lokalu, ani nie wyraził zgody na wykup wyłącznie przez powódkę, mimo skutecznego zawiadomienia w tym zakresie przez pozwanego oraz sprzeczne z zasadami logiki wyprowadzenie z faktu, iż powódka złożyła wniosek o nabycie lokalu, ustalenia, że istnieje możliwość do zobowiązania Agencji do złożenia oświadczenia woli na podst. art. 57 ust. 1 u. z. S.Z.R.P.

2. art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, wyrażające się w pobieżnym odniesieniu się przez Sąd I Instancji do podstawy prawnej wyroku i szcątkowym powołaniu przepisów, które legły u podstaw jego wydania, co uniemożliwia podanie wyroku kontroli instancyjnej, jak i również nie odniesienie się w uzasadnieniu do zarzutów strony pozwanej w zakresie braku możliwości do zobowiązania Agencji do złożenia oświadczenia woli na podst. art. 57 ust. 1 z. S.Z.R.P.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 56 w zw. z art. 57 § 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z § 3 rozporządzenia MINISTRA OBRONY NARODOWEJ z dnia 23 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz.U.2005.4.21 dalej jako rozporządzenie) poprzez błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że przeznaczenie lokalu do sprzedaży, złożenie wniosku o wykup i zapłata kosztów przygotowania lokalu do sprzedaży przez powódkę rodzi stosunek zobowiązaniowy pozwalający na przyjęcie istnienia zobowiązania Agencji do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego D. przy ul. (...),

2. naruszenie art. 56 i art. 57 § 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej z art. 31 § 1 i 33 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego poprzez błędną wykładnię polegające na przyjęciu, iż powódce przysługuje prawo do samodzielnego nabycia lokalu, w sytuacji, gdy nie jest ona osobą uprawnioną do wykupu lokalu;

3. art. 33 k.r.o. w związku z art. 56, 57 ust. 1 i 58 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przez błędną wykładnię, wyrażające się w przyjęciu przez Sąd, iż zaliczenie prawa do korzystania z kwatery stałej jako składnika majątku wspólnego byłych małżonków – powódki i K. S., przy jednoczesnym braku przeprowadzenia podziału majątku wspólnego, nie wywołuje skutków w zakresie ich wspólnych uprawnień do nabycia lokalu i w rezultacie przyjęcia, iż jedyną osobą uprawnioną do nabycia lokalu jest powódka z całkowitym pominięciem uprawnień K. S.,

4. art. 199 k.c. w zw. z art. 46 k.r.io. i art. 1035 k.c. w zw. z art. 56 i 57. ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż realizacja uprawnień jest możliwa samodzielnie przez powódkę również w sytuacji nieudzielania zgody przez K. S. na nabycie lokalu”.

Pozwany wniosł o:

„1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty poprzez oddalenie powództwa w całości,

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje”<sup>1</sup>.

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego popierał apelację. Powódka wносиła o odrzucenie apelacji.

\*

Przy rozpoznawaniu apelacji przez Sąd Okręgowy powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, a mianowicie, czy osobie, która ma prawo do nabycia lokalu mieszkalnego na podstawie art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2015 roku, poz. 746 – tekst jednolity

ze zmianami), w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 52 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 roku o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 43), przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i zawarcie umowy sprzedaży lokalu, jeżeli lokal ten został zamieszczony w rocznym planie sprzedaży ustalonym przez dyrektora oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a osoba uprawniona złożyła pisemny wniosek o dokonanie sprzedaży, zgodnie z art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2015 roku, poz. 746 – tekst jednolity ze zmianami), w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 1203).

\*

Postanowieniem z dnia 19 października 2017 roku Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały (k. 189-191).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Okręgowy nie zajął stanowiska co do spornej między stronami kwestii, czy po ustaniu wspólności majątkowej byłych małżonków, a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego uprawnienie do nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych przysługuje wyłącznie powódce i czy może ona – bez zgody byłego małżonka – realizować je samodzielnie.

Sąd Najwyższy wskazał również, że Sąd drugiej instancji nie ustosunkował się również do zarzutu pozwanego, że w chwili ustania wspólności majątkowej łączącej powódkę i jej byłego męża ekspektatywa nabycia przedmiotowego lokalu nie była w pełni ukształtowana.

\*

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja pozwanego jest zasadna w całym zakresie zaskarżenia, chociaż nie wszystkie zawarte w niej zarzuty są trafne.

Trafny jest częściowo zarzut przytoczony w punkcie II.1. części wstępnej apelacji związany z wykładnią przepisów, które miały zastosowanie w rozpoznawanej sprawie do oceny zasadności powództwa. Chodzi przy tym o wykładnię:

a) przepisu art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2015 roku, poz. 746 – tekst jednolity ze zmianami), w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 52 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 roku o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 43), oraz

b) przepisu art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2015 roku, poz. 746 – tekst jednolity ze zmianami), w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 1203).

Ze względu na ustalony w sprawie stan faktyczny zastosowanie mają przepisy art. 56 i art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej we wskazanym wyżej brzmieniu, ponieważ w 2012 roku lokal mieszkalny przy ul. (...) w L. został umieszczony przez Wojskową Agencję Mieszkaniową w rocznym planie sprzedaży lokali, o czym G. S. zawiadomiona została pismem z dnia 5 października 2012 roku, doręczonym jej w dniu 8 października 2012 roku (k. 32-33 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w Puławach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w R.; k. 47-48 akt rozpoznawanej sprawy).

G. S. w dniu 12 października 2012 roku złożyła do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej ( Oddział (...) w L.) wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego oraz wymagane dokumenty, a także uiściła stosowną opłatę (k. 35 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w Puławach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w R.; k. 49-50 akt rozpoznawanej sprawy).

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa odmówiła zawarcia umowy sprzedaży z G. S..

÷

Przepis art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku stanowi, że prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, innego niż kwatera i kwatera internatowa, przysługuje osobom zajmującym ten lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej albo umowy najmu na czas nieoznaczony.

Przepis art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku stanowi, że sprzedaży lokali mieszkalnych dokonuje w drodze umowy dyrektor oddziału regionalnego Agencji na pisemny wniosek osoby uprawnionej, jeżeli lokal mieszkalny zamieszczony jest w rocznym planie sprzedaży.

Przepisy art. 56 i art. 57 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zostały uchylone z dniem 1 października 2015 roku przez przepis art. 107 pkt 18 ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 ze zm.), jednak biorąc pod uwagę stan faktyczny rozpoznawanej sprawy należy uznać, że przepisy mają zastosowanie do oceny, czy powódce przysługuje roszczenie objęte pozwem.

W ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku określa jedynie krąg podmiotów, którym Agencja Mienia Wojskowego może zbyć (sprzedać) opisany tam lokal mieszkalny. Wynika z tego również wniosek, że Agencja nie może zbyć (w szczególności sprzedać) takiego lokalu innym podmiotom, niż wskazane w powołanym przepisie.

W ocenie Sądu Okręgowego z samego przepisu art. 56 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku nie wynika roszczenie wskazanych tam osób o nabycie od Agencji Mienia Wojskowego lokali mieszkalnych, innych niż kwatera i kwatera internatowa, a podjęcie decyzji o zbyciu (sprzedaży) lokali zależy wyłącznie od Agencji Mienia Wojskowego.

Zagadnienie staje się bardziej złożone w sytuacji, w której Wojskowa Agencja Mieszkaniowa (aktualna nazwa – Agencja Mienia Wojskowego) podjęła decyzję o sprzedaży oznaczonych lokali mieszkalnych, zamieszczając je w rocznym planie sprzedaży, a osoba uprawniona złożyła pisemny wniosek o zawarcie umowy sprzedaży. Problem dotyczy skutków prawnych odmowy Agencji zawarcia umowy sprzedaży i to niezależnie od przyczyn, na które powołuje się Agencja, dokonując odmowy, w szczególności czy odwołuje się do tego, że zmieniła decyzję w przedmiocie sprzedaży oznaczonego lokalu mieszkalnego lub wszystkich lokali mieszkalnych wskazanych w rocznym planie sprzedaży, czy też stoi na stanowisku, że wnioskodawca nie jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nabycie lokalu mieszkalnego lub też jest wprawdzie uprawniony, lecz nie wykonał warunków wskazanych przez Agencję.

Problematyka sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych, które poprzednio były państwowymi osobami prawnymi, nie jest uregulowana w systemie prawa polskiego jednolicie. Przepisy dotyczące tej problematyki znajdują się w szeregu ustaw, których zakres zastosowania jest zróżnicowany pod względem przedmiotowym i podmiotowym. Przykładowo stosowne przepisy znajdują się w:

1. ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 – tekst jednolity ze zm.) (na przykład art. 34),
2. ustawie z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r., poz. 680 – tekst jednolity) (na przykład art. 41 – art. 47a),
3. ustawie z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2017 r., poz. 788) (na przykład 40a).

Odrębne przepisy zawarte są również w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 – tekst jednolity ze zm.), które dotyczą w szczególności przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był

mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej (art. 48).

Różnorodność pod względem językowym, jak i celowościowym, regulacji dotyczących problematyki zbywania lokali mieszkalnych stanowiących mienie Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, czy też lokali mieszkalnych, które w przeszłości stanowiły mienie państwowe, nie dostarcza argumentów, które pozwalałyby na dokonanie jednoznacznej wykładni przepisów art. 56 i art. 57 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej we wskazanym wyżej brzmieniu. Samodzielnej podstawy prawnej roszczenia powódki nie stanowi oczywiście przepis art. 64 k.c., gdyż przepis ten określa jedynie skutki prawomocnego wyroku sądu, który uwzględnia roszczenie powoda w stosunku do pozwanego o to, aby pozwany złożył oświadczenie woli oznaczonej treści. Roszczenie wierzyciela w stosunku do dłużnika o to, aby dłużnik złożył oświadczenie woli oznaczonej treści, musi wynikać z innych przepisów prawa cywilnego.

Istota roszczenia cywilnoprawnego wyraża się w tym, że osoba, której to roszczenie przysługuje może żądać o innej konkretnej osobie oznaczonego zachowania się.

Roszczenie lub roszczenia danego rodzaju składają się na treść prawa podmiotowego przysługującego oznaczonej osobie. W przypadku prawa podmiotowego o charakterze względnym prawo to przysługuje osobie uprawnionej wobec innej, z góry oznaczonej osoby. Podmiot, w stosunku do którego przysługuje uprawnionemu prawo podmiotowe, jest w tym wypadku osobą zobowiązaną, a więc tym samym osobą zobowiązaną do zadośćuczynienia roszczeniu uprawnionego wynikającego z tego prawa. Przykładowo, prawem podmiotowym kupującego nieruchomości jest wierzytelność wynikająca z umowy sprzedaży, jako umowy zobowiązującej, o przeniesienie własności sprzedawanej nieruchomości i jej wydanie (art. 353 § 1 k.c.). Na treść tej wierzytelności składają się między innymi roszczenia o złożenie przez sprzedającego oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości i o spełnienie świadczenia polegającego na wydaniu nieruchomości.

Uprawnionemu przysługują roszczenia względem oznaczonej osoby tylko wówczas, gdy osoba ta jest zobowiązana z tytułu prawa podmiotowego przysługującego uprawnionemu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można uznać, aby z przepisów art. 56 i art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wynikało roszczenie o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego. Roszczenie takie nie zostało wymienione w treści tych przepisów, chociażby przez odwołanie się do możliwości wniesienia sprawy do sądu powszechnego o jakiegokolwiek roszczenie.

Przeciwko powstaniu konkretnego stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika obowiązek sprzedaży oznaczonej osobie lokalu mieszkalnego, przemawia też uregulowanie w art. 58 ustawy zasad ustalania wysokości ceny sprzedaży, a dodatkowo szczegółowe uregulowanie trybu sprzedaży w nieobowiązującym już w chwili obecnej rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 23 grudnia 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz. U. z 2005 r. Nr 4, poz. 21).

W rozporządzeniu tym zawarte zostały także regulacje dotyczące skutków niezawarcia umowy sprzedaży w określonym terminie.

Przepis § 7 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że w razie niezawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej w terminie dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, przyjmuje się, że osoba uprawniona wycofała wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego, chyba że rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność tego operatu.

Przepis § 7 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że w razie niezawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego z przyczyn leżących po stronie Agencji w terminie określonym w ust. 1, przyjmuje się, że Agencja odstąpiła od sprzedaży lokalu mieszkalnego.



Przyjęcie, że zaistnienie stanu faktycznego, o którym mowa w art. 57 ust. 1 ustawy, rodzi stosunek zobowiązaniowy między Agencją Mienia Wojskowego a osobą, która złożyła wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego, a z którego wynikałby obowiązek sprzedaży lokalu, stawiałoby pod znakiem zapytania zgodność przepisów § 7 rozporządzenia z przepisem art. 57 ust. 1 ustawy, przy założeniu, że przepisy te miałyby mieć charakter materialnoprawny.

Przyjęcie, że zaistnienie stanu faktycznego, o którym mowa w art. 57 ust. 1 ustawy nie rodzi jeszcze stosunku zobowiązaniowy między Agencją Mienia Wojskowego a osobą, która złożyła wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego, oznacza, że przepisy § 7 rozporządzenia dotyczą wyłącznie etapu rokowań, które były prowadzone w celu zawarcia umowy sprzedaży. Do zawarcia umowy sprzedaży, jako umowy zobowiązującej, oraz do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, ewentualnie do zawarcia umowy sprzedaży o podwójnym skutku, dochodzi w formie aktu notarialnego po ustaleniu warunków umowy.

W związku z powyższym należy uznać, że w ustalonym stanie faktycznym powódce co do zasady nie przysługiwało roszczenie o zobowiązanie do złożenia przez pozwanego oświadczenia woli, którego można byłoby skutecznie dochodzić przed sądem, niezależnie od tego, czy uprawnienie do wykupu lokalu mieszkalnego przysługiwałoby wyłącznie powódce, czy też powódce i jej byłemu mężowi.

W ocenie Sądu Okręgowego oddaleniu powództwa w rozpoznawanej sprawie nie stoi na przeszkodzie stanowisko Sądu Okręgowego w Lublinie wyrażone w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z dnia 11 czerwca 2015 roku, wydanym w sprawie (...) Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o żądaniu pozwu w tej sprawie opierało się na założeniu, że powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, iż przysługuje jej prawo do wykupu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), gdyż może dochodzić roszczenia o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu.

Tego rodzaju ocena Sądu Okręgowego w Lublinie w sprawie II Ca 1003/14 stanowiła element motywów rozstrzygnięcia i nie była objęta sentencją wyroku w tej sprawie, a zatem nie korzysta z prawomocności materialnej (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 sierpnia 2017 roku, IV CZ 40/17, nie publikowane).

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok:

- 1) w punkcie I w ten sposób, że oddalił powództwo w całości,
- 2) w punktach II i III w ten sposób, że nie obciążył G. S. kosztami procesu poniesionymi przez Agencję Mienia Wojskowego z siedzibą w W..

Na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył G. S. kosztami procesu poniesionymi w pierwszej instancji przez Agencję Mienia Wojskowego z siedzibą w W.. Biorąc pod uwagę złożony stan prawny rozpoznawanej sprawy, nie można powódce postawić zarzutu, że wniesienie do sądu pozwu obejmującego żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu było czynnością lekkomyślną. Skoro pozwana otrzymała pismo strony pozwanej informujące o możliwości wykupu lokalu, mogła mieć uzasadnione przekonanie, że wobec późniejszej odmowy sprzedaży lokalu może dochodzić skutecznie roszczenia o przeniesienie jego własności.

Mając dodatkowo na uwadze sytuację osobistą i majątkową powódki, należy uznać, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek przemawiający za nieobciążaniem powódki kosztami procesu za pierwszą instancję.

÷

W związku z tym, że Sąd Okręgowy uznał za uzasadniony zarzut wskazany w punkcie II.1. części wstępnej apelacji, co rzutowało na negatywną ocenę zasadności powództwa, zbędne jest zajmowanie stanowiska odnośnie pozostałych zarzutów apelacji.

Ubocznie należy wskazać, że jeżeli strona pozwana stoi na stanowisku, że uprawnienie do wykupu lokalu przy ul. (...) w D. przysługuje łącznie powódce i jej byłemu mężowi, to nie ma przeszkód do zawarcia w przyszłości stosownej umowy sprzedaży z powódką i jej byłym mężem.

W chwili obecnej powódce przysługuje nadal uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, przy czym uprawnienie to ma charakter obligacyjny, a nie rzeczowy.

\*

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył G. S. kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Agencję Mienia Wojskowego z siedzibą w W..

O nieobciążeniu powódki kosztami postępowania odwoławczego zadecydowały te same względy, uzasadniały takie samo rozstrzygnięcie w odniesieniu do kosztów postępowania za pierwszą instancję.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Joanna Misztal-Konecka

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.