

Sygnatura akt IX C 1680/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23-07-2014 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny  
w składzie:**

**Przewodniczący: SSR Tomasz Zawiślak**

**Protokolant: Agnieszka Baca-Domin**

po rozpoznaniu w dniu 23-07-2014 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. W.**

przeciwko **A. W. (1), M. W.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę po 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IX C 1680/13**

## UZASADNIENIE

Powód D. W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych A. W. (1) i M. W. solidarnie kwoty 3.600,00 zł. tytułem 3 – miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie w okresie luty – kwiecień 2014 r.) lokalu wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że do sierpnia 2006 r. sporny lokal znajdował się w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) we W. a powód wraz z synem A. W. (2) zajmowali go na podstawie przydziału udzielonego powodowi jako oficerowi Wojska Polskiego. Wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 24 września 1996 r. sygn. akt 2 RC 1191/94 rozwiązane zostało małżeństwo powoda z pozwaną A. W. (1). W dniu 11 sierpnia 2006 r. powód nabył prawo do tego lokalu na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Skarbem Państwa - Wojskową Agencją Mieszkaniową. Powód zezwolił byłej żonie na bezpłatne korzystanie z tego lokalu a pozwana miała regulować czynsz i umożliwić zamieszkiwanie z nią w lokalu córce stron – pozwanej M. W.. W styczniu 2013 r. powód wypowiedział formalnie umowę użyczenia pozwanym. Odpadła przyczyna, dla której umowa ta mogła być kontynuowana. Pozwana M. W. stała się bowiem samodzielną osobą a pozwana A. W. (1) miała realne możliwości i dużo czasu na zorganizowanie dla siebie nowego miejsca zamieszkania.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 lipca 2013 r. sygn. akt IX Nc 1080/13 tut. Sąd uwzględnił żądanie powoda w całości.

W skutecznie wniesionym sprzeciwie z dnia 30 września 2013 r. pozwana M. W. zarzuciła brak podstawy prawnej roszczenia powoda do nieodpłatnego użytkowania lokalu, nadużycie prawa podmiotowego z art. 5 k.k. w związku

z orzeczeniem rozwodu z wyłącznej winy powoda i ustaleniem przez sąd prawa wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego przez pozwaną. Z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła również nadmierną kwotę odszkodowania.

W skutecznie wniesionym sprzeciwie pozwana A. W. (1) zarzuciła nieważność umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) z dnia 11 sierpnia 2013 r. zawartej pomiędzy Skarbem Państwa – Wojskową Agencją Mieszkaniową a powodem. Wskazała, że w wyroku rozwodowym Sąd powierzył wykonywanie pozwanej wykonywanie władzy rodzicielskiej nad M. W. i A. W. (2) pozwanej A. W. (1) i przyznał jej prawo do wyłącznego korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego. Ponadto fakt, iż przydział lokalu mieszkalnego został dokonany w trakcie trwania małżeństwa stron pozostających w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, a tym samym prawo do tego lokalu weszło w skład majątku dorobkowego stron. Pozwana nie wyraziła zgodny na zawarcie przez powoda umowy sprzedaży tej nieruchomości, przez co zawarta umowa była nieważna.

W piśmie procesowym z dnia 05 marca 2014 r. powód D. W. podtrzymał swoje żądanie. Wskazał, że rozstrzygnięcie sądu rozwodowego odnośnie wyłącznego korzystania przez pozwaną spornego lokalu miało wyłącznie charakter tymczasowy i nie rodziło po jej stronie prawa podmiotowego do tego lokalu. Po ustaniu małżeństwa pozwana A. W. (1) zatrzymała wszystkie ruchomości a powód natomiast miał wyłączne prawo do przydzielonej mu kwatery stanowiącej sporny lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), a zachowanie pozwanej A. W. (1) w trakcie trwania sprawy o eksmisję (sygn. akt IX 437/13) wskazywało, że taką zgodę wyrażała. Dlatego nie można było – zdaniem powoda – podzielić twierdzenia pozwanej A. W. (1) o nieważności zawartej umowy sprzedaży spornego lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 22 kwietnia 2014 r. powódka A. W. (1) zaprzeczyła, iż pomiędzy powodem a pozwaną A. W. (1) prowadzone było postępowanie o podział majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa a wobec nabycia przez powoda własności lokalu, na podstawie art. 678 k.c. wstąpił on w miejsce zbywcy w stosunek najmu. Pozwana wskazała, że powód wraz z pozwaną nie ustalili wysokości czynszu i jedynie przyjęli, że pozwana będzie ponosiła koszty opłat do zarządcy

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Na podstawie Decyzji Komendanta Garnizonu W.nr (...)powodowi zostało przydzielone mieszkanie położone we W.przy ul. (...)składające się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 61,80 m2, W dacie przydziału lokalu mieszkalnego powód D. W.i pozwana A. W. (1)byli małżeństwem i nie była ustanowiona umowna rozdzielnosc majątkowa.

### ***Fakty bezsporne***

Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 24 września 1996 r. sygn. I 2 RC 1191/94 rozwiązano przez rozwód z winy powoda małżeństwo między D. W.a A. W. (1)zawarte w dniu 26.06. 20182 r. w Urzędzie Stanu Cywilnego w K.. W wyroku Sąd ustalił, że pozwana będzie wyłącznie korzystała ze wspólnego mieszkania stron położonego w lokalu przy ul. (...)we W.oraz powierzono jej wykonywanie władzy rodzicielskiej nad wówczas małoletnią pozwaną M. W.i A. W. (2). Wyrok uprawomocnił się w dniu 16.10.1996 r.

**Dowód:** wyrok Sądu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 24 września 1996 r. sygn. I 2 RC 1191/94, k. 22, 28-29.

W dniu 11 sierpnia 2006 r. przed notariuszem J. S. z Kancelarii Notarialnej we W. powód D. W. zawarł ze Skarbem Państwa – Wojskową Agencją Mieszkaniową w W. umowę sprzedaży nr Rep. A 4884/2006, na mocy której – w oparciu o przepisy ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej – dotychczasowy najemca powód D. W. nabył od Skarbu Państwa samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o łącznej pow. 61,80 m2 położony na I piętrze budynku przy ul. (...) we W..

**Dowód:** umowa sprzedaży z dnia 11 sierpnia 2006 r. nr Rep. A 4884/2006, k. 8-11.

Na wniosek zawarty w umowie sprzedaży Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków założył księgę Wieczystą dla przedmiotowego lokalu o nr (...). W dziale (...) księgi wieczystej jako właściciel został wpisany powód D. W..

**Dowód:** odpis z Księgi Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu nr (...), k. 12-21.

Po wykupie lokalu powód D. W. godził się na zamieszkiwanie w nim przez pozwane

### **Fakt bezsporny**

W dniu 27 lutego 2013 r. powód wezwał pozwaną A. W. (1) do opuszczenia spornego lokalu do dnia 14 kwietnia 2013 r. Jednocześnie wezwał do współpracy w zakresie udostępniania tego lokalu osobom trzecim, jeśli taka konieczność powstanie.

**Dowód:** wezwanie z dnia 27 lutego 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 23, 25, 26.

W odpowiedzi na wezwanie pozwana A. W. (1) poinformowała powoda, iż nie może spełnić jego żądania, gdyż zgodnie z pkt. IV wyroku rozwodowego ustalone zostało, że A. W. (1) będzie wyłącznie korzystała z lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W..

**Dowód:** pismo pozwanej z dnia 15 marca 2013 r., k. 27.

W dniu 03 kwietnia 2013 r. powód wezwał pozwane do zapłaty kwoty 4.222,53 zł z tytułu 3 – miesięcznego odszkodowania oraz czynszu należnego wspólnocie mieszkaniowej za okres od lutego do kwietnia 2013 r.

**Dowód:** wezwanie z dnia 03 kwietnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 36, 37, 38, 39.

Powód w chwili obecnej nie jest już właścicielem przedmiotowego lokalu. Został on sprzedany przez powoda w dniu 7 października 2013 r.

### **Fakt bezsporny**

Prawomocnym wyrokiem z dnia 16 września 2013 r. sygn. akt IX C 437/13 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo powoda D. W. wniesione przeciwko pozwanym A. W. (1) i M. W. o opróżnienie ww. lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd podniósł, iż dla oceny zasadności roszczenia powoda pozwanym przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do korzystania ze spornego lokalu. Sąd wskazał, że sporny lokal wchodził w skład małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej, a w dacie uprawomocnienia się wyroku rozwodowego wchodził w skład majątku dorobkowego małżonków. Wobec tego, że na skutek uprawomocnienia się wyroku rozwodowego ustała małżeńska ustawowa wspólność ustawowa, wspólność praw ze wspólności łącznej przekształciła się we wspólność w częściach ułamkowych, która do chwili obecnej nie została zniesiona. Wobec uznania nieważności umowy sprzedaży na rzecz powoda spornego lokalu, pozwanej A. W. (1) przysługiwał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, który został ukształtowany decyzją o przydziale kwatery stałej powodowi z mocy Ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych, niweczyło roszczenie eksmisyjne powoda. Z kolei pozwanej M. W. przysługiwał tytuł prawny do spornego lokalu o charakterze umowy użyczenia.

### **Dowód:**

- akta sprawy o sygn. IX C 437/13.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie część okoliczności pozostawała poza sporem. Zostały one wskazane poprzedniej części.

Sporną natomiast pozostawała kwestia tytułu prawnego zarówno pozwanych w zakresie spornego lokalu mieszkalnego.

Decyzja o przydziale mieszkania kwaterunkowego została wydana w dniu 12 stycznia 1994 r. a w trakcie trwania związku małżeńskiego powoda i pozwanej A. W. (1). Przy ustalaniu powierzchni mieszkaniowej uwzględniono żonę powoda oraz jego dwoje dzieci. Przydział mieszkania kwaterunkowego miał zatem na celu zaspokojenie potrzeb rodziny kwaterowanego żołnierza a zgodnie z obowiązującym wówczas przepisami art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165, j.t. ze zm.) oraz art. 18 ustawy z dnia 20 maja 1974 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz. U. z 1992. Nr 5, poz. 19 ze zm.) małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostający w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. W razie orzeczenia rozwodu żołnierza zawodowego zajmującego osobną kwaterę stałą, rozwiedzeni małżonkowie zachowują prawo do zamieszkiwania w dotychczasowej kwaterze do czasu przekwaterowania.

Zatem nie bez znaczenia w niniejszej sprawie były skutki orzeczenia rozwodu między powodem a pozwaną A. W. (1). Sąd pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwałach z dnia 19 lutego 1976 r., III CZP 96/75 i 4 kwietnia 2012 r., I CSK 8/12, iż prawo najmu lokalu mieszkalnego, które wynika z umowy najmu, a przysługuje od dnia wejścia w życie prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r. każdemu z małżonków (art. 9 ust. 3 tego prawa) jest w stosunkach między nimi nadal skuteczne pomimo rozwiązania małżeństwa przez rozwód. Przydział kwatery stałej jest prawem podmiotowym żołnierza zawodowego, podmiotem tego prawa jest również współmałżonek żołnierza, a w konsekwencji prawo do korzystania z takiej kwatery stanowi składnik majątku wspólnego małżonków. W konsekwencji należało uznać, iż dopóki wspólność prawa nie została zniesiona w wyniku podziału majątku wspólnego stron, oboje małżonkowie byli uprawnieni do korzystania z niego.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że po prawomocnie orzeczonym rozwodzie stron pozwana A. W. (1) w dalszym ciągu pozostawała współnajemczynią lokalu a prawo to jej przysługiwało z mocy prawa.

Odrębnie należało się odnieść do kwestii nieważności umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu zawartej pomiędzy powodem a Skarbem Państwa – Wojskową Agencją Mieszkaniową w W.. Fakt nieważności tej umowy (czego sąd orzekający nie kwestionuje) nie stanowił głównego punktu odniesienia w niniejszym postępowaniu i nie mógł stanowić podstawy dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Należy bowiem wskazać, że poprzez fakt wpisania jedynie powoda w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) skutkowało objęciem go ręką publicznym ksiąg wieczystych (zob. art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 707, ze zm.).

Kwestia nieważności ww. umowy – co potwierdził Sąd Okręgowy we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 marca 2014 r., (...) Ca 1478/13 mogłaby być przedmiotem odrębnego procesu o ustalenie, w którym po stronie pozwanej powinny występować powód oraz Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.

Należało zatem uznać, że powód w okresie, którego dotyczą roszczenia dochodzone w pozwie, był właścicielem spornego lokalu.

Zgodnie z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Przepis ten jest podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 listopada 2004 r., V CK 208/04).

Poprzez wpis powoda w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) jako właściciela lokalu, powód D. W. wstąpił w stosunek najmu istniejący pomiędzy Agencją a pozwaną A. W. (1) w miejsce Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, jako wynajmujący.

Nie można zatem w niniejszej sprawie mówić o bezumownym korzystaniu z lokalu przez pozwaną A. W. (1). Roszczenia powoda wobec niej mogły mieć oparcie o stosunek najmu.

Brak także podstaw do uznania, iż pozwana M. W. korzystała w spornym okresie z ww. lokalu bez tytułu prawnego. W czasie wydania decyzji o przydziale mieszkania kwaterunkowego pozwana M. W. była małoletnia. Na jej rodzicach ciążył zatem obowiązek alimentacyjny przejawiający się m.in. w obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych córki.

Co do okresu, w którym pozwana była już osobą pełnoletnią, czynną zawodowo, to należy wskazać, iż zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem zamieszkanie krewnego bądź powinowatego względem których najemca nie ma obowiązku alimentacyjnego w mieszkaniu najemcy należy ocenić jako stosunek zbliżony do użyczenia (m. in. uchwała SN w sprawie III CZP 61/69).

Powód przyznał, iż M. W. zamieszkiwała w spornym lokalu na podstawie umowy użyczenia, którą powód wypowiedział w styczniu 2013 r. Należy zauważyć, że umowa użyczenia jest umową jednostronnie zobowiązującą, w ramach której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego.

Z pewnością użyczenia na rzecz córki dokonała pozwana A. W. (1), z granicach przysługującego jej prawa najmu i nie wypowiedziała go w spornym okresie. Oznacza to, iż pozwanej w tym okresie także przysługiwał tytuł prawny do zamieszkiwania, skuteczny wobec właściciela.

Zgodnie z art.1a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266) przepisów ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W związku z nabyciem przez powoda przedmiotowego lokalu, mieszkanie nie należy już do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Zgodnie z art. 2 ust. 1 cytowanej ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wobec tego, że pozwana A. W. (1) jest najemcą spornego lokalu, zaś pozwana M. W. korzysta z niego na zasadzie umowy użyczenia, obie chronione są na podstawie przepisów wspomnianej ustawy. Zatem zgodnie z treścią art. 11 tej ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn wymienionych w art. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno więc zostać pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać jego przyczynę. Wezwanie do opróżnienia lokalu, dokonane przez powoda w dniu 27 lutego 2013 r. powyższych wymogów nie spełnia, ponieważ - jak wskazano w jego treści - dotyczy jedynie stosunku użyczenia, a nie najmu. Ponadto nie jest poprzedzone monitem i nie wskazuje przyczyny wypowiedzenia.

Nie było podstaw do przyjęcia, iż powód skutecznie wypowiedział swojej byłej żonie stosunek prawny, któremu zaprzeczał.

Należy z całą mocą podkreślić, iż Sąd rozpoznawał sprawę w granicach podstawy faktycznej przytoczonej przez powoda w pozwie. Sąd był związany tymi granicami (zob. art. 321 k.p.c.). Na rozprawie, po udzieleniu mu pouczenia przez Przewodniczącego, powód nie zmienił podstawy faktycznej powództwa i podtrzymał żądania oraz twierdzenia zawarte w pozwie.

Przechodząc z podstawy faktycznej wskazanej przez powoda (bezumowne korzystanie z lokalu) na inną podstawę (stosunek najmu) Sąd naruszyłby cytowany przepis mający – co należy podkreślić – charakter bezwzględny, podkreślający należytą rangę zasady dyspozycyjności (zob. postanowienie SN z dnia 04 grudnia 2013 r., II CSK 167/13 oraz wyrok SN z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 268/12).

Mając powyższe na uwadze na podstawie wskazanych przepisów orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zostało wydane w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Wobec tego, że to powód przegrał sprawę, to na nim spoczywa obowiązek poniesienia kosztów procesu, na które składa się kwota po 600 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego oraz po 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw.