

Sygn. akt IX Ca 559/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jolanta Strumiłło (spr.)
Sędziowie:	SSO Bożena Charukiewicz SSO Dorota Ciejek
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko J. K. (1) i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 14 maja 2013 r., sygn. akt I C 2186/12

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 559/13

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o ustalenie nieważności umowy zawartej w dniu 25 listopada 2011 roku pomiędzy pozwanymi J. K. (1) i pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży sporządzonych w formie aktu notarialnego. Wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż prawo korzystania z przydzielonej mężowi kwatery stanowi składnik majątku wspólnego byłych małżonków – na podstawie przepisów ogólnych i krio. Powołała się ona także na przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (art. 26 i art. 28), ustawy z dnia 10 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych (art. 8 ust. 1 i art. 18) oraz art. 23 ust. 1 ustawy

nowelizacyjnej z 2004 roku. W ocenie powódki skoro posiada ona tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu, to daje jej – zgodnie z brzmieniem art. 56 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych – prawo do nabycia tego lokalu na warunkach określonych w tym przepisie oraz w art. 58 ustawy. Z uwagi na okoliczność, że prawo do kwatery weszło w skład majątku wspólnego małżonków, powódka była uprawniona nie tylko do korzystania z tego lokalu, ale także do nabycia go na preferencyjnych zasadach przewidzianych w art. 56 i 58 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych, dopóki wspólność tego prawa nie zostałaby zniesiona w wyniku podziału majątku wspólnego stron. Ponieważ lokal został zbyty tylko pozwanemu J. K. (1) bez uwzględnienia słusznych praw powódki, umowę należy uznać za nieważną. Powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc i art. 58 kpc w żądaniu ustalenia nieważności umowy gdyż pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa potraktowała powódkę jako osobę nieuprawnioną do wykupienia lokalu.

Pozwany J. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwany wskazując na bezzasadność powództwa podał, iż osobną kwaterę stałą przydzielono wyłącznie na jego rzecz, zaś powódka wraz z dziećmi posiadały jedyne prawo do wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu. Powódka nie była uprawniona do nabycia lokalu przydzielonego pozwanemu.

Pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że lokal przyznano pozwanemu na podstawie decyzji administracyjnej. W ocenie pozwanej prawo powódki do zamieszkania w lokalu ma charakter pochodny od prawa pozwanego J. K. (1). W dacie przyznania pozwanemu tego lokalu powódka była członkiem rodziny żołnierza, zaś w chwili nabycia nieruchomości lokalowej powódka była żoną małżonką uprawnionego do nabycia lokalu. Twierdzenie, że powódka również jest uprawniona do nabycia lokalu jest stwierdzeniem daleko idącym i zmierzającym do rozszerzającej wykładni przepisów o przydziale lokalu żołnierzowi.

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 14 maja 2013 roku, sygn. akt I C 2186/12 ustalił nieważność umowy zawartej w dniu 25 listopada 2011 roku pomiędzy pozwanymi J. K. (1) i Wojskową Agencją Mieszkaniową w W. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) i umowy sprzedaży tego lokalu sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza I. Ś. w Kancelarii Notarialnej w O. Rep. (...) Ponadto zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.589 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż strony M. K. i J. K. (1) byli małżeństwem w latach 1986-2010. Pozwany był żołnierzem zawodowym. W dniu 5 września 1997r. pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Terenowy w O. na podstawie art. 22 ust 1, art. 26 ust 1, 2 i art. 30 ust 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (Dz. U. nr 87 z 1995r.) wydała decyzję przydziału osobnej kwatery stałej położonej w O. przy ul. (...) - pozwanemu J. K. (1), będącego wówczas żołnierzem zawodowym. Przy ustaleniu powierzchni mieszkalnej kwatery uwzględniono członków rodziny pozwanego - powódkę oraz dwie córki.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2010 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie orzekając w sprawie VI RC 744/10 rozwiązał małżeństwo powódki M. K. i pozwanego J. K. (1) przez rozwód. Jednocześnie sąd ten orzekł o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania. W dniu 25 listopada 2011r. pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa zawarła z pozwanym J. K. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O. i umowę sprzedaży, przyjmując za podstawę czynności m.in. art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2010r., Nr 206, poz. 1367 z późn. zm.). Strony nie dokonały podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego stwierdził, iż roszczenie powódki uznać należało za zasadne.

Sąd I instancji formując swoje stanowisko oparł się na orzecznictwie Sądu Najwyższego, sugerującym, iż przydział kwatery stałej stanowi składnik majątku wspólnego małżonków z uwagi na to, iż jest prawem podmiotowym żołnierza zawodowego oraz że podmiotem tego prawa jest również współmałżonek żołnierza. W ocenie Sądu Rejonowego bowiem 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 uprawomocnienia się wyroku rozwodowego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powyższe stanowisko wywieść można z tego, iż przepisy art. 8 ust. 1 i 9 ust. 2 u.z.S.Z. przesądzały o tym, że kwatery przydzielano dla zaspokojenia potrzeb rodziny żołnierza zawodowego, zaś art. 18 ust. 1 i 2 tej ustawy regulował uprawnienia żołnierza i jego byłego współmałżonka do kwatery po rozwodzie, przyznając byłemu współmałżonkowi prawo do zamiennego lokalu mieszkalnego. Prawo do zajmowania kwatery przysługiwało zatem zarówno żołnierzowi jak i jego małżonkowi, również po rozwodzie do czasu przydzielenia byłemu małżonkowi lokalu zamiennego. Także na gruncie przepisów u.z.S.Z.R.P., prawo do zamieszkiwania w kwaterze przysługiwało żołnierzowi i współmałżonkowi, który zachowywał je również po rozwodzie, co potwierdza art. 23 ust. 1 ustawy nowelizacyjnej z 2004 r. stanowiący, że osoby, którym do dnia wejścia w życie tej ustawy (do unia 1 lipca 2004 r.) przydzielono osobną kwatery stałą, zachowują nabyte do tego dnia uprawnienia na czas zajmowania tej kwatery, przy czym przez użyte w tym przepisie określenie "osoby", należy rozumieć wszystkie osoby brane pod uwagę przy przydziale kwatery, a więc także małżonka żołnierza (art. 26 ust. 2 u.z.S.Z.R.P.).

Sąd Rejonowy stwierdził, iż od chwili wejścia w życie u.z.S.Z.R.P., lokale stanowiące kwatery stałe mogły być zbywane w trybie i na zasadach określonych w art. 56-58 tej ustawy. Zarówno przed nowelizacją z 2004 r., jak i po tej nowelizacji, prawo do nabycia takiej kwatery przysługiwało między innymi osobom "uprawnionym, które zajmują kwatery na podstawie decyzji o przydziale" (przed nowelizacją z 2004 r.) lub "osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym" (po nowelizacji z 2004 r.). W obu wypadkach wykładnia tych pojęć musi uwzględniać regulacje zawarte w art. 58, który zarówno przed jak i po nowelizacji z 2004 r. rozróżniał sytuacje sprzedaży kwatery żołnierzowi zawodowemu i innym osobom uprawnionym, w tym członkom rodziny i małżonkowi, przewidując różne bonifikaty w każdym wypadku. Nie ulega zatem wątpliwości, że przepis art. 56 zarówno przed, jak i po nowelizacji z 2004 r. przewidywał prawo do nabycia kwatery na preferencyjnych zasadach również dla małżonka żołnierza zawodowego, któremu przydzielono kwatery. Małżonek był bowiem "osobą uprawnioną" zajmującą kwatery na podstawie decyzji o przydziale (przed nowelizacją z 2004 r.), jak również był "osobą posiadającą tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu (po nowelizacji z 2004 r.) i wart. 58 przewidziano sytuację, gdy to małżonek był nabywcą lokalu, ustalając wówczas inne ceny niż wtedy, gdy nabywcą był żołnierz.

Jak wynika z przepisów u.z.S.Z.R.P. dotyczących losu prawa do kwatery stałej, po śmierci żołnierza, któremu ją przydzielono (np. art. 41 ust. 4), prawo to nie wygasa wraz ze śmiercią żołnierza. Poza tym, jak wskazano wyżej, prawo do zamieszkiwania w kwaterze przysługuje niewątpliwie obojgu małżonkom, a zatem prawo do kwatery stałej nie jest prawem niezbywalnym, w rozumieniu art. 33 pkt 6 k.r.o., a skoro tak, to 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.

Skoro zatem prawo do kwatery zostało przydzielone żołnierzowi w trakcie trwania wspólności ustawowej z małżonką, weszło ono do ich majątku wspólnego i powódka była współuprawniona nie tylko do korzystania z tego prawa, lecz także do nabycia go na preferencyjnych zasadach przewidzianych w art. 56 i 58 u.z.S.Z.R.P. Dopóki zatem wspólność tego prawa nie została zniesiona w wyniku podziału majątku wspólnego stron, oboje byli małżonkowie byli uprawnieni do korzystania z niego oraz do nabycia go w trybie i na zasadach przewidzianych w powyższych przepisach. Niczego tu nie zmieniło, zdaniem Sądu Rejonowego, uchylenie art. 28 u.z.S.Z.R.P. w wyniku nowelizacji z 2004 r. Albowiem ponownie powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż uchylenie tego przepisu nie wprowadziło zmian w zakresie uregulowania stosunku prawnego powstałego w wyniku przydzielenia kwatery i również po uchyleniu go rozwiedziony małżonek nie może być uznany za osobę zajmującą kwatery bez tytułu prawnego.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie, z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powódka poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika (1.200 zł) zgodnie z § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa

kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1348 z późno zm), opłatę skarbową (17 zł), opłatę od pozwu (372 zł), co daje w sumie kwotę 1.589 zł. Skoro zatem powódka wygrała niniejszy proces w całości, to należał, jej się, zdaniem Sądu Rejonowego, pełny zwrot kosztów, o czym orzeczono w pkt. III wyroku.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożył pełnomocnik pozwanego J. K. (2), zaskarżając wskazany wyrok w całości tj. w pkt I ustalającym nieważność opisanej w wyroku umowy i tym samym w pkt II orzekającym o kosztach sądowych i wnosząc o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego J. K. (1) kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Zapadłemu rozstrzygnięciu zarzucił natomiast:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

– art. 58 kc ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (DZ.U z 2010 numer 206, poz. 1367 z późn. zmianami) przez błędną wykładnię tych przepisów, z pominięciem norm prawnych wskazanych w uzasadnieniu do złożonego środka zaskarżenia poprzez uznanie, iż powódka jako była żona pozwanego J. K. (1) strony umowy z dnia 25 listopada 2011 roku, była osobą uprawnioną do nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, lokalu będącego kwatery wojskową,

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy poprzez naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z art. 328 § 2 kpc poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w tym przydziału kwatery i umowy nabycia w zakresie wskazanej podstawy prawnej nabycia i jednostronną ocenę tych dowodów bez należytego uzasadniania tego stanowiska.

Ponadto na podstawie art. 390 § 1 kpc pełnomocnik pozwanego wniósł o przedstawienie zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia, jednocześnie odraczając rozpoznanie sprawy.

Apelację od powyższego wyroku wniosła także pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. Zapadłemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 kc poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd I instancji, że czynność prawna ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w O. przy ul. (...) i jego sprzedaży została dokonana wbrew przepisom prawa, a tym samym dotknięta została sankcją nieważności, podczas gdy w rzeczywistości pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową a J. K. (1) prawidłowo zawarta została przedmiotowa umowa, albowiem wyłącznie pozwany – J. K. (1) był osobą uprawnioną do wykupu spornego lokalu,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 33 pkt 6 krio poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie, podczas gdy Sąd orzekający winien był przyjąć, że prawo do korzystania z kwatery stałej stanowi składnik majątku odrębnego małżonków, albowiem prawo do kwatery przyznanie na podstawie decyzji administracyjnej z uwagi na stosunek służbowy żołnierza zawodowego jest prawem ściśle związanym z osobą uprawnionego i przysługuje wyłącznie jednej osobie,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie), a konkretnie art. 23, art. 28, art. 40 (t.j. Dz. U. z 1996, Nr 86, poz. 433) oraz art. 21 ust. art. 23 ust. 3 i 4, art. 41a, art. 56, art. 58 (tj. DZ. U. z 2010 roku, Nr 206 poz. 1397) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 o zakwaterowaniu sił Zbrojnych RP, a zastosowanie przepisów uchylonych lub przepisów w brzmieniu innym niż obowiązujące w dacie przydziału kwatery i w dacie uprawomocnienia się orzeczenia rozwodowego.

Podnosząc powyższe zarzuty pełnomocnik pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa,

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie intencje,

ewentualnie

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpoznając powyższe apelacje Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w przedmiotowej sprawie występuje zagadnienie prawne budzące wątpliwości, co skutkowało przedstawieniem Sądowi Najwyższemu postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 roku, sygn. akt IX Ca 559/13 na podstawie art. 390 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc pytania prawnego treści „czy małżonek żołnierza zawodowego jest osobą uprawnioną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o zmianie ustawy o zakwaterowaniu sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24 maja 2004 roku) do zawarcia umowy nabycia prawa odrębnej własności lokalu po ustaniu wspólności małżeńskiej.

W postanowieniu z dnia 7 lutego 2014 roku, sygn. akt III CZP 120/13 Sąd Najwyższy wprawdzie odmówił podjęcia uchwały, jednakże zwrócił uwagę Sądowi Okręgowemu przy rozpoznawaniu przedmiotowej sprawy na konieczność rozważenia dwóch kwestii. Pierwsza dotyczyć miała rozważenia tego, czy powódkę można uznać za osobę "zajmującą ten lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej" (art. 56 u.z.S.Z.R.P.). Druga natomiast rozważenia czy do sytuacji, w jakiej znaleźli się powódka i pozwany miał zastosowanie art. 41a u.z.S.Z.R.P. w brzmieniu nadanym mu ustawą nowelizującą z 2010 r., a jeśli tak, to czy pozwana mogła zdecydować o sprzedaży pozwanemu wyodrębnionego lokalu przed wykonaniem dyspozycji tego przepisu.

Sąd Okręgowy kierując się wskazanymi przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia poglądami uznał, iż obie apelacje wniesione w niniejszej sprawie są niezasadne i tym samym nie podlegają uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanych mu uchybień, gdyż przeprowadził wszechstronną analizę materiału dowodowego i prawidłowo zastosował prawo materialne. Zdaniem Sądu Odwoławczego ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji odpowiada regułom logicznego rozumowania, uwzględnia zasady doświadczenia życiowego. Daje to podstawę do stwierdzenia prawidłowego zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut apelacji wskazujący na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy, zatem za całkowicie chybiony. Podkreślić przy tym należy, że skuteczne podniesienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Tymczasem, skarżący ograniczył się wyłącznie do zaprezentowania odmiennej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, co zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 roku, II CKN 4/98 jest niewystarczające do stwierdzenia powyższego uchybienia.

Zauważyć należy, że Sąd Odwoławczy dokonując kontroli zaskarżonego orzeczenia w zakresie oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji nie ustala prawdziwości faktów. Ogranicza się wyłącznie do sprawdzenia, czy granice swobodnej oceny dowodów nie zostały przekroczone. W ocenie Sądu Okręgowego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził logiczne, poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym wnioski. Nie przekroczył przy tym ram swobodnej oceny dowodów, które określone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98).

Należy podzielić także wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego pogląd dotyczący tego, że dla odpowiedzi na pytanie o przynależność pewnego składnika majątkowego do masy majątkowej podlegającej podziałowi w sprawie o podział majątku wspólnego istotne jest rozważanie statusu tego składnika w świetle stanu prawnego obowiązującego w dacie nabycia prawa do niego przez któregoś z małżonków oraz w świetle stanu prawnego obowiązującego w dniu uprawomocnienia się wyroku rozwodowego.

Wskazać jednakże należy, iż niniejszym postępowaniu istotą sprawy nie był podział majątku wspólnego, lecz żądanie ustalenia nieważności umowy, którą powódka kwestionuje dlatego, że jej zawarcie przez pozwanych miało ją pozbawić możliwości zrealizowania jej własnych uprawnień do lokalu będącego przedmiotem kwestionowanej czynności prawnej. Dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie o ustalenie nieważności umowy, na mocy której jeden z rozwiedzionych małżonków nabył prawo do nieruchomości lokalowej w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej niewątpliwie nie wystarczy przeanalizowanie uprawnień przysługujących małżonkom w czasie trwania małżeństwa do lokalu, na bazie którego powstała następnie nieruchomość lokalowa będąca przedmiotem sprzedaży jednemu z nich. Ocena ważności umowy sprzedaży wyodrębnionego lokalu, tak samo, jako ocena ważności każdej innej umowy, musi być dokonana w świetle stanu prawnego obowiązującego w dacie jej zawarcia. W okolicznościach niniejszej sprawy był to 25 listopada 2011 r. Biorąc natomiast pod uwagę to, że małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód w okresie obowiązywania ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu nadanym jej ustawą nowelizującą z 2010 r. Stan prawny stworzony tą ustawą musi też być wzięty pod uwagę przy ocenie ważności umowy zawartej przez pozwanych.

W znowelizowanym art. 21 ust. 2 u.z.S.Z.R.P. ustawodawca wskazał, że prawo żołnierza zawodowego do zakwaterowania jest realizowane w jednej z następujących form:

- 1) przydziału kwatery albo innego lokalu mieszkalnego;
- 2) przydziału miejsca w internacie albo kwaterze internatowej;
- 3) wypłaty świadczenia mieszkaniowego.

Sytuację rozwiedzionych małżonków ustawodawca unormował w dodanym do ustawy art. 41a ust. 1 u.z.S.Z.R.P. i przyjął, że w przypadku rozwodu żołnierza zawodowego posiadającego dziecko i zajmującego lokal mieszkalny, dyrektor oddziału regionalnego Agencji właściwy ze względu na położenie lokalu mieszkalnego dotychczas wspólnie zajmowanego przez żołnierza zawodowego i jego małżonka, dokonuje rozkwaterowania byłych małżonków po uprawomocnieniu się wyroku orzekającego rozwód, w ten sposób, że uchyla decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego i:

- 1) żołnierzowi zawodowemu przydziela lokal mieszkalny odpowiadający przysługującym mu normom powierzchni, posiadanym w dniu uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód;
- 2) z byłym małżonkiem żołnierza zawodowego wychowującym dziecko, który nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie jest uprawniony do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie odrębnych przepisów, zawiera na czas oznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) byłego małżonka żołnierza zawodowego niewychowującego dziecka wzywa do opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez konieczności zapewnienia lokalu ze strony Agencji, i stosuje odpowiednio przepisy art. 41 ust. 4-7 u.z.S.Z.R.P.

Z art. 41a ust. 6 u.z.S.Z.R.P. wynika, że w przypadku rozwodu żołnierza zawodowego nieposiadającego dzieci, dyrektor oddziału regionalnego uchyla decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego żołnierzowi zawodowemu i przydziela lokal mieszkalny odpowiadający przysługującym mu normom powierzchni posiadanym w dniu uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód. Były małżonek jest obowiązany w terminie trzydziestu dni od dnia uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód opróżnić lokal mieszkalny, bez konieczności zapewnienia lokalu ze strony Agencji, z zastrzeżeniem art. 45 ust. 3 pkt 1 oraz 3-5 u.z.S.Z.R.P.

Ustawą nowelizującą z 2010 r. ustawodawca zmienił też brzmienie art. 56 u.z.S.Z.R.P. i przyjął, 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.

Z przytoczonych wyżej uregulowań wynika, że prawo żołnierza do uzyskania kwatery stałej realizuje się przez wydanie decyzji przydzielającej mu taką kwaterę, w celu nie tylko zaspokojenia jego własnych potrzeb, ale i potrzeb założonej przez niego rodziny. W kolejno obowiązujących ustawach określających zasady zakwaterowania sił zbrojnych ustawodawca stworzył rozwiązania pozwalające po rozwiązaniu małżeństwa zawartego przez żołnierza, który uzyskał przydział kwatery stałej, osiągnąć taki stan, że swoje tylko uprawnienia będzie on realizował w lokalu o powierzchni należnej mu z uwagi na jego status osobisty. Trudno zresztą wskazać na takie racje społeczne, które by przemawiały za zachowaniem przez samego tylko żołnierza uprawnień do lokalu uzyskanego z zasobów publicznych o powierzchni przekraczającej normy przysługujące mu po zmianie statusu osobistego w związku z rozwiązaniem przez rozwód jego małżeństwa, w warunkach gdy Państwo obowiązane jest zaangażować środki publiczne w działania na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych także innych osób, które tych potrzeb samodzielnie nie są w stanie zaspokoić.

Wydanie decyzji o przydziale kwatery stałej kreowało prawo żołnierza do konkretnego lokalu, ale podmiotem tego prawa do lokalu stawał się również jego małżonek, a w konsekwencji uprawnienie do korzystania z lokalu przydzielonego, jako kwatera stała dla żołnierza stanowiło składnik majątku wspólnego małżonków. Za taką oceną przemawia okoliczność, że wypłacane żołnierzowi świadczenia pieniężne będące równoważnikiem prawa do przydziału kwatery uwzględniały jego sytuację rodzinną, a ich zużycie zgodnie z przeznaczeniem prowadziło, co do zasady, do uzyskania przez oboje małżonków tytułu do lokalu umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, ale i wzgląd na to, że w razie śmierci żołnierza osoby wspólnie z nim zamieszkujące mogły zajmować kwaterę w dalszym ciągu, a zatem ustawodawca nie traktował prawa do kwatery, jako ściśle osobistego, w znaczeniu, jakie to pojęcie ma na gruncie art. 33 pkt 6 k.r.o. (por. uzasadnienia uchwały z 21 grudnia 2006 r., III CZP 131/06, OSNC 2007, Nr 10, poz. 152; pos

Uprawnienia żołnierza zawodowego i małżonka do korzystania z lokalu przydzielonego mu decyzją w czasie trwania małżeństwa, jako kwatera stała, zarówno przed rozwodem, jak i po nim, są kreowane przez wydanie decyzji, ale ich szczegółowa treść wynika z ustawy, nie zaś z umowy najmu, bo decyzja o przydziale lokalu, jako kwatery stałej prowadzi jedynie do nawiązania tego stosunku prawnego. Ustawa decyduje zatem o treści uprawnień żołnierza i jego małżonka do lokalu zarówno w czasie trwania ich małżeństwa, jak i po jego ustaniu. Z przytoczonych wyżej przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP wynikało uprawnienie obojga rozwiedzionych małżonków do dalszego zajmowania lokalu przydzielonego żołnierzowi, jako kwatera stała w czasie trwania małżeństwa i po jego ustaniu, do czasu, aż zarządzająca zasobami Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wykona swoje kompetencje zmierzające do zapewnienia żołnierzowi i jego byłemu małżonkowi takich lokali mieszkalnych, jakie odpowiadają ich statusowi stworzonemu wyrokiem rozwodowym.

W uzasadnieniu uchwały z 21 grudnia 2006 r., III CZP 131/06 (OSNC 2007, Nr 10, poz. 152), Sąd Najwyższy stwierdził, że lokale określone w art. 55 ust. 1 u.z.S.Z.R.P. mogą być zbywane, a członkom rodziny, w tym małżonkom wspólnie zamieszkującym z żołnierzem lub emerytem wojskowym lub rencistą, przysługuje prawo do preferencyjnego ich nabycia (art. 58 ust. 2 u.z.S.Z.R.P.). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że również po uchyleniu art. 28 u.z.S.Z.R.P. rozwiedziony małżonek żołnierza nie może być uznany za osobę zajmującą kwaterę bez tytułu prawnego. Uchylony przepis art. 28 u.z.S.Z.R.P. bezpośrednio dotyczył obowiązków Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wobec byłych małżonków w sytuacji rozwodu żołnierza, któremu przydzielono kwaterę stałą, a jego uchylenie nie może mieć wpływu na ocenę przynależności do majątku wspólnego prawa do kwatery stałej przydzielonej żołnierzowi w czasie trwania małżeństwa.

Art. 23 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2004 r. stanowił, że osoby, którym do dnia jej wejścia w życie (1 lipca 2004 r.) przydzielono osobną kwaterę stałą, zachowują nabyte do tego dnia uprawnienia na czas jej zajmowania, przy czym

przez użyte w tym przepisie określenie "osoby", należy rozumieć wszystkie osoby brane pod uwagę przy przydziale kwatery, a więc także małżonka żołnierza (art. 26 ust. 2 u.z.S.Z.R.P.).

Zarówno zatem przed nowelizacją z 2004 r. ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, jak i po tej nowelizacji, prawo do nabycia kwatery stałej przysługiwało między innymi osobom "uprawnionym, które zajmują kwaterę na podstawie decyzji o przydziale" (przed nowelizacją z 2004 r.) lub "osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym" (po nowelizacji z 2004 r.). W obu wypadkach wykładnia tych pojęć musi uwzględniać regulacje zawarte w art. 58 u.z.S.Z.R.P., który zarówno przed, jak i po nowelizacji z 2004 r., rozróżniał sytuacje sprzedaży kwatery żołnierzowi zawodowemu i innym osobom uprawnionym, w tym członkom rodziny i małżonkowi, przewidując różne bonifikaty w każdym wypadku.

Nie ulega zatem wątpliwości, że przepis art. 56 u.z.S.Z.R.P. zarówno przed, jak i po nowelizacji z 2004 r., przewidywał prawo do nabycia kwatery na preferencyjnych zasadach również dla małżonka żołnierza zawodowego, któremu przydzielono kwaterę. Małżonek był bowiem "osobą uprawnioną" zajmującą kwaterę na podstawie decyzji o przydziale (przed nowelizacją z 2004 r.), jak również był "osobą posiadającą tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu" (po nowelizacji z 2004 r.) i w art. 58 u.z.S.Z.R.P. przewidziano sytuację, gdy to małżonek był nabywcą lokalu, ustalając wówczas inne ceny niż wtedy, gdy nabywcą był żołnierz.

Z powyższego wynika, że w okresie obowiązywania ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu znówelizowaną ustawą z 2004 r. rozwiedziony małżonek żołnierza zawodowego, któremu przydzielono kwaterę stałą pozostał osobą uprawnioną do jej zajmowania, posiadającą ku temu tytuł prawny. Rozwiązanie przez rozwód związku małżeńskiego żołnierza zawodowego, w rozważanym stanie prawnym, nie powodowało utraty przez jego byłego małżonka uzyskanego uprzednio tytułu prawnego do korzystania z kwatery przydzielonej żołnierzowi i nie upoważniało Agencji do zawarcia z małżonkiem żołnierza umowy najmu tego samego lokalu, z którego żołnierz korzystał na podstawie wydanej mu decyzji.

Powyższe rozważania prowadzą do stwierdzenia, iż na podstawie przepisów ustawy nowelizującej z 2010 r. u.z.S.Z.R.P. powódkę należy uznać za osobę zajmującą lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej, a tym samym za osobę, której służby prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, który zajmuje z byłym małżonkiem. Natomiast przed dokonaniem sprzedaży przedmiotowego lokalu pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa powinna zadośćuczynić dyspozycji art. 41 a u.z.S.Z.R.P. poprzez dokonanie rozkwaterowania byłych małżonków i zawarcia z byłym małżonkiem żołnierza zawodowego umowy najmu innego lokalu mieszkalnego odpowiadającego wymogom określonym w tym artykule.

W tym miejscu podkreślić należy, iż do przedmiotowej sytuacji nie mógł mieć zastosowania ust. 6 wskazanego artykułu, jak podnosiła to pełnomocnik pozwanego, gdyż przepis ten dotyczy jedynie sytuacji rozwodu żołnierza zawodowego nieposiadającego dzieci, czyli sytuacji zgoła odmiennej niż ta niniejsza.

Nie można także podzielić poglądu pełnomocnika pozwanego, iż w niniejszej sprawie nie rozpoznano istoty sprawy, gdyż Sąd Rejonowy błędnie w zastosował dyspozycję art. 58 kc. Wskazać należy, iż przyczyną nieważności czynności prawnej wskazaną, w art. 58 § 1 k.c., jest sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, tak kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych. Polega ona na tym, że indywidualne i konkretne postępowanie, wynikające z czynności prawnej, koliduje z generalną i abstrakcyjną normą, wynikającą z ustawy, przez to, że nie respektuje zakazu ustawowego, nie zawiera treści lub innych warunków objętych nakazem normy prawnej, jego cel jest sprzeczny z tą normą, treść czynności sprzeciwia się naturze stosunku prawnego lub ma na celu obejście nakazu lub zakazu przewidzianego normą. Bezwzględna nieważność czynności cywilnoprawnej jest jedną z form jej wadliwości, która następuje z mocy prawa i z chwilą jej podjęcia. Przewidziana w art. 58 k.c. nieważność ma ogólny charakter i odnosi się do wszystkich czynności prawnych. Sankcja nieważności, jako najdalej idąca, pochłania inne sankcje, nie dochodzi do zbiegu norm (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 maja 2010 r., I ACa 281/10).

W razie bowiem nieważności umowy poszukiwanie ochrony prawnej w oparciu o art. 59 k.c. jest bezprzedmiotowe, gdyż sankcja w postaci bezwzględnej nieważności występuje z mocą wsteczną (ex tunc) i nie istnieje czynność prawna,

która miałyby być ubezskuteczniona (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 902/99, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznania z dnia 10 września 2013 r. I ACa 736/13).

Nie można zgodzić się także z pełnomocnikiem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, iż przepis wskazanego artykułu nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż dotyczy jedynie czynnie zawodowo żołnierzy zawodowych. W momencie zarówno rozvodu stron, jak i sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną pozwany J. K. (1) był czynnie zawodowym żołnierzem więc jak najbardziej przepis ten może mieć do niego zastosowanie.

Mając powyższe rozważania na uwadze rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uznać należało za trafne, a tym samym nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd II Instancji oddalił obie apelacje na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.