

Sygn. akt I C 318/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Semkiw

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. D.

przeciwko D. D. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

o ustalenie

1. ustala, że zawarta w dniu 12 lipca 2012 r., w E.przed notariuszem B. M., za nr Rep. A (...), pomiędzy pozwanymi D. D.i Wojskową Agencją Mieszkaniową w W.umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki, dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w B.przy ul. (...), jest nieważna;
2. nakazuje ściągnąć od pozwanych D. D. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Elblągu kwoty po 4.803,50 zł /cztery tysiące osiemset trzy złote pięćdziesiąt groszy/ tytułem opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powódka została zwolniona.

Sygn. akt I C 318/14

UZASADNIENIE

Powódka B. D.wystąpiła z pozwem przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.oraz D. D., domagając się ustalenia, iż zawarta przed notariuszem B. M., w dniu 12 lipca 2012 r. pomiędzy pozwanymi umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w B.przy ulicy (...)J/1 oraz jego sprzedaży, rep. A nr (...), jest nieważna.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że roszczenie swe wywodzi z dyspozycji art. 189 k.p.c. z zw. z art. 58 k.c.

Wyjaśniła, iż od dnia 31 listopada 1992 r. pozostawała w związku małżeńskim z pozwanym D. D., z którym nie zawierała umów majątkowych; małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 12 października 2011 r. Z uwagi na posiadany przez pozwanego D. D. status żołnierza zawodowego, w 2002 r. Dyrektor Oddziału Terenowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w O. przydzielił pozwanemu osobną kwaterę stałą przy ul. (...) w B.. Przy ustaleniu należnej powierzchni mieszkaniowej wzięto pod uwagę powódkę oraz trójkę ich wspólnych dzieci.

W ocenie powódki uzyskane przez pozwanego D. D. prawo do kwatery stałej weszło w skład majątku wspólnego małżonków, co daje jej uprawnienie do nabycia tego lokalu w trybie przewidzianym na mocy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. W ocenie powódki pominięcie jej przy zawieraniu przez pozwanych umowy z dnia 12 lipca 2012 r. skutkowało nieważnością wskazanej czynności prawnej.

Na poparcie swego stanowiska powódka przywołała uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006, sygn. III CZP 131/06, w której wyrażono pogląd, że przydział kwatery stałej jest prawem podmiotowym żołnierza zawodowego oraz, że podmiotem tego prawa jest także współmałżonek żołnierza, a prawo do korzystania z takiej kwatery wchodzi w skład majątku wspólnego.

Powódka podkreśliła, że legitymuje się interesem prawnym, dochodząc ustalenia nieważności umowy, ponieważ na skutek jej zawarcia przez pozwanych pozbawiono ją prawa do kwatery stałej, wraz z prawem domagania się nabycia tej kwatery na własność, bez dokonania podziału majątku wspólnego jej oraz pozwanego D. D..

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W ocenie pozwanego powódka nie mogła być zakwalifikowana do grona osób, którym na podstawie art. 56 cytowanej ustawy przysługiwałoby uprawnienie do nabycia kwatery stałej na preferencyjnych warunkach. Pozwany podkreślał także, że adresatem decyzji o przydzieleniu kwatery stałej był jedynie małżonek powódki – D. D., a to z uwagi na posiadany status żołnierza zawodowego. Powódka była w tej decyzji uwzględniona jedynie dla potrzeb ustalenia powierzchni kwatery, uzależnianej od stanu rodzinnego uprawnionego w dacie wydawania decyzji. Pozwany przywołał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1979 r., sygn. III CZP 48/79, z której wynikać miała bezzasadność roszczenia powódki, skoro prawo małżonka żołnierza zawodowego do zamieszkiwania w osobnej kwaterze stałej, przydzielonej żołnierzowi zawodowemu, jest uprawnieniem pochodnym w stosunku do prawa zawodowego żołnierza. Zdaniem pozwanego pojęcie „osoby uprawnionej” dotyczy jedynie żołnierza zawodowego, za czym miała także przemawiać treść art. 24 ust. 1 ustawy sprzed jej nowelizacji dokonanej z dniem 1 lipca 2004 r.

Zdaniem pozwanego prawo do kwatery stałej było składnikiem majątku osobistego pozwanego D. D., jest to bowiem prawo niezbywalne, wymienione w art. 33 pkt 6 k.r.i.o.

Pozwany D. D. domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W ocenie tego pozwanego okoliczność posiadania przez niego statusu żołnierza zawodowego była jedyną przesłanką kreującą uprawnienie do nabycia kwatery, które nie rozciągało się na powódkę. Pozwany stał także na stanowisku, iż uzyskane przez niego prawo do kwatery stałej było prawem niezbywalnym, wchodzącym w skład jego majątku osobistego.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 30 listopada 1992 r. powódka B. D. zawarła związek małżeński z pozwanym D. D.; małżonkowie nie zawierali umów majątkowych.

W dniu 7 stycznia 2002 r. Decyzją Dyrektora Oddziału Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w O. nr (...) przydzielono osobną kwaterę stałą na rzecz pozwanego D. D., w postaci lokalu mieszkalnego numer (...) o łącznej powierzchni 67,12 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, spiżarki i innych pomieszczeń przynależnych, zlokalizowanego w B. przy ul. (...) J. Przy ustaleniu powierzchni mieszkalnej kwatery uwzględniono powódkę oraz troje małoletnich, wspólnych dzieci małżonków.

Małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 12 października 2011 r.

W dniu 23 marca 2012 r. pozwany D. D. wystąpił do pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w O. z wnioskiem o nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W dniu 18 czerwca 2012 r. pozwana Wojskowa Agencja Mieszkaniowa oraz pozwany D. D. ustalili protokolarnie warunki ratalnej sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B..

W dniu 12 lipca 2012 r. przedstawiciel pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz pozwany D. D.zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki. Na mocy tej umowy Wojskowa Agencja Mieszkaniowa ustanowiła na rzecz pozwanego D. D.odrębną własność lokalu numer (...)z udziałem w częściach wspólnych działki i budynku, objętych księgą wieczystą KW nr (...), położonego w B.przy ul. (...)J. Pozwany D. D.na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nabył, jako przedmiot odrębnej własności, wskazany lokal wraz z udziałem (...)części we współwłasności niepodzielnych części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział (...)części prawa własności działki pod budynkiem, numer (...). Wartość przedmiotu sprzedaży określona została na 192.131,15 zł, zaś po zastosowaniu pomniejszeń, o których mowa w art. 58 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych ustalono, że pozwany D. D.zapłaci zbywcy kwotę 11.568,15 zł. Celem zabezpieczenia niespłaconej części ceny D. D.ustanowił na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej hipotekę do kwoty 37.000 zł.

Przed Sądem Rejonowym w Braniewie pozwany D. D.zainicjował postępowanie o eksmisję powódki B. D.z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...)J/1 w B., które prowadzone jest pod sygnaturą akt I C (...).

(dowód: umowa z dnia 12 lipca 2012 r. zawarta w formie aktu notarialnego, k. 8-11; decyzja z dnia 7 stycznia 2002 r. w przedmiocie przydziału pozwanemu D. D. osobnej kwatery, wnioszek D. D. o nabycie lokalu mieszkalnego oraz protokół numer (...) z dnia 18 czerwca 2012 r. – akta pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w O., k. 58 a; zeznania pozwanego D. D.)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny ustalony wyżej nie budził kontrowersji między stronami. Spór dotyczył w istocie rzeczy tego, czy powódka jako była małżonka żołnierza zawodowego, jest osobą uprawnioną, w rozumieniu ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, do zawarcia umowy nabycia prawa odrębnej własności lokalu będącego uprzednio kwaterą stałą, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, a przede wszystkim, czy uzyskane przez pozwanego D. D. decyzją z dnia 7 stycznia 2002 r. prawo do kwatery stałej weszło w skład majątku wspólnego małżonków D..

W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jako przesłanka powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest kategorią prawa materialnego. Podkreślić należy, że merytoryczne badanie zasadności powództwa poprzedzone być musi wykazaniem przez powoda, że ma on interes prawny w ustaleniu istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego.

Powódka legitymuje się interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. żądając ustalenia nieważności umowy z dnia 12 lipca 2012 r.; zawarcie tej umowy przez pozwanych doprowadziło do pozbawienia powódki przysługującego zarówno jej jak i D. D., uprawnienia do kwatery stałej wraz z prawem domagania się nabycia kwatery na własność pomimo, że nie doszło do podziału majątku dorobkowego byłych małżonków. Były mąż powódki, kwestionując posiadanie przez nią jakiegokolwiek prawa do lokalu, wystąpił przeciwko niej z pozwem o eksmisję.

Wykazanie interesu prawnego przez powódkę skutkowało koniecznością oceny pozostałych argumentów podniesionych na uzasadnienie roszczenia.

Zauważyć należy, że do zawarcia umowy, której ważność w niniejszej sprawie została zakwestionowana, doszło 12 lipca 2012 r., a zatem w okresie obowiązywania ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu nadanym jej nie tylko ustawą nowelizującą z 2004 r., ale także - obowiązującą od 1 lipca 2010 r. - ustawą z 22 stycznia 2010

r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010, Nr 28, poz. 143).

Dla dokonania oceny roszczeń zgłaszanych przez powódkę istotny jest stan prawny obowiązujący w dacie nabycia prawa w czasie trwania małżeństwa, w dniu uprawomocnienia się wyroku rozwodowego, oraz w dniu 12 lipca 2012 r.

Lokal, którego dotyczy żądanie pozwu został przydzielony pozwanemu D. D. decyzją z dnia 7 stycznia 2002 r., wydaną na podstawie ustawy z 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Ustawa w brzmieniu obowiązującym w tej dacie przewidywała, że stała kwatera jest przeznaczona na zakwaterowanie stałe żołnierza zawodowego i jego rodziny, a przy ustalaniu jej powierzchni uwzględniano żołnierza i członków jego rodziny, w tym małżonka i dzieci (art. 26 ust. 1 i ust. 2 pkt 1).

Obowiązujący w dacie przydzielenia pozwanemu D. D. kwatery stałej art. 28 ust. 1 i 2 ustawy regulował uprawnienia małżonka żołnierza zajmującego wspólnie z nim kwaterę także po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód i stanowił, że w razie orzeczenia rozwodu małżonkowie zajmujący kwaterę mogą w niej nadal zamieszkiwać, z wyjątkami dotyczącymi lokali, które nie podlegają sprzedaży (art. 55 ust. 2 pkt 1-3).

Dalej wskazać trzeba, iż zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w jej brzmieniu w dacie przydziału kwatery pozwanemu D. D., sprzedaż kwater lub lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących w zasobach Agencji następowała na zasadach obowiązujących przy sprzedaży lokali mieszkalnych Skarbu Państwa, ze zmianami wynikającymi z przepisów ustawy. Ze sprzedaży zostały wyłączone enumeratywnie wymienione kwater i lokali mieszkalnych (art. 55 ust 2).

Z kolei art. 56 ust. 1 ustawy kreował krąg potencjalnych nabywców zajmowanej kwatery lub lokalu mieszkalnego i przyznawał takie uprawnienie, m.in. osobom, które zajmują kwaterę na podstawie decyzji o przydziale, pracownikom wojska lub byłym pracownikom wojska, z wyjątkiem pracowników, którym przydzielono lokal mieszkalny na czas pracy na określonym stanowisku oraz osobom innym niż wymienione, które zajmowały lokal mieszkalny na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub umowy najmu na czas nie oznaczony.

Z dniem 1 lipca 2004 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 116, poz. 1203), która w art. 23 ust 1 przewidywała, że osoby którym do dnia wejścia w życie tej ustawy przydzielono osobną kwaterę stałą, zachowują nabyte do tego dnia uprawnienia na czas zajmowania tej kwatery.

Jednocześnie ustawa nowelizacyjna uchyliła art. 28 ustawy, zaś ustawodawca kwestie dotyczące lokali mieszkalnych po orzeczonym rozwodzie pozostawił samym zainteresowanym, z uwagi na ich osobisty charakter.

W treści art. 55 ust. 1 nadanej mu ustawą nowelizującą z 2004 r. ustawodawca potwierdzał możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, w stosunku do których Agencja wykonuje w imieniu Skarbu Państwa prawo własności lub inne prawa rzeczowe, na zasadach określonych w tej ustawie. Artykuł 55 ust. 2 ustawy zawierał wyłączenia w zakresie możliwości zbywania określonych kategorii lokali mieszkalnych. Z art. 56 ustawy wynikało natomiast, że prawo do nabycia lokalu mieszkalnego, innego niż kwatera, kwatera funkcyjna i kwatera zastępcza, przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym. Agencja dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych na pisemny wniosek osoby uprawnionej, jeżeli lokal zamieszczony został w rocznym planie sprzedaży (art. 57 ust. 1), a wysokość bonifikat od ceny określał art. 58 ust. 2.

Ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP po raz kolejny została zmieniona ustawą nowelizacyjną z 2010 r. (Dz. U. 2010, Nr 28, poz. 143).

Sytuację rozwiedzionych małżonków ustawodawca unormował w dodanym do ustawy art. 41a ust. 1 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 uchyła decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego i:

- 1) żołnierzowi zawodowemu przydziela lokal mieszkalny odpowiadający przysługującym mu normom powierzchni, posiadany 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.

Ustawą nowelizującą z 2010 r. ustawodawca zmienił brzmienie art. 56 i przyjął, 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.

Z przywołanych wyżej unormowań wnioskować należy, że prawo żołnierza do uzyskania kwatery stałej realizuje się przez wydanie decyzji przydzielającej mu taką kwatery, niemniej nie tylko w celu zaspokojenia jego własnych potrzeb, ale i potrzeb założonej przez niego rodziny. W warunkach niniejszej sprawy wydanie decyzji o przydziale kwatery stałej kreowało zatem 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 kwatery stała dla żołnierza stanowiło składnik majątku wspólnego małżonków. Ustawodawca nie traktował bowiem prawa do kwatery, jako ściśle osobistego, w znaczeniu, jakie to pojęcie ma na gruncie art. 33 pkt. 6 k.r.o. Uprawnienia do korzystania z kwatery stałej, które powstały po stronie żołnierza zawodowego i członków jego rodziny wskutek wydania decyzji o przydzieleniu mu kwatery w sprawach, w których zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z 2004 r. uznać należało za składnik majątku wspólnego małżonków (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. III CZP 131/06).

Zagadnieniem spornym jest także to, któremu z małżonków przysługuje przewidziane w art. 55-56 ustawy roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży takiego lokalu, po wyodrębnieniu jego własności.

W uzasadnieniu cytowanej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2006 r., sygn. III CZP 131/06 stwierdza się, że lokale określone w art. 55 ust. 1 ustawy 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). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że również po uchyleniu art. 28 ustawy (nowelizacja z 2004 r.) rozwiedziony małżonek żołnierza nie mógł być uznany za osobę zajmującą kwatery bez tytułu prawnego, a w świetle brzmienia art. 58 ust. 2 ustawy istotne jest, by osoba, która ubiega się o sprzedaż jej lokalu zajmowała go na podstawie tytułu prawnego.

Artykuł 23 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2004 r., o czym była już mowa wcześniej stanowił, że osoby, którym do dnia jej wejścia w życie (1 lipca 2004 r.) przydzielono osobną kwatery 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.

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 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 ustawy 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.); w art. 58 przewidziano sytuację, gdy to małżonek był nabywcą lokalu, ustalając wówczas inne ceny niż wtedy, gdy nabywcą był żołnierz (tak w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r., III CZP 120/13, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 1448742)

Skoro zatem prawo do kwatery zostało przydzielone pozwanemu D. D. w czasie trwania wspólności ustawowej z powódką, weszło ono do ich majątku wspólnego; powódka była współuprawniona nie tylko do korzystania z tego prawa, lecz także do nabycia go na preferencyjnych zasadach przewidzianych w art. 56 i 58 ustawy. Dopóki zatem wspólność tego prawa nie została zniesiona w wyniku podziału majątku wspólnego stron, dopóty oboje byli małżonkowie byli uprawnieni do korzystania z niego oraz do nabycia go w trybie i na zasadach przewidzianych w przytoczonych przepisach. Niczego nie zmieniło uchylene art. 28 ustawy w wyniku nowelizacji z 2004 r., jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 131/06, uchylene 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 kwaterę bez tytułu prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 8/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 1163896).

Oceniając zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie należało odpowiedzieć na pytanie, jakiego rodzaju sankcją dotknięta była zawarta w dniu 12 lipca 2012 r. przez pozwaną, z pominięciem uprawnień przysługujących powódce, czynność prawna w postaci umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) J w B. i zbycia tego prawa jedynie na rzecz D. D.. W szczególności, czy była to umowa sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa, a tym samym bezwzględnie nieważna z mocy art. 58 k.c., jak twierdzi powódka.

Z chwilą orzeczenia rozwodu powódki i pozwanego D. D. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, a więc również do objętego tym majątkiem prawa do korzystania z kwatery stałej wraz z ekspektatywą nabycia tejże kwatery na własność, miały zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, w tym art. 199 k.c.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Powyższe oznacza, iż dokonanie czynności prawnej polegającej na realizacji wynikającego z art. 56 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, wchodzącego w skład majątku wspólnego, roszczenia byłych małżonków D. o nabycie prawa własności kwatery stałej, wymagało zgody obojga byłych małżonków, gdyż nie ulega wątpliwości, że czynność ta wykroczyła poza granice zwykłego zarządu, skutkowała bowiem powstaniem całkiem nowego jakościowo, zarówno pod względem prawnym jak i ekonomicznym, składnika majątku wspólnego (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 lipca 2012 r., VI ACa 593/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 1392129)

Poza sporem jest, iż zawierając w dniu 12 lipca 2012 r. umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) J w B. pozwany D. D. działał tylko i wyłącznie w swoim imieniu i na swoją rzecz, bez zgody, a nawet wiedzy powódki. Nie posiadał także rozstrzygnięcia sądu uprawniającego go do dokonania tego rodzaju czynności, o jakiej mowa w zdaniu drugim art. 199 k.c.

Zawarta zatem pomiędzy pozwanymi bez zgody współuprawnionej powódki umowa, dotycząca składnika majątku wspólnego byłych małżonków, naruszała bezwzględnie obowiązujący art. 199 k.c., a tym samym z mocy art. 58 § 1 k.c. dotknięta była sankcją w postaci nieważności bezwzględnej.

Przywołane okoliczności uzasadniają zatem konieczność udzielenia B. D. ochrony prawnej w ramach powództwa z art. 189 k.p.c. o ustalenie nieważności umowy. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014, poz. 1025 tekst jednolity).