

## Wyrok z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 8/12

**Prawo do nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach przewidzianych w art. 56-58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu obowiązującym do dnia 4 listopada 2010 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm.) przysługuje także rozwiedzionemu małżonkowi żołnierza zawodowego, jeżeli kwatery stała została przydzielona żołnierzowi w czasie trwania małżeństwa.**

*Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Dariusz Dończyk*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ewy W. przeciwko Borysowi W. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2012 r. skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2010 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 maja 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powódki Ewy W. od wyroku Sądu pierwszej instancji, oddalającego powództwo przeciwko Borysowi W. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. o

ustalenie nieważności umowy zawartej przez pozwanym w dniu 5 marca 2008 r. o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu nr 8 w W. przy ul. K. nr 66.

Sądy ustaliły, że w czasie trwania małżeństwa powódki z pozwanym Borysem W., w dniu 10 października 1978 r. została przydzielona pozwanemu Borysowi W. – żołnierzowi zawodowemu – osobna kwatera stała w W. przy ul. K. nr 66 m. 8. Przy ustalaniu powierzchni przydzielonej kwatery uwzględniono powódkę jako żonę oraz syna stron. W 1990 r. pozwany Borys W. przeszedł na emeryturę, a w 1995 r. wyprowadził się ze wspólnie zajmowanej kwatery, w której pozostała powódka z synem. Pozwany ponownie wprowadził się do tego lokalu w 2007 r.

W dniu 2 października 1997 r. małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód z wyłącznej winy pozwanego i w wyroku rozwodowym sąd ustalił sposób korzystania przez byłych małżonków ze spornego lokalu mieszkalnego, a na wniosek pozwanego Agencja dokonała podziału między byłych małżonków opłat za korzystanie z mieszkania, jednak z dniem 1 listopada 2007 r. ponownie ustaliła jedną opłatę.

Ugodą sądową z dnia 6 czerwca 2001 r. Ewa W. i Borys W. dokonali podziału majątku wspólnego w zakresie wskazanych przez nich składników tego majątku, tj. trzech złotych pierścionków, obrazu olejnego, pieniędzy zgromadzonych na koncie bankowym i koncie dewizowym oraz 30 książeczek z wkładami o wartości 100 zł. W dniu 5 marca 2008 r. pozwani zawarli umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 8 przy ul. K. nr 66 w W. i sprzedaży przez Agencję na rzecz pozwanego Borysa W. tego lokalu. Pozwem z dnia 27 maja 2008 r. Borys W. wniósł o orzeczenie eksmisji Ewy W.

Sądy obu instancji stwierdziły, że powódka ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., w żądaniu ustalenia na podstawie art. 58 k.c. nieważności umowy sprzedaży lokalu jednak uznały to żądanie za nieuzasadnione. W ocenie Sądu pierwszej instancji, powódce na podstawie art. 8 ust. 1 i art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych (jedn. tekst: Dz.U. z 1992 r. Nr 5, poz. 19 ze zm. – dalej: "u.z.s.z.") oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm. – dalej: "u.z.S.Z.R.P.") przysługiwało również po rozwodzie prawo do dalszego zamieszkiwania w przydzielonej pozwanemu

kwaterze. Posiadała ona zatem tytuł prawny do zamieszkiwania w tym mieszkaniu, a to – zgodnie z art. 56 u.z.S.Z.R.P. – dawało jej prawo do nabycia lokalu na warunkach określonych w tym przepisie i w art. 58 ustawy oraz prowadziło do powstania roszczenia o nabycie lokalu. Jednakże z dniem 1 lipca 2004 r. przepis art. 28 u.z.S.Z.R.P. został uchylony i prawo do zamieszkiwania w lokalu pozostającym w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zostało przyznane wyłącznie żołnierzowi służby stałej. Na dzień 5 marca 2008 r. jedyną osobą mającą tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu i tym samym do jego wykupu był pozwany Borys W., gdyż nowelizacja z dnia 16 kwietnia 2004 r. pozbawiła powódkę tego prawa.

Sąd Apelacyjny stwierdził natomiast, że ponieważ art. 56 u.z.S.Z.R.P. do chwili nowelizacji obowiązującej od dnia 1 lipca 2004 r. przyznawał prawo do nabycia lokalu mieszkalnego tylko osobom uprawnionym, zajmującym kwaterę na podstawie decyzji o przydziale lub umowy najmu, a powódka zajmowała kwaterę nie na podstawie umowy najmu ani decyzji o przydziale, lecz na mocy uprawnień pochodnych, wynikających z pozostawania w związku małżeńskim z żołnierzem, który przydział taki otrzymał, zatem już przed rozводом nie miała uprawnień do nabycia przedmiotowego lokalu. Zdaniem Sądu drugiej instancji, powódka nigdy nie nabyła prawa do kupienia tego lokalu gdyż poprzednio obowiązująca ustawa o zakwaterowaniu sił zbrojnych w ogóle nie przewidywała możliwości wykupu mieszkań przydzielonych wcześniej jako kwatery dla żołnierzy zawodowych, a uregulowania ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. wykluczały powódkę z grona osób mogących ubiegać się o nabycie takiego lokalu.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 56 w związku z art. 28 u.z.S.Z.R.P. przez błędną wykładnię i w jej wyniku przyjęcie, że powódce nie przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i nie jest osobą uprawnioną do jego nabycia, art. 2 w związku z art. 64 i art. 75 Konstytucji w związku z art. 58 § 1 k.c. przez niezastosowanie zasady ochrony praw nabytych, art. 23 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej i niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 ze zm. – dalej: "ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r.") przez błędną wykładnię i niezastosowanie oraz art. 33 k.r.o. w związku z art. 58 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w

wyniku przyjęcia, że prawo do korzystania z kwatery stałej nie stanowi składnika majątku wspólnego byłych małżonków W. i jedyną osobą uprawnioną do nabycia lokalu był pozwany Borys W.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ze względu na to, że zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia i w granicach podstaw, bierze pod uwagę z urzędu nieważność postępowania, w pierwszej kolejności wymaga rozważenia tej kwestii, gdyż w postępowaniu w pierwszej i drugiej instancji jako strona pozwana występował, obok pozwanego Borysa W., Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, a pełnomocnictwa dla pełnomocników procesowych tego pozwanego podpisali kolejni Dyrektorzy Oddziału Regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., na podstawie udzielonego im przez Prezesa Agencji pełnomocnictwa do działania w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Agencję przed sądami i organami administracyjnymi i udzielania dalszych pełnomocnictw. Tymczasem zgodnie z art. 8 ust. 3 u.z.S.Z.R.P., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest osobą prawną, a więc nie jest jednostką organizacyjną Skarbu Państwa i ma samodzielnie zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych oraz zdolność sądową i zdolność procesową. Stroną pozwaną w rozpoznawanej sprawie jest zatem Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, a nie Skarb Państwa reprezentowany przez tę Agencję, co zostało sprostowane przez Sąd Apelacyjny w komparycji zaskarżonego wyroku.

Pozostała jednak kwestia wadliwie udzielonego pełnomocnictwa procesowego dla pełnomocników procesowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej występujących przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, gdyż oddziały regionalne Agencji nie mają osobowości prawnej, a zatem ich dyrektorzy – będący zgodnie z art. 10 pkt 3 u.z.S.Z.R.P. jedynie organami Agencji – mogą działać tylko jako organy i w granicach umocowania, a udzielone im pełnomocnictwo przez Prezesa Agencji, stanowiące podstawę udzielonego z kolei przez nich pełnomocnictwa procesowego dla radcy prawnego i adwokata występujących w sprawie przed Sądami pierwszej i drugiej instancji, ograniczało się do zastępowania Prezesa Agencji jedynie wtedy, gdy ten działa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. W konsekwencji pełnomocnicy procesowi występowali bez należytego umocowania, ponieważ jednak ich

czynności procesowe zostały potwierdzone przez prawidłowo umocowanego Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji w W., nie ma obecnie podstaw do stwierdzenia nieważności postępowania sądowego (art. 92 w związku z art. 103 § 1 k.c.).

Za uzasadnione i skuteczne należy uznać zarzuty naruszenia art. 56 u.z.S.Z.R.P. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. i w chwili zawarcia umowy kupna lokalu oraz art. 33 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. Nr 162, poz. 1691 – dalej: "ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r."). Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni art. 56 u.z.S.Z.R.P., jak również nie rozważył kwestii, czy uzyskane przez pozwanego Borysa W. prawo do kwatery stałej weszło w skład majątku wspólnego małżonków W., co ma decydujące znaczenie dla oceny, czy także powódce przysługiwało prawo nabycia lokalu w trybie przewidzianym w art. 56-58 u.z.S.Z.R.P. Pozwany Borys W. otrzymał przydział przedmiotowej kwatery stałej pod rządami przepisów ustawy z dnia 10 maja 1976 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych, której art. 8 ust. 1 przewidywał, że kwatera taka jest przeznaczona na zakwaterowanie stałe żołnierza zawodowego i jego rodziny i zgodnie z art. 9 ust. 2, przy ustalaniu powierzchni kwatery przysługującej żołnierzowi uwzględnia się m.in. jego stan rodzinny. Podobne regulacje zawierał art. 24 ust. 1 u.z.S.Z.R.P. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz art. 26 ust. 2 pkt 1, zgodnie z którym członkiem rodziny żołnierza służby stałej, którego uwzględnia się przy ustalaniu przysługującej powierzchni użytkowej jest m.in. małżonek. Nie ulega zatem wątpliwości, że przydzielona żołnierzowi kwatera stała ma zaspokajać potrzeby rodziny żołnierza. Na gruncie obu tych ustaw w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego stwierdzono, że przydział kwatery stałej jest prawem podmiotowym żołnierza zawodowego oraz że podmiotem tego prawa jest również współmałżonek żołnierza, a w konsekwencji prawo do korzystania z takiej kwatery stanowi składnik majątku wspólnego małżonków (por. uzasadnienie uchwały z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 131/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 152 oraz postanowienie z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 2009 r., nie publ.).

Stanowisko to należy podzielić, a ponieważ 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, oceny tej kwestii należy dokonać według stanu prawnego obowiązującego w październiku 1978 r. (data przydziału kwatery) i w październiku 1997 r. (data rozwodu). Jak wskazano, art. 8 ust. 1 i 9 ust. 2 u.z.s.z. przesądzały, że kwatery przydzielano na zaspokojenie potrzeb rodziny żołnierza zawodowego, a 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 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, jak wskazano, prawo do zamieszkiwania w kwaterze przysługiwało żołnierzowi i współmałżonkowi, który zachowywał je również po rozwodzie, co potwierdza art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., stanowiący, że osoby, którym do dnia wejścia w życie tej ustawy, czyli do dnia 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.).

Od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej 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 m.in. 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 – wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Apelacyjnego – 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 kwaterę, małżonek bowiem był „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 przewidziano sytuację, w której to małżonek był nabywcą lokalu, ustalając wówczas inne ceny niż wtedy, gdy nabywcą był żołnierz.

Rozważając, czy prawo do kwatery stałej przydzielonej żołnierzowi zawodowemu w czasie trwania małżeństwa wchodzi do majątku wspólnego trzeba stwierdzić, że ponieważ żaden z przepisów omawianych ustaw nie przesądza wprost tej kwestii, mają w tym względzie zastosowanie ogólne zasady przewidziane w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym dotyczące przynależności prawa do majątku wspólnego lub osobistego (odrębnego). W rozpoznawanej sprawie chodzi o przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r., choć trzeba stwierdzić, że w tym przedmiocie nowelizacja nie wprowadziła istotnych zmian. Wymieniony w przepisach kodeksu rodzinnego i opiekuńczego katalog składników majątku odrębnego (obecnie osobistego) jest zamknięty, a zatem wszystkie prawa, które do niego nie należą wchodzi w skład majątku wspólnego. W tym wypadku nie chodzi o prawa wskazane w art. 33 pkt 1-5 i 7-8 k.r.o., zatem ocenie podlegać może jedynie to, czy prawo do kwatery stałej jest prawem niezbywalnym w rozumieniu art. 33 pkt 6 k.r.o., tylko bowiem w tym przypadku stanowiłoby ono odrębny majątek małżonka będącego żołnierzem i nie wchodziło w skład majątku wspólnego.

W literaturze jednolicie przyjmuje się, że wymienionego przepisu nie można odnosić do wszystkich praw niezbywalnych i nie są objęte jego hipotezą te prawa niezbywalne, które ze swej natury mogą być prawem wspólnym obojga małżonków, np. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Za prawa niezbywalne, w rozumieniu tego przepisu, należy uznać tylko te prawa, które są ściśle związane z osobą uprawnionego małżonka i nie wchodzi w skład spadku po nim, np. użytkowanie, służebność osobista, prawo do alimentacji. Wszystkie inne prawa, też niezbywalne, ale niegasnące wraz ze śmiercią uprawnionego, mogą wchodzić w skład majątku wspólnego. Jak wynika z przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej 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, 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 pozwanemu Borysowi W. w czasie trwania wspólności ustawowej z powódką, 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, 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 u.z.S.Z.R.P. 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. Trzeba dodać, że uchylene wymienionego przepisu, który regulował sposób korzystania z kwatery po rozwodzie i w niektórych sytuacjach przewidywał prawo byłego małżonka do otrzymania lokalu zamiennego albo prawo obojga byłych małżonków do jednego lokalu zamiennego lub ekwiwalentu pieniężnego, niczego nie zmieniło w kwestii przynależności do majątku wspólnego przydzielonego prawa do kwatery stałej. Uchylene zostały jedynie – na okres do kolejnej nowelizacji z 2010 r. – przewidziane dotychczas w ustawie obowiązki Agencji wobec byłych małżonków w razie rozwodu żołnierza, któremu przydzielono kwaterę stałą, nie zmieniło natomiast wskazanych regulacji przesądzających wejście w skład majątku wspólnego małżonków prawa do przydzielonej jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa kwatery stałej wraz z ekspektatywą nabycia tego lokalu na preferencyjnych warunkach przewidzianych w ustawie.



Ze względu na to, że Sąd Apelacyjny w wyniku błędnej wykładni wskazanych przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności art. 56, pominął przy ocenie roszczenia powódki jej uprawnienia wynikające z wejścia do majątku wspólnego przydzielonego pozwanemu Borysowi W. prawa do kwatery stałej, obejmującego też prawo do preferencyjnego nabycia tej kwatery w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.