

Sygn. akt I C 1617/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanych V. K., G. I., M. K. (1), M. K. (2), P. K.**

Dnia 16 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: prot. sąd. Dominika Lasek

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **E. R.**

przeciwko **V. K., G. W., G. I., M. K. (1), E. W., M. K. (2), Wydawnictwu (...) Sp. z o.o. w K., P. K.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu;

III. przyznaje adwokatowi A. Ż. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowemu w Krakowie kwotę 8.856,00 zł (słownie złotych: osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sygn. akt IC 1617/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16.10.2014 r.

Powódka E. R., w ostatecznie określonym piśmie z dnia 25.06.2013 r. (k. 32) żądaniu pozwu, skierowanego przeciwko pozwany: W. K., E. W., G. W. i notariuszowi G. I., domagała się ustalenia nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 21.05.2009 r. przed notariuszem G. I., (...) pomiędzy W. K., działającą także imieniem małoletnich dzieci M. K. (2) i P. K., G. W. i E. W. współnikami spółki pod firmą Wydawnictwo (...) Sp. z o.o. w K., a także M. K. (1). Powódka domagała się nadto wydania przez pozwanych G. W. i E. W. lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...).

Na uzasadnienie powódka wskazała, że przysługuje jej tytuł prawny do powołanego lokalu, w lokalu tym zamieszkiwała, zaś na mocy powołanej umowy, którą dokonano rozwiązania stosunku najmu lokalu łączącego pozwaną (...) Sp. z o.o. w K. i na podstawie której, bez jej zgody i udziału, doszło do ustalenia warunków, na jakich nastąpić ma opróżnienie lokalu i następnie doszło do opróżnienia lokalu przez W. K. i reprezentujące ją osoby (jej dzieci M. K. (2), P. K. i M. K. (1)) i przejęcia jego posiadania przez Wydawnictwo, została pozbawiona prawa do lokalu i możliwości korzystania z niego.

Na rozprawie dniu 16.10.2014 r. powódka wskazała, że interes prawny w ustaleniu nieważności umowy wywodzi z treści art. 80 §2 ustawy z dnia 14.02.1991 r. Prawo o notariacie (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz. 164), stosownie do

którego przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne bowiem notariusz winien był zawiadomić powódkę o zawarciu spornej umowy skoro dotyczyła ona sfery istotnych jej praw.

***Do okoliczności niespornych w niniejszej sprawie należy:***

W dniu 21.05.2009 r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego przed notariuszem G. I., (...) pomiędzy W. K. działającą także imieniem małoletnich dzieci M. K. (2) i P. K., G. W. i E. W. współnikami spółki pod firmą Wydawnictwo (...) Sp. z o.o. w K., a także M. K. (1) umowy, na podstawie której dokonano rozwiązania stosunku najmu łączącego pozwaną (...) Sp. z o.o. w K. i na podstawie której doszło do ustalenia warunków, na jakich nastąpić ma opróżnienie lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...) przez W. K. i reprezentujące ją osoby (jej dzieci M. K. (2), P. K. i M. K. (1)) i wydanie lokalu przez te osoby Wydawnictwu.

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, pod sygn. akt IC 863/10, toczyło się postępowanie z powództwa E. R. przeciwko Wydawnictwu (...) Sp. z o.o. w K., E. W. i G. W. o zapłatę. Wyrokiem z dnia 21.05.2013 r. powództwo zostało w całości oddalone. Apelacja powódki od powołanego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 03.12.2013 r., sygn. akt IACa 1178/13 i IACz 1748/13. Powołane orzeczenia zapadły w następującym, niekwestionowanym przez strony w niniejszym postępowaniu, stanie faktycznym:

Decyzją (...) Dzielnicowego K., W. S. M., z dnia 10.08.1990 r., o zezwoleniu na dokonanie zamiany i przydziale lokalu mieszkalnego lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. przydzielony został synowi powódki M. K. (3) i jego małżonce V. K.. Do zamieszkania w lokalu uprawniona była również powódka. Powódka zajmowała faktycznie znajdujący się w tym lokalu pokój o pow. 27,70 m<sup>2</sup> oraz komórkę o pow. ok. 2 m<sup>2</sup>, a pozostałą część lokalu zajmowali jej syn (zmarły w dniu 15.12.2008 r.) oraz synowa i ich dzieci M. K. (2), P. K. i M. K. (1).

Pozwane Wydawnictwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. jest od dnia 29.08.2008 r. właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) i ul. (...) (narożnik) w K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się sporny lokal nr (...).

Pozwani E. W. i G. W. są udziałowcami Spółki w udziałach wynoszących po 50%.

Pismem z dnia 19.11.2008 r. pozwane Wydawnictwo dokonało skutecznie wypowiedzenia stosunku najmu lokalu, następnie, na podstawie spornej umowy z dnia 21.05.2009 r., doszło do opróżnienia lokalu, w części przez nich zajmowanej, przez W. K. i jej dzieci.

Pokój zajmowany przez powódkę już od co najmniej 2001 r. nie nadawał się do użytkowania, albowiem jego stan ze względu na zawilgocenie i występowanie grzyba, zagrażał zdrowiu i bezpieczeństwu lokatorów. W pokoju tym od nie były wykonywane jakiegokolwiek prace remontowe, które poprawiłyby stan pomieszczenia.

Powódka od dłuższego już czasu poprzedzającego śmierć syna i opuszczenie lokalu przez synową, ze względu na zły stan techniczny lokalu, nie zamieszkiwała na stałe w lokalu, przebywała w nim jedynie incydentalnie. W pomieszczeniach zajmowanych przez powódkę w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. znajdowały się stanowiące jej własność meble, ubrania i inne rzeczy osobiste. Noce powódka spędzała w mieszkaniu przy ul. (...) w K., a ponadto pomieszkiwała grzecznościowo u znajomych (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21.05.2013 r., sygn. akt IC 863/10).

Poza sporem pozostawało pomiędzy stronami także, iż przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie toczyło się, pod sygn. akt IC 501/09/S, postępowanie z powództwa Wydawnictwa (...) Sp. z o.o. przeciwko E. R. o eksmisję. Prawomocnym wyrokiem z dnia 20.01.2010 r. Sąd nakazał powódce aby opróżniła z rzeczy i opuściła zajmowane przez nią pomieszczenia znajdujące się w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K. oraz wydała je Wydawnictwu (...) wobec stwierdzenia, że powódce nie przysługuje tytuł do lokalu bowiem nie jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd orzekł nadto, iż powódce przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jak nadto wynika z ustaleń dokonanych w postępowaniu w sprawie sygn. akt IC 863/10 w dniu 22.09.2011 r., wobec nieprzyjęcia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, doszło do wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21.05.2013 r., sygn. akt IC 863/10).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w procesie z powództwa osoby trzeciej o ustalenie nieważności czynności prawnej pozwanymi winny być wszystkie strony tej czynności, z uwagi na występujące po ich stronie współuczestnictwo konieczne, wynikające z istoty stosunku prawnego.

Z tych przyczyn Sąd, na zasadzie art. 195 §1 i 2 k.p.c., wezwał do udziału w sprawie pozostałe, nie biorące w niej udziału strony umowy.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (którego treść nie była pomiędzy stronami sporna) powódce nie przysługiwał tytuł prawny do spornego lokalu - powódka nie posiadała statusu jego lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), a jej prawo do lokalu było prawem pochodnym w stosunku do prawa W. K., tj. prawem, które powstaje i gaśnie wraz z prawem W. K.. Sąd w niniejszej sprawie, stosownie do art. 365 k.p.c., związany w tym zakresie jest treścią zapadłego w tej kwestii prawomocnego wyroku wydanego w sprawie sygn. akt IC 501/09/S.

Oznacza to, że nie można uznać aby sporna umowa w zakresie, w jakim dotyczy rozwiązania stosunku najmu lokalu wywierała skutek w zakresie praw i obowiązków powódki skoro nie była ona osobą uprawnioną do rozporządzania lokalem i nie przysługiwał jej tytuł prawny do lokalu, a jej prawo do zamieszkiwania w nim stanowiło jedynie prawo pochodne do prawa przysługującego W. K.. Ponadto sporna umowa odnosi się do lokalu w części, w jakiej lokal ten zajmowały osoby nią objęte. Okoliczności te przesadzają o bezzasadności żądania powódki w zakresie, w jakim powódka domaga się ustalenia nieważności umowy ze względu na brak interesu prawnego w zgłoszeniu takiego żądania stosownie do art. 189 k.p.c., a jedynie interes faktyczny wynikający z okoliczności, iż powódka, jakkolwiek incydentalnie, to jednak korzystała z lokalu i znajdowały się w nim należące do niej rzeczy. Ewentualne roszczenia z tym związane, wynikające z faktu rozporządzenia prawem do lokalu bez uwzględniania okoliczności, iż powódka także jest osobą uprawnioną do korzystania z niego, mogłyby zostać przez powódkę skutecznie zgłoszone jedynie przeciwko W. K..

Wskazać nadto należy, że powództwo o ustalenie nieważności umowy, w części w jakiej skierowane zostało przeciwko notariuszowi, jest całkowicie bezzasadne, gdyż nie był on stroną umowy. Na marginesie wskazać należy, że niezasadny jest zarzut powódki uchybienia przez notariusza dyspozycji art. 80 §2 ustawy z dnia 14.02.1991 r. Prawo o notariacie (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz. 164), stosownie do którego przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób. Uchybienie to powódka wywodzi wskazując, iż nie doszło do zawiadomienia jej przez notariusza o zawarciu spornej umowy. Obowiązek wynikający z powołanego przepisu nie sięga tak daleko, aby notariusz obowiązany był zawiadamiać osoby trzecie o fakcie dokonania czynności, sprowadza się on natomiast do obowiązku zachowania bezstronności, udzielania stronom niezbędnych w tym zakresie pouczeń (art. 80 §3), ostatecznie zaś notariusz, w razie stwierdzenia, że określona czynność może z pozostawać w sprzeczności z prawem winien odmówić jej dokonania (art. 81). Uchybienie

obowiązkom wynikającym z powołanego przepisu skutkować może ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą notariusza.

Okoliczność, iż powódka nie dysponuje jakimkolwiek tytułem prawnym do lokalu i ostatecznie utraciła władztwo nad lokalem w wyniku wykonania wyroku zapadłego w sprawie sygn. akt IC 501/09/S przesądza o całkowitej bezzasadności żądania powódki wydania lokalu.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności (art. 217 §3 k.p.c.).

Mając na względzie wykazaną przez powódkę jej trudną sytuację życiową, materialną i zdrowotną Sąd, stosownie do art. 102 k.p.c., odstąpił od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

O nieuiszczonych kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu orzekł Sąd na zasadzie §2 ust. 1-3 i §6 pkt 7 i §19-20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

O nieuiszczonych kosztach sądowych, od których uiszczenia powódka była zwolniona, orzekł Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025).