

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 października 2013 roku, skierowanym przeciwko Gminie Miastu Ł. i W. D. powodowie K. J. i J. J. (1) wnieśli o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza, o ogólnej powierzchni użytkowej 129,13 m<sup>2</sup>, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 14 marca 1990 roku pomiędzy Skarbem Państwa a W. D. oraz o zasądzenie kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są najemcami lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, łazienki, ubikacji i 1/3 części wspólnego korytarza. Przydział mieszkania otrzymali na podstawie decyzji z dnia 13 sierpnia 1980r. W 2010r. w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu zajmowanego mieszkania, strona powodowa powzięła wiadomość, że w dniu 14 marca 1990r. Skarb Państwa sprzedał W. D. lokal mieszkalny nr (...), przy czym sprzedaż został objęty cały korytarz, w tym także część stanowiąca część wspólną. W ocenie powodów błąd przy zawarciu wskazanej umowy sprzedaży skutkuje jej nieważnością, bowiem zostało przeniesione na inną osobę więcej praw, niż by jej przysługiwało. W zaistniałej sytuacji powodowie zostali pozbawieni możliwości dokonania wykupu zajmowanego przez nich lokalu nr 9a, bowiem w obecnej sytuacji nie ma możliwości jego wyodrębnienia.

(pozew, k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana W. D. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała ponadto, że powodowie już w 1990r. powzięli wiadomość o dokonaniu przez nią zakupu przedmiotowego mieszkania.

(odpowiedź na pozew, k. 27)

Pozwany Miasto Ł. również wniósł o oddalenie powództwa, a ponadto o zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych. Podniósł, iż nie jest stroną kwestionowanej przez powodów umowy. Nie łączy go z powodami również żaden stosunek prawny, który uzasadniałby interes prawny powodów w wytoczeniu przeciwko niemu powództwa w ustaleniu nieważności umowy zawartej przez inne osoby. Wskazał ponadto, że wyłączną przyczyną wystąpienia przez powodów z powództwem jest chęć wykupu wynajmowanego lokalu, a tym samym nie przysługuje im interes prawny o którym mowa na gruncie art. 189 k.p.c. a jedynie interes faktyczny. Wskazał również, iż w dacie wyodrębnienia i sprzedaży lokalu nr (...) nie było prawnego wymogu, aby wyodrębniony lokal był samodzielny. Wobec czego brak cechy samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) nie może stanowić podstawy stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży.

(odpowiedź na pozew, k. 30-31)

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 14 października 2014r., na podstawie art. 195 § 2 k.p.c., został wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł..

(postanowienie, k. 103)

Pozwany Skarb Państwa w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania. Wskazał, że kwestionuje powództwo w całości, zarówno co do wysokości jak i co do zasady. Podniósł ponadto po stronie powodów zarzut braku interesu prawnego w domaganiu się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 14 marca 1990 r.

(odpowiedź na pozew, k. 114-119)

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy decyzji Urzędu Dzielnicowego z dnia 13 sierpnia 1980r. z mieszkania nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się sześciu pokoi i kuchni, o powierzchni 196 m<sup>2</sup> została przydzielona pozwanej W. D. część lokalu o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> składająca się z trzech pokoi i kuchni z używalnością przedpokoju (korytarza), zaś powodom J. i K. J. część lokalu (oznaczonego jako 9a) o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (ogólnej 58,80 m<sup>2</sup>) składającego się z dwóch pokoi i kuchni, również z używalnością tego samego przedpokoju (korytarza).

(decyzja, k. 5)

Aktem notarialnym Rep. (...)z dnia 14 marca 1990 r. między Kierownikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami działającym w imieniu Skarbu Państwa a pozwaną W. D. została zawarta umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł., oznaczonego nr(...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza o łącznej powierzchni 129,14 m<sup>2</sup>. Pozwana nabyła wskazany lokal jako odrębną własność wraz z udziałem wynoszącym 47/1000 części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawem użytkowania wieczystego na okres 99 lat licząc od dnia zawarcia umowy 47/1000 działki gruntu oznaczonej na mapie nr (...) o powierzchni 607 m<sup>2</sup> (księga wieczysta KW nr (...)).

Cena sprzedaży została określona na kwotę 14.865.986 zł.

Tym samym niniejszym aktem notarialnym pozwanej W. D. został sprzedany lokal wraz z korytarzem, co do którego uprzednio na mocy decyzji z dnia 13 sierpnia 1980r. najemcom przydzielonych im lokali nr (...) i 9a przysługiwało prawo używalności.

(umowa, k. 9-10, wycena, k. 122)

Pismem z dnia 11 grudnia 1990 r. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Ł. poinformował powodów, że zgodnie § 6 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U. z 1989 nr 14 poz. 75), lokal mieszkalny zajmowany przez dwóch lub więcej najemców może być sprzedany jako przedmiot współwłasności. Ponadto wskazał, iż błędem było to, że przy sprzedaży lokalu nr (...), nie został postawiony warunek złożenia przez powodów wniosku o dokonanie wykupu spornego korytarza. Niniejsze uchybienie miało zostać sprostowane postanowieniem.

(pismo, k. 11)

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Ł. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 6 lipca 1992 r. stwierdzone zostało nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako: działka nr (...) o powierzchni 607 m<sup>2</sup>, w obrębie (...), uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...). Następnie decyzją z dnia 18 sierpnia 1997 r. stwierdzono nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie(...) jako: działka nr (...) o powierzchni 270 m<sup>2</sup>, działka nr (...) o powierzchni 106 m<sup>2</sup>, działka nr (...) o powierzchni 1.046 m<sup>2</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...).

(decyzje, k. 128-129)

W dniu 30 maja 1995r. pomiędzy Gminą Ł. a powodami J. J. (1) i K. J. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki wraz z używalnością przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 62,53 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej 43,60 m<sup>2</sup>.

(umowa, k. 6-8)

W odpowiedzi na pismo powódki K. J. z dnia 3 marca 1999 r. z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie wspólnego korytarza, który w całości został sprzedany łącznie z lokalem nr (...), pismem z dnia 29 marca 1999 r. Wydział

Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji poinformował, że dane do sprzedaży lokalu otrzymał od zarządcy i tylko on jest odpowiedzialny za podawanie w dokumentach danych dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Następnie pismem z dnia 29 czerwca 1999 r. Wydział Budynków i Lokali poinformował powódkę, że po szczegółowym zbadaniu sprawy nie znajduje możliwości pozytywnego załatwienia jej wniosku. Ponadto stwierdził, że sprzedaż lokalu nr (...), nastąpiła pod rządami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1985 r. nr 22 poz. 99), w oparciu o art. 24 ust. 1 i ust. 2., z których wynika, że ówczesnie nie istniał wymóg określania samodzielności sprzedawanego lokalu, a co za tym idzie nie było konieczności wydawania zaświadczeń o samodzielności sprzedawanego lokalu.

(prośba, k. 130, odpowiedź, k. 131, pismo z dnia 29.06.1999r., k. 132-133)

Pismem z dnia 22 lutego 2000 r. Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji poinformował powódkę, że w świetle przepisów ustawy o własności lokali oraz postanowienia Nr 172/M/99 z dnia 28 kwietnia 1999 r. wydanego przez Referat Urbanistyki i Administracji Architektoniczno - Budowlanej Delegatury Ł., lokal nr (...) nie stanowi samodzielnej jednostki, z uwagi na wspólny korytarz oraz ściany wydzielające pokoje przedmiotowego lokalu w obrębie budynku, które nie są ścianami trwałymi.

(postanowienie, k. 138-139, pismo, k. 140)

Lokal nr (...) składa się z trzech pokoi (o powierzchni 33,41 m<sup>2</sup>, 39,77 m<sup>2</sup>, 17,87 m<sup>2</sup>), kuchni (15,99 m<sup>2</sup>), łazienki (4,08 m<sup>2</sup>), spiżarni (4,66 m<sup>2</sup>), przedpokoju (3,08 m<sup>2</sup>) oraz spornego korytarza. Pozwana W. D., właścicielka lokalu nr (...), może korzystać z dwóch wejść do lokalu: pierwszego znajdującego się w budynku frontowym i drugiego w budynku prawej oficyny. Obecnie pozwana nie korzysta ze spornego korytarza. Drzwi oddzielające pozostałe pomieszczenia lokalu nr (...) oraz sporny korytarz są zamknięte, pozwana nie korzysta z wyjścia usytuowanego w tej części nieruchomości. Lokal nr (...), którego powodowie są najemcami, znajduje się przy wejściu frontowym, składa się z kuchni (o powierzchni 10,43 m<sup>2</sup>), łazienki (3,70 m<sup>2</sup>) i pokoju (25,25 m<sup>2</sup>) położonych po jednej stronie spornego korytarza oraz z drugiego pokoju (17,89 m<sup>2</sup>), usytuowanego po drugiej stronie korytarza. Wejście do tych pomieszczeń prowadzi jedynie z tego korytarza. Ze spornego korytarza korzystają powodowie. Mają oni ponadto tylko jedno wejście do lokalu nr (...), za pośrednictwem spornego korytarza, jest ono usytuowane od frontu budynku.

Obecnie powodowie oraz pozwana W. D. uiszczają czynsz za sporny korytarz obliczony proporcjonalnie do wielkości zajmowanych lokali.

Powodowie rozważali możliwość wykupienia w przyszłości zajmowanego lokalu nr (...). Obawiają się także, że w przypadku sprzedaży przez właścicielkę lokalu nr (...), stracą możliwość korzystania z korytarza.

(zeznania powoda, protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2015r., 00:04:55-00:16:42, 00:18:45, k. 203v. w zw. z 00:38:19, k. 205, zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2015r., 00:28:11, k. 204v. w zw. z 00:38:27, k. 205, plan budynku, k. 147)

Pismem z dnia 23 maja 2013 r. Administracja Nieruchomościami poinformowała, że wobec niewyrażenia przez pozwaną W. D. zgody na zamknięcie wejścia do wspólnego korytarza z lokalem nr (...), nie jest możliwe uzyskanie przez ten lokal zaświadczenia o samodzielności.

(pismo, k. 146)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym z dokumentów oraz zeznań powodów.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, w zakresie w jakim twierdziła, że o nabyciu przez pozwaną W. D. lokalu nr (...) wraz ze spornym korytarzem dowiedziała się dopiero po otrzymaniu aktu notarialnego, co miało miejsce w 2010r., bowiem już pismem z dnia 11 grudnia 1990r. Urząd Miasta Ł. poinformował ją, iż przy dokonaniu sprzedaży lokalu nr (...) popełniono błąd, który miał zostać sprostowany postanowieniem, zgodnie z którym miało zostać stwierdzone, iż przedmiotowy korytarz nabywany jest we współwłasności proporcjonalnie do wielkości zajmowanych lokali (w części

1/3 w przypadku powodów oraz 2/3 w stosunku do pozwanej W. D.). Ponadto ze sporządzonego przez powódkę pisma, otrzymanego przez Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji w dniu 3 marca 1999 r., wynika, iż posiadała ona wiedzę o nabyciu przez pozwaną W. D. na mocy umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...), w tym spornego korytarza w całości.

Oddaleniu podlegał wniosek strony powodowej o przeprowadzenie wizji lokalnej, jako powołany na okoliczności dostatecznie wyjaśnione (art. 217 § 3 k.p.c.), bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci zeznań powodów oraz załączonego do akt sprawy planu budynku mieszkalnego znajdującego się w Ł. przy ul. (...), wynika położenie lokali nr (...), rozkład znajdujących się w nich pomieszczeń oraz usytuowanie wejść.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Żądanie ustalenia w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. może domagać się tylko strona, która ma interes prawny w ustaleniu przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1997 roku, I CKN 365/97). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje. Chodzi o interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Tak pojmowany interes prawny może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny, tzn. zachodząca według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnego odczucia powoda. Należy przy tym pamiętać, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Przesłankami powództwa o ustalenie prawa, opartego na art. 189 k.p.c., są zatem:

- 1) interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia;
- 2) istnienie prawa, którego powództwo dotyczy.

Powód musi także udowodnić, że ma interes prawny skierowania powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego petitum pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868).

W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz doktrynie przyjmuje się, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, Lex nr 78333).

W rozpoznawanej sprawie powodowie wskazywali, iż przyczyną wystąpienia z powództwem o ustalenie nieważności zawartej w dniu 14 marca 1990r. umowy sprzedaży lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł. jest brak możliwości wykupienia zajmowanego przez nich lokalu nr (...).

Na mocy aktu notarialnego Rep. (...) pozwana W. D. nabyła jako odrębną własność szczegółowo opisany w niniejszym akcie lokal mieszkalny oznaczony nr (...), znajdujący się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i korytarza, wraz z udziałem wynoszącym 47/1000 części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawem użytkowania wieczystego 47/1000 części działki gruntu oznaczonej na mapie nr (...) o powierzchni 607 m<sup>2</sup>.

Nie zasługuje na aprobatę prezentowane przez pozwanych Skarb Państwa oraz Miasto Ł. stanowisko, iż pozwana W. D. nabyła wskazanym powyżej aktem notarialnym jedynie część spornego korytarza, bowiem strony zawierając umowę sprecyzowały z jakich pomieszczeń składa się lokal będący przedmiotem sprzedaży. Przy czym w treści aktu notarialnego zostało wprost wskazane, iż jednym z tych pomieszczeń jest sporny korytarz.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej, iż pozwana W. D. nabyła na mocy wskazanej powyżej umowy wraz z lokalem nr (...) także cały sporny korytarz, mimo iż zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego nr (...) powodom zajmującym przedmiotowy lokal przysługiwało prawo używalności wskazanego korytarza, a zatem lokal niesamodzielny, wskazać należy, iż zgodnie z art. 2 ust. 2 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388) przyjmuje się, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie tych wymagań, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (ust.3).

Jednak do sprzedaży przez Skarb Państwa lokalu nr (...) wraz z spornym korytarzem doszło 14 marca 1990r., a zatem w czasie obowiązywania ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1989.14.74.j.t.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o prawie lokalowym (Dz.U.1987.30.165.j.t.).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 obowiązującej ówczesnie ustawy prawo lokalowe za lokal mieszkalny uważano samodzielny lokal mieszkalny, jak też jego część obejmującą co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, jeżeli jest ona odrębnym przedmiotem najmu.

W myśl ust. 2 samodzielnym lokalem mieszkalnym był wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymagało korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu.

Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa na gruncie art. 5 ust. 2 prawa lokalowego w przypadku samodzielnego lokalu mieszkalnego chodziło o taki układ izb w obrębie budynku wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, który tworzył lokal umożliwiający jego mieszkańcom "zamieszkiwanie", a więc normalne spełnianie w tych pomieszczeniach wszystkich podstawowych czynności związanych z bytowaniem, pracą, prowadzeniem gospodarstwa domowego oraz wypoczynkiem. Samodzielnego charakteru nie tracił więc lokal mieszkalny, którego izby i pomieszczenia pomocnicze przylegały do sieni prowadzącej na poddasze, z której sporadycznie korzystał najemca lokalu (np. w celu suszenia bielizny) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, Lex nr 2608).

Zaś na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1989.14.74.j.t.) regulującej m. in. oddawanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaż nieruchomości państwowych, zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy, lokale w małych domach mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych były sprzedawane wraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu w granicach określonych przez terenowy organ administracji państwowej i służącym do racjonalnego korzystania z budynku.

Zgodnie z ust. 2 części domów, o których mowa w ust. 1, oraz innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu. W tym samym stosunku określano ułamkową część gruntu oddawanego we współużytkowanie wieczyste.

W myśl ust. 6 sprzedaż lokalu zajmowanego przez najemcę w domu wielomieszkaniowym mogła nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej.

Analizując przepisy obowiązującej ówczesnie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz o prawie lokalowym, wskazać należy, iż ustawodawca nie wprowadził żadnych szczególnych wymogów warunkujących możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego, w szczególności w dacie wyodrębnienia i sprzedaży wskazanego lokalu nie istniał prawny wymóg, aby sprzedawany lokal był samodzielny. Za lokal mieszkalny uważano także jego część obejmującą co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, jeżeli była ona odrębnym przedmiotem najmu.

Pozwana W. D. nabyła lokal nr (...) wraz z udziałem 47/1000 części wspólnej oraz prawem użytkowania wieczystego określonym w tym samym stosunku, zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami. Lokal ten spełniał funkcjonalne kryterium samodzielności, albowiem umożliwiał jego mieszkańcom "zamieszkiwanie", a więc normalne spełnianie w tych pomieszczeniach wszystkich podstawowych czynności związanych z bytowaniem, pracą, prowadzeniem gospodarstwa domowego oraz wypoczynkiem. Zgodnie z ówczesnymi przepisami stanowił on zatem lokal samodzielny, a w rozpoznawanej sprawie nie wykazano, by było inaczej. Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia, by umowa sprzedaży lokalu pozwanej była nieważna.

W następnej kolejności należało odnieść się do prezentowanego przez Miasto Ł. w piśmie z dnia 11 grudnia 1990r. stanowiska przewidującego nabycie, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. (Dz.U.1989.14.75.j.t.) w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami, spornego korytarza we współwłasności, proporcjonalnie do wielkości zajmowanych przez powodów oraz pozwaną W. D. lokali. W myśl powołanego przepisu, lokal w domu wielomieszkaniowym, zajmowany przez dwóch lub więcej najemców, mógł być sprzedany jako przedmiot współwłasności, przy czym sprzedaż lokalu na rzecz jednego z najemców wymagała pisemnej zgody pozostałych najemców. Wskazany przepis nie znajduje jednak zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem nie mamy do czynienia z lokalem mieszkalnym zajmowanym wspólnie przez dwóch lub więcej najemców, ale z osobnymi lokalami mieszkalnymi.

Stronie powodowej nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie o nabycie prawa własności lokalu nr (...), zaś sama chęć wykupienia wynajmowanego lokalu oraz obecny brak takiej możliwości nie powoduje powstania po ich stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności zawartej między Skarbem Państwa a pozwaną W. D. umowy sprzedaży położonego w Ł. przy ul. (...) lokalu oznaczonego nr (...). Nawet przy przyjęciu, że nabycie przez pozwaną W. D. na mocy umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) wraz ze spornym korytarzem, pozbawiło powodów ewentualnej możliwości wykupienia wynajmowanego przez nich lokalu nr (...), interes, na który powołuje się strona powodowa nie jest interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c., stanowi jedynie interes faktyczny powodów.

Zatem również wobec braku po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 marca 1990r. powództwo podlegało oddaleniu.

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2014r. powodowie zostali zwolnieni od kosztów sądowych w całości.

Sąd, mając na uwadze trudną sytuację materialną oraz życiową powodów, doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie zachodzi uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c. i na podstawie powołanego przepisu postanowił nie obciążać ich obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego Miasta Ł. oraz Prokuraturii Generalnej SP.