

Sygn. akt I C 995/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 lipca 2018r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 05 lipca 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T. i A. T.

przeciwko P. H., M. Ł. i B. Ł.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych P. H., M. Ł., B. Ł. solidarnie na rzecz powodów M. T. i A. T. kwotę 17 500 zł. (siedemnaście tysięcy pięćset złotych 27/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 maja 2017 roku do dnia zapłaty;

II. nakazuje ściągnąć od pozwanych P. H., M. Ł., B. Ł. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 875 zł. (osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów sądowych, od których obowiązku uiszczenia powódki były zwolnione;

Sygnatura akt: I C 995/17

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Pozwani P. H., B. Ł. i M. Ł. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). P. H. przysługuje udział w wysokości 1/2 części. Udział w takiej samej wysokości przysługuje też B. Ł. i M. Ł. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Powódki M. T. i A. T. były najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał powódkom, aby opuściły, opróżniły i wydały pozwanym lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), a także orzekł, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne)

P. H., B. Ł. i M. Ł. wytoczyli przeciwko M. T. i A. T. powództwo o zapłatę kwoty 24.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z ww. lokalu mieszkalnego nr (...) za okres od marca 2012r. do listopada 2013r. Sprawa toczyła się początkowo pod sygnaturą I C 605/14, a następnie I C 555/16.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pozew k. 2-4 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 555/16)

W toku powyższej sprawy, w dniu 20 kwietnia 2017r. pomiędzy P. H., M. Ł., B. Ł., reprezentowanymi przez adwokat B. M., a M. T. i A. T. została zawarta ugoda, na mocy której powódki zobowiązały się do opuszczenia lokalu położonego w G. przy ul. (...) do dnia 15 maja 2017r., zaś w przypadku opuszczenia lokalu przez nie w ww. terminie pozwani zobowiązali się do zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 19.500 zł, w tym kwoty 17.500 zł w dniu wyprowadzki oraz kwoty 2.000 zł w dniu podpisania ugody (§ 1), a także dodatkowo kwoty 2.500 zł na koszty przeprowadzki, oraz zobowiązali się do cofnięcia pozwu o zapłatę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w sprawie I C 605/14 oraz do złożenia wniosków o umorzenie wszystkich toczących się przeciwko powódkom postępowań egzekucyjnych (§ 2). Projekt ugody został sporządzony przez zawodowego pełnomocnika pozwanych.

(dowód: ugoda z dnia 20 kwietnia 2017r. k. 10-11, przesłuchanie powódki M. T. płyta CD k. 52)

Z uwagi na odniesiony przez powódkę M. T. uraz ręki, pozwany P. H., wyraził zgodę, aby powódki wyprowadziły się z lokalu nr (...) w dniu 22 maja 2017r. W tym terminie powódki opuściły ww. lokal, zabierając część swoich rzeczy, w tym rzeczy osobiste i meble starogdańskie i przekazały klucze pozwanemu. Nadto, w dniu 22 maja 2017r. do ugody dopisano § 6, zobowiązujący powódki do urzędowego wymeldowania z lokalu do dnia 31 maja 2017r.

(dowód: przesłuchanie powódki M. T. płyta CD k. 52, ugoda k. 44)

Powódki pozostawiły w opuszczonym lokalu część rzeczy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie powódki M. T. płyta CD k. 52, przesłuchanie pozwanego P. H. płyta CD k. 52)

P. H. uiścił na rzecz powódek kwotę 2.000 zł, o jakiej mowa w § 1 ust. 2 lit. b ugody, a także kwotę 2.500 zł wynikającą z § 1 ust. 3 ugody.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o przesłuchanie powódki M. T. płyta CD k. 52)

Pismem z dnia 8 czerwca 2017r. powódki wezwały pełnomocnika pozwanych do zapłaty kwoty 17.500 zł w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie zostało pełnomocnikowi pozwanych doręczone w dniu 20 czerwca 2017r. Wobec nieotrzymania ww. kwoty pozwane nie wymeldowały się z lokalu.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 8 czerwca 2017r. k. 12 wraz z dowodem odbioru k. 13)

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2018r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 555/16 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo P. H., B. Ł. i M. Ł. przeciwko M. T. i A. T. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, uznając, że stan przedmiotowego lokalu uniemożliwiałby jego wynajęcie na wolnym rynku i czerpanie z tego tytułu pożytków, a także uznając, że uwzględnienie powództwa stanowiłoby nadużycie prawa, gdyż właściciele nieruchomości godzili się na stopniową degradację budynku i lokalu, co spowodowało, że lokatorki mieszkały w warunkach urągających godności człowieka. Jednocześnie Sąd uznał, że M. T. i A. T. wywiązały się z warunków ugody.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2018r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 247/18 oddalił apelację P. H., B. Ł. i M. Ł..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 4 stycznia 2018r. k. 314, wraz z uzasadnieniem k. 318-325, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 18 kwietnia 2018r. k. 403)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony i znajdujących się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 555/15, a także na podstawie dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci orzeczeń wydanych w toku sprawy o sygnaturze I C 555/15 mają charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne w postaci ugody pozasądowej czy też wezwań do zapłaty, albowiem autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, zaś treść i forma powyższych dokumentów nie budzi także żadnych wątpliwości Sądu. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów podrobienia, przerobienia ani innej ingerencji w ich treść.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania powódki M. T. co do okoliczności związanych z zawarciem ugody z dnia 20 kwietnia 2017r., a także warunków, od spełnienia których uzależniona była wypłata należności określonych w tej ugodzie. Zdaniem Sądu zeznania powódki były szczere, spójne, niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, a także nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Natomiast, Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego P. H., że wypłata należności określonych w § 1 ust. 2 lit. a ugody tj. kwoty 17.500 zł uzależniona była od opróżnienia lokalu ze wszystkich rzeczy znajdujących się w lokalu, jak również od wymeldowania się byłych lokatorek z tego lokalu. W ocenie Sądu, takiemu rozumieniu zapisów ugody przeczy wykładnia ugody, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części uzasadnienia. Jednocześnie, należało mieć na uwadze, że uгода została sporządzona przez zawodowego pełnomocnika właścicieli nieruchomości, toteż przyjmując należało, że gdyby obowiązek wypłaty spornych należności został uzależniony od spełnienia dalszych przesłanek (tj. opróżnienia lokalu ze wszystkich rzeczy i wymeldowania), to zostałyby to jasno i jednoznacznie określone w treści ugody. Zważyć także należało, że z zeznań pozwanego wynikało, że celem zawarcia przedmiotowej ugody przez właścicieli nieruchomości było to, aby powódki szybko wyprowadziły się z lokalu, umożliwiając pozwanym przeprowadzenie remontu oraz w dalszej perspektywie czerpanie pożytków z nieruchomości. Bez wątpienia taki cel możliwy był do zrealizowania już w przypadku opuszczenia lokalu przez powódki i wydania kluczy właścicielom nieruchomości.

Natomiast, istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały zeznania pozwanego B. Ł., który nie uczestniczył w czynnościach związanych z zawarciem spornej ugody pozasądowej i nie miał w tym zakresie wiedzy.

Kwalifikacja prawna:

Swoje roszczenia powódki wywodziły z zapisów ugody pozasądowej zawartej z pozwanymi w dniu 20 kwietnia 2017r. W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 917 kc, zgodnie z którym przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

W przedmiotowej sprawie okolicznością sporną pozostawało, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki, uzależniające wypłatę na rzecz powódek należności wskazanych w ugodzie z dnia 20 kwietnia 2017r. Przede wszystkim, wobec podniesionych przez stronę pozwaną twierdzeń i zarzutów, rozstrzygnięcie zależało od ustalenia, czy wypłata świadczeń określonych w ugodzie była uzależniona od opróżnienia lokalu przez powódki oraz od wymeldowania się przez nie w trybie administracyjnym z tegoż lokalu. Nadto, należało ustalić, czy powódki terminowo wykonały obowiązki określone w umowie. Jak wskazuje się w orzecznictwie uгода stanowi niewątpliwie *sui generis* umowę, mocą której strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym

celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać (art. 917 kc). W takiej sytuacji w pełni mają zastosowanie zasady wynikające z art. 65 kc (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 kwietnia 2017r. V ACa 833/15 L.). Zgodnie z treścią art. 65 § 1 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, natomiast w myśl § 2 w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak podnosi się w judykaturze w przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej jego sens ustala się przede wszystkim na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę odgrywają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień. Tekst umowy nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń. Niezbędne jest zbadanie zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli. Jeżeli wykładnia tekstu umowy jest niejasna, budzi wątpliwości, powstaje konieczność ustalenia rzeczywistej treści umowy także przy uwzględnieniu zachowania się stron po zawarciu umowy oraz w trakcie jej wykonywania (por. wyrok SN z dnia 31 maja 2017r., V CSK 507/16, L.). Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 kc. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu (kontekst umowny). Poza tym, mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Wykładnia oświadczeń woli w świetle art. 65 § 1 i 2 kc oparta jest na tzw. metodzie kombinowanej, która w pierwszej fazie procesu wykładni nakazuje ustalać sens oświadczenia woli na podstawie rzeczywistego znaczenia nadawanego oświadczeniu przez obie strony (sens oświadczenia zgodny z rzeczywistą wolą stron). Jeśli jednak brak jest zgodnego rozumienia stron, odwołać należy się do metody obiektywnej, wedle której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli zgodnie z tym, jak adresat oświadczenia sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest więc normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2018r., I CSK 225/17, L.). Zważyć należy, iż zgodnie z treścią § 1 ust. 1 ugody „dłużnicy zobowiązują się do opuszczenia lokalu położonego w G. przy ul. (...) do dnia 15.05.2017 r.”. Wedle § 1 ust. 2 „w przypadku opuszczenia lokalu przez dłużników w terminie o którym mowa w § 1 ust. 1 wierzyciele zapłacą solidarnie na rzecz dłużników kwotę 19.500 zł w następujący sposób: a) kwota 17.500 zł w dniu wyprowadzki, b) kwota 2000 zł w dniu podpisania niniejszej ugody”. Jak stanowił natomiast § 3 ust. 1 „ w przypadku opuszczenia lokalu przez dłużników w terminie o którym mowa w § 1 ust. 1 wierzyciele cofną pozew o zapłatę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w sprawie o zapłatę toczącą się przed Sądem Rejonowym w Gdyni, sygn.. akt I C 605/14”, a także „złożą wnioski o umorzenie wszystkich toczących się przeciwko dłużnikom postępowań egzekucyjnych oraz zrzekną się wszelkich roszczeń objętych tymi postępowaniami”.

Przechodząc do analizy kontekstu sytuacyjnego w jakim została zawarta przedmiotowa ugoda, zauważyć należy, iż do jej podpisania doszło w czasie, kiedy toczyło się pomiędzy stronami postępowanie sądowe w sprawie o sygnaturze I C 555/16 o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Przedmiotowe postępowanie toczyło się od maja 2014r. Dodatkowo należy zauważyć, że wcześniej z powództwa pozwanych zapadł przeciwko powódcom wyrok eksmisyjny nakazujący im opuszczenie, opróżnienie i wydanie ww. lokalu mieszkalnego, a jednocześnie przyznający im uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazujący wstrzymanie wobec nich wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. W dacie zawarcia ugody powódki w dalszym ciągu zajmowały ww. lokal i oczekiwały na przydział lokalu socjalnego. Okolicznością notoryjną jest, że okres oczekiwania na przyznanie takiego lokalu wynosi w G. nawet kilka lat. Oznacza to, że pozwani przez taki właśnie okres czasu nie mogliby korzystać z lokalu zajmowanego przez powódki, w tym nie mogliby przeprowadzić całościowego remontu nieruchomości umożliwiającego w dalszej kolejności czerpanie pożytków z tej nieruchomości. Jednocześnie, nie ulega wątpliwości, że następowałaby dalsza degradacja budynku. W takich okolicznościach strony zdecydowały się na zawarcie ugody pozasądowej. Jak zeznał na rozprawie pozwany P. H. „ugoda miała na celu, aby powódki wyprowadziły się z lokalu”. W ten sposób pozwani uzyskaliby dostęp do całej nieruchomości jeszcze przed przyznaniem powódcom lokalu socjalnego przez Gminę M. G.. Powyższy cel zawarcia ugody bez wątplenia należy uwzględnić w kontekście wykładni zapisów ugody. Zgodnie z literalnymi zapisami ugody

pozasądowej z dnia 20 kwietnia 2017r. na powódki nałożono jedynie obowiązek opuszczenia lokalu. W treści ugody, której projekt został przygotowany przez fachowego pełnomocnika pozwanych będącego adwokatem, nie ma mowy o obowiązku opróżnienia lokalu. Dodatkowo, w przytoczonym już powyżej § 1 ust. 2 lit. a mowa jest o obowiązku wypłaty kwoty 17.500 zł od dnia wyprowadzki. Zważyć należy, iż w języku potocznym określenie „wyprowadzka” oznacza nic innego jak „opuszczenie zajmowanego lokalu” (por. Słownik języka polskiego pod red. W. Doroszewskiego)¹. Nadto, zważywszy, że przy zawarciu ugody po stronie powodów występował profesjonalny pełnomocnik to należy uznać, że zgodnym zamiarem stron było nałożenie na powódki jedynie obowiązku opuszczenia lokalu. W przeciwnym razie, podobnie jak to ma miejsce w sprawach eksmisyjnych obowiązek dotyczyłby zarówno opuszczenia jak i opróżnienia lokalu. Z tego względu nie można czynić powódkom zarzutu, że nie zabrały wszystkich rzeczy z lokalu, skoro się do tego nie zobowiązały. W treści ugody z dnia 20 kwietnia 2017r. nie uzależniono również wypłaty spornego świadczenia od wymeldowania się powódek z lokalu. Co prawda, w dniu 22 maja 2017r. strony dopisały § 6 stanowiący o obowiązku wymeldowania się powódek z lokalu, lecz nie ma żadnych podstaw do uznania, że obowiązek ten został skorelowany z uprawnieniem do otrzymania świadczenia pieniężnego określonego w § 1 ust. 2 lit. a ugody sądowej. Jednocześnie, należy stwierdzić, że w przypadku opuszczenia przez powódki lokalu i wydania kluczy właścicielom nieruchomości ustały przeszkody do przeprowadzenia gruntowego remontu nieruchomości, co jak wskazano powyżej odpowiada celowi zawarcia ugody. Wreszcie, należało uznać, że powódki nie uchybiły terminowi umownemu do opuszczenia lokalu. Jak bowiem wynika z zeznań powódki M. T., którym Sąd dał wiarę, z uwagi na odniesiony przez nią uraz ręki, P. H. wyraził zgodę na przedłużenie terminu o tydzień. Bezspornie w tym terminie tj. w dniu 22 maja 2017r. powódki opuściły lokal i wydały pozwany klucze. W tych okolicznościach należało uznać, że powódki spełniły wszystkie przesłanki, od których uzależniona była wypłata świadczenia pieniężnego w kwocie 17.500 zł.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 917 kc w zw. z § 1 ugody z dnia 20 kwietnia 2017r. Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódek solidarnie kwotę 17.500 zł. Nadto, na mocy art. 481 kc od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 22 maja 2017r., albowiem zgodnie z treścią umowy ugody powyższa należność była płatna w dniu wyprowadzki.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2010.90.594 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy nakazał ściągnąć od przegrywających niniejszy spór pozwanych opłatę sądową od pozwu w kwocie 875 zł, od której uiszczenia powódki były zwolnione.