

## UZASADNIENIE

L. B., M. B., M-33 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., A. S. i U. H. domagali się zasądzenia na ich rzecz od Gminy Ł. kwoty 8.030 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie od 16.12.2015r. do 15.12.2016r. (pozew k. 2-7)

Pozwana zażądała oddalenia powództwa w całości, podnosząc zarzut powagi rzeczy ugodzonej. Gmina wskazała, że w dniu 16 grudnia pomiędzy stronami doszło do zawarcia ugody sądowej, w treści której powodowie zrzekli się wszelkich roszczeń związanych z korzystaniem z ich nieruchomości. Nadto pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej jednego z powodów wskazując, że współwłaścicielem nieruchomości jest M-33 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, podczas gdy w pozwie jako powoda oznaczono M-33 Spółkę z o.o. (sprzeciw k. 30-34).

Do pozwu strona powodowa załączyła m.in. wydruk KRS dotyczący podmiotu M-33 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej (wydruk KRS k. 21-24)

Wyrokiem z dnia 10 maja 2017 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów koszty postępowania. Sąd meriti uznał za zasadny podniesiony przez pozwanego zarzut powagi rzeczy ugodzonej wskazując, że literalna treść umowy nie pozostawia wątpliwości, że powodowie zrzekli się roszczeń odszkodowawczych, także na przyszłość. Wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywiście sprzecznych z jej zapisaną treścią. Nadto, Sąd Rejonowy uznał, że spółka (...) -33 Sp. z o.o. nie jest uprawniona do żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, bowiem nie jest współwłaścicielem nieruchomości, próbując tym samym zarzut braku legitymacji czynnej. (wyrok k. 49, uzasadnienie k. 52-53).

Od powyższego orzeczenia strona powodowa wniosła apelację, zarzucając naruszenie przez Sąd prawa materialnego art. 65 k.c. w zw. z art. 65<sup>1</sup> k.c. i art. 365 k.p.c., polegającego na błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w ugodzie z dnia 16.12.2015r. Powód zażądał zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, bądź ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji. (apelacja k. 55-57)

W wywiezionej odpowiedzi na apelację pozwana zażądała jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego (odpowiedź na apelację k. 70-72)

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna, a podniesiony w niej zarzut skutkować musi uchyleniem zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Przechodząc do analizy zaskarżonego orzeczenia oraz zarzutu naruszenia prawa materialnego podniesionego przez stronę skarżącą, uznać należy, że w istocie Sąd Rejonowy uchybił przepisowi art. 65 Kodeksu cywilnego, dokonując w sposób niewłaściwy wykładni oświadczeń woli stron, wyrażonych ugodą z dnia 16 grudnia 2015 roku. Dyrektywy interpretacyjne objęte dyspozycją przywołanej wyżej normy odnoszą się do wszystkich kategorii czynności prawnych (w tym niewątpliwie także do ugody) i są wyrazem przyjęcia przez ustawodawcę tzw. metody wykładni subiektywnej, przyznającej pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia. Powyższa konstatacja nie pozwala na poprzestaniu przez Sąd na li tylko literalnym badaniu brzmienia umowy, ale nakłada nań obowiązek oceny treści oświadczeń woli pod kątem okoliczności ich złożenia, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a także ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (tak również SN w wyroku z dnia 31 maja 2017 roku, V CSK 433/16).

Przenosząc te rozważania na grunt sprawy niniejszej stwierdzić trzeba, że okoliczności zawarcia ugody, jej cel, a także zasady współżycia społecznego, uniemożliwiają przyjęcie wykładni złożonych przez strony oświadczeń w sposób, jaki dokonał tego Sąd meriti.

W pkt 1. ugody z dnia 16 grudnia 2015 roku Gmina zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów odszkodowania tytułem zajęcia pasa gruntu nieruchomości do nich należących, ze wskazaniem, że odszkodowanie to obejmuje okres od 8 maja do 31 grudnia 2015 roku. Należy zwrócić uwagę na dokładne oznaczenie ram czasowych, w szczególności zaś precyzyjne wskazanie daty końcowej spornego okresu, jaki zostały objęty świadczeniem odszkodowawczym. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe, zgodne oświadczenie obu stron świadczy o ich wspólnej woli objęcia treścią całej ugody tylko i wyłącznie wskazanego okresu, z wyłączeniem jakichkolwiek roszczeń mogących powstać w przyszłości. Gdyby bowiem było inaczej, strony, zamiast zamykać ramy czasowe datą 31 grudnia 2015 roku i zamieszczać w pkt 2 ugody oświadczenie o zrzeczeniu się przyszłych roszczeń, mogłyby objąć ustalonym odszkodowaniem okres od 8 maja 2015 roku i na przyszłość, co definitywnie zakończyłoby wszelkie spory związane z zajęciem nieruchomości.

Nie można jednocześnie abstrahować od okoliczności i celu ugody, w szczególności o charakterze roszczenia będącego jej przedmiotem- to jest wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości. Powodowie we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z 5.10.2015r. domagali się zapłaty odszkodowania za ściśle określony okres, wskazując na potrzebę umownego uregulowania stosunku także na przyszłość, do czasu zaprzestania naruszeń przez Gminę. Powyższe znalazło wyraz w objęciu ugoda również miesiąca listopada i grudnia, które upłynęły już po złożeniu wniosku. Mając to na uwadze, nie sposób przyjąć, że wolą stron była zupełna rezygnacja z przyszłych roszczeń, mających kompensować przecież oczywiste, bezumowne naruszenie prawa własności powodów. Taka wykładnia, skutkująca de facto wyzbyciem się przez stronę powodową części uprawnień właścicielskich na przyszły, nieograniczony czas, kłóciłaby się z zasadami współżycia społecznego, w szczególności zaś z zasadą uczciwości.

Konsekwencją tego Sąd Okręgowy uznał, że wykładnia oświadczeń woli dokonana przez Sąd I instancji jest wadliwa. Ugoda z dnia 16 grudnia 2015 roku miała, w zamiarze stron, objąć wyłącznie roszczenia dotyczące okresu wskazanego w jej pkt 1., to jest od dnia 8 maja do 31 grudnia 2015 roku. Zważając zaś na zakres powództwa wszczynającego niniejsze postępowanie, roszczenie procesowe powodów obejmuje okres późniejszy, co wyklucza możliwość jego zniweczenia przez skuteczne podniesienie zarzutu powagi rzeczy ugodzonej.

Z uwagi na fakt, że Sąd Rejonowy oddalił powództwo wobec ustalenia istnienia powagi rzeczy ugodzonej i nie dokonał analizy roszczenia procesowego pod kątem wszystkich innych przesłanek zasadności powództwa, uznać trzeba, że Sąd meriti nie rozpoznał sprawy co do jej istoty. W związku z tym, zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. zaszła konieczność uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Na marginesie wskazać jedynie należy, gdyż nie było to przedmiotem apelacji skarżących, że w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób zaaprobować stanowiska pozwanego, co do braku legitymacji czynnej po stronie jednego z powodów. Błędne oznaczenie nazwy spółki w pozwie, przy jednoczesnym przedłożeniu odpisu KRS podmiotu właściwego, będącego zgodnie z KW współwłaścicielem nieruchomości winno być poczytane jako oczywista omyłka pisarska.

Po zwróceniu akt Sądowi I instancji, Sąd ten winien dokonać ponownej, wszechstronnej analizy zasadności roszczenia będącego przedmiotem procesu i w miarę potrzeby przeprowadzić konieczne postępowanie dowodowe na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Z uwagi na wszystko powyższe orzeczono jak na wstępie.