

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2014 roku S. W. wniósł o ustalenie, że ugoda zawarta przed tutejszym Sądem w dniu 09 października 2013 r. w sprawie o sygn. II C 322/13 pomiędzy Miastem S. W. i S. W. jest nieważna.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż Miasto S. W. złożyło do tutejszego Sądu pozew o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) przy ul.(...) w W.. Sprawa otrzymała sygn. akt II C 322/13. Równolegle do tego postępowania toczyła się sprawa z powództwa Miasta S. W. o eksmisję S. W. z przedmiotowego lokalu. Sąd I instancji orzekł eksmisję S. W., jednak pozwany wniósł od niniejszego orzeczenia apelację. W czasie prowadzenia obu postępowań powód poważnie chorował, jak również bał się, że utraci lokal do prowadzenia działalności gospodarczej, w związku z czym udzielił pełnomocnictwa swojemu synowi do zawarcia ugody z Miastem S. W. w sprawie rozłożenia na raty kwoty wynikającej z pozwu jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego. Celem ugody było odsunięcie w czasie widma egzekucji komorniczej i umożliwienie powodowi dokonywania zapłaty w ratach. W dniu 17 października 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok, w którym ustalił, że Miasto S. W. nie wypowiedziało skutecznie S. W. umowy, a tym samym nie utracił on tytułu do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pełnomocnik S. W. zawarł ugodę w przedmiocie rozłożenia na raty kwoty 6590,76 zł stanowiącej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu, jednak wobec wyroku Sądu Okręgowego wydanego w sprawie V Ca 1280/13 S. W. wskazał, że kwota objęta ugodą stała się w znacznej mierze nienależną Miastu S. W.. ( pozew, k. 1-3).

Na rozprawie w dniu 2 października 2014 roku pełnomocnik Miasta S. W. wniósł o oddalenie powództwa, ponieważ powód nie wskazał przepisów ani powodów dla których ugoda miałaby być nieważna. ( protokół, k. 24).

W toku prowadzonego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto S. W. wniosło do tutejszego Sądu pozew o eksmisję S. W. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W.. (pозew o eksmisję, akta II C 406/13, k.104). Wyrokiem z dnia 3 września 2012 roku tutejszy Sąd nakazał S. W. opróżnienie i wydanie Miastu S. W. część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym o numerze (...) położonego w W. przy ul (...). ( wyrok z dn. 3.09.2012, akta II C 406/11, k.104).

W dniu 9 października 2013 roku pomiędzy Miastem S. W. a S. W. (reprezentowanym przez M. W. (1)) przed tutejszym Sądem doszło do zawarcia ugody, zgodnie z treścią której S. W. zobowiązał się zapłacić na rzecz Miasta S. W. kwotę 6 590,76 zł tytułem zaległości w opłatach powstałych do końca kwietnia 2012 roku związanych z lokalem mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy ul.(...) i tytułem kosztów postępowania związanych ze sprawą w sześciu równych ratach po 1098,46 zł, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca poczynając od miesiąca listopada 2013 roku, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat Miastu S. W. należą się odsetki ustawowe od następnego dnia po dniu płatności, a w przypadku uchybienia terminowi płatności przekraczającemu 30 dni cała niezapłacona kwota stanie się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. ( ugoda, k. 156, akta II C 322/13).

Wyrok z dnia 3 września 2012 roku w sprawie II C 406/13 zaskarżył S. W., zaś Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy zmienił wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddalił. Sąd Okręgowy uznał, iż wypowiedzenie dokonane przez Miasto S. W. okazało się bezskuteczne, wobec czego powództwo podlegało oddaleniu. ( wyrok SO, akta V Ca 1280/13, k. 154).

Pismem z dnia 2 grudnia 2013 roku powód zwrócił się do Miasta S. W. z wnioskiem o dokonanie korekty obciążających go opłat za korzystanie przedmiotowego lokalu, poprzez obciążenie go za okres od 1 czerwca 2009 roku do dnia

złożenia niniejszego pisma podstawowym czynszem z tytułu najmu, w miejsce naliczanych dotychczas zwiększonych opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. ( pismo powoda, k. 5-6).

Pozwane Miasto S. W. stwierdziło, iż ugoda kształtuje prawa i obowiązki stron i skierowało powoda na drogę postępowania sądowego.(pismo pozwanego –k.4)

Powód zapłacił pierwszą ratę wynikającą z przedmiotowej ugody w wysokości 1098,76 zł. (bezsporne).

Powyższe Sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody. Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości i autentyczności dokumentów złożonych do akt sprawy (w tym złożonych w postaci kopii) stąd były one przydatne do ustalenia stanu faktycznego.

### **Sąd zważył co następuje:**

Podstawą normatywną powództwa S. W. jest art. 189 k.p.c. zgodnie, z którym można żądać ustalenia nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma się w tym interes prawny. 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. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w wyroku SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445. Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Wobec tego należy także dodać, że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, "gdy istnieje niepewność stanu prawnego" (E. W.) lub "gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny (tak M. W.).

W niniejszej sprawie Sąd nie miał wątpliwości co do tego, iż powód miał interes prawny w ustaleniu nieważności ugody z dnia 9 października 2013 r, gdyż pozwane Miasto S. W. odmówiło uchylenia się od skutków prawnych tej ugody i skierowało powoda na drogę postępowania sądowego.

Uchylenie się od skutków materialnoprawnych ugody sądowej po prawomocnym zakończeniu procesu następuje na drodze powództwa o ustalenie nieważności ugody (art. 189 k.p.c.). W procesie takim strona może wskazywać na wady oświadczenia woli (art. 82 i nast. k.c.), bądź wykazywać - z powołaniem się na przepisy prawa materialnego - że ugoda jako czynność prawna jest nieważna z przyczyn wskazanych w art. 58 k.c. ( wyrok Sądu Najwyższego z dn. 16.04.2002 r., V CKN 953/00).

Według art. 58 § 2 k.c. nieważna jest również czynność prawna sprzeczna z **zasadami współżycia społecznego**. Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327).

Jak wskazał Sąd Najwyższy zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611).

W przedmiotowej sprawie powód trafnie powoływał się na zasady współżycia społecznego. W chwili zawierania ugody z Miastem S. W. pozwany obciążał powoda opłatami za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwu i trzykrotności dotychczasowych opłat za najem, a ugoda dotyczyła należności za bezumowne korzystanie z lokalu za okres, kiedy pozwany uznał, że pozbawił powoda tytułu do lokalu. Równolegle na etapie II Instancji toczyła się sprawa

o eksmisję powoda, jednak Sąd w sprawie, w której doszło do zawarcia ugody, nie zgodził się na jej zawieszenie do czasu rozpoznania sprawy eksmisyjnej. Ugoda została zawarta przed rozpoznaniem apelacji w sprawie o eksmisję. Powód w czasie, gdy zawierał ugode przewlekłe chorował (nawrót choroby nowotworowej), co przełożyło się na jego sytuację majątkową i skutkowało utratą płynności finansowej, a tym samym prowadziło do opóźnień w terminowym regulowaniu opłat na rzecz pozwanego. Z uwagi na to, że S. W. obawiał się, że utraci lokal, w którym prowadził działalność gospodarczą upoważnił swojego syna do zawarcia ugody z Miastem S. W. w sprawie rozłożenia na raty kwoty 6 590,76 zł stanowiącej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W..

Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

Sąd uznał, że w niniejszym przypadku zachowanie Miasta S. W. jest nieuczciwe i narusza zasady współżycia społecznego, gdyż powód nie utracił tytułu do przedmiotowego lokalu- to pozwany błędnie przyjął, że skutecznie rozwiązał umowę ze S. W.. W opinii Sądu powód nie powinien ponosić opłat w wysokości kilkukrotności czynszu najmu- jak to jest uwzględnione w ugodzie, lecz w wysokości jednokrotności czynszu.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że ugoda zawarta przez powoda z pozwanym w sprawie II C 322/13 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w W. jest nieważna.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie stroną przegrywającą jest pozwany-Miasto S. W., który winien zwrócić S. W. koszty procesu na którą składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 330 zł.