

**Sygn. akt IC 326/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o. o. Sp. K. z siedzibą w W.

przeciwko P. S.

przy udziale interwenienta ubocznego Miasta (...)

o eksmisję

1. nakazuje P. S. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...) wraz z osobami prawa ich reprezentującymi i wszystkimi rzeczami i wydać go na rzecz powoda;
2. ustala, że P. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. wykonanie orzeczonej eksmisji wstrzymuje do czasu złożenia P. S. przez Miasto (...) oferty najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt **IC 326/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 6 lutego 2014 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o nakazanie pozwanemu P. S. ,aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

Dowód: pozw wraz z załącznikami-k.2-28.

Pismem z dnia 16 maja 2014 r. interwenient uboczny m.(...)wniosło po stronie powoda o orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego, a także zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Dowód: interwencja uboczna-k.57-58.

Na rozprawie pełnomocnik pozwanego uznał powództwo wnosząc dodatkowo o przyznanie lokalu socjalnego z uwagi na stan zdrowia.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

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

Pozwany P. S. zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w W. stanowiący własność powoda. Pozwany był najemcą przedmiotowego lokalu, zaś powód w związku z nabyciem lokalu wstąpił na podstawie art. 678 § 1 k.c. w prawa i obowiązki poprzedniego wynajmującego, tj. spółki pod firmą (...) sp. z o.o. l sp.k., wynikające z umowy najmu.

Dowód: wydruk wypisu pełnego elektronicznego systemu ksiąg wieczystych przedmiotowego lokalu KW (...) -k.18-22.

W związku z zaległościami w zapłacie czynszu i innych opłat należnych właścicielowi lokalu powód w dniu 26 września 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat, których wysokość przekracza czynsz wraz opłatami za pełne trzy okresy płatności i wynosił 3.659,38 zł. Równocześnie w wezwaniu do zapłaty powód zastrzegł, iż nieuregulowanie zaległości we wskazanym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu.

Dowód: zestawienie opłat za okres 2010-2013-k.23, wezwanie do zapłaty z dnia 26 września 2013 r. wraz z potwierdzeniem odebrania pisma-k.24, pełnomocnictwo dla M. H. upoważniające do reprezentowania powód-k.25-26.

Ponieważ pozwany zaległości nie uregulował powód pismem z dnia 28 października 2013 r. wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2013 r.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28 października 2013 r. -k. 27.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności, które nie były sporne pomiędzy stronami oraz znajdowały potwierdzenie w dokumentacji znajdujących się w aktach sprawy.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powód dochodził nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz wydania mu przedmiotowego lokalu. Na rozprawie z dnia 20 maja 2014 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że uznają powództwo, wnosząc o przyznanie im lokalu socjalnego.

Sąd zważył, że uznanie powództwa jest czynnością procesową przewidzianą w art. 213 § 2 k.p.c. Czynność ta wiąże Sąd, jeżeli nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa. Ocena, czy zachodzi jedna z wymienionych przesłanek niedopuszczalności uznania powództwa, powinna nastąpić w zasadzie wyłącznie w świetle materiału procesowego znajdującego się w aktach sprawy.

Uznanie powództwa, jako odnoszące się zarówno do podstawy prawnej, jak i faktycznej zgłoszonego żądania, stanowi akt dyspozycyjny, lecz o ograniczonym znaczeniu, mianowicie podlega kontroli co do jego zgodności z obowiązującym stanem prawnym i obiektywnie istniejącym stanem faktycznym. Spełnienie tego wymogu kontroli powinno być poprzedzone wyjaśnieniem, w niezbędnym zakresie, elementów stanu faktycznego i właściwej w świetle przepisów prawa materialnego podstawy zgłoszonego i uznanego żądania. Dopiero wynik takich prawidłowo dokonanych czynności pozwala na rozeznanie w okolicznościach sprawy w rozumieniu powołanego przepisu art. 213 § 2 k.p.c. i stanowi dostateczną podstawę do wyrażenia oceny co do znaczenia, jakie może odegrać akt uznania pozwu. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie uznanie powództwa należy uznać za skuteczne. Nie ma przepisu, który w tym przypadku zabraniałby dokonania tej czynności, czynność ta nie jest także sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa. Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo wytoczone przez powoda (pkt 1 wyroku).

Orzekając eksmisję, Sąd – w myśl art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) – bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzeka w tym zakresie o uprawnieniu osób,

których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd nie może przy tym - w myśl art. 14 ust. 4 ww. ustawy - orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany P. S. należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 3 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest on bowiem osobą chorą psychiczną o rozpoznanej schizofrenii paranoidalnej. Nie ma przy tym możliwości zamieszkania w innym lokalu, aniżeli dotychczas używany z uwagi stan zdrowia.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że P. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 wyroku).

Wobec powyższego w punkcie 3 wyroku Sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy.

W punkcie 4 wyroku Sąd na podstawie art. 102 kpc odstąpił od obciążania pozwanego kosztami sądowymi uznając, że zachodzi przypadek szczególnie uzasadniony przewidziany w tym przepisie. Sytuacja w jakiej znalazł się pozwany i jego stan zdrowia uzasadniają odstąpienie od obciążenia jego obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda oraz interwenienta ubocznego tych kosztów.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi interwenienta ubocznego.