

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2021r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2021r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. G.

przeciwko M. W. (1)

przy interwencji ubocznej (...) po stronie powódki

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 29 stycznia 2021r.,

sygn. akt I.C.1724/20

oddala apelację.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 5.02.2020r. powódka D. G. wystąpiła o orzeczenie eksmisji pozwanej M. W. (1) z lokalu mieszkalnego w P. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podniosła, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu i zawarła z pozwaną umowę najmu, która to umowa została wypowiedziana pozwanej z uwagi na zaległości czynszowe. Pozwana nie opuściła jednak lokalu i nadal nie reguluje opłat.

Na rozprawie w dniu 13.01.2021r. pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa, wskazując na swoją sytuację zdrowotną i finansową oraz wieloletnie zamieszkiwanie w lokalu. Następnie pozwana oświadczyła, że wnosi o orzeczenie eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

Interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiło (...), które domagało się oddalenia powództwa zarzucając, że powódka nie wykazała swej legitymacji czynnej na dzień jego wytoczenia oraz przesłanek wypowiedzenia pozwanej umowy najmu wynikających z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.

Wyrokiem z dnia 29.01.2021r., sygn. akt I.C.1724/20 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy powołał się na art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i wyjaśnił, że wystarczającą podstawą do oddalenia powództwa było niezachowanie przez powódkę procedury wypowiedzenia przewidzianej w tym przepisie.

Sąd podkreślił, że doręczenie lokatorowi wezwania do zapłaty jest niezbędnym warunkiem skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu z uwagi na zaległości w czynszu i innych opłatach. Na rozprawie 13.01.2021r. Przewodniczący poinformował, że w aktach takiego wezwania (upomnienia) nie ma, a równocześnie pozwana stanowczo zaprzeczyła, aby wezwanie otrzymała. W odpowiedzi pełnomocnik powódki poinformował, że zarządca nieruchomości, który złożył oświadczenie o wypowiedzeniu ((...)) na pewno takie wezwanie wobec pozwanej niejednokrotnie skierował oraz że eksmisja i tak powinna zostać orzeczona, bowiem pozwana się na nią zgadza i strony są już umówione, chodzi zaś o to, aby pozwanej przyznać prawo do lokalu socjalnego, czemu powódka się nie sprzeciwia. Pełnomocnik powódki, będąc uświadomionym o konieczności wykazania skierowania do pozwanej wezwania do zapłaty (upomnienia), nie złożył wniosków dowodowych i zażądał jak najszybszego zakończenia sprawy. Tym samym powódka nie wykazała, by doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Pełnomocnik powódki nie wykazał bowiem, aby wobec powódki rzeczywiście wystosowano wezwanie do zapłaty zaległości ze stosownym, wymaganym przez prawo pouczeniem.

Jak wynika z oświadczeń pełnomocnika, wezwanie to miało zostać skierowane przez zarządcę – (...). Ani w aktach niniejszej sprawy, ani w aktach sprawy o sygn. I.C.1724/20 takowego nie ma. W tych drugich aktach, poza wezwaniem do zapłaty, ale bez pouczenia i poinformowania o zamiarze wypowiedzenia kierowanymi przez (...), jest jedynie wezwanie przedprocesowe z 13.04.2017r. (k.14). Zostało ono jednak złożone nie przez (...) – jak twierdził pełnomocnik powódki – ale przez ówczesnego pełnomocnika procesowego powódki, który jedynie takim właśnie pełnomocnictwem się legitymował (k.6) i nie miał pełnomocnictwa materialnoprawnego do złożenia za powódkę upomnienia i wezwania, o jakim mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.

Sąd podkreślił, że nie miał obowiązku szczegółowo pouczać i instruować pełnomocnika powódki, jak wygrać sprawę. Na rozprawie 13.01.2021r. pełnomocnik powódki został uświadomiony w sposób wystarczający i adekwatny do sytuacji o problemie, jaki w sprawie został dostrzeżony przez Sąd i wobec tego pouczenia zachował się biernie. Pełnomocnik powódki uznał, że sprawa jest tak oczywista, iż nie ma potrzeby powoływać dowodów, zważywszy, iż strony de facto się porozumiały co do eksmisji z orzeczeniem lokalu socjalnego. To jednak nie wiąże Sądu, który może orzec eksmisję jedynie przy zachowaniu warunków skuteczności wypowiedzenia. Nie sposób też przyjąć, że pozwana uznała powództwo. Wyraźnie wniosła o oddalenie powództwa i stanowisko to podtrzymywała w toku rozprawy. Nie do przyjęcia jest praktyka pełnomocnika powódki, który trywializował stanowisko pozwanej i na rozprawie próbował od niej uzyskać potwierdzenie, że zgadza się na eksmisję, przekonując ją, że będzie ono z prawem do zwarcia umowy socjalnego najmu lokalu. Takie zachowanie nie może zastąpić jego inicjatywy dowodowej na okoliczność, którą na rozprawie Sąd wyraźnie mu wskazał jako niewykazaną.

Badanie innych okoliczności Sąd uznał w tej sytuacji za zbyteczne, gdyż brak wykazania zachowania procedury upominawczej wobec lokatora jest wystarczający do stwierdzenia nieskuteczności wypowiedzenia. Jakkolwiek można konwalidować wniesieniem pozwu brak prawidłowego wypowiedzenia umowy, to nie jest to dopuszczalne wobec braku poprzedzającego je wezwania (upomnienia) z pouczeniem.

Apelację od wyroku złożyła powódka, wnosząc o jego uchylenie.

Powódka nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, jakoby pozwanej nie została skutecznie wypowiedziana umowa najmu. Według powódki w ramach dostępnych dokumentów nie zostało przez Sąd Rejonowy prawidłowo zweryfikowane zeznanie pozwanej co do nieotrzymania upomnienia zawierającego wezwanie do zapłaty zaległości wraz z pouczeniem o możliwości wypowiedzenia umowy najmu. W tym zakresie powódka powołała się na dokumenty w aktach (...), które jej zdaniem potwierdzają poprawne wypowiedzenie stosunku najmu zgodnie z art. 11 u.o.p.l.

Powódka wskazała także na stanowisko procesowe pozwanej przedstawione na rozprawie, kiedy to dwukrotnie wniosła ona o eksmisję z przyznaniem lokalu socjalnego i ani razu nie wniosła jak w odpowiedzi na pozew.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniosł o jej oddalenie, natomiast pozwana wskazała, że „jest zgodna z ewentualnym wyrokiem eksmisji z prawem do lokalu socjalnego”.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wyjść należy od tego, że w apelacji nie zgłoszono wniosku o przeprowadzenie nowych dowodów, który to wniosek podlegałby rozpoznaniu przez Sąd Okręgowy przy ewentualnym uwzględnieniu przepisu art. 381 k.p.c., na który powołał się interwenient uboczny w odpowiedzi na apelację (przepis stanowi, że „sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później”). Wprawdzie powódka dołączyła do apelacji kserokopie dokumentów mających wykazać jej twierdzenia, ale były to dokumenty włączone już wcześniej przez Sąd Rejonowy do materiału dowodowego niniejszej sprawy. Mianowicie postanowieniem wydanym na rozprawie 13.01.2021r. Sąd Rejonowy dopuścił dowód z dokumentów zawartych w aktach (...) (k.71), odnosił się także do nich w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Należało więc uznać, że przedłożenie kserokopii tych samych dokumentów wraz z apelacją miało charakter jedynie porządkujący, gdyż umożliwiałoby zarówno Sądowi Okręgowemu, jak i pozostałym uczestnikom procesu łatwiejsze zrozumienie toku rozumowania powódki.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy – wbrew wymogowi wynikającemu z art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. – nie wskazał podstawy faktycznej swego rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które uznał za udowodnione, a ewentualnie za bezsporne i nie wymagające dowodu. Sąd Rejonowy podkreślił, że na jego rozstrzygnięciu zaważyła jedna tylko kwestia, a mianowicie niedochowanie przez powódkę procedury prowadzącej do rozwiązania umowy najmu, w związku z czym za zbędne uznał badanie innych zagadnień. W świetle przywołanego przepisu nie zwalniało to jednak Sądu Rejonowego od przytoczenia faktów stanowiących punkt wyjścia dla oceny skuteczności wypowiedzenia.

Z uwagi na to Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. wskazuje, że przy rozstrzygnięciu sprawy na skutek apelacji opierał się na następującym stanie faktycznym:

W dniu 1.09.2005r. powódka D. G. – jako właściciel nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) – podpisała z pozwaną M. W. (1) i jej mężem M. W. (2) umowę najmu części lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku na tej nieruchomości. Umowę zawarto na czas określony, ustalając wysokość czynszu oraz rodzaje należności, za które najemcy będą ponosić dodatkowe opłaty, a także termin ich płatności (dowód: kserokopia umowy najmu k.56-58). M. W. (2) zmarł przed lipcem 2014r. (dowód: oświadczenie pozwanej na rozprawie 8.06.2018r. w sprawie (...) – k.41-42).

W 2012r. powódka powierzyła administrowanie nieruchomością (...) w P., które w ramach administrowania m.in. prowadzi rozliczenia i kieruje do najemców wezwania do zapłaty należności (dowód: pozew i wezwania do zapłaty w sprawie (...) – k.4,12,13).

Od 2010r. zaczęły powstawać zaległości w regulowaniu świadczeń dotyczące lokalu nr (...) i administrator nieruchomości pismami z 21.06.2012r. i z 18.08.2014r. wzywał pozwaną do ich uregulowania pod rygorem rozpoczęcia procedury dochodzenia należności na drodze sądowej. Według wyliczeń administratora na dzień 30.06.2017r. zadłużenie pozwanej wynosiło 7.032,84zł. Powódka 5.06.2017r. udzieliła pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu Z. B. do jej reprezentowania w sprawie o zapłatę przeciwko M. W. (1) i 28.07.2017r. wniosła przeciwko niej pozew, domagając się zasądzenia kwoty 7.032,84zł stanowiącej należności czynszowej za okres VII 2014 – VII 2017. Wyrokiem z dnia 24.10.2018r., sygn. akt (...) (...) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.432,70zł wraz z odsetkami za opóźnienie, a w pozostałej części oddalił powództwo (dowód: pozew i załączniki oraz wyrok w sprawie (...) – k.2-5,6,12,13,17-18,57).

W dniu 13.04.2017r. radca prawny Z. B. w imieniu właściciela nieruchomości skierował do pozwanej M. W. (1) pismo zatytułowane „Ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do polubownego zakończenia sprawy”. W piśmie tym zawarte zostało wezwanie do uiszczenia zaległości czynszowych związanych z zajmowanym lokalem, wynoszących na 31.03.2017r. kwotę 6.417,99zł, podano także, że zaległość należy uiścić w nieprzekraczalnym terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem skierowania roszczenia na drogę postępowania sądowego oraz

poinformowano, że brak zapłaty zaległości w określonym terminie skutkować będzie także rozwiązaniem stosunku najmu zajmowanego lokalu. Pismo zostało doręczone pozwanej 18.04.2017r. (dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia w aktach (...) – k.14-15).

Pismem z 15.02.2018r. administrator nieruchomości skierował do pozwanej M. W. (1) wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powołaniem na art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i niezachowanie dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległości czynszowych. Pozwana otrzymała wypowiedzenie (bezsporne: fakty przyznane przez pozwaną – k.70).

W świetle przedstawionych okoliczności Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego odnośnie do bezzasadności powództwa.

Powódka domagała się nakazania eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu mieszkalnego, powołując się na przysługujące jej prawo własności oraz rozwiązanie łączącej strony umowy najmu. Powódka wywodziła zatem roszczenie z art. 222 § 1 k.c. (który stanowi, że „właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”) oraz art. 675 § 1 k.c. (który stanowi, że „po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym /.../”). Wprawdzie interwenient uboczny przystępując do procesu kwestionował legitymację czynną powódki (k.38v) i prawdą jest, że powódka nie przedstawiła dowodu potwierdzającego, że aktualnie jest właścicielką nieruchomości (takim dowodem jest w szczególności odpis z księgi wieczystej czy choćby wskazanie na numer elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości – art. 3 u.k.w.h.), natomiast skoro zostało ustalone przez Sąd Okręgowy, że strony zawarły umowę najmu lokalu, legitymację powódki uzasadniał art. 675 § 1 k.c.

Umowa najmu podlegała przepisom ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020/611, art. 1 u.o.p.l.). Ponieważ pozwana na jej podstawie była uprawniona do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez powódkę stosunku najmu mogło nastąpić tylko z przyczyn określonych ustawie (art. 11 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l.). Powódka zainicjowała procedurę wypowiedzenia w 2017r. i kontynuowała ją w 2018r., a podstawą jej dążenia do rozwiązania umowy najmu były zaległości czynszowe pozwanej. W tym czasie art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. stanowił, że „nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności” (Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczył aktualne brzmienie przepisu, obowiązujące od 21.04.2019r., z tym że błąd ten nie wpłynął na prawidłowość rozstrzygnięcia). Z regulacji ustawowej wynika, że doprowadzenie przez wynajmującego (który jest „właścicielem” w rozumieniu ustawy – art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.) do rozwiązania umowy najmu w razie powstania po stronie najemcy zaległości czynszowych co najmniej za trzy pełne okresy płatności wymagało: 1) uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; 2) wypowiedzenia dokonanego na piśmie (pod rygorem nieważności) i określającego przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l.).

W rozpoznawanym przypadku, jak słusznie uznał Sąd Rejonowy, powódka nie spełniła pierwszego w wymienionych wymogów, czego konsekwencją jest nieskuteczność późniejszego wypowiedzenia. Jako konieczne uprzedzenie nie mogły być z pewnością potraktowane wezwania do zapłaty zaległego czynszu wystosowane do pozwanej przez administratora nieruchomości pismami z 21.06.2012r. i z 18.08.2014r., gdyż z pism tych w żadnym stopniu nie wynika, aby powódka zamierzała wypowiedzieć umowę najmu i w związku z tym wyznaczała pozwanej dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Charakter uprzedzenia można natomiast przepisać wezwaniu z 13.04.2017r., w którym w sposób dostateczny ujawniono zamiar właściciela nieruchomości dotyczący rozwiązania umowy najmu na wypadek nieuregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym, miesięcznym terminie od

otrzymania wezwania. Sąd Rejonowy prawidłowo natomiast stwierdził, że osoba kierująca uprzedzenie nie była do tego umocowana.

Pismo z 13.04.2017r. sporządził radca prawny Z. B. powołując się na działanie „w imieniu właściciela” nieruchomości. Z materiału sprawy nie wynika jednak, aby w tej dacie ww. rzeczywiście posiadał umocowanie pochodzące od powódki. Powódka udzieliła mu pełnomocnictwa dopiero w dniu 5.06.2017r. i było to pełnomocnictwo procesowe w rozumieniu art. 91 k.p.c., a więc pełnomocnictwo do dokonywania w imieniu powódki czynności procesowych w procesie o zapłatę przeciwko pozwanej. W apelacji powódka podniosła, że ustanowiony przez nią pełnomocnik procesowy był także upoważniony do „pisania wszelkiego rodzaju wezwań i pouczeń”. Nawet gdyby tak było (co nie wynika jednak z treści pełnomocnictwa procesowego z 5.06.2017r.), to owo umocowanie miałoby skutek od 5.06.2017r. Powódka nie twierdziła natomiast nawet, aby wcześniej, w szczególności przed 13.04.2017r. udzieliła radcy prawnemu umocowania do działania w jej imieniu w jakiegokolwiek formie (choćby ustnie) czy też aby został on umocowany przez administratora nieruchomości, którego powódka ustanowiła w 2012r. Nie mogła przy tym zastępować udzielenia umocowania przywołana w apelacji okoliczność, że „w praktyce” radca prawny prowadzący obsługę administratora kieruje tego rodzaju pisma do najemców lokali administrowanych przez (...).

W orzecznictwie sądów powszechnych uprzedzenie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., kwalifikuje się zazwyczaj, choć bez bliższego wyjaśnienia, jako oświadczenie woli w rozumieniu art. 60 k.c., a tym samym składnik czynności prawnej (por. wyroki Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z 24.07.2013r., IX.C.283/12 i z 3.01.2017r., I.C.992/16 czy wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z 26.06.2015r., I.C.240/14; przeciwko temu stanowisku przemawia to, że oświadczeniem woli jest zachowanie podjęte w celu wywołania skutku prawnego w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego, a w przypadku uprzedzenia taki skutek prawny nie jest bezpośrednio wywołany, gdyż powoduje go dopiero wypowiedzenie umowy). Z kolei w doktrynie uznaje się, że nie jest ono oświadczeniem woli, tj. składnikiem czynności prawnej wypowiedzenia umowy najmu, natomiast skoro stanowi przejaw woli wynajmującego, należy stosować do niego per analogiam przepisy k.c. dotyczące oświadczeń woli (por. M. Pecyna, „Podmiotowe i przedmiotowe przesłanki skuteczności wygaśnięcia stosunku najmu lokalu na tle regulacji u.p.p.l.”, TPP 2002/1-2/45-92).

Sąd Okręgowy aprobuje stanowisko doktryny. Niewątpliwie wystosowanie uprzedzenia jest zdarzeniem prawnym, a ponadto przez to, że oprócz notyfikacji zamiaru wypowiedzenia umowy najmu uprzedzenie zawiera także wyznaczenie najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności oraz jest elementem niezbędnym w procedurze rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem, wykazuje ono znaczne podobieństwo do oświadczenia woli. Musi ono zatem pochodzić od wynajmującego albo od osoby przez niego umocowanej (umocowanie do dokonania czynności nie mającej charakteru czynności prawnej zwykle określa się terminem „upoważnienia”). Gdy takiego upoważnienia nie udzielono, zachodzi podobieństwo do działania przez rzekomego pełnomocnika, a zatem można analogicznie odnieść do tego przypadku regulację dotyczącą skutków dokonania jednostronnej czynności prawnej bez pełnomocnictwa, tj. art. 104 k.c. (podobnie na tle braku upoważnienia udzielonego przez kupującego do zawiadomienia sprzedawcy o niezgodności towaru z umową – wyrok SN z 17.11.2010r., I CSK 75/10).

Przepis ten jako zasadę (art. 104 zd. 1) przewiduje natomiast nieważność jednostronnej czynności podjętej bez umocowania, przy czym w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana jako adresat uprzedzenia wyraziła zgodę na działanie bez umocowania, co otwierałoby drogę do odpowiedniego stosowania przepis o zawarciu umowy bez umocowania (art. 104 zd. 2 k.c. w zw. z art. 103 k.c.).

Podsumowując, nie można przyjąć, aby doszło do skierowania do pozwanej uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia jej dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, a tym samym późniejsze wypowiedzenie umowy najmu nie mogło być skuteczne. Stosunek najmu łączący strony nie został zatem rozwiązany i po stronie pozwanej nie zaktualizował się w związku z tym wynikający z art. 675 § 1 k.p.c. obowiązek wydania lokalu powódce jako wynajmującej.

Wprawdzie powódka nie zgłosiła zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 213 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, natomiast w apelacji wyraźnie nawiązała do tego przepisu podkreślając, że na rozprawie 13.01.2021r. pozwana dwukrotnie wniosła o orzeczenie eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy zasadnie jednak przyjął, że takie oświadczenie pozwanej nie może być traktowane jako uznanie powództwa w rozumieniu powyższego przepisu.

Uznanie powództwa jest czynnością procesową, aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (por. np. wyrok SN z 18.03.2011r., III CSK 127/10). W niniejszej sprawie pozwana jasno określiła swoje stanowisko procesowe w złożonej na rozprawie przed Sądem Rejonowym odpowiedzi na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa. Wprawdzie w dalszym przebiegu rozprawy pozwana dwukrotnie stwierdziła, że wnosi o orzeczenie eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, natomiast rzeczywistą intencję pozwanej oddaje odpowiedź na apelację, w której końcowej części mowa jest o tym, że „jest zgodna z ewentualnym wyrokiem eksmisji z prawem do lokalu socjalnego” (o który to lokal pozwana stara się od kilku lat). Zgodę na wyrok pozwana w istocie uzależniała więc od wydania przez sąd orzeczenia o jej uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Skoro jednak uznanie powództwa jest stanowczym, bezwarunkowym oświadczeniem woli i wiedzy pozwanego, to uznanie powództwa dokonane pod warunkiem nie jest dopuszczalne i sąd powinien je pominąć (por. wyrok SN z 1.06.1973r., II CR 167/73, publ. OSNC 1974/5/94).

Niezależnie od tego z art. 213 § 2 k.p.c. wynika, że sąd nie jest związany uznaniem powództwa, jeżeli uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W przedmiotowej sprawie, gdyby kwalifikować oświadczenie pozwanej złożone na rozprawie jako uznanie powództwa, nie mogłoby być ono wiążące, gdyż – jak już zostało to wyżej wyjaśnione – nie zostały spełnione przesłanki zasadności powództwa o wydanie lokalu w postaci rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Uznanie byłoby więc sprzeczne z prawem.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżany wyrok jest prawidłowy i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk