

## **Informacja dla zdającego**

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, proszę przygotować – jako należycie umocowany pełnomocnik powoda radca prawny Jerzy Nowak - apelację, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, sporządzić opinię prawną – z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
  2. Należy przyjąć, że:
    - a) wszystkie dokumenty zostały sporządzone i złożone we właściwej formie i podpisane przez uprawnione osoby, a także zawierają wszystkie wymagane prawem adnotacje i pieczęcie,
    - b) prawidłowo uiszczono opłaty skarbowe od pełnomocnictw oraz opłaty sądowe od pozwu i sprzeciwu od wyroku zaocznego,
    - c) załączniki do pism procesowych stron, które nie zostały włączone do akt sprawy, zostały prawidłowo złożone.
- Ponadto należy przyjąć, że w aktach sprawy znajdują się:
- a) wszystkie wymagane pełnomocnictwa, zarządzenia, dowody doręczeń oraz dowody nadania pism stronie przeciwnej,
  - b) faktura nr 324/18 stwierdzająca zakup przez Annę Zaradną w dniu 2 czerwca 2018 r. glazury za kwotę 4 800 zł,
  - c) faktura nr 325/18 stwierdzająca zakup przez Annę Zaradną w dniu 2 czerwca 2018 r. terakoty za kwotę 5 500 zł,
  - d) faktura nr 326/18 stwierdzająca zakup przez Annę Zaradną w dniu 2 czerwca 2018 r. marmuru za kwotę 7 100 zł.
3. Sporządzając apelację lub opinię należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem uprawnionej osoby.
  4. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie apelacji, zdający nie ma obowiązku określenia wysokości należnej opłaty oraz powinien przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny.
  5. Data rozwiązania zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań – Stare Miasto w Poznaniu,  
wpłynęło 7 stycznia 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Poznań, dnia 7 stycznia 2021 r.

**Sąd Rejonowy  
Poznań Stare Miasto  
w Poznaniu**

**Powód: Jan Kowalski**

zam. 61-827 Poznań, al. Marcinkowskiego 13 m 3

nr PESEL 66120700268

zastępowany przez radcę prawnego

Jerzego Nowaka prowadzącego kancelarię w Poznaniu ul.  
Młyńska 3/7

**Pozwana: Anna Zaradna**

zam. 61-540 Poznań, ul. Miodowa 20.

**POZEW**

Działając w imieniu powoda Jana Kowalskiego wnoszę o:

1. zasądzenie od pozwanej Anny Zaradnej na rzecz powoda Jana Kowalskiego kwoty 9 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3 000 zł od dnia 16 marca 2020 r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 kwietnia 2020r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 maja 2020r.;
2. zasądzenie od pozwanej Anny Zaradnej na rzecz powoda Jana Kowalskiego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wnoszę także o:

1. przeprowadzenie dowodów wymienionych w uzasadnieniu pozwu na okoliczności tam wskazane;
2. przeprowadzenie rozprawy także w nieobecności powoda, a w razie zaistnienia ustawowych przesłanek – o wydanie wyroku zaocznego.

**Uzasadnienie**

Powoda Jana Kowalskiego i pozwaną Annę Zaradną łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony. Na podstawie wymienionej umowy najmu powód Jan Kowalski oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy o powierzchni 100 m<sup>2</sup> położony w Poznaniu przy ul. Garbary 15. W tym lokalu

pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjerski i kosmetyczny. Czynnosc najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie płatną do dnia 15 każdego miesiąca z góry. (dowód: umowa najmu z dnia 1 czerwca 2018 r.). Współpraca stron układała się dobrze do dnia 1 marca 2020 r., kiedy to pozwana zaprzestała płatności czynszu najmu. Powód wielokrotnie monitował pozwaną o uiszczenie zaległości, a gdy zaległość wzrosła do trzech miesięcy i nie została zapłacona, Jan Kowalski wypowiedział pozwanej umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2020 r. Jednocześnie powód tym samym pismem wezwał pozwaną do zwrotu lokalu użytkowego w dniu 2 czerwca 2020 r. wskazując, że ma ofertę najemcy, który chce przejąć przedmiotowy lokal i prowadzić w nim działalność gospodarczą taką samą co pozwana (dowód: pismo z dnia 4 maja 2020 r. wraz z dowodem doręczenia go pozwanej w dniu 8 maja 2020 r.).

Pozwana prosiła powoda o prolongatę spłaty zaległości powstałej z tytułu czynszu najmu, ale powód nie wyraził na to zgody, wobec czego umowa najmu wygasła z dniem 1 czerwca 2020 r. (dowód: pismo pozwanej z dnia 9 maja 2020 r. oraz pismo powoda z dnia 10 maja 2020 r. wraz z dowodami ich doręczenia stronie przeciwnej).

Kolejnymi pismami powód monitował pozwaną o zwrot wynajętego lokalu, ale pozwana za każdym razem wymyślała różne preteksty, odwołując zwrot lokalu powodowi, a w rezultacie prowadząc w nim w dalszym ciągu działalność gospodarczą. Anna Zaradna wydała powodowi dopiero w dniu 1 grudnia 2020 r. przedmiotowy lokal użytkowy.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, wniesienie pozwu stało się konieczne, a roszczenie powoda jest zasadne.

radca prawny Jerzy Nowak  
(podpis)

załączniki:

1. umowa najmu z dnia 1 czerwca 2018 r.;
2. pismo powoda z dnia 4 maja 2020 r.;
3. pismo pozwanej z dnia 9 maja 2020 r.;
4. pismo powoda z dnia 10 maja 2020 r.;
5. odpis pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu Jerzemu Nowakowi wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz z odpisem dla strony przeciwnej;
6. odpis pozwu wraz z załącznikami dla pozwanej;
7. dowód uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w kwocie 500 zł.

Poznań 6 stycznia 2021r.

### **Pełnomocnictwo procesowe**

Jan Kowalski udziela radcy prawnemu Jerzemu Nowakowi prowadzącemu kancelarię w Poznaniu przy ul. Młyńskiej 3/7 pełnomocnictwa procesowego w sprawie z powództwa Jana Kowalskiego przeciwko Annie Zaradnej o zapłatę. Zakres pełnomocnictwa określa art.91 k.p.c.

Jan Kowalski (podpis)

-----  
Notariusz Anna Wesoła Kancelaria Notarialna – Poznań ul. Mylna3

REPERTORIUM A NR - 2340/2018

### **AKT NOTARIALNY**

Dnia pierwszego czerwca roku dwutysięcznego osiemnastego (01.06.2018) przede mną ANNA WESOŁĄ - notariuszem w Poznaniu, w mojej Kancelarii Notarialnej przy ulicy Mylnej nr 3 w Poznaniu stawili się:

Jan Kowalski, syn Aleksandra i Elżbiety, zam. Poznań al. Marcinkowskiego 13 m 3, nr PESEL 66120700268, dowód osobisty DD 8800535,

Anna Zaradna, córka Zygmunta i Aliny, zam. Poznań ul. Miodowa 20, nr PESEL 72050511215, dowód osobisty DB 7868935,

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery wypisano w nawiasach obok nazwisk stawających.

### **UMOWA NAJMU**

§ 1. Jan Kowalski oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej działki gruntu, położonej w Poznaniu przy ul. Garbary 15, o powierzchni 1.200 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr P01P/00036526/1. Na nieruchomości tej położony jest budynek, w którym usytuowany jest lokal użytkowy o pow. 100 m<sup>2</sup>.

§2. Jan Kowalski oddaje w najem na czas nieokreślony Annie Zaradnej lokal użytkowy określony w §1. Wynajmowany lokal najemca przeznaczy na prowadzenie własnej działalności gospodarczej w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych. Lokal został już wydany najemcy.

§3. Czynsz najmu strony ustalają na kwotę 3 000 zł miesięcznie i będzie on płacony przez najemcę z góry do 15-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego nr 20902034534534534554354354. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz najemcy przez dostawcę fakturą, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania i opłaty telefoniczne, według

faktycznego zużycia. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.

§ 4 Lokal użytkowy określony w § 1 znajduje się w dobrym stanie technicznym i nadaje się do umówionego użytku.

§ 5. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.

§6 Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca ma prawo dokonać nakładów dostosowujących lokal opisany w § 1 umowy do potrzeb prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, bez naruszania substancji lokalu, to jest bez przebudowy pomieszczeń.

§7 Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego.

§ 8 Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa kolejne okresy płatności,
- oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

§9 W razie wypowiedzenia umowy najmu, najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie lokalu będące wynikiem jego prawidłowego używania. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony przy zwrocie przedmiotu najmu.

§ 10 Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla najemcy i jednym dla wynajmującego.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Pieczęć okrągła notariusza

Na oryginale podpisy

stawających

do aktu i notariusza

Poznań, dnia 4 maja 2020 r.

**Ann Zaradna**

61-540 Poznań, ul. Miodowa 20

**Wypowiedzenie umowy najmu wraz z żądaniem wydania lokalu.**

W związku z tym, że od dnia 16 marca 2020 r. nie uiszcza Pani należnego czynszu najmu i – mimo moich wielokrotnych monitów – nie uregulowała Pani należności do chwili obecnej, wypowiadam Pani umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15, zawartą w dniu 1 czerwca 2018 r., bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2020 r. Jednocześnie proszę o zwrot wymienionego wyżej lokalu w dniu 2 czerwca 2020 r. Proponuję, aby w tym dniu dokonać protokolarnego przejęcia lokalu. Proszę o dotrzymanie powyższego terminu, gdyż zgłosił się do mnie kolejny najemca, który w lokalu tym zamierza prowadzić taką samą co Pani, działalność gospodarczą.

Jan Kowalski  
(podpis)

Pismo otrzymałam w dniu 8 maja 2020 r.

Anna Zaradna  
(podpis)

-----  
Poznań, dnia 9 maja 2020 r.

Jan Kowalski

61-827 Poznań, al. Marcinkowskiego 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 4 maja 2020 r. bardzo proszę o anulowanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15 zawartej w dniu 1 czerwca 2018 r. oraz o prolongatę spłaty zadłużenia czynszowego. Z uwagi na okoliczności obiektywne (choroba matki) nie mogłam prowadzić działalności gospodarczej w pełnym zakresie i uzyskiwać dochodów pozwalających mi na terminowe uiszczanie czynszu najmu. Jednocześnie zobowiązuję się uiścić całą zaległość z tego tytułu do końca maja 2020 r.

Anna Zaradna  
(podpis)

Pismo otrzymałem w dniu 9 maja 2020 r.

Jan Kowalski  
(podpis)

Poznań, dnia 10 maja 2020 r.

Anna Zaradna

61-540 Poznań, ul. Miodowa 20

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 9 maja 2020 r. uprzejmie informuję, że nie mogę anulować wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15 zawartej w dniu 1 czerwca 2018 r. ani też odroczyć obowiązku spłaty zadłużenia czynszowego. Dałem Pani już wcześniej szansę spłaty zadłużenia, z której Pani nie skorzystała. Dochód, jaki przynosi ten lokal jest istotnym składnikiem utrzymania mojego i mojej rodziny, więc nie mogę pozwolić sobie na tak daleko idące ustępstwa.

Uprzejmie proszę więc o wydanie mi lokalu w dniu 2 czerwca 2020 r. i bezzwłoczne uiszczenie zaległości czynszowych.

Jan Kowalski  
(podpis)

Pismo otrzymałam w dniu 11 maja 2020 r.

Anna Zaradna  
(podpis)

---

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że:

- odpis pozwu z załącznikami został doręczony Annie Zaradnej w dniu 14 stycznia 2021r. z zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie dwóch tygodni i pouczeniem o treści art.205<sup>2</sup>§1i2 k.p.c.
- w określonym terminie pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew

Sygn. akt I C 8/21



**WYROK ZAOCZNY  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 lutego 2021 r.

**Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu** w składzie:

Przewodniczący: Krzysztof Kot

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z powództwa Jana Kowalskiego  
przeciwko Annie Zaradnej  
o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 9 000 zł (dziewięć tysięcy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3 000 zł od dnia 16 marca 2020r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 kwietnia 2020r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 maja 2020r.;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2 300 zł tytułem kosztów procesu

Krzysztof Kot

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że odpis wyroku zaocznego został doręczony Annie Zaradnej w dniu 5 marca 2021 r.



Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań Stare Miasto w Poznaniu,  
wpłynęło 12 marca 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Poznań, dnia 12 marca 2021 r.

**Sąd Rejonowy**  
**Poznań Stare Miasto w Poznaniu**  
**Wydział I Cywilny**

**Powód: Jan Kowalski**

**Pozwana: Anna Zaradna**  
PESEL 72050511215  
zastępowana przez radcę prawnego  
Grzegorza Zielińskiego prowadzącego kancelarię  
w Poznaniu, przy ul. Młyńskiej 3/8.

Sygn. akt I C 8/21

**Sprzeciw od wyroku zaocznego**

Działając w imieniu pozwanej Anny Zaradnej zaskarżam w całości wyrok zaoczny wydany w dniu 26 lutego 2021 r., w sprawie I C 8/21 i wnoszę o:

1. uchylenie powyższego wyroku zaocznego w całości i oddalenie powództwa;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów sądowych według norm przepisanych;
3. przeprowadzenie dowodów z dokumentów wymienionych w uzasadnieniu sprzeciwu na okoliczności tam wskazane;
4. przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków:
  - a. Renaty Łubkowskiej, zamieszkałej w Poznaniu, przy ul. Krętej 18 m. 9
  - b. Grażyny Klamry, zamieszkałej w Poznaniu, przy ul. Groszkowej 9 m 12obie na okoliczność poniesienia przez pozwaną nakładów na lokal użytkowy stanowiący własność powoda oraz ustaleń stron co do rozwiązania kwestii nakładów poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy stanowiący własność powoda;
5. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem wyceny nakładów poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy stanowiący własność powoda;

6. Przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność ustaleń stron co do rozwiązania kwestii nakładów poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy stanowiący własność powoda, jak również na okoliczność poniesienia tych nakładów.

#### Uzasadnienie

Pozwana przyznaje, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony oraz że umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda z dniem 1 czerwca 2020 r. W związku z rozwiązaniem umowy najmu z powodu istnienia zaległości czynszowych, pozwana protokolarnie w dniu 1 grudnia 2020 r. zwróciła lokal powodowi. Pozwana nie neguje, że na skutek różnych zawirowań rodzinnych nie uiściła powodowi należności czynszowych za okres 3 miesięcy tj. marzec, kwiecień i maj 2020r. Jednocześnie pozwana podnosi, że dokonała nakładów na lokal powoda, których wartość wynosi 34 000 zł (dowód: zeznania świadków Grażyny Klamry, Renaty Łubkowskiej, zeznania stron, opinia biegłego). Na tę sumę składają się następujące koszty:

1. 4 800 zł – koszt zakupu glazury, (dowód: faktura nr 324/18);
2. 5 500 zł – koszt zakupu terakoty, (dowód: faktura nr 325/18);
3. 7 100 zł – koszt zakupu marmuru na parapety, (dowód: faktura nr 326/18);
4. 16 600 zł – koszt robocizny położenia glazury i terakoty oraz parapetów (dowód: opinia biegłego, zeznania pozwanej).

Pismem z 22 lipca 2020r. doręczonym powodowi 29 lipca 2020r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu do wysokości wierzytelności powoda z tytułu czynszu i należnych odsetek ustawowych za opóźnienie (dowód pismo pozwanej do powoda z 22 lipca 2020r.).

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, żądanie uchylecia wyroku zaocznego i oddalenia powództwa jest zasadne.

radca prawny Grzegorz Zieliński  
(podpis)

załączniki:

1. faktura nr 324/18;
2. faktura nr 325/18;
3. faktura nr 326/18;
4. pismo pozwanej do powoda z 22 lipca 2020r. o potrąceniu;
5. odpis sprzeciwu wraz z załącznikami dla strony przeciwnej;
6. odpis pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu Grzegorzowi Zielińskiemu wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz z odpisem dla strony przeciwnej;
7. dowód uiszczenia opłaty sądowej od sprzeciwu w kwocie 250 zł.

Poznań 5 marca 2021r.

### **Pełnomocnictwo procesowe**

Anna Zaradna udziela radcy prawnemu Grzegorzowi Zielińskiemu prowadzącemu kancelarię w Poznaniu przy ul. Młyńskiej 3/8 pełnomocnictwa procesowego w sprawie z powództwa Jana Kowalskiego przeciwko Annie Zaradnej o zapłatę. Zakres pełnomocnictwa określa art.91 k.p.c.

Anna Zaradna (podpis)

---

Poznań, dnia 22 lipca 2020 r.

Jan Kowalski

61-827 Poznań, al. Marcinkowskiego 13 m 3

W związku z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15 zawartej w dniu 1 czerwca 2018 r. oraz Pana wierzytelnością wobec mnie z tytułu czynszu najmu za miesiące marzec, kwiecień i maj 2020r. i odsetek ustawowych za opóźnienie od tych należności niniejszym oświadczam, że potrącam moją wierzytelność z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu do wysokości wskazanej w niniejszym piśmie Pana wierzytelności wobec mojej osoby.

Anna Zaradna  
(podpis)

Pismo otrzymałem w dniu 29 lipca 2020 r.

Jan Kowalski (podpis)

---

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że odpis sprzeciwu z załącznikami został doręczony przez sąd pełnomocnikowi Jana Kowalskiego w dniu 19 marca 2021 r., a pełnomocnik ten został zobowiązany do złożenia w terminie 14 dni pisma procesowego zawierającego ustosunkowanie się do twierdzeń zawartych w sprzeciwie.

Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań Stare Miasto w Poznaniu  
wpłynęło 26 marca 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Poznań, dnia 26 marca 2021 r.

**Sąd Rejonowy**  
**Poznań Stare Miasto w Poznaniu**  
**Wydział I Cywilny**

**Powód: Jan Kowalski**

**Pozwana: Anna Zaradna**

Sygn. akt I C 8/21

**Pismo procesowe powoda**

Działając w imieniu powoda Jana Kowalskiego w odpowiedzi na sprzeciw od wyroku zaocznego wnoszę o:

1. utrzymanie wyroku zaocznego w mocy;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 18 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia następnego po doręczeniu niniejszego pisma;
3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych;
4. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Tomasza Ładnego, zamieszkałego w Poznaniu przy ul. Topielskiej 13 m 5 na okoliczność braku zgody powoda na przejęcie nakładów poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy stanowiący własność powoda;
5. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Krystiana Księgowego, zamieszkałego w Poznaniu przy ul. Koniecznej 8 na okoliczność likwidacji przez niego ulepszeń dokonanych w lokalu przez Annę Zaradną;
6. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność braku wzajemnych uzgodnień stron co do przejęcia przez powoda nakładów poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy stanowiący własność powoda.

## Uzasadnienie

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej od wyroku zaocznego wnoszę o nieuwzględnienie podniesionego przez Annę Zaradną zarzutu potrącenia, tak z uwagi na fakt, że wiarygodność wzajemna pozwanej nie istnieje, a gdyby nawet istniała to byłaby niewymagalna w dacie złożenia oświadczenia o potrąceniu (dowód: protokół odbioru lokalu użytkowego z 1 grudnia 2020 r.).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że zgodnie z art. 676 k.c., wynajmującemu przysługuje wybór, czy chce zatrzymać ulepszenia dokonane przez najemcę, czy chce, aby te nakłady zostały przez najemcę usunięte. Powód oświadczył pozwanej, że nie potrzebuje dokonanych przez nią ulepszeń lokalu. Faktycznie powód początkowo był gotów na przejęcie nie tylko wykończenia lokalu wykonanego przez pozwaną, ale całego wyposażenia zakładu fryzjerskiego. Wynikało to z faktu, że powód otrzymał od Tomasza Ładnego ofertę najmu lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda, na taką samą działalność, jaką prowadziła Anna Zaradna. Tomasz Ładny był zainteresowany przejęciem lokalu wraz z wykończeniem i wyposażeniem. Miał rozliczyć się bezpośrednio z pozwaną. Warunkiem przyjęcia takiego rozwiązania był szybki zwrot lokalu przez Annę Zaradną. Tak się jednak nie stało z winy pozwanej. Tomasz Ładny nie mógł dłużej czekać na zwolnienie lokalu i wynajął inny lokal (dowód: zeznania świadka Tomasza Ładnego). Powód przez to poniósł stratę, a wykończenie lokalu zrobione przez pozwaną okazało się nieprzydatne dla nowego najemcy, który w tym miejscu prowadzi biuro rachunkowe. Glazura i terakota zostały zdjęte, na podłodze położono panele drewniane, a ściany odmalowano (dowód: zeznania świadka Krystiana Księgowego). Pozwana położyła w lokalu glazurę i terakotę wyłącznie w związku z profilem prowadzonej przez siebie działalności, utraciła możliwość zwrotu wydatkowanej w tym celu kwoty z uwagi na zwleknięcie z oddaniem lokalu, a zatem żadne ulepszenia rzeczy nie występują.

Pozwana przyznała w sprzeciwie od wyroku zaocznego fakt rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 100 m<sup>2</sup> położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15 z dniem 1 czerwca 2020 r. Pozwana przyznała także, iż wydała powodowi sporny lokal użytkowy dopiero 1 grudnia 2020r., zatem powodowi należy się z tego tytułu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu przez pozwaną przez okres 6 miesięcy licząc od daty wygaśnięcia umowy.

Niniejszym zatem pismem powód rozszerza żądanie pozwu domagając się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz dalszej kwoty 18 000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu użytkowego w okresie od 1 czerwca 2022r. do 30 listopada 2022r. tj. za 6 miesięcy licząc po 3 000 zł za miesiąc wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Wynajmując lokal na wolnym rynku w okresie, w którym z lokalu tego bezumownie korzystała pozwana, powód uzyskałby czynsz w wysokości nie mniejszej niż 3 000 zł miesięcznie. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego „o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.” (wyrok z 7.04.2000r. – IV CKN 5/00). W kontekście tego żądania powód podnosi, że z nowym najemcą tego lokalu zawarł umowę najmu

na czas nieoznaczony od stycznia 2021r., w której to umowie czynsz najmu został ustalony na kwotę 4 000 zł miesięcznie.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności wnoszę jak na wstępie.

radca prawny Jerzy Nowak  
(podpis)

Załącznik:  
- protokół odbioru lokalu użytkowego.

---

### PROTOKÓŁ ODBIORU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu 1 grudnia 2020 r. w Poznaniu przy ul. Garbary 15 stawili się: Jan Kowalski oraz Anna Zaradna.

Celem spotkania jest przekazanie przez Annę Zaradną (najemcę) na rzecz Jana Kowalskiego (właściciela) lokalu użytkowego, położonego pod wskazanym wyżej adresem.

Strony wspólnie obejrzały lokal i stwierdzają, że:

1. Lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, brak widocznych uszkodzeń i zniszczeń; lokal nie wymaga malowania.
2. Z lokalu usunięte zostały rzeczy ruchome stanowiące własność najemcy, a służące mu do prowadzenia działalności gospodarczej.
3. W lokalu pozostały elementy wykończeniowe urządzone przez Annę Zaradną, to jest glazura, terakota i parapety marmurowe.
4. Anna Zaradna przekazuje Janowi Kowalskiemu posiadane przez siebie dwa komplety kluczy do drzwi wejściowych lokalu, których obiór wynajmujący kwituje.
5. Anna Zaradna oświadcza, że wzywa Jana Kowalskiego do zapłaty na jej rzecz kwoty 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych w terminie dwóch tygodni od dnia dzisiejszego, jako zwrot wartości nakładów poniesionych przez nią na opisany na wstępie lokal użytkowy stanowiący własność wynajmującego, w postaci glazury, terakoty i parapetów.
6. Jan Kowalski domaga się od Anny Zaradnej przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu poprzedniego w terminie 30 dni, zobowiązując się do umożliwienia Annie Zaradnej wykonania tego obowiązku poprzez udostępnienie spornego lokalu w tym celu.

Jan Kowalski  
(podpis)

Anna Zaradna  
(podpis)

Informacja dla zdającego:

- należy założyć, że odpis niniejszego pisma wraz z załącznikiem został doręczony przez sąd pełnomocnikowi pozwanej w dniu 15 kwietnia 2021 r. z zobowiązaniem do zajęcia w terminie dwóch tygodni stanowiska odnoszącego się do roszczenia powoda obejmującego żądanie zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu;
- w tym samym dniu tj. 15 kwietnia 2021r. pełnomocnik pozwanej zapoznał pozwana z treścią tego pisma;
- do pisma pełnomocnik powoda dołączył dowód uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 850 zł.

Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań Stare Miasto w Poznaniu,  
wpłynęło 29 kwietnia 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Poznań, dnia 29 kwietnia 2021 r.

**Sąd Rejonowy**  
**Poznań Stare Miasto w Poznaniu**  
**Wydział I Cywilny**

**Powód: Jan Kowalski**

**Pozwana: Anna Zaradna**  
zastępowana przez radcę prawnego  
Grzegorza Zielińskiego prowadzącego kancelarię  
w Poznaniu, przy ul. Młyńskiej 3/8.

Sygn. akt I C 8/21

W związku z pismem pełnomocnika powoda z 26 marca 2021r. wnoszę o oddalenie powództwa także w rozszerzonej części, obejmującej żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu użytkowego. Na skutek oświadczenia pozwanej zawartego w piśmie z 22 kwietnia 2021r. o potrąceniu jej wierzytelności z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu do wysokości wierzytelności powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu użytkowego (dowód: pismo pozwanej do powoda z 22 kwietnia 2021r.), obie wierzytelności uległy umorzeniu. Jednocześnie oświadczam, że niniejsze pismo zostało doręczone pełnomocnikowi powoda.

radca prawny Grzegorz Zieliński  
(podpis)

Załącznik:

- odpis pisma pozwanej do powoda z 22 kwietnia 2021r.



Poznań, dnia 22 kwietnia 2021 r.

Jan Kowalski

61-827 Poznań, al. Marcinkowskiego 13 m 3

W związku z rozszerzeniem powództwa w sprawie I C 8/21 Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu obejmującego żądanie zasądzenia kwoty 18 000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przeze mnie w okresie od 1 czerwca 2020r. do 1 grudnia 2020r. z lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15, niniejszym oświadczam, że potracam moją wierzytelność z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu do wysokości wskazanej w niniejszym piśmie Pana wierzytelności wobec mojej osoby.

Anna Zaradna  
(podpis)

---

Informacja dla zdającego:

- odpis pisma pełnomocnika pozwanej z załącznikiem został doręczony pełnomocnikowi powoda 6 maja 2021r.

## PROTOKÓŁ

Dnia 17 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Kot

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Jana Kowalskiego

przeciwko Annie Zaradnej

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 9.00

Po wywołaniu sprawy stawili się: strony osobiście, w imieniu powoda radca prawny Jerzy Nowak, w imieniu pozwanej radca prawny Grzegorz Zieliński. Stawili się świadkowie: Renata Łubkowska, Grażyna Klamra, Tomasz Ładny i Krystian Księgowy.

Obecni świadkowie opuszczają salę rozpraw.

Pełnomocnik powoda popiera powództwo. Wnosi o utrzymanie wyroku zaocznego w mocy i uwzględnienie powództwa w rozszerzonej części oraz o nieuwzględnienie zarzutów potrącenia podniesionych przez pozwaną. Przyznaje, że powód otrzymał w dniu 24 kwietnia 2021r. pismo pozwanej z 22 kwietnia 2021r. o potrąceniu jej wierzytelności z tytułu nakładów na sporny lokal, z wierzytelnością powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu przez pozwaną.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości. Pełnomocnik pozwanej podnosi nadto, że powództwo o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu winno zostać oddalone także i z tego względu, że powód tydzień temu zbył dochodzone roszczenie z tego tytułu na rzecz niejakiego Stefana Piotrowicza, który pisemnie już zdążył wezwać pozwaną do zapłaty kwoty 18 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, powołując się właśnie na przelew tej wierzytelności.

Pełnomocnik powoda przyznaje, że w dniu 10 maja 2021r. powód dokonał przelewu dochodzonej wierzytelności na kwotę 18 000 zł nieodpłatnie na rzecz Stefana Piotrowicza wraz z wierzytelnością o odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty. Jednakże zdaniem pełnomocnika powoda okoliczność ta nie ma znaczenia dla oceny zasadności powództwa.

Sąd postanowił dopuścić dowód z zeznań świadków:

1. Renaty Łubkowskiej i Grażyny Klamry na okoliczność poniesienia przez pozwaną nakładów na lokal użytkowy stanowiący własność powoda oraz na okoliczność uzgodnień stron co do rozliczenia nakładów poniesionych na ten lokal;
2. Tomasza Ładnego na okoliczność oświadczenia złożonego przez powoda w związku z poniesieniem przez pozwaną nakładów na lokal użytkowy stanowiący własność powoda;
3. Krystiana Księgowego na okoliczność likwidacji przez niego ulepszeń dokonanych w lokalu przez Annę Zaradną.

**Staje świadek Renata Łubkowska**, lat 46, fryzjerka, nie karana za składanie fałszywych zeznań, obca dla stron postępowania, pouczona o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, słuchana po odebraniu przyrzeczenia:

Jestem przyjaciółką Anny Zaradnej. Pracowałyśmy razem w jednym zakładzie fryzjerskim do początku 2018 r. Wtedy Anna otrzymała niewielki spadek i postanowiła otworzyć swój zakład fryzjerski. Znalazła lokal na ul. Garbary 15. Był on po remoncie, ale nie miał glazury ani terakoty. Na podłodze leżała jakaś wykładzina gumowa. Uczestniczyłam przy rozmowach pozwanej z panem Kowalskim na temat wynajęcia lokalu. Powód początkowo żądał 3 500 zł czynszu miesięcznie, ale ostatecznie zgodził się na 3 000 zł. Powiedział, że Anna może dostosować lokal do prowadzenia zakładu fryzjerskiego. Powód upewnił się, że to dostosowanie nie będzie wymagało dużych prac budowlanych ani istotnych przeróbek. To miała być terakota na podłodze w zakładzie i w łazience oraz glazura na ścianach w łazience. Pozwana chciała także wymienić parapety na marmurowe. Te, które były w lokalu, były drewniane. Anna przeprowadziła remont w wynajętym od powoda lokalu. Terakota na podłodze była granatowo – złota, a kafelki w łazience niebieskie z wzorkami złotych listków. Nie pamiętam nazwy firmy. Parapety zostały wymienione na marmurowe. Były one moim zdaniem drogie. Były bardzo eleganckie, zostały wbudowane w ścianę. Anna na wszystkie zakupy brała faktury. Mówiła mi, że cały remont wraz z robocizną wyniósł ponad 30 000 zł. Układaniem terakoty i glazury oraz wymianą parapetów zajmowało się dwóch panów spoza Poznania. Nie wiem, jak się nazywali. Przeprowadzili remont dość sprawnie. Trwało to około dwóch tygodni. Pozwana rozpoczęła prowadzenie zakładu fryzjerskiego z początkiem lipca 2018 r. Do początku 2020 r. interes szedł dobrze. Na początku 2020 r. zachorowała poważnie mama Anny. Pozwana musiała się nią zająć. Jeździła z mamą do lekarzy, na rehabilitację, do sanatorium. Do tego czasu Anna sama prowadziła zakład, klientki ją lubiły i ceniły. Gdy zachorowała mama pozwanej, ona zatrudniła fryzjerkę i kosmetyczkę, ale zakład podupadał. Po pierwsze, odeszła część klientek. Po drugie, każda działalność gospodarcza wymaga nadzoru właściciela, a tego nadzoru u pozwanej zabrakło, gdyż musiała zająć się mamą. Z chorobą mamy pozwanej wiązały się także wydatki. W pewnym momencie sytuacja materialna pozwanej stała się tak zła, że Anna przestała płacić czynsz najmu powodowi. Chciała jakoś wyjść z tej sytuacji, prosiła powoda o przesunięcie terminu spłaty zadłużenia, ale powód nie

zgodził się i wypowiedział jej umowę najmu lokalu. Anna nie zwróciła jeszcze przez pół roku lokalu, gdyż początkowo miała nadzieję, że to wszystko zostanie cofnięte. Potem z kolei, zastanawiała się, jaką kwotę może uzyskać z tytułu ulepszeń, jakich dokonała w lokalu powoda. Zwracała się o poradę do znajomego prawnika oraz fachowca, który zna się na cenach usług remontowych. Te zabiegi były dlatego, że powód mówił, że ma najemcę, który też chce prowadzić w tym lokalu zakład fryzjerski i kosmetyczny. Towarzyszyłam pozwanej przy odebraniu lokalu przez powoda. Prosiła mnie o to Anna, gdyż miała rozmówić się z powodem, co do należnej jej z tytułu ulepszeń kwoty. Jan Kowalski, odbierając lokal twierdził, że zwróci powódce wartość tych nakładów w krótkim czasie, gdyż uzgodnił już tą kwestię z nowym najemcą. Helena zażądała, aby w protokole odbioru lokalu znalazło się stwierdzenie, że ona żąda zapłaty od powoda kwoty z tytułu nakładów. Tak poradził jej znajomy prawnik. Wiem, że powód później odmówił pozwanej zapłaty żądanej kwoty, ale nie wiem dokładnie dlaczego. Podobno ten nowy najemca zmienił zdanie co do przejścia tych nakładów.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

**Staje świadek Grażyna Klamra**, lat 50, prawniczka, nie karana za składanie fałszywych zeznań, obca dla stron postępowania, pouczona o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, słuchana po odebraniu przyrzeczenia:

Znam pozwaną, nie znam powoda. Byłam klientką pani Anny. Przychodziłam do jej zakładu średnio raz w tygodniu. Widziałam wykończenie lokalu. Na podłodze w łazience i w salonie była ciemna terakota, a na ścianach łazienki była błękitna glazura. W lokalu były też marmurowe parapety. Wyglądały na solidne. Wcześniej w tym lokalu była księgarnia, w której też bywałam. Na podłodze w księgarni było linoleum. Parapety były zwyczajne, drewniane. Potem w tym lokalu był remont, a potem pozwana zaczęła w nim prowadzić działalność gospodarczą. Było to jakoś latem 2018 r. Rozmawiałam z panią Anną na temat rozpoczęcia tej działalności. Mówiła, że sama wyposażyła salon, to znaczy położyła glazurę i terakotę, wymieniła parapety, kupiła fotele fryzjerskie i kosmetyczne. Parapety były bardzo ładne, wbudowane w ścianę. Od początku 2020 r. pozwana zaczęła pojawiać się coraz rzadziej w zakładzie. Zdarzało się, że zakład był zamknięty. Pamiętam to, bo to był karnawał, miałam różne przyjęcia, na które chciałam się uczesać, a pozwana mnie kilka razy zawiodła. Potem pracowała w zakładzie jakaś młoda osoba, która została zatrudniona przez pozwaną. Nie miała takich umiejętności jak pani Anna. Pytałam tą młodą osobę, co się dzieje z panią Anną. Powiedziała, że ma jakieś problemy z matką. Przechodząc w lipcu 2020 r. obok salonu, zobaczyłam, że pani Anna jest w środku. Spytałam co się z nią dzieje, a ona rozplakała się i powiedziała, że ma kłopoty. Jestem prawnikiem, więc spytałam, czy mogę jakoś jej pomóc. Pani Anna opowiedziała mi o chorobie matki i o tym, że umowa najmu została rozwiązana. Przeczytałam wówczas umowę i pisma powoda. Stwierdziłam, że raczej nie ma szans na reaktywowanie umowy, gdyż były podstawy do jej rozwiązania, ale uznałam, że pozwana może ubiegać się o zwrot kosztów poniesionych na lokal nakładów. Pozwana ucieszyła się i powiedziała, że takie rozwiązanie zaproponował jej powód. Nie wiedziała jednak, jakiej kwoty może zażądać. Pokazała mi faktury zakupu glazury, terakoty i marmuru. Nie miała pokwitowania zapłaty wynagrodzenia za robociznę, ale pamiętała, że zapłaciła konkretną kwotę, ponad 16 000 zł. Pamiętała to, gdyż miała wyciąg z banku, że wypłacała taką kwotę.

Pamiętała, że całą tę kwotę wydała na robociznę i jeszcze trochę musiała wziąć z bankomatu. Poradziłam jej, żeby zliczyła te wydatki i rozpoczęła z powodem rozmowy na temat ich zwrotu. Poradziłam jej także, żeby żądanie zapłaty tej kwoty tytułem zwrotu wydatków było wpisane do protokołu odbioru lokalu, żeby była jasna sytuacja. Pozwana mówiła mi, że powód wielokrotnie obiecywał jej zwrot pieniędzy z tego tytułu. Wiem, że termin zwrotu lokalu został przesunięty, gdyż pozwana miała problemy z matką. Wiem to od pozwanej, którą spotkałam w grudniu 2020r. na ulicy Garbary już po wydaniu lokalu. Pozwana pokazywała mi protokół odbioru tego lokalu i zgodnie z moją wcześniejszą sugestią było tam jej żądanie zapłaty skierowane do powoda z tytuł nakładów dokonanych na ten lokal. W protokole tym nie było stanowiska powoda w tej kwestii. Nie rozumiem dlaczego powód nie zapłacił pozwanej skoro się do tego zobowiązał.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

**Staje świadek Tomasz Ładny**, lat 32, kosmolog, nie karany za składanie fałszywych zeznań, obcy dla stron postępowania, pouczony o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, słuchany po odebraniu przyrzeczenia:

Jana Kowalskiego poznałem w lutym 2020 r. na targach kosmetyków i suplementów diety w Poznaniu. Zgadaliśmy się, że ja rozwijam sieć zakładów fryzjersko-kosmetycznych „Tomek”. Miałem już otwarte salony w Warszawie, Gdyni i Szczecinie. Szukałem lokalu, żeby otworzyć kolejny salon w Poznaniu. Powód powiedział, że szkoda, że nie poznaliśmy się wcześniej, bo on miał taki lokal do wynajęcia w dobrym punkcie miasta, ale już go wynajął, w dodatku na podobną działalność gospodarczą. Wymieniliśmy się numerami telefonów. Pod koniec marca Jan zadzwonił do mnie. Powiedział, że ma problemy z płatnością czynszu przez najemcę jego lokalu oraz zapytał, czy w razie czego, jestem jeszcze zainteresowany najmem tego lokalu. Kolejny raz zadzwonił do mnie pod koniec kwietnia i powiedział, że jest zdecydowany wypowiedzieć dotychczasowej najemczynie umowę najmu. Powiedziałem, że muszę obejrzeć ten lokal. Jeszcze w kwietniu, że tak powiem, in cognito, poszedłem do tego zakładu fryzjerskiego. Nie było klientów, tylko młoda fryzjerka. Obejrzałem ten lokal, pasował mi. Spotkaliśmy się z powodem w Poznaniu. Spytałem go, jaka jest cena najmu i czy musiałbym ponieść jakieś dodatkowe koszty. Chciałem przejąć ten lokal z pełnym wyposażeniem, w tym z fotelami fryzjerskimi i kosmetycznymi. Jan powiedział, że zaproponuje takie rozwiązanie dotychczasowej najemczynie. Cała sprawa się przeciągała, ale postanowiłem poczekać parę miesięcy, gdyż miałem nadzieję, że otrzymam lokal gotowy do uruchomienia w nim własnej działalności gospodarczej. Nie zależało mi tak bardzo na czasie także dlatego, że wyjeżdżałem na miesiąc za granicę. Czynsz najmu miał wynosić 3 500 zł miesięcznie. Powód miał problemy z odzyskaniem lokalu od pozwanej. Pod koniec września wróciłem do Polski, a sprawa nie była dalej załatwiona. W końcu, w październiku znalazłem inny lokal, położony przy ul. Nowowiejskiego. Czynsz był mniejszy, bo wynosił 3 000 zł. W tym drugim lokalu trzeba było wykonać niewielkie przeróbki. Nie mówiłem o tym powodowi, bo nie byłem pewien, czy umowa najmu na ul. Nowowiejskiego dojdzie do skutku. Podpisałem jednak tę umowę z dniem 1 listopada 2020 r. Powód zadzwonił do mnie tydzień później z informacją, że najemczynie wyda lokal 1 grudnia 2020r. i czy mógłbym się rozliczyć z pozwaną za glazurę, terakotę i parapety. Fotele fryzjerskie, lustra i inne meble pozwana chciała zabrać.

Ja powiedziałem Janowi, że nie jestem już zainteresowany jego lokalem, gdyż znalazłem inny, nieco tańszy, oraz że nie mogłem tak długo czekać. Powód miał do mnie pretensje, że nie uprzedziłem go. Ja odpowiedziałem, że skoro nie potrafił na czas odzyskać swojej własności, to powinien mieć pretensje do siebie. Na tym nasza znajomość się zakończyła.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

**Staje świadek Krystian Księgowy**, lat 35, ekonomista, nie karany za składanie fałszywych zeznań, obcy dla stron postępowania, pouczony o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, słuchany po odebraniu przyrzeczenia:

Wynajmuję lokal od powoda. Jest to lokal położony przy ul. Garbary15 w Poznaniu. Wynajmuję go od 1 stycznia 2021 r. płacąc czynsz 3 500 zł miesięcznie. Prowadzę w nim działalność gospodarczą – biuro rachunkowe. Lokal był w dobrym stanie, ale nie pasował mi jego wystrój. Nie wyobrażam sobie, aby w biurze rachunkowym, gdzie przyjmuję interesantów leżała terakota. Zmieniłem ją na panele podłogowe. Zmieniłem także glazurę w łazience. Nie podobała mi się. Była dobra na zakład fryzjerski, a nie na biuro. Zostały parapety marmurowe wbudowane w ścianę. Nie zwróciłem powodowi pieniędzy za te parapety, nie prosił mnie o to. Przed zawarciem umowy najmu oświadczyłem powodowi, że chciałbym zmienić terakotę na panele podłogowe, a w łazience zmienić także glazurę. Powód wyraził na to zgodę, przy czym uprzedził mnie, że pozwana może sama przywrócić stan lokal do stanu poprzedniego do końca grudnia 2020r. Umowę najmu podpisałem z powodem 2 grudnia 2020r., a wydanie lokalu nastąpiło 1 stycznia 2021r.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

Pełnomocnik powoda nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych i popiera powództwo oraz wnosi o przesłuchanie stron.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w sprzeciwie od wyroku zaocznego; wnosi o uchylenie wyroku zaocznego z dnia 26 lutego 2021 r. i oddalenie powództwa w całości.

Sąd postanowił:

1. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa z listy Sądu Okręgowego w Poznaniu, na okoliczność wysokości wydatków poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy położony przy ul. Garbary15 w Poznaniu, w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych, jak również na okoliczność określenia, o ile tego typu ulepszenia zwiększałyby wartość lokalu;
2. Zlecić biegłemu sporządzenie opinii w terminie trzech miesięcy, w trzech egzemplarzach;

3. Zobowiązać pozwaną za pośrednictwem jej pełnomocnika do wpłacenia zaliczki na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego w kwocie 2 200 zł w terminie tygodnia, pod rygorem pominięcia dowodu;
4. Rozprawę odroczyć do dnia 26 października 2021 r. sala nr 102 godz. 9.00;
5. Pełnomocników stron uznać za powiadomionych o terminie rozprawy;
6. Strony zobowiązane do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania w charakterze stron pod rygorem pominięcia tego dowodu.

Karol Kacperski  
(podpis protokolanta)

SSR Krzysztof Kot  
(podpis sędziego)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że w dniu 24 maja 2021 r. wpłynęła na rachunek Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu zaliczka w kwocie 2 200 zł na poczet wydatków na opinię biegłego wpłacona przez pozwaną.

Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań Stare Miasto w Poznaniu  
wpłynęło 28 września 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Poznań, dnia 28 września 2021 r.

Jan Budowlaniec  
Biegły sądowy  
z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa

### **OPINIA nr 10/356/21**

dotyczy sprawy: sygn. akt I C 8/21

Realizując postanowienie Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu, I Wydział Cywilny składam opinię, którą opracowałem na podstawie:

- akt sprawy,
- systemu komputerowego INFO-EKSPERT, który służy m. in. do określania wartości rynkowej materiałów i robót budowlanych,
- danych o transakcjach nieruchomościami uzyskanych z Urzędów Skarbowych,
- treści umów sprzedaży i najmu lokali użytkowych o standardzie i położeniu zbliżonym do lokalu powoda,
- doświadczenia zawodowego własnego.

#### **Przedmiot opinii**

Zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 17 maja 2021 r. należało sporządzić opinię na okoliczność ustalenia:

1. wysokości wydatków poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy położony przy ul. Garbary 15 w Poznaniu w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych;
2. zwiększenia wartości lokalu użytkowego położonego przy ul. Garbary 15 w Poznaniu na skutek ulepszeń opisanych w pkt 1.

#### **Dane dotyczące przedmiotu opinii:**

Przedmiotem opinii jest lokal użytkowy położony w Poznaniu przy ul. Garbary 15, o powierzchni 100 m<sup>2</sup>. Lokal położony jest na parterze budynku mieszkalnego dwupiętrowego, odbudowanego po zniszczeniach wojennych w 1948r. Generalny remont kamienicy przeprowadzony został w 2010 r., natomiast sam lokal przeszedł remont w roku 2012. Wyjście z lokalu usytuowane jest przy ul. Garbary.

#### **Stan faktyczny:**

Lokal wykończony jest w średnim standardzie. Wyposażony jest w stolarkę okienną i drzwiową, umywalkę i muszlę klozetową. Ściany pomalowane są na biały kolor z wyjątkiem łazienki, gdzie jest glazura.

Z akt sprawy wynika, że poprzednia najemczyni Anna Zaradna wykończyła powierzchnię podłogi w całym lokalu terakotą. Ściany w łazience wykończone zostały glazurą. Pod oknami zostały wbudowane w ściany marmurowe parapety. Obecnie podłoga w lokalu, w części



biurowej wykończona jest panelami drewnianymi, a łazienka glazurą i terakotą. Znajdująca się obecnie w lokalu terakota i glazura zostały położone przez kolejnego najemcę w styczniu 2021r.

### **Ocena:**

Pozwana złożyła do akt sprawy faktury:

1. Nr 324/12 na kwotę 4 800 zł za zakup glazury,
2. Nr 325/12 na kwotę 5 500 zł za zakup terakoty,
3. Nr 326/12 na kwotę 7 100 zł za zakup i obróbkę marmuru.

Łącznie wydatki udokumentowane przez pozwaną, poniesione przez nią na materiały budowlane wynoszą 17 400 zł.

Pozwana nie udokumentowała kosztów robocizny położenia glazury i terakoty oraz montażu parapetów w łącznej kwocie 16 600 zł. Jednak w oparciu o dane uzyskane z systemu komputerowego INFO – EKSPERT można uznać powyższą kwotę za adekwatną do zakresu i rodzaju wykonanych robót remontowych, przy czym, jeśli chodzi o ułożenie glazury i terakoty, to koszt robocizny zamyka się w kwocie 14 600 zł, a montaż parapetów – w kwocie 2 000 zł (wydruk danych w załączeniu).

Badania rynkowe i analiza danych uzyskanych z urzędów skarbowych, jak również treść umów sprzedaży i najmu lokali o standardzie, powierzchni i położeniu zbliżonym do lokalu stanowiącego własność powoda dostarczyły podstaw do przyjęcia, że wyposażenie lokalu w terakotę, glazurę oraz parapety marmurowe zwiększa wartość lokalu z metra kwadratowego o około 200 zł, przy czym dla glazury i terakoty jest to kwota 150 zł, a dla parapetów – kwota 50 zł. Powierzchnia lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda wynosi 100 m<sup>2</sup>, zatem wzrost wartości lokalu powoda wynosi około 20 000 zł (100 m<sup>2</sup> x 200 zł). (w załączeniu zestawienie danych uzyskanych z urzędów skarbowych oraz zanonimizowane kopie aktów notarialnych).

### **Odpowiedzi**

1. wysokość wydatków poniesionych przez Annę Zaradną na lokal użytkowy położony przy ul. Garbary 15 w Poznaniu w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych wynosi łącznie **34 000 zł**.
2. wartość lokalu użytkowego położonego przy ul. Garbary 15 w Poznaniu na skutek ulepszeń opisanych w pkt 1 wzrosła w dacie wydania lokalu o kwotę **20 000 zł**.

biegły sądowy Jan Budowlaniec  
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że:

- do opinii dołączone zostały załączniki wymienione w jej treści,
- odpis opinii doręczony został pełnomocnikom stron w dniu 12 października 2021 r., których sąd zobowiązał do zajęcia stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia opinii,
- biegły złożył rachunek na kwotę 2 200 zł.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu – Wydział I Cywilny  
w następującym składzie: SSR Krzysztof Kot  
po rozpoznaniu w dniu 2 października 2021 r.  
na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z powództwa Jana Kowalskiego  
przeciwko Annie Zaradnej  
o zapłatę

**postanawia:**

1. Przyznać biegłemu Janowi Budowlańcowi wynagrodzenie w kwocie 2 200 zł (dwa tysiące dwieście złotych) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii.
2. Kwotę przyznaną w pkt 1 wypłacić na rzecz biegłego Jana Budowlańca z zaliczki wpłaconej przez pozwaną Annę Zaradną

SSR Adrianna Słuszna  
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że na postanowieniu znajdują się właściwe pieczęcie sądu oraz podpisy sędziego, a także, że postanowienie to zostało doręczone pełnomocnikom stron i biegłemu i nie zostało zaskarżone.

## PROTOKÓŁ

Dnia 26 października 2021r.

Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Kot

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Jana Kowalskiego

przeciwko Annie Zaradnej

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 9.00

Po wywołaniu sprawy stawili się: strony osobiście, w imieniu powoda radca prawny Jerzy Nowak, w imieniu pozwanej radca prawny Grzegorz Zieliński.

Pełnomocnik powoda popiera powództwo i zajmuje stanowisko jak dotychczas, nie wnosząc uwag do opinii biegłego sądowego i nie domagając się jego przesłuchania na rozprawie.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości, nie wnosząc uwag do opinii biegłego sądowego i nie domagając się jego przesłuchania na rozprawie.

Pełnomocnik powoda nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych, poza dowodem z przesłuchania stron.

Sąd postanowił :

dopuszczyć dowód z przesłuchania stron na okoliczność ustaleń co do rozliczenia z tytułu nakładów oraz wzajemnych roszczeń stron.

Staje powód **Jan Kowalski**, lat 49, farmaceuta, nie karany za składanie fałszywych zeznań, pouczone w trybie art. 304 k.p.c. zeznaje:

Odziedzyczyłem nieruchomość na której położony jest lokal użytkowy o pow. 100 m<sup>2</sup> przy ul. Garbary nr 15. Przeprowadziłem jego generalny remont w 2018 r. i postanowiłem wynająć na jakąś nieuciążliwą działalność gospodarczą. Pozwana się ze mną skontaktowała. Znalazła moje ogłoszenie w Internecie. Anna Zaradna obejrzała lokal i spytała, czy może go przystosować do swojej działalności. Miała prowadzić usługi fryzjerskie i kosmetyczne. Na podłodze było linoleum. Ściana w łazience była pomalowana na biało. Pozwana spytała, czy może położyć w

całym lokalu terakotę, a w łazience glazurę. Chciała także wymienić parapety z drewnianych na marmurowe. Zgodziłem się. Pozwana pytała także, czy mam jakieś preferencje co do wyglądu bądź rodzaju materiałów wykończeniowych. Pozostawiłem to wyborowi pozwanej. Uzgodniliśmy warunki umowy i zawarliśmy umowę najmu w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony. To były takie warunki, jak w złożonej przeze mnie umowie pisemnej. Nie uzgadnialiśmy wówczas, co stanie się z nakładami na lokal. To była odległa sprawa, gdyż umowa miała trwać długo. Nasza współpraca układała się dobrze do początku marca 2020 r., kiedy to pozwana zaprzestała płacenia czynszu najmu. Wielokrotnie monitowałem pozwaną telefonicznie i pisemnie o uiszczenie zaległości, ale bezskutecznie. Rozumiałem trudną sytuację życiową pozwanej, ale moja rodzina też musiała z czegoś żyć. Dlatego, gdy zaległość wzrosła do trzech miesięcy, wypowiedziałem umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2020 r. Wezwałem również pozwaną do zwrotu lokalu. Znałem już wówczas Tomasza Ładnego, którego poznałem jakoś na początku roku na targach kosmetyków i suplementów diety. Wiedziałem, że Tomasz Ładny chce wynająć mój lokal na taką samą działalność gospodarczą, jaką prowadziła pozwana. Wiem że obejrzał ten lokal bez mojego udziału. Wynajęcie lokalu przez Tomasza Ładnego było dobrym rozwiązaniem tak dla mnie jak i dla pozwanej, gdyż nowy najemca chciał przejąć całe wyposażenie zakładu fryzjerskiego. Powiedziałem Tomaszowi, że za glazurę, terakotę i parapety trzeba będzie zwrócić pozwanej pieniądze. Tomasz zgodził się i powiedział, że jakoś się dogadają. Informowałem pozwaną o takiej możliwości ustnie i pisemnie, ale ona ciągle miała jakieś przeszkody. Odwiedzałem pozwaną w lokalu. Zwykle przebywała tam jakaś młoda kobieta, a czasem zakład był zamknięty. Gdy w lokalu była ta młoda kobieta, to w zakładzie były czasem klientki. Z tego wywnioskowałem, że pomimo rozwiązania umowy najmu, pozwana w dalszym ciągu prowadzi w nim działalność gospodarczą. Taką informację uzyskałem również od najemców okolicznych lokali użytkowych. Chciałem jak najszybciej odzyskać lokal, żeby wynająć go Tomaszowi. Tomasz zgodził się poczekać kilka miesięcy, tym bardziej, że wyjeżdżał za granicę. Tomasz nic mi nie mówił, żeby szukał innego lokalu. Na początku listopada 2020r. zadzwoniłem do Tomasza z informacją, że najemczyni wyda lokal 1 grudnia 2020r. i czy mógłby się rozliczyć z pozwaną za glazurę, terakotę i parapety. Fotele fryzjerskie, lustro i inne meble pozwana chciała zabrać. Jednakże Tomasz powiedział mi, że nie jest już zainteresowany wynajęciem mojego lokalu, gdyż znalazł inny, nieco tańszy, oraz że nie mógł tak długo czekać. Miałem do niego pretensje, że nie uprzedził mnie. Tomasz odpowiedział, że skoro nie potrafiłem na czas odzyskać swojej własności, to powinienem mieć pretensje do siebie.

Pozwana zwróciła mi lokal w dniu 1 grudnia 2020 r. dopiero, gdy zagroziłem jej wytoczeniem sprawy sądowej. Spisaliśmy protokół. Pozwana zażądała wtedy kwoty 25 000 zł jako zwrotu wydatków poniesionych na nakłady to znaczy glazurę, terakotę i parapety marmurowe. Ja nie zgodziłem się na zapłatę wartości tych ulepszeń i zażądałem przywrócenia stanu poprzedniego, zobowiązując się do udostępnienia pozwanej przedmiotowego lokalu przez 30 dni w celu wykonania tego obowiązku pozwanej. Poinformowałem ją o tym telefonicznie jeszcze na początku listopada 2020r., że na skutek jej zaniedbań nie otrzyma zwrotu nakładów, bo Tomasz Ładny wynajął już inny lokal. W tej sytuacji te nakłady nie są mi potrzebne, bo znalazłem innego najemcę, który nie jest zainteresowany przejęciem tych nakładów. Pani Anna zabrała z

lokalu swoje fotele i lustro. Ja nie upominałem się wówczas o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną, gdyż nie wiedziałem, że takie roszczenie mi przysługuje. Wynajął ten lokal Krystian Księgowy i prowadzi w nim biuro rachunkowe. Zmienił on wystrój wnętrza, bo powiedział, że nie pasuje mu do biura rachunkowego terakota ani glazura w takim kolorze, w jakim była w zakładzie fryzjerskim. Parapety marmurowe podobały mu się. Pozwana nie podjęła żadnych starań celem przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, bądź odbioru zdemontowanej terakoty i glazury.

Po odczytaniu zeznań, powód nie zgłasza uwag.

Staje pozwana **Anna Zaradna**, lat 46, fryzjerka, nie karana za składanie fałszywych zeznań, pouczona w trybie art. 304 k.p.c. zeznaje:

Potwierdzam to wszystko co mówił powód na temat tego, jak doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Garbary. Na podłodze lokalu było linoleum, łazienka była pomalowana na biało. Były też parapety drewniane. Lokal nadawał się do użytku, ale terakota i glazura są łatwiejsze w utrzymaniu czystości. Poza tym, linoleum nie wygląda ładnie. Chciałam mieć także ładne marmurowe parapety. Nie umawialiśmy się przy zawarciu umowy, jak zostaną rozliczone poniesione przeze mnie nakłady. Zamierzałam prowadzić salon przy ul. Garbary 15 przez długi czas. Tak jak wynika z faktur, za terakotę, glazurę i marmur wraz z obróbką zapłaciłam łącznie 17 400 zł. Koszty robocizny wyniosły mnie 16 600 zł. Pamiętam tę kwotę, bo wypłacałam w banku 16 000 zł, a potem okazało się, że koszt robocizny jest nieco wyższy i musiałam dodatkowo wziąć z bankomatu 600 zł. Układaniem terakoty i glazury oraz montażem parapetów zajmowali się Henryk Leniwy i Artur Robotny. Byli spoza Poznania. Remont zrobili szybko i fachowo. Trwało to około dwóch tygodni. Otworzyłam salon 1 lipca 2018 r. Do początku 2020 r. zarabiałam i miałam dużo klientek. Na początku 2020 r. zachorowała moja mama. Miała problem z biodrami. Została poddana operacji. Musiałam się zająć mamą. Była poddana bardzo długiej rehabilitacji. Jeździłam z mamą do lekarzy, na rehabilitację, do sanatorium. Do tego czasu sama prowadziłam zakład, a gdy zachorowała moja mama musiałam zatrudnić fryzjerkę i kosmetyczkę. Niestety, z tego powodu odeszło dużo klientek. Ta nowa pani się nie sprawdziła, a ja nie miałam czasu jej pilnować. Do tego doszły wydatki związane z chorobą mamy, bo nie wszystkie zabiegi refunduje NFZ, a ponadto mama potrzebowała opiekunki. Od marca 2020 r. przestałam płacić czynsz i z tego powodu Jan Kowalski rozwiązał ze mną umowę najmu. Nie zwróciłam od razu lokalu, bo liczyłam na to, że uda mi się zdobyć pieniądze i powód cofnie swoją decyzję o rozwiązaniu umowy. Tak się nie stało. Postanowiłam więc sprzedać wyposażenie salonu i odzyskać wydatki, jakie poniosłam na nakłady oraz wrócić do pracy do zakładu, w którym poprzednio pracowałam. To wszystko trwało. Szukałam nabywcy na wyposażenie salonu, bo nie miałam gdzie przechować takich sprzętów. Powód mówił, że ma najemcę, który miał przejąć mój lokal wraz z wyposażeniem. Wtedy, gdy ja zdecydowałam się na sprzedaż wyposażenia, to ten nowy najemca przebywał dłuższy czas za granicą. Postanowiłam więc sprzedać fotele i lustro przez Internet. Radziłam się też znajomej prawniczki, pani Grażyny, jakiej kwoty mogę żądać od powoda z tytułu ulepszeń. Powód wyrażał chęć przejęcia tych nakładów. Te ulepszenia miał przejąć też ten nowy najemca. Takie deklaracje powód składał jeszcze we wrześniu 2020 r. Powód, odbierając lokal potwierdził, że zwróci mi za te nakłady ulepszące, gdyż nowy

najemca jest zainteresowany zatrzymaniem tych nakładów. Zażądałam, aby w protokole odbioru lokalu znalazło się stwierdzenie, że żądam zapłaty od powoda kwoty 25 000 zł z tytułu nakładów, gdyż uprzednio złożyłam już powodowi oświadczenie o potrąceniu kwoty 9 000 zł z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu.. Tak poradziła mi pani Grażyna.

Po odczytaniu zeznań, pozwana nie zgłasza uwag.

Pełnomocnik powoda wnosi o utrzymanie wyroku zaocznego w mocy oraz uwzględnienie powództwa w rozszerzonej części, dalszych wniosków dowodowych nie zgłasza.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości. Dalszych wniosków dowodowych nie zgłasza.

Przewodniczący zamknął rozprawę i po naradzie ogłosił wyrok oraz podał ustne zasadnicze motywy rozstrzygnięcia.

SSR Krzysztof Kot  
(podpis sędziego)

sekr. sąd. Karol Kacperski  
(podpis protokolanta)



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 października 2021 r.

**Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydział I Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Kot

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Jana Kowalskiego

przeciwko Annie Zaradnej

o zapłatę

1. uchyla wyrok zaoczny z dnia 26 lutego 2021r. i oddala powództwo w całości;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6 067 zł tytułem kosztów procesu.

SSR Krzysztof Kot  
(podpis)

Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego  
Poznań Stare Miasto w Poznaniu,  
wpłynęło 28 października 2021 r.  
st. sekr. sąd. Anna Miła  
(podpis)

Warszawa, dnia 28 października 2021 r.

**Sąd Rejonowy**  
**Poznań Stare Miasto w Poznaniu**  
**Wydział I Cywilny**

**Powód: Jan Kowalski**

**Pozwana: Anna Zaradna**

Sygn. akt I C 8/21

**WNIOSEK**

W imieniu powoda, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, wnoszę o sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 26 października 2021 r. i doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem.

radca prawny Jerzy Nowak  
(podpis)



### Uzasadnienie

Powód Jan Kowalski wnosił o zasądzenie od pozwanej Anny Zaradnej na rzecz powoda kwotę 9 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 3 000 zł od dnia 16 marca 2020 r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 kwietnia 2020r., od kwoty 3 000 zł o dnia 16 maja 2022r. wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony. Na podstawie wymienionej umowy najmu, powód Jan Kowalski oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy o powierzchni 100 m<sup>2</sup> położony w Poznaniu przy ul. Garbary 15. W tym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjersko- kosmetyczny. Czynsz najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie, płatną do dnia 15 każdego miesiąca z góry. Ponieważ Anna Zaradna zaprzestała płacenia czynszu najmu, powód wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2020 r. W pozwie zatem powód domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 9 000 zł tytułem czynszu za 3 miesiące wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 26 lutego 2021r. Sąd uwzględnił powództwo w całości. Od powyższego wyroku pozwana Anna Zaradna wniosła w ustawowym terminie sprzeciw, w którym wносиła o uchylenie wyroku zaocznego w całości i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów sądowych według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony oraz że umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda z dniem 1 czerwca 2020 r. Jednocześnie Anna Zaradna podniosła, że dokonała nakładów na lokal powoda, których wartość wynosi 34 000 zł. Pozwana zgłosiła przeciwko żądaniu powoda zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności wzajemnej z tytułu nakładów poniesionych na lokal.

Pismem z dnia 26 marca 2021r. doręczonym pełnomocnikowi pozwanej 15 kwietnia 2021r. powód rozszerzył powództwo domagając się zasądzenia od pozwanej dalszej kwoty 18 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego o powierzchni 100 m<sup>2</sup> położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia tego pisma. Powód podniósł, że pozwana wydała jemu przedmiotowy lokal dopiero 1 grudnia 2020r., zatem za okres od 1 czerwca do 30 listopada 2020r. pozwana zobowiązana jest do zapłaty dochodzonego przez powoda wynagrodzenia.

Pismem z 29 kwietnia 2021r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa także w rozszerzonej części zgłaszając przeciwko żądaniu powoda kolejny zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności wzajemnej z tytułu nakładów poniesionych na lokal.

Na rozprawie w dniu 17 maja 2021r. pozwana podniosła, że 10 maja 2021r. powód dokonał przelewu dochodzonej wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu na rzecz Stefana Piotrowicza wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, zatem powód nie ma legitymacji materialnoprawnej do dochodzenia tego roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powoda Jana Kowalskiego i pozwaną Annę Zaradną łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2018 r. na czas nieokreślony. Na podstawie wymienionej umowy najmu powód oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy o powierzchni 100 m<sup>2</sup> położony w Poznaniu przy ul. Garbary 15. W tym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjersko-kosmetyczny. Czynsz najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie płatną do dnia 15 każdego miesiąca z góry. (dowód: umowa najmu z dnia 1 czerwca 2018 r.).

Pozwana wymieniła w najmowanym lokalu użytkowym podłogę, kładąc terakotę w miejsce linoleum. Wykończyła także ściany łazienki glazurą i zamontowała w lokalu marmurowe parapety (dowód: faktury Nr 324/18, Nr 325/18, Nr 326/18, zeznania świadków Renaty Łubkowskiej i Grażyny Klamry, przesłuchanie stron).

Współpraca stron układała się dobrze do dnia 1 marca 2020 r., kiedy to pozwana zaprzestała płacenia czynszu najmu. Powód wielokrotnie monitował pozwaną o uiszczenie zaległości, a gdy zaległość wzrosła do trzech miesięcy i nie została zapłacona, Jan Kowalski wypowiedział pozwanej umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2020 r. Jednocześnie powód tym samym pismem wezwał pozwaną do zwrotu lokalu użytkowego w dniu 2 czerwca 2020 r. (dowód: pismo z dnia 4 maja 2020 r. wraz z dowodem doręczenia go pozwanej w dniu 8 maja 2014 r.). Umowa najmu wygasła z dniem 1 czerwca 2020 r. Pismem z 22 lipca 2020r. doręczonym powodowi 29 lipca 2020r. pozwana złożyła oświadczenie, o potrąceniu swojej wierzytelności z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu, do wysokości wierzytelności powoda z tytułu czynszu i należnych odsetek ustawowych za opóźnienie (dowód pismo pozwanej do powoda z 22 lipca 2020r.).

Pozwana nie reagowała na kolejne wezwania Jana Kowalskiego do zwrotu lokalu. Do wydania lokalu powodowi doszło dopiero w dniu 1 grudnia 2020 r. (dowód: protokół przekazania lokalu użytkowego, zeznania świadków Renaty Łubkowskiej i Tomasza Ładnego, przesłuchanie stron).

Powód wielokrotnie zapewniał pozwaną, że zapłaci jej równowartość nakładów poczynionych na wynajęty lokal. W sporządzonym przez strony protokole odbioru tego lokalu pozwana oświadczyła, że wzywa Jana Kowalskiego do zapłaty na jej rzecz kwoty 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych w terminie dwóch tygodni, jako zwrot wartości nakładów poniesionych przez nią na lokal użytkowy stanowiący własność wynajmującego, w postaci glazury, terakoty i parapetów. Z kolei Jan Kowalski zawarł w tym protokole oświadczenie, iż domaga się od Anny Zaradnej przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu poprzedniego w terminie 30 dni, zobowiązując się do umożliwienia Annie Zaradnej wykonania tego obowiązku poprzez udostępnienie spornego lokalu w tym celu (dowód: protokół przekazania lokalu użytkowego z 1 grudnia 2020r.). Pomimo tego ostatecznego oświadczenia powód zapewniał pozwaną, że zapłaci jej równowartość nakładów poczynionych na wynajęty lokal i zapewnienie to podtrzymywał także w rozmowach telefonicznych już po odbiorze lokalu (dowód: zeznania świadków Renaty Łubkowskiej, Grażyny Klamry, pozwanej).

Lokal powoda miał być wynajęty Tomaszowi Ładnemu na prowadzenie działalności gospodarczej o takim samym profilu, co działalność prowadzona przez pozwaną. Tomasz Ładny był zdecydowany na przejęcie lokalu wraz z wyposażeniem oraz ulepszeniami poczynionymi przez Helenę Piękną. Nowy najemca miał rozliczyć się bezpośrednio z pozwaną. Ostatecznie do tego nie doszło z uwagi na fakt, że pozwana zbyt długo zwlekała ze zwrotem lokalu powodowi i Tomasz Ładny 1 października 2020r. wynajął inny lokal użytkowy w Poznaniu. (dowód: zeznania Tomasza Ładnego, zeznania stron). Powód wynajął przedmiotowy lokal użytkowy Krystianowi Księgowemu od 1 stycznia 2021r., przy czym strony umowy określiły wysokość czynszu na kwotę 3 500 zł miesięcznie. Ten ostatni zmienił terakotę położoną na podłodze lokalu na panele, a nadto w łazience wymienił glazurę. Ani powód, ani też nowy najemca nie zwrócili pozwanej pieniędzy za dokonane nakłady.

Pismem z dnia 26 marca 2021r. doręczonym pełnomocnikowi pozwanej 15 kwietnia 2021r., powód rozszerzył powództwo domagając się zasądzenia od pozwanej dalszej kwoty 18 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1 czerwca do 30 listopada 2020r. z lokalu użytkowego o powierzchni 100 m<sup>2</sup>, położonego w Poznaniu przy ul. Garbary 15, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia tego pisma.

Na skutek oświadczenia pozwanej zawartego w piśmie z 22 kwietnia 2021r. o potrąceniu jej wierzytelności z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu do wysokości wierzytelności powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu użytkowego (dowód: pismo pozwanej do powoda z 22 kwietnia 2021r.), obie wierzytelności uległy umorzeniu.

Wysokość wydatków poniesionych przez Annę Zaradną na lokal użytkowy położony przy ul. Garbary 15 w Poznaniu w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych wynosi łącznie 34 000 zł. Natomiast wartość lokalu użytkowego położonego przy ul. Garbary 15 w Poznaniu na skutek tych ulepszeń wzrosła w dacie wydania lokalu o kwotę 20 000 zł (opinia biegłego Jana Budowlańca).

Za wiarygodne w całości sąd uznał dokumenty złożone przez obie strony w toku niniejszego procesu. Strony nie kwestionowały autentyczności tych dokumentów i sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania.

Za wiarygodne w całości sąd uznał dowody z zeznań Tomasza Ładnego, Krystiana Księgowego oraz Renaty Łubkowskiej i Grażyny Klamry, jak również zeznania pozwanej. Zeznania te są spójne, wzajemnie się uzupełniające i są zgodne z doświadczeniem życiowym. Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w tej części, w której twierdził, że w momencie zwrotu lokalu użytkowego jak i później nie wyrażał woli zatrzymania ulepszeń dokonanych przez Annę Zaradną. Zeznania powoda sprzeczne są w tej części z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami Renaty Łubkowskiej i Grażyny Klamry, a nadto z doświadczeniem życiowym. Sąd dał w pełni wiarę opinii biegłego Jana Budowlańca, gdyż jest ona rzetelna, kompletna, a nadto nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru, albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Powód dokonał takiego wyboru już w momencie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu pozwanej. Tę decyzję powód podtrzymywał nie tylko do chwili wydania przedmiotowego lokalu użytkowego ale również później zapewniał pozwaną, że zwróci jej równowartość nakładów ulepszających lokal.

Wynikało to z faktu, że powód otrzymał od Tomasza Ładnego ofertę najmu lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda, na taką samą działalność, jaką prowadziła Anna Zaradna. Z wiarygodnych zeznań Tomasza Ładnego wynika, że świadek był zainteresowany przejściem lokalu wraz z wykończeniem i wyposażeniem. Miał rozliczyć się bezpośrednio z pozwaną. Z kolei po rezygnacji z wynajęcia tego lokalu przez Tomasza Ładnego powód miał nadzieję, że nowy najemca Krystian Księgowy przejmie te nakłady. W konsekwencji pozwana pismem z 22 lipca 2020r. skutecznie złożyła oświadczenie o potrąceniu swoje wierzytelności z tytułu tych nakładów do wysokości wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za miesiące marzec, kwiecień i maj 2020r. (łącznie 9 000 zł) wraz z odsetkami za opóźnienie. Z tej zatem przyczyny powództwo w części dotyczącej żądania zasądzenia równowartości czynszu najmu wraz z odsetkami za opóźnienie podlegało oddaleniu. Zgodnie z art.498§2 k.c. wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

W odniesieniu natomiast do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu za okres od czerwca do końca listopada 2020r., w pierwszej kolejności należy zauważyć, że powód nie wykazał wysokości należnego wynagrodzenia z tego tytułu. Jak słusznie zauważył powód, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego „o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.” (wyrok z 7.04.2000r. – IV CKN 5/00). Rzecz jednak w tym, że powód nie wykazał, w jakiej wysokości mógłby uzyskać czynsz najmu za okres od czerwca do końca listopada 2020r. kierując się stawkami na wolnym rynku, a ciężar wykazania tej okoliczności zgodnie z art.232 k.p.c. spoczywał na powodzie.

Niezależnie jednak od tej przyczyny oddalenia powództwa należy stwierdzić, że pozwana pismem z 22 kwietnia 2021r. skutecznie złożyła oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności z tytułu nakładów stanowiących ulepszenie wynajmowanego lokalu z wierzytelnością powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

Powództwo w tej części podlegało oddaleniu również z tej przyczyny, iż powód zbył dochodzoną wierzytelność na rzecz Stefana Piotrowicza 10 maja 2021r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, zatem powód utracił legitymację materialnoprawną do dochodzenia tego roszczenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c. mając na względzie, że powód przegrał proces w całości, natomiast pozwana poniosła koszty procesu w sumie

6 067 zł, w tym opłatę sądową w wysokości 250 zł, zaliczka na biegłego 2 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową w kwocie 3 617 zł.

SSR Krzysztof Kot  
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że odpis wyroku z dnia 26 października 2021 r. wraz z uzasadnieniem został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 10 grudnia 2021 r.

W stanie faktycznym sprawy uzasadnione jest wniesienie apelacji w imieniu powoda. Wyrok powinien być zaskarżony w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu.

Powód powinien wnosząc apelację żądać:

1/ zmiany zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu przez:

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda 9 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3 000 zł od dnia 16 marca 2020 r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 kwietnia 2020 r., od kwoty 3 000 zł od dnia 16 maja 2020 r.

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda 18 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 kwietnia 2021 r.

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Powód powinien zarzucić:

- naruszenie art. 109 §1 k.p.c. przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego pomimo, że pozwana domagała się jedynie zasądzenia kosztów sądowych;

- naruszenie art.192 pkt3 k.p.c. przez przyjęcie, że zbycie w toku sprawy dochodzonego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego ma wpływ na utratę legitymacji materialnoprawnej powoda;

- naruszenie art.230 k.p.c. w zw. z art.232 k.p.c. przez zaniechanie uznania za przyznany przez pozwaną, fakt wysokości czynszu jaki powód uzyskiwałby na wolnym rynku za wynajem lokalu użytkowego w czasie, gdy z lokalu tego bezumownie korzystała pozwana;

- naruszenie art.233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału i w konsekwencji sprzeczne z tym materiałem ustalenie, że powód w dacie zwrotu lokalu przez pozwaną zobowiązał się do zapłaty pozwanej sumy odpowiadającej wartości ulepszeń lokalu użytkowego;

- naruszenie art.348 k.p.c. przez obciążenie powoda kosztami sprzeciwu od wyroku zaocznego obejmującymi opłatę sądową;

- naruszenie art.767 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie najemcy o zwrot wartości nakładów ulepszających powstaje przed zwrotem przedmiotu najmu wynajmującemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru;
- naruszenie art.767 k.c. przez przyjęcie, że pozwanej należy się zwrot wydatków poniesionych na ulepszenie lokalu, ponad wartość tego lokalu jaką uzyskał on w wyniku tych ulepszeń w dacie jego zwrotu;
- naruszenie art.498 k.c. przez przyjęcie, że doszło do skutecznego potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu nakładów ulepszających wynajmowany lokal z wierzytelnościami powoda