

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej*

DRUGI DZIEŃ EGZAMINU RADCOWSKIEGO 16 MARCA 2016 r.

CZĘŚĆ DRUGA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa cywilnego

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
 - a. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
 - b. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 48 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, proszę przygotować – jako należycie umocowany pełnomocnik pozwanej radca prawny Krzysztof Powolny - 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 opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz opłatę sądową od pozwu i zarzutów od nakazu zapłaty,
 - 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 324/12 stwierdzająca zakup przez Helenę Piękną w dniu 2 czerwca 2012 r. glazury za kwotę 1 800 zł,
 - c) faktura nr 325/12 stwierdzająca zakup przez Helenę Piękną w dniu 2 czerwca 2012 r. terakoty za kwotę 2 500 zł,
 - d) faktura nr 326/12 stwierdzająca zakup przez Helenę Piękną w dniu 2 czerwca 2012 r. marmuru za kwotę 4 100 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 Warszawie Wydział V Cywilny, ul. Płocka 9, 01-231 Warszawa.
 5. Data rozwiązania zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 7 stycznia 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 7 stycznia 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie
Wydział I Cywilny
ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa**

Powód: Zbigniew Chybki

zam. 61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

nr PESEL 66120700268

zastępowany przez radcę prawnego

Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię w Warszawie,
przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

zam. 04-937 Warszawa, ul. Wodna 20.

POZEW

Działając w imieniu powoda Zbigniewa Chybkiego wnoszę o:

1. wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie nim, że pozwana Helena Piękna ma zapłacić na rzecz powoda Zbigniewa Chybkiego kwotę 18 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia jej nakazu zapłaty albo wnieść w tym terminie zarzuty;
2. utrzymanie nakazu zapłaty w mocy, na wypadek wniesienia przez pozwaną Helenę Piękną zarzutów od nakazu zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych;
3. zasądzenie od Heleny Piękiej na rzecz Zbigniewa Chybkiego, na wypadek uznania, że brak jest podstaw do wydania nakazu zapłaty i skierowania sprawy do postępowania zwykłego, kwoty 18 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami 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 Zbigniewa Chybkiego i pozwaną Helenę Piękną łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2012 r. na czas określony do dnia 1 czerwca 2016 r. Na podstawie wymienionej umowy najmu powód Zbigniew Chybki oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy o powierzchni 40 m. kw. położony w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152. W tym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjerski i kosmetyczny. Czynn timer najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie płatną do dnia 1 każdego miesiąca z góry. (dowód: umowa najmu z dnia 1 czerwca 2012 r.). Współpraca stron układała się dobrze do dnia 1 marca 2014 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, Zbigniew Chybki wypowiedział pozwanej umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2014 r. Jednocześnie powód tym samym pismem wezwał pozwaną do zwrotu lokalu użytkowego w dniu 2 czerwca 2014 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 2014 r. wraz z dowodem doręczenia go pozwanej w dniu 8 maja 2014 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 2014 r. (dowód: pismo pozwanej z dnia 9 maja 2014 r. oraz pismo powoda z dnia 10 maja 2014 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, odwlekając zwrot lokalu powodowi, a w rezultacie prowadząc w nim w dalszym ciągu działalność gospodarczą (dowód: pisma stron z dnia 12 czerwca 2014 r., 20 czerwca 2014 r., 8 sierpnia 2014 r., 25 września 2014 r., 10 października 2014 r., 5 listopada 2014 r.). Dopiero, gdy Zbigniew Chybki zagroził pozwanej wytoczeniem sprawy sądowej, Helena Piękna wydała powodowi w dniu 1 grudnia 2014 r. lokal użytkowy i uiszczyła zaległe raty czynszowe w kwocie 9 000 zł wraz z należnymi odsetkami (dowód: protokół przekazania lokalu użytkowego).

Podnieść jednak należy, że pozwana bezumownie korzystała z lokalu powoda jeszcze przez 6 miesięcy, za co Zbigniewowi Chybkiemu należy się wynagrodzenie w kwotach odpowiadających czynszowi najmu, to jest po 3 000 zł miesięcznie. Łącznie daje to kwotę 18 000 zł dochodzoną pozwem.

Wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym jest uzasadnione, gdyż pozwana uznała dług. Pismem z dnia 6 grudnia 2014 r., doręczonym pozwanej w tym samym dniu, Zbigniew Chybki wezwał Helenę Piękną do zapłaty kwoty 18 000 zł w nieprzekraczalnym tygodniowym terminie. W odpowiedzi na to pismo, Helena Piękna wskazała, że nie zapłaci żądanej kwoty z uwagi na fakt, że przysługuje jej wobec Zbigniewa Chybkiego wierzytelność w kwocie 22 000 zł z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal użytkowy (dowód: pismo powoda z dnia 6 grudnia 2014 r. doręczone pozwanej w tym samym dniu oraz pismo pozwanej z dnia 15 grudnia 2014 r., którego doręczenie powód przyznaje). Takie

oświadczenie Heleny Piękną należy traktować jako niewłaściwe uznanie długu w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. oraz art. 485 § 1 pkt 3 k.p.c. Pozwana złożyła bowiem oświadczenie, z którego wynika, że wie, iż powodowi przysługuje wierzytelność w kwocie 18 000 zł, nie kwestionuje tej wierzytelności co do zasady ani co do wysokości, a odmowa zapłaty podyktowana jest nieuzasadnionym twierdzeniem o przysługiwaniu pozwanej wierzytelności wzajemnej.

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

radca prawny Tadeusz Waleczny
(podpis)

załączniki:

1. umowa najmu z dnia 1 czerwca 2012 r.;
2. pismo powoda z dnia 4 maja 2014 r.;
3. pismo pozwanej z dnia 9 maja 2014 r.;
4. pismo powoda z dnia 10 maja 2014 r.;
5. pismo powoda z dnia 12 czerwca 2014 r.;
6. pismo pozwanej z dnia 20 czerwca 2014 r.;
7. pismo powoda z dnia 8 sierpnia 2014 r.;
8. pismo pozwanej z dnia 25 września 2014 r.;
9. pismo powoda z dnia 10 października 2014 r.;
10. pismo pozwanej z dnia 5 listopada 2014 r.;
11. protokół odbioru lokalu użytkowego z dnia 1 grudnia 2014 r.;
12. pismo powoda z dnia 6 grudnia 2014 r.;
13. pismo pozwanej z dnia 15 grudnia 2014 r.;
14. odpis pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu Tadeuszowi Walecznemu wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz z odpisem dla strony przeciwnej;
15. odpis pozwu wraz z załącznikami dla pozwanej;
16. dowód uiszczenia opłaty sądowej od pozwu w kwocie 225 zł.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 1 czerwca 2012 r. w Warszawie,
pomiędzy:

Zbigniewem Chybkim, zam. 61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3
nr PESEL 66120700268

zwanym w dalszej części umowy wynajmującym

a

Heleną Piękną, zam. 04-937 Warszawa, ul. Wodna 20, NIP 751-172-22-18

prowadzącą działalność gospodarczą,

zwaną w dalszej części umowy najemcą.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej odrębny lokal użytkowy nr 2, położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą numer WA 6M/00462287/3.
2. Odpis z księgi wieczystej numer WA 6M/00462287/3 stanowi załącznik numer 1 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni 40 m² znajdujący się na parterze budynku położonego na nieruchomości określonej w § 1 umowy, a najemca pomieszczenie to przyjmuje w najem.
2. Wynajmowany lokal najemca przeznaczy na prowadzenie własnej działalności gospodarczej w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych.

§ 3

Lokal użytkowy określony w § 2 znajduje się w dobrym stanie technicznym i nadaje się do umówionego użytku.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 1 czerwca 2016 r.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 2 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów dostosowujących lokal opisany w § 2 umowy do potrzeb prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, bez naruszania substancji lokalu, to jest bez przebudowy pomieszczeń.
4. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu określony w § 2 umowy.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 2 umowy, będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie 3.000,00 złotych w terminie do pierwszego dnia każdego miesiąca z góry, przelewem na niżej podane konto wynajmującego:
PEKAO S.A. o/o Warszawa 1244999900011113456
2. 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.
3. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt 2, ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. 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.
2. W razie rozwiązania 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.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 2, umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony przy zwrocie przedmiotu najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

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

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

NAJEMCA
Helena Piękna
(własnoręczny podpis)

WYNAJMUJĄCY
Zbigniew Chybki
(własnoręczny podpis)

Poznań, dnia 4 maja 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Wypowiedzenie umowy najmu wraz z żądaniem wydania lokalu.

W związku z tym, że od dnia 1 marca 2014 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 Nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152, zawartą w dniu 1 czerwca 2012 r., bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2014 r. Jednocześnie proszę o zwrot wymienionego wyżej lokalu w dniu 2 czerwca 2014 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 przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 zamierza prowadzić taką samą, co Pani, działalność gospodarczą. Mógłby on zatem przejąć lokal w stanie, w jakim obecnie on się znajduje oraz całe wyposażenie zakładu fryzjerskiego i kosmetycznego, co byłoby z korzyścią dla obu stron.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Pismo otrzymałam w dniu 8 maja 2014 r.

Helena Piękna
(podpis)

Warszawa, dnia 9 maja 2014 r.

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 4 maja 2014 r. bardzo proszę o anulowanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 zawartej w dniu 1 czerwca 2012 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 lipca 2014 r.

Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.

Helena Piękna
(podpis)

Pismo otrzymałem w dniu 9 maja 2014 r.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Poznań, dnia 10 maja 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 9 maja 2014 r. uprzejmie informuję, że nie mogę anulować wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego Nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 zawartej w dniu 1 czerwca 2012 r. ani też odroczyć obowiązku spłaty zadłużenia czynszowego. Dałem Pani już wcześniej szansę spłaty zadłużenia, z której Pani nie skorzystała. Dochód, jaki przynosi lokal położony w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 jest istotnym składnikiem utrzymania mojego i mojej rodziny, więc nie mogę pozwolić sobie na tak daleko idące ustępstwa. Obecnie pojawiła się szansa, aby najmowany przez Panią lokal został przejęty w takim stanie technicznym, w jakim obecnie się znajduje wraz z wyposażeniem przez innego najemcę. Sądzę, że byłoby to korzystne dla obu stron umowy, gdyż nowy najemca rozliczyłby się z Panią za przejęte wyposażenie i nakłady.

Uprzejmie proszę więc o wydanie mi lokalu w dniu 2 czerwca 2014 r. i bezzwłoczne uiszczenie zaległości czynszowych.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Pismo otrzymałam w dniu 11 maja 2014 r.

Helena Piękna
(podpis)

Poznań, dnia 12 czerwca 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

W dniu 2 czerwca 2014 r. stawiłem się w lokalu nr 2 przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 celem protokolarnego jego przejęcia, ale zakład fryzjersko – kosmetyczny prowadzony przez Panią był zamknięty. Z informacji uzyskanych od sąsiednich najemców wynika, że w dalszym ciągu prowadzi Pani działalność gospodarczą w moim lokalu. Żądam niezwłocznego przekazania mi lokalu stanowiącego moją własność i uregulowania zaległości czynszowych do końca czerwca 2014 r. Przypominam również, że nowy najemca w dalszym ciągu jest zainteresowany przejęciem lokalu w takim stanie technicznym, w jakim się znajduje wraz z wyposażeniem i nakładami.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Helenie Pięknej w dniu 18 czerwca 2014 r.

Warszawa, dnia 20 czerwca 2014 r.

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 12 czerwca 2014 r. uprzejmie informuję, że podejmuję starania, aby jak najszybciej przekazać Panu lokal nr 2 położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152. Szybkie zakończenie działalności gospodarczej nie jest jednak takie proste. Aktualnie podejmuję kroki zmierzające do wyceny poniesionych przeze mnie nakładów na Pana lokal (glazurę, terakotę, parapety) oraz wyceny wyposażenia gabinetu fryzjersko – kosmetycznego. Proszę dać mi czas do końca lipca 2014 r. tym bardziej, że – z tego, co wiem – w tym czasie będzie Pan przebywał na wakacjach.

Helena Piękna
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Zbigniewowi Chybkiemu w dniu 26 czerwca 2014 r.

Poznań, dnia 8 sierpnia 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Ponownie stanowczo żądam protokolarnego przekazania mi przez Panią lokalu nr 2 przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 i uiszczenia zaległości czynszowych za ten lokal. Przez Pani niefrasobliwość ponoszę wymierne straty, gdyż już od 2 czerwca 2014 r. lokal powyższy mógłby być przeze mnie wynajęty. Ponieważ istotnie wyjeżdżałem na wakacje, dałem Pani jeszcze jedną szansę i zjawiłem się u Pani dopiero w dniu 31 lipca 2014 r. celem odebrania lokalu i pieniędzy. Niestety, zakład fryzjersko – kosmetyczny prowadzony przez Panią był zamknięty. Ponownie przepytalem okolicznych najemców, a z uzyskanych od nich informacji wynika, że w dalszym ciągu prowadzi Pani działalność gospodarczą w moim lokalu, natomiast zakład jest zamknięty tylko w te dni, w które ja przyjeżdżam.

Ponieważ nowy najemca aktualnie przebywa poza granicami Polski i zgodził się zaczekać, wyznaczam Pani kolejny termin przekazania lokalu na dzień 15 września 2014 r. Będę w tym dniu w Warszawie i oczekuję, że wreszcie zakończymy naszą współpracę, oraz że odzyskam lokal i pieniądze.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Helenie Pięknej w dniu 14 sierpnia 2014 r.

Warszawa, dnia 25 września 2014 r.

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 8 sierpnia 2014 r. uprzejmie informuję, że nie mogłam być obecna w moim zakładzie fryzjersko – kosmetycznym w dniu 15 września 2014r., gdyż do dnia 20 września 2014 r. przebywałam z moją chorą matką w sanatorium. Mam nadzieję, że w najbliższym czasie uda mi się uporać z osobistymi problemami i rozliczyć z Panem.

Helena Piękna
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Zbigniewowi Chybkiemu w dniu 30 września 2014 r.

Poznań, dnia 10 października 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Przedsądowe wezwanie do wykonania zobowiązania

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 25 września 2014 r. wzywam Panią do protokolarnego przekazania mi lokalu użytkowego nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 i uiszczenia zaległości czynszowych za ten lokal w kwocie 9 000 zł wraz z należnymi, ustawowymi odsetkami w terminie do dnia 30 października 2014 r. Po tym terminie wystąpię z roszczeniami o wydanie lokalu i zapłatę przeciwko Pani na drogę postępowania sądowego.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Helenie Pięknej w dniu 20 października 2014 r.

Warszawa, dnia 5 listopada 2014 r.

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 10 października 2014 r. uprzejmie informuję, że będę oczekiwała na Pana celem przekazania lokalu nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 i uiszczenia zaległości czynszowych w dniu 1 grudnia 2014 r. W wyznaczonym przez Pana terminie nie mogłam być obecna w wyżej wymienionym lokalu z uwagi na fakt, że moja matka poddana została operacji bioder i cały czas przechodzi proces rekonwalescencji.

Helena Piękna
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo doręczono Zbigniewowi Chybkiemu w dniu 10 listopada 2014 r.

PROTOKÓŁ ODBIORU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu 1 grudnia 2014 r. w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 stawili się: Zbigniew Chybki oraz Helena Piękna.

Celem spotkania jest przekazanie przez Helenę Piękną (najemcę) na rzecz Zbigniewa Chybkiego (właściciela) lokalu użytkowego nr 2, 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 Helenę Piękną, to jest glazura, terakota i parapety marmurowe.

Helena Piękna przekazuje Zbigniewowi Chybkiemu posiadane przez siebie dwa komplety kluczy do drzwi wejściowych lokalu, których odbiór wynajmujący kwituje.

Helena Piękna uiszcza na rzecz Zbigniewa Chybkiego kwotę 9000 zł z tytułu czynszu najmu wraz z należnymi ustawowymi odsetkami, a odbiór tej kwoty wynajmujący niniejszym kwituje.

Jednocześnie Helena Piękna oświadcza, że wzywa Zbigniewa Chybkiego do zapłaty na jej rzecz kwoty 22 000 (dwadzieścia dwa tysiące) 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.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Helena Piękna
(podpis)

Poznań, dnia 6 grudnia 2014 r.

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Przedsądowe wezwanie do zapłaty

Wzywam Panią do zapłaty na moją rzecz kwoty 18 000 zł w nieprzekraczalnym tygodniowym terminie od doręczenia niniejszego pisma. Powyższa kwota należy mi się jako wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez Panią z lokalu użytkowego nr 2, położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152. Pomimo wypowiedzenia Pani przeze mnie skutecznie umowy najmu opisanego wyżej lokalu i rozwiązania się umowy najmu z dniem 1 czerwca 2014 r., przez okres 6 miesięcy, to jest do dnia 1 grudnia 2014 r. prowadziła Pani w moim lokalu działalność gospodarczą. Skutkuje to obowiązkiem zapłaty przez Panią na moją rzecz wynagrodzenia za to bezumowne korzystanie z lokalu. Adekwatną kwotą wynagrodzenia będzie suma odpowiadająca 6 miesięcznemu czynszowi najmu.

Jeśli nie uiszczy Pani wymienionej kwoty w wyznaczonym terminie, zmuszony będę wystąpić z roszczeniem o jej zapłatę na drogę postępowania sądowego.

Zbigniew Chybki
(podpis)

Pismo otrzymałam w dniu 6 grudnia 2014 r.

Helena Piękna
(podpis)

Warszawa, dnia 15 grudnia 2014 r.

Helena Piękna

04-937 Warszawa, ul. Wodna 20

Zbigniew Chybki

61-827 Poznań, ul. Marcinkowa 13 m 3

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 6 grudnia 2014 r. uprzejmie informuję, że uznaję Pana roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152, ale mimo to odmawiam zapłaty na Pana rzecz kwoty 18 000 zł. Istotnie, zajmowałam Pana lokal jeszcze przez pół roku po zakończeniu umowy, za co należy się Panu 18 000 zł., jednak Pan nie zapłacił mi za nakłady, jakie poniosłam na lokal, w którym prowadziłam zakład fryzjersko – kosmetyczny, czyli glazurę, terakotę i parapety. Wydatki, jakie poniosłam przekraczają żadaną przez Pana kwotę 18 000 zł, gdyż za materiały budowlane i robociznę zapłaciłam kwotę 22 000 zł. Sprawę naszych rozliczeń uważam za zamkniętą.

Helena Piękna
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy uznać, że niniejsze pismo zostało doręczone Zbigniewowi Chybkiemu w dniu 17 grudnia 2014 r.

Nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym

Dnia 20 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie: SSR Janina Głęda

na skutek pozwu wniesionego w dniu 7 stycznia 2015 r.

przez Zbigniewa Chybkiego,

przeciwko Helenie Pięknej

o zapłatę

nakazuje pozwanej Helenie Pięknej, aby zapłaciła powodowi Zbigniewowi Chybkiemu kwotę 18 000 zł (osiemnaście tysięcy złotych), z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2 642 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2 417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wniosła w tymże terminie zarzuty.

SSR Janina Głęda
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że:

- odpis nakazu wraz z odpisem pozwu i załącznikami został doręczony Helenie Pięknej w dniu 26 stycznia 2015 r.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 6 lutego 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 6 lutego 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia
w Warszawie**

Wydział I Cywilny

ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa

Powód: Zbigniew Chybki

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowany przez radcę prawnego
Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowana przez radcę prawnego
Krzysztofa Powolnego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Bolesnej 13.

Sygn. akt I Nc 50/15

ZARZUTY OD NAKAZU ZAPŁATY

Działając w imieniu pozwanej Heleny Pięknnej zaskarżam w całości nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 20 stycznia 2015 r., w sprawie I Nc 50/15 i wnoszę o:

1. uchylenie powyższego nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa;
2. zasądzenie od Zbigniewa Chybkiego na rzecz Heleny Pięknnej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych;
3. przeprowadzenie dowodów z dokumentów wymienionych w uzasadnieniu zarzutów na okoliczności tam wskazane;
4. przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków:
 - a. Artura Robotnego, zamieszkałego w Mińsku Mazowieckim, ul. Modra 17 m. 5

b. Henryka Leniwego, zamieszkałego w Małkini, ul. Krzywa 30

obu na okoliczność wykonania robót budowlanych w lokalu użytkowym nr 2 położonym w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 oraz ceny usługi zapłaconej przez pozwaną.

c. Renaty Łubkowskiej, zamieszkałej w Warszawie, przy ul. Krętej 18 m. 9

d. Grażyny Klamry, zamieszkałej w Warszawie, przy ul. Groszkowej 9 m 12

obie na okoliczność poniesienia przez pozwaną nakładów na lokal użytkowy stanowiący własność powoda oraz na okoliczność, że powód wyraził wolę przejęcia nakładów poczynionych przez pozwaną na lokal użytkowy;

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 2012 r. na czas określony do dnia 1 czerwca 2016 r. oraz że umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda z dniem 1 czerwca 2014 r. W związku z rozwiązaniem umowy najmu z powodu istnienia zaległości czynszowych, pozwana protokolarnie w dniu 1 grudnia 2014 r. zwróciła lokal powodowi i uiściła zaległe należności czynszowe. Pozwana nie neguje, że na skutek różnych zawirowań rodzinnych zajmowała lokal użytkowy jeszcze przez sześć miesięcy po zakończeniu umowy najmu, oraz że powodowi należy się z tego tytułu wynagrodzenie. Jednocześnie pozwana podnosi, że dokonała nakładów na lokal powoda, których wartość wynosi 22 000 zł (*dowód: zeznania świadków Grażyny Klamry, Artura Robotnego, Henryka Leniwego, Renaty Łubkowskiej, zeznania stron, opinia biegłego*). Na tę sumę składają się następujące koszty:

1. 1 800 zł – koszt zakupu glazury, (*dowód: faktura nr 324/12*);
2. 2 500 zł – koszt zakupu terakoty, (*dowód: faktura nr 325/12*);
3. 4 100 zł – koszt zakupu marmuru na parapety, (*dowód: faktura nr 326/12*);
4. 13 600 zł – koszt robocizny położenia glazury i terakoty oraz parapetów (*dowód: zeznania świadków Artura Robotnego i Henryka Leniwego, zeznania pozwanej*).

O wysokości poniesionych nakładów pozwana informowała powoda w protokole odbioru lokalu oraz w piśmie z dnia 15 grudnia 2014 r. (*dowód: protokół odbioru lokalu z dnia 1 grudnia 2014 r. oraz pismo pozwanej z dnia 15 grudnia 2014 r. - w aktach sprawy*).

W protokole przekazania lokalu użytkowego z dnia 1 grudnia 2014 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 22 000 zł. Zbigniew Chybki odpowiedział wówczas, że się zastanowi nad wysokością żądanej kwoty, a następnie wezwał pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Działanie takie jest bezprawne zważywszy, że powód pozostawił sobie nakłady poniesione na lokal przez pozwaną i przekazał je kolejnemu najemcy.

Tym samym pozwana podnosi przeciwko żądaniu powoda zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności wzajemnej w kwocie 22 000 zł z tytułu nakładów poniesionych na lokal użytkowy stanowiący własność powoda.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, żądanie uchylecia nakazu zapłaty i oddalenia powództwa jest zasadne.

*radca prawny Krzysztof Powolny
(podpis)*

załączniki:

1. faktura nr 324/12;
2. faktura nr 325/12;
3. faktura nr 326/12;
4. odpis zarzutów od nakazu zapłaty wraz z załącznikami dla strony przeciwnej;
5. odpis pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu Krzysztofowi Powolnemu wraz dowodem uiszczenia opłaty skarbowej oraz z odpisem dla strony przeciwnej;
6. dowód uiszczenia opłaty sądowej od zarzutów w kwocie 675 zł.

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że odpis zarzutów od nakazu zapłaty z załącznikami został doręczony przez sąd pełnomocnikowi Zbigniewa Chybkiego w dniu 9 lutego 2015 r., a pełnomocnik ten został zobowiązany do złożenia w terminie 14 dni pisma procesowego zawierającego ustosunkowanie się do twierdzeń zawartych w zarzutach od nakazu zapłaty.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 16 lutego 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 16 lutego 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia
w Warszawie**

Wydział I Cywilny

ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa

Powód: Zbigniew Chybki

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowany przez radcę prawnego
Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowana przez radcę prawnego
Krzysztofa Powolnego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Bolesnej 13.

Sygn. akt I C 234/15

Pismo procesowe powoda

Działając w imieniu powoda Zbigniewa Chybkiego w odpowiedzi na zarzuty od nakazu zapłaty wnoszę o:

1. utrzymanie nakazu zapłaty z dnia 20 stycznia 2015 r. w mocy i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych;
2. 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;

3. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Krystiana Księgowego, zamieszkałego w Warszawie przy ul. Koniecznej 8 na okoliczność likwidacji przez niego ulepszeń dokonanych w lokalu przez Helenę Piękną;
4. 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 zarzuty pozwanej od nakazu zapłaty wnoszę o nieuwzględnienie podniesionego przez Helenę Piękną zarzutu potrącenia, tak z uwagi na fakt, że wiarytelność wzajemna pozwanej nie istnieje, jak również z uwagi na niedopuszczalność takiego zarzutu potrącenia w postępowaniu nakazowym.

Pozwana przyznała w zarzutach od nakazu zapłaty fakt rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego nr 2 o powierzchni 40 m. kw. położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 z dniem 1 czerwca 2014 r. Pozwana przyznała także fakt bezprawnego zajmowania powyższego lokalu przez okres 6 miesięcy, jak również przyznała, że powodowi należy się z tego tytułu wynagrodzenie.

Jednocześnie pozwana podniosła w zarzutach od nakazu zapłaty zarzut potrącenia kwoty 22 000 zł rzekomo należnej jej z tytułu zwrotu nakładów poniesionych przez nią na lokal stanowiący własność powoda. Zarzut ten nie jest zasadny.

Po pierwsze, wskazać należy, że zgodnie z art. 493 § 3 k.p.c., w postępowaniu nakazowym do potrącenia mogą być przedstawione tylko wiarytelności udowodnione dokumentami, o których mowa w art. 485 k.p.c. Helena Piękna żadnych takich dowodów nie przedstawiła. Już tylko z tego względu zarzut potrącenia nie zasługuje na uwzględnienie.

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 dokonał wyboru i 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 Helena Piękna. 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 Helenę Piękną. Tak się jednak nie stało z winy pozwanej. Tomasz Ładny nie mógł dłużej czekać na zwolnienie lokalu i najął 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 zwlekanie z oddaniem lokalu, a zatem żadne ulepszenia rzeczy nie występują.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności wnoszę jak na wstępie.

*radca prawny Tadeusz Waleczny
(podpis)*

załącznik:

1. dowód nadania odpisu pisma pełnomocnikowi pozwanej.

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że niniejsze pismo zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanej w dniu 18 lutego 2015 r.

PROTOKÓŁ

Dnia 13 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Adrianna Słuszna

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Zbigniewa Chybkiego

przeciwko Helenie Pięknej

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 9.00

Po wywołaniu sprawy stawili się: strony osobiście, w imieniu powoda radca prawny Tadeusz Waleczny ustanowiony w sprawie, w imieniu pozwanej radca prawny Krzysztof Powolny ustanowiony w sprawie. Stawili się świadkowie: Renata Łubkowska, Grażyna Klamra, Tomasz Ładny i Krystian Księgowy.

Nie stawili się świadkowie Henryk Leniwy i Artur Robotny, brak zwrotnego poświadczenia odbioru wezwania dla świadków.

Obecni świadkowie opuszczają salę rozpraw.

Pełnomocnik powoda popiera powództwo. Wnosi o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy oraz o pominięcie, ewentualnie o nieuwzględnienie zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie 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 Helenę Piękną.

Staje świadek Renata Lubkowska, 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 Heleny Piękną. Pracowałyśmy razem w jednym zakładzie fryzjerskim do początku 2012 r. Wtedy Helena otrzymała niewielki spadek i postanowiła otworzyć swój zakład fryzjerski. Znalazła lokal na Krakowskim Przedmieściu. Był on po remoncie, ale nie miał glazury ani terakoty. Na podłodze leżała jakaś wykładzina gumowa. Uczestniczyłam przy rozmowach pozwanej z panem Chybkiem na temat wynajęcia lokalu. Powód początkowo żądał 3 500 zł czynszu miesięcznie, ale ostatecznie zgodził się na 3 000 zł. Powiedział, że Helena 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 stare i drewniane. Helena 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. Helena na wszystkie zakupy brała faktury. Mówiła mi, że cały remont wraz z robocizną wyniósł ponad 20 000 zł. Układaniem terakoty i glazury oraz wymianą parapetów zajmowało się dwóch panów spoza Warszawy. Nie wiem, jak się nazywali. Wiem, że byli spoza Warszawy, gdyż przy pierwszej rozmowie z Heleną pytali o tanie noclegi w Warszawie. Przeprowadzili remont dość sprawnie. Trwało to około dwóch tygodni. Pozwana rozpoczęła prowadzenie zakładu fryzjerskiego z początkiem lipca 2012 r. Do początku 2014 r. interes szedł dobrze. Na początku 2014 r. zachorowała poważnie mama Heleny. Pozwana musiała się nią zająć. Jeździła z mamą do lekarzy, na rehabilitację, do sanatorium. Do tego czasu Helena sama prowadziła zakład, klientki ją lubiły i ceniły. Gdy zachorowała mama pozwanej, Helena 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 Helena 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 Helenie umowę najmu lokalu. Helena nie zwróciła jeszcze przez pół roku lokalu, gdyż początkowo miała nadzieję, że to wszystko zostanie cofnięte. Potem z kolei, Helena 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 cały czas wyrażał chęć przejęcia tych nakładów. Mówił, że ma najemcę, który też chce prowadzić w tym lokalu zakład fryzjerski i kosmetyczny. Takie deklaracje powód składał jeszcze w momencie odbioru lokalu od pozwanej w grudniu 2014 r. Towarzyszyłam pozwanej przy odebraniu lokalu przez powoda. Prosiła mnie o to Helena, gdyż miała rozmówić się z powodem, co do należnej jej z tytułu ulepszeń kwoty. Zbigniew Chybki, odbierając lokal stwierdził, że zastanowi się jaka to ma być kwota, gdyż musi porozmawiać 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 odmówił pozwanej zapłaty żądanej kwoty, ale nie wiem dokładnie dlaczego. Podobno ten nowy najemca się wycofał.

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 Heleny. 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 2012 r. Rozmawiałam z panią Heleną 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 2014 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 Helena. Pytałam tą młodą osobę, co się dzieje z panią Heleną. Powiedziała, że ma jakieś problemy z matką. Przechodząc w lipcu 2014 r. obok salonu, zobaczyłam, że pani Helena 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. Nie jestem adwokatem ani radcą prawnym. Pani Helena 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 13 000 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. Wiem, że termin zwrotu lokalu został przesunięty, gdyż pozwana miała problemy z matką. Wiem to od pozwanej, którą jeszcze raz spotkałam późną jesienią na Krakowskim Przedmieściu.

Po odczytaniu zeznań, świadek nie zgłasza uwag.

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

Zbigniewa Chybkiego poznałem w lutym 2014 r. na targach kosmetyków i suplementów diety w Poznaniu. Zgadaliśmy się, że ja rozwijam sieć zakładów fryzjersko-kosmetycznych „Tomek”. Miałem już otwarte salony w Poznaniu, Gdyni i Szczecinie. Szukałem lokalu, żeby otworzyć kolejny salon w Warszawie. 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 Zbyszek 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. Pojechałem jeszcze w kwietniu do Warszawy i, 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. Zbyszek 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 3 200 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. Nowy Świat. 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 Nowym Świecie dojdzie do skutku. Podpisałem jednak tę umowę z dniem 1 listopada 2014 r. Powód zadzwonił do mnie miesiąc później z informacją, że odzyskał lokal i czy mógłbym się rozliczyć z pozwaną za glazurę, terakotę i parapety. Fotele fryzjerskie, lustra i inne meble pozwana zabrała. Ja powiedziałem Zbyszkowi, 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:

Najmuję lokal od powoda. Jest to lokal nr 2, położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie. Najmuję go od 1 stycznia 2015 r. za kwotę 3 100 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 i terakotę 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.

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 odroczenie rozprawy i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Henryka Leniwego i Artura Robotnego oraz o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w zarzutach od nakazu zapłaty; wnosi o uchylene nakazu zapłaty z dnia 20 stycznia 2015 r. i oddalenie powództwa.

Pełnomocnik powoda oponuje przeciwko wnioskom dowodowym pozwanej.

Sąd postanowił:

1. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa z listy Sądu Okręgowego w Warszawie, na okoliczność wysokości wydatków poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy nr 2 położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie, 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 1 200 zł w terminie tygodnia, pod rygorem pominięcia dowodu;
4. Rozprawę odroczyć do dnia 12 lutego 2016 r. sala nr 102 godz. 9.00;
5. Pełnomocników stron uznać za powiadomionych o terminie rozprawy;
6. Na termin wezwać świadków Henryka Leniwego i Artura Robotnego;

7. Strony zobowiązane do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania w charakterze stron pod rygorem pominięcia tego dowodu.

W tym miejscu pełnomocnik powoda w trybie art. 162 k.p.c. zwraca uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, to jest art. 217 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. podnosząc, że dowody dopuszczone przez sąd nie są przydatne dla rozstrzygnięcia z uwagi na fakt, że zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną jest niesłuszny co do zasady.

Posiedzenie zakończono o godz. 11:00.

Karol Kacperski
(podpis protokolanta)

SSR Adrianna Słuszna
(podpis sędziego)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że w dniu 17 kwietnia 2015 r. wpłynęła na rachunek Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie zaliczka w kwocie 1 200 zł na poczet wydatków na opinię biegłego wpłacona przez pozwaną.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 28 września 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 28 września 2015 r.

Jan Budowlaniec
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa

OPINIA nr 10/356/15

dotyczy sprawy: sygn. akt I C 234/15

Realizując postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, 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 13 kwietnia 2015 r. należało sporządzić opinię na okoliczność ustalenia:

1. wysokości wydatków poniesionych przez pozwaną na lokal użytkowy nr 2 położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych;
2. zwiększenia wartości lokalu użytkowego nr 2 położonego przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie na skutek ulepszeń opisanych w pkt 1.

Dane dotyczące przedmiotu opinii:

Przedmiotem opinii jest lokal użytkowy nr 2, położony w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152, o powierzchni 40 m² dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą numer WA 6M/00462287/3. Lokal położony jest na parterze budynku mieszkalnego czteropiętrowego, odbudowanego po zniszczeniach wojennych w 1948 r. Generalny remont kamienicy przeprowadzony został w 2010 r., natomiast sam lokal przeszedł remont w roku 2012. Wyjście z lokalu usytuowane jest przy ul. Krakowskie Przedmieście.

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 Helena Piękna 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 okresie grudzień 2014 r. – styczeń 2015 r.

Ocena:

Pozwana złożyła do akt sprawy faktury:

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

Łącznie wydatki udokumentowane przez pozwaną, poniesione przez nią na materiały budowlane wynoszą 8 400 zł.

Pozwana nie udokumentowała kosztów robocizny położenia glazury i terakoty oraz montażu parapetów w łącznej kwocie 13 600 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 11 600 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 40 m. kw., zatem wzrost wartości lokalu powoda wynosi około 8 000 zł (40 m. kw. x 200 zł). (w załączeniu zestawienie danych uzyskanych z urzędów skarbowych oraz zanonimizowane kopie aktów notarialnych).

Odpowiedzi

1. wysokość wydatków poniesionych przez Helenę Piękną na lokal użytkowy nr 2 położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie w postaci terakoty na całej powierzchni lokalu oraz glazury w łazience, a także zamontowania parapetów marmurowych wynosi łącznie **22 000 zł.**

2. wartość lokalu użytkowego nr 2 położonego przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie na skutek ulepszeń opisanych w pkt 1 wzrosła w dacie wydania lokalu o kwotę **8 000 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 2015 r., których sąd zobowiązał do zajęcia stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia opinii,
- biegły złożył rachunek na kwotę 1 200 zł.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie – Wydział I Cywilny
w następującym składzie: SSR Adrianna Słuszna
po rozpoznaniu w dniu 2 października 2015 r.
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z powództwa Zbigniewa Chybkiego
przeciwko Helenie Pięknej
o zapłatę

postanawia:

1. Przyznać biegłemu Janowi Budowlańcowi wynagrodzenie w kwocie 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii.
2. Kwotę przyznaną w pkt 1 wypłacić na rzecz biegłego Jana Budowlańca z zaliczki wpłaconej przez Helenę Piękną w dniu 17 kwietnia 2015 r. na rachunek Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia i zaksięgowanej pod pozycją B 1345/15.

SSR Adrianna Słuszna
(podpis)

Uzasadnienie

Biegły sporządził opinię na zlecenie tutejszego Sądu Rejonowego i złożył rachunek za wykonanie zlecenia. W związku z powyższym przyznanie biegłemu wynagrodzenia jest uzasadnione.

SSR Adrianna Słuszna
(podpis)

Zarządzenie: odpis postanowienia doręczyć pełnomocnikom stron i biegłemu.

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.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 20 października 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 20 października 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia
w Warszawie
Wydział I Cywilny
ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa**

Powód: Zbigniew Chybki

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowany przez radcę prawnego
Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowana przez radcę prawnego
Krzysztofa Powolnego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Bolesnej 13.

Sygn. akt I C 234/15

Pismo procesowe powoda

Działając w imieniu powoda Zbigniewa Chybkiego, w odpowiedzi na zarządzenie sądu zobowiązujące mnie do zajęcia stanowiska odnośnie do opinii biegłego Jana Budowlańca, uprzejmie informuję, że nie wnoszę uwag do opinii biegłego i nie wnoszę o jego przesłuchanie na rozprawie.

*radca prawny Tadeusz Waleczny
(podpis)*

załącznik:

1. dowód doręczenia odpisu pisma pełnomocnikowi pozwanej.

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 23 października 2015 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 23 października 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia
w Warszawie
Wydział I Cywilny
ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa**

Powód: Zbigniew Chybki

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowany przez radcę prawnego
Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowana przez radcę prawnego
Krzysztofa Powolnego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Bolesnej 13.

Sygn. akt I C 234/15

Pismo procesowe pozwanej

Działając w imieniu pozwanej Heleny Piękiej, w odpowiedzi na zarządzenie sądu zobowiązujące mnie do zajęcia stanowiska odnośnie do opinii biegłego Jana Budowlańca, uprzejmie informuję, że nie wnoszę uwag do opinii biegłego i nie wnoszę o jego przesłuchanie na rozprawie.

*radca prawny Krzysztof Powolny
(podpis)*

załącznik:

1. dowód doręczenia odpisu pisma pełnomocnikowi powoda.

PROTOKÓŁ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Adrianna Słuszna

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Zbigniewa Chybkiego

przeciwko Helenie Pięknej

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 9.00

Po wywołaniu sprawy stawili się: strony osobiście, w imieniu powoda radca prawny Tadeusz Waleczny ustanowiony w sprawie, w imieniu pozwanej radca prawny Krzysztof Powolny ustanowiony w sprawie.

Nie stawili się świadkowie Henryk Leniwy i Artur Robotny, powiadomieni o terminie rozprawy.

Pełnomocnik powoda popiera powództwo i zajmuje stanowisko jak dotychczas.

Pełnomocnik pozwanej wnosi o uchYLENIE nakazu zapłaty i oddalenie powództwa.

Sąd postanowił:

dopuszczyć dowód z dokumentów załączonych do akt sprawy, to jest: umowy najmu z dnia 1 czerwca 2012 r., pism stron z 4 maja 2014 r., z 9 maja 2014 r., z 10 maja 2014 r., z 12 czerwca 2014 r., z 20 czerwca 2014 r., z 8 sierpnia 2014 r., z 25 września 2014 r., z 10 października 2014 r., z 5 listopada 2014 r., z 6 grudnia 2014 r., z 15 grudnia 2014 r., protokołu odbioru lokalu użytkowego z dnia 1 grudnia 2014 r., faktur o numerach 324/12, 325/12, 326/12.

Powyższe dokumenty odczytano.

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

Pełnomocnik pozwanej wnosi o odroczenie rozprawy, wezwanie na kolejny termin świadków Henryka Leniwego i Artura Robotnego i nałożenie na świadków grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na posiedzeniu w dniu dzisiejszym.

Sąd postanowił:

1. oddalić wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków Henryka Leniwego i Artura Robotnego,
2. dopuścić dowód z przesłuchania stron na okoliczność ustaleń co do rozliczenia z tytułu nakładów oraz wzajemnych roszczeń stron.

W tym miejscu pełnomocnik pozwanej w trybie art. 162 k.p.c. zwraca uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, to jest art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. podnosząc, że dowody pominięte przez sąd są istotne dla rozstrzygnięcia z uwagi na treść zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną.

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

Odziedziczyłem lokal nr 2 przy ul. Krakowskie Przedmieście nr 152. Przeprowadziłem jego generalny remont w 2012 r. i postanowiłem wynająć na jakąś nieuciążliwą działalność gospodarczą. Pozwana się ze mną skontaktowała. Znalazła moje ogłoszenie w Internecie. Helena Piękna 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. Poprzednie parapety były już stare. 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 2012 r. na czas określony, tj. do dnia 1 czerwca 2016 r. 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 do połowy 2016 r. Nasza współpraca układała się dobrze do początku marca 2014 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 2014 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. Obejrzał ten lokal w kwietniu. 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 i 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 wynioskowałem, 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. Pozwana zwróciła mi lokal i zapłaciła zaległy czynsz w dniu 1 grudnia 2014 r. dopiero, gdy zagroziłem jej wytoczeniem sprawy sądowej. Spisaliśmy protokół. Pozwana zażądała wtedy kwoty 22 000 zł jako zwrotu wydatków poniesionych na nakłady to znaczy glazurę, terakotę i parapety marmurowe. Ja nie zająłem żadnego stanowiska, ale powiedziałem, że za to wyposażenie pozwana będzie się rozliczała z nowym najemcą. Pani Helena zabrała z lokalu swoje fotele i lustra. Ja nie upominałem się wówczas o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną, gdyż nie wiedziałem, że takie roszczenie mi przysługuje. Zaraz po odebraniu lokalu od pozwanej skontaktowałem się z Tomaszem. Ta rozmowa mnie zdenerwowała, gdyż dowiedziałem się, że Tomasz ma już inny lokal. Byłem zły, bo mnie nie uprzedził. To oznaczało, że nie zwróci pozwanej kosztów nakładów. Zadzzwoniłem do pozwanej i poinformowałem ją o tym, że na skutek jej zaniedbań nie otrzyma zwrotu nakładów, bo Tomasz Ładny wynajął już inny lokal. Te nakłady nie są mi potrzebne, bo znalazłem innego najemcę. 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. Ja będę musiał kiedyś zwrócić nakłady Krystianowi Księgowemu więc uważam, że ten zwrot nie należy się pozwanej. Poradziłem się prawnika i wystosowałem do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 18 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez 6 miesięcy. Pozwana, moim zdaniem nie kwestionowała tego, bo w swoim piśmie chciała potrącić własne należności.

Po odczytaniu zeznań, powód nie zgłasza uwag.

Staje pozwana **Helena Piękna**, 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 Krakowskim Przedmieściu. Na podłodze lokalu było linoleum, łazienka była pomalowana na biało. Były też zużyte 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 Krakowskim Przedmieściu przez długi czas. Tak jak wynika z faktur, za terakotę, glazurę i marmur wraz z obróbką zapłaciłam łącznie 8 400 zł. Koszty robocizny wyniosły mnie 13 600 zł. Pamiętam tę kwotę, bo wypłacałam w banku 13 000 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 Warszawy. Remont zrobili szybko

i fachowo. Trwało to około dwóch tygodni. Otworzyłam salon 1 lipca 2012 r. Do początku 2014 r. zarabiałam i miałam dużo klientek. Na początku 2014 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 2014 r. przestałam płacić czynsz i z tego powodu Zbigniew Chybki 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, spłacić zadłużenie z tytułu czynszu najmu, 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 lustra 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 w momencie odbioru lokalu ode mnie w grudniu 2014 r. Powód, odbierając lokal stwierdził, że zastanowi się, jaką kwotę ma mi zwrócić. Miał jeszcze porozmawiać z tym nowym najemcą. Zażądałam, aby w protokole odbioru lokalu znalazło się stwierdzenie, że żądam zapłaty od powoda kwoty 22 000 zł z tytułu nakładów. Tak poradziła mi pani Grażyna. Powód odmówił mi zapłaty, gdyż stwierdził, że skoro nowy najemca się wycofał, to nic mi się nie należy.

Po odczytaniu zeznań, pozwana nie zgłasza uwag.

Pełnomocnik powoda wnosi o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy, dalszych wniosków dowodowych nie zgłasza.

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

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

Posiedzenie zakończono o godz. 12:00.

SSR Adrianna Śluszna
(podpis sędziego)

sekr. sąd. Karol Kacperski
(podpis protokolanta)



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Adrianna Słuszna

Protokolant: sekr. sąd. Karol Kacperski

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Zbigniewa Chybkiego

przeciwko Helenie Pięknej

o zapłatę

utrzymuje w całości w mocy, w tym w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w dniu 20 stycznia 2015 r. w sprawie I Nc 50/15.

*SSR Adrianna Słuszna
(podpis)*

*Pieczęć Biura Podawczego Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie,
wpłynęło 15 lutego 2016 r.
st. sekr. sąd. Anna Miła
(podpis)*

Warszawa, dnia 15 lutego 2016 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia
w Warszawie**

Wydział I Cywilny

ul. Marszałkowska 82, 00 – 517 Warszawa

Powód: Zbigniew Chybki

(pozostałe dane w aktach sprawy)
reprezentowany przez radcę prawnego
Tadeusza Walecznego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Promiennej 20.

Pozwana: Helena Piękna

(pozostałe dane w aktach sprawy)
zastępowana przez radcę prawnego
Krzysztofa Powolnego prowadzącego kancelarię
w Warszawie, przy ul. Bolesnej 13.

Sygn. akt I C 234/15

WNIOSEK

W imieniu pozwanej, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, wnoszę o sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 12 lutego 2016 r. i doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem.

*radca prawny Krzysztof Powolny
(podpis)*

Uzasadnienie

Powód Zbigniew Chybki wnosił o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie nim, że pozwana Helena Piękna ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 18 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia jej nakazu zapłaty albo wnieść w tym terminie zarzuty. Powód wnosił także o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy, na wypadek wniesienia przez pozwaną Helenę Piękną zarzutów i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2012 r. na czas określony do dnia 1 czerwca 2016 r. Na podstawie wymienionej umowy najmu, powód Zbigniew Chybki oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy o powierzchni 40 m. kw. położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 152 w Warszawie. W tym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjersko- kosmetyczny. Czynnisk najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie, płatną do dnia 1 każdego miesiąca z góry. Ponieważ Helena Piękna zaprzestała płacenia czynszu najmu, powód wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2014 r. Lokal został zwrócony przez pozwaną dopiero w dniu 1 grudnia 2014 r. W związku z tym powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez Helenę Piękną z lokalu użytkowego stanowiącego jego własność za okres 6 miesięcy, w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi najmu, to jest łącznie w sumie 18 000 zł.

W dniu 20 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, którym nakazał pozwanej Helenie Pięknej, aby zapłaciła powodowi Zbigniewowi Chybkiemu kwotę 18 000 zł (osiemnaście tysięcy złotych), z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2 642 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wniosła w tymże terminie zarzuty.

Pozwana wniosła w ustawowym terminie zarzuty od nakazu zapłaty, w których wносиła o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od Zbigniewa Chybkiego na rzecz Heleny Pięknej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2012 r. na czas określony do dnia 1 czerwca 2016 r. oraz że umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda z dniem 1 czerwca 2014 r. Pozwana nie kwestionowała korzystania z lokalu powoda jeszcze przez sześć miesięcy po zakończeniu umowy najmu, oraz że powodowi należy się z tego tytułu wynagrodzenie. Jednocześnie Helena Piękna podniosła, że dokonała nakładów na lokal powoda, których wartość wynosi 22 000 zł. Pozwana zgłosiła przeciwko żądaniu powoda zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności wzajemnej z tytułu nakładów poniesionych na lokal.

Na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd Rejonowy ustalił, że powoda Zbigniewa Chybkiego i pozwaną Helenę Piękną łączyła umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 czerwca 2012 r. na czas określony do dnia 1 czerwca 2016 r. Na podstawie wymienionej umowy najmu powód Zbigniew Chybki oddał pozwanej do korzystania lokal użytkowy nr 2 o powierzchni 40 m. kw. położony w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 152. W tym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą – zakład fryzjersko-kosmetyczny. Czynn timer najmu określony był na kwotę 3 000 zł miesięcznie płatną do dnia 1 każdego miesiąca z góry. (*dowód: umowa najmu z dnia 1 czerwca 2012 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 324/12, Nr 325/12, Nr 326/12, zeznania świadków Renaty Łubkowskiej i Grażyny Klamry, przesłuchanie stron*).

Współpraca stron układała się dobrze do dnia 1 marca 2014 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, Zbigniew Chybki wypowiedział pozwanej umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 1 czerwca 2014 r. Jednocześnie powód tym samym pismem wezwał pozwaną do zwrotu lokalu użytkowego w dniu 2 czerwca 2014 r. (*dowód: pismo z dnia 4 maja 2014 r. wraz z dowodem doręczenia go pozwanej w dniu 8 maja 2014 r.*).

Umowa najmu wygasła z dniem 1 czerwca 2014 r.

Pozwana nie reagowała na kolejne wezwania Zbigniewa Chybkiego do zwrotu lokalu. Do wydania lokalu powodowi oraz zapłaty zaległego czynszu najmu doszło dopiero w dniu 1 grudnia 2014 r. (*dowód: pisma stron z dnia 12 czerwca 2014 r., 20 czerwca 2014 r., 8 sierpnia 2014 r., 25 września 2014 r., 10 października 2014 r., 5 listopada 2014 r., protokół przekazania lokalu użytkowego, zeznania świadków Renaty Łubkowskiej i Tomasza Ładnego, przesłuchanie stron*).

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. Zbigniew Chybki nie wyraził woli przejęcia ulepszeń dokonanych przez pozwaną w lokalu użytkowym (*dowód: zeznania Tomasza Ładnego, przesłuchanie powoda, częściowo przesłuchanie pozwanej*).

Pismem z dnia 6 grudnia 2014 r. Zbigniew Chybki wezwał Helenę Piękną do zapłaty kwoty 18 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, w terminie tygodniowym od doręczenia pisma. W odpowiedzi na to pismo, Helena Piękna wskazała, że nie zapłaci żądanej kwoty z uwagi na fakt, że przysługuje jej wobec Zbigniewa Chybkiego

wierzytelność w kwocie 22 000 zł z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal użytkowy (*dowód: pismo powoda z dnia 6 grudnia 2014 r. oraz pismo pozwanej z dnia 15 grudnia 2014 r., którego doręczenie powód przyznał*).

Ponieważ pozwana nie zapłaciła żądanej przez powoda kwoty, Zbigniew Chybki wystąpił z niniejszym powództwem.

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 powoda. Zeznania te są spójne, wzajemnie się uzupełniające i zgodne z doświadczeniem życiowym. Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom Renaty Łubkowskiej oraz pozwanej w tej części, w której twierdziły, że powód w momencie zwrotu lokalu użytkowego w dalszym ciągu wyrażał wolę zatrzymania ulepszeń dokonanych przez Helenę Piękną. Zeznania świadka i pozwanej sprzeczne są w tej części z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami Tomasza Ładnego, a nadto z doświadczeniem życiowym, o czym w dalszej części uzasadnienia. Zeznania Grażyny Klamry, aczkolwiek wiarygodne, to okazały się ostatecznie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadek ten bowiem nie miał wiedzy na temat rozmowy, jaka miała miejsce pomiędzy stronami w trakcie protokolarnego przekazania lokalu powodowi. 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 zasługuje na uwzględnienie, natomiast zarzuty pozwanej były bezzasadne. W pierwszym rzędzie podnieść należy, że pozwana przyznała, iż powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez nią z lokalu użytkowego stanowiącego własność Zbigniewa Chybkiego. Pomiedzy stronami nie było sporne, że Helena Piękna zwróciła powodowi jego lokal z sześciomiesięczną zwłoką. Podawane przez pozwaną przyczyny takiego stanu rzeczy pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie są to bowiem przyczyny, za które odpowiedzialności nie ponosi pozwana, albo które obciążałyby powoda. Skoro pozwana nie miała możliwości prowadzenia działalności gospodarczej z powodu choroby matki, to powinna ona jak najszybciej zwrócić lokal, tym bardziej, że Tomasz Ładny chciał przejąć lokal z wyposażeniem i rozliczyć się z pozwaną. Heleny Piękną nie usprawiedliwia fakt, że liczyła ona na dopływ środków pieniężnych i ponowne zawarcie umowy najmu lokalu nr 2 przy ul. Krakowskie Przedmieście 152. Pozwana nie wykazała bowiem, żeby miała jakiegokolwiek podstawy do takich przypuszczeń.

Żądanie powoda jest uzasadnione także co do wysokości. Helena Piękna w piśmie z dnia 15 grudnia 2014 r. uznała roszczenie powoda, uchylając się od zapłaty kwoty 18 000 zł jedynie z uwagi na przekonanie pozwanej, że przysługuje jej wobec Zbigniewa Chybkiego wierzytelność w kwocie 22 000 zł z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal użytkowy.

Takie oświadczenie Heleny Piękną należy traktować jako niewłaściwe uznanie długu w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. oraz art. 485 § 1 pkt 3 k.p.c. Pozwana złożyła bowiem oświadczenie, z którego wynika, że wiedziała, iż powodowi przysługuje wierzytelność w kwocie 18 000 zł, nie kwestionowała tej wierzytelności co do zasady, ani co do wysokości, a odmowa zapłaty podyktowana była twierdzeniem o przysługiwaniu pozwanej wierzytelności wzajemnej. Uzasadniało to przyjęcie, że wysokość roszczenia powoda została uznana. Umożliwiło to jednocześnie wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Wysokość żądania powoda nie była kwestionowana przez Helenę Piękną także w dalszym toku procesu.

Bezzasadny okazał się zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną w zarzutach od nakazu zapłaty. Zgodnie z art. 493 § 3 k.p.c. w postępowaniu nakazowym do potrącenia mogą być przedstawione tylko wierzytelności udowodnione dokumentami, o których mowa w art. 485 k.p.c. Helena Piękną takich dowodów nie przedstawiła. Złożyła bowiem faktury, które nie były zaakceptowane przez powoda oraz wniosła o przesłuchanie świadków. Dlatego też zarzut potrącenia podlegał pominięciu przez sąd. Z tego też względu sąd na podstawie art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Robotnego i Leniwego. Zeznania tych świadków nie miały bowiem żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie od powyższego, Sąd uznał, że zwrot nakładów poniesionych na lokal powoda nie należałby się pozwanej nawet przy przejściu dopuszczalności podniesionego przez nią zarzutu potrącenia.

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. Początkowo powód był gotów na przejście lokalu nie tylko z nakładami poniesionymi przez pozwaną, ale z całym wyposażeniem 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 Helena Piękną. Z wiarygodnych zeznań Tomasza Ładnego, jak również z zeznań powoda wynika, że świadek był zainteresowany przejściem lokalu wraz z wykończeniem i wyposażeniem. Miał rozliczyć się bezpośrednio z pozwaną. Warunkiem przyjęcia takiego rozwiązania był szybki zwrot lokalu przez Helenę Piękną. Pozwana nie przyjęła jednak powyższej oferty.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka Renaty Łubkowskiej oraz pozwanej, że przy odbiorze lokalu powód był zainteresowany przejściem nakładów, a miał jedynie uzgodnić z Tomaszem Ładnym kwotę rozliczenia. Zarówno z zeznań Tomasza Ładnego, jak i powoda wynika, że wynajęcie lokalu powoda przez Tomasza Ładnego było warunkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów nakładów. Warunek ten z winy pozwanej nie został spełniony i ostatecznie powód zrezygnował z ulepszeń dokonanych przez Helenę Piękną. Gdyby Zbigniew Chybki zamierzał nakłady zatrzymać, to - jak wskazuje doświadczenie życiowe - strony dałyby temu wyraz w protokole przejścia lokalu. Strony takiego zapisu nie uczyniły. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że ulepszenia w postaci terakoty

glazury zostały rozebrane przez kolejnego najemcę i przestały istnieć. Nie podwyższają one już zatem standardu lokalu.

Podnieść również należy, że pozwana nie wykazała wartości robocizny w związku z dokonanymi nakładami. Wprawdzie biegły Jan Budowlaniec wskazał, że jest prawdopodobne, aby koszty robocizny wyniosły kwotę 13 600 zł, jednak nie wiadomo, czy koszty w tej wysokości zostały faktycznie poniesione.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd uznał zarzuty pozwanej za bezzasadne i na podstawie art. 496 k.p.c. utrzymał nakaz zapłaty w całości w mocy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. mając na względzie, że pozwana przegrała proces w całości, natomiast powód poniósł koszty procesu w sumie 2 642 zł, w tym opłatę sądową w wysokości 225 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową w kwocie 2 417 zł.

SSR Adrianna Słuszna
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Należy założyć, że odpis wyroku z dnia 12 lutego 2016 r. wraz z uzasadnieniem został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 4 marca 2016 r.