

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENÍ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA CYWILNEGO
(EGZAMIN RADCOWSKI – 22 KWIEŦNIA 2026 r.)

1. Zdaniem Zespołu do przygotowania zadań na egzamin radcowski, w stanie faktycznym zadania uzasadnione jest wniesienie apelacji w imieniu pozwanego Jakuba Kosa.
2. Wyrok powinien zostać zaskarżony w części, tj.:
 - pkt 1 wyroku - co do kwoty 13 894 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty,
 - pkt 2 wyroku - co do kosztów procesu.Sąd I instancji winien zasądzić jedynie kwotę 9 500 zł, na którą składa się czynsz najmu za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2025 r. w wysokości po 3 500 zł miesięcznie, po potrąceniu kaucji w wysokości 1 000 zł.
3. Wartość przedmiotu zaskarżenia powinna zostać podana w kwocie 13 894 zł, zgodnie z art. 19 i 20 k.p.c.
4. Zdający, w zarzutach co do podstawy rozstrzygnięcia, podanych w apelacji zgodnie z art. 368 § 1¹ k.p.c., powinien wskazać:
 - a) fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalone przez sąd pierwszej instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy:
 - powód informował pozwanego o tym, jaki jest jego nowy adres zamieszkania;
 - b) fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nieustalone przez sąd pierwszej instancji:
 - powód nie poinformował pozwanego na piśmie o zmianie swojego adresu miejsca zamieszkania.
5. Zdający powinien podnieść następujące zarzuty naruszenia prawa procesowego, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy:
 - a) art. 233 § 1 k.p.c., przez uznanie zeznań powoda za wiarygodne, w zakresie w jakim twierdził, że informował pozwanego o zmianie adresu zamieszkania, w sytuacji gdy powód nie potrafił nawet wskazać, kiedy i w jakiej formie miało to miejsce, pozwany nie potwierdził tego faktu i twierdzenia te nie mają oparcia w dowodach z dokumentów, a w konsekwencji Sąd poczynił błędne ustalenia faktyczne, że powód informował pozwanego, że od 1 lutego 2025 r. zamieszkuje pod adresem Nizinna 2/3, 35-303 Rzeszów;
 - b) art. 233 § 1 k.p.c., przez dokonanie wadliwej oceny dowodu z zeznań pozwanego, tj. nadanie jego wypowiedzi innego znaczenia niż w rzeczywistości. Sąd wskazał,

że pozwany w trakcie zeznań w zasadzie nie zaprzeczył temu, że powód informował go o zmianie adresu zamieszkania. Tymczasem pozwany wprost zeznał, że powód nigdy nie podał mu nowego adresu, a jedynie „coś wspominał o tym, że się przeprowadza”.

6. Zdający powinien podnieść następujące zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego:

a) art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. – poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że sformułowanie „ważne przyczyny” nie spełnia wymogu określenia w umowie „wypadku” z art. 673 § 3 k.c., a w konsekwencji uznania, że § 7 ust. 1 umowy najmu z dnia 1 października 2021 r. jest postanowieniem nieważnym. Prawidłowa wykładnia tych przepisów wskazuje, że postanowienie umowy najmu zawartej na czas oznaczony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy przez najemcę „z ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony, a strony umowy mają swobodę kontraktową w kwestii określenia przesłanek wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Sąd Najwyższy rozszerzył pojęcie „wypadek” na ogólną klauzulę zawartą w umowie najmu, tzn. że może chodzić o „ważne powody”, które ujawnią się dopiero w trakcie obowiązywania umowy terminowej (uchwała Sądu Najwyższego z 21 listopada 2006 r., sygn. III CZP 92/06; wyrok Sądu Najwyższego z 1 stycznia 2015 r., sygn. IV CSK 208/14; wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011 r., sygn. II CSK 587/10);

b) art. 61 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy w stanie faktycznym sprawy winien znaleźć zastosowanie przepis szczególny, tj. art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”), co skutkowało nieprawidłowym uznaniem przez Sąd, że wypowiedzenie przez pozwanego umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. nie było skutecznie doręczone, podczas gdy korespondencję tę należy uznać za doręczoną.

Zgodnie z art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, w okresie trwania najmu, strony umowy zobowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Powód nie poinformował pozwanego na piśmie o zmianie adresu swojego zamieszkania, a tym samym wypowiedzenie umowy najmu wysłane listem poleconym na adres powoda wskazany w umowie najmu, należy uznać za doręczone. Przepis art. 6g

ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadza szczególną regulację dotyczącą skuteczności doręczeń oświadczeń woli w stosunkach najmu lokalu mieszkalnego i modyfikuje skutki doręczenia w porównaniu do ogólnej zasady wyrażonej w art. 61 k.c.;

- c) art. 8a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 73 § 1 k.c., poprzez ich niezastosowanie. Prawidłowe zastosowanie ww. przepisów skutkowałoby uznaniem przez Sąd, że wypowiedzenie wysokości czynszu najmu ustnie w dniu 20 stycznia 2024 r., z uwagi na niezachowanie formy pisemnej, było nieważne. Zgodnie z art. 8a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie wysokości czynszu najmu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie;
- d) art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy w okolicznościach sprawy czynność prawna w postaci wypowiedzenia wysokości czynszu najmu była nieważna i w ogóle nie doszło do podwyżki czynszu najmu. W tym wypadku bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwany nie zakwestionował podwyżki czynszu najmu w trybie i terminie wynikającym z art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, a Sąd był zobowiązany do oceny, czy wypowiedzenie wysokości czynszu najmu zostało dokonane w sposób ważny i skuteczny;
- e) art. 455 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie pozwanego o zwrot kaucji nie było wymagalne z uwagi na brak wezwania do zapłaty, w sytuacji gdy wymagalność kaucji wynikała z przepisów ustawy. W okolicznościach sprawy Sąd I instancji winien zastosować art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, co w konsekwencji doprowadziłoby do uznania, że kwota w wysokości 1 000 zł wpłacona tytułem kaucji była wymagalna z dniem 31 lipca 2025 r. (lokal opróżniono 30 czerwca 2025 r.), a oświadczenie o potrąceniu skuteczne;
- f) art. 498 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 499 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że oświadczenie o potrąceniu musi zostać złożone przed procesem, a oświadczenie o potrąceniu w znaczeniu materialnoprawnym nie może być połączone z zarzutem potrącenia w znaczeniu procesowym, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, że nie doszło do umorzenia wzajemnych wierzytelności stron i w konsekwencji nieuwzględnieniem zarzutu potrącenia złożonego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew. Z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesionym zarzutem potrącenia. Co więcej, podniesienie w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia jest tym samym równoznaczne ze złożeniem oświadczenia

o potrąceniu, o ile oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej. Podnosząc zarzut potrącenia, pozwany oświadcza bowiem swą wolę potrącenia (wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2009 r., sygn. IV CSK 356/08; wyrok Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02; wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 r., sygn. III CK 540/04). Prawidłowa wykładnia tych przepisów winna skutkować przyjęciem, że doszło do umorzenia wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu do wysokości 1 000 zł, wobec złożenia przez pozwanego w odpowiedzi na pozew skutecznego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z tytułu kaucji z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu.

7. Zdający powinien wnieść o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku:

- w pkt 1 przez oddalenie powództwa ponad kwotę 9 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty albo o oddalenie powództwa co do kwoty 13 894 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie kosztów procesu za I instancję wg norm przepisanych;

b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.