

Nr kodu zdającego

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

DRUGI DZIEŃ EGZAMINU RADCOWSKIEGO 22 KWIETNIA 2026 r.

CZEŚĆ 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 26 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

- I. Po zapoznaniu się z treścią zadania – opracowanymi na potrzeby egzaminu aktami sprawy cywilnej – proszę przygotować jako radca prawny Sara Mik – prawidłowo ustanowiony pełnomocnik pozwanego, apelację od wydanego w sprawie wyroku, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną – z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
- II. Należy przyjąć, że:
- 1) wszystkie dokumenty zostały sporządzone i złożone we właściwej formie i podpisane przez uprawnione osoby, a także zawierają wszystkie wymagane prawem adnotacje i pieczęcie,
 - 2) prawidłowo uiszczono opłatę skarbową od pełnomocnictwa,
 - 3) załączniki do pism procesowych stron, które nie zostały włączone do akt sprawy, zostały prawidłowo złożone,
 - 4) powód prawidłowo uiszczył opłatę od pozwu w całości (1 170 zł),
 - 5) w aktach sprawy znajdują się wszystkie wymagane pełnomocnictwa, zarządzenia, pouczenia, dowody doręczeń,
 - 6) dokumenty złożone przez strony, wymienione we wnioskach dowodowych i załącznikach, potwierdzają wykazywane fakty, chyba że co innego wynika z treści tych dokumentów.
- III. Należy przyjąć, że w aktach sprawy znajdują się:
- 1) Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r., na mocy którego ogłoszono, że średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4 %),
 - 2) pismo powoda z dnia 14 października 2025 r., z którego wynika, że powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 23 394 zł z tytułu czynszu najmu za okres od 1 kwietnia 2025 r. do 30 września 2025 r. w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma,
 - 3) dowód doręczenia pozwanemu pisma powoda z dnia 14 października 2025 r., z którego wynika, że pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 15 października 2025 r. na adres w Sanoku przy ul. Leśnej 5,
 - 4) dowód nadania przez pozwanego za pośrednictwem Poczty Polskiej listu poleconego, zawierającego wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. i zwrotne

potwierdzenie odbioru z adnotacją „nie podjęto w terminie”, z których wynika, że:

- a) pozwany w dniu 10 marca 2025 r. wysłał wypowiedzenie umowy najmu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres powoda przy ul. Kujawskiej 15, 35-322 Rzeszów;
 - b) przesyłka zawierająca pismo po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona nadawcy z adnotacją „nie podjęto w terminie”;
 - c) termin odbioru awizowanej przesyłki upłynął w dniu 25 marca 2025 r.,
- 5) zaświadczenie lekarskie z dnia 8 marca 2025 r., z którego wynika, że w dniu 20 lutego 2025 r. pozwany uległ wypadkowi komunikacyjnemu, w wyniku którego doznał urazów wielonarządowych, wymaga długotrwałej rehabilitacji i opieki osób trzecich,
- 6) wydruk korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 31 marca 2025 r., do której załączył skan pisma z dnia 10 marca 2025 r., o treści:

„Dzień dobry, informuję Pana o tym, że pismem z dnia 10 marca 2025 r. wypowiedziałem umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ale pismo to nie zostało podjęte przez Pana na poczcie i zostało mi zwrócone. W załączniku przesyłam skan tego pisma. Umowa ulegnie więc rozwiązaniu w dniu 30 czerwca 2025 r. Tego dnia opróżnię mieszkanie i o godz. 10.00 będę na Pana czekał, żeby oddać klucze. Pozdrawiam. Jakub Kos.”,

- 7) wydruk korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r. o treści:

„Dzień dobry Panie Jakubie, korespondencja nie dotarła do mnie, gdyż zmieniłem adres zamieszkania. Nie uznaję tego wypowiedzenia, bo nie zostało mi skutecznie doręczone. Ponadto nie zaszła ważna przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie umowy. Przykro mi, że uległ Pan wypadkowi, ale nie jest to moja wina i nie może stanowić przyczyny rozwiązania umowy. Do końca umowy zostało sześć miesięcy i przez ten czas musi Pan opłacać czynsz. Z poważaniem Jan Janowski.”,

- 8) wydruk korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 2 kwietnia 2025 r. o treści:

„Dzień dobry, nie zgadzam się z tym, co Pan napisał, jestem w trudnej sytuacji, muszę przerwać studia i wrócić do domu rodzinnego w Sanoku. Dopóki Pan nie potwierdzi, że uznaje moje wypowiedzenie za skuteczne i nie zwróci mi kaucji, to nie zapłacę Panu czynszu. Tak jak pisałem w poprzedniej wiadomości, umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2025 r. Jeżeli nie stawi się Pan, żeby odebrać mieszkanie, to odeślę Panu klucze kurierem. Pozdrawiam Jakub Kos.”,

- 9) zaświadczenie z dnia 1 lutego 2025 r. o zameldowaniu Jana Janowskiego na pobyt stały, z którego wynika, że od 1 lutego 2025 r. powód jest zameldowany na pobyt stały pod adresem Nizinna 2/3, 35-303 Rzeszów,
 - 10) potwierdzenia przelewów od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r., z których wynika, że od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r. pozwany uiszczał na konto powoda czynsz najmu w wysokości po 3 899 zł miesięcznie.
- IV. Sporządzając apelację lub opinię, należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem uprawnionej osoby.
- V. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie apelacji, zdający nie ma obowiązku określenia wysokości należnej opłaty sądowej oraz powinien przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Rzeszowie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, Plac Śreniawitów 3, 35-959 Rzeszów.
- VI. Data rozwiązania zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

Rzeszów, dnia 3 listopada 2025 r.

*Pieczęć Biura Podawczego
Sądu Rejonowego w Rzeszowie
wplynęło dnia 3 listopada 2025 r.
sekr. sąd. Iga Nowak
(podpis)*

**Sąd Rejonowy w Rzeszowie
I Wydział Cywilny
ul. J. Kustronia 4
35-303 Rzeszów**

Powód: Jan Janowski
zam. Nizinna 2/3
35-303 Rzeszów
PESEL 80070915617

Pozwany: Jakub Kos
zam. ul. Leśna 5
38-500 Sanok
PESEL 01250500654

Wartość przedmiotu sporu: 23 394 zł

Data wymagalności roszczenia: 23 października 2025 r.

POZEW

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

- I. zasądzenie od pozwanego Jakuba Kosa na moją rzecz:
 1. kwoty 23 394 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty,
 2. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych;
- II. przeprowadzenie dowodu z dokumentów, tj.:
 1. umowy najmu z dnia 1 października 2021 r. - na fakt istnienia stosunku prawnego pomiędzy stronami oraz jego treści,
 2. pisma powoda z dnia 14 października 2025 r. wraz z dowodem doręczenia tego pisma w dniu 15 października 2025 r. - na fakt wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia, tj. wezwania pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kwoty 23 394 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego wezwania,
 3. wydruku korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 31 marca 2025 r. - na fakt poinformowania powoda przez pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu,

4. wydruku korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r. - na fakt poinformowania pozwanego o nieuznaniu wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne, o nieodebraniu przez powoda wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. z powodu zmiany miejsca zamieszkania,
 5. zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 1 lutego 2025 r. - na fakt zameldowania powoda od dnia 1 lutego 2025 r. pod adresem Nizinna 2/3, 35-303 Rzeszów,
 6. potwierdzeń przelewów od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r. - na fakt uiszczania przez pozwanego czynszu najmu w wysokości 3 899 zł miesięcznie od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r.,
 7. Komunikatu Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. - na fakt wysokości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wynoszącego 111,4 (wzrost cen o 11,4 %);
- III. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron - na fakt zmiany miejsca zamieszkania przez powoda w dniu 1 lutego 2025 r., braku możliwości odbioru przez powoda pisma z dnia 10 marca 2025 r. o wypowiedzeniu umowy najmu, informowania pozwanego o zmianie adresu zamieszkania powoda, wypowiedzenia pozwanemu wysokości czynszu najmu w dniu 20 stycznia 2024 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, wysokości czynszu najmu od maja 2025 r., tj. 3 899 zł, wyrażenia przez pozwanego zgody na podwyżkę czynszu i braku kwestionowania przez pozwanego podwyżki czynszu najmu;
- IV. przeprowadzenie rozprawy i wysłuchanie powoda na rozprawie.

Jednocześnie oświadczam, że podjąłem próbę polubownego rozwiązania sporu z pozwanym, jednak odmówił on zaspokojenia roszczeń w zgłaszanej wysokości.

Uzasadnienie

W dniu 1 października 2021 r. zawarłem z pozwanym Jakubem Kosem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Rzeszowie przy ul. Miłej 22/23 o pow. 40 m², na czas oznaczony do 30 września 2025 r. Umowa przewidywała, że najemca może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnej

przyczyny, po upływie co najmniej 3 lat trwania umowy. Czynsz miał być płatny co miesiąc, z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca w wysokości 3 500 zł. Dodatkowo w umowie przewidziano, że wynajmujący może podnosić czynsz, wypowiadając jego wysokość na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Na zabezpieczenie należności z najmu, pozwany zapłacił mi w chwili zawarcia umowy kaucję w wysokości 1 000 zł.

Podczas rozmowy telefonicznej z pozwanym w dniu 20 stycznia 2024 r., poinformowałem go o konieczności podwyżki czynszu najmu, która będzie miała zastosowanie od 1 maja 2024 r., tj. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wskazałem, że od 1 maja 2024 r. czynsz będzie wynosił 3 899 zł. Podwyżkę uzasadniłem wysoką inflacją, tj. wzrostem cen o 11,4 %, co jest zgodne z Komunikatem Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. Pozwany nie kwestionował podwyżki czynszu, wyraził na nią zgodę i płacił czynsz w zmienionej wysokości do 31 marca 2025 r.

Umowa uległa rozwiązaniu w dniu 30 września 2025 r., tj. z upływem czasu, na jaki została zawarta. Niniejszym powództwem dochodzę zapłaty czynszu za ostatnich sześć miesięcy obowiązywania umowy, tj. od 1 kwietnia do 30 września 2025 r. Pozwany nie uiścił czynszu za ten okres.

Wprawdzie pozwany w korespondencji e-mail z dnia 31 marca 2025 r. wskazał, że wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 10 marca 2025 r., ale pismo to nie dotarło do mnie, gdyż zostało wysłane na mój nieaktualny adres zamieszkania i nawet gdybym chciał, nie miałem możliwości odebrania tej korespondencji. W e-mailu z dnia 1 kwietnia 2025 r. wskazałem, że nie uznaję tego wypowiedzenia i umowa ulegnie rozwiązaniu z końcem okresu, na jaki została zawarta. Abstrahując od powyższego, uważam to wypowiedzenie za nieskuteczne, gdyż nie zaszła ważna przyczyna, która uzasadniałaby wypowiedzenie umowy. Nie zawiniłem sytuacji pozwanego, a umowa była zawarta na czas oznaczony. Dlatego bez znaczenia jest fakt, że pozwany zwrócił mi za pośrednictwem kuriera klucze do mieszkania w dniu 30 czerwca 2025 r., gdyż umowa obowiązywała nadal, do dnia 30 września 2025 r.

Roszczenie o zapłatę zaległego czynszu stało się wymagalne po 7 dniach od doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty z dnia 14 października 2025 r., co nastąpiło w dniu 15 października 2025 r. Zatem termin do zapłaty przez pozwanego upłynął z dniem 22 października 2025 r., a roszczenie stało się wymagalne następnego dnia, przez co należne mi są odsetki ustawowe za opóźnienie za czas od 23 października 2025 r. do dnia zapłaty.

Właściwość miejscowa Sądu Rejonowego w Rzeszowie wynika z art. 37 k.p.c., w myśl którego powództwo o roszczenie ze stosunku najmu nieruchomości wytoczyć można przed sąd miejsca położenia nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w żądaniu pozwu.

Jan Janowski
(podpis)

Załączniki:

1. dowód uiszczenia opłaty od pozwu,
2. umowa najmu z dnia 1 października 2021 r.,
3. pismo powoda z dnia 14 października 2025 r. wraz z dowodem doręczenia tego pisma w dniu 15 października 2025 r.,
4. wydruk korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 31 marca 2025 r.,
5. wydruk korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r.,
6. zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 1 lutego 2025 r.,
7. potwierdzenia przelewów czynszu za okres od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r.,
8. Komunikat Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r.,
9. odpis pozwu wraz z odpisami załączników dla pozwanego.

Informacja dla zdającego:

odpis pozwu z załącznikami doręczono pozwanemu w dniu 2 grudnia 2025 r., przy czym pozwany został zobowiązany do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni od dnia doręczenia odpisu pozwu.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu 1 października 2021 r. w Rzeszowie pomiędzy:

1. Janem Janowskim, zamieszkałym ul. Kujawska 15, 35-322 Rzeszów, legitymującym się dowodem osobistym seria ABC nr 123456, PESEL 80070915617, zwanym dalej **Wynajmującym**,
a
2. Jakubem Kosem, zamieszkałym ul. Leśna 5, 38-500 Sanok, legitymującym się dowodem osobistym seria DEF nr 789100, PESEL 01250500654, adres do korespondencji w czasie trwania umowy – adres wynajmowanego lokalu, tj. ul. Miła 22/23, 35-312 Rzeszów, zwanym dalej **Najemcą**,
o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego o pow. 40 m², składającego się z pokoju połączonego z kuchnią, sypialni, przedpokoju i łazienki, położonego w Rzeszowie przy ul. Miłej 22/23 (zwanego dalej Lokalem).

§ 2

Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania wraz z wyposażeniem.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 października 2021 r. do dnia 30 września 2025 r.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości 3 500 zł miesięcznie. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca.
2. Wynajmujący może podnieść czynsz nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego wysokość na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Opłaty za wodę, gaz i energię elektryczną pokrywa Najemca. W dniu przekazania Lokalu Najemca podpisze umowy z dostawcami ww. mediów i dostarczy kopie tych umów Wynajmującemu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Najemca nie ma prawa do podnajmowania Lokalu ani jego części osobom trzecim.

§ 6

Wydanie Lokalu nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy.

§ 7

1. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnej przyczyny, po upływie co najmniej 3 lat od dnia jej zawarcia. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę wyłącznie w przypadkach i na zasadach określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 8

Dla zabezpieczenia należności Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy najmu, Najemca wpłaca kaucję w wysokości 1 000 zł. Wynajmujący potwierdza odbiór kaucji w ww. wysokości.

§ 9

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący
Jan Janowski
(podpis)

Najemca
Jakub Kos
(podpis)

Sanok, dnia 10 grudnia 2025 r.

*Pieczęć Biura Podawczego
Sądu Rejonowego w Rzeszowie
wpłynęło dnia 10 grudnia 2025 r.
sekr. sąd. Iga Nowak
(podpis)*

**Sąd Rejonowy w Rzeszowie
I Wydział Cywilny
ul. J. Kustronia 4
35-303 Rzeszów**

Powód: Jan Janowski
zam. Nizinna 2/3
35-303 Rzeszów
PESEL 80070915617

Pozwany: Jakub Kos
zam. ul. Leśna 5
38-500 Sanok
PESEL 01250500654

Sygn. akt: I C 100/25

Odpowiedź na pozew

Działając w imieniu własnym, wnoszę o:

- 1) oddalenie powództwa w całości;
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;
- 3) przeprowadzenie dowodu z dokumentów:
 - a) umowy najmu z dnia 1 października 2021 r. (załączonej do pozwu), celem wykazania, że w dniu 1 października 2021 r. pozwany zapłacił powodowi kaucję w wysokości 1 000 zł oraz że pozwany był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnej przyczyny,
 - b) wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. wraz z dowodem nadania listu poleconego i zwrotnym potwierdzeniem odbioru z adnotacją „nie podjęto w terminie”, celem wykazania, że: wypowiedzenie umowy najmu zostało wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres powoda przy ul. Kujawskiej 15 w Rzeszowie; pismo po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone do nadawcy z adnotacją „nie podjęto w terminie”; termin odbioru awizowanej przesyłki upłynął w dniu 25 marca 2025 r.; pozwany wskazał ważną przyczynę wypowiedzenia, a umowa

najmu uległa rozwiązaniu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 30 czerwca 2025 r.,

c) wydruku korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 31 marca 2025 r., celem wykazania, że pozwany poinformował powoda o wypowiedzeniu umowy najmu oraz że opróżni lokal i zwróci klucze w dniu 30 czerwca 2025 r.,

d) wydruku korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r., celem wykazania, że powód nie uznał wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne,

e) wydruku korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 2 kwietnia 2025 r., celem wykazania, że pozwany informował powoda o trudnej sytuacji zdrowotnej, konieczności przerwania studiów i powrotu do domu rodzinnego, że z uwagi na wypowiedzenie umowa ulega rozwiązaniu 30 czerwca 2025 r. i nie będzie płacił czynszu, dopóki pozwany nie uzna wypowiedzenia za skuteczne i nie zwróci mu kaucji,

f) zaświadczenia lekarskiego z dnia 8 marca 2025 r., celem wykazania, że w dniu 20 lutego 2025 r. pozwany uległ wypadkowi komunikacyjnemu, w wyniku którego doznał urazów wielonarządowych, wymaga długotrwałej rehabilitacji i opieki osób trzecich;

- 4) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron celem wykazania, że powód nie poinformował pozwanego o zmianie adresu miejsca zamieszkania, a pozwany miał ważny powód wypowiedzenia umowy;
- 5) przeprowadzenie rozprawy i wysłuchanie pozwanego na rozprawie.

Ponadto podnoszę zarzut potrącenia wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za kwiecień 2025 r. w wysokości 3 500 zł z wierzytelnością, jaką mam wobec powoda z tytułu kaucji uiszczonej w dniu 1 października 2021 r. w wysokości 1 000 zł, do wysokości wierzytelności niższej.

Uzasadnienie

Po zapoznaniu się z treścią pozwu z dnia 3 listopada 2025 r. przyznaję, że:

- zawarłem z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego, stanowiącą załącznik do pozwu,
- w dniu 1 października 2021 r. zapłaciłem powodowi kaucję w wysokości 1 000 zł,
- nie kwestionowałem podwyżki czynszu, która nastąpiła na skutek wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w dniu 20 stycznia 2024 r.,

- od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r. płaciłem czynsz w wysokości po 3 899 zł miesięcznie,
- od 1 kwietnia 2025 r. nie płaciłem czynszu najmu,
- opuściłem lokal w dniu 30 czerwca 2025 r. i zwróciłem powodowi klucze.

Stanowczo zaprzeczam, że umowa uległa rozwiązaniu dopiero w dniu 30 września 2025 r. oraz że powód informował mnie o swoim nowym adresie zamieszkania. Kwestionuję również wysokość podwyższonego czynszu najmu, gdyż w mojej ocenie podwyżka była zbyt wysoka.

Pismem z dnia 10 marca 2025 r. wypowiedziałem umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, a więc umowa uległa rozwiązaniu w dniu 30 czerwca 2025 r. Wypowiedzenie spowodowane było ważną przyczyną: w dniu 20 lutego 2025 r. uległem poważnemu wypadkowi komunikacyjnemu, w wyniku którego stan zdrowia uniemożliwił mi kontynuowanie studiów i wymagałem stałej opieki innych osób. Musiałem również poddać się długotrwałej rehabilitacji. Nie mogłem więc mieszkać sam w Rzeszowie i zmuszony byłem wrócić do domu rodzinnego w Sanoku, gdzie pomagali mi rodzice. Wypowiedzenie zostało wysłane listem poleconym Poczta Polska za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wynajmującego podany w umowie. Korespondencja była dwukrotnie awizowana, po czym została mi zwrócona z adnotacją: „nie podjęto w terminie”. Termin odbioru awizowanej przesyłki upłynął w dniu 25 marca 2025 r. W związku z powyższym, w dniu 31 marca 2025 r. wysłałem e-mail do powoda, w którym zeskanowałem to pismo i poinformowałem o wypowiedzeniu umowy. W odpowiedzi na powyższe, w korespondencji e-mail z dnia 1 kwietnia 2025 r. powód odpowiedział, że nie uznaje tego wypowiedzenia za skuteczne, gdyż go nie otrzymał, a ponadto według niego sytuacja, w jakiej się znalazłem, nie stanowi ważnej przyczyny do wypowiedzenia umowy. Powód nie informował mnie wcześniej o zmianie adresu miejsca zamieszkania. W korespondencji e-mail z dnia 2 kwietnia 2025 r. wskazałem, że nie będę uiszczał czynszu dopóki powód nie uzna mojego wypowiedzenia za skuteczne i nie zwróci mi kaucji. Ponadto poinformowałem, że w dniu 30 czerwca 2025 r., tj. z końcem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, opróżnię lokal i oddam mu klucze. W dniu 30 czerwca 2025 r. opróżniłem mieszkanie i odesłałem kurierem klucze powodowi, gdyż ten nie stawił się w lokalu.

Powód do dnia dzisiejszego nie zwrócił mi kaucji w wysokości 1 000 zł, którą zapłaciłem mu w dniu 1 października 2021 r. Przysługuje mi więc wobec niego wierzytelność

w kwocie 1 000 zł i oświadczam, że potrącam tę kwotę z wierzytelnością powoda o zapłatę czynszu za kwiecień 2025 r.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

Jakub Kos
(podpis)

Załączniki:

1. wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. wraz z dowodem nadania listu poleconego i zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
2. wydruk korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 31 marca 2025 r.,
3. wydruk korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r.,
4. wydruk korespondencji e-mail od pozwanego do powoda z dnia 2 kwietnia 2025 r.,
5. zaświadczenie lekarskie z dnia 8 marca 2025 r.,
6. odpis odpowiedzi na pozew dla powoda wraz z odpisami załączników.

Informacja dla zdającego:

odpis odpowiedzi na pozew wraz z załącznikami został doręczony powodowi w dniu 19 grudnia 2025 r.

Rzeszów, dnia 10 marca 2025 r.

Jakub Kos
ul. Miła 22/23
35-312 Rzeszów

Sz.P.

Jan Janowski
ul. Kujawska 15
35-322 Rzeszów

Szanowny Panie,

oświadczam, że wypowiadam umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu 1 października 2021 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako ważną przyczynę wypowiedzenia umowy wskazuję zły stan zdrowia po wypadku komunikacyjnym, któremu uległem w dniu 20 lutego 2025 r. Po wypadku wymagam pomocy osób trzecich i długotrwałej rehabilitacji, muszę przerwać studia i wrócić do domu rodzinnego w Sanoku. W związku z powyższym, umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2025 r.

Do pisma załączam zaświadczenie lekarskie z dnia 8 marca 2025 r.

Z poważaniem

Jakub Kos
(podpis)

PROTOKÓŁ

Dnia 11 marca 2026 r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Anna Kot

Protokolant: sekr. sąd. Iga Nowak

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2026 r. w Rzeszowie na rozprawie sprawy z powództwa Jana Janowskiego przeciwko Jakubowi Kosowi o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 11:00.

Po wywołaniu sprawy stawili się: powód Jan Janowski oraz pozwany Jakub Kos.

Przewodniczący poinformował obecnych, że protokół rozprawy zostanie sporządzony w formie pisemnej, a to z uwagi na brak możliwości technicznych.

Powód popiera powództwo, podtrzymuje zgłoszone wnioski dowodowe.

Pozwany wnosi o oddalenie powództwa, podtrzymuje zgłoszone wnioski dowodowe.

Powód Jan Janowski oświadcza, że nie zgadza się z twierdzeniami i wnioskami pozwanego co do tego, że umowa uległa rozwiązaniu w dniu 30 czerwca 2025 r.

Pozwany Jakub Kos zaprzecza twierdzeniom powoda, jakoby ten informował go o zmianie adresu miejsca zamieszkania, a także temu, że umowa uległa rozwiązaniu w dniu 30 września 2025 r. Pozwany kwestionuje podwyżkę wysokości czynszu najmu.

Sąd postanowił:

dopuszczyć dowód z przesłuchania stron w celu ustalenia, czy powód zmienił adres miejsca zamieszkania w dniu 1 lutego 2025 r., czy miał możliwość odbioru pisma z dnia 10 marca 2025 r. o wypowiedzeniu umowy najmu, czy informował pozwanego o zmianie adresu zamieszkania, a także czy pozwany kwestionował podwyżkę czynszu najmu i jakie były powody wypowiedzenia umowy najmu.

Staje powód Jan Janowski lat 46, inżynier, legitymujący się dowodem osobistym serii ABC nr 123456, zamieszkały w Rzeszowie, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczoney w trybie art. 304 k.p.c., zeznaje:

Umowę najmu zawarliśmy z pozwanym w dniu 1 października 2021 r., bo pozwany zaczynał studia w Rzeszowie. Skorzystaliśmy ze wzoru umowy znalezionej w Internecie, ale wprowadziliśmy swoje zmiany. Mieliśmy na uwadze to, że cały okres studiów to dość długi czas, dlatego przewidzieliśmy, że najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę za 3-miesięcznym wypowiedzeniem, ale dopiero po 3 latach. Ustaliliśmy, że wypowiedzenie przez najemcę mogło nastąpić tylko z ważnej przyczyny. Ja to rozumiem w ten sposób, że to musi być coś niezależnego od obu stron, na co nie mamy wpływu. Uważam, że wypadek, jakiemu uległ pozwany, nie jest taką przyczyną, a przecież ja temu nie zawiniłem. Ponadto rodzice pozwanego mogli przyjeżdżać do niego do Rzeszowa i mu pomagać, tak aby ten mógł studiować i odbywać rehabilitację. Wypowiedzenie umowy nigdy do mnie nie dotarło, bo od 1 lutego 2025 r. zmieniłem adres zamieszkania.

Na pytanie Sądu:

Informowałem pozwanego o tym, że się przeprowadzam co najmniej kilka razy, jeszcze przed przeprowadzką w lutym 2025 r. Podawałem mu mój nowy adres.

W dniu 20 stycznia 2024 r. odbyłem rozmowę telefoniczną z pozwanym i poinformowałem go, że z uwagi na wysoką inflację wynoszącą 11,4 % muszę podwyższyć czynsz. Wskazałem, że od 1 maja 2024 r., tj. po 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia, czynsz będzie wynosił 3 899 zł. Pozwany nie kwestionował podwyżki czynszu, wyraził na nią zgodę i płacił czynsz w zmienionej wysokości aż do 31 marca 2025 r.

Na pytanie pozwanego:

Nie pamiętam, kiedy dokładnie informowałem pozwanego o zmianie miejsca zamieszkania, na pewno informowałem go telefonicznie i chyba w sms-ie czy e-mailu podawałem mu nowy adres. Nie mam żadnych bilingów połączeń czy wydruków wiadomości.

Po odczytaniu zeznań Jan Janowski nie zgłasza uwag.

Staje pozwany Jakub Kos, lat 24, student, legitymujący się dowodem osobistym serii DEF nr 789100, zamieszkały w Sanoku, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczony w trybie art. 304 k.p.c., zeznaje:

Potwierdzam, że zawarliśmy umowę 1 października 2021 r., bo zaczynałem studia w Rzeszowie. Ja mówiłem powodowi, że są to studia inżynierskie, a cztery lata to dość długi okres czasu i nie wiadomo, co się może wydarzyć, dlatego wspólnie ustaliliśmy, że będę mógł wypowiedzieć umowę za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ale dopiero po 3 latach. W ten sposób obie strony były zadowolone. Ustaliliśmy, że będę mógł wypowiedzieć umowę tylko z ważnej przyczyny. Nigdy nie było mowy o tym, że musi to być przyczyna zawiniona

przez drugą stronę. Uważam, że wypadek, jakiemu uległem w lutym 2025 r., jest ważną przyczyną, bo mój stan zdrowia był wtedy bardzo zły. Doznałem urazu wielonarządowego i przez 10 dni przebywałem w szpitalu. Po wyjściu ze szpitala przez wiele miesięcy wymagałem pomocy osób bliskich i przeszedłem intensywną rehabilitację. Rodzice pracują w Sanoku i tam jest mój dom rodzinny, więc ciężko byłoby to tak zorganizować, żeby ktoś tu ciągle w Rzeszowie przy mnie był i mi pomagał, dowoził na rehabilitację itd. Dlatego musiałem wrócić do domu rodzinnego w Sanoku. Na studiach wziąłem urlop dziekański. Ponadto przed wypadkiem pracowałem dorywczo i w ten sposób dokładałem się do czynszu, na który dawali mi pieniądze rodzice. Powód nie poinformował mnie o tym, jaki jest jego nowy adres, więc wysłałem wypowiedzenie na adres wskazany w umowie.

Na pytanie Sądu:

Ja nie pamiętam dokładnie, być może powód coś wspominał o tym, że się zamierza przeprowadzić, ale nigdy nie podawał mi nowego adresu.

Faktycznie było tak, że 20 stycznia 2024 r. podczas rozmowy telefonicznej z powodem zgodziłem się na podwyżkę czynszu najmu do kwoty 3 899 zł, która obowiązywała od 1 maja 2024 r. Myślałem, że skoro powód poinformował mnie o podwyżce czynszu na 3 miesiące naprzód, to nie mam wyjścia i muszę ją zaakceptować. Płaciłem czynsz w zmienionej wysokości po podwyżce, ale teraz to kwestionuję. Nie skarżyłem wcześniej tej podwyżki czynszu, bo nie wiedziałem, że mam taką możliwość. Uważam, że podwyżka o 11,4 %, co dawało kwotę 399 zł, była zbyt wysoka. Wcześniej powód nigdy nie podnosił mi czynszu.

Po odczytaniu zeznań pozwany Jakub Kos nie zgłasza uwag.

Powód nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych, popiera powództwo.

Pozwany nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych, wnosi o oddalenie powództwa, podtrzymując dotychczasowe stanowisko, w tym podniesiony zarzut potrącenia.

Przewodniczący zamknął rozprawę i po naradzie ogłosił wyrok przez odczytanie sentencji oraz podał ustnie zasadnicze powody rozstrzygnięcia, a także pouczył strony o sposobie i terminie wniesienia apelacji, ewentualnie wniesienia zażalenia co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, gdyby strona nie wносиła apelacji.

Posiedzenie zakończono o godz. 12:30.

Sędzia Anna Kot
(podpis sędziego)

sekr. sąd. Iga Nowak
(podpis protokolanta)



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2026 r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Anna Kot

Protokolant: sekr. sąd. Iga Nowak

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2026 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Jana Janowskiego

przeciwko Jakubowi Kosowi

o zapłatę czynszu najmu:

1. zasądza od pozwanego Jakuba Kosa na rzecz powoda Jana Janowskiego kwotę 23 394 (dwadzieścia trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery) złote z tytułu czynszu najmu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego Jakuba Kosa na rzecz powoda Jana Janowskiego kwotę 1 170 złotych z tytułu zwrotu opłaty od pozwu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia zasądzającego te koszty do dnia zapłaty.

sędzia Anna Kot
(podpis)

Sanok, dnia 13 marca 2026 r.

*Pieczęć Biura Podawczego
Sądu Rejonowego w Rzeszowie
wpłynęło dnia 13 marca 2026 r.
sekr. sąd. Iga Nowak
(podpis)*

**Sąd Rejonowy w Rzeszowie
I Wydział Cywilny
ul. J. Kustronia 4
35-303 Rzeszów**

Powód: Jan Janowski

Pozwany: Jakub Kos
zastępowany przez:
radcę prawnego Sarę Mik
Kancelaria Radcy Prawnego Sary Mik
ul. Matejki 5,
38-500 Sanok
tel. 111 222 333, e-mail: saramik@radca.pl

Sygn. akt I C 100/25

Wniosek

W imieniu pozwanego Jakuba Kosa zgłaszam się do udziału w sprawie i na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa wnoszę o sporządzenie uzasadnienia całości wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 11 marca 2026 r. oraz doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem.

*radca prawny Sara Mik nr wpisu 3333
(podpis)*

Załączniki:

- pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 17 zł,
- dowód uiszczenia opłaty sądowej od wniosku w kwocie 100 zł,
- odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.

Sanok, dnia 13 marca 2026 r.

Pełnomocnictwo

Niniejszym ustanawiam radcę prawnego Sarę Mik, prowadzącą Kancelarię Radcy Prawnego w Sanoku przy ul. Matejki 5, moim pełnomocnikiem w sprawie o zapłatę czynszu najmu z powództwa Jana Janowskiego, przed sądami powszechnymi wszystkich instancji.

*Jakub Kos
(podpis)*

Uzasadnienie

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 23 394 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 1 października 2021 r., na mocy której pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w wysokości 3 500 zł miesięcznie, a od 1 maja 2024 r. w wysokości 3 899 zł miesięcznie. Pozwany nie uścił czynszu najmu za ostatnie sześć miesięcy obowiązywania umowy, tj. od 1 kwietnia do 30 września 2025 r. Pozwany mimo próby ugodowego rozwiązania sporu - wezwania do zapłaty żądanej kwoty, nie zaspokoił roszczenia powoda w wyznaczonym terminie. Dlatego, zdaniem powoda, pozew jest zasadny.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, a także podniósł zarzut potrącenia kwoty 1 000 zł z tytułu kaucji zapłaconej w dniu 1 października 2021 r. Pozwany zakwestionował również podwyżkę czynszu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany przyznał, że od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r. płacił czynsz w zmienionej wysokości, tj. 3 899 zł i dotychczas nie kwestionował podwyżki czynszu najmu. W jego ocenie umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 30 czerwca 2025 r., na skutek wypowiedzenia umowy z ważnej przyczyny z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 10 marca 2025 r. Powód bezzasadnie nie uznał tego wypowiedzenia za skuteczne i nie zwrócił pozwanemu kaucji, dlatego od kwietnia 2025 r. pozwany nie płacił powodowi czynszu najmu. Zdaniem pozwanego, powództwo powinno zostać oddalone w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 października 2021 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Rzeszowie przy ul. Miłej 22/23 o pow. 40 m². Umowa została zawarta na czas oznaczony od 1 października 2021 r. do 30 września 2025 r.

(§ 3 umowy najmu z dnia 1 października 2021 r.)

W umowie przewidziano, że najemca może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnej przyczyny, po upływie co najmniej 3 lat od dnia jej zawarcia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

(§ 7 ust. 1 umowy najmu z dnia 1 października 2021 r.)

Najemca zobowiązał się do zapłaty wynajmującemu czynszu najmu w wysokości 3 500 zł miesięcznie, z góry, w terminie do 10-tego każdego miesiąca (§ 4 ust. 1 umowy). Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy, wynajmujący mógł podnieść czynsz nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego wysokość na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

(umowa najmu z dnia 1 października 2021 r.)

Dla zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu umowy najmu, Jakub Kos w dniu zawarcia umowy wpłacił kaucję w wysokości 1 000 zł.

(§ 8 umowy najmu z dnia 1 października 2021 r.)

W dniu 20 stycznia 2024 r. Jan Janowski poinformował telefonicznie pozwanego, że wypowiada wysokość czynszu najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Podwyżkę uzasadnił wysoką inflacją, tj. wzrostem cen o 11,4 % i wskazał, że od 1 maja 2024 r. czynsz wynosił będzie 3 899 zł. Pozwany wyraził zgodę na podwyżkę czynszu najmu i płacił czynsz w zmienionej wysokości do 31 marca 2025 r. Jakub Kos do dnia złożenia odpowiedzi na pozew nie kwestionował podwyżki czynszu.

(potwierdzenia przelewów zapłaty czynszu od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r.; zeznania stron)

Zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r., średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4 %),

(Komunikat Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r.)

W dniu 20 lutego 2025 r. pozwany uległ wypadkowi komunikacyjnemu, w wyniku którego doznał urazów wielonarządowych, przebywał w szpitalu 10 dni, wymagał długotrwałej rehabilitacji i opieki osób trzecich. Z powodu wypadku przerwał studia i wrócił do domu rodzinnego w Sanoku na czas rekonwalescencji.

(zaświadczenie lekarskie z dnia 8 marca 2025 r., zeznania pozwanego)

Pozwany w dniu 10 marca 2025 r. wysłał Poczta Polska powodowi pismo, w którym oświadczył, że wypowiada umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy wskazał zły stan zdrowia spowodowany wypadkiem komunikacyjnym z dnia 20 lutego 2025 r., w wyniku którego doznał urazów wielonarządowych i wymagał pomocy osób trzecich oraz długotrwałej

rehabilitacji. Wypadek i konieczność prowadzenia rehabilitacji spowodowały przerwanie studiów i powrót do domu rodzinnego w Sanoku. Do wypowiedzenia umowy pozwany załączył zaświadczenie lekarskie z dnia 8 marca 2025 r. Wypowiedzenie zostało wysłane na adres Jana Janowskiego wskazany w umowie najmu, tj. ul. Kujawska 15, 35-322 Rzeszów, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Korespondencja po awizowaniu została zwrócona nadawcy z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Termin odbioru awizowanej przesyłki upłynął w dniu 25 marca 2025 r. Powód nie otrzymał tej korespondencji.

(wypowiedzenie umowy z dnia 10 marca 2025 r. z dowodem nadania listu poleconego i zwrotnym potwierdzeniem odbioru z adnotacją „nie podjęto w terminie”, zeznania stron)

Jan Janowski od 1 lutego 2025 r. zamieszkuje pod adresem ul. Nizinna 2/3, 35-303 Rzeszów, o czym informował pozwanego.

(zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 1 lutego 2025 r., zeznania stron)

Pozwany w korespondencji e-mail z dnia 31 marca 2025 r. poinformował powoda o wypowiedzeniu umowy najmu, przesłał mu skan wypowiedzenia z dnia 10 marca 2025 r., a także wskazał, że opróżni lokal i zwróci klucze do mieszkania w dniu 30 czerwca 2025 r.

(korespondencja e-mail z dnia 31 marca 2025 r., zeznania stron)

Powód nie uznał wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne.

(korespondencja e-mail z dnia 1 kwietnia 2025 r., zeznania stron)

Pozwany w korespondencji e-mail z dnia 2 kwietnia 2025 r. poinformował powoda o trudnej sytuacji zdrowotnej, konieczności przerwania studiów i powrotu do domu rodzinnego, ponadto oświadczył, że nie będzie płacił czynszu, dopóki pozwany nie uzna wypowiedzenia za skuteczne i nie zwróci mu kaucji.

(korespondencja e-mail z dnia 2 kwietnia 2025 r., zeznania stron)

W dniu 30 czerwca 2025 r. pozwany opróżnił lokal i zwrócił klucze powodowi.

(zeznania stron)

Pozwany nie uiścił czynszu najmu za okres od 1 kwietnia do 30 września 2025 r. Powód nie zwrócił pozwanemu kaucji.

(zeznania stron)

Pismem z dnia 14 października 2025 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 23 394 zł z tytułu czynszu najmu za okres od 1 kwietnia do 30 września 2025 r. w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 15 października 2025 r.

(pismo powoda z dnia 14 października 2025 r. wraz z dowodem doręczenia tego wezwania w dniu 15 października 2025 r.)

Ocena dowodów:

Sąd ustalił powyższe fakty na podstawie okoliczności bezspornych podanych przez strony oraz złożonych do akt sprawy dokumentów i zeznań stron.

Co do dowodów z dokumentów, ich autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie zawartych w nich treści nie budziła wątpliwości Sądu, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary.

Sąd dał wiarę twierdzeniom i zeznaniom powoda odnośnie informowania pozwanego o zmianie adresu miejsca zamieszkania, a pozwany w trakcie zeznań w zasadzie nie zaprzeczył temu faktowi. Zmiana adresu miejsca zamieszkania została wykazana przez powoda za pomocą zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 1 lutego 2025 r.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Żądania pozwu okazały się w całości zasadne.

Na wstępie wskazać należy, że do umowy zawartej przez strony zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Spór pomiędzy stronami koncentrował się wokół tego, kiedy umowa najmu uległa rozwiązaniu, co determinuje wysokość roszczenia powoda z tytułu czynszu najmu. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Podkreślić jednak należy, że „wypadek określony w umowie” musi być konkretny i realny, zwłaszcza że w przedmiotowej sprawie strony zawarły umowę na czas oznaczony, która co do zasady ulega rozwiązaniu z upływem terminu, na jaki została zawarta. W umowie najmu z dnia 1 października 2021 r. przewidziano, że najemca mógł ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnej przyczyny, po upływie co najmniej 3 lat od dnia jej zawarcia w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 7 ust. 1 umowy). W ocenie Sądu, taki zapis jest niedopuszczalny. Ogólne sformułowanie „ważne przyczyny” nie spełnia wymogu określenia w umowie „wypadku”, a więc zdarzenia lub wydarzenia, z którym należy wiązać uprawnienie strony do wypowiedzenia umowy najmu. Zamiarem ustawodawcy była wzmożona ochrona trwałości najmu zawartego na czas oznaczony przejawiająca się w ograniczeniu możliwości jego wypowiedzenia do wypadków ściśle określonych w umowie, a nie ogólnie określonych „ważnych przyczyn”. Strony powinny precyzyjnie wskazać przyczyny, których wystąpienie pociąga za sobą możliwość wypowiedzenia umowy przez najemcę. Czynność prawna

sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, zaś jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 1 i 3 k.c.). W ocenie Sądu § 7 ust. 1 umowy najmu z dnia 1 października 2021 r., jako sprzeczny z art. 673 § 3 k.c., jest postanowieniem nieważnym. Jedynie część czynności prawnej obejmującej to postanowienie jest nieważna, ponieważ pozostała część czynności prawnej określa przedmiotowo istotne postanowienia umowy najmu, a zatem umowa najmu jest ważna.

Nawet gdyby uznać, że postanowienie o treści wskazanej w § 7 ust. 1 umowy najmu było dopuszczalne w świetle art. 673 § 3 k.c., to i tak oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy nie zostało skutecznie złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W myśl art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią. Okolicznością decydującą jest sama możliwość dotarcia pisma do wiadomości adresata. Oznacza to, że adresat pisma zawierającego oświadczenie woli, aby się uchronić od skutków domniemania prawnego przewidzianego w art. 61 k.c. musi wykazać, że nie był w stanie zapoznać się z treścią oświadczenia. Powód taki dowód zaoferował, tj. wykazał, że od 1 lutego 2025 r. zmienił adres miejsca zamieszkania i informował o tym wcześniej pozwanego. Powód w sposób obiektywny nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia o wypowiedzeniu, gdyż zmienił adres. Nadmienić należy, że późniejsze poinformowanie powoda przez pozwanego w e-mailu z dnia 31 marca 2025 r. o wypowiedzeniu umowy, nie może zostać uznane za skuteczne, gdyż nie zostało dokonane w formie pisemnej.

Wobec powyższego, bez znaczenia pozostaje okoliczność, że przyczyna wypowiedzenia wskazana przez pozwanego, w istocie mogłaby zostać zakwalifikowana jako „ważna”, gdyż była obiektywna i powstała po zawarciu umowy.

Wypowiedzenie umowy z dnia 10 marca 2025 r. było więc bezskuteczne, a umowa trwała dalej i uległa rozwiązaniu dopiero z dniem 30 września 2025 r. Tym samym powodowi przysługuje wobec pozwanego zasadne roszczenie o zapłatę czynszu najmu za okres od 1 kwietnia do 30 września 2025 r.

Odnosnie do wysokości czynszu najmu, zgodzić się należy z powodem, że od 1 maja 2024 r. czynsz najmu wynosił 3 899 zł miesięcznie (3 500 zł + 11,4 %). Wypowiedzenie wysokości czynszu zostało dokonane w dniu 20 stycznia 2024 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwany wyraził zgodę na podwyżkę czynszu. Z kolei podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym

średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r., średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4 %). Strony przewidziały w umowie 3-miesięczny termin wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, a taki zapis jest zgodny z art. 8a ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto pozwany nie zakwestionował podwyżki czynszu najmu w trybie i terminie przewidzianym w art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co wyłącza możliwość badania przez Sąd w niniejszym postępowaniu, czy ta podwyżka była zasadna i skuteczna.

Nieskuteczny okazał się również zarzut potrącenia. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem. Niewątpliwie powód i pozwany są względem siebie dłużnikami i wierzycielami, a przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze. Wierzytelność pozwanego o zwrot kaucji nie jest jednak wymagalna. Strony nie oznaczyły w umowie najmu terminu zwrotu kaucji, a tym samym wymagalność następuje zgodnie z art. 455 k.c., tj. po wezwaniu dłużnika do wykonania świadczenia. Pozwany nie wezwał powoda do zapłaty kaucji po ustaniu łączącego strony stosunku prawnego.

Z kolei wg art. 499 k.c. potrącenie dokonuje się przez złożenie oświadczenia drugiej stronie. Ma ono moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Takiego oświadczenia o potrąceniu pozwany nigdy nie złożył powodowi przed procesem. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c. jest czynnością materialnoprawną, powodującą w razie wystąpienia przesłanek z art. 498 k.c. odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut potrącenia w znaczeniu procesowym nie może być połączony z oświadczeniem o potrąceniu w znaczeniu materialnoprawnym. Skoro nie doszło do umorzenia wzajemnych wierzytelności stron, to zarzut potrącenia nie mógł zostać uznany za skuteczny.

Wymagalność czynszu najmu określała umowa z dnia 1 października 2021 r., zgodnie z którą czynsz był płatny z góry, w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. W związku z powyższym, czynsz za dany miesiąc stał się wymagalny 11-dnia tego miesiąca (pierwszy dzień, w którym wynajmujący mógł żądać zapłaty). Sąd zasądził jednak odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 23 października 2025 r., gdyż w myśl art. 321 k.p.c. sąd nie może zasądzać ponad żądanie pozwu. Dlatego powodowi są należne odsetki ustawowe za opóźnienie od daty wskazanej w pozwie.

Biorąc to pod uwagę, Sąd zasądził dochodzoną kwotę 23 394 zł w całości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r., orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 170 zł z tytułu zwrotu uiszczonych opłaty od pozwu wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie tych kosztów, za czas opóźnienia.

sędzia Anna Kot
(podpis)

Informacja dla zdającego: odpis wyroku z uzasadnieniem został doręczony pełnomocnikowi pozwanego w dniu 15 kwietnia 2026 r.