

**ZADANIE NA SPRAWDZIAN WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA CYWILNEGO
W DNIU 25 PAŹDZIERNIKA 2023**

Pouczenie:

1. Zdający opatruje pracę swoim imieniem i nazwiskiem, numerem legitymacji oraz numerem grupy na pierwszej stronie rozwiązania.
2. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
3. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 39 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. Zadanie polega na sporządzeniu w imieniu powodów apelacji od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny, względnie opinii o braku podstaw do składania środka zaskarżenia. Zdający występuje jako adw. Zofia Maciąg, pełnomocnik powodów ustanowiony w sprawie.
2. Należy założyć, że:
 - zostały uiszczone wszystkie wymagane opłaty sądowe i skarbowe;
 - wszystkie pisma procesowe stron oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby;
 - na dokumentach dołączonych do pism procesowych widnieją właściwe podpisy;
 - wszystkie dane osobowe są prawidłowe;
 - dokumenty wzmiankowane w pismach procesowych jako załączniki do nich, których nie umieszczono w materiałach zadania (lub które umieszczono w postaci wyciągów) zostały złożone, a ich treści i ważność nie budzą wątpliwości
 - zarządzenia o wyznaczeniu rozpraw zostały prawidłowo wydane i prawidłowo doręczone stronom postępowania.
3. Osoby wskazane jako strony mają zdolność prawną, a pełnomocnicy są właściwie umocowani.

4. Przewodniczący wydał zarządzenie o niekierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze, nadając jej inny, właściwy bieg poprzez skierowanie jej do rozpoznania na rozprawie (zarządzenie wydane na podstawie art. 205⁴ § 3 k.p.c.).
5. Pod przygotowaną apelacją lub opinią prawną należy podać imię i nazwisko osoby, która powinna złożyć podpis pod tym pismem.
6. W razie przygotowania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny, pl. Krasińskich 2/4/6, 00-207 Warszawa.
7. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie apelacji, zdający ma obowiązek określenia wysokości należnej opłaty sądowej; dopuszczalne jest w miejsce wskazania konkretnej kwoty zamieszczenie informacji, jak opłata sądowa należna od apelacji powinna zostać obliczona.
8. Data pracy, zawierającej rozwiązanie zadania, powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
9. Odpis wyroku wraz z pisemnym uzasadnieniem doręczony został pełnomocnikowi powodów w dniu 16 października 2023 roku.

Pieczęć o treści:

Biuro Podawcze Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

wpłynęło dn. 31 lipca 2023

sekr. sąd Anna Bąk

Warszawa, dnia 31 lipca 2023 roku

Do:

Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

Wydział Cywilny

ul. Poligonowa 3

04-051 Warszawa

Powodowie:

1. Anna Nałkowska

ul. Walecznych 8 m. 14

03-926 Warszawa

PESEL: 70032800437

e-mail: anna.nalkowska04@gmail.com

2. Krzysztof Nałkowski

ul. Walecznych 8 m. 14

03-926 Warszawa

PESEL: 69012100402

e-mail: k.nalkowski@o2.pl

reprezentowani przez adw. Zofię Maciąg

Kancelaria Adwokacka Zofia Maciąg

ul. Sienna 74 lok. 1

00-833 Warszawa

z.maciag@adwokatura.pl

Pozwani:

1. Grażyna Kot

ul. Walecznych 8 m. 2

03-926 Warszawa

2. Janusz Kot

ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Wartość przedmiotu sporu: 135.000,00 zł

POZEW O ZAPŁATĘ

W imieniu powodów, od których pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłat skarbowej załączam, wnoszę o zasądzenie na rzecz Anny Nałkowskiej i Krzysztofa Nałkowskiego solidarnie od pozwanych Grażyny Kot i Janusza Kota kwoty 135.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- od kwoty 114.000,00 zł od dnia 16 stycznia 2023 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 21.000,00 zł od dnia 15 lipca 2023 roku do dnia zapłaty

oraz wnoszę o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wnoszę o dopuszczenie dowodów z następujących dokumentów:

- 1) odpisu z księgi wieczystej KW WA6M/00103251/0 – na okoliczność przysługującemu powodom prawa własności lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8;
- 2) wypowiedzenia umowy najmu dokonanego w dniu 17 listopada 2018 roku – na okoliczność zajmowania przez pozwanych lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 bez tytułu prawnego począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku;
- 3) wezwania do zapłaty z dnia 02 stycznia 2023 – na okoliczność pozostawiania pozwanych w zwłoce w zapłacie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 114.000,00 zł począwszy od dnia 16 stycznia 2023 roku;
- 4) wezwania do zapłaty z dnia 01 lipca 2023 – na okoliczność pozostawiania pozwanych w zwłoce w zapłacie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 21.000,00 zł począwszy od dnia 15 lipca 2023 roku.

Na wypadek kwestionowania przez pozwanych wysokości kwot należnych z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku – wnoszę dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu z

tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia wydania opinii.

Jednocześnie czyniąc zadość wymogom z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. wskazuję, że strony nie podejmowały prób mediacji. Powodowie dwukrotnie, pismem z dnia 02 stycznia 2023 r. oraz pismem z dnia 01 lipca 2023 r., wzywali pozwanych do zapłaty jednakże oba wezwania pozostały bezskuteczne.

Wobec powyższego powodowie nie widzi możliwości przeprowadzenia mediacji, bądź innego pozasądowego sposobu polubownego rozwiązania sporu.

UZASADNIENIE

I.

Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski są właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Walecznych 8, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA6M/00103251/0.

Dowód: odpis z księgi wieczystej KW WA6M/00103251/0

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, w którym położonych jest kilka lokali.

Lokal oznaczony numerem 2 zajmowali pozwani na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 kwietnia 1981 roku.

Dowód: decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 kwietnia 1981 roku

Pismem z dnia 17 listopada 2018 roku (wręczonym pozwany za pokwitowaniem w tym samym dniu), powodowie dokonali skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu – z uwagi na zwłokę pozwanych w zapłacie należnego czynszu za okres pięciu miesięcy.

Dowód: wypowiedzenia umowy najmu z dnia 17 listopada 2018

W konsekwencji pozwani zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego

począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku. Na dzień wytaczania powództwa pozwani nadal bez tytułu prawnego zajmują lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8.

II.

Powodom przysługuje odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Walecznych 8.

Fakt, iż pozwani zajmowali lokal nr 2 bez tytułu prawnego, spowodował u powodów szkodę w postaci niemożności pobierania z przedmiotowego lokalu czynszu. W ocenie powodów - biorąc pod uwagę powierzchnię lokalu nr 2 (74 m²), jego standard, standard całego budynku, a nadto położenie nieruchomości – kwota:

- 2.000,00 zł miesięcznie odpowiada cenie rynkowej czynszu z tytułu najmu na przestrzeni roku 2019 i 2020;
- 2.500,00 zł miesięcznie odpowiada cenie rynkowej czynszu z tytułu najmu na przestrzeni roku 2021;
- 3.000,00 zł miesięcznie odpowiada cenie rynkowej czynszu z tytułu najmu na przestrzeni roku 2022;
- 3.500,00 zł miesięcznie odpowiada cenie rynkowej czynszu z tytułu najmu poczynając od stycznia 2023 roku;

i takich też kwot miesięcznie domagają się powodowie od pozwanych.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego: *„Za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego. W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę”* (wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 6.6.2014 r. sygn. akt: III CSK 235/13).

Pozwani pismem z dnia 02 stycznia 2023 roku (wręczonym za pokwitowaniem w tym samym dniu) zostali wezwani przez powodów do zapłaty odszkodowania w kwocie 114.000,00 zł łącznie z tytułu bezumownego korzystania ze stanowiącego własność powodów lokalu nr 2 położonego przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie 01 stycznia 2019 - 31 grudnia 2022 roku, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dowód: wezwanie z dnia 02 stycznia 2023 roku wraz z pokwitowaniem odbioru

W dniu 01 lipca 2023 roku powodowie wręczyli pozwanym kolejne wezwanie do zapłaty, tym razem do zapłaty dalszej kwoty 21.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie 01 stycznia 2023 - 30 czerwca 2023, płatne w terminie 14 dni do dnia otrzymania wezwania.

Również i to wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Dowód: wezwanie z dnia 01 lipca 2023 roku wraz z pokwitowaniem odbioru

Pozwani mieli zatem świadomość, iż tytułu bezumownego korzystania z lokalu winni płacić powodom stosowne odszkodowanie, a nadto znali jego wysokość.

Uzasadnia to dochodzenie od pozwanych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

III.

Na dochodzoną pozewem kwotę 135.000,00 zł składają się:

- a) kwota 48.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu w miesiącach styczeń 2019 – grudzień 2020 roku (24 miesiące po 2.000,00 zł);
- b) kwota 30.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu w miesiącach styczeń 2021 – grudzień 2021 roku (12 miesięcy po 2.500,00 zł);
- c) kwota 36.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu w miesiącach styczeń 2022 – grudzień 2022 roku (12 miesięcy po 3.000,00 zł);
- d) kwota 21.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu w miesiącach styczeń 2023 – czerwiec 2023 roku (6 miesięcy po 3.500,00 zł).

IV. Wymogi formalne.

Za datę wymagalności odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przyjęto pierwszy dzień następnego miesiąca kalendarzowego, jako iż brak jest podstaw, by odszkodowanie naliczać z góry.

Stosownie zatem do treści art. 187 § 1 pkt 1¹ k.p.c. wskazuję, że roszczenie stało się wymagalne:

- co do kwoty 2.000,00 zł należnej z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w styczniu 2019 roku – w dniu 01 lutego 2019, a co do kolejnych 23 kwot po 2.000,00 zł każda (należnych z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w okresie luty 2019 roku – grudzień 2020) w każdym 1-szym dniu kolejnego miesiąca kalendarzowego, poczynając od marca 2019 roku a na styczniu 2021 roku kończąc;

- co do kwoty 2.500,00 zł należnej z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w styczniu 2021 roku – w dniu 01 lutego 2021, a co do kolejnych 11 kwot po 2.500,00 zł każda (należnych z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w okresie luty 2021 roku – grudzień 2021) - w każdym 1-szym dniu kolejnego miesiąca kalendarzowego, poczynając od marca 2021 roku a na styczniu 2022 roku kończąc;

- co do kwoty 3.000,00 zł należnej z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w styczniu 2022 roku – w dniu 01 lutego 2022, a co do kolejnych 11 kwot po 3.500,00 zł każda (należnych z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w okresie luty 2022 roku – grudzień 2022) - w każdym 1-szym dniu kolejnego miesiąca kalendarzowego, poczynając od marca 2022 roku a na styczniu 2023 roku kończąc;

- co do kwoty 3.500,00 zł należnej z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w styczniu 2023 roku – w dniu 01 lutego 2023, a co do kolejnych 5 kwot po 3.500,00 zł każda (należnych z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w okresie luty 2023 roku – czerwiec 2023) - w każdym 1-szym dniu kolejnego miesiąca kalendarzowego, poczynając od marca 2023 roku a na lipcu 2023 roku kończąc.

Wartość przedmiotu sporu ustalono na podstawie art. 21 k.p.c. w zw. z art. 20 k.p.c. i

obliczono na kwotę 135.000 zł.

Opłatę od pozwu ustalono na podstawie art. 19 ust. 2 pkt 1 u.k.s.c. w zw. z art. 13 ust. 2 u.k.s.c. i wyliczono na kwotę 6.750,00 zł.

advokat Zofia Maciąg

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo
- 2) dowód uiszczenia opłata skarbowej od pełnomocnictwa
- 3) dowód uiszczenia opłaty sądowej
- 4) odpis z księgi wieczystej KW WA6M/00103251/0
- 5) decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 kwietnia 1981 roku
- 6) wypowiedzenie umowy najmu z dnia 17 listopada 2018
- 7) wezwanie z dnia 02 stycznia 2023 roku
- 8) wezwanie z dnia 01 lipca 2023 roku
- 9) dwa odpisy pozwu wraz z załącznikami

Pełnomocnictwo

Udzielamy pełnomocnictwa adwokat Zofii Maciąg, prowadzącej Kancelarię Adwokacką w Warszawie przy ul. Siennej 74 lok. 1 (00-833 Warszawa), do prowadzenia naszej sprawy o zapłaty przeciwko Grażynie Kot i Januszowi Kot odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Walecznych 8.

Anna Nałkowska
podpis nieczytelny

Krzysztof Nałkowski
podpis nieczytelny

Warszawa, dnia 15 czerwca 2023 roku

Warszawa, dnia 17 listopada 2018 roku

Anna i Krzysztof małżonkowie Nałkowscy
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa

Szanowni Państwo

1. Grażyna Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa
2. Janusz Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego

W trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niniejszym wypowiadamy Państwu umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Walecznych 8 m. 2 z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonywanego ze skutkiem na koniec miesiąca.

Przyczyną wypowiedzenia jest pozostawanie przez Państwa w zwłoce z zapłatą czynszu za pięć pełnych okresów płatności (tj. za okres czerwiec- październik 2018 roku) – pomimo wezwania Państwa pismem z dnia 05 września 2018 roku do zapłaty zaległego czynszu za okres czerwiec-sierpień 2018 i wyznaczenia Państwu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

Z poważaniem

/Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski/
własnoręczny podpis

Otrzymałam w dniu 17.11.2018
w imieniu własnym i męża
Grażyna Kot (*własnoręczny podpis*)

Warszawa, dnia 02 stycznia 2023 roku

Anna i Krzysztof małżonkowie Nałkowscy
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa

Szanowni Państwo

1. Grażyna Kot

ul. Walecznych 8 m. 2

03-926 Warszawa

2. Janusz Kot

ul. Walecznych 8 m. 2

03-926 Warszawa

Wezwanie do zapłaty

Niniejszym wzywamy Państwa do zapłaty kwoty 114.000,00 zł tytułem bezumownego korzystania przez Państwa z naszej własności, tj. z lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do chwili obecnej.

Na kwotę 114.000,00 zł składają się:

- 2.000,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2019 roku)
- 2.000,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2020 roku)
- 2.500,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2021 roku).

Płatności powyższej proszę dokonać na nasz rachunek bankowy prowadzony przez ING Bank Śląski III Oddział Warszawy numer: 18 4099 2321 0000 0000 1423 1112, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zastrzegamy skutki prawne niniejszego pisma.

Z poważaniem

/Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski/

własnoręczny podpis

Potwierdzam otrzymanie pisma w dniu 02.01.2023

w imieniu własnym i męża

Grażyna Kot (własnoręczny podpis)

Warszawa, dnia 01 lipca 2023 roku

Anna i Krzysztof małżonkowie Nałkowscy
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa

Szanowni Państwo

1. Grażyna Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

2. Janusz Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Wezwanie do zapłaty

Niniejszym wzywamy Państwa do zapłaty kwoty 135.000,00 zł tytułem bezumownego korzystania przez Państwa z naszej własności, tj. z lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do chwili obecnej.

Na kwotę 135.000,00 zł składają się:

- 2.000,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2019 roku)
- 2.000,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2020 roku)
- 2.500,00 zł x 12 miesięcy (od stycznia do grudnia 2021 roku)
- 3.000,00 x 6 miesięcy (od stycznia do czerwca 2023).

Płatności powyższej proszę dokonać na nasz rachunek bankowy prowadzony przez ING Bank Śląski III Oddział Warszawy numer: 18 4099 2321 0000 0000 1423 1112, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zastrzegamy skutki prawne niniejszego pisma.

Z poważaniem

/Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski/
własnoręczny podpis

Potwierdzamy otrzymanie pisma w dniu 02.07.2023

Grażyna Kot (własnoręczny podpis)

Janusz Kot (własnoręczny podpis)

Informacja dla zdającego:

Odpis pozwu wraz z załącznikami doręczono pozwanym w dniu 24 sierpnia 2023 r., zobowiązując do zajęcia stanowiska wobec odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni i zgłoszenia w tym terminie wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem utraty prawa powoływania ich w dalszym toku postępowania

Pieczęć o treści:

Biuro Podawcze Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

wpłynęło dn. 30 sierpnia 2023 r.

sekr. sąd Maria Owoc

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2023 roku

1. Grażyna Kot

ul. Walecznych 8 m. 2

03-926 Warszawa

PESEL 60120100427

e-mail: brak

2. Janusz Kot

ul. Walecznych 8 m. 2

03-926 Warszawa

PESEL 60010900503

e-mail: brak

Do:

Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

I Wydział Cywilny

ul. Poligonowa 3

04-051 Warszawa

Sygn. akt I C 381/23

ODPOWIEDŹ NA POZEW

W odpowiedzi na pozew doręczonym nam w dniu 24 sierpnia 2023 roku z

zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni i zgłoszenia w tym terminie wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem utraty prawa powoływania ich w dalszym toku postępowania – w imieniu własnym wnosimy:

1. o oddalenie powództwa;
2. rozstrzygnięcie o kosztach procesu według norm przewidzianych.

Jednocześnie:

1. podnosimy zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie styczeń-grudzień 2019, tj. podnosimy zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 24.000,00 zł;
2. zgłaszamy zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem w kwocie 111.000,00 zł (tj. roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie styczeń 2020 - czerwiec 2023) z naszą wierzytelnością wobec powodów o zwrot nakładów poczynionych przez nas na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 w kwocie 120.000,00 zł.

Na dowód przysługującej nam wierzytelności o zwrot nakładów poczynionych przez nas na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 zgłaszamy następujące dowody:

1. oferty na wykonanie prac, pozyskane od trzech różnych wykonawców
2. umowę z Arturem Sokołowskim, prowadzącym działalność pod firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski” na wykonanie prac
3. protokół odebrania prac wykonanych przez Artura Sokołowskiego
4. faktura nr FV 54/12/2022 z dnia 31.12.2022 wystawiona przez firmę „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”
5. potwierdzenie przelewu kwoty 120.000,00 zł w dniu 05 stycznia 2022 roku tytułem zapłaty za fakturę nr FV 54/12/2022.
6. oświadczenie o potrąceniu złożone powodom w dniu 27 sierpnia 2023 roku.

Uzasadnienie

Nie kwestionujemy prawidłowości wypowiedzenia nam umowy najmu a tym samym korzystania przez nas z lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 bez tytułu prawnego poczynając od stycznia 2019 roku.

Prawdą jest bowiem, że od II połowy 2018 roku mamy odczuwalne problemy finansowe związane z jednej strony z utratą pracy przez Janusza Kota i pozostawianiem przez niego od marca 2018 roku bezrobotnym, z drugiej – chorobą nowotworową jego żony, Grażyny Kot (nowotwór wątroby, zdiagnozowany w maju 2018 roku). Ta trudna dla nas sytuacja sprawiła, że nie mogliśmy na bieżąco obsługiwać płatności czynszu i pomimo otrzymania wezwania do zapłaty we wrześniu 2018 roku – nie udało nam się spłacić zaległości w terminie, by uchronić się przed wypowiedzeniem umowy najmu (ostatecznie czynsz należny za okres czerwiec-grudzień 2018 roku udało nam się zapłacić na przestrzeni I połowy 2021 roku).

Potwierdzamy także, że począwszy od stycznia 2019 roku nie wnosimy na rzecz właścicieli lokalu żadnych opłat czynszowych ani odszkodowań, opłacamy jedynie na bieżąco wszystkie opłaty za media.

Nie kwestionujemy wysokości żądanego w pozwie odszkodowania, gdyż uważamy, że kwoty te i tak są zaniżone biorąc pod uwagę wielkość, standard i położenie lokalu.

Wnosimy o oddalenie powództwa z dwóch powodów:

Po pierwsze, należność za okres styczeń-grudzień 2019 roku uległa przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2022 gdyż termin przedawnienia wynosi trzy lata. Oznacza to, iż roszczenie o zapłatę kwoty 24.000,00 zł jest przedawnione.

Po drugie, w dniu 27 sierpnia 2023 roku złożyliśmy powodom oświadczenie o potrąceniu przysługującej nam wierzytelności o zapłatę kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych, poczynionych przez nas na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie z wierzytelnością przysługującą powodom wobec nas z tytułu bezumownego korzystania przez nas z ich ww. lokalu w okresie styczeń 2020-czerwiec 2023. W wyniku dokonanego potrącenia, wierzytelność powodów wobec nas wygasła w całości, nasza zaś wierzytelność uległa umorzeniu do kwoty 9.000,00 zł.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu złożone powodom w dniu 27 sierpnia 2023 roku

Tytułem wyjaśnienia wskazujemy, iż na przełomie sierpnia i września 2022 roku odbył się przegląd techniczny wszystkich lokali w budynku przy ul. Walecznych 8, zlecony przez powodów jako właścicieli budynku. Odnośnie naszego lokalu biegły rzeczoznawca zalecił wymianę piecyka gazowego ze względu na nieszczelność istniejącej instalacji gazowej. Nie dysponujemy odpisem ekspertyzy gdyż jest ona

jedynie w posiadaniu powodów ale znamy jej treść (w odniesieniu do naszego lokalu) gdyż została ona nam okazana przez biegłego.

W pierwszych dniach października 2022 roku na zlecenie powodów wymieniony został piecyk gazowy w łazience i wykonana została nowa instalacja gazowa. Przy okazji tych prac, związanych się z rujną łazienki, postanowiliśmy wyremontować łazienkę, wymieniając: umywalkę wraz z kranem, sedes, kabinę prysznicową wraz z baterią prysznicową, wannę wraz z baterią wannową. Położone zostały nowe kafelki, wymienione zostało oświetlenie i lustro. Łączny koszt tych prac (materiały plus robocizna) zamknął się kwotą 120.000,00 zł taką też kwotę zapłaciliśmy Arturowi Sokołowskiemu, wykonawcy tych prac, na dowód czego przekładamy:

- oferty na wykonanie prac, pozyskane od trzech różnych wykonawców
- umowę z Arturem Sokołowskim, prowadzącym działalność pod firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski” na wykonanie prac
- protokół odebrania prac wykonanych przez Artura Sokołowskiego
- faktura nr FV 54/12/2022 z dnia 31.12.2022 wystawiona przez firmę „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”
- potwierdzenie przelewu kwoty 120.000,00 zł w dniu 05 stycznia 2022 roku tytułem zapłaty za fakturę nr FV 54/12/2022.

Nadmieniamy, iż kwotę 120.000,00 zł dostaliśmy od naszego syna, Stanisława Kota, z przeznaczeniem na wykonanie niezbędnych prac umożliwiających nam normalne korzystanie z łazienki, zdemolowanej po wymianie piecyka gazowego, gdyż nie stać byłoby nas na poniesienie takich wydatków we własnym zakresie.

Pismem z dnia 10 stycznia 2023 roku wezwaliśmy Annę Nałkowską i Krzysztofa Nałkowskiego do zapłaty kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nam wydatków za wykonanie prac, przywracających funkcjonalność łazienki po zleconej przez powodów wymianie piecyka gazowego i instalacji gazowej ale pismo pozostało bezskuteczne.

Dowód: pismo z dnia 10 stycznia 2023 roku, wzywające Annę Nałkowską i Krzysztofa Nałkowskiego do zapłaty kwoty 120.000,00 zł

/Grażyna Kot/
własnoręczny podpis

/Janusz Kot/
własnoręczny podpis

W załączeniu:

1. trzy oferty na wykonanie prac remontowych
2. umowa z Arturem Sokołowskim, prowadzącym działalność pod firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski” na wykonanie prac
3. protokół odebrania prac wykonanych przez Artura Sokołowskiego
4. faktura nr FV 54/12/2022 z dnia 31.12.2022
5. potwierdzenie przelewu kwoty 120.000,00 zł w dniu 05 stycznia 2022 roku tytułem zapłaty za fakturę nr FV 54/12/2022
6. pismo z dnia 10 stycznia 2023 roku, wzywające Annę Nałkowską i Krzysztofa Nałkowskiego do zapłaty kwoty 120.000,00 zł
7. oświadczenie o potrąceniu złożone powodom w dniu 27 sierpnia 2023 roku
8. dwa odpisy pisma wraz z załącznikami

Warszawa, dnia 10 stycznia 2023 r.

Grażyna Kot i Janusz Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Szanowni Państwo
Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa

Niniejszym wzywamy Państwa do zapłaty na naszą rzecz kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nam wydatków za wykonanie następujących prac (które powinny być wykonane przez właścicieli lokalu) w lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie: wymiana umywalki wraz z kranem, sedesu, kabiny prysznicowej wraz z baterią prysznicową, wanny wraz z baterią wannową, położenie glazury, montaż nowego oświetlenia i lustra.

Zapłata kwoty 120.000,00 zł winna nastąpić w terminie do dnia 31.01.2023, przelewem na rachunek bankowy Janusza Kota o numerze: 58 1020 1000 1000 1456 1380 8001.

W załączeniu przesyłamy kopie:

- ofert na wykonanie prac, pozyskanych od trzech różnych wykonawców
- umowy z Arturem Sokołowskim, prowadzącym działalność pod firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”, którego oferta była najtańsza
- protokołu odebrania prac wykonanych przez Artura Sokołowskiego
- faktury nr FV 54/12/2022 z dnia 31.12.2022 wystawionej przez firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”
- potwierdzenia przelewu kwoty 120.000,00 zł w dniu 05 stycznia 2022 roku tytułem zapłaty za fakturę nr FV 54/12/2022.

/Grażyna Kot/
własnoręczny podpis

/Janusz Kot/
własnoręczny podpis

Otrzymałem, dnia 12 stycznia 2023
Krzysztof Nałkowski

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2023 r.

Grażyna Kot
Janusz Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Szanowni Państwo
Anna Nałkowska
Krzysztof Nałkowski
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa

Niniejszym potrącamy przysługującą Państwu wobec nas wierzytelność w kwocie 111.000,00 zł, tj. wierzytelność o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie przez nas z lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie 01 stycznia 2020 – 30 czerwca 2023 roku z naszą wierzytelnością wobec Państwa o zapłatę kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nas na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8, tj. zwrotu nam wydatków za wykonanie następujących prac (które powinny być wykonane przez właścicieli lokalu) w Warszawie:

wymiana umywalki wraz z kranem, sedesu, kabiny prysznicowej wraz z baterią prysznicową, wanny wraz z baterią wannową, położenie glazury, montaż nowego oświetlenia i lustra.

W wyniku dokonanego potrącenia, Państwa wierzytelność uległa umorzeniu w całości, zaś nasza wierzytelność uległa umorzeniu do kwoty 9.000,00 zł.

*/Grażyna Kot/
własnoręczny podpis*

*/Janusz Kot/
własnoręczny podpis*

*Otrzymałem, dnia 28 sierpnia 2023
Krzysztof Nałkowski*

PROTOKÓŁ

Dnia 1 września 2023 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Martyna Kista

Protokolant: Anna Kwiatkowska

Na rozprawie jawnej rozpoznał w Warszawie sprawę
z powództwa Anny Nałkowskiej i Krzysztofa Nałkowskiego
przeciwko Grażynie Kot i Januszowi Kotowi
o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 09:00 zakończono o godzinie 11:41.

00:00:00 Uruchomiono rejestrację dnia 2023-09-01 o godz. 09:00:00.

00:00:16 Przewodnicząca informuje, że rozprawa jest nagrywana.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powódka osobiście wraz z pełnomocnikiem adw. Zofią Maciąg ustanowioną w sprawie. Nie stawił się powód Krzysztof Nałkowski, prawidłowo o terminie powiadomiony.

Pozwani stawili się osobiście.

Sąd doręcza pełnomocnikowi powodów odpis odpowiedzi na pozew.

Pełnomocnik powodów prosi o 10 minut przerwy celem zapoznania się z odpowiedzią na pozew i dołączonymi do odpowiedzi dokumentami.

00:02:21 Sąd zarządził 10 minut przerwy.

00:02:23 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2023-09-01 o godz. 09:02:23.

00:14:35 Wznowiono rejestrację (pauza) dnia 2023-09-01 o godz. 09:14:35

Po przerwie stawili się jak dotychczas.

00:14:57 Pełnomocnik powodów popiera powództwo i wobec treści odpowiedzi na pozew wnosi o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na fakt bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w okresie od 1 stycznia 2019 roku do chwili obecnej, brak jakiegokolwiek odpłatności ze strony pozwanych za korzystanie z przedmiotowego lokalu, nieskuteczności oświadczenia pozwanych o potrąceniu wobec nieistnienia wierzytelności o zapłatę kwoty 120.000 zł.

00:17:37 Jednocześnie oświadcza, iż nie podtrzymuje wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia stawki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia wydania opinii z uwagi na przyznanie wysokości odszkodowania przez pozwanych.

Wnosi o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia ani zarzutu potrącenia z uwagi na ich niezasadność.

W odniesieniu do zarzutu przedawnienia wskazuje, iż roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przedawnia się z upływem lat sześciu, nie zaś trzech, jak to przyjęli pozwani.

Odnosnie zarzutu potrącenia podnosi, iż pozwany nie przysługuje wobec powodów wierzytelność o zapłatę kwoty 120.000,00 zł albowiem na powodach nie ciążył obowiązek wykonania prac remontowych w lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie, tj. prac polegających na wymianie umywalki wraz z kranem, sedesu, kabiny prysznicowej wraz z baterią prysznicową, wanny wraz z baterią wannową, położenie glazury, montaż nowego oświetlenia i lustra. Remonty w powyższym zakresie obciążają w całości korzystającego z lokalu, nie zaś właściciela lokalu.

00:22:52 Na pytanie Przewodniczącego, czy powodowie kwestionują fakt wykonania przez pozwanych prac, o których mowa w odpowiedzi na pozew i załączonych przez pozwanych pismach przedprocesowych, a nadto czy kwestionują koszt wykonania prac – pełnomocnik powodów

oświadcza, iż powodowie nie kwestionują ani wykonania prac ani ich wartości. Jest to okoliczność między stronami bezsporna. Powodowie negują natomiast, iż poczynione nakłady mają charakter nakładów koniecznych, a także zaprzeczają, by wymiana piecyka gazowego wiązała się z rujnacją łazienki, jak to określili w odpowiedzi na pozew pozwani.

00:25:28 Pozwani podtrzymują swoje stanowisko jak w odpowiedzi na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa z uwagi na częściowe jego przedawnienie oraz wobec dokonanego potrącenia.

00:27:00 Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania stron na fakt bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Walecznych 8 w okresie od 1 stycznia 2019 roku do chwili obecnej, brak jakiegokolwiek odpłatności ze strony pozwanych za korzystanie z przedmiotowego lokalu, istnienia wierzytelności o zapłatę kwoty 120.000 zł w kontekście skuteczności złożonego przez pozwanych oświadczenia o potrąceniu.

00:29:10 Staje powódka Anna Nałkowska, okazuje dowód osobisty, nr PESEL 70032800437, lat 53, lekarka, niekarana za składanie fałszywych zeznań, pouczone w trybie art. 299 w zw. z art. 304 k.p.c., zeznaje:

00:30:15 Jesteśmy wraz z mężem Krzysztof właścicielami całej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Walecznych 8. Nabyliśmy tę nieruchomość w 2005 roku od Pana Mateusza Bargi, syna przedwojennego właściciela, który odzyskał nieruchomość w ramach reprivatyzacji. Na nieruchomości jest wzniesiony dwupiętrowy budynek, w którym znajduje się w sumie sześć samodzielnych lokali. Jak nabywaliśmy budynek, cztery lokale zajmowane były przez tzw. kwaterunek, ale na przestrzeni lat lokatorzy Ci systematycznie opuszczali nasze lokale. Państwo Kot są ostatnimi lokatorami kwaterunkowymi, tzn. prostuję, aktualnie nie są lokatorami bo stosunek

najmu został im skutecznie wypowiedziany przez nas z końcem 2018 roku wobec zalegania przez nich z płatnościami czynszu za trzy pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia im uprzednio miesięcznego terminu do zapłaty zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Nie toczy się żadna sprawa w sądzie o stwierdzenie istnienia stosunku najmu, Państwo Kot zaakceptowali wypowiedzenie i nie odwoływali się do sądu.

00:45:10 Roszczenie, którego dochodzimy dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Państwa Kot z naszego lokalu nr 2 w okresie od dnia 01 stycznia 2019 do dnia 30 czerwca 2023 roku. Państwo Kot nie zapłacili nam za ten okres ani złotych.

Potwierdzam natomiast, że zaległości czynszowe za okres od czerwca do grudnia 2018 roku zostały finalnie przez Państwa Kot zapłacone, chyba w 2021 roku.

00:49:41 Na pytanie Sądu: żądamy kwoty po 2.000,00 zł miesięcznie za cały 2019 i 2020 rok, za 2021 rok po 2.500,00 zł miesięcznie, za 2022 rok po 3.000,00 zł miesięcznie a od stycznia bieżącego roku po 3.500,00 zł miesięcznie.

00:51:03 Na pytanie Sądu: nie kwestionujemy faktu wykonania przez Państwa Kot prac remontowych na przełomie 2022 i 2023 roku, tj. wymiany umywalki wraz z kranem, sedesu, kabiny prysznicowej wraz z baterią prysznicową, wanny wraz z baterią wannową, położenia glazury, montażu nowego oświetlenia i lustra. Widzieliśmy ich łazienkę po remoncie.

Nie kwestionujemy wartości tych prac bo sami w analogicznym okresie robiliśmy remont łazienki w innym naszym lokalu, przy okazji wymiany piecyka gazowego i wymiany instalacji gazowej go zasilającej. Zapłaciliśmy za remont tamtej nawet więcej niż Państwo Kot więcej bo 130.000,00 zł.

Uważamy natomiast, że nie jesteśmy jako właściciele lokalu zobowiązani do wykonania tych prac, zwłaszcza jeśli lokal znajduje się w bezumownym użytkowaniu i osoby, które go bezprawnie zajmują nie

płacą z tego tytułu nawet złotych.

00:56:00 Na pytanie pełnomocnika powodów: Ekipa, którą zatrudniliby do wykonania wymiany piecyków i instalacji ich zasilających była bardzo profesjonalna. Po jej pracach wystarczyło odmalować łazienkę, nie było żadnych zniszczeń.

Państwo Kot nie zgłaszali nam żadnych uwag związanych z niewłaściwą pracą ekipy wymieniającej piecyki. Nie mówili, że mają zniszczoną łazienkę.

Państwo Kot mieli świadomość, że z tytułu bezumownego korzystania z lokalu powinni nam płacić odszkodowanie w wysokości nie mniejszej niż rynkowy czynsz najmu. Wielokrotnie rozmawialiśmy z nimi na ten temat bo często mijaliśmy się z Panią Grażyną na klatce schodowej i zawsze pytałam ją, kiedy wreszcie nam zapłacą. Pani Grażyna niezmiennie obiecywała, że zapłacą jak tylko mąż znajdzie pracę. Trwało to ze trzy lata aż wreszcie postanowiliśmy zrobić z tym porządek i wezwaliśmy ich pisemnie do zapłaty odszkodowania. Mówię tu o naszym piśmie z dnia 02 stycznia 2023 roku, w którym zażądaliśmy zapłaty kwoty 114.000,00 złotych, wskazując dokładnie wysokość odszkodowania w poszczególnych latach.

Żądane przez nas kwoty za bezumowne korzystanie z lokalu nie są wygórowane jak za lokal takim metrażu i lokalizacji – za drugi lokal o porównywalnej powierzchni w tym budynku bierzemy z mężem 4.500 zł czynszu miesięcznie.

01:12:11 Na pytanie Sądu: Aktualnie wynajmujemy jeden lokal, jeden zajmują Państwo Kot, w jednym mieszkamy wraz z mężem, w dwóch pozostałych są ulokowane nasze dzieci – córka wraz z rodziną, syn z narzeczoną a ostatni, szósty, stoi pusty po śmierci mojej mamy. Myślimy o remoncie tego lokalu i oddaniu go w najem ale jeszcze nie postanowiliśmy.

Ja nie prowadzę działalności gospodarczej, mój mąż też nie.

01:18:27 Na pytanie pełnomocnika powodów: Państwo Kot nadal zajmują nasz lokal. Dzisiaj, pod salą sądową zapytałam kiedy się wyprowadzą ale tylko szyderczo się roześmieli.

Pełnomocnik powodów nie ma dalszych pytań.

Pozwani nie zgłaszają żadnych pytań.

01:21:09 Staje pozwany Janusz Kot, okazuje dowód osobisty, nr PESEL 60010900503, lat 63, pracownik biurowy, niekarany za składanie fałszywych zeznań, pouczony w trybie art. 299 w zw. z art. 304 k.p.c., zeznaje:

Zajmujemy lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 od 1981 roku kiedy otrzymaliśmy wraz z żoną na ten lokal przydział kwaterunkowy. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, w którym położonych jest kilka lokali, wszystkie należą do powodów. Wcześniej właścicielem nieruchomości był Pan Barga.

Jak powodowie kupili nieruchomość, zaczęli systematycznie usuwać takich jak my lokatorów kwaterunkowych. Podwyższali czynsz, wręczali wymówienia, robili eksmisje.

Było dobrze dopóki w terminie płaciliśmy czynsz. Rok 2018 był dla nas trudny gdyż straciłem pracę a żona zachorowała na nowotwór. Jestem w takim wieku, że nikt nie chciał mnie zatrudnić. Najpierw pobierałem zasiłek dla bezrobotnych ale szybko się skończył, potem żyliśmy z zasiłków chorobowych żony i z pomocy syna.

Powstały zaległości czynszowe i Państwo Nałkowscy wypowiedzieli nam umowę najmu. Byliśmy u prawnika, by dowiedzieć się, czy mogli tak zrobić ale okazało się, że tak i co gorsza, wszystko prawidłowo zrobili.

01:33:14 Na pytania Sądu: Mamy świadomość, że jak nie czynsz, to mieszkając w lokalu powinniśmy płacić jego odpowiednik czy tzw. odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Ostatni czynsz jaki zapłaciliśmy Nałkowskim to czynsz za grudzień 2018 roku, płatność udało nam się zrobić w połowie

2021 roku. Od stycznia 2019 roku nic już nie płaciliśmy bo nie mieliśmy wolnych środków, ciężko jest utrzymać się tylko z zasiłku chorobowego żony.

Uważamy z żoną, że należności za cały 2019 rok są przedawnione, tak nam powiedział prawnik, u którego byliśmy na poradzie. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie to świadczenie okresowe, analogicznie jak czynsz i przedawnia się z upływem lat trzech.

01:40:27 W pozostałej części należność dochodzona przez Nałkowskich została potrącona z naszą wierzytelnością wobec nich o zapłatę kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nas na lokal nr 2. Ta kwota 120.000,00 zł to koszt materiałów i robocizny, tyle zapłaciliśmy profesjonalnemu wykonawcy, nie pamiętam teraz jego nazwiska ale kopię umowy i faktury przesłaliśmy zaraz na początku roku do Nałkowskich, załączyliśmy je też do odpowiedzi na pozew. Dowód zapłaty też dołączyliśmy. Wybraliśmy najtańszą ofertę, uważam, że udało nam się wynegocjować naprawdę dobrą cenę.

01:44:51 Pieniądze na wykonanie prac pożyczył nam syn, my nie mieliśmy takich środków a po wymianie piecyka łazienka była zrujnowana i nie nadawała się do korzystania. Poodpadały kafelki, umywalka była popękana po tym jak jednemu z robotników spadł na nią młotek. Robotnicy uszkodzili nam także sedes, stając na desce klozetowej, która nie wytrzymała ciężaru i pękła, a wówczas robotnik wpadł jedną nogą do sedesu i naruszył jego konstrukcję. Sedes zaraz potem zaczął nam przeciekać. Zrobiliśmy generalny remont całej łazienki; wymieniony został cały osprzęt wraz z armaturami, tj. wanna, kabina prysznicowa i sedes – wszystko wraz z kranami. Położyliśmy nowe, piękne kafelki, zamontowaliśmy nowe lampy i lustro.

01:48:27 Wzywaliśmy Nałkowskich do zwrócenia nam tych kosztów ale nie zwrócili. Kiedyś Krzysztof Nałkowski powiedział mi ironicznie, że teraz wiemy co to jest bezskutecznie czekać na swoje pieniądze. To było chyba w maju tego roku, ta sytuacja.

01:52:00 Na pytanie pełnomocnika powodów: nie kwestionujemy wysokości żądanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W zajmowanym przez nas lokalu nie wykonywaliśmy od 1981 roku żadnych remontów poza malowaniem ścian i położeniem na nowo glazury w łazience, to było gdzieś około 2010 roku.

Otrzymując lokal w 1981 roku otrzymaliśmy go odremontowany, łazienka była w pełni sprawna.

Nie pamiętam czy zgłaszaliśmy powodom fakt uszkodzenia przez robotników przez nich zatrudnionych umywalki i sedesu. Na pewno nie zrobiliśmy tego pisemnie ale nie wykluczam, że mówiłem o tym pani Nałkowskiej.

Jesienią 2022 roku cały czas zajmowaliśmy lokal, nawet przez czas remontu łazienki. Od wymiany piecyka przez powodów do czasu remontu naszej łazienki minęło gdzieś około półtora miesiąca. Nie potrafię odpowiedzieć na pytanie, jak w tym czasie korzystaliśmy z łazienki skoro było zrujnowana, już tego nie pamiętam, najwyraźniej musieliśmy sobie jakoś poradzić.

Kabinę prysznicową, krany, lustro, oświetlenie wymienialiśmy bo były stare i niemodne.

02:14:13 Potwierdzam, że Nałkowscy kilkakrotnie po styczniu 2019 roku wzywali nas ustnie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, ja bym to nawet nazwał nagabywaniem. Czasami mieliśmy z żoną wrażenie, że czatowali na nas na klatce schodowej, by nas molestować o zapłatę. Na pamiętam co im wtedy odpowiadaliśmy, chyba na odczepnego rzucaliśmy, że zapłacili jak tylko staniemy finansowo na nogi.

Zaprzeczam byśmy na pytanie pani Nałkowskiej o wyprowadzkę z lokalu szyderczo się roześmiali. Po prostu zignorowałem pytanie. Dla nas ta sytuacja też nie jest przyjemna ale nie mamy dokąd się wyprowadzić, stąd moje przemilczenie pytania bo nie znam na nie odpowiedzi. Ale na pewno się nie śmieliśmy i to do tego szyderczo.

Pełnomocnik powodów nie ma dalszych pytań.

Pozwana nie zgłasza żadnych pytań.

02:19:15 Staje pozwana Grażyna Kot, okazuje dowód osobisty, nr PESEL

60120100427, lat 62, emerytka, niekarana za składanie fałszywych zeznań, pouczone w trybie art. 299 w z art. 304 k.p.c., zeznaje:

Potwierdzam wszystko co mówił mąż. W zasadzie nie mam nic do dodania.

02:21:23 Na pytanie pełnomocnika powodów: Piecyk wymieniony został w pierwszych dniach października 2022, remont łazienki zrobiliśmy jakoś tak w grudniu. Cały czas mieszkaliśmy w tym lokalu. Łazienka była zrujnowana w sensie estetycznym ale dało się z niej w pełni korzystać. Nie pamiętam czy sedes od razu po wymianie piecyka zaczął przeciekać, raczej nie bo by się dało z niego korzystać. Mogło być tak, że tylko deska sedesowa została uszkodzona. Umywalka też nie przeciekała. Ja nie zgłaszam żadnych uszkodzeń łazienki Państwu Nałkowskim, nie potrafię wyjaśnić czemu.

Pani Nałkowska kilkakrotnie po 2019 roku zaczęła mnie na klatce schodowej z pytaniem, kiedy czy mamy świadomość, że musimy płacić za bezumownie korzystanie z lokalu i kiedy zaczniemy wreszcie płacić. Denerwowało mnie to, bo przecież już po pierwszej takiej rozmowie wiedzieliśmy, że powinniśmy płacić to po co było po raz kolejny i kolejny pytać czy wiemy, że trzeba płacić i kiedy zapłacimy. Odpowiadałam zgodnie z prawdą, że zapłacimy jak mąż znajdzie pracę.

02:10:56 Na pytanie Sądu: mąż nadal nie znalazł pracy, od połowy 2018 roku jest bezrobotny.

Na pytanie pełnomocnika powodów: potwierdzam, że nadal zajmujemy z mężem przedmiotowy lokal.

02:12:39 Sąd zwrócił się do stron, czy zgłaszają jeszcze jakieś wnioski dowodowe.

Wobec braku dalszych wniosków dowodowych, przed zamknięciem

rozprawy Przewodniczący udzielił głosu stronom.

02:14:01 Pełnomocnik powodów wnosi i wywodzi jak dotychczas.

02:15:05 Pozwani wnoszą i wywodzą jak dotychczas.

Przewodniczący zamknął rozprawę i zarządził przerwę celem narady.

02:17:10 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2023-09-01 o godz. 11:16:10.

02:35:30 Wznowiono rejestrację (pauza) dnia 2023-09-01 o godz. 11:35:30

02:37:45 Po przerwie stawili się jak dotychczas.

Przewodniczący ogłosił wyrok i podał ustnie zasadnicze motywy rozstrzygnięcia.

Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2023-09-01 o godz. 11:43:00

Przewodniczący sędzia *Martyna Kista*

Protokolant *Anna Kwiatkowska*

(podpis)

(podpis)

Sygn. akt I C 381/23



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 września 2023 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Martyna Kista

Protokolant: Anna Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 01 września 2023 roku w Warszawie na rozprawie
sprawy z powództwa Anny Nałkowskiej i Krzysztofa Nałkowskiego
przeciwko Grażynie Kot i Januszowi Kotowi
o zapłatę

- I. oddała powództwo;
- II. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych.

sędzia Martyna Kista

(podpis)

Pieczęć o treści:

*Biuro Podawcze Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie
wpłynęło dn. 05 września 2023 r.*

sekr. sąd Maria Winiarz

Warszawa, dnia 05 września 2023 roku

Do:

Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie
I Wydział Cywilny
ul. Poligonowa 3
04-051 Warszawa

Powodowie:

1. Anna Nałkowska
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa
PESEL: 70032800437
e-mail: anna.nalkowska04@gmail.com
2. Krzysztof Nałkowski
ul. Walecznych 8 m. 14
03-926 Warszawa
PESEL: 69012100402
e-mail: k.nalkowski@o2.pl

reprezentowani przez adw. Zofię Maciąg
Kancelaria Adwokacka Zofia Maciąg
ul. Sienna 74 lok. 1
00-833 Warszawa
z.maciag@adwokatura.pl

Pozwani:

1. Grażyna Kot
ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

2. Janusz Kot

ul. Walecznych 8 m. 2
03-926 Warszawa

Sygn. akt: I C 381/23

**Wniosek o sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku i doręczenie odpisu
wyroku z dnia 01 września 2023 roku wraz z uzasadnieniem**

W imieniu powodów wnoszę o sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku
wydanego w niniejszej sprawie w dniu 01 września 2023 roku, w całości oraz wnoszę
o doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem na adres mojej kancelarii.

W załączeniu składam potwierdzenie uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 100,00 zł
od niniejszego wniosku.

Adwokat Zofia Maciąg
(podpis)

Załączniki: potwierdzenie uiszczenia opłaty sądowej

UZASADNIENIE

Powodowie Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski pozwem z dnia 31 lipca 2023 roku wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych Grażyny Kot i Janusza Kota kwoty 135.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- od kwoty 114.000,00 zł od dnia 16 stycznia 2023 roku do dnia zapłaty

- od kwoty 21.000,00 zł od dnia 15 lipca 2023 roku do dnia zapłaty

oraz wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie należne powodom z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2023.

W odpowiedzi na pozew pozwani, działający osobiście, wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o rozstrzygnięcie o kosztach procesu według norm przewidzianych. W uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie styczeń-grudzień 2019 roku oraz zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem w kwocie 111.000,00 zł (tj. roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie styczeń 2020 - czerwiec 2023) z wierzytelnością w kwocie 120.000,00 zł przysługującą im wobec powodów o zwrot nakładów poczynionych przez pozwanych na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 w.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie Anna Nałkowska i Krzysztof Nałkowski są od 2005 roku właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Walecznych 8, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA6M/00103251/0 (*dowód: odpis z księgi wieczystej KW WA6M/00103251/0*). Ww. nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym położonych jest piętnaście lokali, w tym lokal nr 2.

Pozwani Grażyna Kot i Janusz Kot zajmowali lokal mieszkalny oznaczony numerem 2

na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 kwietnia 1981 roku (*dowód: decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 kwietnia 1981 roku*).

Z powodu problemów finansowych, spowodowanych z jednej strony utratą pracy przez pozwanego Janusza Kota, z drugiej strony chorobą nowotworową pozwanej Grażyny Kot, począwszy od czerwca 2018 roku pozwani przestali uiszczać czynsz najmu.

Powodowie pismem datowanym na dzień 17 listopada 2018 roku (wręczonym pozwanym za pokwitowaniem w tym samym dniu), dokonali skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na pozostawanie przez pozwanych w zwłoce z zapłatą należnego czynszu za trzy pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu pozwanych do zapłaty zaległości i wyznaczeniu im dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (*dowód: wypowiedzenia umowy najmu z dnia 17 listopada 2018, zeznania stron*).

W konsekwencji pozwani zajmowali lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie, stanowiący własność powodów, bez tytułu prawnego począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku. Stan ten utrzymuje się na datę wyrokowania.

Okoliczności powyższe są między stronami bezsporne.

Bezsporny jest także fakt, iż pozwani nie uiszcili na rzecz powodów żadnych kwot na poczet odszkodowania za korzystanie z lokalu nr 2 bez tytułu prawnego.

Pozwani mieli świadomość ciężącego na nich obowiązku uiszczenia na rzecz powodów odszkodowania za korzystanie z lokalu nr 2 bez tytułu prawnego gdyż przynajmniej kilkukrotnie byli ustnie wzywani przez powódkę Annę Nałkowską do zapłaty, co Sąd ustalił na podstawie zgodnych zeznań stron. Ponadto pozwani dwukrotnie wezwani zostali pisemnie do zapłaty odszkodowania:

- pierwszy raz pismem z dnia 02 stycznia 2023 roku, w tym samym dniu doręczonym pozwanym, w którym to piśmie pozwani wezwani zostali do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 114.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania ze stanowiącego własność powodów lokalu nr 2 położonego przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku,
- drugi raz pismem z dnia 02 lipca 2023 roku, w tym samym dniu doręczonym pozwanym, w którym to piśmie pozwani wezwani zostali do zapłaty w terminie 14 dni

od dnia otrzymania wezwania kwoty 135.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania ze stanowiącego własność powodów lokalu nr 2 położonego przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku.

(dowód: wezwanie z dnia 02 stycznia 2023 roku oraz wezwanie z dnia 02 lipca 2023 roku)

Nie wymagała dowodu, jako okoliczność przyznana przez pozwanych, wysokość kwot żądanych przez powodów tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze stanowiącego własność powodów lokalu nr 2 położonego przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w całym okresie dochodzonym pozwem, tj. od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Sąd ustalił ponadto na podstawie zgodnych zeznań stron, iż na przełomie sierpnia i września 2018 roku powodowie zlecieli przegląd techniczny wszystkich lokali w budynku przy ul. Walecznych 8. Odnośnie lokalu nr 2, zajmowanego przez pozwanych, rzeczoznawca zalecił wymianę piecyka gazowego ze względu na nieszczelność istniejącej instalacji gazowej. W wykonaniu ww. zaleceń, w październiku 2022 roku na zlecenie powodów wymieniony został piecyk gazowy w łazience i wykonana została nowa instalacja gazowa (okoliczność bezsporna).

W toku prac związanych z wymianą piecyka i zasilającej go instancji gazowej, uszkodzeniu uległa łazienka pozwanych w stopniu nie pozwalającym na normalne z niej korzystanie: poodpadały kafelki, popękała umywalka i sedes (dowód: zeznania pozwanych) Pozwani, aby móc korzystać z łazienki, zmuszeniu zostali do generalnego jej remontu; wymienili umywalkę wraz z baterią umywalkową, sedes, kabinę prysznicową wraz z baterią prysznicową, wannę wraz z baterią wannową, położyli nową glazurę, wymienili oświetlenie i zamontowali nowe lustro. Łączny koszt, jako z tego tytułu ponieśli to kwota 120.000,00 zł. Fakty te Sąd ustalił na podstawie następujących dowodów: umowy zawartej przez pozwanych z Arturem Sokołowskim prowadzącym działalność pod firmą „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”; protokołu odebrania prac wykonanych przez Artura Sokołowskiego; faktury nr FV 54/12/2022 z dnia 31.12.2022 wystawionej przez firmę „Instalacje gazowe i elektryczne Artur Sokołowski”; potwierdzenia przelewu kwoty 120.000,00 zł w dniu 05 stycznia 2022 roku tytułem zapłaty za fakturę nr FV 54/12/2022, zeznań pozwanych, którym sąd dał w pełni wiarę.

Pismem z dnia 10 stycznia 2023 roku pozwani wezwali powodów do zapłaty kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu wydatków za wykonanie ww. prac, jednakże pismo pozostało bezskuteczne (*dowód: pismo pozwanych z dnia 10 stycznia 2023 roku, adresowane do powodów*).

Nie wymagał dowodu, jako okoliczność przyznana przez powodów, fakt wykonania przez pozwanych generalnego remontu łazienki w grudniu 2022 roku. Również wartość wykonanych przez pozwanych prac została przyznana przez powodów.

Pismem datowanym na dzień 27 sierpnia 2023 roku, doręczonym powodom w dniu 28 sierpnia 2023 roku, pozwani złożyli oświadczenie o potrąceniu przysługującej im wierzytelności o zapłatę kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych, poczynionych na lokal nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie z wierzytelnością przysługującą powodom wobec pozwanych o zapłatę kwoty 111.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z ww. lokalu w okresie od dnia 01 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku (*dowód: oświadczenie pozwanych o potrąceniu złożone powodom w dniu 28 sierpnia 2023 roku*).

Sąd zważył co następuje:

Powodowie dochodzili odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Walecznych 8. Strona powodowa sprostowała ciężącemu na niej ciężarowi dowodu i wykazała istnienie wierzytelności dochodzonej pozwem tak co do zasady, jak i wysokości.

Nie ulega bowiem wątpliwości, iż powodom przysługuje prawo własności lokalu nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Walecznych, jak również bezsprzecznym jest, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku aż do dnia wyrokowania.

Wysokość żądanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu została przez pozwanych przyznana a przyznanie to nie budzi wątpliwości Sądu.

Pomimo tego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd podzielił argumentację pozwanych, iż roszczenie o zapłatę kwoty 24.000,00 zł

tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku uległo przedawnieniu albowiem jest to roszczenie o świadczenie okresowe i jako takie, stosownie do art. 118 k.c., przedawnia się w terminie trzech lat, przy czym koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego.

Roszczenie o zapłatę kwoty 24.000,00 zł, jako przedawnione, podlegało zatem oddaleniu.

Sąd uwzględnił także podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia.

W ocenie Sądu oświadczenie o potrąceniu, złożone przez pozwanych w dniu 28 sierpnia 2023 roku, wywołało skutek prawny w postaci umorzenia w całości wierzytelności powodów o zapłatę kwoty 111.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie do dnia 01 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku. Przedstawiona przez pozwanych do potrącenia wierzytelność faktycznie im przysługiwała, była wymagalna, nieprzedawniona i nie istniały ograniczenia prawne w dokonaniu potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością przysługującą powodom wobec pozwanych.

W ocenie Sądu powodowie zobowiązani byli do zwrotu na rzecz pozwanych kosztu remontu generalnego łazienki i to z dwóch, niezależnych przyczyn: po pierwsze, konieczność wykonania tego remontu powstała wyłącznie wskutek działań powodów, którzy w pierwszych dniach grudnia 2022 wymienili w łazience pozwanych piecyk gazowy wraz z zasilającą go instalacją gazową, doprowadzając do zniszczeń łazienki. Podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej powodów wobec pozwanych jest tutaj art. 471 k.c. Po drugie, wykonany przez pozwanych remont łazienki z pewnością zakwalifikować należy jako nakład konieczny gdyż bez tego remontu nie byłoby możliwe korzystanie z łazienki a tym samym z całego lokalu. Pozwani, jako samoistni posiadacze w złej wierze, mają prawo z mocy art. 226 § 2 k.c. do żądania zwrotu poniesionych nakładów koniecznych na lokal albowiem nakłady te z sposób oczywisty podniosły wartość lokalu, stanowiącego własność powodów. Przesłuchiwana w charakterze strony powódka przyznała zresztą sama, iż wskutek analogicznej wymiany piecyka wraz zasilającą go instalacją gazową w innej łazience, powodowie zmuszeni zostali wykonać remont tamtej łazienki, ponosząc z tego tytułu wydatek kwocie 135.000,00 zł netto. Remont generalny łazienki, wykonany przez pozwanych,

wzbogacił zatem powodów, pozwalając im zaoszczędzić kosztów wykonania remontu łazienki pozwanych. Uzasadnia to roszczenie pozwanych o zapłatę kwoty 120.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych na lokal.

Wysokość wierzytelności pozwanych o zapłatę o zwrot nakładów na lokal została przez pozwanych dostatecznie wykazana albowiem powodowie nie kwestionowali ani faktu wykonania przez pozwanych generalnego remontu łazienki w grudniu 2022 roku ani wysokość poniesionych przez pozwanych z tego tytułu kosztów. Okoliczności te zostały przez powodów przyznane na rozprawie w dniu 01 września 2023 roku.

Wobec dokonanego potrącenia a następnie podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia powództwo zostało oddalone również co do kwoty 111.000,00 zł dochodzonej tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu nr 2 przy ul. Walecznych 8 w Warszawie w okresie do dnia 01 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. albowiem powodowie wytaczając powództwo nie otrzymali jeszcze oświadczenia o potrąceniu pozwanych a zatem pozostawali w uzasadnionym przeświadczeniu, iż powództwo ich jest w przeważającej części zasadne. Pozwani, zwlekając z oświadczeniem o potrąceniu aż do otrzymania odpisu pozwu w Sądzie, dali powód do wytoczenia powództwa o zapłatę co uzasadniało odmowę zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sędzia *Martyna Kista*

(podpis)