

DRUGI DZIEŃ
PRÓBNEGO EGZAMINU RADCOWSKIEGO
17 MARCA 2026 r.

CZĘŚĆ DRUGA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa cywilnego

Pouczenie:

1. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
2. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania oraz w nagłówku, który powinien być na każdej stronie pracy pisemnej.
3. 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.
4. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
5. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 30 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Organizatora.

Informacje dla zdającego

Po zapoznaniu się z treścią zadania proszę przygotować, jako radca prawny Anna Róża, 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 strony.

Apelacja bądź opinia powinny być w całości zgodne z założeniami i treścią zadania, w szczególności powinny pozostawać w zgodzie z datą wystąpienia zdarzeń procesowych opisanych w zadaniu, zwłaszcza z datą wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji i dalszymi czynnościami procesowymi.

Nie ma potrzeby projektowania załączników do sporządzonej apelacji bądź opinii.

W wypadku podjęcia decyzji o wniesieniu apelacji należy wskazać wysokość opłaty od apelacji. Sądem właściwym do rozpoznania apelacji jest Sąd Apelacyjny w Warszawie.

Podczas rozwiązywania zadania należy przyjąć, że:

- wszystkie dokumenty zostały sporządzone i złożone we właściwej formie i podpisane przez uprawnione osoby, a także zawierają wszystkie wymagane prawem adnotacje i pieczęcie,
- prawidłowo uiszczono opłaty skarbowe od pełnomocnictw oraz opłaty sądowe,
- pełnomocnicy stron zostali należycie umocowani,
- wskazane w zadaniu dane adresowe są prawidłowe,
- wpisane w kilku miejscach kursywą imiona i nazwiska oznaczają, że w miejscu tym znajduje się odręczny podpis złożony przez daną osobę, tak samo należy oznaczać podpis odpowiedniej osoby w pracy stanowiącej rozwiązanie zadania,
- niektóre załączniki do pism procesowych zostały wprost przedstawione w treści zadania. Natomiast w odniesieniu do załączników nieprzedstawionych należy przyjąć, że ich treść jest zgodna ze sposobem ich opisanie w pismach procesowych i w uzasadnieniu sądu pierwszej instancji,
- pozew został prawidłowo opłacony i doręczony wraz z nakazem zapłaty i załącznikami stronie pozwanej,
- sprzeciw od nakazu zapłaty nie zawierał braków formalnych, został wniesiony w terminie oraz prawidłowo doręczony pełnomocnikowi powoda;
- w toku postępowania sądowego realizowano czynności procesowe bez zakłóceń, dokumenty wytworzone w sądzie w toku postępowania zostały sporządzone prawidłowo pod względem formalnym, sąd we właściwym czasie przekazał stronom niezbędne pouczenia,
- poza pismami procesowymi, dokumentami i stanowiskami opisanymi w zadaniu nie były składane przez strony inne pisma, dokumenty lub stanowiska,
- odbyła się jedna rozprawa, w czasie której doszło tylko do tych zdarzeń, które zostały opisane w zadaniu,
- w terminie otwartym do wniesienia apelacji nie zmienił się stan faktyczny w stosunku do istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji.

Warszawa, dnia 17 grudnia 2024 r.

*Pieczęć i adnotacja biura podawczego:
złożono osobiście 17.12.2024 r., godz. 10:30
+załączniki + odpis
nieczytelny podpis*

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie
ul. Poligonowa 3
04-51 Warszawa

Powód

Piotr Mały
zamieszkały ul. Wawelska 8b
Warszawa
PESEL 81031101442
zastępowany przez radcę prawnego
Annę Różę
Kancelaria Radcy Prawnego Anna Róża
ul. Myśliwska 18
02 - 395 Warszawa

Pozwany

Florian Duży
zamieszkały ul. Kacza 4
Ząbki

Data wymagalności roszczenia pieniężnego: 17 grudnia 2024 r.

Pozew o zapłatę

Działając w imieniu powoda, pełnomocnictwo procesowe w załączeniu, wnoszę o:

1. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 225 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
3. rozpoznanie sprawy również pod nieobecność strony powodowej i wysłuchanie strony powodowej na rozprawie;
4. wezwanie na rozprawę celem przesłuchania i dopuszczenie dowodów z zeznań w charakterze strony powoda na fakt zawarcia z pozwanym umowy najmu, jej wygaśnięcia,

braku zwrotu przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy i dalszego korzystania przez pozwanego z przedmiotu umowy najmu, wydania powodowi przedmiotu najmu przez pozwanego w dniu 10 stycznia 2024 r.;

5. dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci:

a) umowy najmu zawartej w dniu 31 marca 2017 r.;

-celem wykazania zawarcia z pozwanym umowy najmu na czas określony

b) wezwania skierowanego do pozwanego w dniu 5 maja 2020 r.

-celem wykazania faktu żądania przez powoda zwrotu nieruchomości, co do której umowa najmu wygasła

c) wezwania skierowanego do pozwanego w dniu 17 grudnia 2020 r.

-celem wykazania faktu żądania przez powoda zwrotu nieruchomości, co do której umowa najmu wygasła

d) przedprocesowego wezwania do zapłaty z 15 lutego 2024 r. wraz z dowodem doręczenia

-celem wykazania faktu zgłoszenia przez powoda roszczenia dochodzonego w tej sprawie przed wytoczeniem powództwa.

6. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej czynszu należnego z tytułu najmu spornej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu, na wypadek gdyby pozwany kwestionował wartość żądanego wynagrodzenia, która została wskazana przez powoda.

Ponadto na podstawie art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. informuję, że strona powodowa przed wszczęciem procesu podjęła próbę pozasądowego rozwiązania sporu poprzez wezwanie pozwanego pismem z 15 lutego 2024 r. do zaspokojenia roszczeń powoda. Pozwany nie uznał swojej odpowiedzialności i odmówił zaspokojenia roszczeń powoda.

Uzasadnienie

Powód wraz ze swoją siostrą Pauliną Małą są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ząbkach, przy ul. Pańskiej 10. Nieruchomość tę nabyli na współwłasność w równych udziałach po 1/2.

W dniu 31 marca 2017 r. powód wraz z siostrą, jako wynajmujący, zawarli z pozwanym umowę najmu nieruchomości na czas określony wynoszący 3 lata. Pozwany na tej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu warsztatu samochodowego.

Przez czas trwania umowy najmu pozwany należycie wywiązywał się z obowiązków najemcy, w szczególności płacił ustalony w umowie czynsz.

Po upływie trzech lat, zważywszy, że strony ostatecznie nie zdecydowały się na przedłużenie umowy, umowa najmu wygasła, zaś pozwany zobowiązany został do zwrotu wynajmowanej nieruchomości. Zwrot jednak nie nastąpił. Z informacji posiadanych przez powoda wynika, że przez kilka miesięcy po wygaśnięciu umowy, pozwany nadal prowadził warsztat samochodowy, a następnie warsztat został zamknięty. Jednakże nieruchomość nadal była wykorzystywana przez pozwanego, który trzymał na niej stare samochody oraz różnego rodzaju urządzenia do naprawy samochodów i części samochodowe. Powód dwukrotnie wzywał pozwanego do uprzątnięcia nieruchomości i wydania jej powodowi, jednakże zwrot nieruchomości nie nastąpił. Nieruchomość nadal wykorzystywana była przez pozwanego jako magazyn części oraz parking dla starych, uszkodzonych pojazdów.

Dopiero w styczniu 2024 r. pozwany opróżnił zajmowaną bezumownie i wbrew woli powoda nieruchomość i wydał ją powodowi. Pismem z 15 lutego 2024 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Pozwany na wezwanie to nie odpowiedział, nie spełnił również żądania powoda.

Powód niniejszym pozwem domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda po zakończeniu umowy najmu, poczynając od kwietnia 2020 r. do czasu zwrotu nieruchomości, co nastąpiło w dniu 10 stycznia 2024 r. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Pozwany bowiem w okresie wskazanym powyżej był posiadaczem zależnym tej nieruchomości w złej wierze, władał nią bez tytułu prawnego.

Wysokość należnego wynagrodzenia powód oznaczył zgodnie z wartością czynszu przyjętą zgodnie przez strony w umowie najmu (kwota 5000 zł miesięcznie). Powód ma świadomość, że realna wartość kwoty czynszu, ustalonego w 2017 r., znacznie wzrosła, jednakże, aby nie komplikować i przedłużać postępowania, powód domaga się wynagrodzenia za cały okres bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanego według wartości czynszu ustalonej w 2017 r. Jednakże gdyby pozwany kwestionował wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia, powód wnosi o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia rzeczywistej (rynkowej) wartości czynszu za okres od kwietnia 2020 r. do grudnia 2023 r.

W efekcie powód domaga się zapłaty w kwocie po 5000 zł złotych miesięcznie za okres od kwietnia 2020 r. do grudnia 2023 r. Wyliczenie jest następujące: 45 miesięcy * 5000 zł = 225 000 zł.

Powód ma świadomość, że świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter okresowy i tym samym powód mógłby domagać się zapłaty odsetek

ustawowych za opóźnienie od poszczególnych rat należnego mu wynagrodzenia, przyjmując ich termin wymagalności, tak jak uprzednio było to ustalone w umowie najmu, na dzień 10 każdego miesiąca. Jednakże, ponownie kierując się zasadą szybkości postępowania i w celu uniknięcia jego nadmiernego komplikowania, powód domaga się całości odsetek ustawowych za opóźnienie poczynając od daty wniesienia pozwu.

Właściwość rzeczową sądu określono na podstawie art. 17 pkt 4 k.p.c., zaś właściwość miejscową sądu wyznaczono na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 k.p.c.

Powód przed procesem wzywał pozwanego do zwrotu nieruchomości i zapłaty za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Jednakże wezwanie powoda pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanego.

Z tych wszystkich względów wniesienie niniejszego pozwu jest konieczne i uzasadnione.

r.pr. Anna Róża

Załączniki:

- 1) dokumenty wskazane w treści pozwu,
- 2) pełnomocnictwo procesowe wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
- 3) odpis pozwu wraz z załącznikami;
- 4) dowód uiszczenia opłaty od pozwu.

Załącznik nr 1 do pozwu – poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy najmu

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu 31 marca 2017 r. w Warszawie pomiędzy:

- 1) Piotrem Małym, legitymującym się dowodem osobistym seria (...),
- 2) Pauliną Małą, legitymującą się dowodem osobistym seria (...),
zwanymi dalej wynajmującymi,
- 3) Florianem Dużym, legitymującym się dowodem osobistym seria (...),
zwanym dalej najemcą,

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej własność wynajmujących, położonej w Ząbkach, przy ul. Pańskiej 10 o powierzchni 1800 m², dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA1W/000112789/1.

Przy zawarciu umowy wynajmujący okazują najemcy wydruk z księgi wieczystej, z którego wynika, że wynajmujący są współwłaścicielami tej nieruchomości w równych udziałach po ½ każdy.

§ 2

Na mocy niniejszej umowy wynajmujący oddają najemcy do używania nieruchomości opisaną w § 1. Wydanie nieruchomości najemcy nastąpi w dniu dzisiejszym na podstawie pisemnego protokołu.

§ 3

Umowa zawarta została na czas oznaczony, to jest do dnia 31 marca 2020 r. Ewentualne przedłużenie umowy może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego oświadczenia obu stron umowy.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu w wysokości 5000 zł (pięć tysięcy złotych) miesięcznie. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmujących, którego numer został najemcy udostępniony. W wypadku opóźnienia najemcy z zapłatą, wynajmujący mają prawo naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 5

Najemca oświadcza, że na oddanej mu do używania nieruchomości będzie prowadził warsztat samochodowy. Działalność tę wykonywać będzie w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą Auto – Naprawa Duży, której siedziba znajduje się w Ząbkach przy ul. Kaczej 4. Wynajmujący wyrażają na to zgodę.

§ 6

Zmiana sposobu korzystania z oddanej do używania nieruchomości wymaga pisemnej zgody wynajmujących.

§ 7

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.

§ 8

Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego

§10

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący
Piotr Mały
Paulina Mała

Najemca
Florian Duży

Załącznik nr 2 do pozwu – poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wezwania do wydania nieruchomości

Warszawa, dnia 5 maja 2020 r.

Florian Duży
prowadzący działalność gospodarczą pod
nazwą Auto – Naprawa Duży
ul. Kacza 4
Ząbki

Wezwanie do wydania nieruchomości

W związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej w dniu 31 marca 2017 r. oraz brakiem porozumienia co do jej przedłużenia, wzywam do niezwłocznego zwrotu przedmiotu najmu, to jest stanowiącej moją własność nieruchomości położonej w **Ząbkach, przy ul. Pańskiej 10.**

Oczekuję na kontakt z Pana strony celem ustalenia terminu wydania nieruchomości. Jednocześnie stanowczo sprzeciwiam się dalszemu prowadzeniu przez Pana działalności gospodarczej na tej nieruchomości.

Piotr Mały

Załącznik nr 3 do pozwu – poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wezwania do wydania nieruchomości

Warszawa, dnia 17 grudnia 2020 r.

Florian Duży
prowadzący działalność gospodarczą pod
nazwą Auto – Naprawa Duży
ul. Kacza 4
Ząbki

Wezwanie do wydania nieruchomości

W związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej w dniu 31 marca 2017 r. oraz brakiem porozumienia co do jej przedłużenia, ponownie wzywam Pana do niezwłocznego uprzątnięcia bezprawnie zajmowanej nieruchomości, w tym usunięcia znajdujących się tam pojazdów i w efekcie wydania mi stanowiącej moją własność nieruchomości położonej w **Ząbkach, przy ul. Pańskiej 10.**

Oczekuję na kontakt z Pana strony celem ustalenia terminu wydania nieruchomości po jej uprzednim uprzątnięciu. Jednocześnie oświadczam, że dalsza zwłoka z wydaniem nieruchomości skutkować będzie wniesieniem do sądu sprawy o jej wydanie i zapłatę należnego mi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Piotr Mały

Załącznik nr 4 do pozwu – poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wezwania do zapłaty

Warszawa, dnia 15 lutego 2024 r.

Florian Duży
ul. Kacza 4
Ząbki

Wezwanie do zapłaty

Wzywam do zapłaty na moją rzecz kwoty 225 000 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Pana z mojej nieruchomości. Należne mi wynagrodzenie wynosi 5000 zł miesięcznie i należne jest od wygaśnięcia umowy najmu, to jest od 1 kwietnia 2020 r. do końca grudnia 2023 r.

Oczekuję zapłaty w terminie tygodniowym na rachunek bankowy, na który płacił Pan czynsz najmu.

Po bezskutecznym upływie terminu wystąpię na drogę sądową.

Piotr Mały

Załącznik nr 5 do pozwu. Dowód doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty

Zwrotne potwierdzenie odbioru pisma z dnia 15 lutego 2024 r. – Wezwanie do zapłaty

Przesyłkę doręczono dnia: 22.02.2024.

Podpis odbiorcy: *Florian Duży*

Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Dnia 14 stycznia 2025 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, III Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSO Mariusz Kiełek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 stycznia 2025 r. w Warszawie na skutek pozwu wniesionego w dniu 17 grudnia 2024 r. przez Piotra Małego przeciwko Florianowi Dużemu nakazuje pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 225 000 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2024 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 18 467 zł (osiemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania – w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia niniejszego nakazu, albo aby wniósł w tym terminie do tutejszego sądu sprzeciw.

SSO Mariusz Kiełek

Warszawa, dnia 31 stycznia 2025 r.

Sygn. akt III Nc 1415/24

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie
III Wydział Cywilny

Powód:

Piotr Mały
zastępowany przez
radcę prawnego Annę Różę

Pozwany

Florian Duży
ul. Kacza 4
Ząbki
zastępowany przez adwokata
Stanisława Romba
Kancelaria Adwokacka S. Romb
ul. Piękna 7
Ząbki

SPRZECIW OD NAKAZU ZAPŁATY

Działając w imieniu Floriana Dużego, pełnomocnictwo procesowe w załączeniu, składam niniejszym sprzeciw przeciwko nakazowi zapłaty z dnia 14 stycznia 2025 r., wydanemu w postępowaniu upominawczym, który pozwanemu doręczony został w dniu 21 stycznia 2025 r.

Nakaz zapłaty zaskarżam w całości i wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wg. norm przepisanych;
3. na podstawie art. 505 § 3 k.p.c. wydanie postanowienia stwierdzającego utratę mocy nakazu zapłaty w całości;
4. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów:
 - a) z zeznań świadka Stanisławy Dużej – wezwanie świadka na adres: Ząbki, ul. Kacza 4; -celem wykazania faktu, że po wygaśnięciu umowy najmu zawartej z powodem i jego siostrą, powód zezwolił pozwanemu na dalsze korzystanie z uprzednio wynajmowanej nieruchomości;
 - b) z zeznań świadka Mirosława Cichego – wezwanie świadka na adres: Ząbki, ul. Pokątna 7

- celem wykazania faktu, że pozwany zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej na wynajmowanej nieruchomości w czerwcu 2020 r., zaś prowadzenie działalności gospodarczej na tej nieruchomości do czerwca 2020 r. zostało uzgodnione z powodem;
- c) z przesłuchania strony pozwanej – wezwania pozwanego na adres: Ząbki, ul. Kacza 4
- celem wykazania faktu, że powód po wygaśnięciu umowy najmu zawartej z pozwanym zezwolił pozwanemu na dalsze korzystanie z uprzednio wynajmowanej nieruchomości.

Uzasadnienie

Odnosząc się do merytorycznych podstaw wniesionego powództwa i wydanego nakazu zapłaty, wnoszę o uchylenie w całości wydanego w tej sprawie nakazu zapłaty i oddalenie wniesionego powództwa.

Pozwany kwestionuje zasadność roszczeń powoda.

Pozwany przyznaje, że zawarta na piśmie w dniu 31 marca 2017 r. umowa najmu wygasła na skutek upływu czasu z dniem 31 marca 2020 r. Pozwany przyznaje również, że nieruchomość objęta umową najmu została formalnie wydana powodowi przez pozwanego w dniu 10 stycznia 2024 r. Jednakże pozwany kwestionuje zasadniczą tezę, na której oparte zostało wniesione w tej sprawie powództwo, zgodnie z którą pozwany w okresie od 1 kwietnia 2020 r. do 10 stycznia 2024 r. bezprawnie i bez zgody powoda korzystał z tej nieruchomości.

Fakty były następujące.

Po wygaśnięciu umowy najmu, powód zezwolił pozwanemu na dalsze korzystanie z nieruchomości do czasu, aż powód znajdzie kogoś innego, kto będzie chciał tę nieruchomość wynająć. Pozwany na wynajmowanej nieruchomości prowadził warsztat samochodowy. W związku tym na nieruchomości tej znajdowało się całe wyposażenie warsztatu, części zamienne do naprawianych pojazdów, a także kilka starych, niesprawnych pojazdów, które pozwany wykorzystywał jako źródło części do napraw. Pozwany po zakończeniu umowy najmu nie miał gdzie składować tych wszystkich rzeczy. W związku z tym zwrócił się do powoda z prośbą, aby przez jakiś czas mógł jeszcze trzymać te rzeczy na nieruchomości. Powód wyraził wówczas zgodę mówiąc, że na razie nie ma nowego najemcy ani nowego pomysłu na wykorzystanie tej nieruchomości.

Na powyższe okoliczności wnoszę o przeprowadzenie dowodu ze wskazanych powyżej świadków, a także przesłuchania pozwanego.

Powód przebywał wówczas za granicą, nie było z nim żadnego kontaktu. Pozwany w dobrej wierze nadal składował swoje rzeczy na tej nieruchomości, zaś powód nie domagał

się ich usunięcia i wydania nieruchomości. Stan taki trwał do końca 2023 r. Wówczas powód zażądał uprzątnięcia nieruchomości i wydania jej, co pozwany uczynił bez zbędnej zwłoki.

Z tych względów pozwany nie poczuwa się do obowiązku zapłaty powodowi wynagrodzenia (odszkodowania) za korzystanie z tej nieruchomości. Pozwany podkreśla przy tym, że przez cały czas trwania umowy najmu w sposób nienaganny i terminowy wywiązywał się z obowiązków najemcy, w szczególności płacił czynsz ustalony w umowie.

Niezależnie od powyższego pozwany podnosi zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda. Umowa najmu zawarta została przez pozwanego z właścicielami tej nieruchomości, to jest powodem i jego siostrą. Tym samym powód, będąc jedynie współwłaścicielem nieruchomości nie ma legitymacji do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości. W tym zakresie legitymacja czynna przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom nieruchomości.

Pozwany podnosi również zarzut przedawnienia roszczeń zgłoszonych przez powoda. Zgodnie z art. 229 § 1 zd. 1 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zgodnie zaś z art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym.

W niniejszej sprawie powód domaga się zapłaty za okres przekraczający rok od daty zwrotu rzeczy. Tym samym jego roszczenia w tym zakresie są przedawnione.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę i wywodzę, jak na wstępie.

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo procesowe wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
- 2) odpis sprzeciwu.

adwokat Stanisław Romb

Sygn. akt III C 11/25

Zarządzenie

odpis sprzeciwu doręczyć pełn. powoda. Na podstawie art. 205³ § 1 i 2 k.p.c. zobowiązać pełn. powoda do złożenia w terminie 14 dni pisma przygotowawczego, w którym ustosunkuje się on do zarzutów i wniosków zawartych w sprzeciwie pozwanego – pod rygorem utraty powoływania niepodniesionych w tym piśmie okoliczności w toku dalszego postępowania.

Dnia 04.02.2025 r.

SSO Mariusz Kielek

Warszawa, dnia 10 lutego 2025 r.

Sygn. akt III C 11/25

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w
Warszawie,
III Wydział Cywilny

Powód:

Piotr Mały
zastępowany przez
radcę prawnego Annę Różę

Pozwany

Florian Duży
zastępowany przez adwokata
Stanisława Romba

Pismo przygotowawcze

Działając w imieniu powoda, wykonując zobowiązanie sądu z 4 lutego 2025 r. i odnosząc się do złożonego przez stronę pozwaną sprzeciwu oświadczam, że podtrzymuję w całości dotychczasowe stanowisko procesowe i zawarte w pozwie twierdzenia i wnioski. Ponadto wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Stanisława Średniego (wezwanie świadka na adres: Ząbki, ul. Przednia 8) celem wykazania faktu, że pozwany po zakończeniu umowy najmu wbrew woli powoda i przy jego sprzeciwie nadal korzystał z nieruchomości położonej w Ząbkach przy ul. Pańskiej 10.

Uzasadnienie

Powód kwestionuje zawarte w sprzeciwie twierdzenia pozwanego, zgodnie z którymi powód miał wyrazić zgodę na dalsze korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przy ul. Pańskiej 10 w Ząbkach, Było wręcz przeciwnie. Po zakończeniu umowy najmu powód kilkakrotnie wzywał powoda do zaprzestania dalszego prowadzenia na tej nieruchomości

warsztatu samochodowego, uprzątnięcia nieruchomości i wydania jej powodowi. Wezwania te nie zostały przez pozwanego wykonane. W połowie 2020 r. powód wyjechał do pracy za granicę. Próbował wówczas kontaktować się z pozwanym w sprawie wydania nieruchomości, jednakże próby te nie przyniosły rezultatu – pozwany nie odbierał telefonów, nie odpisywał na wysyłane mejle i esemesy. Powód niestety nie archiwizował tej korespondencji i tym samym nie jest obecnie możliwe przedstawienie jej sądowi.

W 2021 r. powód poprosił swojego znajomego Stanisława Średniego, który zamieszkiwał w Ząbkach, aby skontaktował się w jego imieniu z pozwanym i ponownie zażądał opróżnienia i wydania nieruchomości, Niestety wysiłki Stanisława Średniego nie przyniosły rezultatów. Pozwany oświadczył wówczas, że nie ma gdzie przenieść swoich rzeczy i obecnie nie może wydać nieruchomości. Obiecał, że zrobi to, gdy tylko znajdzie jakieś miejsce, gdzie rzeczy te będzie mógł złożyć.

/dowód: zeznania S. Średniego/

Po powrocie do kraju pod koniec 2023 r. powód podjął stanowcze kroki celem zmuszenia pozwanego do opuszczenia stanowiącej własność powoda nieruchomości. Ostatecznie w dniu 10 stycznia 2024 r. nieruchomość została przez pozwanego wydana. W efekcie nie jest prawdą, że powód wyraził zgodę na zajmowanie przez pozwanego nieruchomości po rozwiązaniu umowy najmu.

Niezasadny jest podnoszony przez pozwanego zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda. Legitymacja powoda w tej sprawie, jako współwłaściciela nieruchomości, wynika wprost z art. 209 k.c. Zgodnie z tym przepisem, każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Domaganie się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności powoda i jego siostry, zalicza się do czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa własności (zob. uchwała SN z 6.06.2012 r., III CZP 25/12). Tym samym legitymacja powoda w tej sprawie nie budzi wątpliwości.

Niezasadny jest w końcu zarzut przedawnienia roszczeń powoda. Prezentowana przez pozwanego wykładnia art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. jest oczywiście wadliwa i nie stanowi należytej podstawy prawnej do formułowania zarzutu przedawnienia. Roszczenia powoda nie są przedawnione.

Oświadczam, że odpis niniejszego pisma nadany został pełnomocnikowi pozwanego przesyłką poleconą.

Radca Prawny Anna Róża

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

Dnia 8 stycznia 2026 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Kiełek

Protokolant: Monika Janda

w sprawie

z powództwa Piotra Małego

przeciwko Florianowi Dużemu

o zapłatę

Rozprawę rozpoczęto o godz. 10:00 zakończono o godz. 13:00

Powód osobiście. W jego imieniu radca prawny Anna Róża – ustanowiona w sprawie.

Pozwany osobiście. W jego imieniu adwokat Stanisław Romb – ustanowiony w sprawie.

Stawili się świadkowie: Stanisława Duża i Mirosław Cichy.

Nie stawił się świadek: Stanisław Średni – wezwanie wróciło z adnotacją: „zwrot nie podjęto w terminie”.

Przewodniczący informuje, że z uwagi na awarię sprzętu rejestrującego dźwięk i obraz, rozprawa nie jest nagrywana. Z rozprawy zostanie sporządzony pisemny protokół.

Strony nie zgłaszają wniosków formalnych. Podtrzymują dotychczasowe stanowiska w sprawie i zgłoszone wnioski dowodowe.

Sąd postanowił:

- 1) pominąć wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie świadka Stanisława Średniego na podstawie art. 235² § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.;

- 2) dopuścić dowód z zeznań świadków Stanisławy Dużej i Mirosława Cichego na fakty wskazane w sprzeciwie od nakazu zapłaty;
- 3) dopuścić dowód z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w pozwie oraz w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

W tym miejscu pełnomocnik powoda zgłasza w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenie wskazując, że postanowienie sądu oddalające wniosek dowodowy strony powodowej jest błędne i narusza art. 235² § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., gdyż wnioskowany dowód nie został powołany jedynie dla zwłoki albowiem zmierza do wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia tej sprawy, a nadto dowód ten jest możliwy do przeprowadzenia przy należyтым wezwaniu świadka na termin rozprawy.

Przewodniczący zarządził postępowanie dowodowe.

Na sali pozostaje świadek Stanisława Duża. Świadek Mirosław Cichy opuszcza salę, zobowiązany do poczekania przed salą na wezwanie.

Staje świadek Stanisława Duża, lat 48, krawcowa, żona pozwanego. Pouczona o obowiązku zeznawania prawdy, odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań oraz prawie do odmowy zeznań oświadcza, że chce zeznawać. Nie karana za składanie fałszywych zeznań. Za zgodą stron słuchana bez odebrania przyrzeczenia:

Pamiętam, że mąż wynajmował tę nieruchomość w Ząbkach, prowadził tam warsztat samochodowy, bo mąż jest mechanikiem. Ta umowa najmu trwała kilka lat, ale w końcu się skończyła. Z tego co wiem, to mąż nie zdecydował się na przedłużenie umowy, bo miał kłopoty ze zdrowiem i musiał zawiesić prowadzenie działalności gospodarczej. Obecnie jest na rencie i działalności gospodarczej nie prowadzi.

Jak ta umowa się skończyła, to mąż rozmawiał z wynajmującymi. Ja nie byłam przy tych rozmowach, ale znam je z relacji męża. No więc mąż mówił mi, że powód i jego siostra zgodzili się, aby jeszcze przez jakiś czas mąż trzymał na tej nieruchomości wyposażenie warsztatu i części samochodowe. Mąż nie miał gdzie tego zabrać, a powód nie miał wówczas żadnego klienta na wynajem tej działki. Więc działka i tak stałaby pusta. Z tego co wiem, to po zakończeniu umowy najmu mąż nie prowadził już tego warsztatu, warsztat został zamknięty. Na tej nieruchomości znajdowały się jedynie rzeczy męża. Mąż trzymał je tam za zgodą powoda i jego siostry, tak jak już mówiłam. Miał wydać nieruchomość dopiero wówczas, gdy oni znajdą osobę chętną na jej wynajęcie. Dopiero w 2024 r., gdy powód wrócił z zagranicy –

pracował chyba w Wielkiej Brytanii – zażądał od męża opróżnienia i wydania działki. Wtedy mąż zabrał swoje rzeczy, w tym stare samochody i wydał powodowi działkę. Nie rozumiem, o co w tej chwili powód ma pretensję.

Na pytanie pełnomocnika powoda: Ja nie byłam obecna przy rozmowach męża z powodem albo siostrą powoda. To co mówiłam, wiem z relacji męża. Pamiętam, że raz do męża zadzwoniła siostra powoda. Męża nie było i ja odebrałam telefon. Mówiła, że szuka nowego najemcy i jak znajdzie, to mąż będzie musiał zabrać te swoje graty z działki. Mówiła „graty” dokładnie pamiętam. Nie pamiętam, kiedy ta rozmowa miała miejsce, ale było to na pewno po rozwiązaniu umowy najmu.

Na pytanie pełnomocnika powoda: Wiem, że to była siostra powoda, bo się przedstawiła. Ja tej pani na oczy nie widziałam, powoda zresztą również.

Na pytanie pełnomocnika pozwanego: Mąż zawsze mówi mi prawdę. Nie wiem, dlaczego akurat w tej sprawie miałby mi kłamać. Na pewno nie kłamał.

Pełnomocnicy nie mają więcej pytań.

Staje świadek Mirosław Cichy, lat 30, mechanik samochodowy, obcy dla stron, pouczony o obowiązku zeznawania prawdy oraz odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Za zgodą stron słuchany bez odebrania przyrzeczenia:

Ja pracowałem jako mechanik u pozwanego w warsztacie. Nie pamiętam, kiedy dokładnie to było, ale gdzieś koło 2000 r., może wcześniej. Ja pracowałem gdzieś ze 4 lata. Najpierw to było na Jaworowej, a potem pozwany wynajął nieruchomość i tam w takim budynku gospodarczym prowadził warsztat samochodowy. Ja u niego pracowałem. Pracy nie było dużo, to znaczy klientów było mało. Dochody nienajlepsze, zarobki zresztą również. Pracowałem u pozwanego aż do zamknięcia warsztatu, co nastąpiło chyba w maju 2020 r. To znaczy to było tak, że jak się skończyła umowa najmu, to szef, znaczy się pozwany, powiedział, że zwija interes. Warsztat był jeszcze jakiś czas otwarty, bo musieliśmy dokończyć roboty, które przyjęliśmy wcześniej. Szef martwił się, co zrobi z tym całym bałaganem, to znaczy maszynami, częściami samochodowymi i starymi samochodami, które trzymał na tej działce. Potem powiedział, że najemca na szczęście zgodził się, żeby te rzeczy jakiś czas jeszcze na działce pozostały. Potem warsztat został zamknięty i ja straciłem pracę.

Na pytanie pełnomocnika powoda: Nie znam powoda, pierwszy raz go widzę. To znaczy może go kiedyś w Ząbkach widziałem, ale szczegółów nie pamiętam. Ja nie byłem obecny przy rozmowach szefa, to jest pozwanego, z wynajmującymi. Wiem tylko tyle, co szef mi powiedział.

Na pytanie pełnomocnika pozwanego: Tak jak mówiłem, jak skończyła się umowa najmu, to zakończyła się działalność warsztatu. Jeszcze trochę pracowaliśmy, ale to było jedynie kończenie wcześniej zaczętych napraw i przyjętych zamówień.

Pełnomocnicy nie zgłaszają dalszych pytań.

Staje powód Piotr Mały, lat 45, pouczony o obowiązku zeznawania prawdy zeznaje:

Ta nieruchomość, która była przedmiotem najmu, stanowi współwłasność. Wraz z siostrą nabyliśmy ją na współwłasność w udziałach po ½. Już poprzednio ją wynajmowaliśmy. W 2017 r. wynajęliśmy ją pozwanemu, który chciał tam prowadzić warsztat samochodowy. Umowa zawarta została na czas określony, bo tak chciał pozwany. Potwierdzam, że pozwany należycie wykonywał umowę, płacił czynsz na czas w wysokości ustalonej w umowie. Nie mieliśmy w tym zakresie żadnych z siostrą zastrzeżeń.

Po wygaśnięciu umowy zażądałem, aby pozwany niezwłocznie uprzątnął teren i opuścił działkę wydając mi klucze do bramy oraz pomieszczenia gospodarczego. Pozwany narzekał, że nie może tak zamknąć działalności z dnia na dzień. Po konsultacji z siostrą udzieliłem mu miesięcznej zwłoki, to znaczy pozwoliłem jeszcze przez miesiąc korzystać z tej nieruchomości. Miał przez ten czas dokończyć zlecenia i uprzątnąć teren. Ustaliliśmy, że 30 kwietnia 2020 r. działka zostanie wydana. Tak się jednak nie stało. Gdy zjawiłem się na działce w maju 2020 r. okazało się, że warsztat nadal działa, działka nie została uprzątnięta, na działce nadal parkują stare samochody. Wtedy po raz pierwszy formalnie wezwałem pozwanego do zwrotu nieruchomości. Pozwany obiecywał, że zwróci, mówił, że szuka innego miejsca, w którym mógłby otworzyć warsztat i przenieść swoje rzeczy. Zwodził mnie i zwodził, w końcu przestał odbierać telefony ode mnie i odpisywać na mejle. W grudniu 2020 r. mając już tego serdecznie dość ponownie formalnie wezwałem pozwanego do zwrotu nieruchomości, jednak wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Od 2021 r. dostałem pracę w Wielkiej Brytanii i tam zamieszkałem. Wówczas skontaktowałem się ze swoją siostrą i uzgodniliśmy, że to ona dalej będzie podejmowała działania związane ze zwrotem tej nieruchomości. Ja miałem na głowie pracę i byłem w Londynie.

Pod koniec 2023 r. przyjechałem do Polski i okazało się, że pozwany nadal zajmuje działkę. Miałem wielką pretensję do siostry, że przez 2 lata nic z tym nie zrobiła. Ona tłumaczyła mi, że próbowała wszystkich sposobów, ale pozwany ciągle twierdził, że nie może opróżnić działki, bo nie ma dokąd przenieść tych rzeczy i samochodów. Jednocześnie mówił, że jest poważnie chory i nie może dalej prowadzić działalności gospodarczej. Siostra zasięgnęła porady adwokata i był nawet przygotowany pozew o eksmisję. Ostatecznie go jednak nie złożyła. Ja wówczas postawiłem sprawę jasno – albo pozwany wywiezie te rzeczy i samochody z działki, albo biorę ekipę i ona mu to wszystko zwiezie pod dom. Wówczas pozwany w końcu uprzątnął działkę i wydał mi ją i siostrze.

Na pytanie pełnomocnika powoda:

Ja z siostrą nie mam najlepszych relacji od dawna. Dodatkowo doszedł jeszcze konflikt w związku z tym, że nie potrafiła albo nie chciała wydobyć działki od pozwanego. Dlatego nie wnioskowałem jej w tej sprawie jako świadka. Siostra powiedziała mi, że nie chce mieć z tym nic wspólnego.

Na pytanie pełnomocnika pozwanego:

Za ten miesiąc do 30 kwietnia 2020 r. nie chciałem od pozwanego żadnych pieniędzy. Uważałem, że mogę mu zrobić grzeczność, zwłaszcza że nie miałem wówczas żadnej osoby chętnej do wynajęcia tej nieruchomości, a o sprzedaży działki to z siostrą w ogóle nie myśleliśmy.

Nie mam z siostrą żadnej umowy o zarząd tą nieruchomością. Wspólnie się nią zajmujemy. Czynsz od pozwanego dzielony był po połowie, to znaczy 2500 zł dla mnie, 2500 zł dla siostry. Jak uważam, że mam w tej sprawie prawo dochodzić zapłaty za bezumowne korzystanie z działki. To jest czynność zachowawcza i podstawę mojej legitymacji stanowi art. 209 k.c. Pełnomocnicy nie zgłaszają pytań.

Staje pozwany Florian Duży, lat 60, pouczony o obowiązku zeznawania prawdy zeznaje:

Jak wygasła ta umowa, to ja miałem jeszcze niedokończone zlecenia, urządzenia do naprawy, stare samochody, które trzymałem na części. Powiedziałem o tym wszystkim powodowi i jego siostrze. Powód powiedział wówczas, że nie ma sprawy, mogę dokończyć te zlecenia, bo

działka na razie nie jest im potrzebna. Nie mają nikogo, kto chciałby ją wynająć. Ja jeszcze przez miesiąc prowadziłem ten warsztat, kończyłem zlecenia. Potem powód przesłał mi to pismo z maja. Znowu rozmawialiśmy i powód zgodził się, żebym jeszcze trzymał te rzeczy na jego działce. Miałem uprzątnąć działkę i wydać ją, jak powód znajdzie kogoś chętnego na jej wynajem. Nie rozmawialiśmy o wynagrodzeniu, więc przyjąłem, że mogę to po prostu robić. Tak było. W grudniu 2020 r. dostałem kolejne pismo od powoda. Byłem zdziwiony, bo przecież inaczej się umawialiśmy. Ja próbowałem się z nim kontaktować, ale od jego siostry dowiedziałem się, że wyjechał za granicę. Ponieważ nie miałem co zrobić z tymi rzeczami, dalej trzymałem je na działce powoda. Żadnej działalności na tej działce nie prowadziłem, po prostu były tam moje rzeczy – maszyny, części samochodowe, 2 lub 3 używane pojazdy.

Na pytanie pełnomocnika pozwanego: Gdybym przypuszczał, że powód będzie chciał wynagrodzenie za korzystanie z jego działki, to ja bym te rzeczy usunął. Ale powód takich żądań nie zgłaszał, więc rozumiałem, że mu to nie przeszkadza. Dopiero w grudniu 2023 r. powód zażądał uprzątnięcia działki. Wówczas niezwłocznie to uczyniłem i w styczniu 2024 r. wydałem mu nieruchomości. Nie pamiętam, czy przy wydawaniu nieruchomości była siostra powoda. Nie przypominam sobie, czy siostra powoda domagała się wydania działki.

Przed zamknięciem rozprawy przewodniczący udzielił głosu stronom.

Pełnomocnicy stron podtrzymują dotychczasowe stanowiska.

Przewodniczący zamknął rozprawę i zarządził naradę nad orzeczeniem.

Przewodniczący ogłosił wyrok poprzez odczytanie sentencji i podanie ustnych motywów rozstrzygnięcia.

Protokolant
Monika Janda

Przewodniczący
Mariusz Kielek



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2026 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny
w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Kiełek

Protokolant: Monika Janda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2026 r. w Warszawie
sprawy z powództwa Piotra Małego
przeciwko Florianowi Dużemu

o zapłatę

- 1) oddała powództwo;
- 2) ustala, że koszty procesu w całości ponosi powód, szczególne wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

Mariusz Kiełek

Warszawa, 15 stycznia 2026 r.

sygn. akt III C 11/25

Wniosek pełnomocnika powoda o doręczenie wyroku wraz z uzasadnieniem

Wnoszę o doręczenie wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z 8 stycznia 2026 r. wraz z uzasadnieniem. Wnoszę o sporządzenie uzasadnienia całego wyroku. W załączeniu dowód uiszczenia opłaty.

r.pr. Anna Róża

Uzasadnienie

Powód Piotr Mały w pozwie wniesionym 17 grudnia 2024 r. domagał się od pozwanego Floriana Dużego zapłaty 225 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Kwota ta stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda w okresie od kwietnia 2020 r. do grudnia 2023 r.

Pozwany nie uznał powództwa i wnosił o jego oddalenie.

Sąd okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych w tej sprawie.

Powód wraz ze swoją siostrą Pauliną Małą są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ząbkach, przy ul. Pańskiej 10 – udziały po ½. W dniu 31 marca 2017 r. powód wraz z siostrą jako wynajmujący, zawarli z pozwanym umowę, określaną jako umowa „najmu nieruchomości” na czas określony wynoszący 3 lata. Pozwany na tej nieruchomości prowadził za zgodą wynajmujących warsztat samochodowy. Przez czas trwania umowy najmu pozwany należycie wywiązywał się z obowiązków najemcy, płacił w terminie ustalony czynsz wynoszący 5000 zł miesięcznie. Po upływie trzech lat umowa wygasła, co oznaczało, że pozwany powinien zwrócić wynajmującym przedmiot umowy. Zwrot nieruchomości nastąpił jednak dopiero 10 stycznia 2024 r. (okoliczność niesporna).

Z chwilą wygaśnięcia umowy, wynajmujący zgodzili się, aby pozwany w dalszym ciągu korzystał nieodpłatnie z tej nieruchomości – zakończył wcześniej zlecone naprawy, przechowywał maszyny i urządzenia stanowiące wyposażenie warsztatu, stanowiące własność pozwanego części samochodowe oraz używane pojazdy.

/zeznania pozwanego, świadków: Stanisławy Dużej, Mirosława Cichego, częściowo zeznania powoda/

Powód w 2020 r. dwukrotnie pisemnie wzywał pozwanego do zwrotu nieruchomości, jednakże ostatecznie uzgodnił z pozwanym, że ten może z niej nadal korzystać, zaś nieruchomość wyda, gdy powód znajdzie nowego najemcę lub dzierżawcę na tę działkę.

/dowód: zeznania pozwanego, świadka Stanisławy Dużej, kopie pism powoda z 5 maja 2020 r. i z 17 grudnia 2020 r./

W grudniu 2023 r. powód wezwał pozwanego do niezwłocznego uprzątnięcia i zwrotu nieruchomości. Pozwany działkę uprzątnął i w dniu 10 stycznia 2024 r. wydał ją powodowi.

Pismem z 15 lutego 2024 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Pozwany nie spełnił żądania powoda.

Powyższy stan faktyczny sąd okręgowy ustalił w oparciu o wskazane powyżej dowody. Dowody z dokumentów nie były przez strony kwestionowane, ani co do ich autentyczności, ani prawdziwości. Stanowią dla sądu wiarygodny materiał dowodowy. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków Stanisławy Dużej i Mirosława Cichego. Zeznania te są spójne i konkretne, wzajemnie się uzupełniają. Świadkowie zeznawali tylko to, co do czego byli pewni, nie próbowali snuć swoich domysłów, czy przypuszczeń. Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanego, gdyż znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w tym w szczególności w treści zeznań wskazanych powyżej świadków. Jedynie częściowo sąd okręgowy oparł poczynione ustalenia w oparciu o zeznania powoda. Powód jest osobą bezpośrednio zainteresowaną w rozstrzygnięciu sprawy na jego korzyść. Tym samym do zeznań jego podchodzić należy z dużą ostrożnością. W ocenie sądu zeznania te zasługują na wiarę w tej części, w której zgodne są z treścią pozostałych dowodów w sprawie. Tam zaś, gdzie występują niezgodności pomiędzy zeznaniami powoda a pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, zeznania powoda na wiarę nie zasługują.

Sąd pominął wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka Stanisława Średniego. Po pierwsze wniosek ten był spóźniony, gdyż nie został zgłoszony w pozwie, a dopiero w kolejnym piśmie procesowym. Ponadto nie było możliwe przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka na rozprawie w dniu 8 stycznia 2026 r., gdyż świadek nie odebrał wezwania i nie stawił się na rozprawę.

Mając powyższe ustalenia na uwadze sąd okręgowy zważył, co następuje.

Powód w rozpoznawanej sprawie domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, której powód był współwłaścicielem. Jako podstawę prawną swojego żądania powód wskazał art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W ocenie sądu okręgowego żądanie powoda jest niezasadne.

Jak wynika bowiem z poczynionych przez sąd ustaleń, w szczególności w oparciu o zeznania świadków S. Dużej oraz M. Cichego, a także zeznań pozwanego, pozwany przez okres objęty żądaniem pozwu korzystał z nieruchomości powoda za zgodą powoda. Co więcej, zgoda ta obejmowała korzystanie nieodpłatne. Jak wynika z materiału dowodowego, powód zgodził się, aby pozwany na jego nieruchomości przechowywał swoje rzeczy do czasu, gdy powód nie wynajmie ponownie tej nieruchomości. W efekcie nie można uznać, że pozwany wykonywał swoje władztwo nad rzeczą jako posiadacz zależny w złej wierze. Pozwany korzystając z tej nieruchomości pozostawał w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że może z niej

korzystać. Co więcej okoliczności sprawy wskazują, że pomiędzy stronami w tym zakresie w sposób dorozumiany zawarta została umowa nieodpłatnego użyczenia.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że trafnie pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda. Jak wynika z niespornych okoliczności sprawy wynajmowana nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności. Powód jest właścicielem tej nieruchomości w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$, zaś drugi udział $\frac{1}{2}$ przynależy jego siostrze. W efekcie powód, jako współwłaściciel nieruchomości nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia należności z tytułu bezumownego korzystania z tej nieruchomości.

Powód uzasadniając swoją legitymację czynną w tej sprawie powołał się na art. 209 k.c. wskazując, że domaganie się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności jego i jego siostry stanowi czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa własności, do której dokonania uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli. Stanowisko tego nie można podzielić. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest obecnie pogląd zgodnie z którym dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c. (zob. w szczególności: uchwała SN z 15 listopada 2018 r., III CZP 50/18, a także m.in. postanowienia SN z 19 lutego 2021 r., III CSK 44/20, z 22 października 2025 r., I CSK 785/25). Jak wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej powyżej uchwale z 15 listopada 2018 r., w ramach art. 209 k.c. chodzi o czynności mające na celu zachowanie status quo wspólnej rzeczy. W konsekwencji dochodzenie przez współwłaściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez osoby trzecie z nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności, nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli, nawet gdyby w zamierzeniach współwłaścicieli środki pieniężne uzyskane z realizacji tego roszczenia miały zostać przeznaczone na polepszenie wspólnej rzeczy pod względem jakościowym, czy ilościowym, a przez to do zwiększenia wartości wspólnego prawa. Tego typu nakłady inwestycyjne nie podpadają pod przesłankę zachowania wspólnego prawa. Sąd okręgowy stanowisko to w pełni podziela.

W końcu na częściowe uwzględnienie zasługuje podniesiony przez pozwanego zarzut częściowego przedawnienia roszczeń powoda. Powód domagał się w tej sprawie wynagrodzenia za każdy miesiąc bezumownego korzystania z jego nieruchomości w wysokości 5000 zł miesięcznie. Tym samym zgłoszone przez niego roszczenia mają charakter roszczeń okresowych, które powstają osobno za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata. Zważywszy, że pozew w tej sprawie został wniesiony 17 grudnia 2024 r., przedawnieniu uległy roszczenia dochodzone w tej sprawie należności powoda o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości poczynając od kwietnia 2020 r. do grudnia 2021 r., a więc co do kwoty 105 000 zł (21 miesięcy * 5000 zł miesięcznie).

Z tych wszystkich względów wniesione w tej sprawie powództwo podlegało oddaleniu w całości. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.), szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

Sędzia Mariusz Kiełek

Elektroniczne potwierdzenie odbioru korespondencji:

Identyfikator: WA/D/0000807648
Sąd: Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie
Wydział: III Wydział Cywilny
Sygnatura: III C 11/25
Adresat: Anna Róża
Odebrane przez: Anna Róża
Data doręczenia: 11.02.2026, 10:20:45
Status: Doręczono
Załącznik: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem