

## KAZUS

### Postępowanie cywilne I rok

Adam Aciński prowadzi działalność gospodarczą pod firmą: „Adam Aciński najem i wynajem lokali” ul. Głośnia w Katowicach. Pozwał on dwóch najemców lokali użytkowych (na czas nieoznaczony) w jednym budynku przy ul. Nadokopowej 66 w Katowicach, tj. Jana Obucha (zam. ul. Cicha 100, Katowice) i Edwarda Kamienia (zam. ul. Szeptów 155, Katowice). Obaj pozwani nie prowadzą już teraz działalności gospodarczej, ale prowadzili ją w chwili zawarcia umów najmu i powstania zaległości czynszowych. W pozwie zażądał (przytoczenie dokładne żądania pozwu):

- 1) „od Jana Obucha zapłaty 13 tys. zł tytułem zaległego czynszu za 13 miesięcy (okres 2015 i 2016 r.),
- 2) od Edwarda Kamienia 18 tys. tytułem zaległego czynszu za 18 miesięcy (okres również 2015-2016)”.

Oba żądania zawarł w jednym pozwie wniesionym 13.04.2016 r. Dla uzasadnienia wskazał, że najemcy nie zapłacili wykazanych w pozwie rat czynszu. Jako wartość przedmiotu sporu wskazał kwotę 6 tys. zł (2x po 3 tys. zł). Uiszczył opłatę w wysokości 300 zł (5% z 6 tys. zł). Pozew skierowany został do Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział I Cywilny pod sygn. I C 9230/16.

Sąd uznał, że jest właściwy miejscowo, rzeczowo i funkcjonalnie i przyjął sprawę do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym, gdyż sprawa dotyczy najmu bez względu na wps.

Pozwani, każdy w osobnym piśmie podnieśli, że roszczenie jest przedawnione, a poza tym umowy były nieważne, gdyż zawarte z naruszeniem zasad reprezentacji każdej ze stron. W imieniu obu pozwanych działali pełnomocnicy, którzy jednak nigdy nie zostali umocowani do zawarcia umów najmu. Jednocześnie wskazali, że w lokalach była wilgoć i grzyb i nie dało się w nich przebywać. Zawnioskowali o dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia stanu lokali. Jednocześnie zawnioskowali o przesłuchanie świadka Bonawentury Becińskiego, który był wieloletnim klientem obu pozwanych i miał opisać stan lokalu.

Sąd oddalił oba wnioski dowodowe jako zmierzające do przewlekania postępowania.

Sąd odczytał umowy najmu i rzeczywiście, obie zostały podpisane przez osobę, która nazwała się pełnomocnikiem pozwanych.

Sąd zobowiązał powoda, do przedstawienia repliki w terminie 2 tygodni. Powód wskazał, że nie miał prawa wiedzieć o braku umocowania pełnomocnika i działał w dobrej wierze. Zarzut przedawnienia jest oczywiście niezasadny. Jego roszczenia przedawniają się w terminie 3 lat. Lokale były i są w bardzo dobrym stanie.

Sąd wezwał pozwanych do ustosunkowania się do repliki powoda w terminie 3 dni, gdyż sprawa nie jest skomplikowana i należy ją szybko rozpoznać. Pozwani podnieśli nadal

nieważność umów i to, że umów tych nie potwierdzają. Nadto wskazali na bardzo zły stan lokali.

Na drugim terminie rozprawy stawili się dwaj świadkowie wezwani przez sąd z urzędu, gdyż sąd „powziął uzasadnione wątpliwości co do prawdomówności pozwanych”. Pozwany Obuch zgłosił zastrzeżenie do protokołu w zakresie dopuszczenia dwóch świadków (na podstawie art. 162 KPC). Pozwany Kamień zastrzeżenia nie zgłosił.

Świadkowie zeznali, że prowadzą butiki w sąsiednich względem pozwanych lokalach. Wskazali, że w lokalach panują wspaniałe warunki.

W odpowiedzi na to pozwany Kamień zawniósł dowód z oględzin, gdyż zeznania świadków wskazują na nowe okoliczności.

Sąd „wniosek odrzucił”, gdyż „w postępowaniu między przedsiębiorcami nie ma oględzin”, a poza tym pozwany powinien był przewidzieć taki a nie inny rozwój procesu i już od razu w odpowiedzi na pozew wnioskować o oględziny (które i tak są niedopuszczalne).

Pozwany Obuch uznał powództwo na trzeciej rozprawie. Stwierdził, że nie będzie się dalej procesować i ma już dość wszystkiego.

Sąd, mimo protestów pozwanego Kamienia zgłoszonych do protokołu, zamknął rozprawę i niezwłocznie ogłosił wyrok, w którym (przytoczenie wyroku dokładne):

- 1) zasądza od pozwanych solidarnie 30 tys. zł (trzydzieści tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.
- 2) Zasądza od pozwanych na rzecz powoda solidarnie 300 zł tytułem kosztów procesu.
- 3) Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu podał, że pozwani złączeni węzłem współuczestnictwa jednolitego uznali zgodnie powództwo. Umowy najmu są co prawda nieważne, gdyż osoba podpisująca umowę rzeczywiście nie miała umocowania, ale sąd uznaje za sprawiedliwe żeby pozwani zapłacili solidarnie zaległy czynsz. Podstawy dla tego zasądzenia są dwie: art. 5 KC oraz art. 410 KC (nienależne świadczenie) polegające na tym, że pozwani „skorzystali za darmo z tego, za co powinni płacić, a więc są bezpodstawnie wzbogaceni”. Sąd jednocześnie podkreślił, że zeznania świadków są zupełne, zgodne i wiarygodne, a więc dał im w pełni wiarę i oparł na tych zeznaniach ustalenia faktyczne. Sąd dalej zauważył, że pozwani nie mają zdolności sądowej, gdyż powinni mieć „prokurenta jako zawodowi kupcy”, ale nie jest to „okoliczność łagodząca”. Sąd uznał jednak, że sprawiedliwie będzie „darować” pozwanym symboliczny 1 tysiąc złotych, bo być może „coś jest na rzeczy” w sprawie stanu technicznego lokali.

Sąd doręczył obu pozwanym wyrok wraz z uzasadnieniem 27 czerwca 2016 r. Uzasadnienie zostało sporządzone na jednej stronie formatu A4 bez tzw. części historycznej i oceny dowodów.

## POLECENIE

Zastępuje Pan/i **pozwanego Edwarda Kamienia zgłaszając się do postępowania na etapie wnoszenia apelacji**. Pana/i zadaniem jest sporządzenie apelacji lub opinii o niecelowości jej wnoszenia. W treści kazusu zostało przy tym opisane co najmniej 10 uchybień Sądu (zarówno formalno-, jak i materialno-prawnych). Jest Pan/i zobowiązany/a do wskazania w treści apelacji (opinii) co najmniej 10 takich uchybień wraz ze sformułowaniem na ich podstawie zarzutu ze wskazaniem jego podstawy prawnej (względnie wskazaniem samej jego podstawy prawnej w sytuacji, gdy Pan/i uznał/a wniesienie apelacji za nieuzasadnione). Uchybienia te należy wskazać w w/w ilości bez względu na ich wagę procesową (np. nawet w sytuacji, gdyby jedno z nich skutkowało nieważnością postępowania, okoliczność ta nie zwalnia Zdającego od konieczności wskazania pozostałych; podobnie, jeśli ich wystąpienie ostatecznie nie wpłynęło na treść orzeczenia; nie zmienia to jednak podstawowej zasady, że wszystkie uchybienia należy podnosić w interesie swojego mocodawcy). Podjęcie błędnej decyzji, co do kwestii sporządzenia apelacji lub opinii o niecelowości jej wnoszenia, skutkuje przy tym oceną niedostateczną, niezależnie od spełnienia przez Zdającego pozostałych wymogów.