Rzeszów, dnia 3 listopada 2025 r.

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

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

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

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

Wartość przedmiotu sporu: 23 394 zł

Data wymagalności roszczenia: 23 października 2025 r.

**POZEW**

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

I. zasądzenie od pozwanego Jakuba Kosa na moją rzecz:
   1. kwoty 23 394 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2025 r. do dnia zapłaty,
   2. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych;

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

4. wydruku korespondencji e-mail od powoda do pozwanego z dnia 1 kwietnia 2025 r. - na fakt poinformowania pozwanego o nieuznaniu wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne, o nieodebraniu przez powoda wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 marca 2025 r. z powodu zmiany miejsca zamieszkania,
5. zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 1 lutego 2025 r. - na fakt zameldowania powoda od dnia 1 lutego 2025 r. pod adresem Nizinna 2/3, 35-303 Rzeszów,
6. potwierdzeń przelewów od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r. - na fakt uiszczania przez pozwanego czynszu najmu w wysokości 3 899 zł miesięcznie od 1 maja 2024 r. do 31 marca 2025 r.,
7. Komunikatu Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. - na fakt wysokości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wynoszącego 111,4 (wzrost cen o 11,4 %);

III. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron - na fakt zmiany miejsca zamieszkania przez powoda w dniu 1 lutego 2025 r., braku możliwości odbioru przez powoda pisma z dnia 10 marca 2025 r. o wypowiedzeniu umowy najmu, informowania pozwanego o zmianie adresu zamieszkania powoda, wypowiedzenia pozwanemu wysokości czynszu najmu w dniu 20 stycznia 2024 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, wysokości czynszu najmu od maja 2025 r., tj. 3 899 zł, wyrażenia przez pozwanego zgody na podwyżkę czynszu i braku kwestionowania przez pozwanego podwyżki czynszu najmu;

IV. przeprowadzenie rozprawy i wysłuchanie powoda na rozprawie.

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

**Uzasadnienie**

W dniu 1 października 2021 r. zawarłem z pozwanym Jakubem Kosem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Rzeszowie przy ul. Miłej 22/23 o pow. 40 $m^2$, na czas oznaczony do 30 września 2025 r. Umowa przewidywała, że najemca może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnej

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

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

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

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

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

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

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w żądaniu pozwu.

*Jan Janowski*
(podpis)

Załączniki:

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

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