

... .., dnia r.

Sąd Rejonowy w¹
Wydział **Cywilny**
ul. **nr**
 -

Powód:

 (imię i nazwisko oraz dokładny adres)

Pozwany:

 (imię i nazwisko oraz dokładny adres)

Wartość przedmiotu sporu: **zł**²
 (słownie)

POZEW O OPRÓŻNIENIE, OPUSZCZENIE I WYDANIE LOKALU

W imieniu własnym, wnoszę o:

- 1) nakazanie pozwanemu oraz osobom z nim zamieszkującym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem, położony w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem przy ulicy w;
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych;
- 3) o rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda;
- 4) wydanie wyroku zaocznego w przypadku niestawiennictwa pozwanego;
- 5) wydanie wyroku także pod nieobecność powoda.

Uzasadnienie

Powód jest właścicielem budynku mieszkalnego, w którym znajduje się wskazany lokal nr... .. .

dowód: odpis z księgi wieczystej nr

Pozwanego z powodem łączyła umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego na czas oznaczony od dnia do dnia³ Czysznajmu był płatny miesięcznie na rachunek bankowy powoda w wysokości zł.

dowód: umowa najmu z dnia r.

Od dnia r., pozwany zaprzestał płatności za czynsz. Powód wezwał pozwanego do uregulowania zaległych płatności⁴, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu, uprzedzając zarazem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

dowód: wydruk z rachunku bankowego powoda z dnia r. dokumentujący ostatnią otrzymaną wpłatę od pozwanego tytułem czynszu najmu wezwanie z dnia wraz z dowodem nadania

Pozwany pomimo wezwania, nie uiścił zaległego czynszu. Dodatkowo pozwany nie odbiera telefonów od powoda, nie odpisuje na przesłaną przez powoda korespondencję, jak również nie otwiera drzwi od przedmiotowego lokalu. Z tego względu, powód pisemnie wypowiedział umowę najmu z dniem r. i wezwał do wydania lokalu.

dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia r. wraz z dowodem nadania

Pomimo wezwania, pozwany do dnia złożenia niniejszego pozwu, nie wydał przedmiotowego lokalu powodowi.

Zważywszy na powyższe, niniejszy pozew jest w pełni słuszny i zasadny.⁵

... ..
(imię i nazwisko powoda)

Załączniki:

1. dowody jak w treści pozwu,
2. dowód uiszczenia opłaty sądowej w kwocie 200 zł⁶,
3. odpis pozwu wraz z załącznikami dla pozwanego⁷.

¹ sądem właściwym będzie sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania (miejsce, gdzie pozwany przebywa z zamiarem stałego pobytu), najczęściej będzie to zajmowany lokal;

² wartość przedmiotu sporu zgodnie z art. 23² k.p.c. stanowi suma odpowiadająca 3-miesięcznemu czynszowi najmu lokalu, którego eksmisja dotyczy. Przykładowo: jeśli miesięczny czynsz wynosi 1.000 zł, to wartość przedmiotu sporu oznaczyć należy jako 3.000 zł

³ w przypadku zawarcia umowy na czas nieoznaczony, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wypowiedzenie najmu może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ustawie (art. 11 ustawy). Umowa najmu lokalu zawarta na czas oznaczony, nie może być wypowiedziana przed jego upływem, chyba że w umowie wyraźnie dopuścimy taką możliwość. Wypowiedzenie musi mieć formę pisemną i wskazywać przyczynę wypowiedzenia (należy je również dołączyć do pozwu)

⁴ po upływie trzech pełnych okresów płatności gdy najemca jest w zwłoce

⁵ w wyroku sąd orzeka o ewentualnym przyznaniu lokalu socjalnego; jeśli gmina nie jest w stanie takiego lokalu zapewnić, lokator wciąż będzie zamieszkiwał w lokalu bez tytułu prawnego, a gmina będzie wypłacać odszkodowanie właścicielowi w wysokości miesięcznego czynszu najmu do czasu dostarczenia lokalu

⁶ art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

⁷ egzemplarz pozwu wraz z załącznikami dla pozwanego, składany wraz z egzemplarzem dla sądu, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia