

Warszawa, dnia 21 września 2026 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-
Południe w Warszawie**

Wydział Cywilny
Warszawa

Powódka

Imię i nazwisko: Anna Kowalska
Adres zamieszkania: ul. Przykładowa 12 m. 3, 00-001 Warszawa
PESEL: 70010112340
Telefon: 600 000 000

Pozwany 1

Imię i nazwisko: Marek Zieliński
Adres zamieszkania: ul. Przykładowa 5 m. 14, 04-000 Warszawa
PESEL: 88020212340

Pozwany 2

Imię i nazwisko: Julia Wójcik
Adres zamieszkania: ul. Przykładowa 5 m. 14, 04-000 Warszawa
PESEL: nieznany powódce

Wartość przedmiotu sporu: 9 000 zł

Oплата sądowa: 200 zł, uiszczona przelewem na rachunek Sądu

POZEW O EKSMISJĘ

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

Działając we własnym imieniu, wnoszę o:

1. nakazanie pozwanym Markowi Zielińskiemu i Julii Wójcik, aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr 14 położony w Warszawie przy ul. Przykładowej 5, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00000000/0, wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi;
2. orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych;
4. przeprowadzenie rozprawy również pod nieobecność powódki;
5. wydanie wyroku zaocznego, jeżeli zajądą ku temu przesłanki (art. 339 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego w zw. z art. 15 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów);
6. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do pozwu oraz z przesłuchania stron — na okoliczności wskazane w uzasadnieniu.

Próba pozasądowego rozwiązania sporu (art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.)

Powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu pismem z dnia [1 września 2026 r.](#), doręczonym [pozwany 3 września 2026 r.](#), wyznaczając termin do dnia [14 września 2026 r.](#) Wezwanie okazało się bezskuteczne. Wcześniej, w piśmie z dnia 5 czerwca 2026 r., powódka proponowała pozwanemu rozłożenie zaległości na raty. Pozwany nie odpowiedział.

Uzasadnienie

1. Tytuł prawny powódki do lokalu

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr 14 przy ul. Przykładowej 5 w Warszawie (dalej: „Lokal”).

Dowód: [odpis z księgi wieczystej nr WA6M/00000000/0](#).

2. Podstawa, na której pozwani zajmowali Lokal, i jej ustanie

Umową z dnia 1 lutego 2024 r. powódka oddała Lokal w najem pozwanemu Markowi Zielińskiemu na czas nieoznaczony. Czynnosc wynosił 3 000 zł, a opłaty 600 zł miesięcznie, płatne z góry do 10. dnia miesiąca.

Od marca 2026 r. pozwany przestał płacić. Pismem z dnia 5 czerwca 2026 r., doręczonym 9 czerwca 2026 r., powódka uprzedziła go o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczyła dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Zaległość obejmowała wówczas trzy pełne okresy płatności (marzec, kwiecień i maj 2026 r.) i wynosiła 10 800 zł. Pozwany jej nie zapłacił.

Pismem z dnia 10 lipca 2026 r., doręczonym 14 lipca 2026 r., powódka wypowiedziała umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2026 r. Stosunek najmu ustał z tym dniem.

Dowód: [umowa najmu z 1.02.2024 r.](#), [uprzedzenie z 5.06.2026 r.](#), [wypowiedzenie z 10.07.2026 r.](#) — [wraz z potwierdzeniami odbioru, zestawienie zaległości](#).

3. Osoby zajmujące Lokal

W Lokalu mieszkają pozwany Marek Zieliński (38 lat) i jego partnerka, pozwana Julia Wójcik (35 lat), która zamieszkała w Lokalu za zgodą powódki w 2025 r. Według wiedzy powódki w Lokalu nie mieszkają dzieci ani inne osoby.

4. Brak dobrowolnego wydania Lokalu

Od dnia 1 września 2026 r. pozwani zajmują Lokal bez tytułu prawnego. Mimo wezwania nie opróżnili Lokalu i nie wydali kluczy. Na dzień wniesienia pozwu zaległości i odszkodowanie za zajmowanie Lokalu wynoszą 25 200 zł.

5. Okoliczności istotne dla orzeczenia o najmie socjalnym lokalu

Lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Przy zawarciu umowy pozwany przedstawił zaświadczenie o zatrudnieniu na umowę o pracę. Pozwani są osobami w wieku produkcyjnym, nie mają małoletnich dzieci. W ocenie powódki ich sytuacja materialna pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, dlatego wnosi o orzeczenie braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

6. Wartość przedmiotu sporu

Wartość przedmiotu sporu odpowiada czynszowi za trzy miesiące ($3 \times 3\,000$ zł), bo umowa najmu była zawarta na czas nieoznaczony (art. 23 Kodeksu postępowania cywilnego).

7. Pozostałe informacje

Zaległy czynsz, opłaty i odszkodowanie za zajmowanie Lokalu bez tytułu prawnego powódka będzie dochodzić w odrębnym postępowaniu.

Anna Kowalska

własnoręczny podpis powódki

Załączniki

1. odpisy pozwu wraz z załącznikami dla pozwanych (2 egz.) i dla gminy (1 egz.)
2. potwierdzenie przelewu opłaty sądowej 200 zł
3. odpis z księgi wieczystej nr WA6M/000000000/0
4. umowa najmu z dnia 1 lutego 2024 r.
5. uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z dnia 5 czerwca 2026 r. z potwierdzeniem odbioru
6. wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 lipca 2026 r. z potwierdzeniem odbioru
7. wezwanie do opróżnienia lokalu z dnia 1 września 2026 r. z potwierdzeniami odbioru
8. zestawienie zaległości za okres marzec–sierpień 2026 r.

Jak wypełnić i złożyć pozew o eksmisję

Ta strona nie jest częścią pozwu. Nie dołączaj jej do pisma.

- **Najpierw zakończ umowę.** Sąd nakaże opróżnienie lokalu tylko osobom, które nie mają już do niego tytułu prawnego. Najem wypowiadasz na piśmie pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyny z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przy zaległościach najpierw uprzedzenie i dodatkowy miesiąc na zapłatę.
- **Pozwij wszystkich domowników:** najemcę, małżonka lub partnera, dorosłe dzieci i małoletnie dzieci (w ich imieniu działają rodzice). Sąd orzeka o lokalu socjalnym wobec każdej osoby, której dotyczy nakaz. Jeśli kogoś pominiesz, sąd wezwie Cię do jego wskazania (art. 15 ust. 1 ustawy). PESEL pozwanych wpisz, jeśli go znasz; jeśli nie, sąd ustali go sam (art. 208¹ k.p.c.).
- **Sąd.** Pozew składasz do sądu rejonowego, w którego okręgu leży lokal. Właściwy sąd dla adresu sprawdzisz w biurze obsługi interesantów albo w wyszukiwarce na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości.
- **Wartość przedmiotu sporu** to czynsz za trzy miesiące przy najmie na czas nieoznaczony, a przy najmie na czas oznaczony czynsz za czas sporny, najwyżej za rok (art. 23 k.p.c.). Przy użyczeniu i zajmowaniu lokalu bez tytułu podajesz trzymiesięczny czynsz rynkowy za podobny lokal (art. 23² k.p.c.). Od tej kwoty nie zależy opłata.
- **Opłata 200 zł**, niezależnie od liczby pozwanych (art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Zapłać przelewem na rachunek sądu albo w kasie sądu i dołącz potwierdzenie. Jeśli Cię na nią nie stać, złóż wniosek o zwolnienie od kosztów z oświadczeniem na urzędowym formularzu.
- **Egzemplarze i złożenie.** Oryginał dla sądu i po jednym odpisie pozwu z załącznikami dla każdego pozwanego, najlepiej też jeden dla gminy, którą sąd zawiadamia o sprawie. Pozew złożysz na papierze w biurze podawczym albo listem poleconym: dzień nadania na pocztę jest dniem wniesienia pozwu (art. 165 § 2 k.p.c.).
- **Lokal socjalny i wyrok zaoczny.** Sąd sam bada, czy pozwany przysługuje najem socjalny. Opisz w pkt 5 uzasadnienia, co wiesz o ich pracy, dochodach i innym mieszkaniu. Wyrok zaoczny w sprawie o eksmisję zapada dopiero po przeprowadzeniu dowodów (art. 15 ust. 4 ustawy), więc dołącz komplet dokumentów już do pozwu.
- **Nie usuwaj lokatora sam.** Wymiana zamków, odcięcie mediów czy wystawienie rzeczy za drzwi to przestępstwo (art. 191 § 1a Kodeksu karnego). Po prawomocnym wyroku złóż wniosek o klauzulę wykonalności, a z tytułem wykonawczym idź do komornika.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objaśnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor- pozwu-o-eksmisje/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.