

_____, dnia _____ r.

Sąd Rejonowy _____

Wydział Cywilny _____

adres: _____

Powód

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

Adres do doręczeń (jeśli inny): _____

PESEL: _____

Telefon i e-mail (nieobowiązkowo): _____

Pozwany 1

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL (jeśli jest znany): _____

Pozwany 2

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL (jeśli jest znany): _____

Pozwany małoletni (jeśli w lokalu mieszka dziecko)

Imię i nazwisko, data urodzenia: _____

Reprezentowany przez (rodzice, adres): _____

Wartość przedmiotu sporu: _____ zł

Opłata sądowa: 200 zł

POZEW O EKSMISJĘ

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty i tę instrukcję usuń przed wydrukiem.

Działając we własnym imieniu, wnoszę o:

1. nakazanie pozwanym _____
(imiona i nazwiska wszystkich pozwanych), aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr _____ położony w _____ przy ul. _____, dla którego Sąd Rejonowy _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____, wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi;
2. ☐ orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (o uprawnieniu Sąd i tak orzeka z urzędu — art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów);

3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych ☐ w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
4. przeprowadzenie rozprawy również pod nieobecność powoda;
5. wydanie wyroku zaocznego, jeżeli zajdą 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, na okoliczności wskazane w uzasadnieniu, ☐ z zeznań świadka _____ (imię, nazwisko, adres) na okoliczność _____, ☐ z przesłuchania stron.

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

- ☐ Powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu pismem z dnia _____ r., doręczonym _____ r., wyznaczając termin do dnia _____ r. Wezwanie okazało się bezskuteczne. ☐ Powód proponował także _____ (np. mediację, rozłożenie zaległości na raty, termin wyprowadzki), pozwani nie przyjęli propozycji.
- ☐ Strony nie podjęły próby mediacji ani innego pozasądowego rozwiązania sporu, ponieważ: _____.

Uzasadnienie

1. Tytuł prawny powoda do lokalu

Powodowi przysługuje ☐ prawo własności ☐ udział we współwłasności wynoszący _____ ☐ spółdzielcze własnościowe prawo ☐ inne prawo: _____ do lokalu mieszkalnego opisanego w pkt 1 żądań pozwu (dalej: „Lokal”).

Dowód: odpis z księgi wieczystej nr _____ / _____.

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

- ☐ **Najem.** Umową z dnia _____ r. powód oddał Lokal w najem pozwanemu _____ na czas ☐ oznaczony do dnia _____ r. ☐ nieoznaczony. Czynnosc wynosił _____ zł miesięcznie, a opłaty _____ zł miesięcznie. Stosunek najmu ustał:
- ☐ z upływem czasu, na jaki umowa została zawarta, tj. z dniem _____ r.;
- ☐ wskutek wypowiedzenia dokonane przez powoda na piśmie w dniu _____ r., doręczonego pozwanemu w dniu _____ r., z przyczyny określonej w art. 11 ust. _____ pkt _____ ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. _____, ze skutkiem na dzień _____ r.;
- ☐ wskutek wypowiedzenia przez pozwanego albo rozwiązania umowy za porozumieniem stron z dnia _____ r.

☐ Przed wypowiedzeniem z powodu zaległości powód uprzedził pozwanego na piśmie z dnia _____ r. o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczył dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. W dniu uprzedzenia zaległość obejmowała _____ pełne okresy płatności i wynosiła _____ zł. Pozwany jej nie zapłacił.

☐ **Użyczenie.** Powód oddał pozwanemu Lokal do bezpłatnego używania na podstawie umowy ☐ pisemnej z dnia _____ r. ☐ ustnej, zawartej w _____ r. Użyczenie zakończyło się, ponieważ _____ (np. powód wypowiedział umowę i zażądał zwrotu Lokalu pismem z dnia _____ r.). Dotyczy to np. dorosłego dziecka, członka rodziny albo partnera, który mieszkał w Lokalu za zgodą powoda i nie płacił czynszu.

☐ **Brak tytułu prawnego.** Pozwany zajmuje Lokal bez tytułu prawnego: _____ (np. zajął Lokal bez zgody powoda). Powód żąda wydania Lokalu na podstawie art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego.
Dowód: umowa z dnia _____ r., pisma z dnia _____ wraz z dowodami doręczenia.

3. Osoby zajmujące Lokal

W Lokalu mieszkają obecnie: _____
(imię i nazwisko, wiek lub data urodzenia, stosunek do najemcy, np. małżonek, dziecko, partner). Wszystkie te osoby zostały wskazane w pozwie jako pozwani.

4. Brak dobrowolnego wydania Lokalu

Od dnia _____ r. pozwani zajmują Lokal bez tytułu prawnego. Mimo wezwania opisanego wyżej nie opróżnili Lokalu i nie wydali kluczy.

5. Okoliczności istotne dla orzeczenia o najmie socjalnym lokalu

Lokal ☐ nie wchodzi ☐ wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Z wiedzy powoda wynika, że pozwani: ☐ pracują zawodowo lub mają stałe dochody: _____ ☐ mają tytuł prawny do innego lokalu: _____ ☐ _____. Powód wnosi o uwzględnienie tych okoliczności przy orzekaniu o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu (art. 14 ust. 3–7 ustawy o ochronie praw lokatorów).

6. Wartość przedmiotu sporu

Wartość przedmiotu sporu powód określił na kwotę _____ zł, odpowiadającą: ☐ czynszowi za trzy miesiące — umowa najmu na czas nieoznaczony (art. 23 k.p.c.) ☐ czynszowi za czas sporny, nie dłuższy niż rok — umowa najmu na czas oznaczony (art. 23 k.p.c.) ☐ trzymiesięcznemu czynszowi najmu, jaki można uzyskać za podobny lokal — użyczenie albo brak tytułu prawnego (art. 23² k.p.c.).

7. Pozostałe okoliczności (opcjonalnie)

własnoręczny podpis powoda

Załączniki

- ☐ odpisy pozwu wraz z załącznikami dla każdego z pozwanych (_____ egz.) ☐ dodatkowy odpis dla gminy
- ☐ dowód uiszczenia opłaty sądowej 200 zł
- ☐ odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający tytuł powoda do Lokalu
- ☐ umowa najmu albo użyczenia z dnia _____ r.
- ☐ uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia (upomnienie) z dnia _____ r. z dowodem doręczenia
- ☐ wypowiedzenie umowy z dnia _____ r. z dowodem doręczenia
- ☐ wezwanie do opróżnienia lokalu z dnia _____ r. z dowodem doręczenia lub nadania
- ☐ zestawienie zaległości w czynszu i opłatach
- ☐ pełnomocnictwo i dowód uiszczenia opłaty skarbowej 17 zł (jeśli działa pełnomocnik)
- ☐ inne: _____

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.