

WZÓR PISMA

....., data

Sąd Rejonowy

Wydział I Cywilny

ul.

.....

Powód:

.....

ul.

.....

PESEL

tel.

Pozwany:

.....

ul.

.....

Wartość przedmiotu sporu zł

POZEW O PRZYWRÓCENIE POSIADANIA NIERUCHOMOŚCI

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

- 1) przywrócenie powodowi utraconego przez niego, wskutek naruszenia przez pozwanego posiadania nieruchomości – lokalu użytkowego o nr, położonego w budynku przy ul. nr w, dla której Sąd Rejonowy w, Wydział ... Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr,
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*

WZÓR PISMA

Ponadto wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

- 1) umowy najmu lokalu użytkowego z dnia i protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu celem wykazania, że strony łączy stosunek najmu oraz objęcia przez powoda w posiadanie lokalu użytkowego,
- 2) przesłuchania świadków:
 -, ul.,
 -, ul.,wszystkich celem wykazania posiadania przez powoda nieruchomości objętej niniejszym pozwem oraz pozbawienie powoda przez pozwanego posiadania nieruchomości,
- 3) przesłuchania Stron celem wykazania posiadania przez powoda nieruchomości objętej niniejszym pozwem oraz pozbawienie powoda przez pozwanego posiadania nieruchomości,
- 4) potwierdzeń przelewów czynszu najmu celem wykazania, że powód uregulował wszelkie należności wobec pozwanego,
- 5) pisma powoda do pozwanego z dnia r. celem wykazania podjęcia przez powoda próby polubownego rozwiązania sprawy.

Powód zrealizował obowiązek wynikający z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c., przed wniesieniem pozwu skierował bowiem do pozwanego pismo wzywające do polubownego rozwiązania sprawy na drodze pozasądowej, jednak pozwany nie ustosunkował się do propozycji powoda.

Uzasadnienie

Strony zawarły w dniu r. umowę najmu lokalu użytkowego o nr, położonego w budynku przy ul. nr w, dla której Sąd Rejonowy w, Wydział ... Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr

Tego samego dnia nastąpiło przekazanie lokalu i strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy.

WZÓR PISMA

dowód: - umowa najmu lokalu użytkowego z dnia r.
 - protokół zdawczo-odbiorczy z dnia r.

Przez kilka miesięcy współpraca stron była bezproblemowa. Powód korzystał z lokalu, prowadził w nim działalność gospodarczą, na bieżąco opłacając należności wynikające z najmu.

W miesiącu r. powód nie zapłacił w terminie należnego czynszu. Pozwany w czasie rozmowy telefonicznej z powodem wezwał go do zapłaty pod groźbą natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, co jest niezgodne z umową najmu i o czym powód informował pozwanego. Umowa stanowi, że wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności. Do takiej sytuacji nie doszło.

Pozwany nie informując o tym powoda, dnia r., wykorzystując nieobecność powoda w lokalu, wymienił zamki w drzwiach lokalu będącego przedmiotem najmu. Gdy powód nie mógł wejść do lokalu, zadzwonił do pozwanego, który oznajmił, że wymienił zamki w drzwiach wejściowych, umowa najmu uległa rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.

dowód: - przesłuchanie świadków,,
 - przesłuchanie stron

Pomimo uregulowania zaległości i wezwania do wydania lokalu użytkowego pozwany nie ustosunkował się do żądań powoda.

dowód: - potwierdzenia przelewów
 - pismo powoda do pozwanego z dnia r.
 - przesłuchanie stron

WZÓR PISMA

Nie może zatem budzić wątpliwości, że powód od dnia zawarcia umowy najmu aż do dnia był w posiadaniu lokalu użytkowego, a działania pozwanego w postaci wymiany zamków i uniemożliwieniu powodowi z dalszego korzystania z nieruchomości stanowią samowolne naruszenie posiadania.

W załączeniu przedkładam dowód uiszczenia opłaty stałej w wysokości 200 zł.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

.....

Załączniki:

- 1) odpis pozwu wraz z załącznikami,
- 2) umowa najmu lokalu użytkowego,
- 3) protokół zdawczo-odbiorczy,
- 4) potwierdzenia przelewów,
- 5) pismo powoda do pozwanego z dnia r.,
- 6) dowód uiszczenia opłaty sądowej.

Objaśnienia:

1. Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).
2. Kodeks cywilny w art. 342 zakazuje naruszania posiadania - nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

WZÓR PISMA

3. Sprawy o naruszenie posiadania - bez względu na wartość przedmiotu sporu - należą do właściwości rzeczowej sądu rejonowego. Jeżeli sprawa dotyczy nieruchomości miejscowo właściwy jest sąd miejsca jej położenia.
4. W postępowaniu o ochronę naruszonego posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia.
5. W sprawach o naruszenie posiadania powództwo wzajemne nie jest dopuszczalne.
6. Od pozwu pobiera się opłatę stałą w kwocie 200 zł.
7. Roszczenie o ochronę posiadania wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*