

SYGN. AKT/SPRAWA

XXXXXXXXXX c/a YYYYYYYYYY
o wydanie Lokalu

SĄD REJONOWY
W XXXXXXXXXXXX
Wydział X XXXXXXXX
ul. XXXXXXXXXXXX XX
XX-XXX XXXXXXXX

Powód

Adam NOWAK

zamieszkały w XXXXXXXX

adres

ul. XXXXXX XX/X, XX-XXX Poznań

nr PESEL / NIP

XXXXXXXXXX

zastępowany przez

radcę prawnego **Łukasza Połomskiego**

radcę prawnego **Damiana Kłobuchowskiego**

wykonujących zawód w Kancelarii Prawnej

Połomski & Kłobuchowski Radcowska Spółka Partnerska

adres do doręczeń

ul. Kwiatowa 3/10, 61-881 Poznań

adres poczty elektronicznej

kancelaria@pk-rsp.pl

POZWANY

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w XXXXXXXX

adres siedziby

ul. XXXXXX XX, XX-XXXX XXXXX

nr KRS

0000XXXXXXXX

WARTOŚĆ PRZEDMIOTU SPORU

XXX.XXXX,00 zł

POZEW O OPRÓŻNIENIE, OPUSZCZENIE I WYDANIE LOKALU

I. PETITUM

Działając w imieniu Powoda, w oparciu o załączone pełnomocnictwo, **wnoszę o:**

- 1) nakazanie Pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał do rąk Powoda nieruchomość położoną w XXXXXXXX (XX-XXX) ul. XXXXX XX/X, dla której Sąd Rejonowy XXXXXX w XXXXXX, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą pod numerem: XXXX/XXXXXXXX/X („Lokal”),
- 2) zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów procesu, obejmujących:
 - a) koszty celowego dochodzenia swych praw przez Powoda, **zgodnie ze spisem kosztów**, który zostanie złożony najdalej przed zamknięciem rozprawy, względnie zostanie złożony wcześniej i będzie dalej aktualizowany w toku procesu, wraz ze wzrostem kosztów procesu, adekwatnym do toku postępowania dowodowego, koniecznego nakładu pracy i innych kosztów bezpośrednio związanych z prowadzeniem sprawy

(koszty dojazdów, koszty druku, zaliczki na biegłych, zaliczki na koszty stawiennictwa świadków i inne uzasadnione koszty, jeśli zostaną poniesione i zgłoszone do rozliczenia),

- b) kosztów zastępstwa procesowego w kwocie z przedziału XXXXX zł – XXXXX zł, która zostanie ostatecznie sprecyzowana i uzasadniona przez Powoda najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia w zależności od koniecznego nakładu pracy pełnomocników¹;

ewentualnie, w razie niezłożenia spisu kosztów procesu

- c) zasądzenie kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych
- 3) przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność Powoda.

II. WNIOSKI DOWODOWE ORAZ WNIOSKI SŁUŻĄCE PRZYGOTOWANIU ROZPRAWY

W zakresie wniosków dowodowych oraz wniosków służących przygotowaniu rozprawy, **wnoszę o:**

- 1) dopuszczenie i przeprowadzenie **dowodów z dokumentów** powołanych w treści niniejszego pisma, a stanowiących dowód faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym:

- a) dowodów z dokumentów załączonych do niniejszego pisma – na fakty wskazane w uzasadnieniu, a opisane bezpośrednio przed powołaniem rzeczonych dokumentów w treści uzasadnienia tj.:²

1. Wydruk aktualnej księgi wieczystej nr XXXX/XXXXXXXX/X
 - fakt własności Lokalu, jego adresu i lokalizacji, fakty dotyczące oznaczenia danych Powoda jako właściciela Lokalu
2. Odpis KRS Pozwanego
 - fakt prowadzenia przez stronę działalności gospodarczej, fakt wpisu strony do rejestru, fakt udostępnienia w rejestrze sądowym adresu przedsiębiorcy (art. 133 § 2[2] KPC)
3. Umowa z dnia 20 lipca XXXX r.
 - fakt zawarcia Umowy, jej treści, warunków, wysokości czynszu, określenia przez strony podstaw do wypowiedzenia Umowy
4. Aneks z dnia 1 sierpnia XXXX r. do umowy najmu
 - fakt zmiany przez Strony Umowy oraz zakresu tych zmian
5. Korespondencja e-mail stron z dnia 1 lutego XXXX r.

¹ Zgodnie z przepisami Rozporządzenia *Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804.; „Rozporządzenie”), opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadniają to okoliczności wskazane w § 15 w zw. z § 16 Rozporządzenia.

² Numeracja dokumentów powołanych jako dowód odpowiada numeracji załączników wymienionych w ramach wymienienia załączników na końcu pisma

- fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności, monitów wysłanych przez Powoda w sprawie uiszczenia zaległych płatności
6. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 maja XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania
 7. Korespondencja e-mail z dnia 7 maja XXXX r.
 8. Korespondencja e-mail z dnia 5 czerwca XXXX r.
 - fakt wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, fakt monitów wysłanych przez Powoda w sprawie uiszczenia zaległych płatności, fakt prowadzenia przez strony korespondencji ws. terminu uiszczenia zaległych płatności
 9. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 czerwca XXXX r.
 - fakt wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia
 10. Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki
 - fakt wypowiedzenia Umowy – wygaśnięcia tytułu prawnego Pozwanego do posiadania Lokalu, skutecznego doręczenia Pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy, wezwania do dobrowolnego wydania Lokalu
 11. Wezwanie do zapłaty z dnia 3 lutego XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru przesyłki
 - fakt ponownego wezwania Pozwanego do zapłaty oraz ponownego wezwania do dobrowolnego wydania Lokalu, fakt skutecznego doręczenia Pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy na adres Pozwanego ujawniony w rejestrze sądowym,
 12. Jakiś dowód – DOKUMENT-ZAŁĄCZNIK, na poparcie twierdzeń o faktach (np. „Umowa stron z dnia r.”) – styl „dowZAL(A1)-DOK / TOC_1”
 - fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z załączonego dokumentu – np. umowy stron) – np. fakt zawarcia umowy, jej warunków wezwania czy ustaleń stron w jakimś bliżej sprecyzowanym zakresie (art. 126 § 1 ust. 5) KPC) – styl „dowZAL(A1-1)-FAKT / TOC_2”

a w razie kwestionowania przez drugą stronę zasadniczych twierdzeń Powoda lub faktów wynikających z dokumentów wskazanych jako dowód

2) dopuszczenie i przeprowadzenie **dowodu z zeznań świadków**:

a) **Jan KOWALSKI**

i) zawiadomienie na adres: ul. XXXXXXX XX, XX-XXXX XXXXX,

– na następujące fakty:

- fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności,
- fakt istnienia zaległości płatniczych z tytułu czynszu i ich wysokości, fakt podejmowania przez Powoda działań w celu odzyskania należności, fakt prowadzenia z Pozwanym komunikacji nt. należytego wykonania Umowy

- fakt zajmowania Lokalu przez Pozwanego pomimo wypowiedzenia Umowy i utraty przez Pozwanego tytułu prawnego do zajmowania Lokalu
- fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka – dodatkowej umowy stron) np. fakt zawarcia dodatkowej, ustnej umowy – styl „dowŚWIADEK_1 / TOC_3”

b) Andrzej IGREKOWSKI

i) zawiadomienie na adres: ul. XXXXXX XX, XX-XXXX XXXXX,

– na następujące fakty:

- fakt jakiś tam zupełnie inny, wymyślony dla DRUGIEGO świadka lub DRUGIEJ grupy świadków – styl „dowŚWIADEK_2 / TOC_5”
- jeszcze jeden, żeby były dwa, skoro to druga grupa też

c) Roman IKSIŃSKI

i) zawiadomienie na adres: ul. XXXXXX XX, XX-XXXX XXXXX,

– na następujące fakty:

- fakt z kolejnej grupy, wymyślony dla TRZECIEGO świadka lub TRZECIEJ grupy świadków – styl „dowŚWIADEK_3 / TOC_6”
- inny jeszcze fakt, na który ten świadek miałby zeznawać
- trzeci jeszcze fakt – jak w tym przykładzie to są zupełnie inne tezy dla trzeciego świadka lub trzeciej grupy świadków

3) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron

w razie niestawiennictwa Pozwanego – ograniczony do Powoda – w jego imieniu:

a) Adam NOWAK

i) zawiadomienie na adres Powoda

– na następujące fakty:

- fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności, fakt umocowania Jana KOWALSKIEGO przez Powoda do podejmowania w jego imieniu wszelkich czynności związanych z realizacją Umowy
- fakt istnienia zaległości płatniczych z tytułu czynszu i ich wysokości, fakt podejmowania przez Powoda działań w celu odzyskania należności, fakt prowadzenia z Pozwanym komunikacji nt. należytego wykonania Umowy
- fakt zajmowania Lokalu przez Pozwanego pomimo wypowiedzenia Umowy i utraty przez Pozwanego tytułu prawnego do zajmowania Lokalu

- fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron – np. fakt zawarcia dodatkowej, ustnej umowy – styl „dowSTRONA_fakty / TOC_4”
- fakt kolejny dla strony

UZASADNIENIE

III. STAN FAKTYCZNY

1. Zawarcie oraz zmiana umowy

Powód jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy ulicy Xxxxx XX/X w Xxxxxx.

Dowód:

1. Wydruk aktualnej księgi wieczystej nr XXXX/XXXXXXXX/X
 - fakt własności Lokalu, jego adresu i lokalizacji, fakty dotyczące oznaczenia danych Powoda jako właściciela Lokalu

Najemca jest przedsiębiorcą, prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki prawa handlowego.

Dowód:

2. Odpis KRS Pozwanego
 - fakt prowadzenia przez stronę działalności gospodarczej, fakt wpisu strony do rejestru, fakt udostępnienia w rejestrze sądowym adresu przedsiębiorcy (art. 133 § 2[2] KPC)

Dnia Xxxxx Strony zawarły umowę najmu Lokalu („Umowa”).

W Umowie wskazano, że czynsz wynosić będzie X.XXX,XX złotych i płatny będzie do 15. dnia każdego miesiąca. Okres wypowiedzenia Strony ustaliły na jeden miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 3 ust. 1 Umowy). Równocześnie w § 3 ust. 2 pkt b) ustalono, że Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli pomimo pisemnego ustalenia, Najemca pozostaje w zwłóce z zapłatą czynszu najmu za jeden miesiąc.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Dowód:

3. Umowa z dnia 20 lipca XXXX r.
 - fakt zawarcia Umowy, jej treści, warunków, wysokości czynszu, określenia przez strony podstaw do wypowiedzenia Umowy

W sierpniu XXXX r. Strony zawarły aneks do Umowy („Aneks”), zgodnie z którym zmieniona została wysokość czynszu najmu – z kwoty X.XXX,XX złotych do kwoty X.XXX,XX złotych miesięcznie.

Dowód:

4. Aneks z dnia 1 sierpnia XXXX r. do umowy najmu
 - fakt zmiany przez Strony Umowy oraz zakresu tych zmian

2. Brak regularnych płatności czynszu najmu

W XXXX r. Pozwany bez opóźnień regulował czynsz najmu.

W XXXX r. roku pojawiły się problemy z płatnościami – Pozwany opłacał czynsz nieregularnie, z przerwami między kolejnymi płatnościami. Co więcej, nie reagował na prośby Xxxxx Xxxxxxx (który zajmuje się obsługą Umowy w imieniu Powoda) o terminowe regulowanie należności.

Zaległość za XXXX r. wynosiła ok. XXXX,XX złotych. Ostatecznie Pozwany uregulował zaległy czynsz za rok XXXX dopiero w dniu, po licznych monitach Powoda i jego przedstawiciela.

Dowód:

5. Korespondencja e-mail stron z dnia 1 lutego XXXX r.
 - fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności, monitów wysłanych przez Powoda w sprawie uiszczenia zaległych płatności
- Zeznania świadka Jana KOWALSKIEGO
 - fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności,

- Przesłuchanie stron
 - (w razie niestawiennictwa Pozwanego – ograniczony do Powoda)
 - fakt opóźnień w terminowym regulowaniu należności, fakt umocowania Jana KOWALSKIEGO przez Powoda do podejmowania w jego imieniu wszelkich czynności związanych z realizacją Umowy

W kolejnych miesiącach występował problem terminowymi płatnościami na rzecz Powoda – Pozwany w dalszym ciągu płacił nieregularnie bądź wcale.

Od czerwca XXXX r. Pozwany całkowicie zaprzestał płacenia czynszu najmu.

W związku z narastającymi zaległościami płatniczymi, 6 maja XXXX r. Powód skierował do Pozwanego pierwsze wezwanie do zapłaty. Wezwanie to zostało wysłane na adres e-mail Pozwanego, jednak Pozwany nie potwierdził jego odbioru. Pomimo tego, Powód skłonny był polubownie rozwiązać sprawę, w związku z czym skierował do Pozwanego kolejne przypomnienie o płatnościach wraz z wezwaniem do zapłaty.

Komunikację z Pozwanym w imieniu Powoda prowadził Xxxxx Xxxxxx.

Dowód:

6. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 maja XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania
7. Korespondencja e-mail z dnia 7 maja XXXX r.
8. Korespondencja e-mail z dnia 5 czerwca XXXX r.
 - fakt wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, fakt monitów wysłanych przez Powoda w sprawie uiszczenia zaległych płatności, fakt prowadzenia przez strony korespondencji ws. terminu uiszczenia zaległych płatności
- Zeznania świadka Jana KOWALSKIEGO
 - fakt istnienia zaległości płatniczych z tytułu czynszu i ich wysokości, fakt podejmowania przez Powoda działań w celu odzyskania należności, fakt prowadzenia z Pozwanym komunikacji nt. należytego wykonania Umowy
- Przesłuchanie stron
 - (w razie niestawiennictwa Pozwanego – ograniczony do Powoda)
 - fakt istnienia zaległości płatniczych z tytułu czynszu i ich wysokości, fakt podejmowania przez Powoda działań w celu odzyskania należności, fakt prowadzenia z Pozwanym komunikacji nt. należytego wykonania Umowy

Mimo wielokrotnych prób kontaktu, Pozwany nie reagował na wezwania do zapłaty.

Mając to na uwadze, Powód zaczął rozważać wypowiedzenie Umowy, w związku z czym skierował do Pozwanego kolejne wezwanie do zapłaty, w którym wskazał na możliwość wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Dowód:

9. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 czerwca XXXX r.
 - fakt wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia

3. Wypowiedzenie Umowy

W związku z wielomiesięcznymi opóźnieniami w płatnościach i brakiem reakcji na kolejne wezwania do zapłaty, Powód wypowiedział Pozwanemu Umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt b Umowy („Wypowiedzenie”).

W Wypowiedzeniu Powód wskazał, że Pozwany winien opuścić Lokal najpóźniej do dnia 22 grudnia XXXX r. Wypowiedzenie zostało doręczone Pozwanemu dnia 11 grudnia XXXX r. Wypowiedzenie Umowy zostało przekazane do Pozwanego również za pośrednictwem korespondencji e-mail.

Mimo upływu wskazanego w wypowiedzeniu terminu, Lokal w dalszym ciągu był zajmowany przez Pozwanego.

Dowód:

10. Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki
 - fakt wypowiedzenia Umowy – wygaśnięcia tytułu prawnego Pozwanego do posiadania Lokalu, skutecznego doręczenia Pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy, wezwania do dobrowolnego wydania Lokalu
- Zeznania świadka Jana KOWALSKIEGO
 - fakt zajmowania Lokalu przez Pozwanego pomimo wypowiedzenia Umowy i utraty przez Pozwanego tytułu prawnego do zajmowania Lokalu
- Przesłuchanie stron
 - (w razie niestawiennictwa Pozwanego – ograniczony do Powoda)
 - fakt zajmowania Lokalu przez Pozwanego pomimo wypowiedzenia Umowy i utraty przez Pozwanego tytułu prawnego do zajmowania Lokalu

4. Wezwanie do zapłaty i do opróżnienia Lokalu

Ze względu na brak możliwości odzyskania Lokalu od Pozwanego, Powód zwrócił się o wsparcie do profesjonalnego pełnomocnika.

Dnia 3 lutego XXXX r. do Pozwanego skierowane zostało ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z przedsądowym wezwaniem do opróżnienia Lokalu.

Dowód:

11. Wezwanie do zapłaty z dnia 3 lutego XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru przesyłki
 - fakt ponownego wezwania Pozwanego do zapłaty oraz ponownego wezwania do dobrowolnego wydania Lokalu, fakt skutecznego doręczenia Pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy na adres Pozwanego ujawniony w rejestrze sądowym,

Przesyłka z wezwaniem do zapłaty została odebrana przez Pozwanego dnia 14 lutego XXXX r., a zatem 7-dniowy termin wyznaczony w wezwaniu do zapłaty mijał 21 lutego XXXX r.

Mimo upływu tego terminu, Lokal do dnia złożenia przedmiotowego pozwu jest zajmowany przez Pozwanego, który nadto nie uregulował żadnych należności na rzecz Powoda oraz do dnia dzisiejszego unika kontaktu z Powodem.

Dowód:

- Zeznania świadka Jan KOWALSKIEGO
 - – na fakty wskazane przy zał. 10 - Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki
- Przesłuchanie stron
 - (w razie niestawiennictwa Pozwanego – dowód ograniczony do przesłuchania Powoda)
 - – na fakty wskazane przy zał. 10 - Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki



IV.: „BAZOWY” FRAGMENT UZASADNIENIA – DO WYGODNEGO KOPIOWANIA I TWORZENIA POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI UZASADNIENIA – W OPARCIU O POSZCZEGÓLNE STYLE ::::..

Tekst normalny treści uzasadnienia. Styl pn. „**TXT1_normalny**”.

Na przykład twierdzenie strony o faktach typu: Strony zawarły umowę. Ponadto, poza umową, uzgodniły później jeszcze wykonanie czegoś innego za dodatkowy milion.

Dowód:

12. Jakiś dowód – DOKUMENT-ZAŁĄCZNIK, na poparcie twierzeń o faktach (np. „Umowa stron z dnia r.”) – styl „**dowZAL(A1)-DOK / TOC_1**”
 - Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki (zał. nr 10)
 - fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z załączonego dokumentu – np. umowy stron) – np. fakt zawarcia umowy, jej warunków wezwania czy ustaleń stron w jakimś bliżej sprecyzowanym zakresie (art. 126 § 1 ust. 5) KPC) – styl „**dowZAL(A1-1)-FAKT / TOC_2**”
 - Zeznania świadka Jana KOWALSKIEGO - styl „**dowNIEza1**”
 - fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka – dodatkowej umowy stron) np. fakt zawarcia dodatkowej, ustnej umowy – styl „**dowŚWIADEK_1 / TOC_3**”
 - Zeznania świadka Andrzeja IGREKOWSKIEGO
 - fakt jakiś tam zupełnie inny, wymyślony dla DRUGIEGO świadka lub DRUGIEJ grupy świadków – styl „**dowŚWIADEK_2 / TOC_5**”
 - jeszcze jeden, żeby były dwa, skoro to druga grupa też
 - Zeznania świadka Romana IKSIŃSKIEGO
 - fakt z kolejnej grupy, wymyślony dla TRZECIEGO świadka lub TRZECIEJ grupy świadków – styl „**dowŚWIADEK_3 / TOC_6**”
 - inny jeszcze fakt, na który ten świadek miałby zeznawać
 - trzeci jeszcze fakt – jak w tym przykładzie to są zupełnie inne tezy dla trzeciego świadka lub trzeciej grupy świadków
 - Przesłuchanie stron - styl „**dowNIEza1**”
 - (w razie niestawiennictwa Pozwanego – przesłuchanie ograniczone do Powoda)
 - fakt, na których strona opiera swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron – np. fakt zawarcia dodatkowej, ustnej umowy – styl „**dowSTRONA_fakty / TOC_4**”
 - fakt kolejny dla strony

V. UZASADNIENIE PRAWNE

5. Umowa

Umowa zawarta z Powodem jest umową **najmu**, na podstawie której Powód oddał Pozwanemu Lokal do używania na czas nieoznaczony, a Pozwany zobowiązał się płacić Powodowi czynsz w kwocie XXXX,00 złotych (wysokość czynszu została zmieniona w Aneksie w zasadzie bezpośrednio po zawarciu Umowy).

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że żadne okoliczności sprawy nie powinny być sporne, albowiem Pozwany wcześniej nigdy nie kwestionował żadnych czynności Pozwanego (w szczególności podstaw do wypowiedzenia Umowy czy skutecznego zawiadomienia), w związku z czym żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania Lokalu jest całkowicie uzasadnione.

6. Obowiązek wydania Lokalu

Umowa w § 7 nakładała na Pozwanego obowiązek niezwłocznego zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie - niezwłocznie po ustaniu stosunku najmu. Także zgodnie z art. 675 §1 KC:

„Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym (...)”.

Nie powinno budzić wątpliwości, że Pozwany zobowiązany był do zastosowania się do wypowiedzenia Umowy dokonanego przez Powoda i we wskazanym terminie winien był zwrócić Lokal. Mimo upływu stosownych terminów oraz mimo prób polubownego rozwiązania sporu, do zwrotu Lokalu nigdy nie doszło.

Zgodnie z 222 §1 KC

„właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.”.

W przedmiotowej sprawie oczywistym jest, że prawo własności Lokalu przysługuje Powodowi, a Pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do Lokalu (Umowa została wypowiedziana w grudniu XXXX r.).

Mając na uwadze powyższe oraz stan faktyczny sprawy, całkowicie uzasadnione jest żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania Lokalu. Jego zwrot umożliwi przywrócenie stanu zgodnego z prawem, tj. takiego, w którym prawo własności Powoda nie będzie naruszane przez podmiot trzeci, jakim jest Pozwany.

VI. POZOSTAŁE KWESTIE MATERIALNOPRAWNE I PROCEDURALNE

7. Data wymagalności roszczenia (art. 187 § 1 ust. 1¹ KPC)

W niniejszej sprawie uzasadnione jest przyjęcie daty następującej po dniu wskazanym w Wypowiedzeniu, tj. 23 grudnia XXXX r.

8. Informacje o podjęciu przez strony mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu (art. 187 § 1 pkt. 3 KPC)

Powód działając zarówno osobiście jak i poprzez profesjonalnego pełnomocnika, próbował polubownie rozwiązać niniejszą sprawę, wysyłając do Pozwanego szereg wezwań do zapłaty oraz wezwań do opuszczenia Lokalu – co jednak nie przyniosło oczekiwanego rezultatu. Pozwany nie zareagował na wezwania, nie wykazał też żaden inny sposób gotowości do rozwiązania sprawy na drodze pozasądowej.

9. Uzasadnienie właściwości Sądu

Właściwość rzeczowa Sądu Rejonowego znajduje oparcie w art. 16 KPC.

Właściwość miejscowa Sądu Rejonowego znajduje oparcie w art. 38 KPC – Lokal położony jest w XXXXXXX.

10. Uzasadnienie dla uiszczonej opłaty sądowej

Wartością przedmiotu sporu w niniejszej sprawie jest kwota dochodzonego roszczenia w kwocie podanej na pierwszej stronie pisma.

Niniejsze postępowanie jest sprawą o wydanie Lokalu, zatem na podstawie art. 27 pkt 11 KSCU, Powód uiścił opłatę sądową w wysokości 200,00 złotych.

Wydruk komputerowy operacji bankowej potwierdzający uiszczenie opłaty sądowej stanowi załącznik formalny nr III do pozwu.

11. Przedłożenie odpisów poświadczonych i zwykłych dokumentów przywołanych w uzasadnieniu

W razie zakwestionowania przez drugą stronę któregokolwiek z dokumentów – i uznania przez Sąd tych zastrzeżeń za uzasadnione – Powód na zarządzenie Sądu przedłoży wszelkie posiadane dokumenty w oryginałach, którymi dysponuje, a w pozostałym zakresie w razie potrzeby złoży dalsze wnioski o żądanie dokumentu od Pozwanego lub osoby trzeciej w trybie art. 187 § 2 pkt 3) KPC lub art. 248 § 1 KPC.

Zgodnie z dyspozycją art. 129 § 1 i § 2 KPC strona powołująca się w piśmie na dokument **dopiero na żądanie przeciwnika** zobowiązana jest złożyć w Sądzie oryginał dokumentu – co uzasadnia przedłożenie zwykłych odpisów pozostałych dokumentów powołanych w uzasadnieniu.

12. Forma prezentacji załączników do pisma

Celem ułatwienia orientacji w dokumentach załączonych do niniejszego pisma, we wszystkich przedkładanych załącznikach pełnomocnik dokonał niewielkiej ingerencji o charakterze technicznym.

Każdy dowód z dokumentu przywołanego w uzasadnieniu, a przedkładany jako załącznik do niniejszego pisma, został oznaczony indywidualnym numerem, odpowiadającym kolejnemu numerowi na liście załączników, który został następnie nadrukowany w nagłówku każdej strony przedkładanych odpisów („Załącznik nr X do pozwu...”), natomiast w stopce nadrukowano numer

strony danego załącznika oraz ogólną liczbę stron danego załącznika („Strona X z Y załącznika nr Z”), co pozwala w razie potrzeby natychmiast przyporządkować każdą pojedynczą kartę załącznika do właściwego miejsca na liście załączników oraz w uzasadnieniu pisma³.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak w PETITUM.

Łukasz Połomski
radca prawny

Załączniki formalne:

- I. Pełnomocnictwo
- II. Opłata skarbową od pełnomocnictwa
- III. Opłata sądowa od pozwu
- IV. Odpis pisma i załączników dla Pozwanego

Załączniki wskazane w uzasadnieniu pisma jako dowody:

1. Wydruk aktualnej księgi wieczystej nr XXXX/XXXXXXXX/X
2. Odpis KRS Pozwanego
3. Umowa z dnia 20 lipca XXXX r.
4. Aneks z dnia 1 sierpnia XXXX r. do umowy najmu
5. Korespondencja e-mail stron z dnia 1 lutego XXXX r.
6. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 maja XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania
7. Korespondencja e-mail z dnia 7 maja XXXX r.
8. Korespondencja e-mail z dnia 5 czerwca XXXX r.
9. Wezwanie do zapłaty z dnia 6 czerwca XXXX r.
10. Wypowiedzenie Umowy z dnia 6 grudnia XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia przesyłki
11. Wezwanie do zapłaty z dnia 3 lutego XXXX r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru przesyłki
12. Jakiś dowód – DOKUMENT-ZAŁĄCZNIK, na poparcie twierdzeń o faktach (np. „Umowa stron z dnia r.”) – styl „**LOWZAL(AI)-DOK / TOC I**”

³ Powód korzystał w tym zakresie z ze specjalnego programu komputerowego – dodatku do MS WORD pod nazwą „Attachi” (www.attachi.pl), który ułatwia skład i kompletowanie pism z dużą liczbą załączników.