

Warszawa, dnia

Sąd Rejonowy
ul.
..... Warszawa

Powód (lokator):

Pozwany (właściciel):

Wartość przedmiotu sporu: (3 x wartość czynszu bez dodatkowych opłat)

Pozew o ustalenie istnienia stosunku najmu i ustanowienie depozytu sądowego

Niniejszym wnoszę:

- 1) O ustalenie, że pomiędzy powodem, a pozwanymi istnieje stosunek najmu lokalu usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. w Warszawie,
- 2) O przeprowadzenie rozprawy także w nieobecności Powodów.
- 3) Wydanie wyroku zaocznego w razie zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 339 Kodeksu postępowania cywilnego, tzn. jeśli pozwany nie stawia się na posiedzenie wyznaczone, na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie.
- 4) Zasądzenie na rzecz powodów od pozwanych poniesionych kosztów postępowania, według norm przepisanych.
- 5) Przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka (Adres doręczenia, Urząd Dzielnicy Warszawa) na okoliczność istnienia stosunku najmu z Miastem w momencie przekazywania nieruchomości właścicielom.
- 6) Przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka (Administracja Nieruchomości Warszawa) na okoliczność przekazania kaucji wpłaconej przez lokatorów nowym właścicielom nieruchomości.
- 7) Przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka (Administracja Nieruchomości Warszawa) na okoliczność wieloletniego zamieszkiwania Powodów w przedmiotowym budynku, oraz uiszczaniu przez nich wszelkich opłat.
- 8) O przeprowadzenie dowodów z załączonych dokumentów na okoliczności wskazane w pozwie.
- 9) Utworzenie depozytu sądowego celem wpłacania czynszu, gdyż istnieje wątpliwość co do okoliczności kto jest uprawniony do pobierania czynszu
- 10) Zwolnienie z kosztów sądowych ze względu na trudną sytuację materialną.

Stan faktyczny

Urząd Dzielnicy wskazał Powodowi najem lokalu komunalnego położonego w nieruchomości przy ul. oraz pobrał od niego kaucję.

Dowód:

Wskazania najmu kwaterunkowego wraz z potwierdzeniem otrzymania kaucji

W następstwie wskazania lokalu do najmu komunalnego, Wydział Zasobów Lokalowych zawarł z

lokatorem umowę najmu. Umowa była wielokrotnie aneksowana.

Dowód:

Umowa najmu lokalu
Aneksy do umowy

Powód zamieszkuje w budynku przy ul.

Dowód:

Zeznanie (adres doręczenia
.....Warszawa) na okoliczność wieloletniego
zamieszkiwania przez Powoda w nieruchomości przy ul.

Decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. (nr)
zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców dawnego właściciela
hipotecznego. ZGN Dzielnicy przekazał administrowanie budynkiem spadkobiercom dawnego
właściciela hipotecznego

Dowód:

Pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami z dnia

Nowy właściciel zawiadomił lokatorów o zmianie własności budynku w piśmie z dnia
.....

Dowód:

Zawiadomienie o zmianie właściciela lokali z

Zgodnie wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1998 r., sygn. Akt III CZ 106/98 wykładnia
Art. 678 Kodeksu Cywilnego wskazuje na to, iż przejęcie nieruchomości przez inny podmiot
zbliżone jest w swej istocie do zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu. Nie powoduje zatem
wygaśnięcia lub uchylecia się od skutków umowy najmu. Z orzecznictwa warszawskich sądów
rejonowych zapadłego w sprawach o eksmisję z powództw właścicieli „dekretowych” wynika, że
sądy nie kwestionowały istnienia prawa najmu w budynkach dekretowych.

W związku z powyższym, należy uznać, że umowa najmu między Powodem, a Pozwanymi nadal
obowiązuje. Mając powyższe na uwadze pozew jest konieczny i uzasadniony.

Wartość przedmiotu sporu została określona zgodnie z art. 23 KPC jako suma czynszu najmu
przedmiotowego lokalu za okres trzech miesięcy (3 x zł =).

Załączniki:

1. Potwierdzenia wpłacenia kaucji (kopia) .
2. Umowa najmu (kopia) .
3. Aneksy umów najmu lokali (kopia) .
4. Pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami.
5. Zawiadomienie o zmianie właściciela lokali