

## Wzór pozwu o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

Poznań, dnia 31 stycznia 2012 r.

**Sąd Rejonowy  
w Poznaniu  
Wydział I Cywilny**

Powódka: Klaudia Grudzień, zam. os. Alberta 13/22, 23-987 Poznań

Pozwani:

1. Krzysztof Grudzień, zam. ul. Masarska 76/11, 23-098 Poznań
2. Gmina Miejska Poznań, ul Wyzwolenia 13, 23-878 Poznań

Wartość przedmiotu sporu: 1365 PLN

Opłata sądowa: 200 zł

### POZEW O USTALENIE NIEISTNIENIA STOSUNKU NAJMU

Wnoszę niniejszym o ustalenie, że pozwany Krzysztof Grudzień nie jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu przy os. Alberta 13/22, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Poznań.

#### Uzasadnienie

Pozwany Krzysztof Grudzień jest byłym mężem powódki Klaudii Grudzień. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29 września 1999 r. rozwiązano przez rozwód małżeństwo powódki i pozwanego, sygn. akt. I CR 188/99.

Pozwany Krzysztof Grudzień wraz z powódką Klaudią Grudzień, w czasie trwania małżeństwa stali się najemcami lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu przy os. Alberta 13/22. Przydział najmu lokalu został dokonany decyzją z dnia 12 marca 1989 r.

*dowody:*

1. *decyzja o przydziale najmu lokalu*
2. *wyrok rozwodowy*

## Wzór pozwu o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

Krzysztof Grudzień nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w Poznaniu przy os. Alberta 13/22 w Poznaniu od roku 1996. W tym to roku, w październiku, pozwany opuścił na stałe przedmiotowy lokal. Od tego czasu w tym lokalu zamieszkiwała wyłącznie Romana Grudzień wraz z córką Ewą Grudzień.

Pozwany Krzysztof Grudzień, od października 1996 r. nie korzystał z praw i nie wykonywał obowiązków wynikających z prawa najmu. Pozwany Krzysztof Grudzień, po opuszczeniu przedmiotowego lokalu zamieszkiwał w Poznaniu przy ul. Masarska 76/11, gdzie zamieszkuje do dnia dzisiejszego.

Jak wynika z orzecznictwa sądowego i doktryny umowa najmu lokalu może być rozwiązana per facta concludentia. Tak też stało się w przypadku umowy najmu jaka łączyła pozwanego Krzysztofem Grudzień z właścicielem lokalu Gminą Miejską Poznań. Pozwany bowiem definitywnie opuścił lokalu i faktycznie w nim nie zamieszkał. Nie bez znaczenie jest to, że nie wykonuje on obowiązków jakie wynikają z umowy najmu, a także nie korzysta z przysługujących mu jako najemcy praw. Pozwany nie łoży czynszu (po opuszczeniu lokalu w 1996 r. nigdy nie zapłacił za czynsz), nie ponosi żadnych innych opłat związanych z mieszkaniem (media), nie interesuje się mieszkaniem, nie dba o nie. Pozwany nie jest uwzględniany w rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela. Umowy na dostawę mediów są zawarte wyłącznie przez powódkę.

W mieszkaniu przy os. Alberta 13/22 w Poznaniu nie znajdują się żadne rzeczy osobiste Krzysztofa Grudzień. Po opuszczeniu lokalu decyzją administracyjną z dnia 7 kwietnia 1999 r. wymeldowano pozwanego z pobytu stałego w lokalu przy os. Alberta 13/22.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, iż Krzysztof Grudzień nie jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu na os. Alberta 13/22.

*dowody:*

- 1. przesłuchanie stron*
- 2. decyzja o wymeldowaniu pozwanego*
- 3. zeznania świadka: Ewa Grudzień, zam. os. Alberta 13/22, 23-987 Poznań*
- 4. zeznania świadka: Miłosz Rawicz, zam. os. Alberta 13/21, 23-987 Poznań*
- 5. zeznania świadka: Jagoda Palec, zam. os. Alberta 13/23, 23-987 Poznań*

Powódka ma interes prawny w uzyskaniu orzeczenia o nieistnieniu stosunku najmu po stronie pozwanego Krzysztofa Grudzień. Gmina Miejska Poznań przeznaczyła lokal przy os. Alberta 13/22 w Poznaniu do zbycia, w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemcy lokalu. Gmina ze względu na to, że pozwany nie rozwiązał umowy najmu przez złożenie stosownego oświadczenia, uznaje Krzysztofa Grudzień za współnajemcę lokalu i wskazuje, że lokal może być zbyty wyłącznie na rzecz współnajemców Krzysztofa Grudzień i Klaudii Grudzień. Uzyskanie sądowego orzeczenia ustalającego, że Krzysztof Grudzień nie jest najemcą lokalu spowoduje, że powódka będzie mogła nabyć lokal samodzielnie.

## Wzór pozwu o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

Jak wynika z orzecznictwa sądowego (np. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 marca 2002 r., sygn.. akt. V CKN 841/2000, LexPolonica nr 385511), w sprawie przeciwko współnajemcy o ustalenie, że względem niego wygasł stosunek najmu, pozwanym powinien być także wynajmujący. Dlatego też pozywam Gminę Miejską Poznań – właściciela lokalu.

Wartość przedmiotu sporu to zgodnie z art. 23 kpc suma czynszu za okres 3 miesięcy, gdyż umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony.

Wobec powyższego wnoszę jak na wstępie.