

WZÓR PISMA

Poznań, dnia

Sąd Rejonowy w _____
Wydział Cywilny
adres: _____

Powód:
[Imię i nazwisko / firma]
[Adres]
PESEL/NIP: _____
e-mail/telefon: _____

Pozwany:
[Imię i nazwisko]
[Adres]
PESEL: _____

Wartość przedmiotu sporu (WPS): _____ zł

(suma miesięcznych stawek rynkowego najmu × liczba miesięcy + należne media/opłaty – jeśli dochodzone)

Opłata od pozwu: _____ zł

Pozew

o ustalenie niezasadności wypowiedzenia podwyżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego

Wnoszę o:

1. ustalenie, że wypowiedzenie dokonane przez Pozwanego dotyczące podwyższenia czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w ... przy ul. ..., doręczone Powodowi w dniu ..., jest nieuzasadnione i nieskuteczne;
2. zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów procesu według norm przepisanych;
3. przeprowadzenie następujących dowodów:
 - z umowy najmu z dnia ... – na fakt zawarcia pomiędzy stronami stosunku najmu i

WZÓR PISMA

ustalenia wysokości czynszu;

- z pisma Pozwanego wypowiadającego wysokość czynszu z dnia ... – na fakt dokonania wypowiedzenia podwyżki czynszu i jego treści;
- z potwierdzenia doręczenia ww. pisma – na fakt daty doręczenia wypowiedzenia powodowi;
- z zeznań Powoda – na fakt otrzymania wypowiedzenia oraz braku jakichkolwiek uzasadnień ekonomicznych w zakresie wysokości podwyżki;
- z opinii biegłego z zakresu gospodarki mieszkaniowej (ewentualnie) – na fakt, że proponowana przez Pozwanego stawka czynszu nie odpowiada kryteriom ustawowym określonym w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

Uzasadnienie

Powód jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. ... w ..., na podstawie umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu Czynsz najmu został ustalony w wysokości ... zł miesięcznie.

W dniu ... Powód otrzymał od Pozwanego pismo zawierające wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu i podwyższenie go do kwoty ... zł miesięcznie ze skutkiem od dnia Wypowiedzenie to zostało dokonane bez podania szczegółowego uzasadnienia, w szczególności nie zawierało wyliczeń kosztów utrzymania lokalu, kosztów eksploatacji czy wyliczeń stopy zwrotu z kapitału.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, podwyżka czynszu może zostać dokonana wyłącznie w granicach określonych ustawą, przy czym obowiązkiem wynajmującego jest przedstawienie najemcy szczegółowego uzasadnienia, gdy czynsz przekracza określony ustawowo pułap. Brak wskazania tych elementów, a także przekroczenie ustawowych limitów podwyżki, skutkuje jej nieuzasadnieniem i nieskutecznością.

Powód ma interes prawny w ustaleniu niezasadności wypowiedzenia, gdyż od jego skuteczności zależy wysokość świadczeń należnych z tytułu umowy najmu oraz ewentualne roszczenia ze strony Pozwanego z tytułu zaległości czynszowych. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powództwo o ustalenie jest dopuszczalne, gdy powód ma interes prawny w rozstrzygnięciu sporu.

Mając powyższe na względzie, wnoszę jak na wstępie.

Podpis Powoda

Załączniki:

WZÓR PISMA

- odpis pozwu z załącznikami dla Pozwanego
- umowa najmu
- pismo wypowiadające wysokość czynszu
- dowód doręczenia wypowiedzenia

Wyjaśnienia dla składającego pozew

1. Podstawa prawna: art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów – reguluje zasady podwyżek czynszu oraz art. 189 k.p.c. – daje prawo do żądania ustalenia nieistnienia skutku prawnego.
2. Termin: najemca ma 2 miesiące od doręczenia wypowiedzenia wysokości czynszu na wniesienie pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 ustawy).
3. Co sprawdzić: czy podwyżka przekracza wskaźniki ustawowe (maks. 3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie).
4. Interes prawny: wniesienie pozwu zabezpiecza najemcę przed konsekwencjami nieuiszczenia wyższej stawki czynszu do czasu rozstrzygnięcia sprawy.
5. Koszty: opłata sądowa od takiego pozwu wynosi 200 zł.