Pozew o opróżnienie i wydanie lokalu - wzór

WZÓR - WERSJA 4, po weryfikacji prawnej z 22.10.2026. Przed użyciem przeczytaj pouczenie na końcu dokumentu. Wzór zawiera trzy warianty uzasadnienia opierające się na różnych podstawach prawnych - wybierz jeden i usuń pozostałe. Każdy wariant ma własny sposób obliczenia wartości przedmiotu sporu.

_____, dnia _____ r.

Powód:
Imię i nazwisko / nazwa: _____
PESEL / KRS / NIP: _____
Adres: _____

Pozwani:
1. _____, adres: _____
2. _____, adres: _____
3. małoletni(a) _____, ur. _____, adres: _____, reprezentowany(a) przez przedstawicieli ustawowych: _____
(oznaczyć wszystkie znane osoby zajmujące lokal, których może dotyczyć nakaz opróżnienia, w tym małoletnich - ci ostatni występują w sprawie przez przedstawicieli ustawowych. Jeżeli nie znasz danych którejś z osób, opisz ją możliwie dokładnie i zaznacz to w pozwie; zob. art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów)

Sąd Rejonowy / Sąd Okręgowy w _____
___ Wydział Cywilny
_____ (adres sądu)
(wybrać według ŁĄCZNEJ wartości przedmiotu sporu: do 100 000 zł włącznie - sąd rejonowy; powyżej 100 000 zł - sąd okręgowy, art. 17 pkt 4 k.p.c. Przy połączeniu żądania opróżnienia lokalu z żądaniem zapłaty wartości obu roszczeń się sumuje)

Wartość przedmiotu sporu:
- co do żądania opróżnienia lokalu (pkt 1): _____ zł
- co do żądania zapłaty (pkt 2, jeżeli jest dochodzone): _____ zł
- **łącznie: _____ zł**

Opłata sądowa:
- od żądania opróżnienia lokalu: 200 zł (opłata stała)
- od żądania zapłaty: _____ zł *(według art. 13 ustawy o kosztach sądowych: do 20 000 zł - kwoty z tabeli w pouczeniu, powyżej 20 000 zł - 5% wartości)*
- **razem: _____ zł**

Pozew o opróżnienie i wydanie lokalu

Działając w imieniu własnym, wnoszę o:

1. nakazanie pozwanym, aby opróżnili i wydali powodowi lokal _____ (mieszkalny / użytkowy) położony w _____ przy ul. _____, nr lokalu _____, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____, wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi;
2. zasądzenie na rzecz powoda tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:
   - od pozwanego ad. 1 kwoty _____ zł za okres od _____ do _____,
   - od pozwanego ad. 2 kwoty _____ zł za okres od _____ do _____,
   wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia _____ do dnia zapłaty;
   (żądanie fakultatywne - usunąć, jeżeli nie jest dochodzone. Wskaż osobno kwotę i okres dla każdego pozwanego, według czasu, w którym faktycznie zajmował lokal. ***Sprawdź podstawę prawną:*** *wobec byłego lokatora, który utracił tytuł prawny - art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów; wobec osoby, która lokal zajęła samowolnie i nigdy nie była związana z właścicielem stosunkiem prawnym - przepisy Kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy, ponieważ art. 18 ust. 1 u.o.p.l. jej nie obejmuje (uchwała SN III CZP 35/19). NIE formułuj żądania jako „solidarnie" bez konsultacji z prawnikiem - odpowiedzialność bywa kwalifikowana jako in solidum, a nie jako solidarność ustawowa. Wobec pozwanego małoletniego co do zasady nie dochodzi się należności za okres sprzed uzyskania pełnoletności)*
3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
4. przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda;
5. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych w uzasadnieniu.

Informacja o próbie pozasądowego rozwiązania sporu (art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.) - element obowiązkowy:
Przed wniesieniem pozwu powód podjął próbę pozasądowego rozwiązania sporu poprzez _____ (opisać: wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu z dnia _____, propozycję ugody z dnia _____, mediację, rozmowy). Próba okazała się bezskuteczna, ponieważ _____.
ALTERNATYWNIE, jeżeli próby nie podjęto: Powód nie podjął próby pozasądowego rozwiązania sporu, ponieważ _____ (wyjaśnić przyczyny - samo pominięcie tej informacji nie powoduje zwrotu pozwu, ale przepis wymaga jej podania).

Uzasadnienie

Powodowi przysługuje prawo własności lokalu opisanego w punkcie 1 pozwu, co wynika z _____ (odpis z księgi wieczystej / akt notarialny / inny tytuł).

Dowód: _____

Wariant A - był zawarty najem (usunąć, jeżeli nie dotyczy)

W dniu _____ strony zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas _____ (oznaczony do dnia _____ / nieoznaczony), z czynszem w wysokości _____ zł miesięcznie, płatnym do ___ dnia każdego miesiąca.

Pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat za okres _____, to jest za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia _____, doręczonym w dniu _____, powód uprzedził pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczył dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Termin ten upłynął bezskutecznie.

Pismem z dnia _____, doręczonym w dniu _____, powód wypowiedział umowę najmu ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia. Stosunek najmu ustał z dniem _____. Mimo wezwania pozwani nie wydali lokalu.

Dowody: umowa najmu; pismo uprzedzające wraz z dowodem doręczenia; wypowiedzenie wraz z dowodem doręczenia; zestawienie zaległości; wezwanie do wydania lokalu wraz z dowodem doręczenia.

Wartość przedmiotu sporu - wariant A (art. 23 k.p.c.):
Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, wobec czego wartość przedmiotu sporu co do żądania z punktu 1 stanowi suma czynszu za okres trzech miesięcy: _____ zł x 3 = _____ zł.
Alternatywnie, przy umowie na czas oznaczony: wartość przedmiotu sporu stanowi suma czynszu za czas sporny, lecz nie więcej niż za rok, to jest _____ zł.

Wariant B - brak tytułu prawnego (usunąć, jeżeli nie dotyczy)

Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Okoliczności objęcia lokalu przedstawiają się następująco: _____. Opisz dokładnie, w jaki sposób pozwany znalazł się w lokalu i kiedy przestał mieć do niego prawo - od tego zależy, czy sąd zastosuje wyłączenie z art. 17 ust. 1, czy będzie orzekał o najmie socjalnym na podstawie art. 14.

Pismem z dnia _____, doręczonym w dniu _____, powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia i wydania lokalu w terminie ___ dni. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Zgodnie z art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego 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. Pozwanym takie uprawnienie nie przysługuje.

Dowody: odpis z księgi wieczystej; wezwanie do wydania lokalu wraz z dowodem doręczenia; _____.

Uwaga do żądania zapłaty w tym wariancie: jeżeli pozwany zajął lokal samowolnie i nigdy nie łączył go z powodem stosunek prawny, roszczenie pieniężne opieraj na przepisach Kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy, a nie na art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów - ten przepis takiej osoby nie obejmuje (uchwała SN III CZP 35/19).

Wartość przedmiotu sporu - wariant B (art. 23^2 k.p.c.):
W sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się, przyjmując - stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej - podaną przez powoda sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości. Powód wskazuje kwotę _____ zł, przyjmując rynkowy czynsz najmu w wysokości _____ zł miesięcznie dla lokalu tego rodzaju i o tej powierzchni w danej lokalizacji.
Podstawa oszacowania (wpisać): oferty najmu porównywalnych lokali / operat / ogłoszenia z dnia _____.
Nie stosuj tu art. 23 k.p.c. - ten przepis dotyczy wyłącznie najmu i dzierżawy.

Wariant C - powództwo współlokatora (usunąć, jeżeli nie dotyczy)

Powód i pozwany są współlokatorami tego samego lokalu. Pozwany swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, co przejawia się w następujący sposób: _____ (opisać konkretne zachowania, ich charakter i okoliczności; przesłanka może zostać spełniona zarówno przez zachowanie powtarzalne, jak i przez jeden czyn o wyjątkowym ciężarze).

Wskazane zachowania mają charakter rażąco naganny oraz w sposób obiektywny uniemożliwiają wspólne zamieszkiwanie w lokalu. Podstawę żądania stanowi art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dowody: notatki urzędowe Policji z interwencji; zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa wraz z rozstrzygnięciami; zeznania świadków _____; dokumentacja medyczna; _____.

Wartość przedmiotu sporu - wariant C:
Wartość przedmiotu sporu wynosi _____ zł.
Nie kopiuj tutaj automatycznie kalkulacji z wariantu A. Sposób ustalenia wartości zależy od charakteru stosunku prawnego łączącego pozwanego z lokalem - skonsultuj to z prawnikiem przed złożeniem pozwu.

Wobec powyższego powództwo jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie w całości.

_____
(podpis powoda albo pełnomocnika)

Załączniki

1. Odpis pozwu wraz z załącznikami dla każdego z pozwanych.
2. Dowód uiszczenia opłaty sądowej (200 zł od żądania opróżnienia lokalu oraz opłata od żądania zapłaty, jeżeli jest dochodzone).
3. Odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający tytuł powoda do lokalu.
4. Umowa najmu (wariant A).
5. Pismo uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia wraz z dowodem doręczenia (wariant A).
6. Wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia (wariant A).

7. Wezwanie do wydania lokalu wraz z dowodem doręczenia.
8. Zestawienie zaległości czynszowych albo wyliczenie odszkodowania za poszczególne okresy i poszczególnych pozwanych.
9. Dokumenty potwierdzające podjęcie próby pozasądowego rozwiązania sporu.
10. Pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 17 zł od każdego stosunku pełnomocnictwa, chyba że zastosowanie ma ustawowe zwolnienie.
11. _____

Pouczenie - przeczytaj przed złożeniem

Opłaty

- Opłata od pozwu o opróżnienie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu jest stała i wynosi 200 zł (art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Ta sama kwota obowiązuje przy lokalu użytkowym, także wtedy, gdy spór między przedsiębiorcami jest rozpoznawany w postępowaniu gospodarczym - jest to przepis szczególny i tryb postępowania go nie zmienia.
- Opłata skarbowa od pełnomocnictwa wynosi 17 zł od każdego stosunku pełnomocnictwa, chyba że zastosowanie ma ustawowe zwolnienie (m.in. pełnomocnictwo udzielone małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu).
- Żądanie zapłaty odszkodowania ma własną wartość przedmiotu sporu i własną opłatę, liczoną według art. 13 ustawy o kosztach sądowych: do 500 zł - 30 zł; ponad 500 do 1 500 zł - 100 zł; ponad 1 500 do 4 000 zł - 200 zł; ponad 4 000 do 7 500 zł - 400 zł; ponad 7 500 do 10 000 zł - 500 zł; ponad 10 000 do 15 000 zł - 750 zł; ponad 15 000 do 20 000 zł - 1 000 zł. Dopiero powyżej 20 000 zł opłata wynosi 5% wartości, nie więcej niż 100 000 zł.
- Opłatę komorniczą za egzekucję opróżnienia lokalu (1 500 zł przy lokalu służącym zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, 2 000 zł przy innym lokalu lub nieruchomości, z dopłatą 1 000 zł od drugiej i każdej kolejnej izby przy lokalu wykorzystywanym wyłącznie do działalności gospodarczej, łącznie maks. 30 000 zł) uiszcza wnioskodawca wraz z wnioskiem o wszczęcie egzekucji (art. 22 ust. 1 ustawy o kosztach komorniczych). Nieuiszczoną opłatę komornik wzywa do uzupełnienia w terminie 7 dni. Odrębnie mogą wystąpić zaliczki na wydatki komornika.

Strony i sąd

- Oznacz wszystkie znane osoby zajmujące lokal, których może dotyczyć nakaz opróżnienia, także małoletnich - działających przez przedstawicieli ustawowych. Jeżeli w toku sprawy okaże się, że obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, sąd wezwie powoda do ich oznaczenia i wezwie je do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Nie oznacza to, że pominięcie kogoś przekreśla sprawę - kosztuje jednak czas.
- Wobec pozwanego małoletniego zachowaj ostrożność przy żądaniu zapłaty. Sąd Najwyższy zakwestionował obciążanie dziecka należnościami za okres sprzed uzyskania przez nie pełnoletności (I NSNc 103/22).
- W sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu, aby umożliwić jej wstąpienie do sprawy po stronie powoda (art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

- Nie licz na szybki wyrok zaoczny. W sprawie o opróżnienie lokalu wyrok zaoczny może zapaść wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego (art. 15 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).
- Właściwość miejscowa: przy roszczeniu ze stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości powództwo można wytoczyć przed sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 37 k.p.c. - właściwość przemienna, czyli wybór). Przy roszczeniu opartym na prawie własności oraz przy roszczeniach o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie związanych z nieruchomością właściwość sądu miejsca położenia nieruchomości jest wyłączna (art. 38 k.p.c.).
- Właściwość rzeczowa: sąd okręgowy rozpoznaje sprawy majątkowe, w których wartość przedmiotu sporu przewyższa 100 000 zł (art. 17 pkt 4 k.p.c.). Przy drogim lokalu użytkowym, umowie terminowej albo po połączeniu eksmisji z wysokim żądaniem zapłaty próg ten bywa przekroczony.

Wymogi formalne

- Przy żądaniu zapłaty podaj datę wymagalności roszczenia oraz datę, od której naliczasz odsetki (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.).
- Pozew musi zawierać informację, czy strony podjęły próbę mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, a jeżeli nie - wyjaśnienie przyczyn (art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.).
- Przy wypowiedzeniu z powodu zaległości konieczne są dwa pisma: najpierw uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę, dopiero potem samo wypowiedzenie. Wypowiedzenie musi być na piśmie pod rygorem nieważności i wskazywać przyczynę (art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Czego ten wzór nie obejmuje

- **Przemoc domowa.** Jeżeli osoba wspólnie zajmująca mieszkanie stosuje przemoc domową i swoim zachowaniem czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, istnieje odrębna i szybsza ścieżka: wniosek o zobowiązanie do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania i jego bezpośredniego otoczenia lub zakazanie zbliżania się do niego, na podstawie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy domowej. To postępowanie nieprocesowe, a nie pozew o eksmisję - nie używaj do niego tego wzoru.
- **Małżonek.** Jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28^1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). W takiej sytuacji powództwo o wydanie rzeczy z art. 222 § 1 k.c. co do zasady nie jest właściwą drogą - sprawę należy skonsultować z prawnikiem.
- **Najem socjalny. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka z urzędu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego albo o jego braku (art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów). Obligatoryjnej ochrony z art. 14 ust. 4 nie stosuje się jednak do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, poza osobami uprawnionymi na podstawie stosunku ze spółdzielnią mieszkaniową albo społeczną inicjatywą mieszkaniową (art. 14 ust. 7). Wyłączenie z art. 17 ust. 1 dotyczy sytuacji, w której zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, czyli gdy pozwany znalazł się w**

lokalu bez żadnej podstawy od samego początku. Nie obejmuje ono automatycznie osoby, która weszła do lokalu legalnie i utraciła tytuł dopiero później, na przykład przez upływ czasu umowy albo wypowiedzenie - w takim wypadku sąd co do zasady nadal orzeka o najmie socjalnym na podstawie art. 14. Jeżeli wyłączenie wchodzi w grę, sąd może mimo wszystko przyznać uprawnienie, gdy byłoby to w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (art. 17 ust. 1a), a samą przyczynę musi wskazać w wyroku (art. 17 ust. 2).

Wzór ma charakter informacyjny i wymaga dostosowania do okoliczności konkretnej sprawy. Usuń warianty, które nie dotyczą Twojej sytuacji, i nie łącz ich ze sobą - każdy opiera się na innej podstawie prawnej i innym sposobie obliczenia wartości przedmiotu sporu. W sprawie o realnych konsekwencjach majątkowych skonsultuj pismo z prawnikiem.

Stan prawny: 22.10.2026. Wzór przygotowany przez Redakcję Weź Prawnika, wezprawnika.pl. Wersja 4 - po weryfikacji prawnej z 22.10.2026 (doprecyzowanie zakresu art. 17 u.o.p.l.).