

# PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

## Wynajmujący żąda wyprowadzki lokatora

Dotyczy: Anglii  
Czerwiec 2021

Jeśli wynajmujący chce, żeby lokator z krótkoterminową umową najmu (assured shorthold tenancy) wyprowadził się, musi postępować zgodnie ze ścisłą procedurą prawną. Wynajmujący musi najpierw złożyć ważne wypowiedzenie: albo wypowiedzenie zgodne z art. 8 Ustawy o mieszkalnictwie, co znaczy, że wynajmujący musi wykazać, że istnieje podstawy do eksmisji, albo wypowiedzenie bez podania powodu („no fault”) na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie, które może zostać unieważnione, jeśli wynajmujący:

1. nie zabezpieczył odpowiednio kaucji;
2. nie uzyskał odpowiedniej licencji na lokal;
3. otrzymał od władz lokalnych w ciągu ostatnich sześciu miesięcy nakaz wprowadzenia ulepszeń lub dokonania napraw w trybie pilnym;
4. obciążył najemcę opłatą zakazaną przez Ustawę o opłatach od najemców (Tenant Fees Act);
5. nie przekazał najemcy zaświadczenia o bezpieczeństwie instalacji gazowej, przewodnika dla najemców („How to Rent”) oraz certyfikatu efektywności energetycznej (EPC).

Listę kontrolną do weryfikacji poprawności wypowiedzenia na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie można znaleźć tutaj: <https://nearlylegal.co.uk/section-21-flowchart/>.

### Kiedy najemca może otrzymać wypowiedzenie?

Najemca może otrzymać wypowiedzenie na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie, jeśli ma umowę odnawialną (periodic/rolling tenancy), jeśli wynajmujący wykorzysta klauzulę zerwania (break clause) albo jeśli kończy się okres umowy najmu na czas określony. Wypowiedzenie może zostać wysłane najemcy nie wcześniej niż cztery miesiące po rozpoczęciu pierwszej umowy najmu, jaką najemca miał po wprowadzeniu się.

W okresie umowy najmu na czas określony wynajmujący może wyeksmitować lokatora tylko z określonych przyczyn, np. takich jak zaległości czynszowe lub antyspołeczne zachowanie.

### Jaki okres wypowiedzenia przysługuje najemcy?

Od 1 czerwca 2020 r. okres wypowiedzenia w większości przypadków (w tym w przypadkach opartych na art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie) wynosi 4 miesiące (do wyjątków należy uzasadnienie oparte na antyspołecznym zachowaniu lub zaległościach czynszowych wyższych niż cztery miesiące). W okresie od 29 sierpnia 2020 r. do 31 maja 2021 r. standardowy okres wypowiedzenia wynosił 6 miesięcy. Okresy wypowiedzenia zmieniają się latem/jesienią 2021 r. – tutaj można sprawdzić najnowsze zasady: [https://www.generationrent.org/i\\_have\\_been\\_asked\\_to\\_move\\_out](https://www.generationrent.org/i_have_been_asked_to_move_out).

### Po upływie okresu wypowiedzenia

Po upływie okresu wypowiedzenia najemca nie musi się wyprowadzić. Jeśli najemca nie wyprowadzi się, wynajmujący musi wystąpić do sądu o nakaz opróżnienia lokalu (possession order), a następnie tylko wyznaczeni przez sąd komornicy mogą zgodnie z prawem zmusić najemcę do opuszczenia mieszkania. Jeśli jednak wynajmujący wystąpi do sądu o nakaz opróżnienia lokalu, najemca może zostać obciążony kosztami wynajmującego, dlatego warto zasięgnąć specjalistycznej porady.

Wypowiedzenia tracą ważność po 6 miesiącach, jeśli zostały wydane do 28 sierpnia 2020 r. włącznie, oraz po 10 miesiącach, jeśli data ich wydania przypada w okresie od 29 sierpnia 2020 r. do 31 maja 2021 r. Ważność wypowiedzeń wydanych 1 czerwca 2021 r. lub później wygasa po 8 miesiącach.

### Rozprawy sądowe w sprawach o eksmisję

Jeśli wynajmujący wystąpi do sądu z pozwem o eksmisję najemcy, odbędzie się rozprawa w tej sprawie (possession hearing). Najemca będzie o tym wiedział, gdyż otrzyma dokumenty sądowe, w tym:

- kopie formularzy pozwu o opróżnienie lokalu (claim for possession);
- formularz odpowiedzi na pozew;
- zawiadomienie o terminie rozprawy sądowej.

Wynajmujący starający się o eksmisję na drodze sądowej muszą przedstawić informacje o wpływie pandemii na najemców.

Formularz odpowiedzi na pozew daje najemcy możliwość wyjaśnienia zaległości w płaceniu czynszu i wpływu pandemii na najemcę oraz przedstawienia własnego zdania, jeśli najemca nie zgadza się z twierdzeniami wynajmującego zawartymi w formularzach pozwu. Najemca może wystąpić przeciw wynajmującemu z pozwem wzajemnym, jeśli nie dokonał on napraw w lokalu, nie zabezpieczył kaucji lub nękał najemcę. W takim wypadku należności, które wynajmujący jest winien najemcy, mogą zostać potrącone z należności najemcy wobec wynajmującego.

W przypadku najemców znajdujących się w wyjątkowo trudnej sytuacji (exceptional hardship) termin eksmisji może zostać opóźniony do sześciu tygodni. Ponadto rząd przeprowadza pilotażowy program mediacji jako element procedury eksmisyjnej, aby podjąć próbę rozstrzygnięcia sporu przed oficjalną rozprawą. Najemcy zainteresowani mediacją mogą poruszyć tę kwestię podczas bezpłatnych porad prawnych w dniu przeglądu sprawy (review date). Poza wymienionymi opcjami najemcy, którzy otrzymali ważne wypowiedzenie na podstawie art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie, nie mają innej możliwości zakwestionowania eksmisji. Więcej informacji można znaleźć na stronie <https://bit.ly/3uQT8aH>.

Jeśli nie ma powodu do eksmisji najemcy, sędzia umorzy sprawę. Może się to zdarzyć, jeśli:

- wynajmujący nie postępował zgodnie z właściwą procedurą;
- wynajmujący lub jego przedstawiciel nie stawiał się na rozprawie;
- najemca spłacił zaległości czynszowe, które są podstawą pozwu o opróżnienie lokalu.

Jeśli sędzia umorzy sprawę, najemca może pozostać w mieszkaniu. Jeśli wynajmujący nadal chce wyeksmitować najemcę, musi rozpocząć procedurę sądową od początku.

Sędzia może opóźnić sprawę, dopóki najemca będzie płacił czynsz oraz każdego miesiąca pewną sumę na poczet zaległości. W zaległości od wydanego nakazu, jeśli najemca nie będzie przestrzegał jego warunków, zostanie wyeksmitowany albo wynajmujący będzie ponownie musiał wnieść sprawę do sądu.

### Egzekucja nakazu eksmisji

Jeśli sąd wyda nakaz opróżnienia lokalu, najemcy wyznaczony zostanie kolejny okres na wyprowadzenie się, po którym wynajmujący będzie mógł złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej. Od 1 czerwca 2021 r. komornicy mogą przeprowadzać wszystkie eksmisje. Komornicy muszą zawiadomić najemcę o terminie eksmisji 2 tygodnie wcześniej.

### Kiedy eksmisja jest nielegalna?

Jeśli wynajmujący nie ma komorników wyznaczonych przez sąd w celu egzekucji nakazu eksmisji, to próba zmuszenia najemcy do wyprowadzki albo wymiana zamków w drzwiach jest przestępstwem.

Wynajmujący próbują czasem zmusić lokatorów do opuszczenia lokalu przez zastraszanie lub odcinanie mediów. Jest to nękanie, które także jest przestępstwem.

Władze lokalne i policja mogą pomóc najemcy i interweniować w celu zapobieżenia nękanu i nielegalnej eksmisji. Więcej informacji: <https://ch1889.org/safer-renting>.

Informacje zawarte w niniejszym informatorze są poprawne w chwili publikacji. Aby uzyskać dodatkową pomoc, odwiedź stronę [www.generationrent.org/find\\_expert\\_advice](http://www.generationrent.org/find_expert_advice).