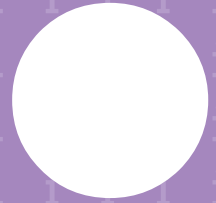




The Scottish
Government



Ochrona przed bezprawną eksmisją i nękaniami

DLA LOKATORÓW PRYWATNYCH LOKALI MIESZKALNYCH



Informator dla lokatorów prywatnych lokali mieszkalnych

Prawo chroni lokatorów, którzy wynajęli lokal mieszkalny od prywatnego właściciela, przed nękaniami i bezprawną eksmisją. Ustawa z 1984 r. o wynajmie lokali mieszkalnych (Szkocja) [Rent (Scotland) Act] stanowi, że bezprawne – tj. bez nakazu sądowego - eksmitowanie lokatora lub nękanie go (np. przez zastraszanie, wyłączanie wody czy prądu) w celu zmuszenia go do opuszczenia lokalu, przez właściciela, agenta lub kogokolwiek innego – np. sąsiada – jest przestępstwem kryminalnym. Ta broszura opisuje prawa lokatora i informuje, co może zrobić lokator, który czuje się obiektem nękania lub któremu zagrożono eksmisją.

Ustawa ta dotyczy prawie wszystkich osób, które wynajęły lokal mieszkalny od prywatnego właściciela. Oznacza to, że prawo chroni lokatorów bez względu na to, czy posiadają pisemną umowę najmu.

Ustawa o bezprawnej eksmisji i nękanii dotyczy prawie wszystkich osób, które wynajęły lokal mieszkalny od prywatnego właściciela.

Bezprawna eksmisja

Co to jest bezprawna eksmisja?

Bezprawna eksmisja ma miejsce wtedy, gdy właściciel usiłuje zmusić lokatora do opuszczenia lokalu bez dopełnienia właściwych procedur sądowych. Zgodnie z przepisami właściciel, który chciałby odzyskać swoje mieszkanie lub dom, ma obowiązek przestać lokatorowi formalne **wypowiedzenie (notice to quit)**. Prawo określa minimalny okres wyprzedzenia, z jakim można wypowiedzieć najem. W większości przypadków lokator opuszcza lokal dobrowolnie, bez potrzeby uciekania się do pomocy sądu.

Właściciel nie może go eksmitować lokatora, który po upływie terminu wypowiedzenia dalej zajmuje lokal, aż do uzyskania **nakazu sądowego (court order)**. Nakaz sądowy jest dokumentem uprawniającym właściciela do odzyskania posiadania lokalu. Przed uzyskaniem nakazu sądowego w większości przypadków (zależnie od okoliczności) właściciel jest zobowiązany do wręczenia lokatorowi **zawiadomienia o wszczęciu postępowania (notice of proceedings)**. Jest to formalne pismo zawiadamiające lokatora o zamiarze złożenia wniosku w sądzie okręgowym (Sheriff Court) o wydanie nakazu

sądowego, z wyszczególnieniem powodów eksmisji.

Dalsze informacje na ten temat znajdują się w broszurze wydanej przez rząd Szkocji „*Assured Tenancies in Scotland - Your Rights and Responsibilities*” (Gwarantowany najem lokalu w Szkocji – prawa i obowiązki lokatora), a w przypadku najmu, który rozpoczął się przed 1989 r., w broszurze „*Regulated Tenancies in Scotland: Your Rents, Rights and Responsibilities*” (Regulowany najem lokalu w Szkocji – prawa i obowiązki lokatora). Obie broszury można pobrać z naszej strony internetowej: **www.scotland.gov.uk/Topics/Housing/Housing** lub otrzymać telefonując pod numer 0131 244 5528.

Jeżeli właściciel nie zastosował się do przepisowych procedur, należy zwrócić się o pomoc do policji i/lub do samorządu lokalnego. Policja i władze lokalne często dzielą się informacjami. W niektórych przypadkach dotyczy to również składanych przez lokatorów skarg na właścicieli lokali. Lokator zostaje powiadomiony o zamiarze przekazania takich informacji innej instytucji i ma prawo nie wyrazić na to zgody.

Czy właściciel lokalu potrzebuje nakazu sądowego, aby wydalic lokatora?

Właściciel nie potrzebuje nakazu sądowego, jeżeli lokator wyraża gotowość do dobrowolnego opuszczenia lokalu. W większości przypadków odmowy lokatora właściciel **ma obowiązek uzyskać nakaz sądowy**, zanim będzie mu wolno wyeksmitować lokatora lub osobę zajmującą lokal na podstawie umowy o udostępnieniu go. Wymóg ten dotyczy lokatorów użytkujących lokal na podstawie gwarantowanej krótkoterminowej umowy najmu (short assured tenancy) – najbardziej rozpowszechnionej formy najmu, gwarantowanej umowy najmu (assured tenancy) lub (przed 1989 r.) regulowanej umowy najmu (regulated tenancy).

Podobne zasady obowiązują w odniesieniu do eksmisji osób mieszkających w tym samym lokalu, co właściciel (lodgers). Właściciel powinien złożyć wypowiedzenie ze stosownym wyprzedzeniem i nie ma prawa do przeprowadzenia eksmisji bez nakazu sądowego, pomimo iż współlokator nie jest upoważniony do zajmowania lokalu przez okres dłuższy niż uzgodniono. Przepis ten nie dotyczy jedynie przypadków, w których właściciel lokalu dzieli pokój ze współlokatorem.

Zwykle właściciel *nie* potrzebuje nakazu sądowego w celu wydalenia lokatora zamieszkującego lokal tymczasowo – dotyczy to na przykład mieszkańców schronisk dla bezdomnych. Nakaz sądowy nie jest zazwyczaj niezbędny w przypadku lokatorów użytkujących lokal mieszkalny z tytułu zatrudnienia.

Wprawdzie właściciel nie potrzebuje nakazu sądowego w celu eksmitowania osób mieszcących się w powyższych kategoriach, jest jednak zobowiązany do wypowiedzenia umowy najmu ze stosownym wyprzedzeniem. Prawo zajmowania lokalu może stanowić stosunek najmu (tenancy), nawet jeżeli nie jest nim według umowy, dlatego też lokatorom zagrożonym eksmisją radzimy zasięgnąć porady w Biurze Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau), organizacji Shelter, w lokalnym samorządzie lub u adwokata/radcy prawnego.

W większości przypadków odmowy opuszczenia lokalu przez lokatora właściciel jest zobowiązany uzyskać sądowy nakaz eksmisji.

Nękanie

W myśl Ustawy z 1984 r. o najmie (The Rent (Scotland) Act 1984) przepisy łamię również właściciel lokalu, który:

- ▶ dopuszcza się działań potencjalnie zakłócających spokój i wygodę lokatora lub osoby z nim mieszkającej;
- ▶ wycofa lub wstrzyma usługi, do których lokator ma prawo.

W przypadku, kiedy celem wyżej opisanego postępowania jest nakłonienie lokatora do opuszczenia lokalu lub uniemożliwienie korzystania z przysługujących mu praw, właściciel jest winny **złamania prawa**, za które grozi kara grzywny do 5 tysięcy funtów, kara 6 miesięcy pozbawienia wolności lub obydwie kary.

Co to jest nękanie?

Nękanie jest bardzo szerokim pojęciem, stosowanym do określenia wielu różnych czynów. W tej broszurze zajmujemy się nękaniami tylko w sensie działań podejmowanych w celu zmuszenia lokatora do opuszczenia zajmowanego przez niego lokalu.

Nękanie może przybierać różne formy, włącznie z przemocą fizyczną. Jednak próby zmuszenia lokatora do opuszczenia lokalu mieszkalnego lub powstrzymania go od jakichś działań podejmowane przez właściciela nie zawsze są zauważane przez innych.

W przypadkach, kiedy lokator postrzega postępowanie właściciela jako formę dręczenia, sąd może – lecz nie musi – zgodzić się z takim punktem widzenia. Także odmowa wypełniania obowiązków może zostać potraktowana jako forma nękania. Na przykład w określonych okolicznościach za nękanie uważa się sytuacje, kiedy właściciel:

- ▶ naumyślnie nie wykonuje ważnych napraw
- ▶ odcina dostawę prądu lub wody
- ▶ przekazuje lokatorowi tylko jeden klucz, podczas gdy w lokalu zamieszkuje więcej osób, albo wymienia zamki i lokator nie może wejść do lokalu
- ▶ (lub jego znajomi) zachowuje się aspołecznie, np. powodując hałasy w nocy w sąsiednim domu czy mieszkaniu.

Z drugiej strony właściciel może mieć uzasadnione powody do podjęcia określonych działań. Właściciel oskarżony o nękanie lokatora może więc czasem przedstawić przekonujące wyjaśnienie swoich działań.

W zależności od okoliczności lokator może podjąć szereg różnych kroków. Można zgłosić tego rodzaju postępowanie policji, ale warto również zasięgnąć porady samorządu lokalnego lub poradni, takiej jak lokalny oddział Biura Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau) czy organizacja Shelter (dane kontaktowe tych organizacji znajdują się na końcu tej broszury). Nawet jeżeli lokator nie życzy sobie interwencji policji, warto zgłosić sprawę policji. Zostanie ona wtedy odnotowana w aktach policyjnych i może zostać wykorzystana w przyszłości, w przypadku kolejnych skarg, złożonych przez tego samego lokatora lub przez inne osoby zajmujące lokale właściciela, którego dotyczy pierwsze zażalenie. Można też zasięgnąć formalnej porady prawnej.

Czy mogę otrzymać odszkodowanie, jeżeli wprowadziłem się w rezultacie nękania albo zostałem bezprawnie wyeksmiowany?

Tak. Ustawa o mieszkalnictwie (Szkocja) z 1988 r. [Housing (Scotland) Act 1988] przewiduje, że jeżeli lokator został bezprawnie wyeksmiowany lub nękany do takiego stopnia, że musiał opuścić zajmowany lokal, sąd może przyznać mu odszkodowanie. Wysokość odszkodowania ustala się zwykle w oparciu o rozmiar korzyści finansowej odniesionej przez właściciela w wyniku sprzedaży nieruchomości bez lokatora w porównaniu z ceną, jaką uzyskałby za tę nieruchomość, gdyby lokator nadal w niej mieszkał.

Stosowne uzasadnienie podjętych działań zwalnia właściciela z obowiązku zapłaty grzywny.

Ustawa z 1988 roku nie przewiduje wypłaty odszkodowania w przypadkach, kiedy lokator ma możliwość powtórzonego zajęcia lokalu przed zakończeniem postępowania, również w następstwie nakazu wydanego przez sędziego na wniosek eksmitowanego. Sędzia może ponadto zmniejszyć wysokość odszkodowania, jeżeli uzna, że właściciel zapewnił lokatorowi możliwość powtórzonego zajęcia lokalu przed rozpoczęciem postępowania sądowego, a odrzucenie tej oferty nie było uzasadnione.

Alternatywne sposoby rozwiązania sporu

Nie zawsze zachodzi konieczność kierowania sprawy na drogę sądową. Czasem wystarczy ostrzeżenie od władz lokalnych lub od adwokata/radcy prawnego lokatora. Urzędnicy władz lokalnych ds. prywatnego sektora wynajmu mieszkań często podejmują się rozwiązania sporów między wynajmującymi a lokatorami. Porad dotyczących tych problemów udzielają też poradnie w sprawach mieszkaniowych (housing advice centres) i Biura Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau).

W niektórych przypadkach wyegzekwowanie należnych lokatorowi praw wymaga, zwrócenia ingerencji policji, a następnie sądu. Istnieje przekonanie, że rozstrzygnięciom instytucjonalnym towarzyszą zwykle negatywne emocje. Można jednak uniknąć trudności korzystając z porady prawnej. Miejscowy adwokat/radca prawny specjalizujący się w sprawach spornych między wynajmującymi a lokatorami wyjaśni, czy składającemu skargę przysługuje pomoc finansowa na pokrycie kosztów porady prawnej i przedstawicielstwa w sądzie.

W przypadkach, kiedy lokator postrzega postępowanie właściciela jako formę dręczenia, sąd może – lecz nie musi – zgodzić się z takim punktem widzenia.

Rejestracja właścicieli prywatnych lokali pod wynajmem

Prywatni właściciele wynajmowanych lokali mieszkalnych w Szkocji muszą zarejestrować się u władz lokalnych. Rejestracja wymaga uprzedniej autoryzacji przez władze lokalne. Przy rozpatrywaniu podania brany jest pod uwagę szereg informacji, m.in. czy właściciel naruszył w przeszłości prawo dotyczące spraw mieszkaniowych.

Jeżeli istnieją niezbite dowody, że dopuszczał się nękania lub bezprawnej eksmisji lokatora, winny one zostać uwzględnione przy rozpatrywaniu podania o zarejestrowanie. Jeżeli właściciel jest już zarejestrowany, decyzja ta podlega ponownemu rozpatrzeniu, a winnemu grozi wykreślenie z rejestru.

Właściciel nie może legalnie wynajmować lokalu, jeżeli nie złożył wniosku o rejestrację lub jeśli wniosek odrzucono.

Właściciel nie może legalnie wynajmować lokalu, jeżeli nie złożył wniosku o rejestrację lub jeśli wniosek odrzucono. W przypadku nielegalnego wynajmowania lokalu mieszkalnego władze lokalne mogą podjąć działania w myśl Ustawy z 2004 r. o zachowaniach szkodliwych społecznie (Szkocja) [Antisocial Behaviour etc. (Scotland) Act]. Przewidziane kary są dotkliwe, co powinno powstrzymać właścicieli od naruszania prawa i zachęcać ich do utrzymywania swoich lokali w stosownym stanie.

Użyteczne kontakty

Istnieje szereg instytucji, do których można zwrócić się o poradę.

Trzeba również podjąć decyzję, czy zgłosić problem policji – niżej wymienione organizacje mogą w tym pomóc.

W lokalnej radzie gminy/miasta (council) działa często specjalny urzędnik do spraw prywatnie wynajmowanych lokali mieszkalnych, który służy pomocą w trudnych sytuacjach związanych z wynajmem. W przypadku bezprawnej eksmisji można się zwrócić o pomoc do zespołu ds. bezdomnych (homelessness team). Adres i numery telefonów władz lokalnych znajdują się w książce telefonicznej. Ich centrala połączy zainteresowanych z właściwą osobą.

Ponadto poradę można uzyskać od adwokata/radcy prawnego, w ośrodku porad prawnych (law centre), ośrodku pomocy w sprawach mieszkaniowych (housing aid centre) lub Biurze Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau).

Dane kontaktowe najbliższego **Biura Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau)** znajdują się w książce telefonicznej oraz na stronie internetowej www.cas.org.uk. Tam uzyskać można niezależną poradę i wsparcie.

Ośrodki pomocy w sprawach mieszkaniowych Shelter (Shelter Housing Aid Centres, (SHAC))

oferujące bezpłatnie niezależną poradę i wsparcie znajdują się w Edynburgu, Glasgow i Dundee. Dane kontaktowe i godziny otwarcia znajdują się w książce telefonicznej oraz na stronie internetowej

<http://scotland.shelter.org.uk/home/nearyou.cfm>. Można także zadzwonić na bezpłatną infolinię organizacji Shelter, tel. 0808 800 4444.

W lokalnej radzie gminy/miasta (council) działa często specjalny urzędnik do spraw prywatnie wynajmowanych lokali mieszkalnych, który służy pomocą w trudnych sytuacjach związanych z wynajmem.

9 Ochrona przed bezprawną eksmisją i nękaniami

Dla lokatorów prywatnych lokali mieszkalnych

Edinburgh Shelter Housing Aid Centre

Ground Floor, Unit 2
Kittle Yards, Causewayside
Edinburgh EH9 1PJ
Tel: 0844 515 2400

Dundee Shelter Housing Aid Centre

1 Courthouse Square
Dundee DD1 1NH
Tel: 0844 515 2528

Glasgow Shelter Housing Aid Centre

First Floor Suite 2
Breckenridge House
274 Sauchiehall Street
Glasgow G2 3EH
Tel: 0844 893 5560

Stowarzyszenie *Law Society of Scotland* pomaga znaleźć odpowiedniego lokalnego adwokata/radcę prawnego (**solicitor**). Dane kontaktowe *Law Society of Scotland*:

www.lawscot.org.uk/find, Yellow Pages online: **www.yell.com**, Adres:
Law Society of Scotland
26 Drumsheugh Gardens
Edinburgh EH3 7IR
Tel: 0131 226 7411

Uwaga:

Niniejszej broszury nie należy traktować jako autorytatywnej wykładni prawa. Takiej wykładni mogą dokonać wyłącznie sądy. Broszura omawia tylko niektóre przypadki i aspekty bezprawnej eksmisji i nękania lokatorów. W razie wątpliwości co do praw i obowiązków lokatorów można zwrócić się o poradę do Biura Porad Obywatelskich, organizacji Shelter lub adwokata/radcę prawnego. Istnieje możliwość uzyskania pomocy prawnej (legal aid) - pokrycia części lub całości kosztów porady prawnej. Niektórzy adwokaci/radcę prawni oferują bezpłatną pierwszą konsultację.

Further copies of this document are available, on request, in audio and large print formats and in community languages, please contact: 0131 244 5528

یہ کی مزید کاپیاں آڈیو کیسیٹ پر اور بڑے حروف کی چھپائی میں اور کمیونٹی کی

ن طلب کیے جانے پر دستیاب ہیں، برائے مہربانی اس پتے پر رابطہ کریں: 0131 244 5528

এই ডকুমেন্ট-এর (দলিল) অতিরিক্ত কপি, অডিও এবং বড়ো ছাপার অক্ষর আকারে এবং সম্প্রদায়গুলোর ভাষায় অনুরোধের মাধ্যমে পাওয়া যাবে, অনুগ্রহ করে যোগাযোগ করুন: 0131 244 5528

Gheibhear lethbhreacan a bharrachd ann an cruth ris an èistear, ann an clò mòr agus ann an cànan coimhearsnachd. Cuir fios gu: 0131 244 5528

इस दस्तावेज़/कागज़ात की और प्रतियाँ, माँगे जाने पर, ऑडियो टैप पर और बड़े अक्षरों में तथा कम्यूनिटी भाषाओं में मिल सकती हैं, कृपया संपर्क करें: 0131 244 5528

ਇਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼/ਕਾਗਜ਼ਾਤ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਕਾਪੀਆਂ, ਮੰਗੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਆੱਡਿਓ ਟੇਪ ਉੱਪਰ ਅਤੇ ਵੱਡੇ ਅੱਖਰਾਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਕੰਮਿਊਨਿਟੀ ਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਚ ਮਿਲ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਕ੍ਰਿਪਾ ਕਰਕੇ ਸੰਪਰਕ ਕਰੋ: 0131 244 5528

此文件有更多備份，如果需要，語音版本和大字體版本及少數種族語言版本也可提供，請聯絡：0131 244 5528

يمكن أن تطلب النسخ الأخرى من هذا المستند كالتسجيل الصوتي والخط المكبر ونسخ بلغات أخرى، يرجى الإتصال على: 0131 244 5528

Aby otrzymać niniejszy dokument w innej wersji językowej, na kasecie lub w wersji z powiększonym drukiem, prosimy o kontakt: 0131 244 5528

© Crown copyright 2007

Ten tekst jest także dostępny na stronie internetowej rządu Szkocji:
www.scotland.gov.uk

RR Donnelley B53570 12/07 (Polish)

Dalsze egzemplarze można otrzymać w
Blackwell's Bookshop
53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

Zamówienia telefoniczne i zapytania
0131 622 8283 lub 0131 622 8258

Zamówienia za pośrednictwem faksu
0131 557 8149

Zamówienia pocztą elektroniczną
business.edinburgh@blackwell.co.uk

Niniejszy dokument uważa się za dokładne odzwierciedlenie oryginału.

