



BEZ GWARANCJI



W praktyce popularną formą najmu lokalu mieszkalnego jest tzw. 'fixed-term assured shorthold tenancy'. Poprzez jej zawarcie najemca uzyskuje prawo do wyłącznego posiadania nieruchomości na czas najmu. Szereg przepisów prawnych ma na celu zapewnienie właściwej ochrony najemcy, m.in. przed nielegalną eksmisją. Pamiętać należy, iż mimo upływu terminu umowy, właściciel nie może żądać zwrotu nieruchomości bez dopełnienia określonych formalności prawnych, w przeciwnym razie może narazić się na odpowiedzialność karną z tytułu nielegalnej eksmisji, przestępstwa zagrożonego karą grzywny i/lub pozbawienia wolności. Niemniej pamiętać należy, iż z zasady własności wynika, iż właściciel zawsze może podjąć decyzję o zakończeniu najmu stosując do tego odpowiednią procedurę wypowiedzenia, w zależności od powodu rozwiązania umowy. Tym samym najem nie daje gwarancji posiadania.

Wynajmujący chcąc poprawnie zakończyć najem zobowiązany jest mocą ustawy the Housing Act 1988 do złożenia wypowiedzenia na dwa miesiące przed upływem terminu umowy. Pamiętać należy, iż wypowiedzenie musi dla swej skuteczności być w formie pisemnej (The Housing Act 1996). W przeciwnym razie najemca z chwilą upływu terminu umowy nie będzie musiał opuścić lokalu a jego umowa przekształci się w umowę periodyczną, odnawialną z każdą zapłatą czynszu. Jeśli najemca nie opuszcza lokalu, właściciel będzie mógł odzyskać posiadanie swej nieruchomości wyłącznie w drodze postępowania sądowego. Należy o tym pamiętać, ponieważ opuszczenie lokalu bez postanowienia sądu w przedmiocie eksmisji, na skutek jedynie ustnej perswazji właściciela, spowoduje, iż najemca nie otrzyma urzędowej w poszukiwaniu socjal-

nego lokalu mieszkalnego, z uwagi na dobrowolne uczynienie się bezdomnym.

Jeśli właściciel dokona prawidłowego wypowiedzenia, może on wnieść pozew do sądu w przedmiocie orzeczenia eksmisji, w sprawie której, przy założeniu prawidłowości wypowiedzenia, sąd nie będzie miał dowolności decyzji, i wyda postanowienie, jak w żądaniu pozwu. Jedyne co sąd może, to wydłużyć czas dla najemcy do opuszczenia lokalu od 14 dni do maksymalnie 6 tygodni, co niejednokrotnie ma ogromne znaczenie w kontekście czasu niezbędnego do znalezienia alternatywnego lokum. Prawomocne orzeczenie eksmisji wiąże najemcę zobowiązując go do przestrzegania jej warunków, zwłaszcza terminu. Oznacza to, iż w przypadku niewykonania postanowienia, właściciel będzie mógł upoważnić komornika sądowego do przeprowadzenia eksmisji. Komornik sądu niższej instancji ('county court') dokonuje stosownego pisemnego powiadomienia najemcy o terminie zamierzonych czynności egzekucyjnych. Często zdarza się, iż najemca objęty postanowieniem eksmisyjnym dowiaduje się w urzędzie, iż 'ma czekać' na pismo, a do tego czasu może spokojnie przygotowywać się do wyprowadzki. Najemca wierzy więc, że ma czas dopóki nie otrzyma pisma od komornika.

Tymczasem sprawa może przybrać zupełnie inny przebieg, jeśli właściciel zdecyduje się na pomoc komornika sądu wyższego, tj. High Court. Wówczas bowiem egzekucyjne postępowanie eksmisyjne jest niemalże natychmiastowe od czasu udzielenia komornikowi stosownych instrukcji. Co ważniejsze z punktu widzenia pozycji najemcy, komornik taki nie dokonuje uprzedniego pisemnego powiadomienia o swych czynnościach. W praktyce

oznacza to, iż komornik puka do drzwi i informuje, iż właśnie w przeciągu kilku godzin odbędzie się eksmisja, bez możliwości jakichkolwiek negocjacji co do czasu wyprowadzki. I nie będzie miało znaczenia, czy najemca to samotna matka z małym dzieckiem czy też wielodzietna rodzina. Może więc dojść do wyrzucenia na „bruk", przy czym decyzyjność urzędników w tym zakresie jest ograniczona, słowem nie mogą oni ulec emocjom w danej, niejednokrotnie tragicznej sytuacji i dokonać przedłużenia terminu wyprowadzki. Ich mocodawcą jest właściciel nieruchomości i tylko jego instrukcje mogą być skutecznie wiążące.

Warto pamiętać, iż co do zasady, zakończenie umowy najmu jest procesem formalnym. Nieprawidłowości po stronie właściciela w w/w przedmiocie (np. zmiana zamków, zastraszanie) mogą kwalifikować się jako naruszenie zagrożone sankcjami prawnymi. Zasada własności zawsze ostatecznie wzmocnia pozycję tego, do którego przedmiotowa nieruchomość należy. Niemniej, pozycja strony słabszej, to jest najemcy, jest również chroniona poprzez odpowiednie mechanizmy prawne. Nigdy jednak ostrożności za wiele biorąc pod uwagę fakt, iż ostatecznie nie ma gwarancji ciągłości umowy najmu na dotychczasowych warunkach.

Artykuł opracowany przez Katarzynę Woźniak
Partner Zarządzający/ Prawnik Euro Lex Partners LLP (City London)
Master of Law (Poland) LLM in Business International Law (UK) LLB (Hons) (UK)

Twój kontakt do kancelarii:

Euro Lex Partners LLP, Tower 42, 25 Old Broad Street, London, EC2N 1HN,
(przy stacji metra Liverpool Street)
Otwarte w godz 9-21- Pracujemy dla klientów również w Sobotę
Tel. 020 8144 8363, Mob 07837214987, Mob 077 7226 0251,
E: office@eurolexpartners.co.uk, www.eurolexpartners.eu
skype: eurolexpartners