



BEZPRAWNA EKSMISJA

Typowa umowa najmu lokalu mieszkalnego gwarantuje właścicielowi prawo powrotu posiadania nieruchomości z chwilą zakończenia terminu umowy. Niemniej obowiązują wówczas określone wymogi prawne dotyczące sposobu wypowiedzenia umowy.

Jeśli właściciel zabezpieczył depozyt zgodnie z obowiązującym prawem, będzie on mógł wypowiedzieć umowę bez określonej przyczyny na podstawie dwu-miesięcznego wypowiedzenia zgodnie z art. 21 ustawy Housing Act 1988. Inne zasady obowiązują w przypadku naruszenia umowy przez najemcę, np. poprzez spowodowanie zaległości czynszowych - wówczas zastosowanie może mieć tryb wypowiedzenia z art. 8 wyżej cytowanej ustawy.

Jak z powyższego wynika, do wypowiedzenia umowy w trybie zwyczajnym, to jest nie opartym na zarzucie naruszenia umowy przez najemcę, istotne jest zabezpieczenie depozytu. Oznacza to, iż właściciel, który nie dokonał takiego zabezpieczenia, nie będzie mógł w sposób skuteczny złożyć wypowiedzenia w trybie art. 21. Jest to jedna z konsekwencji naruszenia ustawy Housing Act 2004, która przewiduje również kompensatę finansową w razie niedopełnienia obowiązków związanych z rejestracją depozytu. Ważne jest, by każdy najemca, z chwilą podpisania nowej lub odnowienia dotychczasowej umowy najmu otrzymał w odpowiednim czasie certyfikat potwierdzający fakt takiej rejestracji. Zabezpieczenie depozytu nie jest opcją dla właściciela, to jego obowiązek prawny, którego naruszenie rodzi dotkliwe konsekwencje prawne.

Należy zwrócić uwagę, iż prawidłowe, to jest zgodne z prawem, rozwiązanie umowy najmu przez właściciela wymaga złożenia wypowiedzenia. Jeśli najemca z chwilą upływu terminu wypowiedzenia nie opuści dobrowolnie lokalu, właściciel nie może podjąć żadnych działań zmuszających lokatora do wypro-

wadzenia się, poza złożeniem sprawy do sądu. Tylko prawomocne orzeczenie sądu może autoryzować eksmisję z lokalu. Co to oznacza? Oznacza to, iż jeśli właściciel podejmuje kroki zmierzające do przymusowego wyprowadzenia najemcy bez orzeczenia sądowniego, dopuszcza się on przestępstwa na mocy ustawy Protection from Eviction Act 1997. Jeśli sprawa znajdzie swój finał w sądzie (magistrates court), właściciel może ponieść karę w postaci grzywny do wartości £5,000 i/lub pozbawienia wolności do 6 miesięcy. Kary orzekane przez sąd wyższej instancji (Crown Court) są odpowiednio wyższe. Ponadto najemca może dochodzić cywilnych roszczeń odszkodowawczych tytułem nękania i/lub nielegalnej eksmisji w sądzie z uwagi na okoliczności wskazane w wyżej cytowanej ustawie.

Klasycznym przykładem nękania w celu zmuszenia lokatora do opuszczenia lokalu bez nakazu sądowego jest zmiana zamków uniemożliwiająca najemcy zarówno dostęp do mieszkania jak i do swoich rzeczy.

Tu pojawia się kolejny problem związany z własnością najemcy. Czy właściciel ma prawo zająć mienie lokatora celem uzyskania zapłaty za zaległy czynsz? Sytuacje takie zdarzają się dość często w praktyce i wynikają z powszechnego przekonania, iż skoro najemca nie płaci naruszając umowę, to właściciel ma „naturalnie” prawo „potrącić” lub wymusić to, co mu się należy. Nic bardziej mylnego w świetle obowiązującego prawa. Odpowiedź na pytanie jest taka, iż właściciel nie ma prawa do zatrzymania czegokolwiek co należy do najemcy tytułem dochodzenia swych należności. Jeśli właściciel podejmuje takie działania, to dopuszcza się on cywilnego czynu niedozwolonego określonego ustawą Torts (Interference with Goods) Act 1977.

Najemca będzie mógł wówczas dochodzić odszkodowania od właściciela na drodze postępowania cywilnego.

Umowa najmu, jak każdy inny rodzaj zobowiązania prawnego, wymaga odpowiedniego respektowania jej zapisów. Ważne jest, by przed jej podpisaniem dokładnie zapoznać się z jej treścią, tak, by określone nią prawa i obowiązki były dobrze zrozumiane, a tym samym świadomie zaakceptowane. Umowa najmu i zawarte w niej procedury muszą odpowiadać wymogom prawa. Jeśli strona postępuje z naruszeniem warunków umownych lub wymogów prawnych, musi liczyć się z określonymi roszczeniami, których dochodzenie może być dotkliwe w skutkach. Warto zaznaczyć, iż najemca jest generalnie „słabszą” stroną tego rodzaju zobowiązania, stąd też szeroka ochrona prawna. Przed wstąpieniem w umowę najmu, najemca powinien więc nie tylko dobrze poznać i zrozumieć jej treść, ale również mieć świadomość istniejących gwarancji, a tym samym potencjalnych roszczeń. Tylko ten, kto jest świadomy swych praw, może skutecznie walczyć z ich naruszeniami.

Artukół 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