



Skarga ochronna

Wynajęcie mieszkania to wbrew pozorom niełatwe zadanie, jeśli pominąć sam etap podpisywania umowy, który może, choć nie musi być bezproblemowy. Najem, a zwłaszcza warunki i tryb jego skutecznego rozwiązania często odbywa się w okolicznościach sporu między stronami. Niestety często do sporu przyczynia się fakt nieprzeczytania umowy przed jej podpisaniem. A jest to przecież podstawowy dokument regulujący najem. Niestety często zdarza się, iż perspektywa zdobycia upragnionego lokalu przesłania obowiązek dokładnego przeczytania umowy i, co ważne, jej zrozumienia.

Jeśli, w trakcie trwania umowy okazuje się, iż właściciel nie wykonuje swych obowiązków zgodnie z umową czy ustawą, np. 'odwiedza' mieszkanie bez uprzedniego powiadomienia lub nie dokonuje wymaganych inspekcji czy napraw, wówczas należy zgłosić problem, najlepiej pisemnie, z uwagi na walor dowodowy. Trzeba pamiętać, iż w przypadku pojawienia się problemu, nie należy go rozwiązywać pochopnie, np. poprzez wstrzymanie płatności czynszu czy dokonanie potrąceń. W ten sposób powstaje ryzyko zakończenia umowy najmu. Nie należy również samemu podejmować tych napraw, które według umowy należą do właściciela. Wyłączenie bez uzgodnień może bowiem skończyć się stratą finansową.

Odrębnym i bardzo istotnym zagadnieniem jest kwestia rozwiązania umowy najmu. Należy tu pamiętać o pewnych podstawowych zasadach, choć tematyka jest obszerna i skomplikowana. Przy typowych umowach najmu, w okolicznościach nie związanych ze sporem dotyczącym płatności czynszu, właściciel może wręczyć najemcy wypowiedzenie w trybie art. 21 ustawy Housing Act 1988 (HA 1998). Istotne zmiany dotyczące sposobu i warunków zakończenia umowy najmu wprowadzone zostały mocą ustawy Deregulation Act 2015 (DA 2015). Należy tu zwłaszcza zwrócić uwagę na te zasady, które ograniczają możliwość wypowiedzenia umowy przez właściciela w omawianym tu trybie.

Wymienić tu można między innymi ochronę najemcy przed zakończeniem umowy niejako w odwecie za skarżenie się na warunki wynajmu. Najemca ma prawo zgłosić problem do lo-

kalnego urzędu mieszkaniowego, jeśli właściciel nie podejmuje wymaganych działań. Urząd z kolei może w sposób formalny powiadomić właściciela o zgłoszonych kwestiach stanowiących ryzyko dla zdrowia czy bezpieczeństwa lokatorów wymagając tym samym podjęcia odpowiednich kroków. W tym okresie co do zasady właściciel nie będzie mógł wypowiedzieć umowy w trybie art. 21. Jeśli właściciel dokonał już takiego wypowiedzenia, będzie ono wówczas nieważne, pod warunkiem, iż zostało ono wręczone najemcy po zgłoszeniu do niego skargi. Jeśli umowa najmu zawarta została na czas określony, co jest typową formą umowy w praktyce, wówczas właściciel nie może złożyć wypowiedzenia umowy w trybie art. 21 w ciągu pierwszych czterech miesięcy od jej zawarcia. Co do zasady postępowanie sądowe będzie musiało być wszczęte w terminie sześciu miesięcy od daty złożenia wypowiedzenia. Co ważne, wypowiedzenie w trybie art. 21 musi być dokonane w odpowiedniej formie, przepisanej prawnie. Nie ma w tym zakresie dowolności. W praktyce zdarza się również, iż właściciel dokonuje wypowiedzenia w omawianym tu trybie mimo, iż sam nie dopełnił określonych obowiązków

ustawowych dotyczących przykładowo zabezpieczenia depozytu, doręczenia ustawowo określonych informacji w przedmiocie ochrony depozytu czy też w przedmiocie certyfikacji gazowej i elektrycznej. W takich przypadkach wypowiedzenie umowy najmu nie będzie miało mocy prawnej. Jeśli w takich okolicznościach dojdzie do wszczęcia postępowania sądowego, najemca będzie miał wówczas ważny argument przeciwko właścicielowi skutecznie wstrzymując eksmisję. Tu należy podkreślić, iż samo wypowiedzenie umowy nie daje właścicielowi gwarancji opuszczenia lokalu z upływem ostatniego dnia wypowiedzenia. Okoliczności bywają różne, zdarza się, iż najemca nie może lub nie chce się wyprowadzić w terminie wypowiedzenia. Wówczas jedną drogą 'wyprowadzenia' lokatora jest uzyskanie przez właściciela postanowienia sądowego w przedmiocie eksmisji. Wszczęcie i przeprowadzenie sądowego postępowania eksmisyjnego daje najemcy dodatkowy czas, jednak w większości przypadków sąd potwierdza prawo właściciela do lokalu tym samym nakładając na najemcę obowiązek opuszczenia lokalu w określonym, relatywnie krótkim czasie.

Artykuł przygotowany przez
Katarzynę Woźniak
Partner Zarządzający | Prawnik
Master of Law | Poland
LLM in Business International Law | UK
LLB (Hons) | UK



Rzetelna porada prawna

... I profesjonalny serwis

Kontakt z kancelarią:
02081448363
www.eurolexpartners.eu