

Sądownictwo New Jersey
Informacje dla najemców domów i mieszkań



Sąd Pierwszej Instancji New Jersey
Dział Prawny
Wydział Cywilny Specjalny
Sekcja Najmu i Dzierżawy

Wprowadzenie

W stanie New Jersey najemca nie może zostać eksmitowany bez wyroku (decyzji) Sądu Pierwszej Instancji New Jersey. Najemca ma prawo do stawienia się w sądzie i obrony przed eksmisją w Sekcji Najmu i Dzierżawy w Wydziale Cywilnym Specjalnym Sądzie I Instancji New Jersey.

Niniejsza broszura zawiera ogólne informacje na temat praw najemcy i możliwego przebiegu postępowania eksmisyjnego. Nie zawiera ona i nie zastępuje porady prawnej i nie dostarcza odpowiedzi na wszystkie możliwe pytania dotyczące sytuacji najemcy. Sytuacje związane z wynajmem lokali użytkowych, wynajmem sezonowym lub sytuacje, w których właściciel mieszka w budynku zawierającym tylko jedno lub dwa mieszkania do wynajęcia, mogą podlegać dodatkowym przepisom.

W celu zasięgnięcia porady prawnej należy skontaktować się z adwokatem. Jeżeli nie mają Państwo adwokata, okręgowa izba adwokacka (bar association) może pomóc w znalezieniu adwokata. Osoby, których nie stać na zaangażowanie prawnika mogą skontaktować się z Działem Usług Prawnych New Jersey (Legal Services of NJ - LSNJ), aby sprawdzić, czy przysługuje im prawo do skorzystania z bezpłatnych usług prawnych.

(<https://www.lsnj.org/LegalServicesOffices.aspx>). Informacje dotyczące pomocy prawnej również dostępne są online pod adresem njcourts.gov.

Personel sądu może dostarczyć listę agencji, które mogą służyć pomocą w opłaceniu czynszu, znalezieniu tymczasowego schronienia lub uzyskania usług prawnych. Informacje o programach pomocy w wynajmie (w tym związanych z pandemią COVID-19) dostępne są online pod adresem <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/> lub njcourts.gov.

Najemcy lub właściciele lokali będący spółką kapitałową (corporation), lub spółką osobową z ograniczoną odpowiedzialnością (limited liability partnership) muszą być reprezentowani przez adwokata praktykującego w New Jersey we wszystkich sprawach złożonych w Sekcji Najmu i Dzierżawy.

Przyczyny, dla których właściciel może eksmitować najemcę

Poniżej podano listę niektórych przyczyn, dla których właściciel może wystąpić o eksmisję najemcy:

- Nieopłacony czynsz.
- Częste opóźnienia w płatności czynszu.
- Wielokrotne naruszanie porządku publicznego.
- Spowodowanie zniszczeń lub szkód majątkowych.
- Naruszenie warunków umowy wynajmu lub innego dokumentu.
- Wyrok skazujący za naruszenie przepisów związanych z narkotykami.

Uwaga: We wszystkich okolicznościach podanych powyżej, z wyjątkiem niepłacenia czynszu, właściciel ma obowiązek wręczyć najemcy pisemne wezwanie do zaprzestania danego zachowania, zanim wystąpi o eksmisję. Kopie wezwania do zaprzestania lub poprawienia danego zachowania *muszą być dołączone do pozwu (dokumentu sądowego)* składanego przez właściciela w sądzie.

Jeżeli właściciel stara się o eksmisję wyłącznie z powodu nieopłacania czynszu, najemca nie może być eksmitowany jeżeli zapłaci całą zaległą kwotę wraz z właściwymi kosztami sądowymi poniesionymi przez właściciela przed zakończeniem godzin urzędowania sądu w dniu procesu lub w ciągu trzech dni roboczych po przeprowadzeniu eksmisji.

Jeśli najemca wniesie opłatę w dniu procesu, **musi** tego dokonać gotówką, uwierzytelnionym czekiem (certified check) lub przekazem pieniężnym (money order) wystawionym na *Treasurer, State of New Jersey*. Sąd nie może przyjąć osobistego czeku. Właściciel nie ma obowiązku przyjęcia osobistego czeku; ale nie może domagać się płatności w formie przelewu bankowego (direct deposit) lub depozytu elektronicznego. Właściciel zobowiązany jest do wystawienia pokwitowania za każdą opłatę czynszu w gotówce i musi współpracować z wszelkimi organizacjami dobroczynnymi lub programami pomocy mieszkaniowej, które zobowiążą się do zapłacenia czynszu najemcy.

Uгода przed dniem rozprawy

Jeżeli najemca i właściciel dojdą do porozumienia (zawrą ugodę) *przed dniem rozprawy*, najemca mimo to musi stawić się w sądzie, aby sędzia mógł przejrzeć i zatwierdzić taką ugodę. Należy przynieść ze sobą oryginał podpisanej ugody.

Konferencja w sprawie trybu postępowania

W każdej sprawie wyznaczona będzie konferencja dotycząca trybu prowadzenia postępowania. Udział w tej konferencji jest obowiązkowy. Większość konferencji odbywa się wirtualnie, bez konieczności przyścia do budynku sądu. Podczas konferencji strony spotkają się z pracownikami sądu, którzy zbiorą od nich informacje, a także udzielą informacji na temat pomocy mieszkaniowej, prawnej i komunalnej lub innych istotnych informacji. Strony będą miały też możliwość ugodowego rozwiązania sprawy bez konieczności przeprowadzania rozprawy sądowej. Strony otrzymają zawiadomienie z sądu o terminie konferencji, zawierające bardziej szczegółowe informacje. *Jeśli właściciel nie stawia się na konferencji, skarga zostanie oddalona, a w przypadku braku stawiennictwa ze strony najemcy, zostanie wszczęte postępowanie zaoczne.* Jeśli któraś ze stron nie może stawić się na konferencji, musi skontaktować się z sądem z wyprzedzeniem w celu zmiany terminu.

Oświadczenie informacyjne najemcy (Tenant Case Information Statement (TCIS))

Właściciele i najemcy muszą wypełnić Oświadczenia informacyjne, które należy złożyć w sądzie przynajmniej 5 dni przed konferencją dotyczącą trybu postępowania. Formularze te są dostępne na stronie nycourts.gov. Informacje zawarte w Oświadczeniach informacyjnych nie są dopuszczalne jako dowody rzeczowe.

Przygotowanie do rozprawy

Najemca musi stawić się w sądzie, aby bronić się przed roszczeniami właściciela. Nie można złożyć pisemnego oświadczenia. Świadkowie występujący w tej sprawie muszą stawić się w sądzie wraz z najemcą; sąd nie przyjmie pisemnego oświadczenia podpisanego przez świadka. Strony niereprezentowane przez adwokata będą musiały przesłuchać własnych świadków. Należy zawczasu przygotować wszelkie pytania do własnych świadków. Należy skontaktować się z sądem, by zorganizować złożenie dokumentacji w swojej sprawie.

Należy przygotować do przedstawienia w sądzie wszystkich dokumentów, które mogą pomóc w udowodnieniu roszczenia. Dokumenty te mogą obejmować:

- kwity za zapłacony czynsz, zrealizowane czeki, przekazy pieniężne,
- kopię umowy najmu, a najlepiej jej oryginał,
- pisma oraz zawiadomienia do i od właściciela lokalu,
- fotografie,
- inne dokumenty, które zdaniem najemcy pomogą mu w obronie w wytoczonej przeciwko niemu sprawie.

Uwaga: Jeśli zdjęcia lub inne dowody zapisane są w telefonie, należy je wydrukować.

Jeśli najemca nie zapłacił czynszu, ponieważ właściciel nie dokonał koniecznych napraw lub konserwacji lokalu, musi on udowodnić w sądzie, że zaistniałe problemy są poważne i wykazać, w jaki sposób wpływają one na możliwość mieszkania w lokalu.

Ważne: W każdym przypadku najemca powinien przynieść ze sobą do sądu pełną sumę pieniędzy, które zdaniem właściciela jest mu winny, *nawet, jeśli nie zgadza się z właścicielem w tej kwestii*. Jeżeli sąd zdecyduje, że najemca jest winny właścicielowi czynsz, powód niepłacenia czynszu nie będzie miał znaczenia. Niestety, okoliczności takie jak choroba, utrata pracy lub nieoczekiwane koszty medyczne nie stanowią legalnych podstaw do niepłacenia czynszu. Jeżeli sąd uzna, że najemca zalega z płatnością i właściciel nie zgodzi się rozłożyć spłat na raty, najemca będzie musiał wpłacić pełną kwotę przed zakończeniem godzin urzędowania sądu w dniu rozprawy; w przeciwnym razie sąd może wydać orzeczenie o przejęciu lokalu przez właściciela. Wydanie orzeczenia o przejęciu lokalu oznacza, że właściciel wygrał sprawę przeciwko najemcy, i że najemca może zostać z tego lokalu usunięty. Jest to pierwszy krok zmierzający do eksmisji..

Najemca musi dokonać wpłaty gotówką, uwierzytelnionym cekiem (certified check) lub przekazem pieniężnym (money order) wystawionym na *Treasurer, State of New Jersey*.

Dzień rozprawy

Zarówno najemca, jak i właściciel, muszą stawić się w sądzie o godzinie i w dniu określonym na wezwaniu. Należy być przygotowanym do przedstawienia wszelkich dowodów rzeczowych

oraz świadków, niezbędnych do obrony swojego stanowiska. Lista wszystkich spraw zostanie ogłoszona na początku posiedzenia sądowego. Po usłyszeniu swego nazwiska podczas czytania listy, należy potwierdzić swoją obecność.

1. JEŻELI NAJEMCA NIE STAWI SIĘ W SĄDZIE (*default*) (sprawa zaoczna) - sprawa zostanie zaocznie rozstrzygnięta na korzyść właściciela. Taka decyzja wydana przeciwko najemcy może prowadzić do jego eksmisji.
2. JEŻELI WŁAŚCICIEL NIE STAWI SIĘ W SĄDZIE (*dismissal*) (oddalenie) - sprawa zostanie oddalona.
3. JEŻELI OBIE STRONY STAWIAJĄ SIĘ W SĄDZIE:
 - Strony zostaną najpierw skierowane na spotkanie z neutralnym rozjemcą, by podjąć próbę ugodowego rozwiązania sprawy. Jeżeli najemca i właściciel dojdą do porozumienia, będą musieli wypełnić odpowiednie formularze, które sędzia będzie musiał przejrzeć i zatwierdzić przed zaakceptowaniem ugody.
 - Jeśli stronom nie uda się rozwiązać sprawy ugodowo, sprawa zostanie przedstawiona sędziemu do rozpatrzenia. Sędzia albo uzna, albo oddali wniosek o wydanie orzeczenia o przejęciu lokalu przez właściciela. Wydanie orzeczenia o przejęciu lokalu oznacza, że właściciel wygrał sprawę przeciwko najemcy i że najemca może zostać z tego lokalu usunięty. Jest to pierwszy krok zmierzający do eksmisji.

Orzeczenie o przejęciu lokalu i nakaz usunięcia

Jeżeli zostanie wydane orzeczenie o przejęciu lokalu, właściciel może podjąć kroki zmierzające do eksmisji najemcy. Jeżeli najemca nie opuści lokalu, funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego, a nie właściciel, wręczy najemcy nakaz usunięcia (*warrant of removal*). Jest to oficjalny, sądowy nakaz opuszczenia lokalu przez najemcę. Po otrzymaniu nakazu usunięcia najemca ma obowiązek opuszczenia lokalu w ciągu *trzech dni roboczych*. W przeciwnym razie właściciel może zwrócić się do funkcjonariusza Wydziału Cywilnego Specjalnego o przeprowadzenie eksmisji..

Po wydaniu orzeczenia o przejęciu lokalu przez właściciela

Po dniu rozprawy najemca nadal dysponuje możliwością zmiany rezultatu przeprowadzonego postępowania, ale musi powiadomić właściciela o zamiarze podjęcia któregoś z następujących działań w sądzie:

- Najemca może zapłacić właścicielowi cały zaległy czynsz wraz z właściwymi opłatami sądowymi w ciągu trzech dni roboczych od przeprowadzenia eksmisji; w takim przypadku właściciel musi w ciągu *dwóch dni roboczych* wystosować do sądu zawiadomienie lub pismo o oddalenie sprawy przeciwko najemcy bez możliwości ponownego wniesienia tego samego powództwa. Jeśli właściciel odmówi przyjęcia płatności lub nie wyśle do sądu zawiadomienia lub pisma, najemca może wnieść wniosek (pisemną prośbę) do sądu o oddalenie sprawy bez możliwości ponownego wniesienia tego samego powództwa.

- Można wystąpić o wydanie formalnego nakazu planowej eksmisji najemcy (Order for Orderly Removal), czyli orzeczenia sądu, które zezwala na przedłużenie czasu wyprowadzki; zwykle okres ten nie przekracza siedmiu dni kalendarzowych.
- Jeśli najemca dysponuje pełną kwotą do zapłaty, ale MINEŁY JUŻ trzy dni od eksmisji; może on zwrócić się o wstrzymanie nakazu eksmisji w związku ze szczególnymi trudnościami (hardship stay), co może wstrzymać eksmisję na okres do sześciu miesięcy. O wstrzymanie nakazu eksmisji można ubiegać się jedynie po zapłaceniu właścicielowi całego zaległego czynszu wraz z wszelkimi kosztami. Po zapłaceniu całej zaległej sumy i uzyskaniu wstrzymania nakazu eksmisji w związku ze szczególnymi trudnościami, najemca nadal zobowiązany jest do przestrzegania warunków pierwotnej umowy najmu i opłacania całości czynszu w okresie objętym wstrzymaniem eksmisji.

Można wystąpić do sądu o unieważnienie (anulowanie) przejęcia lokalu przez właściciela. Taki wniosek jest rzadko rozpatrywany pozytywnie i wymaga bardzo szczególnych okoliczności prawnych.

W celu złożenia wniosku o któreś z powyższych działań, należy skontaktować się jak najszybciej z sekretariatem Wydziału Cywilnej Specjalnej (Office of the Special Civil Part).

Egzekwowanie warunków ugody

Jeżeli najemca uzna, że właściciel lokalu nie dotrzymuje warunków lub nie stosuje się do ugody podpisanej w sądzie, powinien przygotować i złożyć do sądu pisemne oświadczenie (certification). Oświadczenie to stwierdzenie, przygotowane na piśmie i podpisane przez najemcę, wyjaśniające przyczyny, dla których uważa on, że właściciel narusza warunki ugody.

Na koniec oświadczenia należy dołączyć następującą formułę:

“I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.”

(„Zaświadczam, że powyższe oświadczenia złożone przeze mnie są, według mojej najlepszej wiedzy, zgodne z prawdą. Zdaję sobie sprawę, że jeśli którekolwiek z powyższych stwierdzeń zostało celowo podane przeze mnie fałszywie, będę podlegać karze”). Należy koniecznie podpisać i umieścić datę poniżej tej formuły pod oświadczeniem.

Podpisane oświadczenie należy wysłać pocztą lub doręczyć do sądu osobiście, a następnie wysłać kopię właścicielowi, pocztą zwykłą i poleconą (certified mail). Jeżeli właściciel ma adwokata, oświadczenie można wysłać zwykłą pocztą do adwokata zamiast do właściciela. Podpisane zaświadczenie można również przesłać do sądu za pośrednictwem Elektronicznego systemu składania dokumentów sądowych (JEDS) na stronie njcourts.gov.

Kaucja gwarancyjna za lokal mieszkalny

W New Jersey właściciel może wymagać kaucji gwarancyjnej jedynie w wysokości do 1½ miesięcznego czynszu. Właściciel wymaga kaucji gwarancyjnej w celu pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych w okresie wynajmu, albo do pokrycia nieopłaconego czynszu

po wyprowadzeniu się najemcy. Właściciel ma obowiązek wpłacenia kaucji gwarancyjnej na oprocentowane konto w ciągu 30 dni od otrzymania jej od najemcy.

Właściciel ma obowiązek przekazania najemcy na piśmie, w ciągu 30 dni od przyjęcia kaucji, następujących informacji:

1. nazwa i adres banku, w którym została zdeponowana kaucja,
2. kwota depozytu,
3. rodzaj konta,
4. aktualne oprocentowanie konta.

Właściciel musi również przysyłać najemcy uaktualniony wyciąg z konta, zawierający te same informacje, *co roku*, albo w ciągu 30 dni, jeżeli:

- kaucja zostanie przeniesiona na inne konto lub do innego banku; albo
- bank połączy się z innym bankiem; albo
- wynajmowany lokal zostanie sprzedany.

Właściciel musi wypłacać najemcy co roku odsetki gotówką, albo odliczyć kwotę rocznych odsetek od wysokości czynszu do opłacenia.

Właściciel nie może potrącić żadnych kwot z kaucji gwarancyjnej przed opuszczeniem lokalu przez najemcę. Jeżeli właściciel chce wykorzystać kaucję gwarancyjną do opłacenia szkód lub zaległego czynszu, musi powiadomić o tym najemcę na piśmie w ciągu 30 dni od opuszczenia lokalu przez najemcę. Najemca ma obowiązek powiadomić właściciela o nowym adresie, aby mógł się on skontaktować z nim w sprawie kaucji gwarancyjnej. Jeżeli najemca jest winny właścicielowi kwotę przekraczającą kaucję gwarancyjną, albo spowodował szkody w lokalu przekraczające typowe zużycie eksploatacyjne, właściciel może wnieść do sądu sprawę o dodatkową należną sumę. Jeśli najemca jest przekonany, że właściciel nie spełnił wymogów prawnych dotyczących kaucji gwarancyjnej, może on wszcząć osobne postępowanie sądowe przeciwko właścicielowi, dochodząc swoich roszczeń.

Nielegalna eksmisja lub zablokowanie dostępu do lokalu

Właścicielowi nie wolno eksmitować najemcy ani usuwać mienia najemcy z wynajmowanego lokalu bez uprzedniego uzyskania orzeczenia sądu o przejęciu lokalu oraz nakazu usunięcia najemcy. Eksmisji może dokonać jedynie funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego.

Zmuszanie najemcy przez właściciela do opuszczenia mieszkania poprzez zmianę zamków, zamknięcie drzwi na kłódkę lub odcięcie gazu, wody lub prądu jest nielegalne. Właściciel nie może przejąć w posiadanie osobistego mienia lub mebli najemcy, aby zmusić go do zapłacenia czynszu. Jeśli właściciel bezprawnie zablokuje najemcy dostęp do wynajmowanego lokalu, najemca ma prawo złożyć pozew w lokalnym budynku sądu. (Patrz: „CN 10916 - [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#)” – W jaki sposób starać się o zwrot mienia osobistego lub o powrót do wynajmowanego lokalu - w języku

angielskim). W pozwie można wnioskować o przywrócenie dostępu do lokalu, a także ubiegać się o odszkodowanie. Formularze dla najemców dostępne są w Sekretariacie Wydziału Specjalnego Cywilnego Sądu, albo w witrynie njcourts.gov.

Odzyskiwanie ewentualnych kosztów prawnych lub kredytu na poczet czynszu

W przypadku umowy najmu podpisanej *nie wcześniej niż 1 lutego 2014 r.*, która stwierdza, że najemca odpowiada za koszty prawne i wydatki właściciela, i że właściciel może starać się o odzyskanie tych kosztów w formie dodatkowego czynszu, najemcy przysługuje takie samo prawo do uzyskania zwrotu poniesionych kosztów lub opłat prawnych od właściciela, jeżeli sąd przyzna najemcy rację w rozpatrywanej sprawie. Jeżeli jednak najemca uniknął eksmisji po prostu opłacając należny czynsz i nie ma żadnych uzasadnionych powodów, dla których nie opłacał czynszu w terminie, wówczas nie może on występować o zwrot jakichkolwiek kosztów lub honorariów adwokackich.

Niniejsza broszura została opublikowana przez
Sądownictwo New Jersey
Wydział Cywilny

Stuart Rabner
Prezes Sądu Najwyższego

Glenn A. Grant
Dyrektor Administracyjny Sądów

Jennifer M. Perez
Dyrektor, Biuro Usług Sądu Pierwszej Instancji

Taironda E. Phoenix
Zastępca Dyrektora, Wydział Cywilny

njcourts.gov

Ostatnia modyfikacja 06/2024

10288