

Sądownictwo New Jersey

Informacje dla wynajmujących lokale



Sąd I Instancji New Jersey

Dział Prawny

Wydział Cywilny Specjalny

Sekcja najmu i dzierżawy

Wprowadzenie

Większość sporów pomiędzy wynajmującymi lokale oraz najemcami udaje się rozwiązać w Sekcji Najmu i Dzierżawy Wydziału Cywilnego Specjalnego Sądu Pierwszej Instancji New Jersey (Landlord Tenant Section of the New Jersey Superior Court, Special Civil Part).

Ta broszura zawiera ogólne informacje na temat Sekcji Najmu i Dzierżawy. Nie zawiera ona i nie zastępuje porady prawnej i nie dostarcza odpowiedzi na wszystkie możliwe pytania dotyczące tego sądu.

W celu uzyskania porad prawnych dotyczących przysługujących Państwu praw, proszę skontaktować się z prawnikiem. Jeśli nie mają Państwo prawnika, mogą Państwo skontaktować się z Biurem ds. Skierowań (Lawyer's Referral Service) przy lokalnym Stowarzyszeniu Adwokatów (County Bar Association).

Wynajmujący lub najemcy 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.

Sposoby opłacania czynszu przez najemców

Wynajmujący nie może żądać by najemcy wpłacali czynsz w formie przelewu bankowego (direct deposit) lub depozytu elektronicznego i 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.

Typowe pozwy w sprawach dotyczących wynajmu mieszkań

Poniżej podano ogólną listę wybranych przyczyn, dla których Wynajmujący może złożyć pozew w Sekcji Najmu i Dzierżawy:

- niezapłacenie czynszu,
 - ciągłe zaburzanie porządku publicznego,
 - celowe lub spowodowane rażącym niedbalstwem niszczenie lub uszkodzanie mienia,
 - notoryczne opóźnienia w płaceniu czynszu,
 - naruszanie przepisów i zasad po otrzymaniu pisemnego powiadomienia o konieczności stosowania się do wymogów zawartych w umowie o wynajem lub w innym dokumencie,
 - skazanie najemcy za przestępstwo narkotykowe.
-
- Przed złożeniem pozwów dotyczących określonych działań lub zachowań, Wynajmujący musi doręczyć najemcy pisemne powiadomienie z żądaniem zaprzestania danego zachowania lub działania. Wynajmujący może starać się o eksmisję najemcy jedynie wtedy, gdy najemca kontynuuje dane zachowanie lub działanie po otrzymaniu

zawiadomienia z żądaniem zaprzestania. Przed złożeniem pozwu dotyczącego wszelkich innych przyczyn poza niezapłaceniem czynszu, Wynajmujący I musi zwykle powiadomić najemcę o zakończeniu wynajmu wysyłając mu odpowiednie zawiadomienie. Te zawiadomienia muszą być dołączone do pozwu w czasie jego składania. Prawo federalne wymaga, aby Wynajmujący nieruchomości stanowiącej mieszkania komunalne wysłał kopię skargi i wszelkie zawiadomienia o eksmisji do Zarządu mieszkań komunalnych (Public Housing Authority - "PHA") w dniu lub przed dniem złożenia skargi w sądzie.

- Po uzyskaniu orzeczenia o przejęciu lokalu w posiadanie, Wynajmujący nie może złożyć pozwu dotyczącego odebrania niezapłaconego czynszu w Sekcji Najmu i Dzierżawy. Pozwy dotyczące odebrania zaległego czynszu muszą być złożone w zwykłym Wydziale Specjalnym Sądu Cywilnego lub w Sekcji Drobnych Spraw, w zależności od kwoty zaległego czynszu.

Złożenie pozwu

Pozew należy złożyć elektronicznie poprzez elektroniczny system składania dokumentacji (Judiciary Electronic Document Submission - JEDS), drogą pocztową lub osobiście w sekretariacie Wydziału Specjalnego Cywilnego w hrabstwie, w którym znajduje się wynajmowany lokal. Fakty na poparcie skargi zawarte w pozwie muszą być zweryfikowane przez wynajmującego, czyli osobę, która dysponuje osobistą wiedzą na temat tych faktów, a nie przez adwokata wynajmującego (jeśli wynajmujący ma adwokata).

Składając pozew należy wypełnić formularz pozwu i wezwania na sprawę dotyczącą najmu lub dzierżawy, oraz Oświadczenie informacyjne Wynajmującego (Landlord Case Information Statement (LCIS)), które dostępne są online pod adresem njcourts.gov lub w sekretariacie Wydziału Specjalnego Sądu Cywilnego. Każdemu z najemców wymienionych w pozwie należy przedstawić oryginał wezwania oraz pozwu z dwoma kopiami obydwu dokumentów, chyba że dokumentacja zostaje składana elektronicznie poprzez JEDS. Należy dokładnie określić rodzaj składanej skargi, tak jak podano w formularzu pozwu. Wszystkie wypełnione formularze muszą być podpisane. Strony będą poinformowane drogą pocztową kiedy należy stawić się w sądzie.

Oplaty

Listę opłat za złożenie pozwu, nakaz usunięcia najemcy oraz doręczenie dokumentów w Sekcji Najmu i Dzierżawy można uzyskać w witrynie njcourts.gov lub dzwoniąc do sekretariatu Wydziału Specjalnego Sądu Cywilnego w hrabstwie, w którym znajduje się wynajmowany lokal. Czek lub przekaz pieniężny należy wystawić na ***Treasurer, State of New Jersey***.

Ugoda

Jeśli spór zostanie rozstrzygnięty *przed wyznaczoną datą rozprawy*, Wynajmujący lokalu powinien skontaktować się z sądem informując o zawartym porozumieniu. Ugody zawarte w dniu rozprawy zostały opisane w części zatytułowanej "Dzień rozprawy".

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. *Niestawienie się na konferencję spowoduje oddalenie skargi w przypadku wynajmującego lub wydanie wyroku zaocznego w przypadku najemcy.* W przypadku niemożności stawienia się, należy zawczasu skontaktować się z sądem w celu uzyskania zmiany terminu.

Oświadczenie informacyjne wynajmującego (Landlord Case Information Statement (LCIS))

Wynajmujący muszą wypełnić Oświadczenia informacyjne, które należy złożyć w sądzie wraz z pozwem. Formularze LCIS są dostępne na stronie njcourts.gov. Informacje zawarte w Oświadczeniach informacyjnych nie są dopuszczalne jako dowody rzeczowe.

Przygotowanie do rozprawy

Wynajmujący lokal musi stawić się w sądzie i udowodnić, że stwierdzenia zawarte w pozwie są zgodne z prawdą. Należy poczynić przygotowania, aby wszyscy świadkowie niezbędni do udowodnienia sprawy byli obecni w sądzie. Pisemne oświadczenie, nawet, jeśli zostało złożone pod przysięgą, nie może być wykorzystane w sądzie. Dopuszczalne są jedynie osobiste zeznania świadków na sali sądowej. Należy zawczasu przygotować pytania dla swoich świadków, które pomogą w udowodnieniu roszczenia.

Należy przygotować do zaprezentowania wszystkie dokumenty dotyczące wszelkich transakcji, które mogą pomóc w udowodnieniu roszczenia. Dokumenty te mogą obejmować:

- umowy najmu, szacunki, rachunki, kwity za czynsz lub rejestry,
- odrzucone czeki,
- pisma, zdjęcia,

inne dokumenty na poparcie roszczenia.

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

Dzień rozprawy

Zarówno wynajmujący, jak i najemca, muszą stawić się w sądzie o godzinie i w dniu określonym na wezwaniu, chyba że zostaną poinformowani przez sąd inaczej. Należy być przygotowanym wraz ze wszystkimi świadkami oraz dowodami rzeczowymi niezbędnymi do przedstawienia swojej sprawy.

W dniu rozprawy sąd ogłosi listę wszystkich spraw, które wyznaczone zostały na ten dzień. Po usłyszeniu swojego nazwiska należy odpowiedzieć w celu zgłoszenia swojej obecności. Może mieć miejsce jedna z następujących sytuacji:

1. **UGODA** - sąd zachęci wynajmującego oraz najemcę do polubownego rozstrzygnięcia sporu z pomocą neutralnego pracownika sądu. W celu zapewnienia wykonalności ugody wynajmujący lub adwokat wynajmującego, (o ile wynajmujący ma adwokata) musi złożyć pewne oświadczenia w sądzie. Ważne jest, aby strony dokładnie zrozumiały co zostało uzgodnione w zawartym przez nie porozumieniu. Formularze ugody dostępne są w każdym sekretariacie Wydziału Specjalnego Sądu Cywilnego. W przypadku najemców mieszkań reprezentujących się samodzielnie, bez pomocy adwokata, sędzia musi rozpatrzyć i zatwierdzić zawartą ugodę.
2. **ROZPRAWA** - jeśli strony nie są w stanie ugodowo rozwiązać sporu, odbędzie się rozprawa. Sędzia albo uzna, albo oddali wniosek o wydanie orzeczenia o przejęciu lokalu przez wynajmującego.
3. **ODDALENIE** - Jeśli wynajmujący/powód nie stawia się w sądzie, sprawa zostanie oddalona.
4. **WYROK ZAOCZNY** - Jeśli wynajmujący/powód stawia się w sądzie, a najemca/pozwany nie będzie obecny, zostanie wydany wyrok zaoczny na korzyść wynajmującego. W ciągu 30 dni od daty zaocznego rozpatrzenia sprawy wynajmujący powinien złożyć następujące dokumenty:
 - Oświadczenie wynajmującego (Certification by Landlord).
 - Oświadczenie adwokata wynajmującego (Certification by Landlord's Attorney). Ten dokument wymagany jest jedynie, gdy wynajmujący jest reprezentowany przez adwokata.

Te formularze dostępne są w każdym sekretariacie Wydziału Specjalnego Sądu Cywilnego w New Jersey oraz w witrynie njcourts.gov. Zdecydowanie zaleca się wypełnienie i złożenie tych formularzy w sądzie w wyznaczonym dniu rozprawy. Orzeczenie w sprawie przejęcia lokalu przez wynajmującego nie zostanie wydane przed złożeniem tych formularzy, co musi nastąpić w ciągu 30 dni od daty rozprawy.

Orzeczenie o przejęciu lokalu i nakaz usunięcia

Jeśli wydane zostanie orzeczenie o przejęciu lokalu, funkcjonariusz Wydziału Specjalnego Cywilnego może dokonać usunięcia najemcy na wniosek wynajmującego. Wynajmujący nie może osobiście eksmitować najemcy. W New Jersey może tego dokonać jedynie funkcjonariusz Wydziału Specjalnego Cywilnego.

Nakaz usunięcia najemcy jest to oficjalne orzeczenie sądu nakazujące najemcy opuszczenie wynajmowanego lokalu w ciągu *trzech dni roboczych*. Nakaz usunięcia może zostać wydany po upływie *trzech dni roboczych*, wyłączając dzień rozprawy w sądzie, od daty wydania orzeczenia o przejęciu lokalu. Aczkolwiek w przypadku wynajmu sezonowego, nakaz może zostać wydany

w ciągu dwu dni od daty wejścia w życie orzeczenia o przejęciu lokalu w posiadanie. Po doręczeniu nakazu usunięcia najemcy mieszkania, wynajmujący musi odczekać *trzy dni robocze*, czyli dni obejmujące okres od poniedziałku do piątku wyłączając święta, zanim będzie mógł wyznaczyć dzień eksmisji. Wyegzekwowania nakazu usunięcia czyli eksmisji dokonuje funkcjonariusz Wydziału Specjalnego Cywilnego. Najemca lokalu użytkowego może być eksmitowany w tym samym dniu, w którym nakaz został mu doręczony.

Najemca mieszkania może zapłacić wynajmującemu cały zaległy czynsz wraz z właściwymi opłatami sądowymi w ciągu trzech dni roboczych od przeprowadzenia eksmisji i w takim przypadku wynajmujący musi w ciągu dwóch dni roboczych wystosować do sądu zawiadomienie lub pismo o oddalenie sprawy przeciwko najemcy bez możliwości ponownego wniesienia tego samego powództwa. Wynajmującemu nie wolno odmówić przyjęcia pełnej płatności lub odmówić współpracy z organizacjami dobroczynnymi lub programami pomocy mieszkaniowej, które zobowiążą się do opłacenia czynszu najemcy. Jeśli wynajmujący odmówi przyjęcia pełnej płatności lub jeśli po otrzymaniu pełnej płatności wraz z właściwymi opłatami sądowymi nie wyśle do sądu w przewidzianym terminie zawiadomienia lub pisma o oddaleniu sprawy bez możliwości ponownego wniesienia tego samego powództwa, lub jeśli odmówi współpracy z odpowiednimi stronami trzecimi, wynajmujący może podlegać ustawowej karze grzywny do 500 dolarów za każde wykroczenie..

Najemca może również, w pewnych ograniczonych okolicznościach, niezwłocznie złożyć podanie do sądu o anulowanie orzeczenia, wydanie orzeczenia o usunięciu z lokalu w trybie zwyczajnym, co pozwala na uzyskanie dodatkowo do 7 dni kalendarzowych na wyprowadzkę, lub o pozostanie w lokalu ze względu na trudności, co może prowadzić do zatrzymania eksmisji na okres do 6 miesięcy. Najemca może złożyć podanie o prawnie dozwolone ulgi takie, jak pozostanie w lokalu ze względu na trudności, lub złożyć wniosek o oddalenie sprawy w ciągu 10 dni po eksmisji z lokalu. Najemca jest zobowiązany do powiadomienia wynajmującego o fakcie złożenia podania o zatrzymanie lub opóźnienie eksmisji. Składając podanie o pozostanie w lokalu ze względu na trudności, najemca jest zobowiązany do zapłacenia całości zaległego czynszu oraz pokrycia kosztów sprawy. Najemca może również zostać zobowiązany do punktualnego wpłacania przyszłego czynszu do sądu lub w inny, wyznaczony przez sędziego sposób, przez cały okres pozostania w lokalu.

Egzekwowanie warunków ugody oraz orzeczenia ugodowego

W celu wyegzekwowania porozumienia lub orzeczenia ugodowego pozwalającego najemcy albo na pozostanie w lokalu, albo na jego opuszczenie w określonym czasie i równocześnie na płacenie ustalonej sumy, wynajmujący lub najemca muszą złożyć oświadczenie, będące formalnym stwierdzeniem faktów dotyczących domniemanego naruszenia lub złamania warunków oraz pożądaných środków prawnych. Kopia tego oświadczenia musi zostać wysłana pocztą zwykłą i poleconą stronie przeciwnej lub pocztą zwykłą adwokatowi strony przeciwnej, (jeśli w sprawie bierze udział adwokat) lub może zostać zawieszona na drzwiach lokalu zajmowanego przez najemcę.

Kaucja gwarancyjna za lokal mieszkalny

Prawo w stanie New Jersey zabrania wynajmującym pobierania kaucji o wartości wyższej niż czynsz za półtora miesiąca. Wpłata kaucji gwarancyjnej wymagana jest zwykle w celu zabezpieczenia pokrycia naprawy uszkodzeń powstałych w wynajmowanym lokalu, których koszt wykracza poza koszty zwykłego utrzymania i napraw.

Wynajmujący ma obowiązek wpłacenia kaucji gwarancyjnej na oprocentowane konto w ciągu 30 dni od otrzymania jej od najemcy. Wynajmujący musi pisemnie poinformować najemcę, w którym banku kaucja została zdeponowana podając nazwę i adres banku, ilość zdeponowanych pieniędzy, bieżące oprocentowanie oraz rodzaj konta bankowego. Informacje te muszą być *corocznie aktualizowane*. Jeśli wynajmujący nie przekaze najemcy tych informacji w pisemnej formie w ciągu 30 dni od otrzymania kaucji, przeniesienia zdeponowanych pieniędzy do innego banku, fuzji banku z innym bankiem, sprzedaży posesji lub w czasie wpłaty rocznego procentu, najemca może przeznaczyć całość kaucji oraz zgromadzony procent na opłacenie czynszu. Najemca musi powiadomić o tym fakcie wynajmującego, wysyłając zawiadomienie pocztą poleconą. Jeśli najemca przeznaczy kaucję gwarancyjną na opłacenie czynszu ze względu na to, że wynajmujący nie wypłacił najemcy w gotówce rocznego procentu od kaucji lub nie podał najemcy zaktualizowanych informacji dotyczących konta, wynajmujący może w ciągu 30 dni skorygować te zaniedbania.

Jeśli posesja zostanie sprzedana przed zakończeniem wynajmu, wynajmujący ma obowiązek przekazać kaucję gwarancyjną nowemu wynajmującemu(-ym) i pisemnie powiadomić o tym najemcę. Obowiązkiem nowego wynajmującego jest przejęcie kaucji gwarancyjnej od wynajmującego sprzedającego posesję.

Jeśli wynajmujący chce wykorzystać kaucję gwarancyjną na pokrycie poniesionych szkód lub na zapłacenie zaległego czynszu, musi pisemnie poinformować o tym najemcę w ciągu 30 dni po opuszczeniu przez niego wynajmowanego lokalu. Najemca zobowiązany jest do podania wynajmującemu swojego nowego adresu do przesyłania korespondencji.

Nielegalna eksmisja

W New Jersey najemca może zostać usunięty z wynajmowanego lokalu jedynie, jeśli sędzia wyrazi zgodę na eksmisję w decyzji wydanej po przeprowadzeniu rozprawy. Wynajmującemu nie wolno eksmitować najemcy ani usuwać mienia najemcy z wynajmowanego lokalu bez uprzedniego uzyskania orzeczenia sądu o przejęciu lokalu oraz nakazu usunięcia najemcy.

Należy poczynić specjalne przygotowania z udziałem funkcjonariusza Wydziału Specjalnego Cywilnego Sądu wyznaczonego do przeprowadzenia eksmisji danego najemcy. Zmuszanie najemcy przez wynajmującego do opuszczenia posesji poprzez odmówienie mu dostępu, wyłączanie usług komunalnych, wymianę zamków lub zamykanie lokalu na kłódkę jest nielegalne. Wynajmujący nie może przejąć w posiadanie osobistego mienia lub mebli najemcy w usiłowaniu zmuszenia go do zapłacenia czynszu.

Jeśli wynajmujący bezprawnie eksmituje najemcę z wynajmowanego lokalu, najemca ma prawo złożenia pozwu oraz wykazania podstaw powództwa w Wydziale Specjalnym Cywilnym Sądu i sędzia może zezwolić mu na powrót do wynajmowanego lokalu. Sąd może przyznać najemcy odszkodowanie.

Honoraria adwokackie najemcy, (jeśli znajdują zastosowanie) oraz/lub kredytowanie czynszu

Sędzia może nakazać wynajmującemu zwrot uzasadnionych kosztów prawnych lub/oraz wydatków najemcy, **jeśli** następujące okoliczności znajdą zastosowanie:

- wynajmujący podpisał nową umowę o wynajem *nie wcześniej niż 1 lutego 2014 r.* oraz
- umowa o wynajem zapewnia wynajmującemu zwrot honorarium adwokackiego (oraz/lub wydatków), jeśli najemca nie zastosuje się do warunków umowy, oraz
- najemca przedstawi skuteczną obronę przeciwko roszczeniom wynajmującego zarzucającym, że nie zastosował się on do warunków umowy oraz skutecznie udowodni przed sądem, że to **wynajmujący** nie zastosował się do warunków umowy.

W zależności od uznania, sąd może przyznać najemcy odszkodowanie pieniężne albo kredyt do wykorzystania na poczet przyszłych płatności czynszu. Sąd jednakże nie przyzna żadnego odszkodowania, jeśli najemca po prostu zapłaci należny czynsz zgodnie z umową, bez przedstawiania jakiegokolwiek obrony lub dowodów.

Niniejsza broszura została opublikowana przez
Sądownictwo New Jersey
Wydział Cywilny

Stuart Rabner
Prezes Sądu Najwyższego
Chief Justice

Glenn A. Grant
Dyrektor Administracyjny Sądów
Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Perez
Dyrektor Biura ds. Obsługi Sądów Pierwszej Instancji
Director, Office of Trial Court Services

Taironda E. Phoenix
Zastępca Dyrektora, Wydział Cywilny
Assistant Director, Civil Practice

njcourts.gov

Ostatnia modyfikacja 06.2023

CN 10289