

Przewodnik po Sprawach Mieszkaniowych



Oddział Sądowy Stanu Connecticut
Sąd Wyższy

Oddział Sądowy Stanu Connecticut działa zgodnie z Ustawą o Niepełnosprawnych (ADA). Jeżeli potrzebujesz racjonalnych udogodnień, w ramach ustawy ADA, skontaktuj się z pracownikiem Oddziału Sądowego lub osobą na liście kontaktów ds. ADA na stronie www.jud.ct.gov/ada/.

© 2021, Oddział Sądowy Stanu Connecticut. Prawa autorskie roszone w broszurze, z wyjątkiem ilustracji na okładce, pochodzą od [99748814]/ Thinkstock.

Wizerunek na okładce może zostać ściągnięty wyłącznie dla potrzeb prywatnych. Ponowne wydanie, retransmisja, reprodukcja, lub jakiegokolwiek inne wykorzystanie wizerunku na okładce, jest surowo wzbronione.



www.jud.ct.gov



Historia Sądu Spraw Mieszkaniowych

Stan Connecticut otworzył pierwsze sądy spraw mieszkaniowych w 1979 roku w celu wsparcia instytucji obecnie zwanych Okręgami Sądowymi Hartford oraz New Britain. Obecnie, sądy te również wspomagają Okręg Sądowy Fairfield, New Haven, Waterbury oraz Stamford-Norwalk. Lista owych sądów, oraz ich adresy i numery telefonów, znajdują się w niniejszym pamflecie.

W niektórych częściach stanu, sprawy mieszkaniowe rozpatrywane są przez sądy okręgowe, a nie sądy mieszkaniowe. Lista sądów okręgowych, rozpatrujących sprawy mieszkaniowe, znajduje się w niniejszym pamflecie. Wszelkie formularze mieszkaniowe, oraz instrukcje, są dostępne w owych lokalizacjach sądowych.

Struktura Sądu Mieszkaniowego

W sądzie mieszkaniowym urzęduje sędzia, sekretarz sądowy, którego funkcją jest udzielanie pomocy samo-reprezentującym się osobom, oraz mediatorzy spraw mieszkaniowych, zajmujący się wyłącznie sprawami mieszkaniowymi.

Sekretariat Sądowy

Sekretariat sądowy udostępnia lokatorom książeczki informacyjne wyjaśniające procedury sądowe łatwym do zrozumienia językiem. Większość formularzy wykorzystywanych w sądzie mieszkaniowym również zostało napisanych łatwym do zrozumienia językiem.

Mediatorzy Spraw Mieszkaniowych

Mediatorzy Spraw Mieszkaniowych są pracownikami sądu, którzy pomagają sędziom w sprawach mieszkaniowych. Ich główną rolą jest rozstrzygnięcie problemów mieszkaniowych. Mogą oni zajmować się wszystkimi sprawami mieszkaniowych, niezależnie od tego, czy strony w sprawie się zgadzają, czy też nie.

Mediatorzy spraw mieszkaniowych pomagają w rozstrzygnięciu problemów pomiędzy właścicielami nieruchomości oraz ich lokatorami, jak też mogą przeprowadzać inspekcje lokali. Nie każda sprawa mieszkaniowa zakończy się procesem. Mediator spraw mieszkaniowych pomoże stronom w dojściu do ugody przed procesem. Owa ugoda następnie zostaje przejrzana przez sędziego.

Wokanda Spraw Mieszkaniowych

Sąd Spraw Mieszkaniowych podzielony jest na pięć (5) części. W części karnej, może rozpocząć się sprawa karna gdy inspektor przestrzegania kodeksu standardów mieszkaniowych składa roszczenia mieszkaniowe na ręce prokuratora spraw mieszkaniowych, która(-y) rozpoczyna sprawę karną, jeżeli została złamana ustawa kodeksu mieszkaniowego. W części cywilnej, może zostać rozpatrzonych kilka różnych rodzajów spraw, włączając w to postępowanie w sprawie zaległego czynszu, zniszczeń nieruchomości, zwrotu kaucji zabezpieczającej, nakazów/zakazów sądowych, wymuszenie opuszczenia lokalu („entry and detainer” (lockout)) eksmisji rodzaju (lockout), apelacji administracyjnych, oraz zarządów komisarycznych. Nie ma ani minimalnego, ani maksymalnego limitu pieniężnego związanego ze sprawami. Większość spraw mieszkaniowych zalicza się do jednej z trzech kategorii: drobne roszczenia dot. spraw mieszkaniowych, postępowania uproszczone (eksmisje) oraz egzekwowanie kodeksu standardów mieszkaniowych przez lokatorów.

Opłata za Złożenie Dokumentów w Sądzie

Postępowania Uprozczone (Eksmisje) – 175 USD
Drobne Roszczenia – 95 USD
Egzekwowanie kodeksu standardów mieszkaniowych – 25 USD
Sprawy Cywilne Właściciel Nieruchomości/ Lokator – 175 USD

Jak Pozwać Kogoś do Sądu Drobnych Roszczeń Mieszkaniowych

Sąd Drobnych Roszczeń Mieszkaniowych działa w ten sam sposób jak zwykły Sąd Drobnych Roszczeń. Jeżeli masz roszczenie dotyczące niezapłaconego czynszu, zniszczeń w lokalu, zwrotu kaucji, itd. możesz wszcząć proces w sądzie drobnych roszczeń mieszkaniowych o sumę nie większą niż 5000 USD.

Postępowanie Uprozczone (Eksmisja)

Gdy właściciel nieruchomości chce usunąć lokatora z mieszkania, musi się on(a) udać do sądu spraw mieszkaniowych, aby rozpocząć eksmisję. Ogólnie rzecz biorąc, w celu wyeksmitowania lokatora należy podjąć następujące kroki. Czasami liczba kroków które należy podjąć może być mniejsza, jeżeli lokator nie pojawi się w sądzie w celu wyjaśnienia dlaczego on/ona/oni nie powinni zostać wyeksmitowani.

1. Wypowiedzenie:

Wypowiedzenie jest prośbą do lokatora o opuszczenie mieszkania do określonej daty. Wypowiedzenie również podaje powód, dla którego lokator proszony jest o opuszczenie lokalu. Wypowiedzenie jest jedynie prośbą do lokatora o dobrowolne opuszczenie lokalu. Wypowiedzenie nie jest nakazem opuszczenia lokalu.

2. Nakaz Stawiennictwa oraz Pozew:

Nakaz stawiennictwa jest nakazem dla lokatora pojawienia się w sądzie oraz złożenia wypełnionego nie później niż na drugi dzień od daty zwrotu (return date) formularza stawiennictwa. W pozwie zawarte są wszystkie powody uzasadniające eksmisję lokatora. Nakaz Stawiennictwa oraz Pozew doręczane są po dacie umieszczonej w wypowiedzeniu.

3. Stawiennictwo:

Po otrzymaniu nakazu stawiennictwa oraz pozwu, lokator może złożyć formularz stawiennictwa w sądzie (sąd dysponuje właściwym formularzem) w ciągu dwóch (2) dni po dacie zwrotu (return date).

4. Odpowiedź na Pozew:

Lokator można również złożyć odpowiedź na pozew/rozszczenie. Odpowiedź może zawierać potwierdzenie lub odparcie różnych części pozwu, lub stwierdzenie że lokator „nie wie”. Odpowiedź również zawiera listę możliwych powodów, dla których lokator nie powinien być eksmitowany. Owe powody zwane są „specjalnymi liniami obrony”.

5. Proces:

Wkrótce po złożeniu odpowiedzi, sąd wyśle do stron powiadomienie o rozprawie sądowej, które poinformuje ich o dacie oraz godzinie rozprawy. W trakcie procesu, właściciel nieruchomości będzie musiał przedstawić dowody w celu udowodnienia swojego pozwu. Lokator powinien być gotowy do udzielenia odpowiedzi na roszczenia właściciela nieruchomości. Właściciel nieruchomości oraz lokator mogą przyprowadzić swoich świadków w celu złożenia zeznania, oraz przedstawić dowody na uzasadnienie swoich roszczeń. Wszystkie strony, w dniu procesu, będą miały okazję na dojsię do porozumienia w swojej sprawie, przy pomocy mediatora spraw mieszkaniowych.

6. Orzeczenie oraz Egzekucja Orzeczenia:

Jeżeli sprawa zakończy się procesem, sąd powiadomi strony o decyzji sędziego, która nazywa się orzeczeniem.

Orzeczenie na korzyść właściciela nieruchomości nie jest nakazem opuszczenia mieszkania przez lokatora. Oznacza to, że sędzia podjął decyzję w sprawie wniesionej przez właściciela nieruchomości, oraz że ów właściciel ma prawo do prośby o egzekucję orzeczenia nakazującego, aby lokator się wyprowadził?

Sekretarz sądowy wydaje nakaz egzekucji orzeczenia. Po wydaniu nakazu egzekucji orzeczenia, nakaz ten musi zostać przekazany szeryfowi stanowemu w celu właściwego doręczenia (dostarczenia lokatorowi). Szeryf ma obowiązek dokonania starań, w granicach rozsądku, tak aby odnaleźć i poinformować lokatora o dacie oraz godzinie eksmisji. Po owym terminie, szeryf może fizycznie usunąć mienie lokatora.

7. Zawieszenie Egzekucji Orzeczenia:

Lokator może poprosić o więcej czasu zanim zostanie wyeksmitowany ze swojego mieszkania, poprzez złożenie wniosku o zawieszenie egzekucji orzeczenia. Egzekucja orzeczenia może zostać zawieszona na okres do sześciu (6) miesięcy, w sprawach które nie są związane z niepłaceniem czynszu, uciążliwością, uporczywą uciążliwością, lub sytuacjami gdzie osoba zamieszkująca nigdy nie miała prawa do ani przywileju mieszkania lub przebywania w mieszkaniu.

W przypadkach związanych z niepłaceniem czynszu, lokator który zdeponuje w sekretariacie sądu pełną sumę zaległego czynszu w ciągu pięciu (5) dni od daty kiedy orzeczenie zostało wydane, może złożyć wniosek o zawieszenie egzekucji orzeczenia na okres do trzech (3) miesięcy.

Egzekwowanie Kodeksu Standardów Mieszkaniowych

Lokator może złożyć pozew przeciwko właścicielowi wynajmowanego przez siebie lokalu, aby pewne naruszenia kodeksu mieszkaniowego zostały skorygowane żądający skorygowanie naruszeń?

W celu rozpoczęcia sprawy, lokator wypełnia formularz pozwu w sekretariacie sądowym, i zaczyna płacić swój czynsz w sekretariacie sądowym. Jeżeli lokator wygra sprawę, sąd będzie miał moc wyegzekwowania pewnych nakazów. Właściciel nieruchomości może złożyć roszczenie wzajemne przeciwko lokatorowi. Po zakończeniu sprawy, sąd może nakazać aby czynsz, który został wpłacony w sądzie, został wypłacony właścicielowi nieruchomości lub lokatorowi, albo też obydwu.

Podsumowanie

Niniejszy pamflet nie powinien służyć jako substytut porad prawnych. Jego rolą jest pomoc w łatwym i szybkim zrozumieniu niektórych procedur w sądach spraw mieszkaniowych Connecticut, dla osób biorących udział w sprawach mieszkaniowych. Jeżeli masz problem dot. kwestii mieszkaniowej, powinieneś skonsultować z adwokatem. Jeżeli nie znasz żadnego adwokata, możesz zadzwonić do Biura Usług Skierowań do Adwokatów, które pomoże Ci w znalezieniu prawnika. Jeżeli nie możesz sobie pozwolić/nie stać Ciebie? na usługi adwokata, zadzwoń do lokalnego biura pomocy prawnej (legal aid) lub usług prawnych (legal services).

Lokalizacje Wydziałów Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym

Adres	Telefon
Okręg Sądowy Fairfield Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	(203) 579-6936
Okręg Sądowy Hartford Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 80 Washington Street Hartford, CT 06106	(860) 756-7920
Okręg Sądowy New Britain Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 20 Franklin Square New Britain, CT 06051	(860) 515-5130
Okręg Sądowy New Haven Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 121 Elm Street New Haven, CT 06510	(203) 789-7937
Okręg Sądowy Stamford-Norwalk Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 17 Belden Avenue Norwalk, CT 06850	(203) 846-4332
Okręg Sądowy Waterbury Wydział Spraw Mieszkaniowych w Sądzie Wyższym 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	(203) 591-3310

Lokalizacje Okręgów Sądowych Sadu Wyższego

Adres	Telefon
Okręg Sądowy Astonia-Milford w Milford 14 West River Street Milford, CT 06460	(203) 877-4293
Okręg Sądowy Danbury 146 White Street Danbury, CT 06810	(203) 207-8600
Okręg Sądowy Litchfield w Torrington 50 Field Street Torrington, CT 06790	(860) 626-2100
Okręg Sądowy Middlesex 1 Court Street Middletown, CT 06457	(860) 343-6400
Okręg Sądowy Haven w Meriden 54 West Main Street Meriden, CT 06450	(203) 238-6667
Okręg Sądowy New London w New London 70 Huntington Street New London, CT 06320	(860) 443-5363
Okręg Sądowy New London w Norwich 1 Courthouse Square Norwich, CT 06360	(860) 887-3515
Okręg Sądowy Tolland 69 Brooklyn Street Tolland Rockville, CT 06066	(860) 896-4920
Okręg Sądowy Windham w Putnam 155 Church Street Putnam, CT 06260	(860) 928-7749