

# Eksmisja

By móc cię wyeksmitować, wynajmujący musi:

1. wręczyć ci **Notice to Vacate (Wypowiedzenie Najmu)**; (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym Wypowiedzenie Najmu), oraz
2. wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Possession Order, oraz
3. zakupić Warrant of Possession od Trybunału, oraz
4. wręczyć Warrant of Possession policji, która użyje go w celu wyeksmitowania ciebie

➔ Wynajmujący nie może Cię wyeksmitować przed podjęciem wszystkich powyższych kroków. Wynajmujący lub agent nie mogą zmienić zamków lub osobiście dokonać eksmisji. Jedynie policja może ciebie eksmitować, i to tylko wówczas, gdy działa w oparciu o Warrant of Possession.

## Wnioski o Nakaz Zajęcia

Istnieją dwie procedury, które wynajmujący może zastosować, by wystąpić do Trybunału o Possession Order (Nakaz Zajęcia) – procedura standardowa i procedura alternatywna. Procedura standardowa jest najczęściej stosowana.

### Procedura Standardowa

W ramach procedury **standardowej**, wynajmujący wysłał cię Notice to Vacate, a następnie kopię swojego wystąpienia do Trybunału o Possession Order. Wynajmujący nie może wystąpić do Trybunału o Possession Order zanim nie wręczy ci Notice to Vacate. (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wypowiedzenie Najmu**).

Jeżeli wynajmujący wręczył ci Notice to Vacate z końcem umowy na czas określony lub bez powodu, wynajmujący nie może wystąpić do Trybunału, o ile nie opuściłeś lokalu w terminie wymaganym w Notice to Vacate.

Kiedy Trybunał otrzyma wniosek wynajmującego, wówczas wyznaczy datę rozprawy po wygaśnięciu terminu Notice to Vacate. (Zob. „Rozprawy Trybunału” na odwrocie).

### Procedura Alternatywna

Wynajmujący może zastosować procedurę **alternatywną** w celu zajęcia lokalu jedynie w przypadku:

- > zaległości w płaceniu czynszu przekraczających 14 dni, lub
- > końca umowy na czas określony.

Jeżeli landlord zechce zastosować procedurę **alternatywną** z tytułu **zaległego czynszu**, wówczas musi ci równocześnie wysłać następujące dokumenty:

- > 14-dniowe Notice to Vacate
- > kopię swojego wniosku do Trybunału o wystawienie Possession Order
- > 2 egzemplarze Notice of Objection (Powiadomienia o Zastrzeżeniu)
- > oświadczenie wyjaśniające Twoje prawa w odniesieniu do Possession Order.

Jeśli otrzymasz powiadomienie o **zaległym czynszu** przy zastosowaniu procedury alternatywnej, a chcesz uniknąć eksmisji, musisz wysłać do Trybunału **Notice of Objection do godz. 16.00 dnia terminu opuszczenia lokalu** widniejącego na Wypowiedzeniu. Powinieneś się również natychmiast skontaktować z Tenants Union o poradę.

Jeśli wynajmujący chce skorzystać z **alternatywnej** procedury eksmisji **z końcem umowy najmu**, musi:

- > uprzednio wysłać cię Notice to Vacate z tego powodu, oraz
- > wysłać cię powiadomienie w określonym terminie (w zależności od długości najmu w umowie na czas określony), które zamierza użyć w procedurze **alternatywnej**. Powiadomienie o zamiarze przez wynajmującego w przypadku alternatywnej procedury eksmisji musi zawierać:
- > kopię jego wniosku do Trybunału o Possession Order, oraz
- > 2 kopie Notice of Objection, oraz
- > oświadczenie określające Twoje prawa w odniesieniu do Possession Order.

Jeśli otrzymasz wypowiedzenie w związku z **końcem umowy na czas określony** z zastosowaniem procedury alternatywnej i chcesz uniknąć eksmisji, musisz złożyć w Trybunale **Notice of Objection w ciągu 4 dni roboczych**. Powinieneś się również natychmiast skontaktować z Tenants Union o poradę.

## Rozprawy Trybunału

Jeśli Twój wynajmujący wystąpi do Trybunału o Possession Order z zastosowaniem procedury alternatywnej, lub Ty zgłaszasz zastrzeżenia zgodnie z procedurą alternatywną, Trybunał wyznaczy dzień rozprawy, która się ma odbyć po wygaśnięciu Notice to Vacate.

*ciąg dalszy na odwrocie...*



Zostaniesz powiadomiony o godzinie, dacie i miejscu rozprawy. **Musisz udać się na rozprawę by sprzeciwić się żądaniu wynajmującego, jeśli chcesz uniknąć eksmisji.**

Możesz również poprosić Trybunał o odroczenie eksmisji (maksimum do 30 dni) w przypadku doświadczanych trudności. Twoje trudności jednak muszą być większe niż trudności, jakich z tego powodu doświadczają wynajmujący.

Jeżeli Sędzia odrzuci wniosek wynajmującego o Possession Order, nie będziesz musiał się wyprowadzić. Pamiętaj jednak, że jeśli nie udasz się na rozprawę, Possession Order zostanie najprawdopodobniej wydany.

Więcej informacji znaleźć można w arkuszu informacyjnym **Victorian Civil and Administrative Tribunal**

## Nakaz Eksmisji

Jeśli Trybunał wyda Possession Order, wynajmujący ma czas do 6 miesięcy na kupienie Warrant of Possession (Nakazu Eksmisji), który daje policji prawo eksmitowania ciebie. Od chwili zakupu, Warrant of Possession jest ważny przez określony czas, **na ogół 14 dni**.

Jednak, jeżeli Sędzia wyda Possession Order, który nakazuje tobie opuszczenie lokalu tego samego dnia, w którym odbyła się rozprawa, wynajmujący może kupić Warrant of Possession tego samego dnia. Jeśli dostarczyć go natychmiast policji, możesz zostać wyeksmitowany tego samego dnia.

Jeśli wynajmujący otrzyma Possession Order, możesz skontaktować się ze swoim posterunkiem policji, by dowiedzieć się, kiedy planują dokonać eksmisji.

Jeżeli eksmisja wydaje się nieunikniona, dobrze jest poczynić starania, żebyś miał się gdzie zatrzymać, zwłaszcza, gdybyś miał być eksmitowany tego samego dnia, lub w krótkim terminie. Jeśli nie masz się gdzie zatrzymać, powinieneś skontaktować się z Tenants Union, a wówczas skierujemy Cię do służb pomocy w zakwaterowaniu w sytuacjach kryzysowych.

## Rozprawy Rewizyjne

Jeżeli dowiesz się, że został wydany Possession Order, ale nie udałeś się na rozprawę, możesz wystąpić do Trybunału o ponowną rozprawę lub **rewizję**. Musisz to uczynić zanim policja ciebie eksmituje, ponieważ jeżeli zostałeś raz prawnie wyeksmitowany, Trybunał nie ma prawa zezwolić tobie na powrót do wynajmowanego lokalu.

Jeśli to możliwe, powinieneś wystąpić o pilną rozprawę rewizyjną udając się do Trybunału osobiście. Jeżeli mieszkasz na wsi lub nie możesz dostać się do Trybunału, powinieneś zadzwonić do Trybunału i zapytać, jak masz wystąpić o rozprawę rewizyjną, lub skontaktować się z Tenants Union.

Victorian Civil and Administrative Tribunal  
55 King Street Melbourne 3000  
☎ (03) 9628 9800  
☎ 1800 133 055 (telefon bezpłatny)  
faks (03) 9628 9822

Otwarty od 9.00 do 16.30 od poniedziałku do piątku

Występując o rozprawę rewizyjną, powinieneś poprosić Trybunał o skontaktowanie się z policją i poproszenie o wstrzymanie nakazu eksmisji do dalszego powiadomienia. Powinieneś również samemu zadzwonić na policję w celu potwierdzenia.

Na rozprawie rewizyjnej będziesz musiał przekonać Sędziego, że miałeś ważny powód niezgłoszenia się na poprzednią rozprawę. Jeżeli Trybunał zaakceptuje Twoje wyjaśnienie, wówczas wstrzyma swoją wcześniejszą decyzję i zezwoli na ponowne wysłuchanie sprawy. Wniosek o rozprawę rewizyjną nie wymaga wniesienia opłaty.

## Bezprawne eksmisje

☞ Usiłowanie fizycznego eksmitowania ciebie lub zmiana zamków przez wynajmującego lub agenta (bądź kogoś działającego w ich imieniu) jest bezprawne. Tylko policja może dokonać eksmisji.

Jeżeli wynajmujący lub agent grożą tobie eksmisją, powinieneś wystąpić do Trybunału o Restraining Order (nakaz zaniechania działań). Gdyby wynajmujący lub agent pojawili się w lokalu i usiłowali ciebie eksmitować, powinieneś natychmiast zadzwonić na policję.

Jeżeli zostałeś bezprawnie wyeksmitowany, powinieneś natychmiast wystąpić, (jeśli to możliwe – osobiście) o pilną rozprawę w Trybunale. Trybunał może nakazać wynajmującemu wpuszczenie cię z powrotem do wynajmowanego lokalu.

Powinieneś również złożyć skargę do Director of Consumer Affairs Victoria. Dokonywanie bezprawnych eksmisji przez osoby fizyczne i prawne jest surowo karane.

Możesz również starać się o rekompensatę za wszelkie niewygody, koszty, straty lub szkody spowodowane przez bezprawne działania wynajmującego. Więcej informacji znaleźć można w arkuszach informacyjnych **Skargi na agentów nieruchomości i wynajmujących** oraz **Żądania rekompensaty**.

**Po więcej informacji zadzwoń do Tenants Union Advice Line pod ☎ (03) 9416 2577.**