

Przewodnik dla Właścicieli Nieruchomości dot. Eksmisji (Postępowania Uproszczonego)



Oddział Sądowy Stanu Connecticut
Sąd Pierwszej Instancji



Niniejszy materiał może być udostępniony w alternatywnym formacie lub może zostać udzielona inna pomoc, na życzenie osoby kwalifikującej się jako osoba niepełnosprawna zgodnie z ustawą o ADA.

SPIS TREŚCI

Wypowiedzenie.....	1
Nakaz Stawiennictwa i Pozew	4
Wyroki Zaoczne	5
Procesy	6
Egzekucja Orzeczenia.....	7
Usługi Skierowań do Adwokatów	9

Aneksy:

I. Lista Spraw Mieszkaniowych Według Miasta	10
II. Sąd Pierwszej Instancji – Lokalizacje Wydziałów Spraw Mieszkaniowych	11
III. Lokalizacje Okręgów Sądowych Zajmujących się Sprawami Mieszkaniowymi.....	12
IV. Biura Usług Skierowań do Adwokatów	13

WSTĘP

Niniejszy pamflet ma na celu zaznajomienie Cię z podstawowymi krokami w postępowaniu o Eksmisję (Postępowaniu Uproszczonym). Nie zastępuje on porad adwokata. Oddział Sądowy nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek błędy lub ominięcia w pamflecie. Jeżeli potrzebujesz dodatkowych informacji, skonsultuj się z prawnikiem. Niniejsza książeczka informacyjna nie dotyczy wynajmu nieruchomości komercyjnych.

POWIADOMIENIE

Sekretarze sądowi wydziału spraw mieszkaniowych służą pomocą samo-reprezentującym się stronom w postępowaniach sądowych. Aczkolwiek, nie mogą oni występować w roli Twojego adwokata. Jesteś odpowiedzialny(-a) za swoje działania kiedy reprezentujesz samego(-ą) siebie. Oddział Sądowy nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek błędy lub ominięcia w niniejszej publikacji.

Jeżeli potrzebujesz dodatkowych informacji lub pomocy, rozważ zasięgnięcie porady u prawnika. Ponadto, pomyśl o zapoznaniu się z Kodeksem Ogólnym Stanu Connecticut oraz Regulaminem Postępowania Sądowego Stanu Connecticut. Jeżeli starasz się znaleźć adwokata, niniejsza publikacja może być Ci pomocna, niezależnie od tego czy stać Cię na adwokata, czy nie.

Sekretarze Sądowi mogą jedynie służyć pomocą. Sekretarze Sądowi nie mogą udzielać porad prawnych, interpretować ustaw, zasad postępowania, nakazów, ani niczego podobnego.

WYPOWIEDZENIE

Pierwszym krokiem w Postępowaniu Uproszczonym (Eksmisji) jest Wypowiedzenie (JD-HM-7). Podaj dokładne i pełne imię i nazwisko oraz adres, włącznie z numerem mieszkania piętrem, lub innym oznaczeniem, jeżeli takowe istnieje, każdego z lokatorów których chcesz eksmitować. Konieczne jest oryginalne Wypowiedzenie, oraz wystarczająca liczba dodatkowych kopii dla każdego(-j) lokatora(-ki), który(a) mieszka w lokalu. Powinieneś(-naś) również zatrzymać jedną kopię do własnej dokumentacji.

Wypowiedzenie musi zawierać co najmniej jeden powód do eksmisji. Częstymi powodami są, niepłacenie czynszu i wygaśnięcie okresu umowy wynajmu. Eksmisje z innych powodów nie są omówione w niniejszej publikacji

Wypowiedzenie musi zawierać imiona i nazwiska wszystkich dorosłych osób mieszkających w lokalu. Jeżeli wiesz, że w lokalu mieszkają osoby dorosłe, lecz nie znasz ich imion lub nazwisk, możesz nazwać je odpowiednio John Doe i/lub Jane Doe.

Wypowiedzenie musi dać lokatorowi(-ce) co najmniej trzy dni na wyprowadzenie się. To znaczy, że musi być odstęp trzech pełnych dni pomiędzy datą doręczenia lokatorowi(-ce) Wypowiedzenia, a uwzględnionym na Wypowiedzeniu ostatecznym terminem wyprowadzenia się.

Na przykład, jeżeli w Wypowiedzeniu jest wyszczególnione, że lokator(ka) musi wyprowadzić się do 15 maja, szeryf stanowy musi doręczyć Wypowiedzenie nie później niż 11 maja.

Lokatorzy mają czas do północy ostatniego dnia wymienionego w Wypowiedzeniu, na opuszczenie lokalu, zanim będziesz mógł złożyć formularz Wezwania i Pozwu, jak wyjaśniono poniżej.

Najem z Miesiąca na Miesiąc. W sytuacjach niepłacenia czynszu związanych z ustnymi lub pisemnymi umowami o najem z miesiąca na miesiąc, Wypowiedzenie może być doręczone dopiero dziesięć dni po terminie płatności czynszu, nie licząc samego dnia terminu płatności. Na przykład, jeżeli czynsz jest należny 1 maja, Wypowiedzenie nie może być doręczone przed 11 maja.

Wypowiedzenie może również być doręczone w następnym miesiącu po niezapłaceniu czynszu, w sytuacji najmu z miesiąca na miesiąc. Na przykład, jeżeli nie został zapłacony czynsz należny 1 maja, Wypowiedzenie może być doręczone w dowolnym okresie od 11 maja do końca czerwca.

Najem z Tygodnia na Tydzień. W sytuacjach niepłacenia czynszu związanych z ustnymi lub pisemnymi umowami o najem z tygodnia na tydzień, Wypowiedzenie może być doręczone dopiero pięć dni po terminie płatności czynszu, nie licząc samego terminu płatności. Na przykład, jeżeli czynsz jest należny 10 maja, Wypowiedzenie nie może być doręczone przed 15 maja.

Wypowiedzenie może również być doręczone w następnym miesiącu po niezapłaceniu czynszu, w sytuacji najmu z miesiąca na miesiąc. Na przykład, jeżeli nie został zapłacony czynsz należny 10 maja, Wypowiedzenie może być doręczone w dowolnym okresie pomiędzy 15 maja a końcem kolejnego tygodnia, czyli 23 maja.

Upływ Czasu. W sprawach, w których ustna lub pisemna umowa o najem wygasła ze względu na upływ okresu na który została zawarta, lokator musi mieć co najmniej trzy pełne dni, **oraz** co najmniej okres który miałby(-aby) na wyprowadzenie się, w normalnych okolicznościach. Na przykład, w ustnej umowie o najem od 1 maja do 31 maja, jeżeli Wypowiedzenie zostanie doręczone 20 maja, konieczne jest danie lokatorowi(-ce) czasu co najmniej do ostatniego dnia miesiąca, czyli 31 maja. Aczkolwiek, jeżeli Wypowiedzenie zostanie doręczone 28 maja, konieczne jest danie lokatorowi (-ce) czasu do 1 czerwca, na wyprowadzenie się.

DORĘCZENIE WYPowiedZENIA

Wypowiedzenie musi być doręczone w sposób oficjalny. Doręczenie przez szeryfa stanowego spełni ten warunek. Usługi szeryfa stanowego są odpłatne. Po doręczeniu Wypowiedzenia przez szeryfa stanowego, zwrócony zostanie Ci oryginał, wraz z wypełnionym potwierdzeniem doręczenia przez szeryfa stanowego, wskazującym, że doręczenie zostało dokonane.

NAKAZ STAWIENNICTWA I POZEW

Jeżeli Twój/Twoja lokator(ka) nie wyprowadził(a) się po ostatnim dniu wyznaczonym w Wypowiedzeniu, musisz złożyć oryginał Wypowiedzenia, Potwierdzenia Doręczenia przez Szeryfa Stanowego, oraz wypełniony Nakaz Stawiennictwa i Pozew w Sekretariacie Sądowym. (JD-HM-32 oraz JD-HM-8, odpowiednio).

Sekretarz dokona przeglądu dokumentów iłoży swój podpis. Data kontrolna również musi zostać ustalona. Datą kontrolną może być dowolny dzień tygodnia, z wyjątkiem niedzieli i dni świątecznych. Nie ma konieczności pojawienia się w sądzie w dniu daty kontrolnej. Musisz również załączyć powiadomienie o Prawie do Adwokata (RTC) wraz z nakazem stawiennictwa oraz pozewem. Wszystkie te dokumenty muszą zostać oficjalnie doręczone przez szeryfa stanowego. Usługi szeryfa są odpłatne.

Po oficjalnym doręczeniu, musisz złożyć wszystkie dokumenty w sekretariacie sądowym co najmniej cztery dni przed datą kontrolną widoczną na Nakazie Stawiennictwa W momencie składania dokumentów, musisz uiścić opłatę wstępną w sekretariacie kartą kredytową, gotówką lub czekiem wystawionym na „Clerk, Superior Court”.

WYROKI ZAOCZNE

Pozwany(-a) ma dwa pełne dni po dacie kontrolnej na złożenie Stawiennictwa w sprawie. Jeżeli formularz Stawiennictwa w sprawie nie zostanie złożony, możesz złożyć formularz Wyrok Zaoczny z Powodu Niestawiennictwa (JD-HM-9) oraz Oświadczenie o Służbie Wojskowej. Oświadczenie o służbie wojskowej musi być podpisane w obecności notariusza, sekretarza lub Komisarza Sądu Wyższego.

Zanim orzeczenie może zostać wydane, właściciel nieruchomości musi wypełnić i złożyć formularz Ustawa CARES Oświadczenie o Spełnieniu Wymogów (JD-HM-41). Formularz ten jest dostępny w Sądowym Sekretariacie Spraw Mieszkaniowych oraz w witrynie internetowej Oddziału Sądowego.

Kopię niniejszego wypełnionego Wniosku musisz wysłać do pozwanego drogą pocztową, a oryginał złożyć w sądzie. O orzeczeniu sędziego zostaniesz poinformowany(-a) drogą pocztową.

Aczkolwiek, jeżeli pozwany(-a) złoży jedynie Stawiennictwo, bez odpowiedzi na Twój Pozew, możesz złożyć Wniosek o Wyrok Zaoczny z Powodu Niestawiennictwa (JD-HM-10).

Kopia Wniosku musi być wysłana do pozwanego lub adwokata pozwanego drogą pocztową, jeżeli dotyczy, i oryginał musi zostać złożony w sądzie. O decyzji sędziego zostaniesz poinformowany(-a) drogą pocztową .

Jeżeli pozwany(-a) jest reprezentowany(-a) przez adwokata, zazwyczaj wszystkie dokumenty sądowe muszą być wysłane do adwokata, a nie pozwanego(-j).

PROCESY

Pozwany może złożyć Odpowiedź i Specjalne Linie Obrony. W takim przypadku, musiałbyś(-abyś) złożyć Odpowiedź na Specjalne Linie Obrony.

Kiedy dzień procesu zostanie wyznaczony, zostaniesz poinformowany(-a) o jego dacie oraz godzinie drogą pocztową. Ważne jest, aby przybyć punktualnie wraz ze wszystkimi swoimi świadkami, i mieć przy sobie wszystkie pokwitowania oraz inne związane ze sprawą dokumenty w dniu rozprawy. W przeciwnym wypadku, możesz przegrać swoją sprawę z powodu braku dowodów. Jeżeli świadek nie chce stawić się w sądzie dobrowolnie, możesz złożyć wniosek o wezwanie w sekretariacie co najmniej 2 dni przed wyznaczonym terminem procesu. Jeżeli sędzia rozpatrzy Twój wniosek przychylnie, wezwanie zostanie wydane. Wezwanie do sądu w charakterze świadka musi zostać odpowiednio doręczone świadkowi co najmniej 18 godzin przed dniem i godziną Twojego procesu. Szeryf stanowy pobierze od Ciebie opłatę za doręczenie wezwania.

W dniu procesu, spotkasz się z Mediatorem Spraw Mieszkaniowych. Mediator spotka się z Tobą, oraz pozostałymi stronami w Twojej sprawie, w celu próby dojścia do porozumienia (również zwanego ugodą), tak aby nie było potrzeby procesu.

Nie masz obowiązku zawarcia ugody w swojej sprawie. Jeżeli nie dojdziecie do porozumienia, odbędzie się proces sądowy. Sędzia rozpatrzy sprawę, i podejmie decyzję na podstawie przedstawionych dowodów.

EGZEKUCJA ORZECZENIA

Jeżeli decyzja zostanie wydana na Twoją korzyść, pozwany(-a) będzie miał(a) pięć dni na wyprowadzenie się. . W owym okresie, pozwany(-a) może ubiegać się w sądzie o dodatkowy czas na pozostanie w lokalu.

Zostaniesz powiadomiony(-a) drogą pocztową o dniu i godzinie rozprawy, jeżeli pozwany(-a) złoży podanie o dodatkowy czas.

Jeżeli pozwany(-a) nie opuścił(a) lokalu po upływie pięciu dni, ani nie złożył(a) podania o przedłużenie czasu, możesz pobrać formularz Egzekucja Wyroku w Postępowaniu Uproszczonym (JD-HM-2).

Formularz egzekucji wyroku musi być wypełniony przez Ciebie, i przekazany sekretarzowi sądowemu do wglądu i złożenia podpisu. Podpisany formularz egzekucji wyroku musisz przekazać szeryfowi stanowemu w celu oficjalnego doręczenia. Egzekucja wymaga, aby pozwany(-a) opuścił(a) lokal w ciągu 24 godzin; w przeciwnym wypadku zostanie on(a) fizycznie usunięty(-a) z lokalu. Jeżeli mienie pozwanego(-j) również nie zostało usunięte, zostanie to uczynione przez szeryfa, i mienie zostanie oddane do przechowania.

Aby doprowadzić do Egzekucji Wyroku, w sprawach gdzie pozwany(-a) złamał(a) zawarty w orzeczeniu za porozumieniem stron warunek dot. płatności, będziesz musiał(a) złożyć Pisemne Oświadczenie pod Przysięgą o Niezastosowaniu się do Wymogów (JD-HM-22), i uwzględnić nieuiszczoną płatność(-ci).

Pozwany(a) może zgłosić sprzeciw odnośnie owego oświadczenia o niezastosowaniu się do wymogów. Jeżeli tak rzeczywiście się stanie, może zostać wyznaczona rozprawa.

USŁUGI SKIEROWAŃ DO ADWOKATÓW

Jeżeli potrzebujesz dodatkowej pomocy, porady prawnej lub reprezentacji prawnej, powinieneś(-naś) skonsultować się z adwokatem. Reprezentację adwokata możesz uzyskać kontaktując się z biurem Usług Skierowań do Adwokatów. (W Aneksie IV znajdziesz listę biur Usługi Skierowań do Adwokatów).

Uwaga:

1. Jeżeli w sprawie występuje więcej niż 1 (jeden (-na)) powód(ka), być może wszyscy powodowie (-ódki) będą musieli(-ały) podpisać pisma procesowe, i stawić się na wszystkich postępowaniach.
2. Jedynie sekretariaty sądowe Wydziałów Spraw Mieszkaniowych są upoważnione w świetle C.G.S. §51-52(d) Kodeksu Ogólnego, do udzielania pomocy samo-reprezentującym się stronom.

ANEKS I

LISTA SPRAW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG MIASTA

Wydział Spraw Mieszkaniowych Bridgeport

Bridgeport	Fairfield	Stratford
Easton	Monroe	Trumbull

Wydział Spraw Mieszkaniowych Hartford

Avon	Glastonbury	South Windsor
Bloomfield	Granby	Suffield
Canton	Hartford	West Hartford
East Granby	Manchester	Wethersfield
East Hartford	Marlborough	Windsor
East Windsor	Newington	Windsor Locks
Enfield	Rocky Hill	
Farmington	Simsbury	

Wydział Spraw Mieszkaniowych New Britain

Avon	Farmington	Rocky Hill
Berlin	New Britain	Simsbury
Bristol	Newington	Southington
Burlington	Plainville	Wethersfield
Canton	Plymouth	

Wydział Spraw Mieszkaniowych New Haven

Bethany	Madison	North Haven
Branford	Meriden	Orange
Cheshire	Milford	Wallingford
East Haven	New Haven	West Haven
Guilford	North Branford	Woodbridge
Hamden		

Wydział Spraw Mieszkaniowych Stamford

Darien	Norwalk	Westport
Greenwich	Stamford	Wilton
New Canaan	Weston	

Wydział Spraw Mieszkaniowych Waterbury

Middlebury	Prospect	Watertown
Naugatuck	Southbury	Wolcott
Plymouth	Waterbury	Woodbury

ANEKS II

SĄD PIERWSZEJ INSTANCJI

LOKALIZACJE WYDZIAŁÓW

SPRAW MIESZKANIOWYCH

LOKALIZACJA	TELEFON
Okręg Sądowy Bridgeport Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	Tel.: (203) 579-6936 Faks: (203) 579-7291
Okręg Sądowy Hartford Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 80 Washington Street Hartford, CT 06106	Tel.: (860) 756-7920 Faks: (860) 756-7925
Okręg Sądowy New Britain Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 20 Franklin Square, Room 211 New Britain, CT 06051	Tel.: (860) 515-5180 Faks: (860) 515-5138
Okręg Sądowy New Haven Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 121 Elm Street New Haven, CT 06510	Tel.: (203) 789-7937 Faks: (203) 773-6795
Okręg Sądowy Stamford Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 123 Hoyt Street Stamford, CT 06905	Tel.: (203) 965-5308 Faks: (203) 965-5788
Okręg Sądowy Waterbury Sąd Pierwszej Instancji – Wydział Spraw Mieszkaniowych 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	Tel.: (203) 591-3310 Faks: (203) 596-4080

ANEKS III

LOKALIZACJE OKRĘGÓW SĄDOWYCH ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRAWAMI MIESZKANIOWYMI

Okręg Sądowy Meriden
54 West Main Street
Meriden, CT 06450
(203) 238-6666

Okręg Sądowy Tolland
69 Brooklyn Street
Rockville, CT 06066
(860) 896-4920

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 06457-3374
(860) 343-6400

Okręg Sądowy Ansonia-Milford
w Milford
14 West River Street
Milford, CT 06460
(203) 877-4293

Okręg Sądowy 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 Windham
w Putnam
155 Church Street
Putnam, CT 06260
(860) 928-7749

ANEKS IV

BIURA USŁUG SKIEROWAŃ DO ADWOKATÓW

LOKALIZACJA	TELEFON
Powiaty Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland i Windham	(860) 525-6052 (Hartford)
Powiat New Haven	(203) 562-5750
Okręg Administracyjny New London	(860) 889-9384

eviction HELP^{CT}



**You are facing the
loss of your home
or housing subsidy.
We are here to help.**

The State of Connecticut created a **Right to Counsel** program (CT-RTC) to provide **free legal representation** to income eligible tenants facing eviction or loss of housing subsidy.

The program began in a few communities on January 31, 2022 and will grow over time.

To find out if **free legal representation** is available where you live and if you qualify call **1-800-559-1565** or visit **evictionhelpct.org**

ONLINE LEGAL HELP Go to ctlawhelp.org/eviction to learn about the eviction process and how to respond to eviction notices.

2-1-1 HELPLINE
Call 211 for information and referrals for housing, utility, and food assistance or go to 211ct.org.

GUIDE AND FORM FILLER
Go to cteviction.guide to learn about the eviction process and prepare court forms for your case.

EVICTON PREVENTION FUND
Check your eligibility for UniteCT's Eviction Prevention Fund by visiting unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention

eviction HELP^{CT}



**Grozi Ci utrata domu
lub dofinansowania
mieszkaniaowego.
Służymy pomocą.**

Stan Connecticut stworzył program **Prawo do Adwokata (CT-RTC)** zapewniający **bezpłatną reprezentację prawną** lokatorom spełniającym kryteria dochodowe, którym grozi eksmisja lub utrata dofinansowania mieszkaniowego.

Program rozpoczął się w kilku lokalizacjach 31 stycznia 2022 r. i z czasem będzie się rozwijał.

Aby dowiedzieć się, czy **bezpłatna reprezentacja prawna** jest dostępna tam, gdzie mieszkasz oraz czy się na nią kwalifikujesz, zadzwoń pod numer **1-800-559-1565** lub odwiedź **evictionhelpct.org**

INTERNETOWA POMOC PRAWNA Wejdź na stronę ctlawhelp.org/eviction, aby dowiedzieć się więcej na temat procesu eksmisji i sposobu odpowiadania na zawiadomienia o eksmisji.

LINIA POMOCY 2-1-1
Zadzwoń pod numer 211 aby uzyskać informacje i skierowania do źródeł pomocy dot. mieszkania, mediów i żywności lub odwiedź 211ct.org.

PRZEWODNIK I FORMULARZ DO WYPEŁNIANIA Wejdź na stronę cteviction.guide, aby dowiedzieć się więcej o procesie eksmisji i przygotować formularze sądowe na potrzeby swojej sprawy.

FUNDUSZ ZAPOBIEGANIA EKSMISJOM Sprawdź, czy kwalifikujesz się do Funduszu Zapobiegania Eksmisjom UniteCT, odwiedzając stronę unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention

CT-RTC is administered by the Connecticut Bar Foundation, 31 Pratt Street, Hartford, CT 06103
www.ctbarfdn.org

Revised 2/24/2023

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

