

## **Trybunały mieszkaniowe Ustawa o mieszkalnictwie z 2004 r.**

### ***System oceny higieny i bezpieczeństwa mieszkań***

**Wnioski i odwołania dotyczące:**

**Nakazów napraw i remontów**

**Zakazów**

**Nakazów rozbiórki**

**Działań pilnych (nieruchomości nienadające się do zamieszkania)**

## Spis Treści

### Część pierwsza

Wstęp 2

### Część druga

Wnioski do trybunału mieszkaniowego 5

### Część trzecia

Sposób składania wniosku 7

### Część czwarta

Procedury po złożeniu wniosku 9

### Część piąta

Wizytacja i rozprawa 13

### Część szósta

Wydanie decyzji i dalsze postępowanie 17

### Załącznik 1

Typy wniosków 21

### Załącznik 2

Adresy służb orzecznictwa mieszkaniowego 25

## Część pierwsza

### Wstęp

#### Cel przewodnika

Przewodnik ma na celu wyjaśnienie procedur postępowania Trybunałów Mieszkaniowych (Residential Property Tribunals, RPT) w odniesieniu do odwołań i wniosków objętych ustawą o mieszkalnictwie z 2004 r. dotyczących nakazów napraw lub remontów, zakazów oraz działań pilnych wydanych lub podjętych przez lokalne władze mieszkaniowe (Local Housing Authorities, LHA). Obejmuje on również odwołania lub wnioski dokonane na mocy przepisów ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. (z poprawkami) dotyczących nakazów rozbiórki. (O ile nie zostało to odpowiednio określone, wniosek lub odwołanie określane jest w tekście jako „wniosek”). Osoba zgłaszająca wniosek określana jest jako „wnioskodawca”, zaś osoba, przeciwko której wniosek został zgłoszony, określana jest jako „pozwany”. Przewodnik nie obejmuje przepisów dotyczących uznawania nieruchomości za zdadne do zamieszkania. W razie wątpliwości dotyczących możliwości rozpatrzenia sprawy przez trybunał mieszkaniowy, wnioskodawcy powinni zasięgnąć porady prawnika, doradcy do spraw mieszkaniowych lub skontaktować się z biurem porad obywatelskich.

#### Pomoc dla stron

Jeżeli osoby uczestniczące w postępowaniu nie są w stanie czytać, mówić lub nie znają języka angielskiego, trybunał mieszkaniowy może zapewnić bezpłatne usługi tłumaczeniowe lub inne formy pomocy w komunikowaniu się umożliwiające udział w postępowaniu.

Osobom niesłyszącym lub niemym, trybunał mieszkaniowy może zapewnić bezpłatną pomoc tłumacza języka migowego lub stenografię typu palantype w celu ułatwienia im udziału w postępowaniu. Osoby te są uprawnione do uzyskania pomocy w ramach powyższych przepisów bez względu na to, czy występują we własnym imieniu czy są reprezentowane przez inną osobę.

Osoby potrzebujące pomocy tego typu powinny jak najwcześniej zawiadomić biuro trybunału mieszkaniowego.

## **Czym jest trybunał mieszkaniowy?**

Trybunały mieszkaniowe zostały ustanowione na mocy przepisów ustawy o wynajmie z 1977 r. oraz ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r. w celu rozstrzygnięcia niektórych sporów dotyczących lokali mieszkaniowych. Skład trybunałów omówiony zostanie poniżej. Każdy trybunał jest niezawisłym organem decyzyjnym całkowicie niezwiązanym z żadną ze stron sporu. Trybunał rozpatruje całą sprawę od początku. Rozpatrzy on ponownie wszelkie wcześniejsze i nowe materiały dowodowe przedstawione trybunałowi. Trybunały organizowane są przez komisje rewizji czynszów wchodzące w skład służb orzecznictwa mieszkaniowego (Residential Property Tribunal Service, RPTS). W Anglii działa 5 komisji rewizji czynszów. Adresy i numery telefonów komisji podano w Załączniku 2 do broszury. Informacje na ten temat można również uzyskać korzystając z krajowej infolinii RPTS pod numerem 0845 600 3178 lub na stronie internetowej RPTS: [www.rpts.gov.uk](http://www.rpts.gov.uk).

## **Kto zajmuje się sprawą po zgłoszeniu wniosku do trybunału mieszkaniowego?**

Od momentu odebrania wniosku, wiele osób zajmuje się dokumentacją związaną z wnioskiem oraz kontaktami ze stronami. Osoby te to:

### **Urzędnicy do spraw indywidualnych**

Urzędnicy do spraw indywidualnych to pracownicy administracyjni odpowiedzialni za korespondencję oraz inną dokumentację dotyczącą sprawy od jej początku do zakończenia. Urzędnicy do spraw indywidualnych mogą udzielać stronom informacji na temat procesów i procedur związanych z wnioskiem. Nie mogą oni jednak udzielać ogólnych porad prawnych oraz doradzać na temat przepisów prawa związanych z daną sprawą. Na czele każdej komisji rewizji czynszów stoi kierownik regionu odpowiedzialny za pracę urzędników do spraw indywidualnych. Nazwiska kierowników podano w Załączniku 2.

### **Członkowie trybunałów mieszkaniowych**

Członkowie mianowani są na dwa sposoby:

1. Prezes mianowany jest przez Lorda Kanclerza (ministra sprawiedliwości). Prezes, który zazwyczaj jest prawnikiem lub rzeczoznawcą, odpowiada za sprawny przebieg postępowania oraz podaje uzasadnienie decyzji trybunału.
2. Inni członkowie trybunału mianowani są przez Departament Społeczności i Samorządu Lokalnego. Mogą to być prawnicy, rzeczoznawcy, przedstawiciele innych zawodów o wysokich kwalifikacjach lub osoby niezwiązane zawodowo z nieruchomościami. Trybunał zbierający się w celu rozpatrzenia wniosku lub odwołania składa się na ogół z trzech członków, ale w niektórych przypadkach z dwóch, włącznie z Prezesem. Prezes może samodzielnie wydać decyzję w imieniu trybunału w sprawach proceduralnych lub tym podobnych.

### **Przewodniczący komisji**

Na czele każdej komisji stoi przewodniczący, wspomagany przez jednego lub więcej wiceprzewodniczących, odpowiedzialny za członków i mogący w określonych przypadkach decydować o tym, którzy członkowie zostaną mianowani do rozpatrzenia określonej sprawy. Przewodniczący komisji nie zajmuje się podejmowaniem decyzji w sprawie, chyba że wchodzi on w skład trybunału, zajmującego się daną sprawą. Nazwiska przewodniczących komisji podano w Załączniku 2.

## Część druga

### Wnioski do trybunału mieszkaniowego

#### Jakie wnioski można zgłosić do trybunału mieszkaniowego?

Rodzaje wniosków oraz limity czasu określające termin ich zgłaszania podano w Załączniku 1 do przewodnika. Istnieje 17 różnych rodzajów wniosków i wnioskodawca musi zdecydować jakiego rodzaju wniosek chce zgłosić. W razie wątpliwości, wnioskodawca powinien skonsultować się z prawnikiem lub doradcą mieszkaniowym.

#### Kto może być wnioskodawcą?

Wnioskodawca to zazwyczaj osoba, która otrzymała ustawowe zawiadomienie lub nakaz. Jest to zazwyczaj właściciel prawa własności lub dzierżawy nieruchomości.

#### Kto może być pozwany?

Pozwanym są zazwyczaj lokalne władze mieszkaniowe.

W następujących przypadkach pozwany są inne osoby:

Numer wniosku	Wniosek	Pozwani
8	Część 34(2) Ustawy	Inna strona posiadająca prawo do dzierżawy
12	Paragraf 14 Załącznika 3 Ustawy	Osoby, od których lokalne władze mieszkaniowe starają się uzyskać zwrot kosztów i odsetek
14	Część 272 (1) lub (2) ustawy z 1985 r.	Właściciel lokalu
15	Część 272 (2) (b) ustawy z 1985 r.	Właściciel, od którego wnioskodawca stara się uzyskać wkład w wydatki lokalnych władz mieszkaniowych
16	Część 317 (1) ustawy z 1985 r.	Inna strona posiadająca prawo do dzierżawy
17	Część 318 (1) (b) ustawy z 1985 r.	Osoba posiadająca prawo własności lokalu oraz właściciel lokalu

Wniosek musi zostać złożony w odpowiednim terminie wyznaczonym dla danego typu wniosku.

### **Czy można złożyć wniosek po upływie określonego terminu?**

W każdym przypadku przekroczenia określonego terminu złożenia wniosku, trybunał mieszkaniowy może zezwolić na jego złożenie pod upływie okresu odwołania, jeżeli uzna, że były uzasadnione powody opóźnienia złożenia wniosku w odpowiednim terminie (oraz ewentualnego dalszego opóźnienia złożenia wniosku o pozwolenie na zgłoszenie odwołania po terminie). Prośby o pozwolenie należy składać na piśmie z uzasadnieniem opóźnienia wraz z wypełnionym formularzem wniosku.

## Część trzecia

### Sposób składania wniosku

#### W jaki sposób można złożyć wniosek?

Wniosek do trybunału mieszkaniowego przy miejscowym biurze komisji należy złożyć na odpowiednim formularzu. Formularz można uzyskać w biurze komisji, których adresy podano w Załączniku 2 do przewodnika. Aby dowiedzieć się, do którego biura należy się zgłosić, można zadzwonić do krajowej infolinii służb orzecznictwa mieszkaniowego pod numer 0845 600 3178. Formularze wniosku można również pobrać ze strony internetowej służb orzecznictwa mieszkaniowego [www.rpts.gov.uk](http://www.rpts.gov.uk).

#### Czy złożenie wniosku jest płatne?

Za wszystkie wnioski wymienione w Załączniku 1 do przewodnika oznaczone gwiazdką (\*) należna jest od wnioskodawcy płatność w wysokości 150 GBP.

Inne wnioski nie są płatne. Również w przypadku wniosków płatnych w następujących przypadkach opłata może być umorzona.

#### Umorzenie opłat

Opłata za wniosek nie jest pobierana we wszystkich powyższych przypadkach, gdy wnioskodawca lub partner tej osoby otrzymuje następujące zasiłki lub pomoc socjalną:

- (1) zasiłek dla osób o niskich dochodach
- (2) zasiłek mieszkaniowy
- (3) zasiłek dla osób bezrobotnych o niskich dochodach
- (4) ulga podatkowa dla osób pracujących, oraz jedna z następujących ulg:
  - (a) ulga podatkowa dla osób niepełnosprawnych lub z poważnym upośledzeniem; lub
  - (b) ulga podatkowa dla osób wychowujących dzieci lub
  - (c) ulga gwarantowana na podstawie ustawy o ulgach od emerytur państwowych z 2002 r. lub

## 9 Residential Property Tribunals: HHSRS

- (d) zaświadczenie wydane na podstawie Kodeksu Finansowania, które nie zostało wycofane lub uchylone oraz dotyczące postępowania przed trybunałem, w przypadku gdy część lub całe postępowanie zostało przeniesione z sądu powiatowego do rozpatrzenia przez trybunał
- (5) ulga podatkowa dla osób pracujących, w przypadku gdy ich dochód roczny brutto stanowiący podstawę obliczenia ulgi podatkowej wynosi 14.213 GBP lub mniej.

W celu uzyskania umorzenia opłaty, wnioskodawca musi wypełnić kolejny formularz dostępny w biurze komisji. Formularz umorzenia nie zostanie skopiowany do wiadomości innych stron uczestniczących w postępowaniu.

W celu uzyskania informacji dotyczących należnych opłat można zadzwonić do krajowej infolinii służb orzecznictwa mieszkaniowego pod numer 0845 600 3178.

### **Kiedy należy uiścić opłatę?**

Opłatę należy uiścić w momencie złożenia wniosku. Płatności należy dokonać przekreślonym czekiem lub przekazem pocztowym wystawionym na Departament Społeczności i Samorządu Lokalnego. Trybunały mieszkaniowe nie przyjmują płatności gotówką.

### **Czy trybunał może zarządzić zwrot dokonanej opłaty?**

Tak. Trybunał może nakazać dowolnej stronie w sprawie o wniosek lub odwołanie zwrot innej stronie całości lub części opłaty dokonanej przez tą lub inną stronę w sprawie. Trybunał nie może jednak wydać takiego nakazu, jeżeli uzna, że w trakcie rozpatrywania sprawy jedna ze stron lub jej partner otrzymywała(ał) wyżej wymienione zasiłki lub pomoc socjalną.

## Część czwarta

### Procedury po złożeniu wniosku

#### Postępowanie po odebraniu wniosku przez trybunał mieszkaniowy

Urzędnik do spraw indywidualnych prześle do wnioskodawcy pismo z potwierdzeniem odbioru wniosku oraz prześle do pozwanego kopię wniosku wraz z dokumentami dotyczącymi sprawy. Urzędnik ten prześle również stronie pozwanej zawiadomienie o dacie, do której musi ona złożyć odpowiedź opisaną poniżej.

Po otrzymaniu zawiadomienia, pozwany musi przesłać do trybunału pisemną odpowiedź zawierającą potwierdzenie odbioru kopii dokumentów oraz oświadczenie o tym, czy pozwany zamierza przeciwstawić się wnioskowi, czy też nie. Pozwany musi złożyć zawiadomienie przed upływem wyznaczonej daty oraz musi podać nazwiska i adresy wszelkich osób zainteresowanych. W tym przypadku „osoby zainteresowane” to:

- (a) Wszelkie osoby oprócz wnioskodawcy, które byłyby uprawnione na mocy ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r. (lub zależnie od okoliczności na mocy ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r.) do złożenia wniosku lub odwołania.
- (b) Inna osoba lub inne osoby, które muszą otrzymać zgłoszenie odwołania od osoby odwołującej się, jeżeli odwołanie dotyczy nakazu napraw lub remontu, w którym jedna lub więcej osób powinna podjąć odpowiednie działania.
- (c) Wszelkie osoby podnajmujące całość lub część nieruchomości, jeżeli wniosek został złożony przez najemcę lub wynajmującego o zmianę warunków dzierżawy w następstwie wydania zakazu.
- (d) Osoby, których dotyczy paragraf 14(2) załącznika 3 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r. (patrz wniosek nr 12 w załączniku 1 poniżej).

## **Przyłączenie się do odwołania lub wniosku**

Dodatkowa osoba może poprosić trybunał o pozwolenie przyłączenia się do postępowania jako wnioskodawca lub pozwany. Prośbę taką należy jednak zgłosić jak najwcześniej.

Trybunał może lecz nie musi wyrazić na to zgody. Po wydaniu decyzji, trybunał musi jak najszybciej zawiadomić potencjalne strony o decyzji oraz o jej uzasadnieniu. Musi również przesłać kopię zawiadomienia do stron w postępowaniu.

Potencjalna strona, do której prośby się przychylnono, będzie traktowana jak wnioskodawca lub pozwany.

## **Dalsze działania**

Urzędnik do spraw indywidualnych prześle wszystkim stronom i osobom zainteresowanym, o których został poinformowany, kopię wniosku oraz instrukcję postępowania włącznie z datą rozprawy oraz datą wizytacji nieruchomości. Osoby zainteresowane otrzymają instrukcję o sposobie wnioskowania o przyłączenie się jako strony w postępowaniu. Wnioski o przyłączenie się należy złożyć w ciągu 14 dni od zawiadomienia.

## **Czym są instrukcje?**

Instrukcje to nakazy wydawane przez trybunał mieszkaniowy stronom dotyczące podjęcia przez nie odpowiednich działań mających na celu udzielenie trybunałowi i wszystkim stronom wszelkich koniecznych informacji dotyczących wniosku. W instrukcji zawarte są również terminy dalszego postępowania w sprawie.

**Jeżeli jedna ze stron nie dostosuje się do określonych instrukcji, trybunał mieszkaniowy może wydać decyzję o odrzuceniu lub uznaniu całości lub części wniosku.**

## **Decyzja na podstawie dokumentacji i rozprawa**

Jeżeli strona lub strony w sprawie nie oświadczyły, że wymagają rozprawy, prezes trybunału może zadecydować, że decyzję w sprawie można wydać na podstawie pisemnych materiałów dowodowych bez konieczności odbywania rozprawy z obecnością stron. Prezes trybunału może następnie wydać odpowiednie instrukcje. Jeżeli decyzja w sprawie nie może zostać wydana na podstawie dokumentacji, prezes trybunału może zarządzić odbycie posiedzenia zarządzania sprawą (Case Management Conference, CMC).

Jeżeli odbycie posiedzenia nie zostało zarządzane, a jedna ze stron uważa, że byłoby to dla niej korzystne, musi ona zawiadomić o tym pisemnie urzędnika do spraw indywidualnych i poprosić o odbycie posiedzenia zarządzania sprawą.

## **Czym jest posiedzenie zarządzania sprawą?**

Jest to krótkie przesłuchanie, w którym powinny uczestniczyć wszystkie strony i/lub ich przedstawiciele. Posiedzeniu przewodniczy prezes trybunału, który może działać sam lub w niektórych przypadkach wspólnie z jednym lub dwoma członkami trybunału. Posiedzenie zarządzania sprawą NIE jest rozprawą dotyczącą kwestii merytorycznych i nie prowadzi do wydania żadnych ostatecznych decyzji w sprawie. Posiedzenie jest stosunkowo nieformalnym przesłuchaniem, którego celem jest identyfikacja problemów, których dotyczy sprawa oraz ustalenie, czy sporu nie można rozwiązać polubownie na tym etapie. Jeżeli nie jest to możliwe, trybunał zadecyduje o podjęciu dalszych kroków w celu poddania wniosku rozpatrzeniu w trakcie właściwej rozprawy. Po odbyciu posiedzenia, trybunał wyda instrukcje dotyczące kolejnych działań, które muszą zostać podjęte przez strony sporu w celu realizacji powyższych kwestii.

## **Czym jest rozprawa wstępna?**

Rozprawa wstępna różni się od posiedzenia zarządzania sprawą. W niektórych przypadkach zachodzą wątpliwości co do ważności wniosku lub posiadania przez trybunał kompetencji do rozpatrzenia danego wniosku. Konieczne może być, na przykład, określenie czy wniosek został otrzymany w odpowiednim terminie. W takich przypadkach trybunał może zarządzić odbycie rozprawy wstępnej dotyczącej tylko tej jednej kwestii, o czym zawiadomi strony.

Jeżeli trybunał uzna, że wniosek jest ważny lub że trybunał posiada kompetencje do rozpatrzenia sprawy, może rozpatrzeć sprawę główną w tym samym terminie (jeżeli zostało to uprzednio uzgodnione ze stronami). W innym przypadku, postępowanie w sprawie będzie zgodne z normalną procedurą.

### **Czy konieczny jest udział rzeczoznawcy?**

Zależy to od rodzaju sprawy. Zeznania rzeczoznawcy są konieczne, jeżeli spór dotyczy złożonych kwestii technicznych. Zeznania rzeczoznawcy nie są zawsze wymagane i jest to jedna z kwestii, które można omówić podczas posiedzenia zarządzania sprawą. Jeżeli zeznania rzeczoznawcy są konieczne, rzeczoznawca będzie proszony o przygotowanie sprawozdania dotyczącego materiałów dowodowych, które zostaną przedstawione podczas rozprawy w sprawie wniosku. Jeżeli obydwie strony zamierzają powoływać się na zeznanie rzeczoznawcy w określonej kwestii, rzeczoznawcy mogą zostać poproszeni o wymianę sprawozdań oraz o spotkanie przed rozprawą w celu stwierdzenia, czy ewentualne kwestie związane ze sprawą można uzgodnić. Możliwe jest również uzgodnienie wspólnie zlecenia sprawy jednemu niezawisłemu rzeczoznawcy.

## **Część piąta**

### **Wizytacja i rozprawa**

#### **Czy trybunał dokona wizytacji nieruchomości?**

Tak, trybunał mieszkaniowy wymaga zazwyczaj wizytacji nieruchomości i odbędzie ją na prośbę stron. Wizytacja odbędzie się wyłącznie w dniu i o orientacyjnej godzinie podanej stronom. Za zgodą właściciela lub lokatora, trybunał dokona wizytacji wnętrza nieruchomości oraz części zewnętrznych, a także części do użytku wspólnego. Lokalne władze mieszkaniowe są uprawnione do obecności podczas wizytacji za zgodą właściciela lub lokatora. Wizytacja odbywa się zazwyczaj w dniu rozprawy lub wydania decyzji. Jeżeli trybunał nie uzyska wstępu na teren nieruchomości, może podjąć decyzję o wyznaczeniu innej daty i odroczyć sprawę do tego czasu. Trybunał może również stwierdzić, że posiada wystarczające dane, włącznie z oględzinami zewnętrznej części nieruchomości, na podstawie których może wydać decyzję bez wizytacji wnętrza lokalu.

#### **Czy strony mogą zabierać głos podczas wizytacji?**

Obydwie strony w sprawie mogą zwrócić uwagę trybunału na fizyczne aspekty nieruchomości, które ich zdaniem trybunał powinien zobaczyć, ale nie mogą składać oświadczeń. Oświadczenia (jeżeli są składane) muszą zostać przedstawione podczas rozprawy lub powinny być złożone uprzednio na piśmie.

#### **Na czym polega rozprawa?**

Rozprawa to posiedzenie trybunału mieszkaniowego odbywające się o w określonym czasie i miejscu w celu umożliwienia stronom przedstawienia swojej argumentacji w sprawie przed trybunałem. Strony mogą występować we własnym imieniu lub mogą być reprezentowane przez inne osoby, zajmujące się tym zawodowo lub nie. Osobą reprezentującą może być krewny lub znajomy.

Strony powinny przedłożyć wszelkie dokumenty przed rozprawą.

## **Jeżeli toczy się rozprawa, to czy trybunał mieszkaniowy jest sądem i czy będą stosowane typowe procedury sądowe?**

Nie. Trybunały, takie jak trybunał mieszkaniowy, są organami decyzyjnymi ustanowionymi przez Parlament w celu szybszego orzekania w określonych typach sporów i z uniknięciem formalności i kosztów związanych z typowym postępowaniem sądowym. Rozprawy odbywają się zazwyczaj w łatwo dostępnym budynku w danej okolicy, którym może być biuro trybunału. Rozprawy są otwarte dla publiczności, chociaż zazwyczaj obecne są jedynie strony, ich przedstawiciele oraz świadkowie, członkowie trybunału i urzędnik do spraw indywidualnych. Rozprawa ma określony porządek, ale ma charakter nieformalny.

Wnioskodawca zostanie poproszony o przedstawienie sprawy. Następnie druga strona może zadawać wnioskodawcy pytania, po czym sama przedstawia swoje stanowisko w sprawie. Następnie wnioskodawca może również jej zadawać pytania. Celem przesłuchania jest umożliwienie stronom przedstawienia swojego stanowiska w sprawie własnymi słowami lub za pośrednictwem przedstawiciela. Zadaniem prezesa jest dopilnowanie, aby wszystkie strony były reprezentowane w równym stopniu. Prezes upewni się również, że obydwie strony rozumieją wypowiedzi drugiej strony. Trybunał również może zadawać stronom pytania w celu poznania wszelkich istotnych faktów.

## **Co stanie się, gdy jedna ze stron lub obydwie strony nie stawią się na rozprawie?**

Trybunał może podjąć decyzję pod nieobecność jednej lub obydwu stron, po upewnieniu się, że strony zostały w odpowiedni sposób zawiadomione o rozprawie.

### **Czy trybunał może przenieść rozprawę na inny termin lub ją odroczyć?**

Tak. Trybunał może odroczyć rozprawę na prośbę stron lub z własnej inicjatywy. Odroczenie następuje jednak jedynie, gdy istnieje właściwy powód oraz po upewnieniu się, żadna ze stron nie zostanie przez to pokrzywdzona. W celu uzyskania odroczenia, należy zwrócić się do trybunału na piśmie podając pełne uzasadnienie. Kopię listu należy przesłać innym stronom i one również mogą się wypowiedzieć w tej sprawie.

### **Czy wnioskodawca może wycofać wniosek?**

Wnioskodawca może wycofać całość lub część wniosku w dowolnym momencie przed wydaniem ostatecznej decyzji w sprawie wniosku. W celu wycofania wniosku, wnioskodawca musi zwrócić się do trybunału na piśmie określając, czy wycofuje całość, czy część wniosku. Kopię pisma należy przesłać pozostałym stronom i należy o tym zawiadomić trybunał. W niektórych przypadkach trybunał może nie wyrazić zgody na natychmiastowe wycofanie wniosku, jeżeli są określone nierozstrzygnięte kwestie.



## Część szósta

### Wydanie decyzji i dalsze postępowanie

#### Kiedy trybunał wydaje decyzję?

Trybunał mieszkaniowy wyda decyzję jak najszybciej po zakończeniu postępowania, włącznie z rozprawą, jeżeli się odbyła.

#### W jaki sposób trybunał wydaje decyzję?

W niektórych przypadkach trybunał wydaje decyzję ustnie po rozprawie. Jednak we wszystkich przypadkach urzędnik do spraw indywidualnych wysyła pismo do wszystkich stron zawierające decyzję na piśmie.

#### Czy trybunał może nakazać jednej ze stron opłacenie kosztów innej strony?

Tak, ale jedynie w wyjątkowych przypadkach. Ustawa o mieszkalnictwie z 2004 r. przyznaje trybunałowi ograniczone uprawnienia do nakazania jednej ze stron opłacenia kosztów innej strony. Uprawnienia te można wykorzystać jedynie, gdy jedna ze stron nie dostosowała się do nakazu wydanego przez trybunał lub gdy wniosek został odrzucony lub jedna ze stron postępowała w sposób lekkomyślny, dokuczliwy, obraźliwy lub w inny sposób działała na szkodę postępowania. Koszty tego typu ograniczone są maksymalnie do 500 GBP na osobę. Ponadto, przed wydaniem nakazu, strona, której to dotyczy, musi mieć możliwość złożenia do trybunału oświadczenia dotyczącego tej sprawy. We wszystkich pozostałych przypadkach każda strona ponosi własne koszty.

#### Czy decyzję trybunału można podważyć?

Trybunał nie może ponownie rozpatrywać wydanej przez siebie decyzji. Strony w postępowaniu mogą jednak odwoływać się od decyzji do trybunału ziemskiego (Lands Tribunal). Pozwolenie na odwołanie musi zostać wydane przez trybunał mieszkaniowy lub trybunał ziemski. Wniosek o pozwolenie na odwołanie należy zgłosić do trybunału w ciągu 21 dni od daty przesłania stronom decyzji, przy czym trybunał może w wyjątkowych przypadkach przedłużyć ten termin.

Trybunał ziemski nie przyjmie wniosku o pozwolenie na odwołanie, jeżeli trybunał mieszkaniowy nie wydał uprzednio negatywnej decyzji w tej sprawie. Po odmowie pozwolenia na odwołanie przez trybunał mieszkaniowy, strony mają 14 dni na uzyskanie pozwolenia na odwołanie od trybunału ziemskiego.

### **Do kogo można zgłosić skargę, jeżeli jedna ze stron jest niezadowolona ze sposobu postępowania w sprawie?**

Skargi dotyczące sposobu postępowania pracowników komisji w związku ze sprawą należy zgłaszać na piśmie do kierownika regionalnego danej komisji. Skargi dotyczące postępowania kierownika regionalnego należy zgłosić na piśmie do dyrektora naczelnego kierującego biurem głównym na adres podany w załączniku 2 przewodnika.

Skargę dotyczącą członków trybunału należy zgłosić na piśmie do przewodniczącego komisji. Ze skargą dotyczącą reakcji przewodniczącego należy napisać do Głównego Przewodniczącego pod adres:

RPTS Corporate Unit  
3rd Floor, 10 Alfred Place  
London  
WC1E 7LR  
Tel.: 020 7446 7750

Potwierdzenie odbioru skargi zostanie przesłane w ciągu 2 dni roboczych od jej odebrania. Pełna odpowiedź zostanie wystosowana w ciągu 28 dni roboczych lub osoba zgłaszająca skargę otrzyma zawiadomienie o ewentualnym opóźnieniu. Dalsze informacje na temat procedury skarg podano w ulotkach UWS-6 dostępnych na żądanie od służb orzecznictwa mieszkaniowego. Strony są również uprawnione do zgłoszenia prośby do posła z odpowiedniego regionu o wniesienie do Rzecznika Praw Obywatelskich o zbadanie skargi dotyczącej niewłaściwej pracy administracji.

## **Czy ustawa o prawach człowieka z 1998 r. dotyczy postępowania trybunałów mieszkaniowych?**

Tak. Strony wniosku są uprawnione do korzystania z przepisów ustawy o prawach człowieka z 1998 r. Praktycznie daje to uprawnienia do wydania decyzji zgodnie z Europejską Konwencją Praw Człowieka. W szczególności zastosowanie ma Artykuł 6 Konwencji stanowiący, że każdy ma prawo do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd. Obejmuje to prawo do przedstawienia sprawy oraz do kwestionowania sprawy wniesionej przez drugą stronę oraz prawo do uzyskania uzasadnienia decyzji sądu. Zastosowanie ma również Artykuł 8 stanowiący, że każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji oraz że ewentualna wizytacja nieruchomości może się odbyć jedynie za zgodą właściciela lub lokatora.

## 21 Residential Property Tribunals: HHSRS

Podjmując decyzję, trybunały muszą uwzględniać prawa ustanowione w Konwencji i w miarę możliwości interpretować przepisy ustawowe w sposób zgodny z zawartymi tam prawami.

## Załącznik 1

### WYKAZ WNIOSKÓW DO TRYBUNAŁÓW MIESZKANIOWYCH NA MOCY USTAWY O WYNAJMIE Z 2004 r. LUB USTAWY O MIESZKALNICTWIE Z 1985 r.

(Wykaz dotyczy wyłącznie nakazów napraw lub remontów, zakazów, nakazów rozbiórki i nakazów działań pilnych)

Lp.	Przepisy ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	Typ wniosku	Limit czasu odwołania
1.*	Załącznik 1, 10(1)	<b>Nakaz naprawy lub remontu</b>  Odwołanie przeciwko nakazowi naprawy lub remontu przez osobę, przeciwko której został wydany	21 dni
2.*	Załącznik 1, 10(1)	<b>Nakaz naprawy lub remontu</b>	21 dni
3.*	Załącznik 1, 13(1)	<b>Nakaz naprawy lub remontu</b>  Odwołanie przeciwko decyzji lokalnych władz mieszkaniowych o zmianie nakazu naprawy lub o odmowie jego odrzucenia lub zmiany.	28 dni
4.*	Załącznik 2, 7(1)	<b>Zakaz</b>  Odwołanie przeciwko zakazowi	28 dni
5.*	Załącznik 2, 9(1)	<b>Zakaz</b>  Odwołanie przeciwko decyzji lokalnych władz mieszkaniowych o zmianie zakazu naprawy lub o odmowie odrzucenia lub zmiany.	28 dni
6.*	Dział 22 (9)	<b>Zakaz</b>  Odwołanie przeciwko odmowie przez lokalne władze mieszkaniowe zatwierdzenia konkretnego zastosowania na mocy Działu 22 (4)	28 dni

Lp.	Przepisy ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	Typ wniosku	Limit czasu odwołania
7.*	Załącznik 3, 11(1)	<b>Nakaz naprawy lub remontu</b>  Odwołanie od nakazu zwrotu kosztów na mocy Części 3 Załącznika 3, jeżeli lokalne władze mieszkaniowe podejmują działanie bez zgody na mocy nakazu naprawy lub remontu (włącznie z odwołaniem na mocy 11 (4) z uzasadnieniem, że podjęto odpowiednie kroki w celu dostosowania się do nakazu)	21 dni
8	Dział 34(2)	<b>Zakaz</b>  Wniosek wynajmującego lub najemcy o nakaz określający lub zmieniający dzierżawę, jeżeli zakaz wszedł w życie	brak ograniczenia czasu
9	Dział 45(1)	<b>Pilne działanie naprawcze</b>  Odwołanie od decyzji lokalnych władz mieszkaniowych dotyczącej podjęcia pilnych działań naprawczych	28 dni
10	Dział 45(2)	<b>Zakaz pilny</b>  Odwołanie przeciwko zakazowi pilnemu	28 dni
11	Załącznik 3 11(1) na mocy Działu 42	<b>Pilne działanie naprawcze</b>  Odwołanie od żądania zwrotu kosztów, jeżeli lokalne władze mieszkaniowe podjęły pilne działania naprawcze	21 dni
12	Załącznik 3,14	<b>Nakaz naprawy lub remontu/Pilne działanie naprawcze</b>  Wniosek lokalnych władz mieszkaniowych o nakaz dokonania płatności na rzecz tych władz przez osobę korzystającą z działań podjętych przez władze na podstawie paragrafu 3 Załącznika względem nakazu napraw lub remontu lub pilnych działań naprawczych	brak ograniczenia czasu
13.*	Dział 269(1) ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. z poprawkami Działu 48 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	<b>Nakaz rozbiórki</b>  Odwołanie od nakazu rozbiórki włącznie z odwołaniem na podstawie uzasadnienia określonego w Dziale 269A ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r.	28 dni

Lp.	Przepisy ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	Typ wniosku	Limit czasu odwołania
14	Dział 272(1) lub (2)(a) ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. z poprawkami Działu 48 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	<b>Nakaz rozbiórki</b>  Wniosek związany ze zwrotem kosztów poniesionych przez lokalne władze mieszkaniowe przy realizacji nakazu rozbiórki na mocy Działu 271 włącznie z ustaleniem wkładu współwłaścicieli.	brak ograniczenia czasu
15	Dział 272(2)(b) ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. z poprawkami Działu 48 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	<b>Nakaz rozbiórki</b>  Wniosek współwłaścicieli danego lokalu o określenie rozdziału nadwyżki zapłaconej przez lokalne władze mieszkaniowe (jeżeli władze odzyskały od nich koszty wykonania nakazu rozbiórki)	brak ograniczenia czasu
16	Dział 317 ustawy o mieszkalnictwie z 1985r. z poprawkami Działu 48 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	<b>Nakaz rozbiórki</b>  Wniosek wynajmującego lub najemcy nieruchomości objętych nakazem rozbiórki o nakaz określenia lub zmiany dzierżawy	brak ograniczenia czasu
17.*	Dział 318(1) ustawy o mieszkalnictwie z 1985 r. z poprawkami Działu 48 ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.	<b>Wykonanie prac w nieruchomości nienadającej się do zamieszkania</b>  Wniosek osoby posiadającej prawa do lokalu nienadającego się do zamieszkania o nakaz uprawniający wnioskodawcę do wstępu na teren nieruchomości w celu wykonania prac; oraz o nakaz określający dzierżawę posiadaną przez wnioskodawcę i ewentualne dzierżawy na jej podstawie.	brak ograniczenia czasu



## Załącznik 2

### Adresy służb orzecznictwa mieszkaniowego

**Prezydent Komisji Rewizji Czynszów w Londynie: Siobhan McGrath**

**Kierownik Regionalny: Donald Brown**

2nd Floor, 10 Alfred Place  
London WC1E 7LR  
Tel.: 020 7446 7700

Faks: 020 7637 1250

### **Komisja Rewizji Czynszów Regionu Północnego**

Przewodniczący: Martin Davey

Kierownicy Regionalni: Marj Foster i Beatrice Whipp (stanowisko wspólne)  
1 st Floor, 26 York Street  
Manchester M1 4JB  
Tel.: 0845 1002614  
0161 237 9491  
Faks: 0161 237 3656

## **Komisja Rewizji Czynszów Regionu Midland**

Przewodniczący: Simon Duffy

Kierownik Regionalny: Maureen McCabe  
2nd Floor, East Wing, Ladywood House 45-46  
Stephenson Street  
Birmingham B2 4DH  
Tel.: 0845 1002615  
0121 643 8336  
Faks: 0121 643 7605

## **Komisja Rewizji Czynszów Regionu Wschodniego**

Przewodniczący: Bruce Edgington

Kierownik Regionalny: Ann Oates

Great Eastern House  
Tenison Road  
Cambridge CB1 2TR  
Tel.: 0845 1002616  
01223 505112  
Faks: 01223 505116

## **Komisja Rewizji Czynnów Regionu Południowego**

Przewodniczący: **Robert Long**

Kierownik Regionalny: **Terry Pinker**

1st Floor, 1 Market Avenue  
Chichester PO19 1JU  
Tel.: 0845 1002617  
01243 779394  
Faks: 01243 779389

## **Biuro Główne**

Główny Przewodniczący: **Siobhan McGrath**

Dyrektor naczelny: **Michael Ross**

3rd Floor, 10 Alfred Place  
London WC1E 7LR  
Tel.: 020 7446 7750  
Faks: 020 7580 5684

**Krajowa infolinia służb orzecznictwa mieszkaniowego: [0845 600 3178](tel:08456003178)**

**Strona internetowa służb orzecznictwa mieszkaniowego:  
[www.rpts.gov.uk](http://www.rpts.gov.uk)**

## Ulotki i broszury służb orzecznictwa mieszkaniowego:

Kod	Opis
<b>LVTL</b>	Czy jesteś wynajemcą, najemcą lub dzierżawcą? Czy Trybunał Oceny Dzierżaw (Leasehold Valuation Tribunal, LVT) może Ci pomóc w rozwiązaniu problemów?
<b>GNL</b>	Czy jesteś wynajemcą, najemcą lub dzierżawcą? Czy mogą Ci pomóc służby orzecznictwa mieszkaniowego? Służby te udzielają pomocy tysiącom osób rocznie.
<b>LE/4</b>	Równouprawienie dzierżawców
<b>LVTB/3</b>	Trybunał Oceny Dzierżaw: opłaty za usługi, zwolnienie z opłat, konsultacje, opłaty administracyjne, zmiana dzierżawy, prawo do zarządzania, mianowanie zarządcy, wybór ubezpieczyciela przez wynajemcę, konfiskata.
<b>FR/1</b>	Komitety rewizji czynszów: wskazówki dotyczące procedury uczciwego ustalania czynszów
<b>MR/2</b>	Komitety rewizji czynszów: wskazówki dotyczące procedury ustalania czynszów na podstawie stawek rynkowych
<b>TA/5</b>	Stowarzyszenia najemców
<b>HHSRS/9</b>	Ustawa o mieszkalnictwie z 2004 r.: System oceny higieny i bezpieczeństwa mieszkań Wnioski i odwołania dotyczące Nakazów napraw i remontów, Zakazów, Nakazów rozbiórki, Działań pilnych (nieruchomości nienadające się do zamieszkania)
<b>EDMO/8</b>	Ustawa o mieszkalnictwie z 2004 r.: Wnioski i odwołania dotyczące nakazów zarządzania nieruchomościami niezamieszkałymi na mocy ustawy o mieszkalnictwie z 2004 r.
<b>UWS/6</b>	Skargi i zażalenia związane z naszymi usługami. Oto działania, jakie podejmiemy.
<b>EOP</b>	Polityka równości szans
<b>AR</b>	Sprawozdanie roczne
<b>DW</b>	Zestaw dokumentów
<b>RTB/7</b>	Trybunały mieszkaniowe: Określenie przez trybunał mieszkaniowy, czy dany lokal nadaje się szczególnie do zamieszkania przez osoby starsze.
<b>CP</b>	Plan działalności.
<b>RPTS</b>	Kwestie związane z nieruchomościami: wprowadzenie na temat służb orzecznictwa mieszkaniowego. Czego można oczekiwać od komitetu rewizji czynszów lub trybunału oceny dzierżaw? (wideo/DVD)

Wydawnictwa można zamówić od: [Yoro Edmond](#)  
RPTS

10 Alfred Place  
London WC1E 7LR  
Tel.: 020 7446 7757  
Faks: 020 7580 5684 or 020 7637 1250  
Email: [yoro.edmond@communities.gsi.gov.uk](mailto:yoro.edmond@communities.gsi.gov.uk)

---

## **Służby orzecznictwa mieszkaniowego**

10 Alfred Place  
London  
WC1E 7LR

Telefon: 020 7446 7700  
Faks: 020 7580 5684

## **Krajowa infolinia**

0845 600 3178

## **Internet**

[www.rpts.gov.uk](http://www.rpts.gov.uk)

© Crown copyright 2006

HHSRS - 06/06