



Jak złożyć podanie o zezwolenie na pozostanie w lokalu ze względu na trudną sytuację – sprawy najmu i dzierżawy

Sąd Pierwszej Instancji New Jersey – Dział Prawny, Wydział Cywilny Specjalny

Dla kogo przeznaczony jest ten pakiet?

Z tego pakietu **MOŻNA SKORZYSTAĆ** jeśli:

- Sąd wydał przeciwko lokatorowi orzeczenie pozwalające na przejęcie lokalu przez wynajmującego;
- Przynajmniej 3, lecz nie więcej niż 10 dni roboczych upłynęło od eksmisji lokatora (pozbawienia dostępu do lokalu);
- Lokator jest w stanie zapłacić cały zaległy czynsz i musi zostać w wynajmowanym lokalu ze względu na trudności ze znalezieniem innego miejsca zamieszkania.

Uwaga: W przypadku przyznania zezwolenia, pozostanie w lokalu z powodu trudnej sytuacji ma charakter tymczasowy, trwa nie dłużej niż 6 miesięcy i nie unieważnia wydanego wcześniej orzeczenia o przejęciu lokalu przez wynajmującego. Lokator nie będzie mógł pozostać ani powrócić do wynajmowanego lokalu po wygaśnięciu tego zezwolenia.

Z tego pakietu **NIE NALEŻY** korzystać w następujących przypadkach:

- Lokator wnosi o pozostanie w wynajmowanym lokalu przez maksymalnie 7 dodatkowych dni kalendarzowych i nie ma pieniędzy na złożenie w sądzie opłaty za czynsz. W takim przypadku lokator powinien skorzystać z pakietu: *Wniosek o wydanie nakazu opóźnienia planowanego terminu eksmisji (Application for Order for Orderly Removal - CN 12790)* dostępnego w witrynie njcourts.gov.
- Lokator wnioskuje do sądu o uchylenie lub zawieszenie orzeczenia o przejęciu lokalu przez wynajmującego. W takim przypadku należy skorzystać z naszego pakietu *Podanie o wezwanie do przedstawienia podstaw powództwa (Application for Order to Show Cause - CN 12792)* dostępnego w witrynie njcourts.gov.
- Lokator posiada cały należny czynsz wraz z dopuszczalnymi kosztami, a eksmisja (pozbawienie dostępu do lokalu) nastąpiła w ciągu minionych **trzech (3)** dni roboczych (lokator ma prawo zapłacić wynajmującemu całą należną kwotę, aby oddalić wyrok

o przejęciu lokalu w posiadanie).

- Lokator nie jest w stanie zapłacić zaległego czynszu wraz z kosztami w całości i/lub nie będzie w stanie zapłacić czynszu w przyszłości.

Uwaga: Niniejsze materiały zostały przygotowane przez Biuro Administracyjne Sądów Stanu New Jersey do wykorzystania przez strony procesu niekorzystające z pomocy adwokata. Przewodniki, instrukcje i formularze będą poddawane niezbędnym okresowym aktualizacjom dla odzwierciedlenia aktualnego stanu prawa i regulaminów sądów New Jersey. Najbardziej aktualne wersje formularzy będą dostępne w budynku sądu hrabstwa oraz na stronie internetowej njcourts.gov (w języku angielskim). Należy jednak pamiętać, że to osoba wypełniająca i składająca dokumentację w sądzie jest ostatecznie odpowiedzialna za jej treść.

Wypełnione formularze należy złożyć w hrabstwie, w którym wnoszona jest sprawa. Wykaz sekretariatów [Wydziału Cywilnego Specjalnego \(Special Civil Part Offices\)](#) można uzyskać przy stanowisku obsługi klientów oraz na stronie njcourts.gov (w języku angielskim). Wnioski w nagłych sprawach można składać za pośrednictwem Elektronicznego Systemu Składania Dokumentów Sądowych (JEDS) lub osobiście (prawnicy muszą złożyć wniosek elektronicznie za pośrednictwem eCourts). Dokumenty będą rejestrowane z datą ich otrzymania.

Definicje niektórych pojęć użytych w tym pakiecie

Orzeczenie o przejęciu lokalu przez wynajmującego (*Judgment for Possession*) – *Orzeczenie o przejęciu lokalu przez wynajmującego* to orzeczenie sądu przyznające wynajmującemu prawo do przejęcia w posiadanie wynajmowanego lokalu i upoważnienie do usunięcia z niego lokatora oraz jego dobytku.

Pozostanie w lokalu ze względu na trudną sytuację (*Hardship Stay*): Wniosek o *Pozostanie w lokalu ze względu na trudną sytuację* to wniosek do sądu o udzielenie ulgi prawnej w trybie nadzwyczajnym, która może wstrzymać eksmisję na okres do sześciu miesięcy, jeśli lokator zapłaci wszystkie należne wynajmującemu pieniądze i będzie mógł kontynuować dokonywanie płatności do daty wygaśnięcia tej ulgi.

Wynajmujący (*Landlord*) - *Wynajmujący* to właściciel wynajmowanego lokalu.

Funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego (*Special Civil Part Officer*) - *Funkcjonariusz Wydziału Cywilnego Specjalnego* jest funkcjonariuszem sądu upoważnionym do doręczenia i wykonania nakazu eksmisji w imieniu wynajmującego.

Wstrzymanie/zawieszenie (*Stay*) – *Wstrzymanie/zawieszenie* to decyzja sądu o wstrzymaniu lub zawieszeniu postępowania lub procesu tymczasowo lub na czas nieokreślony.

Lokator (*Tenant*) - *Lokator* jest osobą płacącą czynsz wynajmującemu za korzystanie z wynajmowanego lokalu.

Nakaz eksmisji (*Warrant for Removal*) – *Nakaz eksmisji* to dokument prawny lub nakaz wydany przez Sąd Cywilny Specjalny, który powiadamia lokatora o konieczności opuszczenia lokalu w ciągu 3 dni roboczych i upoważnia Urzędnika Sądu Cywilnego Specjalnego do eksmisji lokatora z wynajmowanego lokalu (pozbawienia go dostępu do lokalu).

Ponumerowane kroki opisane poniżej zawierają informacje na temat formularzy, jakie należy wypełnić, oraz dotyczące dalszego postępowania z tymi formularzami. Formularze należy wypełniać wyraźnie drukowanymi literami lub maszynowo wyłącznie na białym papierze rozmiaru 8 ½ x 11 cali. Formularzy nie wolno wypełniać na papierze innego rozmiaru lub koloru.

Kroki, jakie należy podjąć w celu złożenia wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację

KROK 1: Należy wypełnić *Oświadczenie na poparcie wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację (Certification in Support of Hardship Stay)*

Oświadczenie na poparcie wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację wyjaśnia sądowi powód złożenia wniosku na zezwolenie pozostania w wynajmowanym lokalu.

KROK 2: Należy wypełnić *Poświadczenie doręczenia (Certification of Service)* znajdujące się w dolnej części *Oświadczenia na poparcie wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację*.

Poświadczenie doręczenia znajduje się w dolnej części *Oświadczenia na poparcie wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację*. Wynajmujący musi otrzymać kopię Wniosku o pozostanie w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację oraz dokumentów uzupełniających. Przekazanie tych dokumentów wynajmującemu LUB dostarczenie ich na pocztę w celu wysłania MUSI nastąpić w tym samym dniu, którego data widnieje na *Poświadczeniu doręczenia*.

KROK 3: Należy wypełnić tylko górną część *Orzeczenia o pozostaniu w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację (Order for Hardship Stay)*.

Należy wypełnić tylko górną część *Orzeczenia o pozostaniu w wynajmowanym lokalu ze względu na trudną sytuację*, tzn. tylko nagłówek sprawy. Pozostałą część formularza wypełni sąd.

KROK 4: Należy wysłać kopię dokumentów do wynajmującego lub jego adwokata (jeśli jest wynajęty).

Należy wysłać kopię dokumentów do wynajmującego listem zwykłym oraz listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jeśli wynajmujący jest reprezentowany przez adwokata, należy osobiście dostarczyć kopie dokumentów lub wysłać je zwykłą pocztą do jego adwokata.

KROK 5: Należy przesłać dokumenty do sądu drogą elektroniczną, pocztową lub doręczyć je osobiście.

W celu elektronicznego przesłania dokumentacji do sądu w nowych lub istniejących sprawach należy skorzystać z Elektronicznego Systemu Składania Dokumentacji Sądowej (**Judiciary Electronic Document Submission - JEDS**). (Adwokaci mogą korzystać z tego systemu **jedynie** w przypadku rodzajów spraw niedostępnych w eCourts.) Aby uzyskać dostęp

do systemu JEDS, należy wejść na stronę njcourts.gov i wyszukać “*JEDS*”. Na wyświetlonej stronie wyników należy wybrać “Judiciary Electronic Document Submission (JEDS)”

KROK 6: Aby spełnić wymogi dotyczące doręczenia dokumentacji, należy postępować zgodnie z instrukcjami zawartymi w podpisanym *Orzeczeniu o pozostaniu w lokalu ze względu na trudną sytuację (Order for Hardship Stay)*.

Podpisane *Orzeczenie o pozostaniu w lokalu ze względu na trudną sytuację (Order for Hardship Stay)* wymaga doręczenia podpisanej kopii orzeczenia pozwanemu/wynajmującemu.

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name

Docket Number LT- _____

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

vs.

Civil Action

Defendant/Tenant Name

**Certification in Support of
Hardship Stay**

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

I, _____ tenant of the property, hereby certify and say:

1. I was evicted on _____.

2. The following people live with me:

3. a. The amount of rent due and owing is \$ _____.

b. The monthly rent is \$ _____ and I currently have \$ _____.

c. The next month's rent is due on _____.

4. The reason for my hardship request is:

5. I understand that the granting of a hardship stay is in the sole discretion of the Judge. If granted, the relief provided under a hardship stay is temporary in nature and at no point can exceed 6 months.

I certify that I provided a copy of my hardship stay application paperwork to the landlord or landlord's attorney, if any. I am aware that if any of the above statements are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/

Defendant/Tenant's Signature

Certification of Service

_____, defendant/tenant, being of full age, certifies and states that:

I served a copy of the Certification in Support of Hardship Stay and accompanying pages on the plaintiff/landlord(s) in the following manner: (check one)

- I personally served** _____ on _____. A certification of the process server or Sheriff is attached.
- I mailed the plaintiff/landlord** a copy of the enclosed Certification in Support of Hardship Stay and accompanying pages by regular **and** certified mail, return receipt requested, from the _____ Post Office, addressed to the plaintiff/landlord, as set forth in the Certification. The Certified Receipt numbers are: _____.
- I mailed the plaintiff/landlord's attorney** a copy of the enclosed Certification in Support of Hardship Stay and accompanying pages by regular mail, from the _____ Post Office, addressed to the plaintiff/landlord's attorney, as set forth in the Certification on _____.

I certify that the above statements made by me are true. I am aware that if any of the forgoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/_____
Defendant/Tenant's Signature

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name

Docket Number LT- _____

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

vs.

Civil Action

Defendant/Tenant Name

**Order for Hardship Stay
(N.J.S.A. 2A:42.10.1)**

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

A Judgment for Possession having been entered in favor of the landlord(s) and subsequent application having been made to the court by the tenant(s), and it appearing from the supporting certification that notice has been provided to the landlord(s),

IT IS on this ____ day of _____, 20 __, **ORDERED THAT:**

A stay of the enforcement of the judgment for possession is denied/ granted (and tenant shall be restored possession) through _____, 20 __, provided that:

1. The total amount due of \$ _____ (rent owed plus costs) shall be provided immediately to the court;

2. The monthly rent will be paid to the landlord on or before the ____ day of each month during the hardship stay;
3. The tenant agrees to not destroy, damage, or injure the premise or otherwise become so disorderly as to destroy the peace and quiet of other tenants living in the same building or neighborhood during the period of the hardship stay;
4. If the tenant violates any part of this agreement, the plaintiff/landlord shall file a certification on notice to the tenant seeking the immediate removal of the tenant;
5. Tenant(s) submits that they have no claims to make under Rule 4:50-1, that no more applications will be made for additional relief (extra time) from any judge relating to the judgment of possession or the warrant of removal (eviction or lockout) under Rule 6:6-6(b). This waiver also includes the tenant(s) waiving their right to pay rent in full, up to three (3) business days after execution of the warrant of removal (the lockout) and also constitutes tenant(s) waiver of their right to file a motion to dismiss landlord(s) complaint with prejudice pursuant to N.J.S.A. 2A:42-10.16a.
6. A copy of this order shall be delivered by the tenant(s) personally, or by regular mail, to the landlord(s) or landlords' attorney immediately.

7. Other:

s/ _____ J.S.C.