**Właściciel wynajętego mieszkania nie ma prawa do kontroli?**

**Kwestia dotycząca kontroli właściciela nad stanem "M" wzbudza kontrowersje. Wyjaśniamy, czy właściciel lokalu może złożyć najemcy niezapowiedzianą wizytę.**

**Powody sporów na linii właściciel mieszkania - lokator na pewno bywają bardzo różne. Wydaje się jednak, że można wskazać kilka najważniejszych „punktów zapalnych”. Jednym z nich na pewno jest nieterminowa płatność czynszu. Spory bardzo często dotyczą też możliwości kontrolowania przez właściciela stanu wynajętego mieszkania. Wspomniana kwestia wiąże się także z wchodzeniem do lokalu pod nieobecność najemcy. Z uwagi na kontrowersje, jakie wzbudza ten temat, postanowiliśmy go omówić nieco dokładniej. Z całą pewnością, warto powołać się na ciekawe orzecznictwo sądowe. Jest to konieczne, bo same przepisy nie mówią wszystkiego na temat tego, jak daleko sięga prawo najemcy do prywatności.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wejście do mieszkania lub domu, które nie zostało uzgodnione z najemcą wiąże się z ryzykiem odpowiedzialności karnej.***

l ***Problemów można uniknąć ustalając w umowie zasady wizytacji mieszkania.***

l ***W pewnych szczególnych sytuacjach (związanych z awarią), właściciel może wejść do lokum bez zapowiedzi.***

***Poniżej rozwijamy temat dotyczący możliwości kontrolowania stanu wynajętego lokum przez jego właściciela.***

**Kontrola pod nieobecność najemcy nie jest dobrym pomysłem …**

Wielu właścicieli nieruchomości uważa, że mimo podpisania umowy wynajmu mają prawo dokonywać niezapowiedzianych kontroli. Takie podejście jest ryzykowne, ponieważ najemca może powołać się między innymi na Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2011 r. (sygn. I KZP 5/11). To orzeczenie wskazuje, że w przypadku właściciela domu lub lokalu także istnieje możliwość popełnienia przestępstwa określonego przez artykuł 193 kodeksu karnego. Wspomniane postanowienie SN jest istotne, ponieważ art. 193 KK mówi, że: „*Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku*”.

Dosłowne brzmienie cytowanego powyżej przepisu może sugerować, że nie dotyczy on sytuacji związanej z kontrolą stanu lokalu lub domu przez jego właściciela. „*Sąd Najwyższy był jednak innego zdania i stwierdził, że zwrotu „cudzego domu” nie należy traktować zupełnie dosłownie. Takie stanowisko jest respektowane przez sądy niższych instancji*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Przestępstwo nie musi być związane z siłowym wejściem do lokum**

Praktyka pokazuje, że zdarzały się już przykłady skazania na podstawie art. 193 KK dotyczące sytuacji, w której właściciel wszedł do mieszkania bez wcześniejszego uzgodnienia albo pod nieobecność lokatora. Przestępstwo naruszenia miru domowego ma miejsce także wtedy, gdy wbrew żądaniom najemcy właściciel nie opuszcza mieszkania lub domu. „*Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2018 roku (sygn. akt V KK 406/17) wskazuje, że wdarcie się do lokum wcale nie musi być związane z pokonaniem fizycznej przeszkody*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Sąd zawsze bierze pod uwagę okoliczności sprawy związanej z naruszeniem miru domowego najemcy - takie jak np. obawy właściciela o stan lokum (zobacz przykładowo Wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe z 17 listopada 2015 r. o sygn. akt II K 792/14). Tym niemniej, ryzyko odpowiedzialności karnej sugeruje, że należy unikać wizyt nieuzgodnionych z najemcą. „*Chodzi również o możliwość oskarżeń związanych z przywłaszczeniem sobie przedmiotów należących do najemcy w czasie niezapowiedzianej wizyty*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Wizyty właściciela mieszkania powinny być wcześniej uzgodnione**

W świetle powyższych wyjaśnień wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem jest po prostu ustalenie z najemcą zasad, wedle których właściciel mieszkania będzie mógł je wizytować w celu sprawdzenia stanu technicznego. Strony umowy najmu dość często uzgadniają, że właściciel po wcześniejszym ustaleniu terminu może pojawić się w mieszkaniu np. raz na miesiąc (oczywiście pod obecność najemcy). Ustawa o ochronie praw lokatorów potwierdza, że najemca po wcześniejszym ustaleniu terminu powinien udostępnić mieszkanie lub dom w przypadku konieczności wykonania okresowego lub szczególnie uzasadnionego doraźnego przeglądu stanu lokum. „*Taka sama zasada dotyczy zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających finansowo lokatora*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**W razie awarii wejście do lokum może być niezapowiedziane …**

Warto wiedzieć, że umowa najmu nie musi precyzować kwestii dotyczących wejścia właściciela do lokum w razie awarii. Ten temat został już bowiem wyczerpany przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). Wspomniany akt prawny mówi, że w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej jej powstaniem, lokator musi niezwłocznie udostępnić lokum. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia otwarcia drzwi, to właściciel może wejść do środka w obecności policjanta lub strażnika miejskiego. W razie potrzeby, możliwa jest też pomoc strażaka. „*Jeśli otwarcie lokum nastąpiło pod nieobecność osoby dorosłej (najemcy lub pełnoletniego domownika), właściciel powinien zabezpieczyć lokal i przedmioty znajdujące się w środku. Taką czynność należy odnotować w protokole*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)