**Najemca nabroił, właściciel mieszkania zapłaci?**

**Wielu właścicieli mieszkań obawia się zachowania niesfornego najemcy. Wyjaśniamy, czy wynajmujący może odpowiadać, jeśli najemca zawinił.**

**Zaległości dotyczące płatności czynszu i rachunków, a także złe zachowanie najemcy prowadzące do konfliktów z sąsiadami. Tego najbardziej mogą obawiać się właściciele mieszkań rozważający ich wynajęcpie. Zaległości czynszowe to częściej poruszany temat aniżeli konsekwencje złego zachowania lokatora w prywatnym mieszkaniu. Tymczasem obawy właścicieli mieszkań o skutki złego zachowania lokatora są czasem spore. Wzmacniają je uchwały wspólnot mieszkaniowych próbujące „przerzucić” na wynajmującego odpowiedzialność za nieodpowiednie zachowanie najemcy (np. spowodowanie szkód w częściach wspólnych budynku). Warto wyjaśnić, dlaczego takie uchwały są wątpliwe i poruszyć również inne aspekty złego zachowania lokatorów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Zdarzają się uchwały wspólnot mieszkaniowych obciążające wynajmującego odpowiedzialnością za nieodpowiednie zachowanie lokatorów jego mieszkania (np. szkody w częściach wspólnych). Takie uchwały można jednak łatwo zakwestionować, co potwierdza orzecznictwo sądowe.***

l ***Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wykroczenia i przestępstwa związane z użytkowaniem mieszkania. Najczęściej chodzi o zakłócanie spokoju lub niewielkie uszkodzenie rzeczy (np. pojazdów należących do sąsiadów albo części wspólnych).***

l ***Problemy z ustaleniem odpowiedzialności mogą dotyczyć szkód związanych z zalaniem położonych niżej mieszkań. Właśnie dlatego popularność zyskują ubezpieczenia. Właściciele mieszkań na wynajem mogą rozszerzyć ochronę o szkody spowodowane przez swoich lokatorów.***

***Niżej rozwijamy kwestie sygnalizowane w powyższym, krótkim podsumowaniu artykułu.***

**Wspólnota nie może przenosić odpowiedzialności**

Obawy właścicieli mieszkań o skutki wynajmu i złego zachowania lokatora mogą być potęgowane przez uchwały wspólnot mieszkaniowych. Orzecznictwo potwierdza bowiem, że w przeszłości zdarzały się próby przypisywania właścicielom wynajmowanych mieszkań odpowiedzialności za zachowanie najemcy. Przykładem może być uchwała przyjęta w 2007 r. przez jedną ze wspólnot mieszkaniowych. Mówiła ona, że:

l właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania (zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą)

l właściciel mieszkania ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez osoby, którym oddał swój lokal do używania

l do obowiązków właściciela mieszkania należy także zapoznanie osób wymienionych w poprzednim punkcie z regulaminem porządku domowego oraz zawiadomienie zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu

*„Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. (sygnatura akt: II CSK 600/08) zakwestionował wszystkie powyższe elementy uchwały. O braku uzasadnienia dla uchwał przenoszących na właściciela mieszkania odpowiedzialność za zachowanie lokatorów mówią również inne wyroki sądowe*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Wspomniane powyżej wyroki korzystne dla właścicieli mieszkań to:

l *Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 listopada 2012 r. (sygnatura akt: I ACa 645/12)*

l *Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 5 sierpnia 2014 r. (sygnatura akt: I C 445/14)*

l *Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 16 lipca 2021 r. (sygnatura akt: II C 2438/20)*

„*Natomiast Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2021 r. (sygn. akt: IV CSKP 20/21) wskazuje na brak możliwości zakazania przez wspólnotę wynajmu mieszkań (zarówno krótkoterminowego, jak i długoterminowego)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**To najemca odpowiada np. za naruszenie spokoju**

Nie istnieje również możliwość przeniesienia odpowiedzialności na właściciela mieszkania za wykroczenia oraz przestępstwa, które mają związek z użytkowaniem lokum przez najemcę. Najczęściej chodzi o zakłócenie spokoju lub porządku publicznego (artykuł 51 kodeksu wykroczeń) oraz niszczenie lub uszkadzanie cudzej rzeczy (artykuł 124 kodeksu wykroczeń). Długotrwałe lub wyjątkowo dokuczliwe zachowanie lokatora może być uzasadnieniem dla pozwu sąsiadów wytoczonego na podstawie artykułu 13 ustawy o ochronie praw lokatorów (tzn. powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia). „*Jednak w praktyce najczęściej to właściciel mieszkania sam podejmuje wysiłki mające na celu pozbycie się kłopotliwego najemcy, który nierzadko jest też zadłużony lub niszczy wynajmowane mieszkanie*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Szkody „zalaniowe” w blokach bywają kłopotliwe**

W kontekście odpowiedzialności właściciela lokalu za szkody spowodowane przez lokatora warto również zwrócić uwagę na kwestie szkód „zalaniowych”, które czasem nie tylko dotykają sąsiadów mieszkających niżej, ale również rozciągają się na części wspólne budynku. W przypadku takich szkód, możliwa jest odpowiedzialność właściciela mieszkania, najemcy, podmiotu odpowiadającego za stan wspólnych elementów instalacji wodnej, grzewczej lub kanalizacyjnej (zarządca, wspólnota, spółdzielnia), a nawet firmy remontowej. „*Specyfika szkód zalaniowych uzasadnia zakup ubezpieczeń obejmujących skutki zalania przez jak największą liczbę mieszkańców budynków wielorodzinnych*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Jeżeli chodzi o kwestie ubezpieczeniowe, to warto również zwrócić uwagę, że najemca może wykupić specjalne ubezpieczenie, które oprócz ochrony jego ruchomości (przed zniszczeniem lub kradzieżą), obejmie również odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w budynku. Niektórzy ubezpieczyciele przewidują też możliwość rozszerzenia ochrony odpowiedzialności cywilnej na najemcę w sytuacji, gdy polisę wykupuje właściciel mieszkania. W takiej sytuacji mamy do czynienia z ubezpieczeniem cudzej odpowiedzialności cywilnej. „*Pamiętajmy jednak, że ochrona w zakresie OC na ogół nie obejmuje skutków umyślnego działania. Wyłączenia ochrony mogą też dotyczyć rażącego niedbalstwa i działania po spożyciu alkoholu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**