**Zamiast czynszu dostaniemy rzeczy najemcy?**

**Prawo umożliwia dokonanie zastawu na przedmiotach należących do najemcy. Warto sprawdzić, jak dokładnie działa to rozwiązanie.**

**Poprawa sytuacji epidemicznej widoczna na początku maja br. daje pewne nadzieje na zakończenie stanu epidemii oraz stanu zagrożenia epidemicznego. Trudno jednak przewidzieć, kiedy mogłoby to dokładnie nastąpić. Na taką zmianę czekają między innymi wynajmujący, którzy mają problem z nierzetelnym lokatorem. W tym kontekście warto przypomnieć, że tarcza antykryzysowa 2.0 wprowadziła zakaz eksmisji, który obowiązuje aż do końca stanu zagrożenia epidemicznego. Wspomniana ustawa nie zabrania jednak zastosowania pewnego sposobu wywierania presji na nierzetelnego lokatora. Mowa o zastawie dotyczącym rzeczy najemcy. To bardzo ciekawe rozwiązanie prawne. Trzeba jednak uważać podczas jego stosowania - tak aby samemu nie złamać przepisów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Przepisy kodeksu cywilnego dają możliwość zastosowania zastawu na przedmiotach należących do najemcy.***

l ***Część przedmiotów nie kwalifikuje się jednak do ustanowienia takiego zastawu.***

l ***Zyski z późniejszej sprzedaży przejętych rzeczy (dokonanej przez komornika) pozwolą zaspokoić dług.***

***Poniżej wyjaśniamy wszystkie ważne kwestie, które są związane ze stosowaniem zastawu na rzeczach najemcy.***

**Właściciel lokalu użytkowego też może stosować zastaw**

Wiele osób wynajmujących mieszkania w ogóle nie słyszało o możliwości dokonania zastawu na przedmiotach należących do najemcy. Trudno się dziwić, ponieważ nie jest to szczególnie popularne rozwiązanie. Nieco częściej spotykamy je w przypadku lokali użytkowych. Warto dodać, że możliwość dokonania zastawu opiera się na artykule 670 kodeksu cywilnego, który brzmi następująco: „*Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu*”. Cytowany przepis wskazuje, że prawo zastawu powstaje z mocy ustawy i nie wymaga dokonywania oświadczeń przez właściciela lokalu.

Warto również zwrócić uwagę na artykuł 671 kodeksu cywilnego, który informuje, że prawo zastawu przysługujące wynajmującemu wygasa, jeśli rzeczy zostały usunięte z lokalu. Wynajmujący może jednak sprzeciwić się usunięciu z mieszkania lub lokalu użytkowego przedmiotów objętych zastawem i ma prawo zatrzymać je na własne ryzyko (odpowiadając za uszkodzenie, zniszczenie lub utratę takich ruchomości). Warto tutaj powołać się na Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 kwietnia 2010 r. (sygn. akt I ACa 240/10). „*To orzeczenie wskazuje, że nawet dochowanie należytej staranności nie wyklucza odpowiedzialności właściciela lokalu za utratę lub zniszczenie przedmiotów objętych czynszowym zastawem*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Kolejny ciekawy wyrok mówi, że przeniesienie przez wynajmującego przedmiotów objętych zastawem do innego lokalu lub pomieszczenia, co do zasady nie powinno skutkować wygaśnięciem zastawu czynszowego (patrz Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2015 r. - sygn. akt IV CSK 141/15). „*Trzeba też nadmienić, że sama sprzedaż rzeczy przez dłużnika (niepowiązana z ich wyniesieniem) nie skutkuje jeszcze wygaśnięciem zastawu*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie można przejąć między innymi narzędzi pracy**

Warto dodać, że ustawa o ochronie praw lokatorów wprowadzająca szczegółowe zasady ochrony interesów najemcy nie wyklucza możliwości zastosowania opisywanego zastawu. Trzeba jednak pamiętać, że kodeks cywilny zabrania dokonywania czynszowego zastawu na rzeczach, które zgodnie z prawem nie podlegają zajęciu. Trzeba się tutaj odwołać do listy, którą przedstawia kodeks postępowania cywilnego (patrz art. 829 KPC). „*Ten przepis wskazuje, że zarówno komornik wykonujący zajęcie, jak i wynajmujący w ramach zastawu nie może brać pod uwagę np. przedmiotów wykorzystywanych do nauki i pracy, pościeli, bielizny i ubrania codziennego, a także najbardziej potrzebnych elementów wyposażenia lokum (takich jak np. stół, krzesła, łóżka, lodówka i kuchenka)*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Przedmioty objęte zastawem powinny być zbywalne i nie mogą mieć wartości znacznie większej od sumy długów wynikających z czynszu oraz dodatkowych świadczeń (np. opłat za media). Warto też pamiętać, że zgodnie z artykułem 686 KC ustawowe prawo zastawu może dotyczyć wniesionych do lokalu ruchomości członków rodziny najemcy. „*Oczywiście, w przypadku takich przedmiotów też obowiązują ograniczenia wskazane przez kodeks postępowania cywilnego*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Rzeczy z zastawu nie wolno sprzedać samemu …**

Generalnie rzecz biorąc, zastosowanie zastawu na rzeczach najemcy ma dwa cele. Po pierwsze, takie rozwiązanie pozwala wywrzeć swoistą presję na dłużniku. Po drugie, ma ono zapewnić właścicielowi lokalu możliwość zaspokojenia swoich roszczeń poprzez sprzedaż przejętego majątku (w razie braku alternatyw). Nie oznacza to jednak, że wynajmujący może samodzielnie zaspokoić swoje roszczenia poprzez sprzedaż przejętych przedmiotów. Trzeba bowiem postępować zgodnie z przepisami. Tak więc wierzyciel najpierw powinien złożyć przeciwko najemcy pozew o zapłatę i uzyskać tytuł egzekucyjny z klauzulą wykonalności. „*W dalszej kolejności należy powiadomić komornika o przedmiotach najemcy, które zostaną sprzedane zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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