**Najem bez umowy - czy uda się odzyskać pieniądze?**

**Najem bez umowy to dość częste zjawisko. Wyjaśniamy, jak właściciel mieszkania w takiej sytuacji może dochodzić odszkodowania od lokatora.**

**Wbrew pozorom, najem bez umowy wcale nie stanowi rzadkiej sytuacji. Z takim bezumownym najmem często mamy do czynienia, gdy umowa została wypowiedziana i już wygasła (np. na skutek zaległości czynszowych), ale lokatora nie można eksmitować. Przyczyną patowej sytuacji może być konieczność oczekiwania na wynik postępowania eksmisyjnego lub przydział mieszkania socjalnego albo pomieszczenia tymczasowego. Po tym jak w kwietniu 2019 r. przepisy zabroniły eksmisji najemców do noclegowni oraz schronisk dla bezdomnych (po 6 miesiącach czekania na pomieszczenie tymczasowe), najem bez umowy stał się jeszcze bardziej powszechny. Przepisy wskazują, że właściciel mieszkania może domagać się rekompensaty od lokatora zajmującego „M” bez podstawy prawnej. Warto dokładnie wyjaśnić tę kwestię. Jest ona dla mnie ważna i ciekawa, ponieważ spotykam się z nią podczas mojej pracy w ramach projektu Mzuri CFI Łódź. Zakłada on systematyczny wzrost wartości wynajmowanych kamienic.**

**Przepisy gwarantują wynajmującemu odszkodowanie**

Osoby zainteresowane ważnym tematem, jakim jest najem bez umowy, powinny zajrzeć do ustawy 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). W kontekście bezumownego najmu, kluczowe znaczenie ma artykuł 18 wspomnianej ustawy. Mówi on, że: „*osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie*”. Odszkodowanie, o którym mówi wspomniany przepis odpowiada wysokości potencjalnego czynszu, jaki właściciel mieszkania mógłby otrzymać w razie wynajęcia „M” na wolnym rynku. „*Wynajmujący może się również domagać uzupełniającego odszkodowania - między innymi za szkody wyrządzone w mieszkaniu przez okres, którego dotyczy najem bez umowy*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Zasady będą inne gdy lokator czeka na socjalne „M”**

Nieco inne zasady dotyczą najemców oczekujących na lokal socjalny. Mowa o sytuacji, w której sąd wstrzymał opróżnienie „M” do czasu dostarczenia przez gminę socjalnego lokum. Jeżeli takie wstrzymanie eksmisji miało miejsce, to bezumowny najemca musi płacić tylko kwotę, która odpowiadałaby czynszowi za takie samo mieszkanie socjalne należące do zasobu gminy. „*Nadwyżkę ponad ten czynszowy limit powinna zwrócić gmina, do której trzeba wystąpić z roszczeniem na podstawie artykułu 417 ustawy kodeks cywilny*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Opisywana konstrukcja przepisów jest niekorzystna dla wynajmujących - między innymi dlatego, że niektóre gminy nie kwapią się do wypłaty stosownych odszkodowań. Oznacza to, że konieczne będzie dochodzenie swoich praw na drodze sądowej. Problemy generuje też konieczność uwzględnienia hipotetycznego czynszu, który byłby należny, gdyby mieszkanie użytkowane bez umowny należało do gminy (jako lokal socjalny). Warto pamiętać, że stawki czynszowe za mieszkanie socjalne zawsze są niskie. „*Dlatego roszczenie do gminy za bezumowny najem trwający na przykład rok będzie całkiem spore. Punktem odniesienia dla roszczeń jest wysokość czynszu, który wynajmujący mógłby nadal otrzymywać w razie kontynuowania umowy*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Egzekucja odszkodowania stanowi pewien kłopot …**

Oprócz teoretycznej konstrukcji przepisów, liczy się również możliwość ich wykorzystania w praktyce do obrony interesów wynajmującego. Niestety w tym względzie sytuacja również nie wygląda najlepiej. Wiele osób, które wykorzystują mieszkania bez umowy, niestety ma trudną sytuację finansową. To oznacza, że wyegzekwowanie od nich odszkodowania za bezumowny najem często nie należy do łatwych. „*Podobnie jak w przypadku zaległego czynszu (za okres przed wygaśnięciem umowy), trzeba skierować do sądu cywilnego pozew o zapłatę*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

W kontekście odszkodowania za najem bez umowy, warto również wspomnieć, że powinno być ono płacone co miesiąc. To bardzo ważna kwestia, która wpływa na termin przedawnienia roszczeń. Odszkodowań za bezumowny najem zwykle dotyczą bowiem przepisy kodeksu cywilnego (KC) związane ze świadczeniami okresowymi. Artykuł 118 KC mówi, że termin przedawnienia dla świadczeń okresowych wynosi 3 lata. Identyczny termin przedawnienia (3 lata) dotyczy roszczeń osób wynajmujących mieszkania w ramach działalności gospodarczej. W opisywanej sytuacji mamy do czynienia z roszczeniami za najem bez umowy, które są związane z prowadzeniem firmy. „*Artykuł 118 kodeksu cywilnego wskazuje, że w przypadku roszczeń o świadczenia okresowe i roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, koniec trzyletniego terminu przedawnienia przypada na 31 grudnia danego roku kalendarzowego*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Trzyletni termin przedawnienia dotyczący odszkodowań za najem bez umowy i zaległe czynsze wcale nie jest szczególnie długi. „*Właśnie dlatego właściciel mieszkania powinien w miarę szybko dochodzić zaległych kwot. Nie warto czekać na opróżnienie lokalu, bo w skrajnych sytuacjach mogłoby to skutkować przedawnieniem długów najemcy*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

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

***Magdalena Markiewicz - Ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl i Manager w Mzuri CFI. Ukończyła studia doktoranckie na SGH w zakresie nauk ekonomicznych oraz prawo na Uniwersytecie Jagiellońskim. Jest także absolwentką ekonomii na Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania oraz rachunkowości na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie. Od ponad dziesięciu lat zajmuje się doradztwem gospodarczym i prawnym oraz pozyskiwaniem funduszy na inwestycje dla przedsiębiorstw, jednostek samorządu terytorialnego oraz instytucji naukowych. Kierowała realizacją licznych projektów dofinansowanych z Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Aktualnie zarządza spółkami inwestowania grupowego.***