**Krewni najemcy również odpowiadają za czynsz?**

**Wielu właścicieli mieszkań zastanawia się, czy krewni najemcy również odpowiadają za zapłatę czynszu. Postanowiliśmy przeanalizować obowiązujące przepisy.**

**Można przypuszczać, że ostatnie miesiące nie były łatwe dla właścicieli mieszkań w kontekście egzekwowania zaległości czynszowych. Pewna część najemców mogła przedstawiać mniej lub bardziej uzasadnione usprawiedliwienia zaległości i tłumaczyć się pandemią. Co więcej, na czas pandemii oraz stanu zagrożenia epidemicznego został wprowadzony zakaz eksmisji, co dodatkowo zmniejszyło możliwość nacisku na nierzetelnych najemców. W obecnej sytuacji, część właścicieli mieszkań może się zastanawiać, czy krewni najemcy również odpowiadają za czynsz. Taka odpowiedzialność mogłaby bowiem zwiększać teoretyczne szanse na odzyskanie pieniędzy. Wyjaśniamy zatem, czy od dorosłego krewnego najemcy można domagać się zapłaty długów czynszowych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Pełnoletni krewni najemcy odpowiadają solidarnie razem z najemcą za zobowiązania i zaległości czynszowe. Mowa o odpowiedzialności za okres stałego zamieszkiwania takich osób wspólnie z najemcą.***

l ***Solidarna odpowiedzialność oznacza na przykład, że całość zaległości można egzekwować od osoby, która wydaje się bardziej wypłacalna.***

l ***Obowiązujące przepisy pozwalają również właścicielowi mieszkania na zachowanie w ramach zastawu rzeczy należących do krewnych najemcy. Jest to wariant możliwy do zastosowania w razie zaległości czynszowych.***

***Poniżej prezentujemy dodatkowe informacje, które mogą być istotne zarówno dla lokatorów, jak i właścicieli mieszkań na wynajem.***

**Dorosły lokator razem z najemcą odpowiada za dług**

Jak wiadomo, podstawowych informacji na temat obowiązków najemcy i wynajmującego trzeba szukać w ustawie 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). „*Przepisy kodeksu cywilnego znajdują zastosowanie do najmu mieszkań tylko, jeżeli ustawa o ochronie praw lokatorów nie reguluje jakiejś kwestii w sposób odmienny*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Po zbadaniu prawnych podstaw odpowiedzialności finansowej, jaką ponoszą krewni najemcy okazuje się, że decydujące są przepisy kodeksu cywilnego. Konkretnej rzecz ujmując, chodzi o artykuł 688 indeks 1 KC. Wskazuje on, że stale zamieszkujące z najemcą osoby pełnoletnie odpowiadają solidarnie ze stroną umowy najmu za zapłatę czynszu oraz innych należnych opłat. Taka odpowiedzialność, którą ponoszą krewni najemcy dotyczy okresu ich stałego zamieszkiwania. „*Jeżeli krewny najemcy osiągnął pełnoletność, to staje się odpowiedzialny finansowo za długi związane z jego zamieszkiwaniem po przekroczenia 18 roku życia (zobacz np. Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie dnia z 6 lipca 2015 r. - sygn. akt II Ca 749/15 oraz Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 października 2015 r. - sygn. akt II Ca 330/15)*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W praktyce pewne trudności może powodować udowodnienie, że krewni najemcy w danym okresie mieszkali razem z nim. Wydaje się jednak, że pewną pomocą jest zameldowanie wszystkich lokatorów. Wielu właścicieli mieszkań bezzasadnie obawia się tej czynności i niesłusznie przypuszcza, że może mieć ona jakiś wpływ na tempo oraz skuteczność eksmisji. Tymczasem zameldowanie bywa użyteczne właśnie w celach dowodowych. „*W razie ewentualnego sporu sądowego, dowody na korzyść wynajmującego będą bardzo cenne*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Całości czynszu można domagać się od jednej osoby**

Krewni najemcy czasem nie zdają sobie sprawy z tego, jak duże znaczenie ma odpowiedzialność solidarna za zapłatę czynszu oraz innych kosztów dotyczących mieszkania. Obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego ułatwiają nieco sytuację właściciela mieszkania (wynajmującego), gdyż zgodnie z zasadami odpowiedzialności solidarnej pozwalają mu wybrać dłużnika. Wynajmujący może domagać się spłaty całego długu czynszowego od jednego z krewnych najemcy. To jak krewni później rozliczą się z najemcą, nie musi interesować właściciela „M”. „*Wynajmujący dzięki art. 688 indeks 1 KC mogą wybierać tego dłużnika, który wydaje im się lepiej wypłacalny i/lub bardziej podatny na perswazję*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Czynszowy zastaw dotyczy również rzeczy krewnego**

Na uwagę z całą pewnością zasługują również przepisy o zastawie na rzeczach najemców. Warto wiedzieć, że krewni najemcy również są zagrożeni taką sankcją w razie zaległości czynszowych. Potwierdzenie stanowi artykuł 686 kodeksu cywilnego. Ten przepis mówi, że ustawowe prawo zastawu rozciąga się na ruchomości, jakie wnieśli do lokalu krewni najemcy (razem z nim mieszkający). „*Zastaw nie powstaje z mocy ustawy, jeśli najemcy zalegają z czynszem i świadczeniami dodatkowym dłużej niż rok*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Oczywiście, podczas wykorzystywania czynszowego zastawu nie należy wybierać przedmiotów, których wartość znacząco przekracza kwotę zaległości. Ustawowemu zastawowi, który został określony przez art. 670 - 671 KC nie podlegają też rzeczy wyłączone z zajęcia na podstawie artykułu 829 kodeksu postępowania cywilnego. Właściciel mieszkania musi ponadto pamiętać, że komornik zajmuje się sprzedażą przedmiotów, które zostały objęte zastawem. „*Wynajmujący może natomiast sprzeciwić się wyniesieniu takich przedmiotów przez najemcę lub jego domowników i zatrzymać zajęte rzeczy na własne ryzyko*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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