**Więzienie dla najemcy za zaległy czynsz: to nie takie łatwe**

**Warszawski sąd karny niedawno skazał najemcę za zaległy czynsz. Nie oznacza to jednak, że podobne wyroki będą teraz zapadały często.**

**Krajowe media niedawno obiegła informacja o precedensowym wyroku warszawskiego sądu karnego wydanym pod koniec lipca 2023 r. Mowa o orzeczeniu, w ramach którego najemca zalegający z czynszem został skazany łącznie na dwa lata ograniczenia wolności za oszustwo oraz spowodowanie szkód w mieszkaniu. Sprawa wzbudziła zrozumiałe zainteresowanie, ponieważ jest to prawdopodobnie pierwszy wyrok karny w Polsce, który przewiduje skazanie za zaległy czynsz. Jeżeli zajrzymy do starszego orzecznictwa sądowego, to można stwierdzić, że więzienie za zaległy czynsz wcale nie jest łatwą do osiągnięcia sankcją dla kłopotliwego najemcy. Potwierdza to na przykład pewien ciekawy wyrok elbląskiego sądu. Warto go przybliżyć i wcześniej opisać dokładniej okoliczności sprawy ze stolicy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Precedensowy wyrok warszawskiego sądu zapadł, ponieważ pełnomocnikowi właściciela mieszkania udało się udowodnić, że umowa najmu została zawarta z zamiarem niepłacenia czynszu. Dowodów dostarczył sam najemca.***

l ***W 2014 r. zapadł wyrok w podobnej sprawie, który okazał się z kolei częściowo korzystny dla najemcy. Sąd uznał, że najemca zalegający z czynszem nie popełnił oszustwa.***

l ***Niedawny wyrok sądu z Warszawy zapadł po pięciu latach od konfliktu między wynajmującym i najemcą. Takie tempo rozpatrywania spraw nie zachęca właścicieli mieszkań do szukania sprawiedliwości.***

***Poniżej można znaleźć więcej informacji, które wyjaśniają, dlaczego skazanie najemcy za zaległy czynsz wcale nie musi być prawdopodobne.***

**Najemca sam dostarczył obciążających dowodów**

Wydaje się, że w pierwszej kolejności warto przedstawić okoliczności niedawnego wyroku z Warszawy. Dzięki temu można będzie bowiem lepiej zrozumieć, dlaczego sąd zdecydował się skazać nieuczciwego najemcę za oszustwo. Skazanie za takie przestępstwo wymienione w artykule 286 kodeksu karnego jest możliwe jeśli uda się wykazać, że najemca działając w zamiarze powziętym z góry doprowadził właściciela mieszkania do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Taka sytuacja będzie miała miejsce jeśli już w momencie zawierania umowy najemca zakładał zaprzestanie płacenia czynszu. „*Sam zaległy czynsz nie stanowi argumentu w kontekście możliwości skazania najemcy za przestępstwo oszustwa*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl

Stołeczny sąd za oszustwo wymierzył najemcy karę półtora roku ograniczenia wolności polegającą na wykonywaniu prac społecznych przez 40 godzin miesięcznie. Za zniszczenia w mieszkaniu kłopotliwy lokator został skazany na kolejne pół roku prac społecznych w tym samym miesięcznym wymiarze. Gdyby sąd nie wziął pod uwagę sytuacji rodzinnej oskarżonego (niedawnych narodzin dziecka), to prawdopodobnie zapadłaby kara pozbawienia wolności. Trzeba podkreślić, że najemca sam dostarczył właścicielowi mieszkania oraz jego pełnomocnikowi dowodów obciążających. Przykładem były filmy z serwisu YouTube, na których skazany mimo posiadania długu czynszowego chwalił się kosztownymi i zbytkownymi zakupami. „*Oskarżony jeszcze przed wydaniem wyroku karnego spłacił zaległy czynsz i koszty uszkodzeń lokalu (łącznie ok. 15 000 zł) w części, której nie udało się odzyskać na drodze cywilnoprawnej*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Podobna sprawa z Elbląga miała zupełnie inny przebieg**

Opisywany wyżej wyrok warszawskiego sądu jest ważny, ale jego znaczenia nie należy przeceniać. Praktyka sądowa pokazuje bowiem, że w podobnych sprawach nie zawsze zapadają wyroki niekorzystne dla najemcy. Dobrym przykładem jest Wyrok Sądu Rejonowego w Elblągu z dnia 12 listopada 2014 r. o sygn. akt VIII K 750/14. W sprawie związanej z tym orzeczeniem najemca również został oskarżony o to, że doprowadził właściciela mieszkania do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. W tym przypadku chodziło jednak o zaległy czynsz wynoszący 600 zł, czyli znacznie mniejszą kwotę niż 15 000 zł. „*Elbląski sąd uznał, że nie ma podstaw do stwierdzenia, iż najemca działał z powziętym zamiarem oszustwa*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Opisywany spór sądowy trafił później do drugiej instancji, gdzie zapadł Wyrok Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 12 marca 2015 r. (sygnatura akt: VI Ka 52/15). Elbląski sąd okręgowy uznał, że apelacja prokuratora była zasadna i dlatego skierował sprawę do ponownego rozpatrzenia. Niestety, w tym momencie nasza wiedza na temat ostatecznego rozstrzygnięcia się urywa. Wiemy natomiast, że sąd drugiej instancji zarzucił sądowi rejonowemu zgromadzenie i zbadanie zbyt małej liczby dowodów. Na pewno znaczenie miała również bierna postawa pokrzywdzonego, który nie przedstawił odpowiednich dowodów na oszustwo. „*Przypomnijmy, że w opisywanej sprawie z Warszawy pokrzywdzony razem ze swoim pełnomocnikiem zgromadzili bogaty materiał dowodowy. Podobnych dowodów w sprawie dotyczącej wynajmu elbląskiego mieszkania po prostu zabrakło*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Problemem pozostaje wolne tempo działania sądów**

Jeżeli chodzi o ciekawy temat, jakim jest możliwość skazania najemcy za zaległy czynsz, to warto zwrócić uwagę nie tylko na kwestie stricte dowodowe. Ważny wydaje się fakt, że wyrok stołecznego sądu skazujący najemcę za oszustwo zapadł po około pięciu latach od sporu z właścicielem mieszkania. Takie tempo działania wymiaru sprawiedliwości na pewno nie zachęca wynajmujących do podejmowania wysiłku związanego z postępowaniem karnym. „*Z uwagi na opisywaną sytuację, wielu właścicieli mieszkań mimo możliwych przesłanek oszustwa nadal będzie się ograniczać do odzyskiwania należności w drodze powództwa cywilnego. Chodzi o zaległy czynsz i ewentualną rekompensatę za zniszczenia w lokalu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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