

## Zastaw na rzeczach ruchomych najemcy

Zastaw na rzeczach ruchomych najemcy, powstający z mocy ustawy jest dodatkowym środkiem zabezpieczającym interesy wynajmującego.

Osoba podejmująca decyzję o wynajmie lokalu skupia się zazwyczaj na właściwym sporządzeniu umowy, tak aby możliwie skutecznie zabezpieczyć się przed nieuczciwym najemcą. Często jednak zapomina się o bardzo przydatnej instytucji, jaką jest zastaw na rzeczach ruchomych najemcy, powstający z mocy samej ustawy. Nie jest więc tutaj konieczny jakiś specjalny zapis w umowie, lecz wystarczy że spełnione zostaną przesłanki określone w kodeksie cywilnym, który statuuje ten dodatkowy środek ochrony wynajmującego.

### Powstanie i przedmiot zastawu

Zastaw na rzeczach ruchomych najemcy powstaje w chwili wniesienia ruchomości do przedmiotu najmu. Warunkiem jest to, aby rzeczy te były własnością najemcy. Zastawem obciążone są także rzeczy, których najemca jest współwłaścicielem. Natomiast inne rzeczy, które znalazły się w przedmiocie najmu, będą tym prawem także obciążone, gdy później staną się jego własnością. Gdyby w czasie trwania najmu wniesione ruchomości zostały przez najemcę zbyte na rzecz osób trzecich, nie może to szkodzić ustawowemu prawu zastawu i wynajmującemu. Ponieważ to jemu przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia się z tych rzeczy przed innymi wierzycielami osobistymi najemcy.

Rzeczami wg kodeksu cywilnego są tylko przedmioty materialne. Należy pamiętać, iż pojęciem rzeczy ruchomej objęte są także pieniądze tzn. banknoty i bilon. I one także podlegają zajęciu.

Niektóre jednak rzeczy nie mogą być obciążone zastawem. Wyłączone są rzeczy, które według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym nie podlegają zajęciu. Katalog tych rzeczy zawiera kodeks postępowania cywilnego i należą do nich m.in.:

- przedmioty urządzenia domowego, pościel, bielizna i ubranie codzienne, niezbędne dla dłużnika i będących na jego utrzymaniu członków jego rodziny, a także ubranie niezbędne do pełnienia służby lub wykonywania zawodu,
- narzędzia i inne przedmioty niezbędne do osobistej pracy zarobkowej dłużnika oraz surowce niezbędne dla niego do produkcji na okres jednego tygodnia, z wyłączeniem jednak pojazdów mechanicznych,
- przedmioty niezbędne do nauki, papiery osobiste, odznaczenia i przedmioty służące do wykonywania praktyk religijnych oraz przedmioty codziennego użytku, które mogą być sprzedane tylko znacznie poniżej ich wartości, a dla dłużnika mają znaczną wartość użytkową;

Zastaw na rzeczach ruchomych najemcy, powstający z mocy ustawy jest dodatkowym środkiem zabezpieczającym interesy wynajmującego

### Realizacja prawa zastawu

Zastawem ustawowym mogą być zabezpieczone wierzytelności wynajmującego z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok. Sprecyzowania tutaj wymaga pojęcie „świadczeń dodatkowych”. W tym przypadku chodzi o opłaty nie wchodzące w skład czynszu takie jak: zaległe opłaty za prąd, gaz, wodę i ścieki, drobne nakłady na remont, które zgodnie z umową powinien ponosić najemca.

Realizacja prawa zastawu polega na wszczęciu przez wynajmującego sądowego **postępowania egzekucyjnego**. Czyli w pierwszej kolejności należy uzyskać tytuł egzekucyjny, który po zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności, kieruje się do komornika. Wynajmującemu przysługuje prawo zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży rzeczy objętych zastawem, przed innymi wierzycielami osobistymi najemcy. Kwota wypłacana na tej podstawie wynajmującemu może obejmować zaległe należności za okres do jednego roku oraz przysługujące za ten czas odsetki i przyznane koszty postępowania.

### Ochrona i wygaśnięcie prawa zastawu

Prawo zastawu utrzymuje się przez czas pozostawania rzeczy w przedmiocie najmu. Usunięcie rzeczy prowadzi do wygaśnięcia zastawu. Wynajmujący może przeciwdziałać wygaśnięciu prawa zastawu w ten sposób, że skorzysta z przysługującego mu prawa sprzeciwu co do usunięcia rzeczy i jej zatrzymania. Oznacza to, że może, mimo oporu najemcy, przeciwstawić się siłą wyniesieniu rzeczy i przejąć nad nimi władztwo faktyczne. Na zatrzymanych rzeczach jego prawo zastawu istnieje nadal. Jednak wynajmujący decydując się na taki krok ma obowiązek przechowywania tych rzeczy i czuwania nad zachowaniem ich w stanie nie pogorszonym. Ponosi ryzyko

uszkodzenia lub utraty zatrzymanej rzeczy. Za przechowanie tych rzeczy wynajmujący nie może pobierać dodatkowych opłat.

Wynajmujący powinien bardzo ostrożnie korzystać z tego prawa. Postępowanie egzekucyjne jest zazwyczaj czasochłonne i może się zdarzyć, że przedmioty zajęte mogą dużo stracić na swojej wartości. A wówczas najemca będzie mógł wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie za powstałe straty. Przykładem takich przedmiotów mogą być: artykuły spożywcze, maszyny, urządzenia które wymagają ciągłego nadzoru technicznego, sprzęt komputerowy itp.

Zastaw wygasa, tak jak i powstaje, z mocy prawa z chwilą wygaśnięcia umowy najmu i dokonania ostatecznych rozliczeń z najemcą.