

krzecin.pl - Co podpisać, goszcząc uchodźców z Ukrainy?

Co podpisać, goszcząc uchodźców z Ukrainy?



Polacy z dużym zaangażowaniem udzielają pomocy uchodźcom z Ukrainy, w tym udostępniając im swoje mieszkania. Pojawia się jednak obawa, że takie nieodpłatne i grzecznościowe udostępnienie mieszkania może się wiązać dla właściciela z negatywnymi konsekwencjami, w szczególności z koniecznością prowadzenia długotrwałej eksmisji, jeśli uchodźca odmówi opuszczenia lokalu. W naszej

ocenie w zaistniałej nadzwyczajnej sytuacji warto posłużyć się instytucją prekarium.

Instytucja prekarium nie została ustawowo uregulowana, ale jej istnienie potwierdzone jest w komentarzach oraz w orzecznictwie sądowym.

Nie ma jednej definicji prekarium. W doktrynie podkreśla się, że z władztwem prekaryjnym mamy do czynienia w przypadku, gdy w stosunkach społecznych jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się grzecznością lub względami humanitarnymi¹.

Wskazuje się trzy istotne elementy prekarium:

- faktyczne władztwo nad rzeczą,
- grzecznościowy charakter, tj. brak więzi prawnej między dającym rzecz i prekarzystą,
- swobodną odwołalność².

Jako przykłady zastosowania prekarium wskazuje się grzecznościowe przekazanie samochodu celem krótkotrwałej przejażdżki albo właśnie udostępnienie przez właściciela lokalu gościny w tym lokalu.

Czym się różni prekarium od użyczenia?

Z orzecznictwa sądów wynika, że rozgraniczenie pomiędzy prekarium a umową użyczenia nie zawsze jest proste, a czasami wręcz niemożliwe. Dopiero analiza całokształtu okoliczności danej sprawy może dać podstawę do oceny, czy mamy do czynienia z prekarium, czy też z nieodpłatną umową użyczenia.

Jak wskazywał Sąd Najwyższy w wyroku z 13 września 2001 r. (IV CKN 425/00), prekarium różni się od użyczenia tym, że jest relacją czysto faktyczną, a nie stosunkiem prawnym. Właściciel może w każdej chwili odebrać rzecz, a osobie, której tę rzecz odbiera, nie przysługuje ochrona prawna.

Również w orzeczeniach sądów niższych instancji pojawiają się odniesienia do prekarium. Sądy wskazują, że jest to jeden z przejawów relacji społecznych, gdzie więzy rodzinne czy grzecznościowe są podstawą oddania rzeczy do korzystania innej osobie.

Zawsze jednak podkreśla się, że prekarium nie jest stosunkiem prawnym, strony nie składają oświadczeń woli i nie chcą przez to wywoływać skutków prawnych, a ich relacja ma charakter tylko faktyczny. Prekarium ma nadto charakter nieodpłatny.

Nie ma ochrony lokatorów, nie można pobierać żadnych opłat

W sytuacji, gdy właściciel lokalu mieszkalnego, kierując się względami humanitarnymi, oferuje nieodpłatną gościnę obywatelowi Ukrainy, mamy do czynienia właśnie z instytucją prekarium. W

takiej relacji nie mają zastosowania przepisy chroniące lokatorów, co może znacząco ułatwić właścicielowi dochodzenie praw, gdyby gość zachował się nielojalnie i nie chciał opuścić lokalu.

Gościna taka jest też całkowicie nieodpłatna. Przyjęty w gościnę uchodźca nie ponosi żadnych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, takich przykładowo jak opłaty za media. Jest to istotna kwestia, gdyż w przypadku umowy użyczenia biorący w użycie jest zobowiązany zgodnie z art. 713 Kodeksu cywilnego ponosić koszty utrzymania rzeczy używanej. Ponadto, co podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 1 września 1958 r. (1 CR 745/58), prekarium ma raczej charakter krótkotrwały i sporadyczny. Sąd podkreślił, że kilkuletnie przebywanie określonej osoby w lokalu należącym do innej osoby, choćby nawet przebywanie to miało przerwy, wkracza w sferę stosunku prawnego i uprawnia do ochrony posesoryjnej.

Należy zauważyć, że w polskim porządku prawnym nie ma domniemania istnienia stosunku prawnego, zatem nie należy się obawiać, że taka gościna – w przypadku sporu – zawsze zostanie potraktowana przez sąd jako użyczenie.

Dlaczego to dobre rozwiązanie?

W obecnych okolicznościach, gdy Polacy masowo pomagają uchodźcom wojennym, takie podejście do sprawy wydaje się najprostszym rozwiązaniem. Często nie wiadomo, jak długo uchodźcy będą korzystać z naszej gościny. Trudno też żądać zapłaty od kogoś, kto uciekł przed bombami bez żadnego dobytku.

Jest to też bezpieczniejsze i właściwsze rozwiązanie niż zawieranie z uchodźcami umowy najmu czy użyczenia. Te bowiem podlegają przepisom dotyczącym eksmisji z ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ponadto nie są to rozwiązania przystające do obecnej sytuacji społecznej, gdzie ze względów humanitarnych Polacy chcieliby na jakiś czas zapewnić uchodźcom dach nad głową, przy czym czas ten jest bliżej niesprecyzowany, gdyż zależy tak od rozwoju działań wojennych, jak i od planów i możliwości znalezienia stałego lokum przez samych uchodźców.

Czy coś podpisywać?

Tak naprawdę zaistnienie prekarium tworzy się mocą faktów dokonanych poprzez samo udzielenie gościny i nie wymaga żadnego oświadczenia na piśmie. Współczesne czasy charakteryzują się jednak wysokim poziomem regulacji stosunków prawnych i wiele osób na wszelki wypadek chciałoby sformalizować taką gościnę.

Dlatego dla Państwa wygody i w odpowiedzi na zapotrzebowanie społeczne przygotowaliśmy krótki wzór oświadczenia o udzieleniu gościny w polsko-ukraińskiej wersji językowej. Nie jest to umowa ani porozumienie, a jedynie potwierdzenie gościny.

Dla goszczącego jest to wygodne, ponieważ ma dane osób, które przyjął w gościnę. Z kolei dla uchodźców taki jednostronicowy dokument może być np. dowodem dla urzędu, że mają chwilowy adres do korespondencji w Polsce, pod którym można się z nimi skontaktować. Jest też potwierdzeniem, że zostali ugoszczeni nieodpłatnie.

Poniżej przedstawiamy wzór takiego dokumentu (na zasadzie non-reliance – co znaczy, że ze względu na działanie niejako pro bono nie ponosimy odpowiedzialności za skutki zastosowania go w każdej sytuacji). Wzór należy uzupełnić o dane nieruchomości i dane osób (goszczącego oraz gościa/gości).

[Plik do pobrania - wersja polsko-ukraińska >>>](#) Uwaga, link zostanie otwarty w nowym oknie

[Plik do pobrania - wersja polsko-angielska >>>](#)

Sylwia Moreu-Żak, radca prawny, Michał Wons, radca prawny, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

¹ Paweł Książak „Prekarium w prawie polskim”, *Rejent*, nr 2(190), luty 2007 r.

² Tamże.

Źródło: codozasady.pl