



## **UMOWA NAJMU, UŻYCZENIA, PREKARIUM. O CZYM WARTO WIEDZIEĆ, PRZYJMUJĄC DO SIEBIE UCHODźCÓW.**

W związku z obecną sytuacją na Ukrainie Polacy chętnie udostępniają swoje mieszkania dla uchodźców przybywających z tego kraju. Chęć niesienia pomocy krzyżuje się jednak z chęcią odpowiedniego zabezpieczenia swoich interesów. Pojawia się bowiem obawa, że grzecznościowe przyjęcie kogoś pod swój dach w przyszłości może zrodzić poważne problemy z eksmisją takiego lokatora. Jak się przed tym uchronić? Poniżej przedstawiamy porównanie cech charakterystycznych dobrze znanej **umowy najmu i użyczenia** oraz zyskującej obecnie na popularności instytucji **prekarium**.

### **Prekarium – próba definicji**

W odróżnieniu od najmu oraz użyczenia, **prekarium nie jest instytucją uregulowaną w Kodeksie cywilnym ani w innych przepisach**. Co za tym idzie, brak jest jednej, ustawowej definicji prekarium. Jej istnienie potwierdzane jest jednak przez orzecznictwo, które wskazuje także cechy charakterystyczne tej instytucji.

Przyjmuje się, że prekarium to **stosunek faktyczny oparty na relacjach społecznych, więzach przyjacielskich lub względach humanitarnych** (por. wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z 14 grudnia 2016 r., sygn. III C 932/16, LEX nr 2164705).

Należy podkreślić, że **prekarium ma charakter nieodpłatny**, z racji tego, że jest rodzajem przysługi. To w znaczący sposób odróżnia je od stosunku najmu, ale jest zbieżne z użyczeniem.

### **Prekarium a użyczenie**

Rozstrzygnięcie, czy mamy do czynienia z prekarium czy użyczeniem, wymaga analizy wszystkich okoliczności sprawy.

W tym zakresie Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 września 2001 r., sygn. IV CKN 425/00, że prekarium różni się od użyczenia tym, że jest **relacją czysto faktyczną, a nie stosunkiem prawnym**. Pomiędzy prekarzystą a posiadaczem nie ma więzi prawnej. Właściciel może w każdej chwili odebrać swoją rzecz, a prekarzyście nie przysługuje w związku z tym żadna ochrona prawna.

W przypadku użyczenia biorący w używanie ponosi koszty utrzymania (np. opłaty za wodę, prąd czy gaz). **Prekarium natomiast jest całkowicie nieodpłatne**.

Kolejną cechą odróżniającą od użyczenia prekarium jest jego charakter – zwykle **krótkotrwały, doraźny i sporadyczny**. W przypadku gdyby pobyt miał trwać dłużej (kilka miesięcy, lat), uzasadnione może być udzielenie lokatorowi ochrony przewidzianej w Kodeksie cywilnym i innych przepisach.



### Jak zastosować prekarium

Do zawarcia prekarium wystarczające jest ustne oświadczenie właściciela. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by zarówno oświadczenie właściciela, jak i obywatela Ukrainy sporządzić w formie pisemnej. Należy w tym miejscu podkreślić, że dokumenty powinny sporządzone w językach, którymi posługują się osoby, podpisane na nich. Jeśli więc uchodźca nie zna języka polskiego, wskazane jest przetłumaczenie oświadczenia na jego język ojczysty.

Sformalizowane oświadczenie usprawni załatwianie spraw w urzędach, a właścicielowi posłuży jako utrwalenie danych osoby, którą gości.

### Ochrona własności a prekarium

Z perspektywy osób przyjmujących uchodźców do swoich mieszkań i domów, najważniejszą kwestią jest możliwość swobodnego dysponowania swoją własnością i uniknięcie ewentualnych eksmisji lub innych działań prawnych względem goszczonych osób. Kluczowa jest tu możliwość łatwego odwołania prekarium w dowolnie wybranym przez siebie momencie.

Ze względu na zwyczajowy charakter prekarium jest instytucją, co do której **nie mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego ani też ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**. Oznacza to, że właściciel mieszkania może w dowolnym momencie zażądać opuszczenia lokalu, bez konieczności składania pisemnych oświadczeń oraz prowadzenia eksmisji.

Należy jednak zwrócić uwagę, że ze względu na wejście w życie ustawy z dnia **12 marca 2022 r. o pomocy**

**obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa**, zmniejszono ryzyko związane z zawarciem umów użyczenia i najmu okazjonalnego z uchodźcami z Ukrainy. Wobec tego każdy przypadek warto przeanalizować indywidualnie i wówczas zdecydować, czy sytuacja wymaga zawarcia umowy użyczenia lub najmu, czy wystarczy zastosować prekarium.

**Podsumowując, z uwagi na rosnącą potrzebę przyjmowania uchodźców, na czas wojny możliwe jest zastosowanie – zamiast umowy najmu lub użyczenia – instytucji prekarium (w praktyce często mylonej z umową użyczenia). Należy jednak pamiętać, że prekarium jest przejawem dobrej woli oraz gościnności właściciela lokalu i nie jest regulowane przez przepisy prawa. Właściciel cały czas włada swoją własnością i zawsze może zażądać opuszczenia lokalu, bez obawy, że jego dotychczasowi goście zostali objęci ochroną prawną.**

adw. Eliza Tymiańska

Wrocław, 22.03.2022 r.

**SDZLEGAL SCHINDHELM**  
**Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,**  
**Zajac i Wspólnicy sp. j.**  
ul. Kazimierza Wielkiego 3  
50-077 Wrocław  
tel.: +48 71 326 51 40  
e-mail: eliza.tymianska@sdzlegal.pl  
e-mail: wroclaw@sdzlegal.pl  
**www.schindhelm.com**