**Prekarium dla Ukraińca to dobre rozwiązanie?**

**Od pewnego czasu, media informują o rozwiązaniu, jakim jest prekarium dla Ukraińca. Wyjaśniamy na czym dokładnie polega taki sposób udostępnienia mieszkania.**

**Eksperci portalu i agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl niedawno komentowali ciekawe aspekty związane z użyczeniem mieszkania dla Ukraińca. Warto wiedzieć, że do wyboru są również inne opcje. Pierwsza z nich to oczywiście najem swojego lokum uchodźcy. Chodzi o najem „zwykły”, okazjonalny lub instytucjonalny. Drugim alternatywnym rozwiązaniem dla osoby pomagającej uchodźcom z Ukrainy może być tak zwane prekarium (władztwo prekaryjne). Warto dowiedzieć się więcej na temat tej formy udostępnienia mieszkania, bo w obliczu wojny za wschodnią granicą wzbudza ona większe zainteresowanie. Prekarium dla Ukraińca to bez wątpienia ciekawe rozwiązanie, ale trzeba pamiętać, że jest ono zupełnie niesformalizowane. Natomiast dla korzystającego z prekarium, ważną informacją jest zupełny brak ochrony wynikającej z ustawy o ochronie praw lokatorów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Prekarium nie zostało uregulowane w aktach prawnych. Informacje o tej formie udostępnienia lokum znajdziemy natomiast w wyrokach sądów.***

l ***Prekarium dla Ukraińca jest relacją faktyczną, a nie stosunkiem prawnym. Takie udostępnienie lokum może być w każdej chwili zakończone.***

l ***Osoba korzystająca z prekarium nie posiada uprawnień, które wynikają z ustawy o ochronie praw lokatorów. Taka ochrona nie została również przewidziana w przypadku użyczenia lokum ukraińskiemu uchodźcy.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o zasadach funkcjonowania prekarium dla Ukraińca.***

**Ustawa nie mówi czym jest prekarium dla Ukraińca …**

Sytuację dotyczącą prekarium dla uchodźcy z Ukrainy nieco komplikuje fakt, że taka forma udostępnienia lokalu mieszkalnego lub domu nie została uregulowana przez żadną ustawę. Bezpośrednich informacji o prekarium nie znajdziemy chociażby w kodeksie cywilnym oraz ustawie o ochronie praw lokatorów. „*Inne ustawy również nie mówią wprost, czym jest prekarium (np. prekarium dla Ukraińca uciekającego przed wojną)*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Więcej o prekarium mogą nam natomiast powiedzieć wyroki sądów. Dobrym przykładem jest Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 28 stycznia 2015 r. (sygnatura akt VIII Ca 602/14). W tym orzeczeniu czytamy, 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*”. Podobne tezy znajdziemy w innych, stosunkowo niedawnych wyrokach sądowych (zobacz np. Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 1 marca 2017 r. - sygnatura akt IX Ca 1005/16).

**Prekarium dla Ukraińca można bardzo łatwo odwołać**

Warto też wspomnieć, że mieszkaniowe prekarium często występuje, gdy osoby chcą sobie wyświadczyć przysługę z powodów grzecznościowych lub humanitarnych. Ten drugi motyw jest szczególnie popularny obecnie, gdy często udzielane jest lokalowe prekarium dla Ukraińca. „*Warto jednak pamiętać, że pomiędzy stronami ustalającymi prekarium istnieje stosunek typowo grzecznościowy, który może zostać każdorazowo i bardzo szybko odwołany*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W literaturze prawniczej możemy również przeczytać, że prekarium nie jest stosunkiem prawnym, gdyż strony nie składają oświadczeń woli i nie chcą wywoływać skutków prawnych. Co ważne, prekarium nie prowadzi do posiadania rzeczy. „*Dlatego nie może ono korzystać z tzw. ochrony posesoryjnej, czyli sądowej ochrony posiadania (zobacz na przykład Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 maja 2014 roku, sygnatura akt III Ca 1624/13)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ustawowa ochrona lokatorów nie dotyczy prekarium**

Warto wiedzieć, że prekarium dla Ukraińca nie wiąże się również z zastosowaniem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. We wspomnianej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku w ogóle nie znajdziemy wzmianki dotyczącej prekarium, o czym była mowa już wcześniej. „*Teoretycy na ogół zgadzają się, że prekarium skutkuje brakiem lokatorskiej ochrony*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wyroki sądów potwierdzają, że ustawa o ochronie praw lokatorów nie obejmuje prekarium (zobacz chociażby Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 29 czerwca 2015 roku, sygnatura akt IV Ca 345/15). Oznacza to między innymi możliwość łatwego pozbycia się osoby korzystającej z prekarium (tzw. prekarzysty) na przykład w razie złego zachowania lub niewygody udzielającego gościny. „*Przerwanie prekarium nie wymaga składania specjalnych oświadczeń woli*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Brak ochrony lokatorskiej nie stanowi bardzo dużego problemu dla prekarzysty jeśli porównamy obowiązujące przepisy z częściowo odpłatnym użyczeniem. Warto bowiem pamiętać, że użyczenie mieszkania lub domu dla Ukraińca zostało specyficznie uregulowane. Mówi o tym artykuł 68 ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz.U. 2022 poz. 583). „*Ten przepis wskazuje, że ukraiński uchodźca korzystający z użyczenia nie może liczyć na ochronę, która jest efektem ustawy o ochronie praw lokatorów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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