



Udostępnienie lokalu uchodźcom z Ukrainy Czy i w jaki sposób uregulować tę kwestię?

Polacy ruszyli z pomocą uciekającym przed rosyjską inwazją Ukraińcom, udostępniając im swoje mieszkania czy pokoje. Sposób udostępnienia lokalu dla uchodźcy powinno się uregulować. Zawarcie umowy najmu bądź użyczenia może mieć formę pisemną, ustną lub nastąpić w sposób dorozumiany. Zawierając umowę na piśmie, mamy pewną kontrolę nad tym, jaki ma być zakres i sposób udostępnienia lokalu. A może po prostu udzielić tzw. gościny?

Jakie zatem formy umowy powinno się brać pod uwagę?

W pierwszej kolejności na myśl przychodzi umowa najmu oraz umowa użyczenia.

1. Umowa najmu

Umowa najmu jest umową uregulowaną w kodeksie cywilnym. Jest to umowa charakteryzująca się odpłatnością, tj. w zamian za udostępnienie lokalu najemca zobowiązany jest do zapłaty ustalonego czynszu.

Forma umowy: umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia, trwająca dłużej niż rok, powinna być zawarta na piśmie – w przypadku niedochowania tej formy umowę uważa się za zawartą na czas nieokreślony.

Ze względów praktycznych wskazane jest zawarcie umowy najmu na piśmie – niezależnie od okresu jej trwania. Daje to dodatkowe zabezpieczenie interesów zarówno najemcy, jak i osoby wynajmującej.

Wypowiedzenie umowy: zostało przewidziane w art. 673 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w przypadku, gdy czas trwania najmu jest nieoznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku – z zachowaniem terminów ustawowych.

Oprócz tego oczywiście, jeśli czas trwania najmu jest oznaczony w umowie, obie strony mogą go wypowiedzieć zgodnie z zawartymi w niej ustaleniami.

Należy także uważać na tzw. instytucję milczącego przedłużenia umowy: jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca nadal używa rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Kontakt

Grzegorz Witczymiszyn
Adwokat, Associate
T: +48 22 50 50 721
grzegorz.witczymiszyn
@eversheds-sutherland.pl

Katarzyna Marcinkowska
Junior Lawyer
T: +48 22 50 50 754
katarzyna.marcinkowska
@eversheds-sutherland.pl

Do ochrony praw najemcy do używania lokalu (lub jego części) stosuje się przepisy o ochronie własności. W praktyce oznacza to, że nie można z dnia na dzień zdecydować o wyrzuceniu najemcy w razie zmiany planów właściciela co do lokalu.

Wspominając o najmie, warto zwrócić uwagę na instytucję najmu okazjonalnego. Zasadą jest, że w przypadku najmu okazjonalnego umowa zawierana jest przed notariuszem, a najemca zobowiązany jest wskazać lokal, do którego może być eksmitowany w wypadku naruszenia warunków umowy. W takiej umowie najemca poddaje się dobrowolnej egzekucji, w związku z czym uzyskanie tytułu egzekucyjnego jest znacznie ułatwione.

2. Umowa użyczenia

Jest to także umowa uregulowana w kodeksie cywilnym. Podstawową cechą odróżniającą umowę użyczenia od umowy najmu jest kwestia odpłatności.

Treścią tej umowy jest to, że osoba, która użycza rzecz (w tym konkretnym przypadku mieszkanie, nieruchomości lub ich część), może to zrobić nieodpłatnie na czas określony bądź nieokreślony.

Zgodnie z przepisami niemożliwe jest oddanie osobie trzeciej rzeczy, która została nam użyczona, jeśli użyczający się na to nie zgodzi. Przepisy nakładają również na osobę, której rzecz jest użyczana, obowiązki w postaci ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania tej rzeczy.

Umowa użyczenia może być zawarta na czas oznaczony i nieoznaczony. W przypadku, gdy jest zawarta na czas nieoznaczony, wygasa w dwóch przypadkach: gdy biorący uczynił z rzeczy użytek opisany w umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek zgodnie z umową uczynić. W konsekwencji użyczający może bez konieczności wcześniejszego wypowiedzania umowy użyczenia żądać natychmiastowego zwrotu rzeczy. We wszystkich innych wypadkach umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony niezbędne jest jej wypowiedzenie, a terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuację obu stron.

3. Udzielenie tzw. gościny

Udzielenie „gościny” jest tzw. władztwem prekaryjnym, które nie zostało wprost uregulowane w polskim prawie, ale jest instytucją rozpoznawaną w obrocie prawnym. Można w tym miejscu przytoczyć Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z 28.01.2015 r., VIII Ca 602/14, LEX nr 1731133.

„Nie każde zachowanie, na mocy którego określona osoba uzyskuje prawo do nieodpłatnego korzystania z rzeczy, jest użyczeniem. Jednym z przejawów relacji społecznych, gdzie więzy przyjacielskie, grzecznościowe są podstawą oddania rzeczy do korzystania innej osobie, jest prekarium. **Współcześnie władztwo prekaryjne występuje w sytuacjach, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się grzecznością lub względami humanitarnymi.** 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. Między dającym rzecz a biorącym istnieje jedynie stosunek grzecznościowy, może być on każdorazowo odwołany, właściciel może w każdej chwili rzecz odebrać prekarystyce, któremu nie przysługuje żadna ochrona prawna, prekarium ma charakter nieodpłatny”.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa prawnego właściciela lokalu instytucja „gościny” wydaje się być zasadna, w szczególności, że taka gościna nie korzysta z ochrony posiadania, a więc ewentualna eksmisja lokatora będzie znacznie łatwiejsza. Istnieć mogą jednak obawy, że w przypadkach spornych sądy będą inaczej oceniać, czy doszło do zawarcia umowy użyczenia, czy też miała miejsce tylko „gościna”.

4. Specustawa

Należy pamiętać, że w przypadku umowy najmu i użyczenia, z punktu widzenia właściciela lokalu, problemem może okazać się reżim związany z ochroną lokatorów wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z tzw. ustawy covidowej (Ustawa z 2 marca 2020 r. Szczególne rozwiązania związane z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych), polegający na braku możliwości eksmisji lokatora z naszego lokalu.

Art. 68 ustawy uchwalonej 12 marca 2022 r., dotyczącej pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa („specustawa”) znosi ograniczenia dotyczące eksmisji wynikające z ustawy covidowej. Nie zmienia to faktu, że w sytuacji, gdy lokator nie zechce dobrowolnie opuścić lokalu, konieczne będzie przeprowadzenie postępowania sądowego i opróżnienie lokalu przez komornika. Należy także zauważyć, że art. 68 odnosi się wyłącznie do kwestii użyczenia, ale biorąc pod uwagę cel ustawy, przyjąć można, że jest to błąd ustawodawcy i zapewne kwestia ta zostanie zmieniona tak, aby swoim zakresem objąć również najem.

W przypadku najmu okazjonalnego specustawa znosi także obowiązek wskazania lokalu zastępczego. Pewnym ułatwieniem dla wynajmujących jest dobrowolne poddanie się przez najemcę egzekucji, dzięki czemu procedura eksmisyjna staje się łatwiejsza, o czym była mowa wyżej.

Poruszając temat specustawy, należy zwrócić uwagę na możliwość ubiegania się o rekompensatę przez podmioty udzielające schronienia.

W rozporządzeniu dotyczącym dofinansowania pobytu uchodźców (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 marca 2022 r. w sprawie maksymalnej wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy oraz warunków przyznawania tego świadczenia i przedłużania jego wypłaty, Dz. U z 15 marca 2022, poz. 605) nie uzależnia się wysokości świadczenia, czy też zasad jego przyznawania, od rodzaju umowy zawartej z uchodźcą – jest ono przyznawane na podstawie wniosku podmiotowi udzielającemu schronienia (art. 3 par 1 tego rozporządzenia) i wynosi 40 zł dziennie. Ponadto na podstawie art. 2 Rozporządzenia istnieje możliwość podwyższenia wysokości tego świadczenia w przypadku zapewnienia schronienia obywatelom Ukrainy przed dniem wejścia w życie specustawy oraz gdy podmiotem udzielającym schronienia jest jednostka organizacyjna, osoba prawna albo przedsiębiorca. Świadczenie przyznawane jest za okres faktycznego zapewniania zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy, nie dłużej niż za okres 60 dni i jest wypłacane z dołu, jednak za zgodą wojewody okres ten może zostać przedłużony. Ponadto, może on zostać przedłużony przez wojewodę z urzędu w przypadku grupy podmiotów zapewniających wyżywienie i zakwaterowanie obywatelom Ukrainy na obszarze województwa (brak jednak sprecyzowania w Rozporządzeniu, czym jest grupa podmiotów).

eversheds-sutherland.pl

[LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Publikacje](#) | [Newsletter](#)