

***Między paradygmatami.  
Problemy terminologiczne w przekładzie  
ofert nieruchomości***

**Between Paradigms.  
Problems with terminology in translating  
real estate offers into French**

*Barbara Walkiewicz*

INSTYTUT FILOLOGII ROMAŃSKIEJ, UNIWERSYTET IM. ADAMA MICKIEWICZA  
AL. NIEPODLEGŁOŚCI 4, 61-874 POZNAŃ

barwal@amu.edu.pl

**Abstract**

The aim of this paper is to present problems translating real estate terms into French. The author analyses translations of real estate with regard to the translator's terminological precision and its impact on the retention of the basic functions of the original.

Budownictwo mieszkaniowe jest czymś tak oczywistym, że zwykle nie zwracamy uwagi na jego typologię i charakterystykę licznych form, podlegających przecież ścisłej kategoryzacji. Nie zawsze też potrafimy nazwać precyzyjnie obiekty mieszkalne, które na co dzień mijamy, a w niektórych nawet mieszkamy. Sytuacja zmienia się, gdy chcemy dokonać zakupu nieruchomości. Wówczas skrupulatnie interpretujemy każdy gram informacji zawarty w ofertach nieruchomości, werbalnie bardzo oszczędnych. W zasadzie o wstępnej selekcji ofert zazwyczaj decyduje pierwszy rzut oka na treść ogłoszenia. Stąd niezwykle ważna jest precyzyjność terminologiczna, zwłaszcza że odbiorcami ofert nieruchomości są najczęściej niespecjaliści w dziedzinie budownictwa. Precyzja denominacyjna treści ogłoszeń, jak również ich podyktowana względami ekonomicznymi zwięzłość stanowi sedno umowy gatunkowej, jaką nadawca ogłoszenia sprzedaży nieruchomości zawiera z potencjalnym zainteresowanym. Cechy te są niezbywalnym atrybutem także przekładu ogłoszeń na język obcy, którego celem jest poszerzenie kręgu potencjalnych

kupców o przedstawicieli kultury docelowej. Każdym potknięciem terminologicznym tłumacz może w sposób nieświadomy naruszyć gatunkowo usankcjonowane warunki umowy komunikacyjnej, jaką nadawca oryginału chce zawrzeć z odbiorcą translatu. Celem artykułu jest sprawdzenie precyzji terminologicznej tłumaczy w przekładzie na język francuski ofert nieruchomości w kontekście podobieństwa i różnic systemów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego w Polsce i we Francji.

## **1. Ogłoszenia nieruchomości**

Ogłoszenia nieruchomości (sprzedaży lub wynajmu) należą do grupy tekstów użytkowych, czyli wypowiedzi charakteryzujących się funkcją informacyjną i perswazyjną, reprezentujących „określone działanie językowe, zamknięte z punktu widzenia nadawcy, obejmujące sferę życia codziennego, nastawione na ściśle określony cel, który determinuje kompleksowe i składowe działania nadawcy w ramach określonych typów działań” (Sobstyl 2002: 18). Nadawcy przyświeca jednoznaczny cel sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot ogłoszenia, adresowanego do potencjalnego nabywcy. W funkcji tego celu nadawca lub jego pełnomocnik (pośrednik) redaguje komunikat ofertowy zgodny z horyzontem oczekiwań projektowanego odbiorcy. Horyzont ten profiluje norma gatunkowa, która definiuje zakres treści wyrażony w uzasadniony funkcjonalnie sposób (Tomaszkiewicz 2003: 238). Odbiorca ogłoszenia oczekuje informacji na temat podstawowych parametrów określających oferowaną nieruchomość: rodzaj zabudowy, lokalizacja, metraż, liczba pomieszczeń, stan techniczny, cena. Informacje te podane są skrótowo, nierzadko eliptycznie, zgodnie z definicyjną tendencją „do maksymalnej redukcji zbędnych elementów słownych” (Borejszo, Zgólkowa 1982: 46, por. Wołk 2007: 168) podyktowaną względami ekonomicznymi<sup>1</sup>, związanymi z ułatwieniem odbiorcy szybkiej i sprawnej selekcji ogłoszeń. Skrótowość zatem łączy funkcję informacyjną z perswazyjną, którą dopełnia marketingowo opracowana kolejność przedstawiania danych, uwzględniająca psychologiczne aspekty funkcjonowania społeczeństwa<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> W przypadku ogłoszeń nieruchomości publikowanymi na nośniku tradycyjnym, w prasie najczęściej lokalnej lub regionalnej, istotnym elementem ograniczającym warstwę werbalną jest zależna od liczby wyrazów cena publikacji tekstu.

<sup>2</sup> W Internecie znaleźć można wiele stron, na których specjaliści w obrocie nieruchomościami udzielają rad na temat skutecznych strategii marketingowych dotyczących sposobu i kolejności przedstawiania oczekiwanych przez odbiorcę danych: „W istnym potopie ogłoszeń nieruchomości albo się wyróżnimy, zaciekawimy klienta, zapadniemy mu w pamięć. Albo przepadniemy na zawsze. Pisanie ogłoszenia nieruchomości to zatem wielkie wyzwanie marketingowe. [...]Tak się składa jednak, że nie tylko powyższe informacje będą wpływać na decyzję potencjalnego klienta, czy warto umówić się na oglądanie nieruchomości – ale także **kolejność, w jakiej będą one**

Z dyskursywnego punktu widzenia oferta nieruchomości jest umową społeczną, w ramach której podmiot komunikujący (nadawca ogłoszenia) przedstawia podmiotowi interpretującemu (odbiorcy ogłoszenia) przeznaczoną na sprzedaż bądź wynajem nieruchomość w sposób jednoznaczny, klarowny i uwzględniający wszystkie istotne z punktu widzenia potencjalnego nabywcy elementy. W tej perspektywie przekład oferty nieruchomości na język obcy polegać będzie na poszerzeniu kręgu jej adresatów o odbiorców z innej wspólnoty językowej i kulturowej w sposób zgodny z ich oczekiwaniami komunikacyjnymi, zakodowanymi w normie gatunkowej (Lavault-Olléon 2007, Walkiewicz 2013). W związku z nadrzędnością funkcji informacyjnej, tłumacz powinien oddać w języku docelowym opis oferowanej nieruchomości, nie naruszając jej formalno-funkcjonalnej charakterystyki (por. Radziszewska 2012: 36), w sposób zgodny z docelowym polisystemem dyskursywnym. Z pragmatycznego punktu widzenia, translat jako pełnoprawny komunikat językowy (Gumul 2006: 19) zostaje włączony w dyskurs docelowy (Labocha 2008: 79), jeśli realizuje gatunkowo zaprogramowane oczekiwania nadawcy oryginału i odbiorcy przekładu.

W związku z globalizacją rynku nieruchomości oraz umiędzynarodowieniem standardów redakcyjnych, scenariusze werbalne aktualizowane w ogłoszeniach nieruchomości w Polsce, Francji, Belgii czy Szwajcarii są porównywalne, co umożliwia uzyskanie przekładu komunikacyjnie optymalnego, tj. zachowującego formę, treść i funkcje oryginału. Ujednolicony schemat redakcyjny oparty na prostej, parataktycznej konstrukcji składniowej (por. Wołk 2007: 193) niebagatelnie ułatwia pracę tłumaczowi<sup>3</sup>, którego główny wysiłek teoretycznie koncentruje się na uzyskaniu ekwiwalencji terminologicznej w zakresie różnych form budownictwa mieszkaniowego. Oczywiście przy założeniu, że tłumacz ma świadomość analogii gatunkowej i wynikających z niej możliwości przekładowych, jak również pozajęzykowego wymiaru kryjących się za terminami pojęć zorganizowanych wokół paradygmatów budownictwa mieszkaniowego (Knap 2017, por. także Guével 2007).

---

**podawane.** <http://www.marta-kulawik.pl/napisac-skuteczne-ogloszenie-nieruchomosci-najlepsze-techniki/>, 27.03.2018.

<sup>3</sup> W związku z nieskomplikowanym szablonem redakcyjnym omawianych ogłoszeń coraz więcej międzynarodowych platform nieruchomości oferuje usługi przekładu automatycznego, por. <https://aide.homelidays.com/articles/Quel-est-le-service-de-traduction-pour-les-annonces-publiees-sur-les-sites-internationaux-HDFR>, 29.03.2018.

## **2. Paradygmaty architektoniczne**

Paradygmaty architektoniczne budownictwa mieszkaniowego to zespół form mieszkalnych charakterystycznych dla określonej grupy użytkowników, zdeterminowanych parametrami urbanistycznymi, architektonicznymi, topograficznymi, historycznymi etc. W ogólnym zarysie są porównywalne w różnych krajach, co wynika z uniwersaliów urbanistycznych i architektonicznych, do których należą:

- podział budownictwa mieszkaniowego na jednorodzinne i wielorodzinne,
- zróżnicowanie mieszkań w budownictwie wielorodzinnym pod względem praw własności,
- względnie większe zróżnicowanie kulturowe form jednorodzinnych, wywodzących się z budownictwa charakterystycznego dla obszarów wiejskich, a więc starszych i mniej znormalizowanych technologicznie (por. Walkiewicz 2016).

Niezależnie od szerokości geograficznej, podstawą kategoryzacyjną paradygmatów budownictwa mieszkaniowego jest liczba użytkowników, determinująca większość pozostałych aspektów. Pod tym względem budownictwo mieszkaniowe dzieli się na jednorodzinne oraz wielorodzinne. Budownictwo jednorodzinne obejmuje budynki maksymalnie dwulokalne, przeznaczone dla dwóch rodzin. Zgodnie z obowiązującym prawem<sup>4</sup>, powyżej dwóch lokali mamy już do czynienia z budownictwem wielorodzinnym. Budownictwo jednorodzinne obejmuje następujące formy: dom w zabudowie jednorodzinnej (jedno- lub dwulokalowy), dom w zabudowie bliźniaczej, dom w zabudowie szeregowej oraz dom atrialny (w zabudowie szeregowej) (Załęcka-Myszkiewicz 2014).

Budownictwo wielorodzinne z kolei obejmuje budynki co najmniej trzylokalowe o różnej wielkości: od kamienic i willi miejskich po budynki wielorodzinne wysokościowe typu wieżowiec i budynki wielokłatkowe typu deska w wielkich zespołach mieszkaniowych. Ze względu na rozkład mieszkań i komunikacji, czyli korytarzy i klatek schodowych, budynki wielorodzinne dzielą się na klatkowe (tzw. klatkowce) – najpopularniejsze w polskim budownictwie wielorodzinnym, punktowe (punktowce) zawierające jedną klatkę schodową (wieżowce), korytarzowe (tzw. korytarzowce) oraz galeriowce, w których korytarze łączące mieszkania znajdują się na zewnątrz budynku. Oczywiście budynki wielorodzinne zawierają mieszkania – podstawowe jednostki funkcjonalno-przestrzenne budownictwa wielorodzinnego, które także podlegają wielopłaszczyznowej typologizacji ze względu na liczbę pomieszczeń (kawalerka, jedno-, dwu-, trzy-, czteropokojowe etc.), liczbę poziomów (parterowe, jedno-, dwu-, trzypoziomowe etc.), rodzaj oświetlenia naturalnego (jednostronne, obustronne/przelotowe, narożne), wreszcie ze względu na status użytkownika (własnościowe, spółdzielcze własnościowe, spółdzielcze lokatorskie, komunalne, socjalne) por. Kornilowicz, Żelawski 2007;

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414).

Dąbrowska-Milewska 2007; Wojtkun 2008; Zaniewska, Dąbkowski 2013). Wszystkie wymienione typy obiektów jednorodzinnych, wielorodzinnych oraz mieszkań odmieniają się dodatkowo przez standard wykończenia, który może być niski, podstawowy, podwyższony, luksusowy.

Wymienione paradygmaty – w mniejszym lub większym zakresie – istnieją w każdym państwie europejskim, co wynika w równym stopniu z globalizacji rynku budowlanego oraz nieruchomości, jak i z uniwersalności pozajęzykowych zasad urbanizacji ekstensywnej (charakterystycznej dla obszarów wiejskich i podmiejskich) oraz intensywnej (właściwej dla miast). Poniższe tabele ilustrują paralelizmy paradygmatów budownictwa jednorodzinnego (tab. 1) i wielorodzinnego (tab. 2), a także typologii mieszkań (tab. 3) w Polsce i we Francji (por. Walkiewicz 2016).

LOGEMENT INDIVIDUEL	BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE
maison individuelle unifamiliale	dom jednorodzinny / dom jednorodzinny jednolokalowy
maison individuelle bifamiliale / duplex <sup>5</sup>	dom dwurodzinny / dom jednorodzinny dwulokalowy / dom dwurodzinny
maison jumelée	dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej / bliźniak
maison mitoyenne / en rangée / en bande	dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej

Tab. 1. Podstawowe formy budownictwa jednorodzinnego w Polsce i we Francji.

LOGEMENT COLLECTIF	BUDOWNICTWO WIELORODZINNE
habitat intermédiaire / semi-collectif petit habitat collectif	mały budynek wielorodzinny / mały zespół wielorodzinny
immeuble / habitat / logement collectif	budynek wielorodzinny
villa urbaine	willa miejska
grands ensembles d'habitation	wielkie zespoły mieszkaniowe
tour d'habitation	budynek wielorodzinny wysokościowy / wieżowiec
habitat collectif en barre / barre	budynek wielorodzinny wieloklatkowy / deska
ensemble d'habitat collectif	zespół zabudowy wielorodzinnej
immeuble ancien	stara kamienica

Tab. 2. Podstawowe formy budownictwa wielorodzinnego w Polsce i we Francji.

APPARTEMENTS	MIESZKANIA
appartement de plein-pied	mieszkanie jednopiętrowe
appartement à mezzanine / en entresol	mieszkanie z antresolą
duplex	mieszkanie dwupiętrowe
triplex	mieszkanie trzypiętrowe
appartement unilatéral	mieszkanie jednostronne
appartement traversant	mieszkanie przelotowe
logement de coin	mieszkanie narożne

<sup>5</sup> W Kanadzie dom jednorodzinny dwulokalowy określa się mianem 'duplex', które w Europie oznacza mieszkanie dwupiętrowe, [https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet\\_municipal/reglements\\_municipaux/logements\\_additionnels\\_habitations\\_bifamiliales](https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/reglements_municipaux/logements_additionnels_habitations_bifamiliales), 30.05.2018.

*Barbara Walkiewicz: Między paradygmatami. Problemy terminologiczne w przekładzie ofert nieruchomości*

studio	kawalerka
T1 / F1	mieszkanie jednopokojowe z kuchnią <sup>6</sup>
T2 / F3 / un deux pièces	mieszkanie dwupokojowe
T3 / F3 / un trois pièces	mieszkanie trzypokojowe
T4 / F4 / un quatre pièces	mieszkanie jednopokojowe
logement privé en copropriété	mieszkanie własnościowe (wspólnota mieszkaniowa)
logement en propriété coopérative	mieszkanie spółdzielcze własnościowe
logement en location coopérative	mieszkanie spółdzielcze lokatorskie
logement locatif social / HLM	mieszkanie socjalne
logement communal (locatif)	mieszkanie komunalne

Tab. 3. Typologia mieszkań w Polsce i we Francji.

Z powyższego zestawienia wynika, francuskie budownictwo mieszkaniowe dysponuje asortymentem form jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz typologią mieszkań porównywalnymi do polskich, co stwarza optymalne warunki tłumaczenia ofert nieruchomości.

### 3. Paradygmaty w przekładzie

Wobec umiędzynarodowienia standardów redakcyjnych ofert nieruchomości oraz uniwersaliów architektonicznych, urbanistycznych, społecznych i ergonomicznych, jakie stoją u podstaw analogii paradygmatów mieszkalnictwa w Polsce i we Francji, wydawać by się mogło, że tłumaczenie ofert nieruchomości nie przysporzy większych problemów. Tymczasem najwięcej trudności sprawiła terminologia związana z poszczególnymi formami nieruchomości, których tłumaczenia – mimo symetrii kategoryjnej na poziomie denotatów – nie reprezentują analogicznej przystawalności nominatywnej (por. Walkiewicz 2016).

Analizie poddanych zostało osiem przekładów na język francuski wybranych fragmentów katalogu ofert nieruchomości, przy czym oferty zostały wyselekcjonowane pod kątem różnorodności architektonicznej nieruchomości. Tłumacze<sup>7</sup> wykonali tłumaczenia w ramach normalnego zlecenia, bez świadomości celu badawczego, jakiemu posłużyły wykonane translaty. Zebrany materiał badawczy, choć relatywnie skąpy, ukazuje istotne problemy terminologiczne niemające uzasadnienia wobec wysokiego stopnia przystawalności paradygmatów mieszkaniowych w Polsce i we Francji.

<sup>6</sup>

<sup>7</sup> Tłumaczenia wykonane zostały w biurach tłumaczy z wieloletnim doświadczeniem.

### 3.1. Przekład ofert nieruchomości w zakresie budownictwa jednorodzinnego

Wśród ofert tłumaczonego katalogu znalazły się nieruchomości reprezentujące najpopularniejsze formy budownictwa jednorodzinnego – dom jednorodzinny, dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej ('bliźniak'), dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej ('szeregowiec'), a także rzadziej występująca postać domu jednorodzinnego – dom w zabudowie jednorodzinnej dwulokalowy.

	PL	FR
1	dom jednorodzinny	maison unifamiliale (8)
2	dom jednorodzinny dwulokalowy	maison bifamiliale (6) *maison double (2)
3	bliźniak	maison jumelée (4) *maison jumelle (1) *maison mitoyenne (1) *duplex (2)
4	szeregowiec	*maison mitoyenne (3) maison en rangée (3) maison en bande (2)

Tab. 4. Tłumaczenia nazw form budownictwa jednorodzinnego.

We wszystkich tłumaczeniach oferty sprzedaży domu jednorodzinnego pojawił się ten sam ekwiwalent – *maison individuelle* (tab. 4), w pełni oddający zawartość semantyczną terminu wyjściowego. Terminologiczny jednogłos tłumaczy uzasadnia się w dużej mierze międzynarodową popularnością tej archetypicznej formy budownictwa i związaną z nią obecnością francuskiego odpowiednika w większości słowników, również elektronicznych.

Bardziej kłopotliwy okazał się dom dwulokalowy w zabudowie jednorodzinnej. Tu obok poprawnej formy *maison bifamiliale* pojawiła się niepoprawna forma *maison double*, która oznacza dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej (czyli dwa lokale mieszkalne w poziomie), tymczasem oferta dotyczy domu, w którym dwa lokale mieszkalne sąsiadują w pionie (por. Walkiewicz 2016). Tym samym oferta docelowa uwzględniająca rozwiązanie *maison double* nie zachowuje funkcji informacyjnej oryginału, przekreślając jednocześnie funkcję perswazyjną.

Jeśli chodzi o dom w zabudowie bliźniaczej, optymalnym odpowiednikiem w języku francuskim jest *maison jumelée*, zaproponowana przez czterech tłumaczy, w przeciwieństwie do rozwiązań *jumelle*, które jest dosłownym, nieadekwatnym kontekstowo tłumaczeniem polskiego określenia 'bliźniak', *maison mitoyenne* oraz *duplex*. *Maison mitoyenne* oznacza dom przylegający do sąsiedniego budynku. W tym znaczeniu obejmuje także domy w zabudowie szeregowej, jak i kamienice w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Jest to zatem określenie hiperonimiczne, które bez czytelnej ilustracji nie oddaje charakteru obiektu stanowiącego przedmiot oferty nieruchomości, osłabiając w równym stopniu funkcję

informacyjną, jak i argumentacyjną translatu w stosunku do oryginału. Trzecia z nieuzasadnionych semantycznie propozycji tłumaczy – *duplex* – odsyła odbiorcę do Kanady, gdzie oznacza dom jednorodzinny dwulokalowy, w którym dwa niezależne mieszkania usytuowane są jeden na drugim<sup>8</sup>, a nie obok siebie, jak ma to miejsce w przypadku zabudowy bliźniaczej. Mamy zatem do czynienia z dezinformacją architektoniczną, gdyż – zgodnie z europejskim znaczeniem terminu *duplex* – francuski odbiorca translatu zrozumie go jako ofertę mieszkania dwupoziomego.

Ostatnia z form budownictwa jednorodzinnego – dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej – doczekała się trzech rozwiązań, z których właściwie oddają jej wymiar semantyczny terminy *maison en bande* oraz *maison en rangée*. Natomiast propozycja trzech tłumaczy – *maison mitoyenne* jest hiperonimem, gdyż obejmuje każdy rodzaj budynków, zarówno jednorodzinnych, jak i wielorodzinnych, w zabudowie zwartej, tj. przylegających do siebie ścianami bocznymi.

### 3.2. Przekład ofert nieruchomości w zakresie budownictwa wielorodzinnego

Oprócz nieruchomości reprezentujących różne formy budownictwa jednorodzinnego, oferty dotyczyły także lokali mieszkalnych usytuowanych w różnorodnych budynkach wielorodzinnych. Najwięcej ofert dotyczyło mieszkań znajdujących się w niespecyficznych, hiperonimicznie określonych 'blokach mieszkalnych', które tłumacze oddali za pomocą czterech wyrażen (tab. 5). Obok poprawnych, równie hiperonimicznych i kulturowo niespecyficznych propozycji *immeuble d'habitation* oraz *immeuble collectif*, pojawiły się mniej fortunate określenia: *ensemble d'habitation* i *immeuble résidentiel*. Termin *ensemble d'habitation* oznacza zespół budynków wielorodzinnych, czyli osiedle. Niektóre słowniki języka francuskiego zestawiają go z uznawanym za termin synonimiczny – *grand ensemble d'habitation*<sup>9</sup> (wielkie osiedla mieszkaniowe).

	PL	FR
1	blok mieszkalny	immeuble collectif (4) immeuble d'habitation (1) *ensemble d'habitation (1) *immeuble résidentiel (2)
2	galeriowiec	*bâtiment résidentiel à galerie (3) *bâtiment collectif à / de galerie (2) *bâtiment collectif avec locaux commerciaux (3)
3	deska	*immeuble résidentiel – planche (1) immeuble / bâtiment collectif (6)

<sup>8</sup> [http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id\\_Fiche=26541659](http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=26541659), 30.05.2018.

<sup>9</sup> <https://dictionnaire.reverso.net/francais-synonymes/ensembles%20d%27habitations%20collectives>, 30.05.2018.



		*immeuble résidentiel (1)
4	wieżowiec	tour d'habitation (8)

Tab. 5. Tłumaczenia nazw form budownictwa wielorodzinnego

W konsekwencji zmiany zawartości semantycznej translatu względem ogłoszenia oryginalnego, jego potencjalny odbiorca otrzyma ofertę mieszkania znajdującego się na osiedlu z tzw. wielkiej płyty, utożsamianego często – zarówno w Polsce, jak i we Francji, z niskim standardem i mieszkaniami socjalnymi (szczególnie we Francji, por. Coudroy de Lille 2002, Skalski 2009). Autor tego tłumaczenia zatem nie tylko nie umożliwił projektowanemu odbiorcy identyfikacji denotatu, ale także osiągnął efekt odwrotny do tego, który planował autor oryginału: zmniejszając atrakcyjność nieruchomości, prawdopodobnie zniechęcił potencjalnego nabywcy do zainteresowania się ofertą (niewielki budynek jednorodzinny, stanowiący faktyczny przedmiot oferty, z pewnością jest atrakcyjniejszy od mieszkania położonego na osiedlu z wielkiej płyty). Tym samym upośledzenie funkcji informacyjnej ponownie zaowocowało wypaczeniem funkcji perswazyjnej. Z przeciwną sytuacją mamy do czynienia w przypadku rozwiązania *immeuble résidentiel*, odsyłającego do budynku wielorodzinnego o podwyższonym lub wysokim standardzie. W tłumaczeniu pojawiła się informacja dodana, która zmienia obraz oferty. Tym razem jednak rezultatem osłabienia funkcji informacyjnej jest wzmocnienie funkcji perswazyjnej.

Zdecydowanie bardziej problematyczny okazał się galeriowiec, czyli budynek wielorodzinny charakteryzujący się tym, że korytarze zapewniające dojście do mieszkań usytuowane są na zewnątrz budynku<sup>10</sup>. Nie jest to najczęstsza forma budynku wielorodzinnego i, pewnie w związku z tym, nie ma jej w żadnym z dostępnych słowników polsko-francuskich. Zaowocowało to kalkami, które zupełnie zmieniają charakter zabudowy: zamiast niewielkiego budynku wielorodzinnego odbiorca translatu otrzymuje ofertę mieszkania w budynku z powierzchnią handlową (*bâtiment résidentiel / collectif à galerie, bâtiment collectif avec locaux commerciaux*), którą odrzuci, jeśli szuka kameralnej zabudowy. Brak poprawnych rozwiązań we wszystkich przekładach świadczy o niepokojącej tendencji do tłumaczenia bezekwiwalentowego, uzależniającego jakość przekładu od repertuaru słowników, przy czym tłumacze najwyraźniej nie zrozumieli znaczenia terminu wyjściowego (galeriowiec – ‘budynek z galerią handlową’).

Niemale problemy sprawił także blok wielorodzinny wieloklatkowy, potocznie zwany ‘deską’. W takiej też postaci pojawił się w jednej z tłumaczonych ofert:

*Rataje- świeżo po remoncie! Oferuję do sprzedaży mieszkanie 2 pokojowe zlokalizowane na Ratajach. **Mieszkanie** znajduje się na 7 piętrze 10 piętrowej **deski**. **Mieszkanie** o powierzchni 38m2 składa się z: - 2 pokoi (17m2 oraz 9m2), - Kuchni bez okna i łazienki. (Głos Wielkopolski)*

<sup>10</sup> <https://sjp.pwn.pl/slowniki/galeriowiec.html>, 30.05.2018.

Żadne z podanych rozwiązań nie odpowiada oryginałowi. Pierwsze, oparte na kalce – *immeuble résidentiel planche* – nie oddaje ważnej z użytkowego punktu widzenia skali budynku, dając jednocześnie mylny obraz wykończenia: budynek licowany drewnem (*planche*) sugeruje wyższy standard wykończenia, podobnie jak termin *immeuble résidentiel*. Wartości semantycznej oryginału nie oddają także hiperonimy *immeuble collectif* i *bâtiment collectif*, gdyż znaczeniowo obejmują wszystkie budynki wielorodzinne od kameralnych obiektów w zacisznej lokalizacji po słynne wieloklatkowce stanowiące część nie najlepiej kojarzonych zespołów mieszkaniowych z wielkiej płyty. Tymczasem tłumacze mieli do dyspozycji analogiczną metaforę *barre*, jej rozwiniętą wersję *bâtiment collectif en barre* lub definicję: *bâtiment collectif à plusieurs cages d'escalier*.

O uzależnieniu powodzenia przekładu od oferty słownikowej świadczy jednomyślność tłumaczy w zakresie ekwiwalentu leksemu ‘wieżowiec’ – w każdym przekładzie pojawił się właściwy semantycznie odpowiednik – *tour d'habitation*, znajdujący się w większości słowników polsko-francuskich.

### 3.2. Przekład ofert nieruchomości w zakresie mieszkań

Nieodłączną część ofert dotyczących budownictwa wielorodzinnego stanowią mieszkania, wykazujące wiele analogii w polskim i francuskim asortymencie mieszkalnictwa. Mimo że w kontekście paradygmatów budownictwa mieszkaniowego lokale mieszkalne stanowią najmniejsze funkcjonalnie jednostki, to z uwagi na liczne kryteria definicyjne, podlegają największemu zróżnicowaniu typologicznemu. Żadnych problemów nie sprawiły mieszkania określone liczbą pokoi, czego przykładem jest tłumaczenie mieszkania dwupokojowego jako *un deux pièces* oraz *F2* (tab. 6). Mniej ewidentna okazała się kawalerka, której polska definicja też jest kłopotliwa: w polskim języku nieruchomości funkcjonują dwa określenia, które jeszcze 30 lat temu oznaczały odrębne jednostki: kawalerka – mieszkanie jednopokojowe z łazienką i aneksem kuchennym oraz mieszkanie jednoosobowe (M1) – mieszkanie z jednym pokojem, łazienką i zamkniętą kuchnią. Z pewnością do rozchwiania uzusu terminologicznego przyczyniły się zmiany w układzie przedmiotowych mieszkań: zamykanie bądź otwieranie kuchni etc. We Francji podział ten jest bardziej klarowny: nasza definicyjna kawalerka to *studio*, a M1 to *F1*, co powinien był uwzględnić autor tej właśnie propozycji, chcąc w pełni odtworzyć funkcję informacyjną.

	PL	FR
1	kawalerka	studio (7) *F1 (1)
2	mieszkanie dwupokojowe	un deux pièces (6) F2 (10)

3	mieszkanie własnościowe spółdzielcze	*HLM (2) logement coopératif / en coopérative d'habitation (4) logement en propriété coopérative (1) *logement participatif (1)
4	apartament dwupiętrowy	appartement à / sur deux étages (5) appartement à deux niveaux (1) duplex (2)

Tab. 6. Tłumaczenia nazw mieszkań.

Najmniej kłopotliwe okazało się tłumaczenie ‘apartamentu dwupiętrowego’, którego tożsamość typologiczna opiera się na cesze konstrukcyjnej, obiektywnej i w niskim tylko stopniu podlegającej różnicowaniu kulturowemu. Wszystkie z zaproponowanych rozwiązań są czytelne i poprawne.

Natomiast najwięcej problemów przysporzyło ‘mieszkanie własnościowe spółdzielcze’, które doczekało się rażących zniekształceń – w dwóch tłumaczeniach pojawiło się jako *habitation à loyer modéré*, czyli mieszkanie socjalne (*HLM*), a więc niewłasnościowe o niskim standardzie. Pojawiło się też jako *logement participatif*, co może zostać zinterpretowane jako forma zbliżona do polskiego budownictwa społecznego (TBS), czyli mieszkanie obciążone czynszem powiększonym o ratę kredytu, którego spłacanie – w przeciwieństwie do mieszkań TBS – daje użytkownikowi prawo własności. W związku z zupełnym wypaczeniem funkcji informacyjnej, translaty zawierające omawiane rozwiązania straciły zamierzoną przez autora oryginału funkcję perswazyjną, przez co w obu przypadkach istnieje wysokie ryzyko odrzucenia oferty przez odbiorcę docelowego już w trakcie wstępnej lektury. Niezamierzone przesunięcia kategoriale doprowadziły do zmiany treści oferty (zmiana desygnatu), ale też do jej sprzeczności interpretacyjnej: oto bowiem polskie mieszkanie własnościowe spółdzielcze zlokalizowane w wieloklatkowym budynku wielorodzinnym typu ‘deska’ w języku francuskim zyskało status mieszkania komunalnego (standard niski lub podstawowy) w apartamentowcu (*immeuble résidentiel*: standard podwyższony / luksusowy). Taka sytuacja jest realna we Francji (por. Skalski 2009), ale (jeszcze) nie w Polsce. Po raz kolejny zaburzenia funkcji informacyjnej translatów doprowadziły do ich zubożenia o pierwotną wartość perswazyjną.

#### 4. W ramach podsumowania

Z przeprowadzonych analiz wynika, że wspólny mianownik rzeczywistości pozajęzykowej, łączący objęte tłumaczeniem kultury, nie jest gwarantem sukcesu komunikacyjnego translatu, w przeciwieństwie do kompetencji tłumacza, które powinny amortyzować ewentualne asymetrie kulturowe.

Mimo analogicznych wzorców gatunkowych ogłoszenia sprzedaży nieruchomości, wzmocnionych stosunkowo dużą przystawalnością systemu typologicznego polskiego i francuskiego budownictwa mieszkaniowego,

*Barbara Walkiewicz: Między paradygmatami. Problemy terminologiczne w przekładzie ofert nieruchomości*

tłumaczom nie udało się odtworzyć w języku francuskim katalogu ofert nieruchomości w pełnym jego wymiarze funkcjonalnym (informacyjnym i perswazyjnym). Niewątpliwie przyczyniły się do tego nieświadomość istnienia wymiernych różnic między poszczególnymi kategoriami budownictwa mieszkaniowego oraz znormalizowanej charakterystyki jego form, spotęgowana niezadawalająca oferta dostępnych słowników, a także przesunięcia semantyczne w obrębie pola terminologicznego w ramach jednej kultury (np. *cartier résidentiel* oznacza dzielnicę mieszkalną, ale już *immeuble résidentiel* oznacza apartamentowiec) lub na różnych obszarach kulturowych (np. *duplex* we Francji nie oznacza tej samej kategorii mieszkalnej, co *duplex* w Kanadzie). Przedstawione analizy ukazują ponadto niepokojącą tendencję do tłumaczenia bezekwiwalentowego, opartego na domniemanym znaczeniu tłumaczonych terminów bez odniesienia do konkretnego kontekstu, co w dzisiejszych czasach nieograniczonego dostępu do wiedzy zaskakuje.

Z pewnością problemów tych przysporzyła niska świadomość dyskursywnego wymiaru przekładu jako formy umowy społecznej między nadawcą oryginału a odbiorcą translatu, która zaowocowała nieumiejętnością odtworzenia zamierzonych przez nadawcę oryginału funkcji, a w konsekwencji imitacją cech powierzchniowych oryginału, nieprzystających do trójwymiaru rzeczywistości mieszkaniowej we Francji.

### **Bibliografia**

- Borejszo M., Zgółkowska H. 1982. „Ogłoszenie jako specyficzna forma komunikatu językowego”, *Zeszyty Naukowe WSP w Szczecinie*, 38, str. 45-63.
- Coudroy De Lille L. 2002. „L’habitat urbain pré et post socialiste en Pologne”, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 92, str. 25-31.
- Dąbrowska-Milewska G., 2007, Propozycja klasyfikacji standardu zabudowy wielorodzinnej w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych powstałych w Polsce po roku 1990, *Problemy Rozwoju Miast*, 3, Kraków.
- Guével Z. 2017. „Caractéristiques linguistiques et culturelles de la traduction spécialisée”, [w:] E. Lavault-Olléon (red.), *Traduction spécialisée : pratiques, théories, formations*. Bern: Peter Lang, str. 73-90.
- Gumul E. 2006. „Eksplicytacja a komunikatywność tekstu przekładu”, [w:] P. Fast, W. Osadnik (red.), *Przekład jako komunikat*. Katowice: Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, str. 19-38.
- Knap M. 2017. „Rozważania na temat kompetencji tłumacza tekstów specjalistycznych na przykładzie języka turystyki”, *Spoleczeństwo, język komunikacja*, 6, str. 59-75.
- Kornilowicz J., Żelawski T., 2007, Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005, Instytut Rozwoju Miast, Kraków
- Labocha J. 2008. *Tekst, wypowiedź, dyskurs w procesie komunikacji językowej*. Kraków : Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Lavault-Olléon E. 2007. „Traduction spécialisée : des pratiques qui se passent de théorie”, [w:] E. Lavault-Olléon (red.), *Traduction spécialisée : pratiques, théories, formations*. Bern : Peter Lang, str. 45-72.
- Radziszewska A. 2012. *Strategie translatorskie w przekładzie terminologii z dziedziny zarządzania*. Kraków : Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Skalski K. 2009. *Rewitalizacja we Francji. Zarządzanie przekształceniami obszarów kryzysowych w miastach*. Kraków: Księgarnia Akademicka.
- Sobstyl, K. 2002. *Ogłoszenia towarzysko-matrymonialne w języku polskim i niemieckim*. Lublin: Wydawnictwo UMCS.
- Tomaszkiewicz T. 2003. „Modele tekstów specjalistycznych a przekład”, [w:] P. Mamet, A. Mrózek, *Języki specjalistyczne. Zagadnienia dydaktyki i przekładu*. Katowice: Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, str. 237-266.
- Walkiewicz B. 2013. *O architekturze tekstów o architekturze w perspektywie przekładu*. Poznań: Wydawnictwo Naukowe UAM.
- Walkiewicz B. 2016. „Définir l’habitat”, *Roczniki Humanistyczne*, Tom LXIV, zeszyt 8, str. 97-114.
- Wojtkun G. 2008. „Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w Polsce. W cieniu wielkiej płyty”, *Przestrzeń i forma*, 10, str. 175-194.
- Wołk M. 2007. *Ogłoszenie jako akt mowy i gatunek tekstu*. Toruń: Wydawnictwo Naukowe GRADO.

*Barbara Walkiewicz: Między paradygmatami. Problemy terminologiczne w przekładzie ofert nieruchomości*

- Załęcka-Myszkiewicz M. 2014. „Typologia zabudowy wielorodzinnej”, [w:] J. Bzówka (red.), *Wiedza i eksperymenty w budownictwie*, str. 507-514.
- Zaniewska H., Dąbkowski N. 2013. „Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991-2011”, *Problemy Rozwoju Miast*, 1, str. 123-133.