

ARTYKUŁY

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

ORCID:0000-0002-6137-6605

e-mail: kazmiera@uek.krakow.pl

Problematyka uchwał wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie najmu krótkoterminowego lokali — środki ochrony praw przysługujące właścicielom lokali sąsiednich (cz. I)

Resolutions of housing communities on the subject short-term rental of premises in the context of measures to protect the rights of owners of neighboring premises (part I)

Streszczenie

Inspiracją do badań przedstawionych w pracy stały się pojawiające się w ostatnim czasie postulaty nowelizacji ustawy o własności lokali w kontekście wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali. Postulaty te argumentowano m.in. brakiem jednoznacznej regulacji dotyczącej dopuszczalności podejmowania takich uchwał, jak też brakiem odpowiednich środków ochrony praw właścicieli lokali przed naruszeniami generowanymi zjawiskiem najmu krótkoterminowego lokali. Celem artykułu jest zatem ustosunkowanie się do zasadności podnoszonych argumentów. W pierwszej kolejności przedmiotem analiz stał się problem dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał zakazujących wynajmu krótkoterminowego lokali na gruncie obowiązujących przepisów. Dodatkowo przedstawiono również problem dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał o zwiększeniu obciążenia właścicieli lokali, które wynajmowane są krótkoterminowo w sytuacji, gdy wpływa to na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali. W drugiej części artykułu badaniem objęto problematykę środków ochrony praw przysługujących właścicielom lokali na gruncie obowiązujących przepisów.

Słowa kluczowe: wspólnota mieszkaniowa, najem krótkoterminowy, ochrona praw właścicieli lokali, własność, współwłasność przymusowa

Abstract

The research presented in the article was inspired by recent demands to amend the Act on the ownership of premises in the context of equipping housing communities with the right to adopt resolutions on the prohibition of short-term rental of premises. These demands were argued, among others the lack of clear regulation on admissibility of adopting such resolutions as well as lack of appropriate measures to protect the rights of premises owners against infringements generated by the phenomenon of short-term rental of premises. The aim of the article was therefore to respond to the validity of the arguments raised. In the first place, the subject of the analyses was the issue of the admissibility of adopting resolutions by housing communities prohibiting the short-term rental of premises in the context of applicable regulations. In addition, the problem of admissibility of adopting resolutions by housing communities to increase the burden on owners of premises rented for a short time was presented, in a situation where it increases the costs of maintaining joint ownership of premises owners. In the second part of the article, the research cover the issues of measures to protect the rights of owners of premises under applicable regulations.

Keywords: housing community, short-term rental, protection of the rights of premises owners, property, joint ownership of the property of premises owners

JEL: K25, K110

Wprowadzenie

Najem krótkoterminowy lokalu stanowi pojęcie, które na gruncie prawa polskiego, nie zostało zdefiniowane jako odrębne od pojęcia najmu¹. Umowa najmu krótkoterminowego lokalu stanowi zatem umowę najmu lokalu na czas oznaczony, w odniesieniu do której znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego² regulujące ten rodzaj umowy, jak też przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. Od kilku lat podejmowane są jednak próby zwrócenia uwagi na konieczność odrębnego uregulowania takiej umowy⁴. Zaowocowały one m.in. podjęciem uchwał przez Rady dwóch miast — Krakowa i Sopotu w czerwcu 2018 r., stanowiących apel do władz Rzeczypospolitej o podjęcie odpowiednich działań⁵.

W rezolucjach władze miast apelowały, po pierwsze, o ustanowienie przepisów, które wyposażąby samorządy w kompetencje do regulowania kwestii najmu krótkoterminowego⁶. W szczególności regulacji upoważniających do zdefiniowania na szczeblu lokalnym pojęcia najmu krótkoterminowego, jak też do wprowadzenia zasad i terminów jego dopuszczalności⁷. Po drugie, apelowano o zmianę przepisów regulujących funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych przez przyznanie wspólnotom mieszkaniowym uprawnienia do podejmowania uchwał w sprawie zakazu czy też wyrażania zgody na wynajmowanie lokali turystom. Postulat ten argumentowano koniecznością wyposażenia mieszkańców konkretnego budynku (wspólnot mieszkaniowych) w prawo zdecydowania w formie uchwały, czy zgadzają się na wynajem turystom lokalu położonego w danym budynku. Podkreślano tu, że prawo to ma stanowić brakujący instrument ochrony mieszkańców budynku przed naruszeniami ich praw generowanymi wynajmem krótkoterminowym lokali.

Postulaty dotyczące zmiany przepisów ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.)⁸, w kontekście wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego lokali, jak też postulaty dotyczące konieczności odrębnego uregulowania umowy najmu krótkoterminowego, pojawiły się również w interpelacjach poselskich⁹. Podobnie jak w rezolucjach, szczególną uwagę zwracano w ich treści na brak środków prawnych chroniących mieszkańców budynków. Uzasadniając postulaty, podnoszono m.in., że „najem krótkoterminowy ciągle nie jest w Polsce dostatecznie uregulowany, a niejasne przepisy sprawiają, że wynajmujący mają dużą swobodę wynajmu swoich mieszkań¹⁰”, „nasze przepisy prawne nie zawierają skutecznych rozwiązań, które zapewniłyby ochronę przeciętnym mieszkańcom budynków mieszkalnych (...). Nie zmienia to faktu, że stan prawny jest niejasny”¹¹. W odpowiedzi na postulaty i interpelacje Ministerstwo Sportu i Turystyki zapowiedziało, iż podjęte zostały prace mające na celu przygotowanie „Białej księgi regulacji systemu promocji turystycznej w Polsce”. Ma ona obejmować swoim zakresem przede wszystkim system promocji turystycznej oraz jego finansowanie, ale też zagadnienia dotyczące usług hotelowych, w tym szczególnie kwestie krótkoterminowego wynajmu mieszkań turystom¹².

Bez wątpienia problematyka najmu krótkoterminowego lokali jest obecnie problematyką aktualną¹³ i skupiającą wiele problemów natury konstytucyjnej, cywilnoprawnej, admi-

nistracyjnej, podatkowej czy też unijnej¹⁴. Nie dotyczą też one wyłącznie wspólnot mieszkaniowych.

Z uwagi jednak na objętość artykułu analizy w nim czynione skupiają się jedynie na problematyce dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali, jak też uchwał w przedmiocie zwiększenia obciążenia właściciela lokalu wynajmowanego w reżimie najmu krótkoterminowego. W dalszej zaś kolejności zostanie przeanalizowane zagadnienie dostępnych środków ochrony prawnej przysługującej właścicielom lokali sąsiednich¹⁵. Tak zakreślony przedmiot badań stanowi bowiem nawiązanie do argumentów podnoszonych w treści wspomnianych rezolucji oraz interpelacji. W tym też kontekście szczególnie zasadne wydaje się dokonanie analiz stanowiących odpowiedź na pytania: czy dopuszczalne jest wprowadzenie regulacji wyposażających wspólnoty mieszkaniowe w prawo podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali; czy najem krótkoterminowy lokali w budynku może uzasadnić podejmowanie uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe, chroniących prawa majątkowe członków wspólnoty; czy przepisy u.w.l. regulujące te kwestie są niejasne, jak też, czy właścicielom lokali sąsiednich, zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, przysługują środki ochrony przed naruszeniami ich praw w sytuacji, w której w budynku wynajmowane są lokale w reżimie najmu krótkoterminowego.

Uchwały wspólnot mieszkaniowych dotyczące najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych

Uchwały wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych

Jak zostało wskazane, uzasadnieniem interpelacji i rezolucji w sprawie nowelizacji ustawy o własności lokali w zakresie wyposażenia właścicieli lokali w prawo podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu krótkoterminowego wynajmowania lokali były argumenty dotyczące braku prawnych środków ochrony mieszkańców budynku, w którym lokale wynajmowane są w reżimie najmu krótkoterminowego. Mówiono również o niejasnych przepisach regulujących kwestie możliwości wprowadzania takiego zakazu na mocy uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Wydaje się jednak, iż równoczesnym impulsem postulatów wprowadzenia nowych regulacji prawnych w u.w.l. stał się fakt ukształtowania się *de lege lata* jednolitej linii orzeczniczej w sprawie możliwości wprowadzenia zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali mocą uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (ogół właścicieli lokali)¹⁶.

W orzecznictwie sądów polskich jednolicie przyjmuje się bowiem, że uchwały wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie wyłączenia możliwości wykorzystywania lokali mieszkalnych na wynajem krótkoterminowy naruszają przepisy prawa i jako takie podlegają uchyleniu¹⁷. W szczególności naruszenie to polega na nadmiernej ingerencji w przysługujące właścicielowi lokalu prawo odrębnej własności lokalu. Podstawo-

wa linia argumentacyjna reprezentowana przez sądy wiąże się z rozróżnieniem, w kontekście instytucji odrębnej własności lokalu: własności lokalu oraz współwłasności nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie — rozróżnieniem uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu wynikających z prawa własności lokalu i uprawnień wspólnoty mieszkaniowej (ogółu właścicieli lokali), które dotyczą wyłącznie zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali¹⁸.

W odniesieniu do własności lokalu zwraca się uwagę, że w zakresie praw i obowiązków właściciela lokalu podstawowe znaczenie ma art. 140 k.c. w zw. z art. 2 u.w.l. stanowiący, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel ma prawo, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może on pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rzeczą rozporządzać. Możliwość korzystania z rzeczy, jak też możliwość rozporządzania rzeczą, stanowią zatem istotę prawa własności. W tym też kontekście z istoty prawa własności lokalu wynika możliwość rozporządzania rzeczą przez oddanie jej w najem. W prawo to wspólnota mieszkaniowa ingerować nie może. Podkreśla się zatem, że „właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokalu”¹⁹.

Dodatkowo podnosi się również, że w podejmowanych uchwałach wspólnoty mieszkaniowej posługują się niezdefiniowanym pojęciem najmu krótkoterminowego, który nie może być analizowany odmiennie niż zgodnie z regulacjami kodeksu cywilnego, stanowiąc umowę najmu na czas oznaczony. Z tego względu wprowadzenie zakazu wynajmu krótkoterminowego w istocie kształtowałoby wprowadzenie zakazu rozporządzania rzeczą poprzez oddanie jej w najem, co w konsekwencji nie tylko stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności lokalu, ale też zakaz taki jest sprzeczny zarówno z przeznaczeniem lokalu mieszkalnego, jak i z interesem, przede wszystkim gospodarczym, właściciela lokalu²⁰.

Równocześnie też — z uwagi na konstrukcję prawną instytucji odrębnej własności lokali — wskazuje się, że uchwały właścicieli lokali (wspólnot mieszkaniowych) mogą dotyczyć jedynie kwestii zarządu nieruchomością wspólną, a jedyny wyjątek od tej zasady został wyrażony w art. 22 ust. 4 u.w.l. Zgodnie bowiem z treścią tego przepisu właściciele lokali zostali wyposażeni w prawo wyrażenia w uchwale zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość, jak też zgody na podział lokalu. Zasadniczo zatem wspólne decyzje właścicieli lokali wyrażane w podejmowanych przez nich uchwałach mogą dotyczyć tylko i wyłącznie (przysługującej im wspólnie) nieruchomości wspólnej. Jak równocześnie jednak zauważa się w orzecznictwie, nie ma najmniejszych podstaw do twierdzenia, że obsługa najemców lokali (w zakresie wynajmu krótkoterminowego) świadczona jest na nieruchomości wspólnej. Najemcy tacy będą bowiem w takim samym zakresie jak właściciele lokali korzystać z części wspólnych²¹. W tym też kontekście nie ma powodów do przyjęcia, że uchwała właścicieli lokali zakazująca wynajmu krótkoterminowego lokalu miałaby w istocie stanowić uchwałę odmawiającą zgody na zmianę

przeznaczenia części wspólnych nieruchomości (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.). Równocześnie też podnosi się, iż okoliczność, że właściciel lokalu wynajmuje go na krótkie okresy, nie zmienia przeznaczenia lokalu, który nadal pozostaje lokalem o charakterze mieszkalnym, i co za tym idzie, właściciel nie korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem²².

Podkreśla się też w orzecznictwie, że niedopuszczalność podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał, na mocy których kształtowany byłby zakaz wynajmu krótkoterminowego lokali w budynku, nie pozbawia właścicieli lokali sąsiednich czy też wspólnoty mieszkaniowej jakichkolwiek możliwości oddziaływania na działania właściciela wynajmującego lokal na krótkie okresy. Możliwość taką gwarantują przepisy zawarte zarówno w kodeksie cywilnym (art. 144 k.c.), jak i w ustawie o własności lokali (art. 16 u.w.l.). Podkreśla się też, że wspólnota mieszkaniowa może zwracać się równocześnie o interwencję policji czy straży miejskiej w przypadku niewłaściwych zachowań najemców²³.

Przedstawione przez sądy stanowisko w analizowanej sprawie należy uznać za słuszne. Wspólnoty mieszkaniowe mają bowiem ustawowe upoważnienie tylko do podejmowania uchwał w zakresie zarządu nieruchomością wspólną przy równoczesnym braku kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali (Bończak-Kucharczyk 2012, s. 193). Wynika to z tego, że wspólnoty mieszkaniowe, stanowiąc ogół właścicieli lokali występujących jako współwłaściciele wspólnej nieruchomości, zostały upoważnione jako współwłaściciele tej nieruchomości do podejmowania decyzji jej dotyczących. Regulacje ustawy o własności lokali w tym zakresie są jednoznaczne. Właściciele lokali (jako wspólnota mieszkaniowa) nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które dotyczyłyby czy też ograniczałyby prawa własności lokali²⁴.

Bez znaczenia jest tu również, czy poszczególne uchwały dotyczyłyby wyrażenia wprowadzenia zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali, konieczności uzależnienia możliwości wynajmu krótkoterminowego lokali od uprzedniej zgody wspólnoty mieszkaniowej, czy też zakaz wynajmu krótkoterminowego lokali zostałby ukształtowany w ramach uchwalanego regulaminu porządku domowego. Uchwalany regulamin porządku domowego też nie może bowiem kreować postanowień wkraczających w prawo własności lokalu. Postanowienia zawarte w regulaminie porządku domowego mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej (Sylwestrzak 2014, s. 342)²⁵. Treść uchwalanego regulaminu jest bowiem ograniczona normami bezwzględnie obowiązującymi, które nie mogą zostać wyłączone i zmienione. Regulamin nie może zatem nakładać na właścicieli lokali (w odniesieniu do przysługującej im własności) większych ograniczeń niż te, które wynikają z kodeksu cywilnego ani zawierać żadnych postanowień, które ingerowałyby w ich prawo odrębnej własności lokalu. Dlatego też regulamin porządku domowego nie może nawet zawierać postanowień nakładających na właścicieli lokali obowiązek informowania zarządu o wynajęciu lokalu czy też o dokonywaniu zmian w lokalu, które nie mają wpływu na nieruchomość wspólną²⁶.

Bez znaczenia jest tu również to, czy uchwały takie miałyby być podejmowane w reakcji na niedogodności i zaistniałe już naruszenia praw właścicieli sąsiednich lokali czy też stanowić formę prewencyjnego zabezpieczenia przed możliwością wystąpienia takich naruszeń. Wynika to bowiem z tego, że jak wskazał SA w Poznaniu w wyroku z 20.05.2008 r., żaden przepis prawa nie zezwala wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Brak zatem podstaw do przyjmowania przez wspólnotę regulacji o charakterze prewencyjnym, mających zapobiegać ewentualnym zagrożeniom i szkodom²⁷.

Reasumując, postulat wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali stanowi postulat wprowadzenia regulacji niezgodnej z normami kształtującymi instytucję odrębnej własności lokali i jako taki uwzględniony być nie może. Wspólnota mieszkaniowa, którą tworzą współwłaściciele nieruchomości wspólnej, wyposażona jest jedynie w prawo do podejmowania decyzji dotyczących przysługującej tym podmiotom własności. Nie ma ona jednak żadnych uprawnień do ingerencji w prawo własności przysługujące innym podmiotom, a zatem poszczególnym właścicielom lokali. Prawo własności lokalu znajduje swoje ograniczenia jedynie w treści art. 140 k.c., a zatem w treści ustaw, zasad współżycia społecznego i zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Nie sposób tu jednak przyjąć, że wspólnota mieszkaniowa w zakresie podejmowanych uchwał działałaby na podstawie art. 140 k.c. w związku z art. 144 k.c., dokonując konkretyzacji regulacji przez ustalenie granic prawa własności lokali w kontekście zasad współżycia społecznego czy też ustalenia granic społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, ponieważ korzystanie z prawa własności lokalu obejmuje uprawnienie właściciela do oddania rzeczy do używania osobom trzecim na podstawie umowy najmu.

Uchwały wspólnot mieszkaniowych dotyczące zwiększenia obciążenia właścicieli lokali mieszkalnych wynajmowanych krótkoterminowo

W kontekście omawianego zagadnienia wypada również przedstawić problem ściśle związany z problematyką dopuszczalnych działań wspólnot mieszkaniowych w sytuacji, w której lokal położony w danym budynku jest wynajmowany w reżimie najmu krótkoterminowego. Problem ten dotyczy możliwości podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zwiększenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do właścicieli lokali mieszkalnych wynajmowanych w reżimie najmu krótkoterminowego. Podejmowanie takich uchwał przez wspólnoty stanowi konsekwencję przyjęcia, że wynajem krótkoterminowy lokalu mieszkalnego zmienia charakter lokalu z lokalu o charakterze mieszkalnym na lokal o charakterze użytkowym i w związku z tym możliwe jest podjęcie uchwały o zwiększeniu zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

Według regulacji u.w.l. podjęcie uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali jest dopuszczalne, jednakże zgodnie z treścią przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. (w związku z art. 12 ust. 2 u.w.l.)²⁸, dotyczy to wyłącznie lokali o innym charakterze niż mieszkalne i tylko, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Istotne jest mianowicie to, czy ma on wpływ na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Interpretacja wskazanego przepisu przy zastosowaniu wykładni językowej prowadzi zatem do wniosku, że możliwość podjęcia uchwały na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. jest uzależniona od spełnienia trzech przesłanek. Po pierwsze, uprawnienie takie przysługuje wspólnocie mieszkaniowej w odniesieniu do właścicieli lokali o charakterze użytkowym, a nie mieszkalnym. Po drugie, obligatoryjnym czynnikiem podjęcia takiej uchwały jest istnienie określonej, a nie hipotetycznej zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie nieruchomości wspólnej²⁹. Po trzecie, konieczne jest również wykazanie związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy korzystaniem z lokalu a jego wpływem na zwiększenie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Należy tu bowiem zauważyć, że treść przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. kreuje domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l., a zatem to na wspólnocie ciąży obowiązek wykazania, że w danej sytuacji w odniesieniu do konkretnego lokalu zachodzą okoliczności, o których mowa w tym przepisie³⁰. Brak którejkolwiek z wskazanych przesłanek powoduje, że uchwała podjęta na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. powinna podlegać uchyleniu (art. 25 u.w.l.) jako naruszająca interes właściciela lokalu³¹.

Interpretacja art. 12 ust. 3 u.w.l. dokonywana przy uwzględnieniu wykładni językowej uzasadnia zatem twierdzenie, że brak jest możliwości podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o zwiększeniu obciążenia właściciela lokalu o charakterze mieszkalnym nawet w sytuacji, gdy sposób korzystania z tego lokalu wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Interpretacja taka jest obecnie przyjmowana dość jednolicie³². Przy czym jednolicie też zastrzega się, że uchwała o zwiększeniu obciążenia właściciela lokalu użytkowego nie mogłaby zostać podjęta tylko dlatego, że właściciel korzysta z lokalu użytkowego. Podjęcie uchwały musi mieć związek z takim sposobem korzystania z lokalu użytkowego, który zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej³³. Nie zmienia to jednak faktu, że ograniczenie zakresu zastosowania tego przepisu tylko do właścicieli lokali użytkowych budzi uzasadnione zastrzeżenia.

W doktrynie można znaleźć wywody stanowiące próby interpretowania art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l., mające na celu wyeliminowanie negatywnych skutków zastosowania wykładni językowej tej regulacji. Podnosi się, że pojęcie lokali użytkowych, o których mowa w przepisie, należy rozumieć jako obejmujące również lokale mieszkalne, które są faktycznie wykorzystywane w celach użytkowych, np. biura, pracownie, gabinety (Barański, 2019, s. 237; Żelazna 2015, s. 38). Według innego poglądu istnieje możliwość zastosowania analizowanych regulacji w odniesieniu do właścicieli lokali mieszkalnych, przy

czym konieczne jest tu wyrażenie zgody na zwiększenie obciążenia przez właściciela danego lokalu mieszkalnego (Ignatowicz, 1995, s. 63)³⁴. Według kolejnego poglądu do interpretacji przepisów art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. należy zastosować wykładnię celowościową³⁵. *De lege ferenda* podnoszone były też postulaty zmiany treści przepisu polegającej na wykreśleniu słowa „użytkowych”, które jednak nie przyniosły żadnych rezultatów (Kaźmierczyk 2015, s. 471; Sikorowska-Lewandowska 2017, s. 77). W konsekwencji w obowiązującym ustawodawstwie pozostał art. 12 ust. 3 u.w.l. o niezmienionej treści, który nie chroni w odpowiednim stopniu interesów majątkowych członków wspólnoty³⁶.

W praktyce podejmuje się zatem próby dostosowania stanów faktycznych do obowiązującej regulacji art. 12 ust. 3 u.w.l. Przyjmuje się bowiem, że wynajmowanie przez właściciela lokalu o charakterze mieszkalnym na krótkie okresy zmienia przeznaczenie lokalu. Lokal taki z uwagi na prowadzenie w nim działalności gospodarczej *per facta concludentia* przekształca się w lokal o charakterze użytkowym. W konsekwencji stan taki umożliwia podejmowanie przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał o zwiększeniu obciążenia właściciela lokalu.

Zgodzić się tu jednak należy z wyrażonym w orzecznictwie poglądem iż „Okoliczność, że właściciel lokalu wynajmuje go na krótkie okresy, nie zmienia przeznaczenia lokalu, który nadal pozostaje lokalem o charakterze mieszkalnym, i co za tym idzie, nie korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem”³⁷. Dodatkowo należy tu wskazać na nierozwiązany problem rozróżnienia stanów faktycznych, w których najem lokalu należy klasyfikować jako realizację uprawnienia właściciela wynikającego z przysługującego mu prawa własności w kontekście uprawnienia do pobierania pożytków, a w których najem lokalu powinno się określić jako prowadzenie działalności gospodarczej³⁸. Wypada w tym miejscu zauważyć, że w ogóle w dobie rozwoju nowych technologii, szczególnie przy coraz szerzej wykorzystywanej metodzie pracy z domu, wyznaczana uprzednio granica pomiędzy lokalem mieszkalnym a użytkowym coraz bardziej się zaciera³⁹. Ponadto przyjęcie tezy o zmianie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy w sytuacji wynajmowania go krótkoterminowo generowałoby też kolejne wątpliwości dotyczące tego, jak należałoby ocenić wynajęcie lokalu np. w czasie okresu wakacyjnego, w którym właściciel nie przebywa w lokalu, lub wynajęcie przez właściciela w reżimie najmu krótkoterminowego jednego z pokoi w lokalu w czasie, w którym przez cały czas w lokalu zamieszkuje. Równocześnie ogniskowanie zasadności zastosowania art. 12 ust. 3 u.w.l. tylko w odniesieniu do lokali wynajmowanych w reżimie niezdefiniowanego najmu krótkoterminowego spowodowałoby utratę z pola widzenia istoty problemu, którego dotyczy obowiązująca treść instytucji z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Należy bowiem zauważyć, że przecież także wynajmowanie długoterminowe lokalu mieszkalnego wielu osobom (np. grupie studentów) może generować zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej⁴⁰. A to właśnie wygenerowanie zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powinno stanowić esencję uprawnienia wspólnoty do podjęcia uchwały z art. 12 ust. 3 u.w.l.

Wydaje się zatem, że ze względu na brak adekwatnych działań ustawodawcy również i *de lege lata* ta właśnie przesłanka — zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej — powinna stanowić trzon analizy dopuszczalności podejmowania uchwał o zwiększeniu obciążenia właścicieli lokali. Z uwagi bowiem na to, że wspólnota mieszkaniowa istnieje w celu zarządzania nieruchomością wspólną, to prymarną kwestią przy analizie przepisu kształtującego uprawnienia wspólnoty powinna być przesłanka dotycząca zwiększenia kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, a nie rodzaj źródła generującego takie zwiększenie⁴¹. W szczególności zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej może być determinowane przez zwiększone zapotrzebowanie na usługi świadczone w odniesieniu do tej nieruchomości, które może wynikać ze wzmożonej intensywności jej używania⁴². Wzmożona intensywność używania nieruchomości wspólnej niekoniecznie jednak musi wynikać z charakteru lokalu.

Uzasadnione zatem wydaje się *de lege ferenda* ponowienie postulatu zmiany treści przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. polegającej na wykreśleniu słowa „użytkowych”, natomiast *de lege lata* odejście od stosowania wykładni językowej przy jego interpretacji⁴³. Nie tylko bowiem nowo wprowadzane rozwiązania prawne powinny odzwierciedlać otaczającą rzeczywistość, ale również interpretacja istniejących regulacji musi ją uobecniać. *De lege lata* wydaje się zatem, że interpretacja przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. powinna zostać dokonana na podstawie wykładni celowościowej. Uzasadniałoby to możliwość podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały zwiększającej obciążenia właściciela lokalu zarówno o charakterze użytkowym, jak i mieszkalnym. Przy czym uchwała taka nie mogłaby zostać podjęta tylko dlatego, że właściciel korzysta w jakiś określony sposób z lokalu (np. wynajmuje lokal w reżimie krótkoterminowym), ale podjęcie jej wymagałoby wykazania, że sposób korzystania z lokalu wpływa w określony sposób na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Podstawy do podjęcia uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali wynajmujących je w reżimie najmu krótkoterminowego nie mogłoby też stanowić poczucie dyskomfortu czy też zmniejszenie poczucia bezpieczeństwa u pozostałych członków wspólnoty⁴⁴. Jednakże wymierne, podwyższone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej uzasadniałyby podjęcie uchwały bez względu na to, czy ich zwiększenie byłoby generowane korzystaniem z całego czy też z części lokalu.

Podsumowanie

Zgodnie z obowiązującymi regulacjami kształtującymi prawo własności, zwłaszcza w świetle regulacji kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali, postulat wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego lokali nie może być uwzględniony. Podejmowanie uchwał przez współwłaścicieli jednej nieruchomości, które mają dotyczyć innej nieruchomości (w kontekście możliwości wykonywania uprawnie-

nia korzystania z tej nieruchomości) jest niedopuszczalne. Podejmowane zatem przez wspólnoty mieszkaniowe uchwały w przedmiocie zakazu wynajmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych powinny podlegać uchyleniu. W szczególności z uwagi na to, że brak zdefiniowania najmu krótkoterminowego powodowałby zakaz najmu lokali na czas oznaczony w ogóle. Nie powinno to jednak generować dalszych skutków w postaci braku możliwości podjęcia uchwały (odnoszącej się do wspólnej nieruchomości) o zwiększeniu obciążenia właściciela lokalu wynajmującego go na krótkie okresy, jeżeli miałyby to wpływ na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym też kontekście postulowana zmiana treści art. 12 ust. 3 u.w.l. wydaje się niezbędna. *De lege lata* uzasadniona staje się interpretacja art. 12 ust. 3 u.w.l. z zastosowaniem wykładni celowościowej z uwagi na konieczność zapewnienia ochrony interesów majątkowych wspólnoty mieszkaniowej.

Konkluzja powyższa nie uzasadnia jednak zamknięcia dyskusji dotyczącej problemu decyzyjności mieszkańców budynku w odniesieniu do stwarzającego dyskomfort krótkoterminowego wynajmowania lokali. Staje się ona jedynie podstawą do stwierdzenia, że nie sposób żądać wyposażenia członków wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał zakazujących wynajmu krótkoterminowego lokali. Argumentem przełamującym powyższe nie staje się tu również powoływanie się na istniejące uregulowania tej kwestii w innym systemie prawnym. Jak bowiem podniesiono w treści jednej z interpelacji „w Stanach Zjednoczonych wspólnoty mieszkaniowe wyposażone są w prawo zadecydowania o sposobie wykorzystywania lokali należących do członków wspólnoty, a uprawnienie mieszkańców do samostanowienia o sprawach im najbliższych nie są traktowane jako ograniczenie praw własności, co stanowi dobry wzorzec do naśladowania”⁴⁵. Warto zauważyć, że również w systemie kontynentalnym regulacje takie można obecnie odnaleźć. Przepisy takie wprowadzono przykładowo 6.03.2019 r. w Hiszpanii⁴⁶. Wyposażają one wspólnoty mieszkaniowe w prawo podjęcia takiej uchwały, ale jedynie w tych regionach, w których zdefiniowane zostało pojęcie najmu krótkoterminowego i odpowiednio w takim zakresie, w jakim w danym regionie zostało ono zdefiniowane. We Francji natomiast przyjmowane jest inne rozwiązanie prawne⁴⁷. Przyjmuje się tam bowiem, że współwłasność nieruchomości wspólnej jako współwłasność o charakterze umownym uzasadnia zawieranie przez właścicieli lokali umów, na mocy których wyłączone zostają określone sposoby korzystania z lokali w danym budynku⁴⁸. Umowy te, tzw. burżuazyjne klauzule mieszkaniowe, wiążą nie tylko zawierających umowę, ale również przyszłych nabywców lokali⁴⁹. Ich odmienność od umowy *quo ad usum*, której to dopuszczalność zawarcia uznaje się również w prawie polskim, związana jest z tym, że umowy te nie dotyczą tylko nieruchomości wspólnej, ale również odrębnej własności lokali. Wydaje się

jednak, że taki rodzaj umowy o rozszerzonej skuteczności w polskim systemie prawnym byłby dopuszczalny w sytuacji, w której w danej nieruchomości zabudowanej, objętej współwłasnością, nie wyodrębniono by własności lokalu. W odniesieniu natomiast do wspólnot mieszkaniowych pozostaje do rozważenia ewentualnie możliwość wykorzystania konstrukcji systemu służebności gruntowej biernej (art. 285 §1 k.c.).

W kontekście sygnalizowanych rozważań związanych z prawnie dopuszczalną formą wprowadzenia zakazu wynajmowania lokali mieszkalnych nie można jednak tracić z pola widzenia złożoności problemu. Nie chodzi tutaj bowiem jedynie o kwestie dotyczące ograniczenia prawa własności, ale także o zauważenie, że próby rozwiązania problemu zostałyby skoncentrowane tylko na jednym z ogniw łańcucha przyczyn generującego problem. Rozwój technologii zainicjował zmiany mające zarówno społeczny, jak i ekonomiczny wymiar, które wpływają bezpośrednio na destabilizację „spokojnego zamieszkiwania”. Towarzyszą temu niewątpliwie rozwój mediów społecznościowych, wzrost liczby ludności, mobilność pracowników, zwiększona urbanizacja. Równocześnie rozwój turystyki, przybierającej już niestety formę overtourismu, został wygenerowany m.in. rozszerzoną wciąż ofertą tanich linii lotniczych. Wzmożony ruch „obcych” na klatkach schodowych stanowi też pokłosie wiaż zwiększającej się liczby produktów nabywanych online i dostaw owych produktów. Nie można też zapominać, że w wielu przypadkach wynajmowanie pokoi czy też całych lokali stanowi formę zabezpieczenia egzystencji wynajmującego. Równocześnie nabywanie lokali na wynajem, stanowiąc inwestycję alternatywną, staje się coraz bardziej rozpowszechnione. Wprowadzenie regulacji ograniczającej możliwość korzystania z lokali w formie ich wynajmowania stanowiłoby poniekąd negatywną sankcję za niewiarę w godziwy system emerytalny.

Trudno również przy analizie przedmiotowej problematyki nie brać pod uwagę ustawy o ochronie praw lokatorów, statusu prawnego lokatora, skutków zakazu podnajmu czy też problemu odpowiedzialności właściciela lokalu za działania najemcy tudzież podnajemcy. Powyższe nie oznacza jednak negacji dążenia do poszukiwań *de lege lata* i *de lege ferenda* rozwiązań prawnych mogących zaowocować stworzeniem możliwości istnienia „enklaw mieszkaniowych” — budynków czy też kompleksów budynków, w których niedopuszczalne byłyby jakiegokolwiek działania mogące naruszać „spokojne zamieszkanie”.

Pozostaje też pytanie (stanowiące przedmiot kolejnych analiz, które zawarte zostaną w II drugiej części opracowania), czy rzeczywiście w aktualnym stanie prawnym, w którym podejmowanie uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego lokali jest niedopuszczalne, właścicielom lokali sąsiednich nie przysługują wystarczające środki ochrony praw przed naruszeniami generowanymi wynajmem krótkoterminowym lokali.

Przypisy/Notes

¹ Można odnaleźć w doktrynie pogląd, że pojęcie najmu krótkoterminowego zostało zdefiniowane, a definicja ta ukształtowana została w ustawie z 29.08.1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 238) (zob. Deszczka i Zaklikocka 2019, s. 4). Należy jednak zauważyć, że lokale mieszkalne wynajmowane w reżimie „najmu krótkoterminowego” nie mogą być traktowane jak hotele, bowiem nie podlegają one regulacjom ustawy.

² Ustawa z 23.04.1964 r., Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145), dalej k.c.

³ Ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1182).

⁴ Związane jest to ze wzrostem ruchu turystycznego w Polsce. Stanowi konsekwencję m.in. rozwoju technologicznego i coraz szerszej oferty szybkich środków transportu, jak też rozwoju *sharing economy* w zakresie usług zakwaterowania. Czynniki te decydują, że podróżowanie stało się tańsze i dostępne dla szerokiego kręgu podmiotów.

⁵ Uchwała Rady Miasta Krakowa z 11.06.2018 r., druk nr 2938-R, www.bip.krakow.pl; Uchwała Rady Miasta Sopotu z 11.6.2018, www.sopot.pl.

⁶ Postulat ten argumentowano przede wszystkim koniecznością zapobieżenia gentryfikacji miast. Podnoszono, że zjawisko wynajmowania mieszkań turystom na krótkie okresy prowadzi do wyludniania centrów miast. Większość mieszkań zostaje przeznaczona na wynajem dla turystów i w ten sposób następuje wypieranie ludności miejscowej, która przeprowadza się do miejsc spokojniejszych, umożliwiających życie codzienne. Równocześnie zwiększenie liczby lokali przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy wpływa na wzrost czynszu za wynajem długoterminowy. W konsekwencji również ta okoliczność determinuje wypieranie ludności miejscowej z atrakcyjnych turystycznie dzielnic — do obszarów miast, gdzie czynsz za wynajem długoterminowy jest niższy.

⁷ Postulaty te wspiera Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego, www.noclegowo.pl.

⁸ Ustawa z 24.06.1994 r., o własności lokali, (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 737).

⁹ Interpelacja nr 19243 z 6.02.2018 r. w sprawie wynajmowania mieszkań na krótkie okresy; interpelacja nr 24899 z 27.07.2018 r. w sprawie regulacji rynku najmu krótkoterminowego; interpelacja nr 23721 z 5.07.2018 r., skierowane do Ministra Sportu i Turystyki. Postulat taki był również przedmiotem interpelacji nr 19243 z 6.02.2018 r., złożonej do Ministra Przedsiębiorczości i Technologii jak też interpelacji nr 20386 z 2.03.2018 r., złożonej do Ministra Sprawiedliwości (dostępne www.sejm.gov.pl).

¹⁰ Interpelacja nr 24899 z 7.07.2018 r. w sprawie regulacji rynku najmu krótkoterminowego.

¹¹ Uzasadnienie rezolucji Rady Miasta Krakowa oraz interpelacji nr 19243 z 6.02.2018 r. w sprawie wynajmowania mieszkań na krótkie okresy.

¹² Odpowiedź Ministra Sportu i Turystyki na interpelację nr 24899 oraz nr 23721, www.sejm.gov.pl. W odpowiedzi tej wskazano także, że przygotowanie „białej księgi” ma stanowić podstawę do przygotowania uzasadnienia dla Komisji Europejskiej niezbędnego w procesie notyfikacji proponowanych regulacji prawnych. Nie jest jednak znany potencjalny kształt regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego. Nie wiadomo również, czy prace będą dotyczyć jedynie umowy, gdzie czynsz musi być określany tylko jako świadczenie pieniężne (a zatem, czy objęte regulacjami będą takie zjawiska jak *couchsurfing* lub *home swapping*) ani też, czy regulacje będą obejmować tylko i wyłącznie zjawisko oparte na udostępnianiu nieruchomości za pośrednictwem platform typu Airbnb.

¹³ W ostatnich miesiącach ponownie pojawiły się postulaty uregulowania rynku najmu krótkoterminowego na poziomie europejskim. Dążenia takie realizowane są w ramach międzynarodowego programu „Miasta historyczne 3.0”. W ramach tego programu w styczniu 2019 r. podjęty został wspólny postulat wielu miast (Amsterdam, Dortmund, Barcelona, Berlin, Bordeaux, Bruksela, Kolonia, Kraków, Madryt, Paryż, Utrecht, Walencja, Wiedeń, Reykjavik), którego celem stało się zwrócenie uwagi Komisji Europejskiej na konieczność regulacji najmu krótkoterminowego na poziomie europejskim.

¹⁴ Tytułem jedynie zasygnalizowania szerokiego tła badawczego zob. Kaźmierczyk 2019, s. 180–198.

¹⁵ Problematyka środków ochrony prawnej przysługujących właścicielom lokali sąsiednich stanie się przedmiotem analiz drugiej części artykułu.

¹⁶ Wyrok SN z 3.04.2009 r. II CSK 600/08, Legalis nr 218579; wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, Lex Polonica nr 6694039; wyrok SO w Lublinie z 9.12.2013 r., I C 75/2013, Lex Polonica nr 8518582; wyrok SO w Krakowie z 11.04.2016 r. IC 1809/15, www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Krakowie z 10.02.2017 r., I Aca 961/16; wyrok SO w Warszawie z 26.05.2017 r., I C 132/17; wyrok SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16, www.zarzadca.pl.

¹⁷ Zgodnie z art. 25 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy.

¹⁸ Dalej — nieruchomości wspólna.

¹⁹ Cyt. wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08.

²⁰ Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Krakowie z 11.04.2016 r., I C 1809/15.

²¹ Uzasadnienie cyt. wyroku SA w Krakowie z 10.02.2017 r., I Aca 961/16.

²² Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16.

²³ Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16.

²⁴ Wyrok SA w Łodzi z 31.01.2013 r., I Aca 1064/12, orzeczenia.lodz.sa.gov.pl; wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08; wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, zarzadca.pl; wyrok SA w Warszawie z 22.02.2001 r., I Sca 1309/00; wyrok SA w Katowicach z 3.09.2013 r., V Aca 290/13; wyrok SO w Warszawie z 8.05. 2018 r., I C 741/17, saos.org.pl.

²⁵ Można jednak odnotować w doktrynie stwierdzenia, że regulamin porządku domowego może określać sposób korzystania z lokali w zakresie takich kwestii, jak np. określenie godzin ciszy nocnej — zob. A. Turlej (Strzelczyk i Turlej, 2013, s. 320).

²⁶ Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08, Lex nr 500188; wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, zarzadca.pl. W wyroku z 3.04.2009 r., SN wskazał, że: „regulamin nie może nakładać odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu, obowiązku zawiadomienia wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty czy też zakazu zakładania gniazd poboru prądu na własny użytek w piwnicach i prowadzenia w nich działalności bez uzgodnienia z zarządem”. Wprowadzenie do regulaminu wskazanych przykładowo postanowień nie będzie wiązać właścicieli lokali, a zatem nie mogą oni ponosić skutków naruszenia regulaminu w sytuacji podjęcia działań niezgodnych z takimi regulacjami.

²⁷ Wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, zarzadca.pl.

²⁸ Regulacja art. 12 ust. 3 u.w.l. nie jest regulacją samodzielną, ale jest powiązana z normą art. 12 ust. 2 u.w.l.

²⁹ Należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sposób używania tych lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Brak jest zatem możliwości zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

³⁰ Wyrok SA w Lublinie z 6.04.2011 r., I Aca 23/11, LEX nr 1089037.

³¹ Zasadniczo chodzi tu o duże wspólnoty. W małych wspólnotach uchwały o zwiększeniu obciążeń wymagałyby jednomyślności (art. 199 k.c. w zw. z art. 19 u.w.l.). Dodatkowo problematyczne staje się tu zagadnienie zastosowania art. 25 u.w.l. do podejmowanych uchwał w małej wspólnotie. Szerzej na ten temat A. Kaźmierczyk (Kaźmierczyk, 2016, s. 45–61).

³² Jak wskazano np. w wyroku SA w Szczecinie z 10.04.2019 r., I Aca 628/18, LEX nr 2668067 „Na mocy art. 12 u.w.l. możliwym jest zróżnicowanie opłat we wspólnotie, obejmującej wyłącznie lokale użytkowe”. Podobnie wyrok SA w Katowicach z 20.03.2014 r., I Aca 1237/13, orzeczenia.katowice.sa.gov.pl; J. Zębała, (Osajda (red.), 2018, s. 270).

³³ Pogląd taki reprezentują E. Bończak-Kucharczyk (2012, s. 200), A. Turlej (Strzelczyk i Turlej, 2013, s. 259–260), J. Ignatowicz (1995, s. 62), J. Pisuński (Gniwek (red.) 2013, s. 804), J. Czerwiakowski (1994, s. 75), A. Doliwa (2012, s. 686), R. Dziczek (2010, s. 125–126), A. Gola (Gola i Suchecki 2000, s. 273), A. Proksa (Mączyński i Proksa, 1995, s. 146). Wyrok SN z 20.06.1997 r., II KKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6; wyrok SA w Katowicach z 19.10.2011 r., I Aca 568/11, Biuletyn Saka 2012, nr 1, poz. 29. Podjęcie uchwały w odniesieniu do lokalu, w którym właściciel w ciągu roku zaprzestał prowadzenia działalności wpływającej na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie może kreować obowiązku ponoszenia wyższych kosztów w czasie, gdy działalność taka nie jest już prowadzona. Uchwała powinna być zatem podejmowana na czas prowadzenia działalności, co implikowałoby konieczność podjęcia nowej uchwały dotyczącej kosztów, które właściciel lokalu powinien ponosić po zakończeniu działalności. Zob. A. Turlej, (Strzelczyk i Turlej 2013, s. 300).

³⁴ Pogląd ten budzi jednak wątpliwości. Odmienne od ustawowych ukształtowanie reguł ponoszenia kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej byłoby możliwe na mocy umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

³⁵ I. Szymczak wskazuje, że przy użyciu wykładni celowościowej zakres stosowania art. 12 ust. 3 u.w.l. można rozszerzyć również na lokale mieszkalne (Szymczak, 2014, s. 107).

³⁶ Ochrona interesów majątkowych jest m.in. realizowana przez treść art. 16 u.w.l. stanowiącego podstawę żądania przymusowego zbycia lokalu przez właściciela, który nie partycypuje w odpowiednim wymiarze w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, gdzie koszt utrzymania nieruchomości wspólnej przerzucony zostaje na innych właścicieli lokali. Zob. wyrok TK z 29.07.2013 r., SK 12/12, OTK — A 2013/6, poz. 87. Podobnie zatem, jeżeli korzystanie z jednego lokalu generuje wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, inni członkowie wspólnoty nie powinni być obarczani tymi kosztami.

³⁷ Tak też w uzasadnieniu cyt. wyroku SO w Gdańsku z 17.01.2018 r. XVCP677/16.

³⁸ Zasadniczy problem stanowi tu ustalenie, jak należy interpretować zwrot określający, że najem prowadzony jest w sposób zorganizowany i ciągły (w znacznym rozmiarze). Niewątpliwie granica pomiędzy najmem prywatnym a najmem prowadzonym w ramach działalności gospodarczej nie jest wyznaczona jednoznacznie. Jak wynika z analizy poglądów doktryny oraz orzecznictwa nie ma zgodności co do określenia, w jakiej sytuacji wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowi najem prywatny, a w jakiej działalność gospodarczą. W doktrynie można odnaleźć poglądy, że wynajem lokali mieszkalnych stanowi działalność gospodarczą, jeżeli nie jest on sporadyczny, tak twierdzi np. W. J. Katner (Katner 2003, s. 24). W orzecznictwie podnosi się jednak, iż najem lokali mieszkalnych stanowi działalność gospodarczą, nawet jeżeli jest sporadyczny. Zob. np. wyrok NSA z 17.09.1997 r., II SA 1089/86; wyrok SN z 11.10.1996 r., III RN 4/96, OSNAP 1997, nr 10, poz. 160. Odmienne jednak stanowisko wyraził SN w wyroku z 25.01.2017 r. II UK 621/15, sn.pl; NSA w wyroku z 25.10.1995 r., II SA 1059/94, *Wokanda* 1996, nr 2, s. 40; NSA w wyroku z 20.02.1996 r. II SA 442/95, *Prawo Gospodarcze* 1996, nr 9, s. 35, w którym sąd uznał, że wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowi pobieranie pożytków z rzeczy. Podobnie też w doktrynie podnosi się, że nie jest działalnością gospodarczą działalność mająca na celu obsługę własnego majątku, choćby była przesyciona motywem zysku — zob. J. Gudowski (Ereciński (red.) 2004, s. 642). W kontekście prawa podatkowego przyjmuje się, że podmiot prowadzi działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali, jeżeli: nawiązuje współpracę z wyspecjalizowanymi firmami, dokonuje wynajmu wielu lokali, traktuje najem jako stałe źródło utrzymania oraz wynajmuje mieszkania przez dłuższy czas. Zob. np. interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej z 15.07.2015 r. IBPB-2-2/4511-41/15/JG. Wszystkie ze wskazanych przesłanek należy jednak określić jako ocenne i podlegające analizie *in casu*. Dodatkowo w dobie 5G (gdzie lodówki same będą zamawiały brakujące produkty i prawdopodobnie czujniki mieszkania same będą z chwilą zakończenia danej umowy najmu oferowały najem tego lokalu) trudno klasyfikować najem lokali jako działalność gospodarczą, wykorzystując jako przesłankę „profesjonalne działania z wykorzystaniem portali internetowych”.

³⁹ Nie da się też dokonać jednoznacznego podziału lokali na mieszkalne i użytkowe w na podstawie treści zaświadczenia o samodzielności lokalu wydawanego przez starostę. Zaświadczenie takie wydawane jest bowiem jedynie w stosunku do lokali mających podlegać wyodrębnieniu, a przecież i dotychczasowy właściciel może wykorzystywać lokal niewyodrębniony jako mieszkalny lub użytkowy.

⁴⁰ Wynajęcie lokalu znajdującego się na czwartym piętrze grupie sześciu studentów będzie miało prawdopodobnie wpływ na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej związane np. z eksploatacją windy.

⁴¹ Można przy tym zauważyć, że w treści art. 12 ust. 3 u.w.l. sformułowano dopuszczalność podjęcia uchwały zwiększającej obciążenia właściciela lokalu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej „jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali”. Co do zasady nie chodzi tu jednak o sposób korzystania z lokalu, a o sposób korzystania z nieruchomości wspólnej.

⁴² Takie jak wywóz nieczystości, odpadów, dostawa mediów podlegających wspólnemu rozliczeniu (np. prąd na klatkę schodowej, woda i detergenty do mycia klatki schodowej). Inne przykłady, zob. Doliwa, 2012, s. 686.

⁴³ Zgodnie z dyrektywami preferencji dla ustalenia znaczenia przepisu można korzystać z wykładni językowej tylko wtedy, gdy prowadzi ona do wyniku, który nie budzi wątpliwości. Jeżeli rezultat wykładni językowej budzi wątpliwości, należy korzystać z wykładni funkcjonalnej, systemowej i innych. Dodatkowo wypada zauważyć, że nawet jeżeli wykładnia językowa prowadzi do wyniku niebudzącego wątpliwości, ale w konsekwencji rażąco niesprawiedliwego lub irracjonalnego (w szczególności do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć), to należy od wykładni językowej odstąpić i oprzeć się na wykładni pozajęzykowej — funkcjonalnej, celowościowej, systemowej i innych. Z konieczności logicznej zasadne staje się zatem zawsze przeprowadzenie analizy funkcjonalnej przepisu w celu ustalenia, czy nie zachodzą przypadki przełamujące znaczenie językowe przepisu. Zob. wyrok TK z 28.06.2000 r., K 25/99, OTK Zb. Urz. 2000, nr 5, poz. 141; wyrok SN z 8.05.1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7; uchwała SN z 25.4.2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 1.

⁴⁴ Zob. wyrok SA w Katowicach z 20.03.2014 r., I Aca 1237/13; wyrok SA w Katowicach z 19.10.2011, I Aca 568/11, orzeczenia.katowice.sa.gov.pl.

⁴⁵ Interpelacja nr 19243 do Ministra Przedsiębiorczości i technologii w sprawie wynajmowania mieszkań na krótkie okresy.

⁴⁶ Zob. art. 17 pkt. 12 ustawy z 21.07.1960 r. o własności horyzontalnej (ustawa 49/1960 BOE nr 176 z 23.07.1960 Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal) w zw. z art. 5 pkt. e ustawy z 24.11.1994 r. o najmie miejskim BOE nr 282,11/25/1994 (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), www.boe.es/eli/es/1/1994/11/24/29/con. Przy czym zgodnie z wprowadzoną regulacją uchwały takie wymagać będą większości trzech piątych ogółu właścicieli, którzy równocześnie reprezentują trzy piąte wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Podobnie ta sama większość będzie wymagana w przypadku uchwały ustanawiającej specjalne kwoty wydatków lub zwiększenia udziału we wspólnych kosztach ponoszonych przez członków wspólnoty w budynku, w którym lokale wynajmowane są w reżimie najmu krótkoterminowego. Uchwała zwiększająca obciążenia właściciela lokalu wynajmowanego w reżimie krótkoterminowym nie może jednak zwiększać jego istniejącego obciążenia o więcej niż 20%.

⁴⁷ W uprzednio obowiązującym stanie prawnym we Francji zgromadzenie ogólne wspólnoty mieszkaniowej mogło podjąć uchwałę o zakazie najmu krótkoterminowego mieszkania meblowanego. Przewidywała taki środek ustawa ALUR nr 2014–366 z 24.03.2014 r. w sprawie dostępu do mieszkań i odnowionej urbanistyce (Loi n° 2014–366 du 26.3.2014 r., Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), JORF nr 0072, 26.03.2014, p. 5809, www.legifrance.gouv.fr) Został on jednak uchylony jako naruszający prawo własności.

⁴⁸ Umowny rodzaj współwłasności przymusowej wywodzi się z treści art. 8 ust. 1 ustawy nr 65–557 z 10.07.1965 r. ustalającej status współwłasności budynków wzniesionych (*fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*) legifrance.gouv.fr. Zob. np. Stéphane Benils. *La proportionnalité en droit de la copropriété: le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise. Immeuble et droit privé*, 2012. hal-01874768, www.hal.archives-ouvertes.fr/hal-01874768. Należy w tym miejscu dodać, że w prawie francuskim współwłasność przymusowa stanowi odrębny rodzaj współwłasności od współwłasności ułamkowej.

⁴⁹ Istnieją dwa rodzaje burżuazyjnej klauzuli mieszkaniowej: wyłączna oraz zwykła. Na mocy klauzuli wyłącznej w żadnym z lokali w danym budynku nie może być wykonywana żadna działalność — wszystkie lokale zajmowane być muszą w celu stałego zamieszkiwania. Na mocy klauzuli zwykłej wyłączona zostaje możliwość wykonywania w lokalach położonych w danym budynku określonych w klauzuli rodzajów działalności.

Bibliografia/References

Literatura/Literature

- Balwicka-Szczyrba, M., Karaszewski, G., Sylwestrzak, A. (2014). *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Benils, S. (2012). *La proportionnalité en droit de la copropriété: le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise*. Immeuble et droit privé, hal-01874768, www.hal.archives-ouvertes.fr/hal-01874768.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2012). *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwers Polska.
- Czerwiakowski, J. (1994). O ustawie o własności lokali, *Palestra* (7–8), 75.
- Deszczka, E., Zaklikocka, K. (2019). Usługi hotelarskie a obowiązki — zagadnienia prawne i praktyczne. *Nieruchomości* (9), 4.
- Doliwa, A. (2012). *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Dziczek, R. (2010). *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Ereciński, T. (red.). (2004). *Kodeks postępowania cywilnego*. Warszawa: LexisNexis.
- Gniewek, E. (red.). (2013). *System Prawa Prywatnego, T. 3, Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck.

- Gola, A., Suchecki, J. (2000). *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Ignatowicz, J. (1995). *Komentarz do ustawy o własności lokali*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Izdebski, H. (red.) (2019). *Ustawa o własności lokali. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Katner, W. J. (2003). *Prawo działalności gospodarczej. Komentarz. Orzecznictwo. Piśmiennictwo*. Warszawa: LexisNexis.
- Kaźmierczyk, A. (2015). *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawnorzeczowa*. Warszawa: C.H. Beck.
- Kaźmierczyk, A. (2016). Postulat rezygnacji z podziału na tzw. małe i duże wspólnoty mieszkaniowe. *Krakowski Przegląd Notarialny*, (3), 45–61.
- Kaźmierczyk, A. (2019). Issues of short — term rental in light of EU and member states' regulations. *Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego*, XVII, 180–198.
- Mączyński, A., Proksa, A. (1995). *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*. Kraków: Centrum Prawne.
- Osajda, K. (red.) (2018). *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*. Tom VIA. Warszawa: C.H. Beck.
- Sikorowska-Lewandowska, A. (2017). Udział w nieruchomości wspólnej jako podstawa naliczenia opłat właściciela lokalu, *Przegląd Sądowy* (5), 77.
- Strzelczyk, R., Turlej, A. (2013). *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck.
- Szymczak, I. (2014). *Wspólnota mieszkaniowa*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Żelazna, A. (2015). Zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. *Nieruchomości* (1), 38.

Orzecznictwo/Judgments

- Uchwała SN z 25.04.2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 1.
- Wyrok NSA z 25.10.1995 r., II SA 1059/94, Wokanda, 1996, nr 2, s. 40.
- Wyrok NSA z 20.02.1996 r., II SA 442/95, Prawo Gospodarcze, 1996, nr 9, s. 35.
- Wyrok NSA z 17.09.1997 r., II SA 1089/86, Prawo Gospodarcze, 1998, nr 1.
- Wyrok SA w Katowicach z 19.10.2011 r., I Aca 568/11, orzeczenia.katowice.sa.gov.pl.
- Wyrok SA w Katowicach z 3.09.2013 r., V Aca 290/13, saos.org.pl.
- Wyrok SA w Katowicach z 20.03.2014 r., I Aca 1237/13, orzeczenia.katowice.sa.gov.pl.
- Wyrok SA w Katowicach z 20.03.2014 r., I Aca 1237/13, orzeczenia.katowice.sa.gov.pl.
- Wyrok SA w Krakowie z 10.02.2017 r., I Aca 961/16; www.zarządca.pl.
- Wyrok SA w Lublinie z 6.04.2011 r., I Aca 23/11, LEX nr 1089037.
- Wyrok SA w Łodzi z 31.01.2013 r., I Aca 1064/12, orzeczenia.lodz.sa.gov.pl.
- Wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, Lex Polonica nr 6694039.
- Wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, zarządca.pl.
- Wyrok SA w Poznaniu z 20.05.2008 r., I Aca 367/08, zarządca.pl.
- Wyrok SA w Szczecinie z 10.04.2019 r., I Aca 628/18, LEX nr 2668067.
- Wyrok SA w Warszawie z 22.02.2001 r., I Sca 1309/00; saos.org.pl.
- Wyrok SN z 11.10.1996 r., III RN 4/96, OSNAP 1997, nr 10, poz. 160.
- Wyrok SN z 20.06.1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6.
- Wyrok SN z 8.05.1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7.
- Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08, Legalis nr 218579.
- Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08, Lex nr 500188.
- Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08; zarządca.pl.
- Wyrok SN z 25.01.2017 r., II UK 621/15, sn. pl.
- Wyrok SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16, www.zarządca.pl.
- Wyrok SO w Krakowie z 11.04.2016 r., IC 1809/15, www.orzeczenia.ms.gov.pl.
- Wyrok SO w Lublinie z 9.12.2013 r., I C 75/2013, Lex Polonica nr 8518582.
- Wyrok SO w Warszawie z 26.05.2017 r., I C 132/17; www.zarządca.pl.
- Wyrok SO w Warszawie z 8.05.2018 r., I C 741/17, saos.org.pl.
- Wyrok TK z 28.06.2000 r., K 25/99, OTK Zb. Urz. 2000, nr 5, poz. 141.
- Wyrok TK z 29.07.2013 r., SK 12/12, OTK -A 2013/6, poz. 87.

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk

Profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, kierownik Katedry Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego w Instytucie Prawa UEK, radca prawny.

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk

Cracow University of Economics Professor, head of the Department of Real Estate Law and Tax Law, Institute of Law, Cracow University of Economics, attorney-at-law.