

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

ORCID: 0000-0002-6137-6605

e-mail: kazmiera@uek.krakow.pl

Dopuszczalność podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego w orzecznictwie francuskim, portugalskim i polskim

Admissibility of the adopting by housing communities resolutions on the prohibition of short-term rental in in French, Portuguese and Polish jurisprudence

Streszczenie

W orzecznictwie wielu państw analizowany jest problem uznania, czy dopuszczalne jest podejmowanie przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał zakazujących najmu krótkoterminowego lokali. Powszechnie przyjmuje się, że podejmowanie takich uchwał jest niedopuszczalne. Taki też pogląd prezentowany jest w jednolitej i przedstawionej w artykule linii orzecznictwa sądów polskich. W ostatnich latach można jednak zaobserwować pojawienie się orzecznictwa uznającego, że wspólnoty mieszkaniowe mogą podejmować uchwały zakazujące wykorzystania lokali położonych w budynku do najmu krótkoterminowego. Takie linie orzecznicze wykształciły się we Francji i Portugalii. Orzeczenia te i argumenty prezentowane w uzasadnieniach rozstrzygnięć zostały zaprezentowane w artykule. Ich analiza dowodzi, że trwa proces poszukiwania argumentów przemawiających za uznaniem dopuszczalności ingerowania przez wspólnoty mieszkaniowe w prawo własności poszczególnych właścicieli lokali poprzez zakaz dowolnego korzystania z przedmiotu własności, w imię ochrony innych wartości. Proces ten następuje z wykorzystaniem zróżnicowanej argumentacji, ogniskującej się jednak wokół tożsamyh dylematów. Dylematy te dotyczą dwóch głównych kwestii. Po pierwsze, próby ustalenia priorytetu: ochrony prawa własności, prawa do nietykalności mieszkania (miru domowego) i prawa swobody działalności gospodarczej, gdzie w szczególności rozważany jest problem, czy najem krótkoterminowy jest działalnością gospodarczą. Po drugie, ustalenia priorytetu ochrony majątkowego interesu indywidualnego wobec ochrony zbioru niemajątkowych interesów kolektywu.

Słowa kluczowe: najem krótkoterminowy, działalność gospodarcza, wspólnoty mieszkaniowe, prawo własności, dobra osobiste

Abstract

The jurisprudence of many countries analyzes the problem of recognizing whether it is permissible for housing communities to adopt resolutions prohibiting the short-term rental of premises. It is generally accepted that the adoption of such resolutions is unacceptable. This view is also presented in the uniform line of jurisprudence of Polish courts presented in the article. In recent years, however, we can observe the emergence of jurisprudence recognizing that housing communities may pass resolutions prohibiting the use of premises located in the building for short-term rental. Such jurisprudence has developed in France and Portugal. These judgments and arguments presented in the justifications of the decisions are presented in the article. Their analysis proves that the process of searching for arguments supporting the admissibility of interference by housing communities in the ownership rights of individual owners of premises by prohibiting any use of the property in the name of protection of other values is underway. This process takes place with the use of various arguments, focusing, however, on the same dilemmas. These dilemmas concern two main issues. First, attempts to prioritize: protection of property rights, the right to inviolability of a home and the right to freedom of economic activity, where in particular the problem of whether short-term rental is an economic activity is considered. Secondly, to prioritize the protection of the property of the individual and the protection of the non-property interests of the collective.

Keywords: short-term rental, economic activity, housing community, condominium, ownership, personal rights

JEL: K25, K11

Wprowadzenie

Zjawisko najmu krótkoterminowego nasila się na całym świecie od kilkunastu lat. Generuje ono problemy wynikające z nałożenia się nowej rzeczywistości społeczno-gospodarczej na niedostosowane do niej systemy prawne. Pomimo znaczącego regresu turystyki w okresie aktualnie występującej pandemii COVID-19 w wielu państwach nie ustają dyskusje nad przyszłym kształtem najmu krótkoterminowego. Wiąże się to z oczekiwanym, ponownym rozwojem turystyki po zakończeniu pandemii. Postulaty dotyczące wprowadzenia dodatkowych ograniczeń dopuszczalności najmu krótkoterminowego lokali argumentowane są w wielu przypadkach koniecznością poprawy życia mieszkańców miast czy też budynków (zob. np. Murphy, McCaffrey, 2020; Kubacka-Żach, 2020; Łapiński, 2020). W wielu państwach podstawowe instrumenty prawne, które wykorzystuje się przy próbach ograniczenia, jak też dopasowania tego zjawiska do oczekiwań społeczności, stanowią regulacje publicznoprawne (szerzej Kaźmierczyk, 2019, s. 1–19)¹. Wprowadzane regulacje statuujące obowiązki rejestracji, uzyskania zezwolenia odpowiednich organów, limity dni czy też liczbę lokali, które mogą być wynajmowane krótkoterminowo, są zróżnicowane, co powoduje, że na świecie można mówić o dużej fragmentaryzacji regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego.

Złożoność problematyki zjawiska najmu krótkoterminowego jest jednak dostrzegalna nie tylko w obszarze prawa publicznego, ale też prywatnego. W szczególności, łącząc zagadnienia prawa własności, dóbr osobistych i ich ochrony oraz swobody działalności gospodarczej, staje się przedmiotem wielu sporów sądowych. Spory te zintensyfikowane są w obszarze praw właścicieli wynajmujących lokale i wspólnot mieszkaniowych (kondominium), gdzie głównym problemem jest ustalenie dopuszczalności ingerowania wspólnoty w treść prawa własności przysługującego właścicielom lokali poprzez zakaz wynajmowania lokali bez względu na to, czy uzyskali oni administracyjnoprawne zezwolenie na ich wynajem.

Sporadycznie na obszarach niektórych państw (np. w Hiszpanii) zaobserwowany problem przyczynił się do uchwalenia poświęconych mu nowych regulacji prawnych. Wprowadzone w 2019 r. przepisy wyposażają wspólnoty mieszkaniowe w Hiszpanii w prawo podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego niektórych lokali².

W państwach, w których nie obowiązują podobne regulacje, rozwiązanie problemu uznania dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe takich uchwał powierzone jest orzecznictwu. Zasadniczo — także w orzecznictwie sądów polskich — uznaje się, że ingerencja wspólnot mocą uchwał w treść prawa własności lokalu przysługującego poszczególnym właścicielom, polegająca na zakazie ich wynajmowania, jest niedopuszczalna. Linia taka jednolicie i niezmiennie prezentowana w orzecznictwie sądów polskich zostanie zaprezentowana w artykule w zarysie, stanowiąc tło dla zobrazowania pojawiających się w niektórych krajach prób odmiennego sposobu postrzegania tytułowego problemu³.

Głównym celem niniejszej pracy jest bowiem zwrócenie uwagi na okoliczność, że od kilku lat w orzecznictwie niektórych państw kształtują się nowe linie orzecznicze, przełamujące zasadę braku dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty uchwał zakazujących najmu krótkoterminowego lokali. Stanowi to wyraz dostosowania się do nowej rzeczywistości społeczno-gospodarczej poprzez zmianę sposobu interpretacji regulacji prawnych. Dostosowanie następuje tu zatem nie poprzez stanowienie, a stosowanie przepisów prawa. Linie takie wykształciły się w orzecznictwie francuskim oraz portugalskim, co uzasadnia twierdzenie, że w ostatnich latach można zaobserwować narastający proces poszukiwania argumentów przemawiających za uznaniem dopuszczalności ingerowania przez wspólnoty w prawo własności poszczególnych właścicieli lokali poprzez zakaz dowolnego korzystania z przedmiotu własności, w imię ochrony innych wartości. Proces ten, co zostanie wykazane w artykule, następuje z wykorzystaniem zróżnicowanej argumentacji, ogniskującej się jednak wokół tożsamyh dylematów. Dylematy te dotyczą dwóch głównych kwestii. Po pierwsze, próby ustalenia priorytetu: ochrony prawa własności, prawa do nietykalności mieszkania (miru domowego)⁴ i prawa swobody działalności gospodarczej. Po drugie, ustalenia priorytetu ochrony majątkowego interesu indywidualnego wobec ochrony zbioru interesów kolektywu (zbioru niemajątkowych interesów wspólnoty mieszkaniowej)⁵.

Problem uznania dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego w świetle orzecznictwa francuskiego

W uprzednio obowiązującym ustawodawstwie francuskim walne zgromadzenie wspólnot mieszkaniowych wyposażone było w kompetencje do podjęcia uchwały w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego umeblowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku. Rozwiązanie takie było zawarte w art. 19 ustawy z 24.03.2014 r. w sprawie dostępu do mieszkań i odnowionej urbanistyki (ALUR)⁶. Regulacja ta została jednak uchylona jako naruszająca prawo własności przysługujące właścicielom lokali⁷. W obowiązującym systemie prawa francuskiego brak odpowiednika uchylonej regulacji.

Orzecznictwo analizujące problem dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego opiera się zatem na regulacjach kształtujących współwłasność nieruchomości wspólnej. Jurydycznie i doktrynalnie przyjmuje się we Francji, że współwłasność nieruchomości wspólnej stanowi odrębny rodzaj współwłasności o szczególnym, umownym charakterze. Uzasadnia to kształtowanie umownego regulaminu tej współwłasności, a w jego treści — klauzul umownych, na mocy których możliwe jest wyłączenie określonych sposobów korzystania z lokali w danym budynku. Klauzule te, zwane „mieszkańskimi klauzulami mieszkaniowymi”, wiążą

nie tylko zawierających umowę (tworzących regulamin danej współwłasności), ale również przyszłych nabywców lokali⁸. Istnieją dwa rodzaje klauzul mieszkaniowych: klauzula wyłączna oraz zwykła. Na mocy klauzuli wyłącznej w żadnym z lokali w budynku nie może być wykonywana żadna działalność gospodarcza — wszystkie lokale muszą być zajmowane w celu stałego zamieszkiwania. Na mocy klauzuli zwykłej zostaje wyłączona możliwość wykonywania w lokalach określonych w klauzuli rodzajów działalności gospodarczej. Najczęściej klauzule zwykłe występują jako „klauzule mieszane”, zgodnie z którymi przeznaczeniem budynku jest: mieszkalnictwo i handel, lub jako klauzule „zwykłego przeznaczenia mieszczańskiego”, w myśl których przeznaczeniem budynku jest: mieszkalnictwo i „wolne zawody” czy też mieszkalnictwo i „wolna działalność gospodarcza/zawodowa” (*d'activités professionnelles libérales*). To właśnie ostatnie ze wskazanych pojęć budzi najwięcej sporów interpretacyjnych, determinujących granice dopuszczalnego ingerowania wspólnoty w prawa właściciela do korzystania z lokalu.

Granic tych, podobnie jak i dopuszczalności tworzenia samych klauzul, upatruje się w treści art. 8 i 9 ustawy z 10.07.1965 r. ustanawiającej status współwłasności wznoszonych budynków⁹. Treść art. 9 wskazanej ustawy stanowi, że każdemu z współwłaścicieli przysługuje prawo własności części (lokalu), i może on swobodnie z niego korzystać i użytkować swoją część, jak też przysługuje mu prawo użytkowania i korzystania z części wspólnych pod warunkiem nienaruszania praw innych współwłaścicieli ani przeznaczenia budynku. Przyjmuje się zatem, że regulamin współwłasności, a w szczególności zawarte w nim klauzule doprecyzowują przeznaczenie budynku, ale też same są ograniczane tym pojęciem. Treść klauzul, uszczegóławiająca przeznaczenie budynku, jak też warunki jego użytkowania, dotyczy jednak w istocie nie tylko wspólnych powierzchni budynku, ale właśnie lokali w nim położonych¹⁰.

Powyższe determinuje zatem, iż przedmiotem rozstrzygnięć sądów francuskich (podejmowanych w kontekście zakazu najmu krótkoterminowego) staje się problem ustalenia priorytetu — czy należy go przyznać prawu własności przysługującemu indywidualnemu właścicielowi lokalu, czy ochronie prawa do spokojnego zamieszkiwania innych właścicieli, którego to chęć zagwarantowania zostaje wyrażona w umownym określeniu „przeznaczenia budynku”. W szczególności zatem przedmiotem sporów staje się dokonanie interpretacji klauzul zawartych w regulaminach współwłasności.

Spory koncentrują się tu wokół problemu, czy najem krótkoterminowy stanowi w ogóle działalność gospodarczą, mogącą naruszyć klauzulę wyłączną, ale przede wszystkim, czy najem krótkoterminowy może naruszyć częściowy zakaz prowadzenia działalności, a zatem klauzulę zwykłą¹¹.

Do 2013 r. zarówno w orzecznictwie Sądu Kasacyjnego (SK), jak też sądów apelacyjnych dominował pogląd, że w budynkach, w których nie została wprowadzona klauzula wyłączna, najem krótkoterminowy jest dopuszczalny. Przyjmowano, że klauzule zwykłe nie mogą być interpretowane jako zakazujące najmu krótkoterminowego, ani też zakazu takiego zawierać, gdyż stanowiłoby to nadmierną ingerencję

w prawo własności przysługujące właścicielom lokali¹². Przyjmowano również, że klauzule dopuszczające jakąkolwiek działalność gospodarczą w budynku i w lokalach mieszkalnych, mieszczą w swych ramach najem krótkoterminowy, który można by klasyfikować w ramach działalności gospodarczej, jednakże nie stanowi on działalności gospodarczej komercyjnej, gdyż najem krótkoterminowy jako działalność pozostaje realizacją prawa własności. Linia ta, wygasająca po 2013 r., nadal jednak była przyjmowana w późniejszym orzecznictwie. Przykładowo w wyroku z 13.12.2017 r. Sąd Apelacyjny w Pau¹³ wskazał, że zakaz najmu krótkoterminowego nie może być interpretowany z klauzuli zwykłej. Interpretacja taka stanowiłaby naruszenie prawa własności właścicieli lokali, którzy uprawnieni są do swobodnego korzystania z przysługującego im prawa. Równocześnie też podkreślono, że korzystanie z lokalu poprzez oddanie go w najem krótkoterminowy, nawet przy wykorzystaniu platform internetowych takich jak Airbnb, nie przekształca charakteru najmu z cywilnoprawnej realizacji prawa własności w komercyjną działalność gospodarczą.

Od 2013 r. zaczęła wykształcać się druga linia orzecznictwa. Argumentacja rozstrzygnięć prezentowana w uzasadnieniach orzeczeń została już jednak oparta na oderwaniu najmu krótkoterminowego od cywilnoprawnej realizacji uprawnień kształtujących prawo własności, ale też w pewnym stopniu w oderwaniu od analiz zakresu pojęciowego klauzul. Przyjęto tu, że najem krótkoterminowy należy klasyfikować jako komercyjną działalność gospodarczą, a nie realizację uprawnień właściciela lokalu, a co za tym idzie, najem krótkoterminowy jako komercyjna działalność gospodarcza może być dokonywany tylko w lokalach użytkowych, a nie lokalach mieszkalnych¹⁴. Należy tu jednak doprecyzować, że w sprawach analizowanych przez sądy uzasadnienie rozróżnienia pomiędzy cywilnoprawnym charakterem najmu a komercyjną działalnością gospodarczą opierało się na ustaleniu istnienia usług towarzyszących umowom najmu, takich jak np. sprząatanie czy też transfer na lotnisko¹⁵.

Zaklasyfikowanie umowy najmu krótkoterminowego jako komercyjnej działalności gospodarczej, której wykonywanie może nastąpić jedynie w lokalach użytkowych, uczyniło zatem nieistotnymi rozważania związane z rozróżnieniem treści klauzul wyłącznych i zwykłych dedykowanych dopuszczalnym formom wykorzystania lokali mieszkalnych.

W istocie podążono tu odmienną drogą rozważań prowadzących do uznania, że najem krótkoterminowy lokalu przekształca sposób wykorzystania lokalu, a wykorzystywanie lokalu nie na cele mieszkaniowe jest sprzeczne z przeznaczeniem budynku ujętym w regulaminie współwłasności, nadto wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej¹⁶. Z uwagi zatem na to, że zmiana sposobu wykorzystania/przeznaczenia lokalu wymaga zgody współwłaścicieli uchwalonej na walnym zgromadzeniu, najem krótkoterminowy lokalu bez takiej zgody stanowi działanie sprzeczne z prawem i jest niedopuszczalny. Wola właścicieli lokali wyrażona w podejmowanej uchwale ma tu charakter nadrzędny nad indywidualnym interesem właściciela lokalu. Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w treści wyroku Sądu Kasacyjnego

z 8.03.2018 r.¹⁷ Wyrok ten potwierdził zatem linię orzecznictwa wyrażającą myśl, że prawo własności, a w szczególności swoboda użytkowania i korzystania z części prywatnych budynku, podlega ograniczeniu nie tylko przez prawa innych współwłaścicieli, ale także przez interes/dobro kolektywu zamieszkującego w budynku¹⁸ i „przeznaczenie” tego budynku, kształtowane wolą wspólnoty.

Należy jednak zauważyć, że analizowana linia orzecznicza nie znajduje swojego odbicia w rozstrzygnięciach sądów francuskich w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych, gdzie w regulaminach współwłasności nie znalazły się żadne klauzule mieszkaniowe wyrażające wolę kształtowania przeznaczenia budynku. W takich bowiem przypadkach przyjmuje się w orzecznictwie, że brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania dopuszczalności podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego¹⁹. Uniemożliwia to zatem prewencyjną ochronę prawa do spokojnego zamieszkiwania we wspólnotach mieszkaniowych. Przyjmuje się w takich przypadkach dopuszczalność skorzystania z odpowiednich instrumentów prawnych dopiero w razie zaistnienia naruszenia miru domowego. Syndykat (wspólnota) reprezentowany przez powiernika może wystąpić do sądu z powództwem o zasądzenie odszkodowania w związku z zakłóceniem normalnego sąsiedztwa. Winien on jednak udowodnić, że naruszenie to dotyczy praw wszystkich właścicieli lokali w budynku²⁰. Powództwo takie opiera się we Francji na naruszeniu zasady ukształtowanej w orzecznictwie, w myśl której nikomu nie wolno ingerować w normalne stosunki sąsiedzkie²¹. Uznaje się tu, że odpowiedzialność za naruszenie normalnych stosunków sąsiedzkich, jako obiektywna, uniemożliwia uwolnienie się naruszcyciela od odpowiedzialności poprzez wykazanie braku zawinienia. Równocześnie też z uwagi na specyfikę rzeczywistego sprawcy zakłóceń — „najemcy krótkoterminowego” — powództwo to wytaczane jest przeciwko właścicielowi wynajmującemu lokal²².

Powództwo o odszkodowanie za naruszenie normalnych stosunków sąsiedzkich przysługuje też oczywiście wspólnotom, które w ramach regulaminu współwłasności mają ukształtowane klauzule mieszkaniowe. Konsekwencje wynikające z uznania przez sąd naruszenia normalnych stosunków sąsiedzkich stanowią niewątpliwie jedną z istotnych barier rozwoju najmu krótkoterminowego we Francji²³.

Problem uznania dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego w świetle orzecznictwa portugalskiego

Instytucja odrębnej własności lokalu uregulowana została w Portugalii w kodeksie cywilnym²⁴. Regulacje te nie przewidują wyposażenia wspólnot mieszkaniowych w prawo do podejmowania uchwał zakazujących wynajmowania krótkoterminowego lokali położonych w budynku. Dostrzeżone

i narastające problemy koncentrujące się wokół problematyki najmu krótkoterminowego zaowocowały jednak uregulowaniem pojęcia najmu krótkoterminowego określanego jako tymczasowe zakwaterowanie. Co istotne, regulacja ta od 2014 r. dotyczy właśnie wynajmu lokali w obiektach noclegowych (mieszkania, domy), które nie klasyfikują się jako zabudowa turystyczna (np. hotele). Pojęcie to zostało zatem zintegrowane m.in. właśnie z pojęciem mieszkania, co w kontekście wspólnot mieszkaniowych oznacza, że znajduje ono zastosowanie do lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Wynika to z treści art. 2 i 3 dekretu z mocą ustawy z 29.08.2014 r.²⁵ Najem krótkoterminowy lokali mieszkalnych jest zatem definiowany jako świadczenie usług noclegowych, jeżeli nieruchomości lub jej część:

a) jest reklamowana, udostępniana lub stanowi przedmiot usług pośrednictwa w biurach podróży i turystycznych lub stron internetowych jako zakwaterowanie dla turystów lub jako zakwaterowanie tymczasowe; lub

b) oprócz noclegu w lokalu, który jest umeblowany i wyposażony, oferowane są dodatkowe usługi, w tym sprząatanie lub recepcja, na okres krótszy niż 30 dni.

Tego typu działalność wymaga zarejestrowania poprzez zawiadomienie skierowane do prezydenta miasta. Rejestracja takiego lokalu jako lokalu stanowiącego obiekt, w którym dokonywana jest działalność świadczenia usług noclegowych, nie ma jednak przełożenia na problematykę dopuszczalności oddziaływania wspólnoty za pomocą środków cywilnoprawnych na działania właściciela wynajmującego lokal. Z uwagi jednak na zdefiniowanie pojęcia tymczasowego zakwaterowania (najmu krótkoterminowego) uchwały podejmowane przez wspólnoty mieszkaniowe w Portugalii zakazujące najmu krótkoterminowego mają dookreślony przedmiot. Okoliczność ta nie niweluje jednak głównego problemu dotyczącego dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty takich uchwał, który to problem stał się przedmiotem licznych sporów sądowych.

W analizach prezentowanych przez sądy w Portugalii wyraźnie wybrzmiewa dylemat ustalenia priorytetu ochrony prawa własności lokalu przysługującego indywidualnemu podmiotowi wobec prawa do spokojnego zamieszkiwania przysługującego innym podmiotom w budynku. Równocześnie też zauważalny jest nurt mający na celu próbę rozwiązania problemu z wykorzystaniem innej argumentacji ogniskującej się wokół zagadnienia, czy wynajęcie lokalu turystom zmienia przeznaczenie lokalu z lokalu o charakterze mieszkalnym na lokal o charakterze użytkowym — czemu (zgodnie z prawem) mogłaby się sprzeciwić wspólnota mieszkaniowa²⁶. Ta właśnie linia argumentacyjna prezentowana była w sprawach, które zapoczątkowały tzw. portugalską „walkę wspólnot z najmem krótkoterminowym”²⁷. Przykładowo, w wyroku Sądu Apelacyjnego w Porto z 15.09.2016 r.²⁸ taki tok rozważań doprowadził sąd do jednoznacznej konkluzji, że wspólnota mieszkaniowa nie może zakazać właścicielowi lokalu wynajmu krótkoterminowego lokalu. Przyjęto tu bowiem, że najem krótkoterminowy lokalu, którego to skutkiem jest lub może być naruszenie

praw do spokojnego zamieszkania innych osób w budynku, nie stanowi zmiany celu wykorzystania lokalu. Uznano bowiem, że punktem odniesienia powinien być w tym przypadku sposób korzystania z mieszkania przez najemców krótkoterminowych, który posiada takie same cechy jak sposób korzystania przez najemców długoterminowych. Zakwaterowanie na czas krótki nie oznacza zatem, że osoba przebywająca w mieszkaniu wykorzystuje to mieszkanie w innym celu niż osoba, która w mieszkaniu mieszka przez długi okres. W konkluzji sąd doszedł do przekonania, że wynajmu krótkoterminowego nie można kwalifikować jako zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego, która to zmiana mogłaby być uzależniona od zgody wspólnoty. Równocześnie też zauważono, iż potencjalne hałasy w budynku czy też zużycie części wspólnych mogą być przy najmie krótkoterminowym takie same czy też nawet niższe niż wygenerowane przez mieszkańców tego budynku. Rozważając prewencyjną ochronę praw mieszkańców do wypoczynku i spokoju we własnym mieszkaniu, sąd uznał, że prawo takie, przysługując każdemu podmiotowi, ukształtowane zostało tak, aby w sytuacji jego naruszenia jego posiadacz mógł aktywować mechanizmy obronne przewidziane przepisami prawa. Nie sposób jednak przyjąć dopuszczalności zakazu oddania do korzystania lokalu turystom tylko z uwagi na to, że mogą oni naruszyć dobra osobiste innych osób. Uznanie dopuszczalności wprowadzenia takiej prewencyjnej ochrony prawa do spokojnego zamieszkiwania byłoby zatem przesadne i stanowiłoby nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności.

Odmienne Sąd Apelacyjny w Lizbonie w wyroku z 20.10.2016 r.²⁹, orzekł, że rada właścicieli lokali może na mocy uchwały zakazać wynajmowania krótkoterminowego lokalu mieszkalnego. Przedmiotem analiz czynionych przez sąd również uczyniono problem przekształcenia charakteru lokalu poprzez najem krótkoterminowy. Za punkt odniesienia do rozważań przyjęto tu jednak nie tyle sposób korzystania z lokalu przez najemcę a sposób wykorzystania lokalu przez właściciela, polegający na prowadzeniu w nim działalności stanowiącej działalność gospodarczą. Analizując problem z tej perspektywy uznano zatem, że prowadzenie działalności polegającej na wynajmie krótkoterminowym lokalu o charakterze mieszkalnym powoduje zmianę przeznaczenia/charakteru tego lokalu z mieszkalnego na użytkowy. Z uwagi na powyższe, zgodnie z przepisami prawa takie działanie uzależnione jest od woli innych właścicieli lokali. Zgodnie bowiem z regulacjami kodeksu cywilnego istnieje możliwość zmiany przeznaczenia lokalu, jednakże wymaga ona dokonania jej aktem publicznym, a dodatkowo musi być zatwierdzona zgodą wszystkich innych właścicieli lokali³⁰. Równocześnie też, rozważając priorytet praw gwarantowanych Konstytucją, a mianowicie prawa do spokojnego zamieszkiwania, prawa własności i prawa swobody działalności gospodarczej, uznano, że prymat należy przyznać prawu do spokojnego zamieszkiwania jako prawu nadrzędnemu. Konkludując, sąd zaakcentował, że właściciel, który prowadzi działalność gospodarczą w lokalu (wynajmując go krótkoterminowo), narusza prawo poprzez dokonywanie takich działań w obszarze lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym.

Wyrok ten został uchylony przez Sąd Najwyższy w Portugalii wyrokiem z 28.03.2017 r.³¹, w którym to SN uznał, że argumenty podnoszone przez Sąd Apelacyjny w Lizbonie są nieuzasadnione. W uzasadnieniu orzeczenia SN podkreślił, że oddanie części lokalu w najem krótkoterminowy, które może być definiowane jako działalność gospodarcza, nie oznacza równocześnie, że właściciel lokalu w istocie prowadzi działalność gospodarczą z uwagi na to, że oddanie lokalu w najem stanowi realizację uprawnień wynikających z prawa własności. W tym też kontekście przyjęcie dopuszczalności zakazu najmu krótkoterminowego godzi nie tyle w prawo swobody prowadzenia działalności gospodarczej ale w prawo własności przysługujące właścicielowi lokalu. Realizacja tego prawa, którego ochronę gwarantuje Konstytucja, może przybrać formę wynajmowania lokalu, gdzie realizacji tego prawa nie można zakazać uchwałą właścicieli lokali.

Orzeczenie Sądu Najwyższego nie zakończyło jednak sporów prowadzonych w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego, jak też nie wpłynęło na ujednolicenie linii orzeczniczej. Spowodowało wręcz wykształcenie się nowej linii orzeczniczej z zauważalną jednak zmianą argumentacji prezentowanej w uzasadnieniach kolejnych rozstrzygnięć sądów apelacyjnych w Porto i Lizbonie³², w których to sądy uznały za dopuszczalne zakazanie najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych.

Punktem odniesienia prowadzonych rozważań uczyniono tu problem przekształcenia charakteru lokalu, jednakże analizowany przez pryzmat konstytucyjnie chronionego prawa do spokojnego zamieszkania. W szczególności skoncentrowano się tu na sprecyzowaniu pojęcia lokalu mieszkalnego, a co za tym idzie, ustaleniu w aspekcie cywilnoprawnym pojęcia zmiany przeznaczenia lokalu. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia SA w Porto z 27.04.2017 r. wyraźnie podkreślono konieczność rozróżnienia problematyki administracyjnoprawnej, a zatem uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej (wynajem krótkoterminowy), i problematyki cywilnoprawnej (art. 1422 k.c.) zakazującego właścicielom lokali przeznaczenia lokalu na inny cel niż został on przyznany. Jak wywodzono, w kontekście lokali przeznaczonych na cel mieszkaniowy istnieje zatem konieczność analizy tego pojęcia w świetle prawa do mieszkania. Pojęcie mieszkania powinno być zatem analizowane w świetle międzynarodowych regulacji prawnych³³. Nadto powinno być ono precyzowane w świetle art. 65 ust. 1 Konstytucji Republiki Portugalii³⁴, który stanowi, że „każdy ma prawo, dla siebie i swojej rodziny, do odpowiednich warunków mieszkaniowych, w warunkach higieny i komfortu oraz zachowania intymności osobistej i prywatności rodziny”. Zważywszy konieczność uwzględnienia powyższych norm, uznano, że prawo do mieszkania zawiera zatem prawo do ciszy, spokoju i komfortu korzystania z mieszkania. Konsekwencją tego stało się przyjęcie, że lokal przeznaczony na cel mieszkaniowy (lokal mieszkalny) to materialny substrat, w którym urzeczywistnia się tak właśnie rozumiane prawo do mieszkania. Dokonano tu jeszcze jednak dodatkowej kwalifikacji prawnej. Uznano bowiem, iż tak rozumiany cel mieszkaniowy

wy wyznacza pojęcie lokalu mieszkalnego w wąskim jego rozumieniu z wyłączeniem „krótkiego zamieszkania”³⁵. Krótkie zamieszkanie zmienia zatem charakter lokalu, niwecząc jego cel mieszkaniowy.

Równocześnie podkreślono też, że główną społeczną funkcją prawa jest zapobieganie konfliktom, a obecnie największym wyzwaniem nie jest to, jak żyć, ale jak żyć razem. Przyjęcie takiego pryzmatu uznano zatem za konieczne przy ocenie skuteczności działań służących zapobieganiu i usuwaniu konfliktów. W istocie więc w ocenie sądów priorytetowe znaczenie przy analizie problematyki uznania, czy wspólnota ma prawo zakazu poszczególnym właścicielom lokali krótkoterminowego wynajmowania lokalu, ma nie tyle problem przysługujących im uprawnień wynikających z prawa własności, a problem zdiagnozowania zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego w kontekście rozumienia tego pojęcia poprzez pryzmat prawa do mieszkania.

Problem uznania dopuszczalności podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego w świetle orzecznictwa polskiego

Obowiązujące w Polsce regulacje prawne nie zawierają przepisów przyznających wspólnotom mieszkaniowym prawa do podejmowania uchwał w sprawie zakazu najmu krótkoterminowego lokali³⁶. Nie obowiązują również regulacje zakazujące najmu krótkoterminowego lokali w budynkach wielolokalowych. Co istotne, samo pojęcie najmu krótkoterminowego także nie zostało zdefiniowane. Umowa najmu krótkoterminowego lokalu stanowi zatem umowę najmu lokalu na czas oznaczony, w odniesieniu do której znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego³⁷ regulujące ten rodzaj umowy, jak też przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów³⁸.

Podobnie jednak jak w innych państwach członkowskich, wiele wspólnot mieszkaniowych w Polsce uchwały takie podejmowało, generując spory sądowe³⁹. Odmiennie jednak niż orzecznictwo francuskie i portugalskie prezentowane we wcześniejszej części pracy — orzecznictwo sądowe w Polsce w odniesieniu do problemu możliwości zakazu najmu krótkoterminowego lokali mocą uchwał wspólnot mieszkaniowych jest jednolite. Przyjmowany jest tu priorytet prawa własności przysługującego właścicielowi lokalu. Prowadzi to do uznania, że uchwały wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie wyłączenia możliwości wykorzystywania lokali mieszkalnych na wynajem krótkoterminowy naruszają przepisy prawa i jako takie podlegają uchyleniu. W szczególności naruszenie to polega na nadmiernej ingerencji w prawo własności lokalu. Jednolicie podkreśla się, że treścią prawa własności przysługującego właścicielowi lokalu jest uprawnienie do korzystania z lokalu, a ograniczać tego prawa wspólnota mieszkaniowa nie może. Ograniczenie prawa własności może wynikać bowiem tylko z ustaw, zasad współżycia społecznego czy też społeczno-gospodarczego przeznaczenia (art. 140 k.c.). Wspólnota mieszkaniowa, której

celem jest zarządzanie nieruchomością wspólną, nie może zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawo własności, w szczególności ograniczając możliwość realizacji tworzących je uprawnień. Słusznie też uzasadnia się takie stanowisko, zauważając, że pojęcie najmu krótkoterminowego nie jest w Polsce zdefiniowane odrębnie od pojęcia najmu, a wspólnotom mieszkaniowym nie przysługuje uprawnienie do definiowania tego pojęcia. Z uwagi zatem na te argumenty wprowadzenie przez wspólnoty zakazu najmu krótkoterminowego lokalu w istocie kształtowałoby wprowadzenie ogólnego zakazu wynajmowania lokalu. W konsekwencji uchwała wspólnoty w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego stanowiłaby nadmierną ingerencję w prawo własności lokalu, jak też zakaz taki byłby sprzeczny zarówno z przeznaczeniem lokalu mieszkalnego, jak i z interesem przede wszystkim gospodarczym właściciela lokalu⁴⁰.

Analizy dokonane w orzecznictwie dotyczyły również problemu ewentualnej zmiany przeznaczenia lokalu poprzez wynajmowanie go krótkoterminowo. Rozważania przeprowadzane w tym zakresie zostały jednak czynione nie tyle w kontekście możliwości wyrażenia na zmianę taką zgody przez wspólnotę (której decyzje zgodnie z u.w.l. mogą dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej), a w kontekście interpretacji przepisu art. 140 k.c. Kontekst treści art. 140 k.c. zaowocował uznaniem, że okoliczność wynajmowania lokalu na krótkie okresy nie zmienia przeznaczenia lokalu, który nadal pozostaje lokalem o charakterze mieszkalnym. Dlatego też, wynajmując lokal w reżimie najmu krótkoterminowego, właściciel nie korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem⁴¹. Używanie lokalu przez najemcę bez względu na okres, w jakim go wykorzystuje, nie definiuje lokalu jako mieszkalny lub użytkowy⁴². Jeżeli lokal spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia w nim samodzielnego gospodarstwa domowego, to czasowe w nim przebywanie nie wpływa na to, że lokal przestaje spełniać warunki do stałego pobytu ludzi, a zatem nie redefiniuje jego przeznaczenia.

Przedmiotem analiz czyniono też zagadnienie nawiązujące do zdiagnozowania wagi indywidualnego interesu właściciela lokalu (prawa własności) w kontekście grupowego interesu ochrony miru domowego wspólnoty mieszkaniowej. Zauważając istniejący w ustawodawstwie katalog instrumentów prawnej ochrony „spokojnego zamieszkiwania”, uznano za niedopuszczalne kształtowanie prewencyjnych środków tej ochrony mocą uchwał wspólnoty. Podkreślono tu, że niedopuszczalność podejmowania przez wspólnoty uchwał zakazujących najmu 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 też w ustawie o własności lokali (art. 16 u.w.l.)⁴³. Zauważono też, że wspólnota mieszkaniowa może zwracać się równocześnie o interwencję Policji czy Straży Miejskiej w przypadku niewłaściwych zachowań najemców⁴⁴. Przyjmuje się tu

zatem, że w systemie prawa polskiego instrumenty mające na celu ochronę miru domowego istnieją, przy czym mogą być one wykorzystane w sytuacji wystąpienia naruszenia, a nie prewencyjnie.

Z uwagi na całokształt obowiązujących w Polsce regulacji prawnych analizy prezentowane w orzecznictwie zasługują na całkowitą akceptację. Brak zdefiniowania pojęcia najmu krótkoterminowego, kształt instytucji odrębnej własności lokalu, jak też istniejący katalog środków prawnych umożliwiających ochronę naruszonego spokoju zamieszkiwania (w tym również art. 24 k.c.) przesądzają o słuszności tezy o niedopuszczalności podejmowania przez wspólnoty uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego lokali.

Podsumowanie

Najem krótkoterminowy generuje problemy występujące na całym świecie. Wynika to z nałożenia się nowych zjawisk społeczno-gospodarczych na zastane systemy prawa. Zjawiska te stają się podstawą kształtowania się nowych interpretacji przepisów czy też zmian w istniejących systemach prawnych w celu dostosowania ich do specyfiki gospodarki dzielenia się. Proces ten jest również obserwowalny w kontekście zjawiska najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych, w przypadku którego dochodzi do kolizji wielu praw, w tym m.in. prawa własności, prawa do „spokojnego zamieszkiwania” czy też prawa swobody działalności gospodarczej. Dodatkowo dochodzi też do kolizji indywidualnych i grupowych interesów właścicieli lokali. Jak wynika z przedstawionych w pracy analiz i zróżnicowanej argumentacji prezentowanej w orzecznictwie, w istocie głównym problemem staje się tu ustalenie priorytetu w zakresie praw.

Jak zostało zaznaczone na wstępie, pomimo obecnej sytuacji na świecie, naznaczonej pandemią COVID-19, nie ustają apele o przygotowanie się do nowej, popandemicznej rzeczywistości. Kwestią nadal otwartą pozostaje rodzaj ko-

niecznych do zidentyfikowania środków prawnych umożliwiających pogodzenie — w obszarze problematyki najmu krótkoterminowego — interesów indywidualnych, społecznych i gospodarczych.

W aspekcie rozwiązań prywatnoprawnych nie sposób zaakceptować postulowanego wprowadzenia do ustawy o własności lokali, regulacji stanowiącej podstawę do podejmowania uchwał przez wspólnoty w przedmiocie określenia sposobu korzystania z lokalu przez jego właściciela. W pełni też należy zaakceptować niezmienną i jednolitą linię orzeczniczą sądów polskich niedopuszczających możliwości podejmowania przez wspólnoty uchwał zakazujących najmu krótkoterminowego. Nie zmienia to jednak zasadności poszukiwań innych cywilnoprawnych instrumentów umożliwiających tworzenie „enklaw mieszkaniowych” — budynków czy też kompleksów budynków, w których dopuszczalne byłyby prewencyjne działania mieszkańców gwarantujące możliwość „spokojnego zamieszkiwania”.

Poszukiwaniu odpowiednich rozwiązań może służyć przedstawiona analiza toku rozważań prezentowanych w judykaturze państw zmagających się z tożsamym problemem. Analiza orzecznictwa, jak też regulacji wprowadzanych w innych państwach, kreując płaszczyznę szerszego spojrzenia, nie może jednak wyznaczyć kierunku poszukiwań rozwiązań bez umocowania ich w polskim systemie prawa. Uzasadnia ona jednak rozważenie zdefiniowania pojęcia najmu krótkoterminowego. Staje się też podstawą do zakreślenia obszaru zagadnień problematycznych wymagających doprecyzowania w obszarze prawa polskiego. Wśród takich zagadnień można wymienić: problem niedoprecyzowania pojęcia lokalu mieszkalnego, jak też jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia, problem przekształcenia charakteru/przeznaczenia lokalu, niedookreślone zasady rozróżnienia umów najmu jako realizacji uprawnienia wynikającego z prawa własności i jako działalności gospodarczej. Wydaje się, że warto również głębszym analizom poddać charakter współwłasności nieruchomości wspólnej w celu zbadania, czy odpowiednich instrumentów nie należy poszukiwać w zakresie instytucji współwłasności przymusowej.

Przypisy/Notes

¹ Warto zwrócić uwagę na wyrok TSUE z 22.09.2020 r. w sprawach C-724/18 i C-727/18, gdzie Trybunał uznał, że zgodne z prawem Unii jest wprowadzenie przez państwo członkowskie regulacji ograniczających działalność polegającą na wielokrotnym, krótkoterminowym, odpłatnym wynajmie lokali mieszkalnych klientom zatrzymującym się przejazdem, którzy nie dokonują w nich zameldowania, jak też przyznanie organom lokalnym uprawnienia do określenia warunków udzielania zezwoleń przewidzianych w systemie. Zob. Badura, 2021, s. 31–36).

² Zgodnie ze znalezionym art. 17 ustawy o własności horyzontalnej w regionach, w których unormowano pojęcie najmu krótkoterminowego, wspólnoty mieszkaniowe wyposażone zostały w kompetencje do podejmowania uchwał w przedmiocie zakazu najmu krótkoterminowego lokali w budynku. Uchwały takie mogą jednak zostać podjęte tylko w odniesieniu do lokali wyłączonych spod reżimu ustawy o najmie miejskim, ponadto mogą dotyczyć tylko takich umów, które kształtem swym wypełniają definicję najmu krótkoterminowego obowiązującą w danym regionie. Podejmowanie takich uchwał wymaga też większości trzech piątych ogółu właścicieli, którzy równocześnie reprezentują trzy piąte wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zob. art. 17 pkt. 12 ustawy z 21.07.1960 r. o własności horyzontalnej, BOE nr 176 z 23.07.1960 (Ley 49/1960 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 Arrendamientos Urbanos), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>.

³ Szersza prezentacja rozstrzygnięć sądów polskich: Kaźmierczyk, 2020a, s. 2–20.

⁴ W doktrynie przyjmuje się, iż zasadne jest wyodrębnienie z obszaru dobra osobistego, takiego jak nienaruszalność mieszkania, miru domowego. Rozróżnienie miru domowego od nietykliwości mieszkania podyktowane jest tym, że zakres znaczeniowy nietykliwości mieszkania nie obejmuje wolności od zakłóceń spokoju bez fizycznego wkraczania do cudzego mieszkania. Zob. z wielu: Grzybowski, 1957, s. 100; Michałowska, 2017, s. 429 i in.

⁵ W doktrynie podejmowane są próby zdefiniowania, w aspekcie wspólnot mieszkaniowych, nowego pojęcia — zbiorowego prawa podmiotowego czy też teorii mnogości praw podmiotowych. Zob. np. Fonseca de Macedo, 2021.

⁶ Loi n° 2014–366, Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), JORF nr 0072, p. 5809, www.legifrance.gouv.fr.

⁷ Obecnie istotne znaczenie w kontekście problematyki najmu krótkoterminowego, oprócz ustawy ALUR mają jeszcze: ustawa z 7.10.2016 r. o cyfrowej republice (oi n° 2016-1321, JORF nr 1), która przewiduje wyposażenie gmin oraz miast liczących powyżej 200 000 mieszkańców w prawo do ustanowienia zasad oraz procedur rejestru najmu krótkoterminowego mieszkań umeblowanych, oraz ustawa z 24.11.2018, nr 1 w sprawie ewolucji mieszkalnictwa, rozwoju i technologii cyfrowych, (Loi n° 2018-1021, JORF nr 0272), która reguluje zasady wynajmu krótkoterminowego, jak też kary za nieprzestrzeganie limitów wynajmu krótkoterminowego, www.legifrance.gouv.fr.

⁸ Szerzej o klauzulach np. Benils, 2012. Należy tu zauważyć, że klauzule takie jako element regulacji współwłasności najczęściej są sporządzane jeszcze przed utworzeniem się kondominium (wspólnoty mieszkaniowej). Tworzy je w istocie deweloper lub właściciel budynku jeszcze przed ustanowieniem pierwszej odrębnej własności lokalu. Podnosi się też, że regulamin współwłasności może być także przyjęty w drodze uchwały walnego zgromadzenia, jednakże w takim przypadku regulamin może dotyczyć już tylko problematyki korzystania z części wspólnych i zarządzania tą częścią.

⁹ Szczególny rodzaj współwłasności nieruchomości wspólnej, uzasadniający dopuszczenie umownego tworzenia zasad (regulaminów) tej współwłasności, wywodzony jest z art. 8 ustawy nr 65-557 z 10.07.1965 r. ustalającej status współwłasności budowanych budynków (*fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*), www.legifrance.gouv.fr.

¹⁰ W orzecznictwie przyjmuje się, że klauzule i dopuszczalność ich zawierania wynikają z charakteru współwłasności przysługującej właścicielom lokali i umowy takie nie są sprzeczne z regulacjami ustawy z 10.07.1965 r. Na mocy klauzuli dopuszczalne jest zatem określenie przeznaczenia budynku z wyłączeniem możliwości prowadzenia w tym budynku (a uszczegóławiając — w lokalach położonych w tym budynku) określonej czy też nawet jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Zob. np. wyrok SK z 22.03.2000 r., 98-13.345 98-15.595; wyrok SK z 26.11.2003 r., nr 02-14.158., www.legifrance.gouv.fr.

¹¹ Przedmiotem rozstrzygnięć sądów francuskich stają się też sprawy z powództwa o unieważnienie czy też rozwiązanie przez sąd klauzul ograniczających możliwości najmu krótkoterminowego, np. poprzez uzależnienie możliwości najmu krótkoterminowego od zgody walnego zgromadzenia. Zob. np. wyrok SK z 8.06.2011, 10-15891, www.legifrance.gouv.fr.

¹² Przedmiotem rozstrzygnięć stają się też powództwa o uznanie za nieistniejące klauzul czy też poszczególnych ich regulacji z uwagi na brak ich powiązania (a zatem uzasadnienia dla istnienia klauzuli) z przeznaczeniem budynku. Zob. np. wyrok SK z 26.11.2003, 02-14.158; wyrok SK z 9.06.2010 r., 09-15922; wyrok SK z 8.06.2011, 10-15.891., www.legifrance.gouv.fr.

¹³ Wyrok SA w Pau z 13.12.2017 r., MFB/AM, 17/4766, www.doctrine.fr.

¹⁴ Wyroki: SA w Paryżu z 11.09.2013 r. RG 11/12572; SA w Paryżu z 21.05.2014 r., RG 12/17679; SA w Lyonie z 9.02.2016, RG 13/10155; SA w Paryżu z 15.6.2016 r., RG 15/18917, www.doctrine.fr.

¹⁵ Zdaniem sądu umowa najmu połączona z usługami pomocniczymi traci cywilnoprawny charakter, przekształcając się w komercyjną działalność gospodarczą. Tak w cytowanych wyrokach SA w Paryżu z 21.05.2014 r. oraz z 15.06.2016 r.

¹⁶ Nie sposób jednak wnioskować o przyjętej w tym aspekcie „ogólnej zasadzie” we Francji. Dodatkowa bowiem trudność w zakresie ustalenia ogólnej zasady dotyczącej wpływu najmu krótkoterminowego na charakter lokalu generowana jest tym, że mocą ustawy z 24.03.2014 r. ALUR w odniesieniu do (ale i tylko) gmin liczących powyżej 200 000 mieszkańców oraz niektórych departamentów zastosowanie znajduje regulacja L631-7 ustawy z 10.03.1977 r. kodeks budownictwa i mieszkalnictwa (*Code de la construction et de l'habitation*), zgodnie z którą „fakt wielokrotnego najmu umeblowanego lokalu przeznaczonego na mieszkania na krótkie okresy klientom, którzy tam nie zamieszkują (nie dokonują zameldowania) stanowi zmianę użytkowania”.

¹⁷ Wyrok SK z 8.03.2018 r., 14-15.864, www.doctrine.fr.

¹⁸ Chodzi tu o prawo do spokojnego zamieszkiwania przysługujące nie poszczególnym podmiotom, ale grupie podmiotów połączonej zamieszkaniem we wspólnym budynku.

¹⁹ Zob. np. wyrok SK z 11.05.2017 r., 16-14339, www.doctrine.fr.

²⁰ Zob. wyrok SA w Paryżu z 27.01.2010 r., 08-24304; wyrok SA w Paryżu z 15.06.2016 r., 15-18917, www.doctrine.fr.

²¹ Zob. np. wyrok SA w Paryżu z 25.02.1994 r., 1994-022179; wyrok SA w Paryżu z 7.04.1998 r., 1998-020985; wyrok SA w Versailles z 13.06.2019 r., 18-00172, www.doctrine.fr.

²² Wyrok SK z 17.04.1996 r., 94-15876, www.doctrine.fr.

²³ Poza środkami cywilnoprawnymi istnieje też możliwość wykorzystania środków o charakterze administracyjnoprawnym, takich jak np. zgłoszenie do odpowiednich władz przypadków wynajmu krótkoterminowego przez podmioty, które nie legitymują się zezwoleniem na wynajem krótkoterminowy wydawanym na podstawie art. L631-7 kodeksu budowlanego i mieszkaniowego.

²⁴ W Portugalii występuje ona pod nazwą „własność horyzontalna”. Dekret z mocą ustawy nr 47344, Kodeks cywilny z 25.11.1966 r., Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25.

²⁵ Dekret z mocą ustawy nr 128/2014 w sprawie reżimu prawnego funkcjonowania lokalnych obiektów noclegowych, Diário da República n.º 166/2014, Série I de 2014-08-29. Zgodnie z art. 3 tego Dekretu, jednostka mieszkalna stanowiąca autonomiczną część budynku, nadająca się do samodzielnego użytkowania stanowi też lokalny obiekt noclegowy.

²⁶ W doktrynie uznaje się, że wynajem krótkoterminowy turystom nie zmienia charakteru mieszkalnego lokalu. Podnosi się, że niezależnie, czy umowa najmu zawierana jest na krótki, czy długi okres, charakter mieszkaniowy lokalu pozostaje niezmienny — zob. Garcia, 2017, s. 29 i n.

²⁷ To właśnie intensywna debata publiczna zaowocowała wprowadzeniem nowelizacji regulacji dotyczącej lokalnego systemu zakwaterowania ustawą nr 62/2018 z 22.08.2018 r. Wprowadzone zmiany wyposażają gminy w Portugalii w uprawnienia do ograniczania liczby lokali mieszkalnych mogących zostać zarejestrowanych jako obiekty noclegowe. Zob. też Calor, Magarotto, 2019.

²⁸ Wyrok SA w Porto z 15.09.2016 r., 4910/16.5T8PRT-A. P1, JTRP000, www.dgsi.pt.

²⁹ Wyrok SA w Lizbonie z 20.10.2016 r., 12579-16.0T8LSB. L1-8, www.dgsi.pt.

³⁰ Art. 1418, 1422 kodeksu cywilnego (cyt. dekret z mocą ustawy z 25.11.1966).

³¹ Wyrok SN w Portugalii z 28.03.2017 r., 12579/16.0T8LSB. L1. S1, www.dgsi.pt.

³² Wyrok SA w Porto z 27.04.2017 r., JTRP000, 13721/16.7T8PRT. P1; wyrok SA w Lizbonie z 30.10.2018 r. 7034/15.9T8FNC. I. 1-7, www.dgsi.pt.

³³ Wskazano tu: Powszechną Deklarację Praw Człowieka (art. 25 ust. 1); Międzynarodowy Pakt Praw Obywatelskich i Politycznych (art. 17 ust. 1); Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych (art. 11 ust. 1).

³⁴ Konstytucja Republiki Portugalii z 10.04.1976 r., Diário da República n.º 86/1976, Série I de 1976-04-10.

³⁵ Uznano zatem, że desygnat pojęcia lokalu mieszkalnego nie jest jednolity. W wąskim rozumieniu pojęcie to nasączone jest treścią m.in. normy art. 65 ust. 1 Konstytucji Republiki Portugalii, i ono też właśnie odpowiada realizacji celu mieszkalnego/przeznaczeniu i charakterowi lokalu. Celowi temu jednak nie służy lokal mieszkalny w szerokim rozumieniu tego pojęcia, zawierającym również krótkie zamieszkanie.

³⁶ Od kilku lat podejmowane są jednak próby zwrócenia uwagi na konieczność odrębnego uregulowania takiej umowy. Postulowane jest również wprowadzenie regulacji umożliwiającej wspólnotom mieszkaniowym podejmowanie uchwał zakazujących wynajmu krótkoterminowego lokali w budynku. Regulacja taka miałaby być wprowadzona w ustawie o własności lokali z 24.06.1994 r., (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 11), dalej u.w.l. Postulaty takie zostały zawarte m.in. w uchwałach podjętych przez Rady dwóch miast — Krakowa i Sopotu w czerwcu 2018 r., jak też w licznych interpelacjach poselskich. Zob. szerzej Kaźmierczyk, 2020a, s. 2 i n.

³⁷ Ustawa z 23.04.1964 r., Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2320), dalej k.c.

³⁸ Ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 11).

³⁹ Wyrok SN z 12.01.2021 r., IV CSKP 20/21, www.sn.pl; 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.

⁴⁰ Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Krakowie z 11.04.2016 r., I C 1809/15.

⁴¹ Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16.

⁴² Zgodnie z § 3 pkt. 9 i 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. (Dz.U. nr 75, poz. 690) mieszkanie to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego. Natomiast lokal użytkowy to część budynku zawierająca jedno pomieszczenie lub ich zespół niebędący mieszkaniem.

⁴³ Szerzej na temat środków ochrony przysługujących właścicielom lokali sąsiednich, ale też konieczności zmiany kształtu art. 16 u.w.l. — zob. Kaźmierczyk, 2020b, s. 19–28.

⁴⁴ Uzasadnienie cyt. wyroku SO w Gdańsku z 17.01.2018 r., XVC677/16.

Bibliografia/References

- Badura, E. (2021). Zgodność z prawem Unii Europejskiej wymogu uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego — glosa do wyroku Trybunału Sprawiedliwości z 22.09.2020 r., sprawy połączone C-724/18 i C-727/18, *Cali Apartments SCI i HX przeciwko Procureur général pres la cour d'appel de Paris i Ville de Paris* C-724/18. *Europejski Przegląd Sądowy*, (3).
- Benils, S. (2012). La proportionnalité en droit de la copropriété: le contrôle des clauses d'habitation bourgeoise. W: C. Albiges, Ch. Hugon (red.), *Immeuble et droit privé*, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01874768/document> (31.12.2021).
- Calor, I., Magarotto, M. (2019). Necessidade, oportunidade e ilegalidade em habitação — alojamento local e tendencias contemporâneas. *Sociológico*, 34, <https://journals.openedition.org/sociologico/4753>
- Fonseca de Macedo, M. (2021). *A abusividade do regimento interno em condomínio edilício ao restringir o direito de propriedade do condômino*, www.migalhas.com.br/depeso/342495/a-abusividade-do-regimento-interno-em-condominio-edificio-ao-restringi (31.12.2021).
- Garcia, M. O. (2017). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Electronica de direito*, (3).
- Grzybowski, S. M. (1957). *Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.
- Kaźmierczyk, A. (2019). Issues of short — term rental in the light of UE and Member States regulations. *Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego*, 17.
- Kaźmierczyk, A. (2020a). Problematyka uchwał wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie najmu krótkoterminowego lokali — środki ochrony praw przysługujące właścicielom lokali sąsiednich (cz. I). *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (10). <https://doi.org/10.33226/0137-5490.2020.10.1>
- Kaźmierczyk, A. (2020b). Problematyka uchwał wspólnot mieszkaniowych w przedmiocie najmu krótkoterminowego lokali — środki ochrony praw przysługujące właścicielom lokali sąsiednich (cz. II). *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (11). <https://doi.org/10.33226/0137-5490.2020.11.3>
- Kubacka-Żach, K. (2020). *Najem dla turystów wciąż bolączką miast, chcą zmian w prawie i kontroli*, 19.09.2020, <https://www.prawo.pl/samorzad/najem-krotkoterminowy-wymaga-uregulowania-trwaja-rozmowy-z-503210.html> (31.12.2021).
- Łapiński, P. (2020). *Turystyka po koronawirusie, czyli jak uregulować wynajem krótkoterminowy* 25.05.2020, <https://klubjagiellonski.pl/2020/05/25/turystyka-po-koronawirusie-czyli-jak-uregulowac-wynajem-krotkoterminowy/> (31.12.2021).
- Michałowska, K. (2017). *Niemajtkowe wartości życia rodzinnego w polskim prawie cywilnym*. Warszawa: C.H.Beck.
- Murphy, A., McCaffrey, D. (2020). *Stolice UE chcą większej kontroli nad wynajmem krótkoterminowym, pomimo spadku turystyki*, 29.09.2020, euronews.com
- Oliveira, F. P., Passinhas, S., Lopes, D. (2017). *Alojamento local e uso de fração autónoma*. Almedina.

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK

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

Dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK

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.

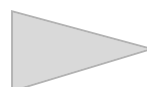
Klub książki PWE

Z myślą o swoich Czytelnikach Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne stworzyło Klub książki PWE.

W ramach członkostwa w Klubie proponujemy następujące udogodnienia i korzyści:

- ✓ szybkie zakupy;
- ✓ zakupy z rabatem;
- ✓ informacje o nowościach, promocjach, konkursach.

Po więcej informacji zapraszamy na stronę PWE:



www.pwe.com.pl