



Minister  
Rozwoju i Technologii

Data: 05 lipca 2022 r.  
Znak sprawy: DM-IV.054.11.2022

Pan  
dr hab.  
Marcin Wiącek  
Rzecznik Praw Obywatelskich

**Dotyczy: uregulowania najmu krótkoterminowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych.**

**Szanowny Panie Rzeczniku,**

odpowiadając na pismo z 23 czerwca br.<sup>1</sup> informuję, iż podzielam pogląd o konieczności rozwiązania problemu związanego z wykorzystywaniem lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na cele najmu krótkoterminowego. Należy jednak zauważyć, iż w świetle *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048)*, dalej zwanej *uwł*, uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej sprowadzają się do zarządzania nieruchomością wspólną i tylko w tych granicach może ona podejmować decyzje dotyczące praw i obowiązków właścicieli lokali. Wspólnota nie może podejmować uchwał, które wykraczają poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i ingerują w prawo odrębnej własności lokalu przez ustanowienie zakazu prowadzenia w lokalach działalności gospodarczej czy wyrażających sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia lokalu. Nie ma ona zatem możliwości, by np. w drodze uchwały, ograniczyć czy zakazać udostępniania przez właścicieli swych lokali w drodze najmu, zarówno długo- jak i krótkoterminowego. Jak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 12.01.2021 r.<sup>2</sup> niedopuszczalne jest wyłączenie możliwości wykorzystywania lokali znajdujących się w budynku wspólnoty na cele pensjonatowe, jak również najmu krótkoterminowego. Tego rodzaju uchwała wykraczająca poza cele i zadania wspólnoty mieszkaniowej i ingerująca - z naruszeniem kompetencji wspólnoty - w sferę indywidualnej własności członka wspólnoty, jest nieważna.

Ponadto, z art. 140 Kodeksu cywilnego wynika prawo do używania lokalu przez właściciela w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu nieruchomości, a jednym z nich jest jego najem i pobieranie pożytków w postaci czynszu. Prawo własności jest prawem stanowiącym najszerszą formę korzystania z rzeczy, a jego granice określają ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa. Własność może być bowiem ograniczona wyłącznie przez akty prawne w randze

---

<sup>1</sup> Znak: IV.7215.152.2021.AK

<sup>2</sup> Sygn. akt IV CSKP 20/21.

ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Ograniczenia prawa własności wynikają także z ustawy o własności lokali, nie sięgają jednak one tak daleko, by większość właścicieli tworzących wspólnotę mogła w drodze uchwały narzucić pozostałym właścicielom sposób wykonywania prawa własności. W świetle powyższego wspólnota nie ma instrumentów pozwalających na wprowadzenie w jej obrębie zakazu najmu krótkoterminowego, gdyż jest to sprzeczne zarówno z przeznaczeniem lokalu mieszkalnego, jak i z gospodarczym interesem właścicieli lokali.

Co istotne też, art. 16 *uwł* przewiduje możliwość wystąpienia przez wspólnotę do sądu z pozwem o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu członka wspólnoty, w razie rażącego występowania przez niego lub jego domowników przeciwko porządkowi domowemu bądź negatywnego wpływu na możliwość korzystania przez właścicieli z ich lokali. Trzeba jednak zauważyć, iż w dotychczasowej praktyce sądowej stosowanie tego przepisu nie dotyczyło przypadków związanych z najmem krótkoterminowym. Podstawą do jego wykorzystania przez wspólnoty były przypadki związane ze znacznym zadłużeniem właściciela rzutującym na gospodarkę finansową wspólnoty, ze sprowadzeniem przez właściciela zagrożenia sanitarno-epidemicznego, bądź zachowaniem zagrażającym zdrowiu i życiu innych członków wspólnoty. Wszczęcie przez wspólnotę procedury zmierzającej do licytacji lokalu w którym świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, negatywnie oddziałujące na lokale sąsiednie i funkcjonowanie całej wspólnoty, jest trudne do zrealizowania. Wynika to częstokroć z braku możliwości podjęcia takiej uchwały wspólnotach, gdzie znaczący procent lokali przeznaczony jest na najem krótkoterminowy (dotyczy to w szczególności lokali w miejscowościach turystycznych), jak również przeniesienia w trakcie postępowania sądowego ciężaru udowodnienia spełnienia ustawowych przesłanek zezwalających na zarządzenie przez sąd licytacji lokalu, na poszczególnych właścicieli lokali.

Mając na uwadze, iż problem wykorzystywania lokali mieszkalnych na cele najmu krótkoterminowego nie może być skutecznie rozstrzygnięty przez czynność prawną wspólnoty, nie znajduję możliwości rozwiązania tego problemu na gruncie ustawy o własności lokali, Wymaga to rozwiązań systemowych w zakresie regulacji rynku i samej instytucji najmu krótkoterminowego, w szczególności w oparciu o przepisy *ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2211)*, należącym do właściwości Ministerstwa Sportu i Turystyki. Rozwiązania w tej mierze winny równoważyć potrzeby stałych mieszkańców z prawem właścicieli do wykorzystywania, w tym komercyjnego, swoich lokali, a także interesem społecznym wyrażającym się w uzyskiwaniu dochodów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz wpływu turystyki na rozwój miejscowości.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /