



Sygn. akt IV CSKP 20/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa J. F.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N.przy ulicy L. w S.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 stycznia 2021 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 15 lutego 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lutego 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. L. w S. od wyroku Sądu Okręgowego w G. uwzględniającego powództwo J. F. o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 9 marca 2016 r. (nr 6/2016).

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na podzielonych i uznanych za własne przez Sąd Apelacyjny ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego. Z ustaleń tych wynika, że w budynku przy ul. L. w S. znajduje się 9 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę, a jeden z lokali stanowi własność powoda. W piśmie z dnia 6 czerwca 2016 r. powód poinformował pozwaną - że podobnie, jak w roku ubiegłym - planuje wynajem krótkoterminowy należącego do niego lokalu. Zobligował się jednocześnie do podjęcia wszelkich kroków, by najem był jak najmniej uciążliwy dla pozostałych współwłaścicieli; miał dysponować danymi wszystkich najemców i informować ich o zasadach porządku domowego.

W S. - zwanym „(...) stolicą Polski” stali mieszkańcy borykają się z istotnymi uciążliwościami związanymi ze wzmożonym ruchem turystycznym. Turyści przebywający w lokalach mieszkalnych wynajmowanych krótkoterminowo, korzystają z części wspólnych budynku - a jako przejezdni - częstokroć nie okazują troski o estetykę tych miejsc, pozostawiając śmieci. Mając klucz do bramy, ewentualnie kod dostępu do klatki schodowej, często wracają do miejsc zakwaterowania o późnych porach lub urządzają w nich głośne spotkania.

Pozwana Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła w dniu 9 marca 2016 r. uchwałę nr 6/2016, w której wyłączyła możliwość wykorzystywania lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty na cele pensjonatowe, jak również wynajmu krótkoterminowego (hostele), z uwagi na niekorzystny wpływ takiej działalności na części wspólne budynku oraz uciążliwości w korzystaniu z innych lokali. Za jej podjęciem głosowało 5 właścicieli dysponujących 8041 udziałów (na 10562). W tym samym dniu została podjęta także uchwała nr 7/2016, w której - z mocą od dnia 1 czerwca 2016 r. - Wspólnota ustaliła zaliczkę na koszty zarządu dla lokali wykorzystywanych na działalność komercyjną, pensjonatową (hostelową, wynajem krótkoterminowy) w wysokości 5,81 zł/m².

Sądy obu instancji stwierdziły, że prawo własności jest prawem podmiotowym bezwzględny stanowiącym najszerszą i najpełniejszą formę korzystania z rzeczy, a jego granice określają ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa (art. 140 k.c.).

Ograniczenia prawa własności wynikają także z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 - dalej jako: „u.w.l.”), nie sięgają jednak one tak daleko, by większość współwłaścicieli tworzących Wspólnotę mogła w drodze uchwały narzucić pozostałym właścicielom sposób wykonywania prawa własności i określać jak mają oni korzystać z należących do nich lokali. Analiza regulacji ustawy o własności lokali wskazuje, że uchwały wspólnoty mogą się odnosić jedynie do kwestii związanych z nieruchomością wspólną (art. 12, art. 13, art. 22 u.w.l.). Niedopuszczalna jest natomiast - jako wykraczająca poza kompetencje większości współwłaścicieli - ingerencja wspólnoty w wykonywanie prawa własności przez właściciela lokalu w budynku, chyba że ustawodawca wyraźnie taką możliwość przewidział (art. 16 i art. 22 ust. 4 u.w.l.). Zakaz wykorzystywania lokali w budynku na cele najmu krótkoterminowego wykracza poza upoważnienie ustawowe, nie ogranicza się bowiem do kwestii zarządu nieruchomością wspólną. Pozostaje zatem w sprzeczności z art. 140 k.c., a także art. 22 u.w.l. określającym przedmiot uchwał wspólnoty, co uzasadniało jej uchylenie (art. 25 ust. 1 u.w.l.)

Zdaniem Sądów obu instancji problem wykorzystywania lokali mieszkalnych na cele związane z działalnością turystyczną - wobec jej znaczącej uciążliwości dla stałych mieszkańców - nie może być skutecznie rozstrzygnięty przez czynność prawną wspólnoty, lecz wymaga podjęcia przez ustawodawcę rozwiązań systemowych równoważących potrzeby stałych mieszkańców, z prawem do komercyjnego wykorzystywania lokali, a także interesem społecznym wyrażającym się w uzyskiwaniu dochodów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz wpływu turystyki na rozwój miejscowości.

Sąd Apelacyjny wskazał dodatkowo, że w świetle art. 2 ust. 2 u.w.l. samodzielny lokal mieszkalny może być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Przeznaczenie go natomiast na stały pobyt ludzi nie oznacza, że właściciel lokalu lub jego najemcy są zobligowani stale w nim przebywać w celach mieszkaniowych z zamiarem stałego pobytu lub trwale zaspakając potrzeby mieszkaniowe. Najem krótkoterminowy nie jest zatem sprzeczny z ustawowym przeznaczeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l. Podkreślił, że zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l.

przy wykorzystaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z lokalu, każdy właściciel jest ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności (nieruchomości wspólnej), w ten sposób, że nie może z niej korzystać tylko dla swoich potrzeb, a współkorzystać zgodnie z jej przeznaczeniem. Powinien to czynić w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra, jednak jego prawo nie powinno być nadmiernie ograniczane, także wtedy, gdy dotyczy nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny za bezprzedmiotowe uznał rozważania dotyczące możliwości uznania uchwały za uzasadnioną w świetle zasad współżycia społecznego, skoro pozwana nie była uprawniona do jej podjęcia.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu drugiej instancji pozwana zarzuciła naruszenie:

- art. 2 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 2211 - dalej jako: „ustawa o usługach hotelarskich”) i w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 - dalej jako: „Pr. Bud.”) i w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 71 Pr. Bud. przez błędną wykładnię i w jej wyniku bezpodstawne przyjęcie, że użytkowanie lokali mieszkalnych przez świadczenie w nich usług hotelarskich w sposób, o jakim mowa w zaskarżonej uchwale, nie jest sprzeczne z ustawowym przeznaczeniem lokali mieszkalnych,

- art. 22 ust. 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i art. 22 ust. 4 u.w.l. i w zw. z art. 140, art. 144 i art. 209 k.c. przez błędną wykładnię i w jej wyniku bezpodstawne przyjęcie, że art. 22 ust. 4 i art. 16 ust. 1 u.w.l. są jedynymi przepisami pozwalającymi wspólnocie mieszkaniowej na ingerencję w odrębną własność lokalu, a doszukiwanie się kolejnych uprawnień wspólnoty w tym zakresie, jest sprzeczne z celem i zamiarem ustawodawcy,

- art. 140 k.c. przez błędną wykładnię i w jej wyniku bezpodstawne przyjęcie, że ocena czy objęty zaskarżoną uchwałą sposób korzystania z lokalu mieszkalnego jest zgodny z zasadami współżycia społecznego, nie ma znaczenia

dla rozstrzygnięcia, czy uchwała ingeruje w indywidualne prawo własności członków wspólnoty mieszkaniowej,

- art. 64 ust. 1 - 3 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 32 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 i art. 144 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i w jego wyniku bezpodstawne przyznanie ochrony prawnej wyłącznie interesom majątkowym powoda kosztem interesów majątkowych i osobistych pozwanej i poszczególnych właścicieli lokali w budynku Wspólnoty.

Formułując te zarzuty pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa ewentualnie uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargę kasacyjną na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 września 2019r. przyjęła do rozpoznania sędzia Sądu Najwyższego Joanna Misztal - Konecka, która została powołana do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa, ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I - 4110-1/2020), mającą moc zasady prawnej, skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. Wykładnia ta ma jednak zastosowanie prospektywne, a w zakresie postępowania cywilnego dotyczy jedynie orzeczeń wydanych przez sądy po dniu 23 stycznia 2020 r. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały). Analiza znaczenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2020r., (U 2/20) - dotyczącego tej uchwały wykładniczej Sądu Najwyższego - jest w tej sytuacji bezprzedmiotowa. Brak było zatem przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej.

Kluczowa dla rozstrzygnięcia skargi jest odpowiedź na pytanie, czy pozwana mogła podjąć uchwałę wyłączającą możliwość wykorzystywania lokali znajdujących się w jej budynku na cele pensjonatowe, jak również wynajmu krótkoterminowego (hostele), z uwagi na stwierdzenie niekorzystnego wpływu takiej działalności na części wspólne budynku oraz uciążliwości w korzystaniu z pozostałych lokali.

Stosunki prawne między współwłaścicielami nieruchomości mają charakter cywilnoprawny, ich źródłem jest prawnorzeczowy stosunek współwłasności przymusowej nieruchomości wspólnej, a związane są z nim liczne prawa i obowiązki, o charakterze cywilnoprawnym. Uchwały właścicieli lokali - stanowiące czynności prawne w rozumieniu prawa cywilnego i jeden z podstawowych sposobów sprawowania zarządu nieruchomością wspólną - mogą dotyczyć funkcjonowania wspólnoty i gospodarowania jej środkami finansowymi (art. 22 ust. 3 pkt 1-3, 8, 10 u.w.l. i art. 12 ust. 3 u.w.l.), wyrażenia zgody na czynności odnoszące się bezpośrednio do rozporządzenia nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 3 pkt 4 -6a i 9 u.w.l.) oraz ingerencji w prawo własności innego właściciela wyodrębnionego lokalu. Katalog spraw wymienionych w art. 22 u.w.l. jest przykładowy, przedmiotem uchwały właścicieli lokali może być zatem każda sprawa należąca do zakresu zarządu nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006r., III CZP 28/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 40).

Uchwały należące do ostatniej grupy nie stanowią w istocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, lecz przewidują jedyne dopuszczalne ustawą przypadki ingerencji wspólnoty w prawo odrębnej własności lokalu, podyktowane dążeniem do ochrony interesu zbiorowego wspólnoty i mogące mieć wpływ na wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 7 i art. 22 ust. 4 u.w.l.). Dotyczy to wytoczenia powództwa z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu w trybie licytacji komorniczej, prowadzące do wyeliminowania właściciela lokalu z grona członków wspólnoty (art. 16 u.w.l.) oraz zgody na połączenie dwóch lokali w jedną nieruchomość (art. 22 ust. 4 u.w.l.). Jako ograniczające prawo własności nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 393/97, OSP 1998, z. 10, poz. 171)

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto - zasługujące na podzielenie stanowisko - że wspólnota mieszkaniowa 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. Zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się bowiem w katalogu czynności wymienionych w art. 22 u.w.l. (por. niepublikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08 oraz z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 393/07, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2020 r., IV CSK 197/20, niepubl., por. także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 lutego 2011 r., II OSK 369/10, niepubl.). Przywoływane przez skarżącą wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16 (niepubl.) i z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16 (niepubl.) dotyczą odmiennych stanów faktycznych i dotyczą zagadnienia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, a ich analiza nie dostarcza argumentów wspierających jej stanowisko.

Uchwała wspólnoty - wyrażająca wolę większości właścicieli - musi być zgodna z przepisami prawa, nie może zatem dotyczyć prawa odrębnej własności lokalu, chyba że wynika to z wyraźnego upoważnienia ustawowego (art. 22 ust. 3 pkt 7 i art. 22 ust. 4 u.w.l.). Skoro celem powołania wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną, nie może ona wykraczać poza ustawowe uprawnienia właścicieli lokali i przypisywać sobie kompetencji do krępowania właściciela odrębnego lokalu i określania w jaki sposób - zdaniem większości - może on wykorzystywać swój lokal. Własność - będąca najsilniejszym prawem do rzeczy - może być bowiem ograniczona wyłącznie przez akty prawne w randze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 140 k.c.). Rozstrzygnięcie przez wspólnotę mieszkaniową konfliktów powstających na tle stosunków własnościowych i współzycia sąsiedzkiego, nie może prowadzić do władczego kształtowania uchwałą przez większość właścicieli sfery wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu.

Właściciele lokali nie mogą uchwałą rozszerzać przedmiotowego charakteru współwłasności przymusowej, leżącej u podstaw każdej wspólnoty mieszkaniowej.

Kompetencje właścicieli lokali są określone przepisami prawa, dopuszczalna jest zatem modyfikacja zasad zarządu, lecz nie zakresu współwłasności przymusowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 153). Niedopuszczalne jest zatem - jak to miało miejsce w okolicznościach sprawy - wyłączenie możliwości wykorzystywania lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty na cele pensjonatowe, jak również wynajmu krótkoterminowego (hostele). Tego rodzaju uchwała wykraczająca poza cele i zadania wspólnoty mieszkaniowej i ingerująca - z naruszeniem kompetencji Wspólnoty - w sferę indywidualnej własności powoda, jako nieważna, prawidłowo została wyeliminowana z obrotu prawnego.

Bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy dla zapewnienia ochrony interesu zbiorowego wspólnoty, wprowadzenie tego rodzaju ograniczeń - jak zostały przyjęte w zaskarżonej uchwale - jest celowe. Ochrona interesu większości właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l.) - przez podejmowanie uchwał - może się bowiem odbywać jedynie w ramach przysługującej im kompetencji do ingerencji w prawo odrębnej własności lokalu.

Najem krótkoterminowy zapewnia właścicielowi lokalu ponadprzeciętną rentowność tego rodzaju działalności w stosunku do wynajmu lokali wykorzystywanych jako stałe miejsce zamieszkania, a z drugiej strony może wiązać się z ponadprzeciętną eksploatacją nieruchomości wspólnej. Wspólnota ma tutaj jednak możliwość obciążenia właścicieli lokali wykorzystywanych komercyjnie zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z takich lokali (art. 12 ust. 3 u.w.l.). Ma także możliwość uchwalenia regulaminu porządku domowego, który może być punktem wyjścia do oceny, w jakich okolicznościach zachowanie właściciela lokalu (jego domowników, najemców), będzie zakłócać korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Na zasadach ogólnych może także korzystać z roszczeń z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. ewentualnie z art. 16 u.w.l.

Z perspektywy przedmiotu sprawy nie ma natomiast znaczenia, czy powód przeznaczając lokal - którego jest właścicielem - na cele najmu krótkoterminowego dokonał zmiany jego przeznaczenia i uczynił to zgodnie z przepisami prawa administracyjnego, w tym z zasadami świadczenia usług hotelarskich w obiektach

innych niż hotelowe i czy doprowadził do zmian w zakresie stawianych obiektowi warunków bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno - sanitarnego, ochrony środowiska itp. (por. art. 71 ust. 1 pkt 2 Pr. Bud. oraz art. 3 pkt 8 ustawy o usługach hotelarskich, a także rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2166). Decyzję o sposobie wykorzystania, a także ewentualnej zmianie sposobu użytkowania samodzielnego lokalu, podejmuje jego właściciel. Wspólnota nie ma kompetencji do wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia lokalu (chyba żeby pociągała za sobą konieczność przebudowy nieruchomości wspólnej) oraz zakazywania prowadzenia w nim działalności w zakresie najmu krótkoterminowego. Wszelkie sygnalizowane przez skarżącą wątpliwości, w tym dotyczące istniejącego - jej zdaniem - obowiązku wszczęcia przez powoda formalnej procedury zgłoszenia zmiany przeznaczenia lokalu - mogą być natomiast rozstrzygnięte we właściwych postępowaniach administracyjnych.

Istotą problemów, które wystąpiły w sprawie było jedynie to, czy pozwana mogła zaskarżoną uchwałą zakazać właścicielom przeznaczania swoich lokali na cele pensjonatowe, jak również wynajmu krótkoterminowego (hostele), a nie to czy *in casu* powód dochował wszystkich wymaganych prawem wymogów, by tego rodzaju działalność w lokalu prowadzić. Nie było również przedmiotem sprawy rozstrzygnięcie, czy prowadzona przez powoda działalność zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, uzasadniając wystąpienie z roszczeniami - na zasadach ogólnych - o zakaz dalszych naruszeń (art. 222§ 2 w zw. z art. 144 k.c.) ewentualnie w przypadku ich intensyfikacji - realizujących przesłanki z art. 16 u.w.l. - z żądaniem sprzedaży licytacyjnej lokalu. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wynika, by sytuacja taka miała miejsce, a zaskarżona uchwała miała charakter prewencyjny i zmierzała do zapobiegania ewentualnym zagrożeniom związanym z dalszym przeznaczaniem lokali na potrzeby najmu krótkoterminowego w przyszłości, wychodząc naprzeciw tym członkom Wspólnoty, którzy traktują to zjawisko, jako pogarszające warunki korzystania z ich mieszkań (k. 114 - 115). Z przyczyn wyżej przytoczonych tego rodzaju działalność uchwałodawcza Wspólnoty przekracza

jednak jej uprawnienia do wiążącego regulowania sytuacji prawnej właściciela odrębnego lokalu.

Upowszechnienie korzystania z mieszkań na zasadzie najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform internetowych, powoduje napięcia na rynku nieruchomości - zwłaszcza w dużych miastach i regionach intensywnie eksploatowanych turystycznie - związane z niedostępnością lokali na potrzeby najmu długoterminowego, wzrostem cen mieszkań, oraz znaczącymi uciążliwościami dla stałych mieszkańców takich miejscowości, generującymi liczne spory sąsiedzkie. Te sprzeczne interesy, wymagające kompromisów w sferze stosunków sąsiedzkich - z braku kompetencji - nie mogą być rozstrzygane przez uchwały wspólnot mieszkaniowych, a korzystanie na zasadach ogólnych z regulacji prawa sąsiedzkiego (art. 144 w zw. z art. 222§ 2 k.c. czy art. 16 u.w.l.), oraz zwiększenie obciążeń finansowych właścicieli takich lokali (art. 12 ust. 3 u.w.l.), a także wdrożenie nadzoru właściwych organów administracyjnych w zakresie monitorowania usług najmu oferowanych przez portale internetowe, może nie być w wielu przypadkach adekwatnym instrumentem rozwiązania - częstokroć nabrzmiałych - problemów społecznych. Wymagają one - co trafnie eksponowały Sądy obu instancji - rozwiązań systemowych w zakresie regulacji rynku najmu krótkoterminowego, których wprowadzenie jest możliwe tylko przez ustawodawcę.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że problemy te - choć nie w kontekście podnoszonym przez skarżącą - stały się już przedmiotem regulacji zakazowych w innych krajach Unii Europejskiej (Francja, Hiszpania) i wypowiedzi Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w zakresie zgodności administracyjnych ograniczeń działalności – wykonywanej zawodowo i niezawodowo - polegającej na wielokrotnym, krótkoterminowym, odpłatnym wynajmie umeblowanych lokali mieszkalnych klientom zatrzymujących się przejazdem, z dyrektywą 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącą usług na rynku wewnętrznym (Dz.U. 2006, L376, s. 36), w związku z przeciwdziałaniem problemowi niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy. W wyroku z dnia 22 września 2020 r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w sprawach połączonych C- 724/18 Cali Apartments /Procureur général prés la cour d' appel de Paris i ville de Paris i C – 727/18 HX/ Procureur général prés la cour d' appel de

Paris i ville de Paris orzekł, że uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, niedokonującym w nim zameldowania, jest zgodne z prawem Unii, o ile jest dostosowane do lokalnego rynku wynajmu, rzeczywiście przyczynia się do rozwiązania problemu niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy, a celu tego nie można osiągnąć za pomocą mniej restrykcyjnych środków.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw