

Na ostatniej prostej prac nad przepisami mającymi uregulować rynek najmu krótkoterminowego z ustawy zniknęły przepisy umożliwiające gminom ustalanie stref wolnych od najmu krótkoterminowego. W praktyce zatem przepisy sprowadziły się do wprowadzenia powszechnego obowiązku ewidencjonowania lokali, w których jest najem krótkoterminowy. Osiągnięcie o tyle małe, że i tak wynikające z prawa unijnego.

Prowadzący projekt minister sportu i turystyki tłumaczył, że ostatecznie przyjęty kształt przepisów jest wynikiem kompromisu ze wszystkimi interesariuszami, a zbyt daleko idące ograniczenia w zakresie najmu krótkoterminowego zagroziłyby interesowi korzystających z tańszych noclegów polskich i zagranicznych turystów, a także stanowiłoby ograniczenie konstytucyjnych praw właścicieli lokali. Konkretnie przepisu, który mówi, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Ten drugi argument wydaje się bezwzględnie słuszny – ale tylko i wyłącznie dzięki specyficznemu rozumieniu pojęcia własności w polskiej debacie publicznej. Rozumieniu, które nie wynika z przepisów prawa, ale z przyjętych założeń aksjologicznych.

Choć każdy znający się choć trochę na historii bądź filozofii jest świadom tego, że to samo pojęcie własności było różnie rozumiane na przestrzeni dziejów przez myślicieli, prawników i praktyków, a i dzisiaj jest różnicowane pojmowane w różnych krajach, to w Polsce po przemianie ustrojowej – trochę w reakcji na nadużycia okresu socjalizmu – postawiliśmy na skrajnie liberalne rozumienie własności, zwłaszcza własności nieruchomości. W tym ujęciu skoro jestem właścicielem nieruchomości (gruntu, budynku, lokalu), to mogę zrobić z nią wszystko co chcę. Własność zostaje sprowadzona wyłącznie do przysługujących właścicielowi praw, ze zwolnieniem go z większości obowiązków – choć Kodeks cywilny wyraźnie wskazuje, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie – w świetle Kodeksu – nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Okazuje się więc, że silny argument konstytucyjny zostaje sprowadzony do interpretacji przepisów. Jakie bowiem jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności lokalu mieszkalnego? Jak sama nazwa wskazuje – zamieszkiwanie ludzi. Zamieszkiwanie, a nie chwilowy pobyt. Chwilowy pobyt w celach turystycznych to domena hoteli, apartoteli, czy lokali użytkowych – kwater prywatnych.

Szeroki nurt udostępniania własnego mieszkania komuś pojawił się w związku z rozwojem ekonomii współdzielenia. Tyle że ekonomia współdzielenia to jednak już od dawna nie jest. Trudno jest mówić o niej, gdy nie mamy do czynienia z incydentalnym udostępnianiem własnego mieszkania na czas, gdy jesteśmy na wakacjach, tylko z funkcjonowaniem wyspecjalizowanych podmiotów gospodarczych dysponujących dziesiątkami lokali w różnych miejscach – korzystających z tego, że prawo nie nadąża za nowymi rozwiązaniami organizacyjnymi.

A rozróżnienie przeznaczenia budynków nie jest przypadkowe i to z wielu powodów, a próby zatarcia różnic prowadzą do negatywnych konsekwencji zaobserwowanych już w praktyce w wielu krajach. Najbardziej drastycznym tego przykładem jest wyludnianie się centralnych części miast prowadzące do zniszczenia tkanki społecznej. Turysta w wielu miejscach jest istotnym elementem lokalnej ekonomii, jednak to nie on tworzy miasto. Miasto to społeczność osób mieszkających w jego granicach, zaspokajająca tutaj swoje potrzeby. Gdy mieszkańcy znikają – wypychani przez turystów – miasto staje się po prostu skrzyżowaniem skansenu z parkiem rozrywki (często całonocnej). Czymś co już nie jest wspólnotą samorządową.

Kategoria: Felietony

Opublikowano: poniedziałek, 27, lipiec 2026 09:00

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 176

---

Skoro władze gminne mają prawo określać poprzez procedury planistyczne przeznaczenie poszczególnych części gminy, to zadziwiający jest argument o tym, że złamaniem Konstytucji będzie ich uprawnienie do przeciwdziałania niekontrolowanej zmianie przeznaczenia lokali.

Argument odnośnie interesu turystów ma oczywiście znaczenie - każdy woli zapłacić mniej niż więcej. Tylko że ta cena skądś się bierze. Niekoniecznie z niskiej marży zysku. Z płacenia za mieszkanie dalej według stawki odpowiadającej budownictwu mieszkaniowemu, a nie powierzchni zajętej pod działalność gospodarczą, z zatrudnienia do sprzątania firm platformowych opierających swoją pracę na umowach cywilnoprawnych, a nie zatrudnieniu na umowę o pracę, itd. Turysta płaci więc faktycznie taniej, ale czy dzięki temu świat w miejscu, gdzie przyjeżdża staje się lepszy?

Trudno zatem oprzeć się wrażeniu, że w decyzji rządu nie chodziło o troskę o Konstytucję, czy o turystów, a po prostu o prywatny interes. Interes platform zajmujących się rezerwacją miejsc, interes firm, które kupiły ileś mieszkań na wynajem, interes prywatnych właścicieli kilku mieszkań. A że przy okazji ucierpi interes publiczny i interes mieszkańców, którym najem krótkoterminowy utrudnia życie? Widać te interesy mają zupełnie inną siłę przebicia...