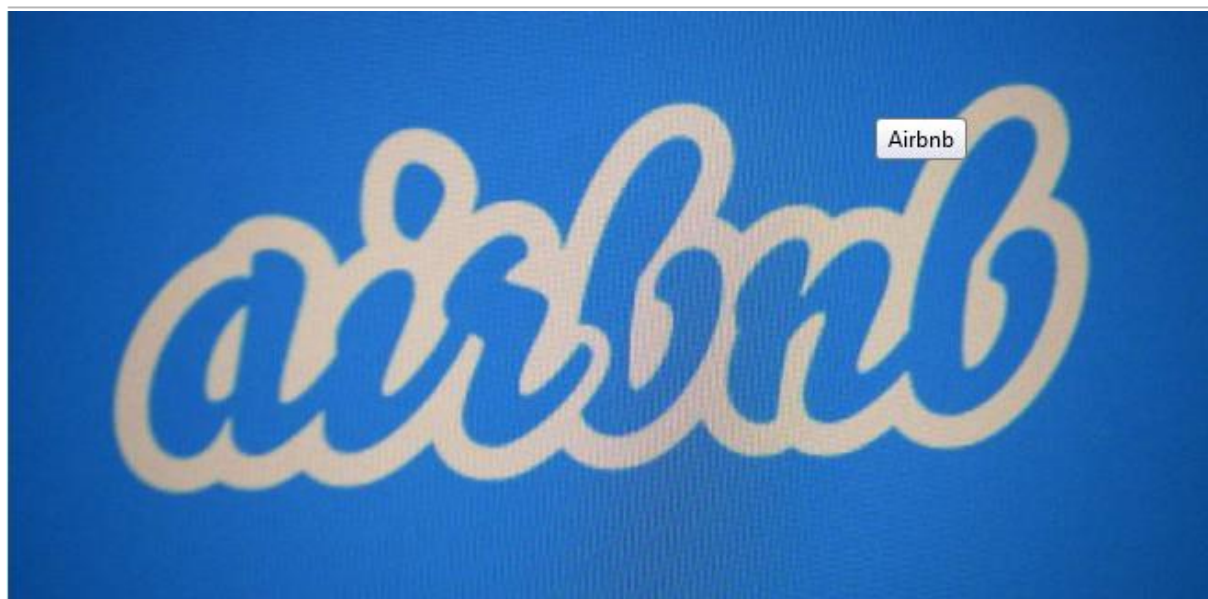


Wynajmujesz mieszkanie przez Airbnb? Możesz mieć problem z usunięciem lokatora

autor: Maciej Suchorabski, Daniel Maikowski 02.08.2014, 06:00; Aktualizacja: 04.08.2014, 08:25



Serwisy internetowe oferujące tanie noclegi cieszą się coraz większą popularnością wśród turystów i stają się realną konkurencją dla branży hotelarskiej. Ich funkcjonowanie na polskim rynku niesie jednak za sobą szereg wątpliwości natury prawnej.

Airbnb, to najpopularniejszy na świecie serwis dla podróżników oferujący płatne noclegi w ponad 35 tysiącach miast i 192 krajach na całym świecie. Idea funkcjonowania serwisu jest niezwykle prosta: wystarczy wejść na stronę, wybrać jedną z setek tysięcy dostępnych ofert noclegu, a następnie skontaktować się z właścicielem [nieruchomości](#) i ustalić z nim szczegółowe warunki wynajmu (takie jak termin przyjazdu oraz koszt noclegu).

Za pośrednictwem Airbnb można wynająć zarówno miejsce do spania, jak i całe mieszkanie, willę, a nawet... domek na drzewie, jacht lub prywatną wyspę na Pacyfiku. Na Airbnb liczy się oryginalność. Wystarczy wspomnieć, że jeden z użytkowników serwisu oferuje swoim gościom nocleg w oryginalnym indiańskim Tipi.

Za świadczone przez siebie usługi Airbnb pobiera 3 procent prowizji od opłaty rezerwacyjnej oraz od 6 do 12 procent z całej kwoty, którą pobiera gospodarz. Wpłacone przez gościa [pieniądze](#) za [wynajem](#) trafiają najpierw na konto serwisu, a gospodarz otrzymuje całą kwotę dopiero w momencie, gdy jego gość zakończy swój pobyt w mieszkaniu. Dla użytkowników serwisu jest to coś w rodzaju zabezpieczenia przed ewentualnym „niespodziankami” ze strony gospodarzy.

Kłopoty za Oceanem

Choć Airbnb cieszy znakomitą opinią wśród internautów, a popularność serwisu na świecie rośnie w lawinowym tempie, to jednak coraz głośniej mówi się o tym, że nad przyszłością start-up’u stworzonego przez dwóch amerykańskich studentów, zbierają się czarne chmury. Wszystko za sprawą branży hotelarskiej, która obawia się, że duże zainteresowanie ofertą Airbnb może zagrozić jej interesom. Zamknięcia serwisu żądają m.in. nowojorscy hotelarze, którzy oskarżają użytkowników serwisu o łamanie [prawa](#). Chodzi o przepis ograniczający możliwość krótkoterminowego wynajmu mieszkania: zgodnie z nim miejsce noclegowe na krócej niż 30 dni mogą oferować jedynie hostele i hotele.

Problem jest widoczny również m.in. w San Francisco, gdzie wielu użytkowników serwisu, którzy w ramach Airbnb udostępniali swoje mieszkania, otrzymuje od właścicieli nieruchomości nakaz eksmisji, w związku z naruszeniem zapisów umowy o wynajmie. Choć administracja serwisu publicznie ubolewa nad licznymi kłopotami, które spotykają jego użytkowników, to jednak – poza lobbowaniem za zmianami niekorzystnych przepisów – niewiele może w tej sprawie zrobić.

Odpowiedzialne wynajmowanie

Warto pamiętać, że Airbnb nie bierze na siebie odpowiedzialności za prawne problemy, które mogą spotkać użytkowników. Ta odpowiedzialność spoczywa na nich samych, o czym wyraźnie mówi regulamin serwisu (obecnie jest dostępny jedynie w języku angielskim). Rola serwisu ogranicza się więc jedynie do udostępnienia strony internetowej i aplikacji mobilnej oraz do zarządzania płatnościami dokonywanymi przez użytkowników.

„Radzimy gospodarzom, by dokładnie przemyśleli kwestię własnej odpowiedzialności. Wynajmowanie swojej przestrzeni przynosi bogate doświadczenie, ale wiąże się ze zobowiązaniami” – czytamy w specjalnym poradniku przygotowanym przez administrację serwisu. Airbnb zachęca również użytkowników wynajmujących swoje mieszkania do sprawdzenia przepisów obowiązujących w danej spółdzielni mieszkaniowej, zorientowania się w obowiązujących przepisach podatkowych, jak również do uzyskania od odpowiednich zezwoleń na wynajem – jeśli takowe są konieczne.

Na co powinni zwrócić baczną uwagę polscy użytkownicy serwisu? Okazuje się, że pułapek prawnych związanych z korzystaniem z oferty Airbnb w naszym kraju jest całkiem sporo.

Ryzyko również w Polsce

W związku z funkcjonowaniem na rynku polskim serwisu Airbnb pojawia się szereg wątpliwości natury prawnej. Nie jest bowiem do końca oczywiste jakiego charakteru usługę oferują właściciele strefy umożliwiającej ludziom umieszczanie ofert wynajmu nieruchomości. Pewnym jest, iż działalność ta łączy w sobie elementy, które uregulowane są przepisami z różnych dziedzin prawa. W grę wchodzi tutaj stworzenie platformy internetowej, oddanie nieruchomości do korzystania, przekazywanie środków pieniężnych pomiędzy podmiotami, czy obowiązki wynikające z [ochrony](#) danych osobowych. Niezwykle ważnym elementem jest fakt, iż sam regulamin serwisu podlegać będzie interpretacji według prawa irlandzkiego.

- Zgodnie z regulaminem portalu Airbnb jego interpretacja jest poddana prawu irlandzkiemu. Z kolei prawo regulujące zawarcie samej umowy będzie zależało od miejsca zamieszkania stron czy też miejsca położenia samej nieruchomości. Nie jest tym samym wykluczone, że korzystając z takiego portalu, w razie sporu przyjdzie nam zmagać się z zawiłościami obcych systemów prawnych, których to regulacji w chwili zawierania umowy nie znamy – wyjaśnia adwokat Kamil Osiński, Partner w Kancelarii Kochański Zięba Rapala i Partnerzy.



**Kamil Osiński, adwokat w Kancelarii
Kochański Zięba Rapala i Partnerzy**

źródło: Materiały Prasowe

Czy to jest w ogóle legalne?

Z regulaminu serwisu wynika, że prowadzona przez jego właścicieli działalność ma na celu jedynie udostępnianie platformy zapewniającej bezpośrednie porozumiewanie się gości i gospodarzy pragnących porozumieć się co do kwestii rezerwacji konkretnych miejsc noclegowych. Wyraźnie zaznaczone zostało również, iż Airbnb nie jest właścicielem czy też użytkownikiem oferowanych lokali, ani tym bardziej nie prowadzi ich [sprzedaży](#) oraz

wynajmu. Jak stwierdza Kamil Osiński, jest to działalność polegająca na świadczeniu usług drogą elektroniczną, które należałoby rozpatrywać w kontekście przepisów i wymagań ustawy z dnia 18 lipca 2002 roku o świadczeniu usług drogą elektroniczną. W związku z tym nie ma podstaw, by funkcjonowanie Airbnb uznać za nielegalne. Osiński zauważa również, iż działalności serwisu nie można łączyć z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami: zawarcie bowiem umowy pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym skorzystanie usług serwisu nie pociąga za sobą takich konsekwencji. Nie oznacza to jednak, że w momencie rezerwacji lokalu w serwisie nie mamy do czynienia z zawarciem żadnej umowy. Będzie to bowiem umowa o świadczenie usług podlegająca innym reżimom prawnym.

Czy to jest umowa najmu?

Kolejny aspekt, który może budzić prawne wątpliwości to pytanie, czy poprzez faktyczne udostępnienie mieszkania dochodzi do zawarcia umowy najmu (przypomnijmy, iż do jej obowiązywania nie jest wymagana forma pisemna). Zgodnie jednak z zasadą swobody umów, strony mogą swobodnie ukształtować wzajemne relacje i nie decydować się na zawieranie którejkolwiek z umów nazwanych z kodeksu cywilnego. Adw. Osiński przekonuje, że akceptacja regulaminu serwisu nie pociąga za sobą automatycznego zawarcia umowy najmu.

- Regulamin portalu wprost bowiem wskazuje, że Airbnb umożliwia jedynie rezerwację danego miejsca, w którym chcielibyśmy zamieszkać. Inną kwestią jest natomiast samo faktyczne zachowanie osoby uprawnionej do oddania nieruchomości do korzystania oraz osoby chcącej z niej skorzystać. Umowa najmu może być zawarta bowiem w dowolnej formie, w tym również w formie dorozumianej – wyjaśnia adw. Osiński.

Kiedy zatem dochodzi do zawarcia umowy najmu? Dzieje się tak, jeśli zostaną uzgodnione wszystkie jej najważniejsze składniki: będą należeć do nich przedmiot najmu, okres najmu oraz wysokość czynszu. By uniknąć późniejszych nieporozumień warto jednak wszystkie elementy umowy najmu umieścić na piśmie.

Co robić, gdy lokator nie chce opuścić mieszkania

Wynajęcie nieruchomości, czy to poprzez serwisy typu Airbnb, czy w „tradycyjny” sposób zawsze wiąże się z ryzykiem, że osoba wynajmująca nieruchomość po zakończeniu obowiązywania umowy nie będzie chciała jej opuścić. Zazwyczaj bowiem wprowadzająca się osoba nie podpisuje sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, co rodzić może rodzić późniejsze problemy z usunięciem go z naszego lokum.

Jakie kroki należy zatem podjąć, gdy napotkamy na opór przy żądaniu opuszczenia lokalu przez przedłużającego swój pobyt, niechcianego lokatora? Przede wszystkim nie wolno nam się pozbyć go siłą. - Konieczne w tej sytuacji będzie przeprowadzenie postępowania sądowego o opróżnienie lokalu, bowiem podstawą do eksmisji jest jedynie prawomocny wyrok sądowy. Jeżeli właściciel będzie próbował podejmować jakiegokolwiek czynności zmierzające do wyrzucenia kogoś z mieszkania, a nie dysponuje stosownym wyrokiem sądu egzekwowanym komornika, to wówczas naraża się na odpowiedzialność cywilną za naruszenie posiadania. Nawet bowiem posiadanie w złej wierze podlega ochronie prawnej – tłumaczy adw. Kamil Osiński.

Osiński sugeruje również, że możliwe jest złożenie zawiadomienia do prokuratury na podstawie art. 193 Kodeksu karnego o naruszenia tzw. miru domowego poprzez nieopuszczenie wbrew żądaniu osoby uprawnionej domu, mieszkania lub pomieszczenia. Należy mieć jednak na uwadze, iż przeprowadzenie takiego postępowania może okazać się mało skuteczne, ze względu na znaczne rozciągnięcie go w czasie oraz niechęć organów ścigania do podejmowania tego typu inicjatyw.