

Przedmowa

Prezentowana książka, w wybranej ze względu na potrzeby praktyki stosowania prawa formule komentarza do wybranych ustaw, poświęcona została instytucji najmu lokalu. Zawiera ona przeprowadzoną na gruncie poglądów doktryny i bogatego dorobku orzecznictwa sądowego analizę, po pierwsze konstrukcji umowy najmu, w tym umowy najmu lokalu, po drugie zasad i form ochrony praw lokatorów oraz po trzecie zasad najmowania lokali znajdujących się w zasobach towarzystw budownictwa społecznego.

Taki wybór tematyki prezentowanego opracowania wynika z założenia, że najem lokalu, a szczególnie najem lokalu mieszkalnego, to instytucja, która realizuje ważne funkcje społeczne i gospodarcze. Z punktu widzenia najemcy stanowi dogodną formę zaspokajania tzw. potrzeb mieszkaniowych, zaś z punktu widzenia wynajmującego jest sposobem zagospodarowania mienia i źródłem określonych dochodów.

Konstrukcja umowy najmu przedstawiona została w drodze wykładni przepisów KC o najmie, tj. art. 659–692. Elementem konstrukcji stosunku prawnego najmu lokalu są także prawa i obowiązki stron umowy wynikające z przepisów szczególnych. W konsekwencji poniżej zawarte są tezy komentarza do przepisów KC o najmie (art. 659–692), do przepisów ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz do przepisów rozdz. 4 (art. 23–33) ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, regulujących zakładanie oraz działalność towarzystw budownictwa mieszkaniowego, w tym zwłaszcza polegającą na wynajmowaniu lokali.

Książka, z racji swej formuły, adresowana jest przede wszystkim do praktyków, zajmujących się problematyką prawną najmu. W drugim wydaniu komentarz został uzupełniony i poprawiony, i uwzględnia zarówno dokonane od 2010 r. zmiany aktów prawnych, jak i dorobek doktryny i najnowsze orzecznictwo sądowe.

Adam Doliwa

Białystok, sierpień 2014 r.