

Przedmowa

Najem i inne formy prawne korzystania z cudzych lokali mieszkalnych stanowią instrument prawny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności. Jest tradycją polskiego prawa, że w sposób szczególny – w stosunku do ogólnych przepisów prawa cywilnego – reguluje ochronę praw lokatorów.

Regulacja ta jest doniosła społecznie. Dotyka zarówno interesów właścicieli, jak i korzystających z lokali. Realizacja interesów tych podmiotów prowadzi często do wzajemnych konfliktów. Wynikają one przede wszystkim ze złego stanu majątkowego najemców oraz fatalnego stanu technicznego budynków.

Komentowana ustawa stanowi w zamierzeniu ustawodawcy regulację kompromisową, uwzględniającą interesy obu stron. Jej częste nowelizacje oraz orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego dotyczące zgodności przepisów ustawy z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej pokazują jednak, że stosunek tych interesów nie został jeszcze ujęty w trwałe ramy prawne.

Niniejszy komentarz jest przeznaczony przede wszystkim dla osób stosujących w praktyce przepisy ustawy. Może być również pomocny w procesie dydaktycznym dla studentów prawa i administracji. Zgodnie z systematyką ustawy koncentruje się przede wszystkim na zagadnieniu czynszu, rozwiązaniu stosunku prawnego korzystania z lokalu mieszkalnego i eksmisji. Uwzględnia orzecznictwo Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego.

dr *Jacek Chaciński*

Warszawa, styczeń 2019 r.