

# **Tytuły uprawniające osoby trzecie do korzystania z lokalu mieszkalnego oddanego im do korzystania przez lokatora**

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

# Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	XI
<b>Wykaz skrótów</b> .....	XIX
<b>Bibliografia</b> .....	XXIII
<b>Rozdział I. Pojęcie lokatora obejmujące różne tytuły do zajmowania lokalu mieszkalnego przez osoby trzecie</b> .....	1
§ 1. Tytuły prawne umożliwiające zajmowanie lokalu mieszkalnego przez osoby trzecie .....	1
I. Tytuły pochodne. Definicja i terminologia .....	2
II. Samodzielne tytuły uprawniające do zajmowania lokalu wraz z pierwotnym lokatorem .....	6
§ 2. Pojęcie lokatora .....	10
I. Osoba korzystająca z lokalu na podstawie tytułu pochodzącego z woli pierwotnego lokatora .....	12
1. Skutki odrzucenia kwalifikacji osoby prawnej jako lokatora .....	14
2. Altrnatywne rozwiązanie w przypadku odrzucenia koncepcji osoby prawnej jako lokatora w razie zakończenia pierwotnego stosunku prawnego .....	17
II. Osoba zajmująca lokal na podstawie tytułu pochodnego wywodzonego od tytułu lokatora pierwotnego .....	19
III. Pojęcie lokatora a uchw. SN z 15.11.2018 r. ....	21
1. Skutek braku zgody pierwotnego właściciela na dalsze udostępnianie lokalu .....	22
2. Krytyka szerokiego rozumienia stanowiska SN .....	24
3. Konsekwencje przyjęcia stanowiska SN zaprezentowanego w uchw. z 15.11.2018 r. ....	27
4. Społeczna Agencja Najmu i najemca lokalu jako lokatorzy w rozumieniu przepisów OchrLokU .....	32
§ 3. Udostępnienie lokalu a cesja praw z umowy .....	38
I. Cesja prawa najmu w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	38
II. Stanowisko prawa polskiego w zakresie cesji prawa z najmu ...	44
<b>Rozdział II. Zgoda właściciela jako podstawowy wymóg bezkonfliktowego udostępnienia lokalu mieszkalnego przez pierwotnego lokatora</b> .....	51

§ 1. Zgoda jako uprawnienie właściciela oraz konsekwencje jej braku ....	51
I. Ewolucja instytucji zgody w prawie polskim .....	51
II. Koncepcja zgody w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	55
III. Kwestia zgody w przypadku niemieckich wspólnot mieszkańców .....	57
§ 2. Treść i zakres wyrażonej zgody oraz przypadki, w których zgoda nie jest wymagana .....	62
I. Zgoda blankietowa .....	62
II. Czy pierwotny lokator może podnajmując bądź oddać do bezpłatnego używania całość lokalu? .....	63
1. Oddanie przez najemcę w ramach podnajmu całości lokalu według prawa niemieckiego i hiszpańskiego .....	64
III. Zakres zgody .....	67
1. Uprawnienia pierwotnego lokatora do dalszego udostępniania lokalu bądź jego części .....	68
IV. Katalog osób, wobec których zgoda nie jest wymagana .....	72
1. Pojęcie osoby trzeciej w prawie niemieckim a zgoda wynajmującego .....	72
A. Katalog osób, których przyjęcie do lokalu nie wymaga zgody wynajmującego .....	73
B. Sytuacje, w których najemca może domagać się udzielenia zgody przez wynajmującego .....	77
C. Przypadki uzasadniające odmowę wyrażenia zgody przez wynajmującego .....	81
2. Wymóg zgody i wyjątki od niej w prawie hiszpańskim .....	82
3. Osoby trzecie, w stosunku do których odstąpienie do korzystania z lokalu, według prawa polskiego, nie wymaga zgody pierwotnego właściciela .....	84
A. Obowiązek alimentacyjny jako przesłanka usprawiedliwiająca oddanie lokalu/jego części do używania osobom trzecim .....	85
B. Inne ujęcie przepisu dotyczącego zakresu zgody wynajmującego .....	91
C. Oddanie do używania lokalu w ramach prekarium ....	93
§ 3. Roszczenie o udzielenie zgody na udostępnienie lokalu osobie trzeciej przez pierwotnego właściciela/wynajmującego .....	96
I. Roszczenie o wyrażenie zgody przed wypowiedzeniem umowy .....	97
1. Decyzje procesowe wydane w sprawie o wyrażenie zgody na udostępnienie lokalu .....	99
§ 4. Forma zgody i skutki jej niezachowania .....	103

---

I. Forma wyrażenia zgody w prawie niemieckim i hiszpańskim oraz skutki jej niezachowania .....	103
II. Stanowisko prawa polskiego w zakresie formy zgody i skutków jej niezachowania .....	105
§ 5. Zgoda właściciela na udostępnianie lokalu przez SAN .....	110
<b>Rozdział III. Sytuacja prawna osób trzecich korzystających z oddanego do używania lokalu .....</b>	<b>115</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	115
§ 2. Więzy prawne łączące poszczególne podmioty .....	116
I. Relacje pierwotny lokator/najemca (– osoba trzecia: podnajemca/biorący w użyczenie/używający lokalu na podstawie tytułu pochodnego .....	116
1. Regulacja relacji między najemcą a podnajemcą w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	117
2. Status pierwotnego lokatora i osoby trzeciej w świetle prawa polskiego .....	118
II. Więzy prawne pomiędzy pierwotnym właścicielem a osobą trzecią .....	121
1. Relacje pomiędzy wynajmującym a podnajemcą w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	121
2. Relacja pierwotny właściciel – osoba trzecia w prawie polskim .....	123
III. Stosunki pomiędzy pierwotnym właścicielem/wynajmującym a pierwotnym lokatorem/najemcą .....	125
§ 3. Prawa i obowiązki osób trzecich uprawnionych do korzystania z lokalu .....	127
I. Czynnosc i inne opłaty .....	128
1. Ustalenie wysokości czynszu i innych opłat w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	129
2. Wysokość czynszu i innych opłat w świetle przepisów prawa polskiego .....	131
II. Odpowiedzialność za zapłatę czynszu i opłat .....	131
1. Solidarna odpowiedzialność osób korzystających z lokalu za zapłatę czynszu i opłat w regulacji prawa polskiego .....	131
A. Zakres podmiotowy odpowiedzialności za zapłatę czynszu i opłat .....	132
B. Zakres przedmiotowy solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i opłat .....	136
2. Hiszpańskie doświadczenia w kwestii solidarności za zapłatę czynszu .....	137
III. Warunki korzystania z rzeczy przez osoby trzecie .....	140

1. Zasady korzystania z lokalu przez podnajemcę i zakres jego odpowiedzialności w prawie niemieckim oraz hiszpańskim .....	141
2. Zakres odpowiedzialności za korzystanie z lokalu przez osoby trzecie w prawie polskim .....	145
§ 4. Sytuacja podmiotów powiązanych stosunkiem dzierżawy i najmu lokalu z udziałem SAN .....	146
<b>Rozdział IV. Zakończenie stosunku uprawniającego do używania lokalu przez pierwotnego lokatora i osoby trzecie .....</b>	<b>151</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	151
§ 2. Zakończenie stosunku podstawowego i tytułu umożliwiającego korzystanie z lokalu osobie trzeciej na skutek czynności prawnej ....	153
I. Skutki wypowiedzenia najmu (stosunku głównego) dla podnajemcy w świetle przepisów prawa niemieckiego i hiszpańskiego .....	154
II. Stanowisko prawa polskiego w kwestii oceny wpływu zakończenia stosunku pierwotnego, na dalsze istnienie tytułów do korzystania z lokalu przez osoby trzecie .....	159
III. Obrona interesów osoby trzeciej w razie zakończenia pierwotnego stosunku prawnego .....	160
§ 3. Zakończenie stosunku prawnego wskutek śmierci jednej ze stron i innych zdarzeń prawnych .....	169
I. Wstąpienie w stosunek najmu według regulacji niemieckich i hiszpańskich .....	169
II. Prawo polskie a kontynuacja pierwotnego stosunku prawnego w razie śmierci pierwotnego lokatora .....	170
§ 4. Skutki zakończenia tytułów prawnych uprawniających pierwotnego lokatora i osoby trzecie do korzystania z lokalu .....	173
I. Roszczenie o zwrot rzeczy .....	173
1. Podmioty zobowiązane do zwrotu rzeczy w razie wygaśnięcia najmu w prawie niemieckim i hiszpańskim ...	173
2. Prawne aspekty roszczenia o zwrot lokalu w prawie polskim .....	174
A. Postępowanie eksmisyjne w sprawie o zwrot lokalu ...	178
B. Postępowanie eksmisyjne a pojęcie lokatora zaprzęzentowane w uchw. SN z 15.11.2018 r. ....	182
II. Zapłata odszkodowania .....	183
1. Zakres roszczeń o zapłatę za korzystanie z lokalu po wezwaniu do jego wydania w prawie niemieckim i hiszpańskim .....	184

## *Spis treści*

---

2. Zakres roszczeń o zapłatę za dalsze używanie lokalu w prawie polskim .....	186
A. Charakter prawny odpowiedzialności za zapłatę .....	186
B. Wysokość płaconego odszkodowania. Roszczenia odszkodowawcze .....	189
§ 5. Realizacja uprawnienia z art. 13 OchrLokU .....	196
I. Zakres podmiotowy roszczenia z art. 13 ust. 1 OchrLokU a domownicy pierwotnego lokatora .....	198
II. Roszczenie z art. 13 ust. 1 w stosunku do byłych lokatorów ....	202
§ 6. Zakończenie stosunku najmu w przypadku wynajmu lokalu przez SAN .....	205
<b>Zakończenie</b> .....	209

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](http://ksiegarnia.beck.pl)