

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

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Wstęp

Kwestie dotyczące korzystania z lokali mieszkalnych, przez osoby nie tylko będące stronami umów o ich udostępnienie np. najmu, ale także korzystających z nich na podstawie tzw. tytułów pochodnych, nadal pozostają w ścisłym zainteresowaniu autorów i praktyki. Niniejsza publikacja koncentruje się na analizie problematyki korzystania z lokalu nie przez stronę umowy zawartej z właścicielem, ale głównie przez osoby trzecie, przez tę osobę do lokalu mieszkalnego przyjmowane albo na podstawie stosunków obligacyjnych z nimi zawieranych albo na podstawie tytułów pochodnych. W ten sposób powstaje niezwykle ciekawy układ powiązań personalnych wpływających na zakres praw i obowiązków osób zamieszkujących lokal mieszkalny. Stosunki te przestają bowiem funkcjonować tylko na jednej płaszczyźnie właściciel – lokator, ale doznają rozszerzenia na obszar od właściciela niezależny, a pozostający w gestii jego lokatora. Pomimo odrębności i dwuwarstwowego funkcjonowania, stosunki te jednak w wielu miejscach się splatają, czasem kolidując ze sobą, czasami zaś pozwalając na swobodne funkcjonowanie w obrębie poszczególnych regulacji, osób z nimi związanych. W tym aspekcie niezwykle interesująco przedstawiają się wzajemne powiązania pomiędzy pierwotnym właścicielem a pierwotnym lokatorem¹ oraz osobami trzecimi, które wraz z tym ostatnim zamieszkują w lokalu mieszkalnym. Monografia, w zamierzeniu ma obrazować całość zagadnień dotyczących statusu tych osób i przede wszystkim centralnego z tego punktu widzenia pojęcia lokatora, wokół którego koncentruje się układ przepisów podstawowej dla niniejszych rozważań ustawy, czyli ustawy o ochronie praw lokatorów². Definicja ta, jest szeroka i obejmuje nie tylko najemcę, ale także inne (z wyjątkiem własności) tytuły prawne do zajmowania lokalu. Wprawdzie opracowanie niniejsze stara się objąć zakresem rozważań wszelkie tytuły, które uprawniają do korzystania z lokalu, włączając w to także tytuły pochodne, a zatem oparte na związkach prawnorodzinnych (pokrewieństwo, powinowactwo) z pierwotnym lokatorem, jednak głównym punktem odniesienia, jest najbardziej podstawowy, najczęstszy tytuł jakim jest najem. To umowa, która gdy chodzi o praktykę obrotu w zakresie tytułów uprawniających do korzystania z lokalu przeważa, co widać przede wszystkim w analizowanych orzeczeniach, poglądach doktrynalnych, także zagranicznych. Pomimo tego jednak, mając na uwadze szeroką definicję lokatora zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU w pracy zwykle posługują się terminologią ustawową. Zatem w układzie personalnym,

¹ O terminologii opisującej podmioty uczestniczące w tym trójstronnym układzie, zob. dalej.

² Ustawa z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172).

w którym uczestniczą także osoby trzecie zamieszkujące wraz z lokatorem, w terminologii pojawiają się określenia: pierwotny właściciel, pierwotny lokator oraz osoby trzecie/lokatorzy. Pojęcie pierwotnego właściciela/lokatora jest tu o tyle wygodne, że podkreśla i klaruje rozważania w tym złożonym układzie. Oznacza on w przypadku pierwotnego właściciela osobę/podmiot, który dysponując tytułem do lokalu, udostępnia go na podstawie umowy innej osobie/podmiotowi. Gdyby poprzestać na tym układzie wystarczająca byłaby tu terminologia ustawowa: właściciel-lokator. Jednak w momencie, gdy dotychczasowy lokator decyduje o dalszym udostępnieniu do korzystania z lokalu, obydwie dotychczasowe strony stosunku prawnego otrzymują przymiotnik pierwotny, co prowadzi do powstania więzi pomiędzy pierwotnym właścicielem/pierwotnym lokatorem a osobami trzecimi (które też jak wynika z dalszej analizy są lokatorami w rozumieniu art. 2 OchrLokU). Osoby trzecie zatem to osoby, które na podstawie tytułów pochodnych czy więzi obligacyjnych, które zawiązują z pierwotnym lokatorem, korzystają razem z nim z lokalu mieszkalnego. Nie zawsze jednak terminologia ta jest konsekwentnie stosowana, z uwagi na fakt, że problematyka związana z korzystaniem z lokalu przez osoby trzecie, jest często obrazowana na przykładzie najmu. Używam wtedy słownictwa charakterystycznego dla tej umowy, a zatem sięgam do terminów określających pozycję poszczególnych stron jak: wynajmujący, najemca, podnajemca (czy osoby korzystające z lokalu na podstawie tytułów pochodnych). Jak wskazałam wyżej, mieszczą się one w terminologii ustawowej OchrLokU. Zabieg ten jest uzasadniony z trzech powodów. Po pierwsze, inne ustawodawstwa, których rozwiązania prawne w analizowanej kwestii mnie interesują (Niemcy i Hiszpania), nie znają pojęcia lokatora w znaczeniu jakie przypisuje mu OchrLokU. Rozwiązania legislacyjne w tych państwach w zakresie analizowanej kwestii zamykają się po prostu w obrębie regulacji najmu, która jest podstawowym sposobem na udostępnianie lokalu przez wynajmującego. Po drugie natomiast, używanie pojęcia najemcy/wynajmującego w sytuacji, gdy chodzi także o lokatora w znaczeniu OchrLokU, jest podyktowane faktem, że najczęściej to najem kojarzony jest z tytułem prawnym umożliwiającym za odpłatnością korzystanie z lokalu. Pomijając prawa spółdzielcze, podobnie jak w innych państwach, to ta umowa, zwłaszcza gdy chodzi o lokale mieszkalne, jest bardzo często stosowana przy nawiązaniu podstawowego stosunku prawnego umożliwiającego korzystanie z lokalu³. Pomimo zatem tego, że pojęcie lokatora obejmuje też częsty w praktyce

³ Po pierwsze, od połowy 2007 r., co do zasady, spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Po drugie, zauważyć należy, że w prasie pojawiają się też stanowiska, oparte na danych GUS-u, informujące także o malejącej roli spółdzielni mieszkaniowych w zakresie oddawania nowych mieszkań wprawdzie w porównaniu do oddających nieruchomości deweloperów, ale to też jest wyznacznik coraz mniejszego udziału w rynku pierwotnym. Oferty sprzedaży mieszkań spółdzielczych obserwuje się najczęściej na rynku wtórnym, zob. A. Gawrońska, Mało mieszkań od spółdzielni, źródło: rp.pl/nieruchomosci/art18465571-malo-mieszkan-od-spoldzielni, 5.8.2021 r., dostęp: 10.12.2021 r. Trzeba jednak pamiętać, że jednym z założeń Narodowego Planu Mieszkaniowego jest właśnie rozwój spółdzielczości mieszkaniowej, zob. opis NPM, publikacja z 21.2.2020 r., gov.pl/web/roz-

tytuł praw spółdzielczych, analizę odniesioną do najmu w tych obszarach, gdy chodzi zwłaszcza o pewne generalne rozwiązania dla udostępniania lokalu kolejnym osobom trzecim niezwiązanym bezpośrednim stosunkiem prawnym z wynajmującym/właścicielem, można także odnieść w zakresie podobnych problemów występujących w ramach tych tytułów. Przykładem może być, mająca centralne znaczenie dla rozważań w niniejszej monografii, kwestia zgody właściciela na udostępnienie lokalu osobom trzecim. Już w tym miejscu można zauważyć, że w zakresie praw spółdzielczych zgoda ta właściwie nie jest uprawnionemu potrzebna, stąd też proponowane w pracy rozwiązania charakterystyczne dla najmu, w tych przypadkach znacznie ograniczające wolność najemcy w porównaniu do uprawnionego z tytułu prawa spółdzielczego, dla tego ostatniego prawa nie mają wielkiego znaczenia. Kwestia zgody w zakresie umowy najmu czy użyczenia staje się niezwykle istotnym czynnikiem wpływającym na ocenę stosunków prawnych łączących poszczególne osoby, o czym będzie mowa zwłaszcza z perspektywy analizy jednego z ostatnich stanowisk SN w tej kwestii. Natomiast, w sytuacji występowania istotnych różnic w ocenie sytuacji prawnej osób zajmujących lokal na podstawie różnych tytułów prawnych, wywodzonych od pierwotnego lokatora zajmującego lokal na podstawie praw spółdzielczych, służebności, czy też praw pochodnych, staram się je wyeksponować i podkreślić. Po trzecie wreszcie, koncentrowanie się za każdym razem na różnorodności tytułów uprawniających osoby trzecie do korzystania z lokalu, może być przyczyną niejasności w obrazie dokonywanej analizy. Odwołanie się do najbardziej podstawowego tytułu jakim jest najem, tam, gdzie umowa ta stwarza podstawowe w analizowanej kwestii rozwiązania, jest także pewnym zabiegiem mającym na celu utrzymanie transparentności rozważań. Powyższe trzy argumenty, nie znaczą jednak, że analiza została ograniczona tylko do najmu jako tytułu uprawniającego do zajmowania przez osoby trzecie lokalu, z którego też na podstawie tego tytułu korzysta już pierwotny lokator. Nie byłby to prawidłowy wniosek i pomijałby rzeczywistość także

woj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy, dostęp: 20.3.2022 r. Według danych dostępnych w Internecie, Polska jeszcze w 2016 r. była na czele krajów UE z największą liczbą członków spółdzielni, ok. 4 mln (zob. A. Prajsnar, Polska krajem o rozwiniętej spółdzielczości mieszkaniowej, mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/prawo/749827,Polska-krajem-o-rozwiniętej-spoldzielczosci-mieszkaniowej.html, 12.12.2016 r., dostęp: 10.12.2021 r.; podczas gdy z prezentowanego wyżej raportu Eurostatu wynika, że jedynie ok. 4% Polaków korzysta z mieszkań na podstawie najmu (czyli zakładając, że populacja w Polsce wynosi ok. 38 mln ludzi, stanowi to ok. 1,5 najemców, zob. też: 4% Polaków wynajmuje mieszkanie. To prawie 8 razy mniej niż w reszcie Europy, publikacja przez ISB News z 24.6.2021 r., 300gospodarka.pl/news/4-polakow-wynajmuje-mieszkanie-to-prawie-8-razy-mniej-niz-w-reszcie-europy, dostęp: 10.12.2021 r.; jednak inaczej o tych liczbach wypowiada się T. Bojć, który w artykule M. Łukasika, Rynek mieszkań w Polsce. „Wstydzimy się najmu, a kredyt traktujemy jak wolność” (publikacja z 20.3.2021 r.) twierdzi, że: „Według GUS-u rynek najmu stanowi nieco ponad 4 proc. całego zasobu mieszkaniowego. To kompletna bzdura. Wystarczy zliczyć deklaracje podatkowe osób zarabiających na najmie, by bezpiecznie stwierdzić, że ten rynek jest co najmniej dwa razy większy. Niewykluczone też, że stanowi kilkanaście procent. Problem w tym, że nikt tego nie pilnuje i dokładnie nie liczy”, money.pl/gospodarka/mieszkanie-6619817790454432a.html, dostęp: 11.12.2021 r.

odrębne zagadnienia charakterystyczne dla innych tytułów, z którymi konfrontuje się praktyka i literatura, a które obrazują złożoność problematyki, w zakresie źródeł, poza najmem, rodzących uprawnienie do korzystania z lokalu. Chodzi tu nie tylko o wskazane wyżej prawa, ale też o specyfikę tytułów pochodnych czy *quasi*-najmu.

Sama umowa najmu, czy wynikający z niej stosunek najmu wraz z prawami i obowiązkami stron umowy, nie stanowi jednak w istocie rzeczy centralnego zagadnienia w niniejszej monografii. Jest nim natomiast fragment regulacji z zakresu udostępnienia przez najemcę (czy szerzej: lokatora) innym osobom lokalu przez niego zajmowanego. Tworzy się wtedy, jak wskazałam wyżej, niezwykle ciekawy układ, w który uwikłane są nie tylko strony umowy najmu pierwotnego (innego stosunku prawnego), ale także osoby, które z wynajmującym (pierwotnym właścicielem) umowy takiej nie zawierały, aczkolwiek w świetle prawa uprawnione są do zajmowania jego lokalu. W pewnych sytuacjach zatem, pomimo braku bezpośredniego związku, prawo stwarza między tymi osobami trzecimi a pierwotnym właścicielem swoiste więzi. Pomimo że zagadnienie wydaje się na pierwszy rzut oka być mało praktyczne, jak pokazuje doktryna i orzecznictwo, zwłaszcza zagraniczne, w państwach gdzie najem jest formą częściej stosowaną niż w Polsce⁴, powstaje szereg problemów związanych właśnie z tak ukształtowanym układem personalnym. Dodatkowo, o czym będzie jeszcze mowa, analiza ta staje się aktualna wobec wprowadzenia do polskiego systemu instytucji Społecznych Agencji Najmu, które jako dzierżawca lokalu, z jednej strony, i jego wynajmujący z drugiej, pełnią rolę swoistego łącznika między właścicielem lokalu mieszkalnego a najemcą.

W niniejszej publikacji jedną z ważniejszych kwestii wokół której ogniskują się rozważania, stanowi zgoda wynajmującego/pierwotnego właściciela na udostępnienie lokalu osobom trzecim, która to instytucja od pewnego czasu jest przedmiotem zainteresowania polskiego SN, z uwagi na wykładnię pojęcia lokatora zawartego w OchrLokU. Chodzi w szczególności o stanowisko SN wyrażone w uchwale z 2018 r.⁵ (bliższa analiza w Rozdziale I). Z jego tezy wynika, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688² KC, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU. Tak szeroko przyjęte założenie o potrzebie objęcia pojęciem lokatora także osób, które nawet przy wyraźnym sprzeciwie właściciela zostają do lokalu przez najemcę wpuszczone, wywołuje pewne wątpliwości. Moim zdaniem, stanowisko to jednak wymaga pewnej modyfikacji. Natomiast fakt, że w orzecznictwie dominować zaczyna ocena wy-

⁴ Z tabelą, w której zaprezentowano procentowy udział najmu (m.in. po cenach rynkowych), można się zapoznać na stronie Eurostatu, ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics#Tenure_status, dostęp: 8.12.2021 r. Artykuł pt. Archive: Housing statistics; są to dane na 2018 r., ale widać w nich, że w Polsce udział najmu rynkowego to jedynie 4,3% (w porównaniu do 11,7% najmu z czynszem zredukowanym) – w artykule tym załączony jest także dokument pt. Housing statistics: tables and figures, z którego dokładnie wynikają dane procentowe.

⁵ Uchw. SN z 15.11.2018 r., III CZP 49/18, Biul. SN 2018, Nr 11.

żej przedstawiona⁶, wywołuje zainteresowanie tematem więzi pomiędzy osobami uwikłanymi w stosunki umożliwiające korzystanie z lokali mieszkalnych. Jest to jednocześnie przyczyna podjęcia badań prawnoporównawczych, mających na celu zestawienie przyjętych przez ustawodawcę niemieckiego i hiszpańskiego rozwiązań dotyczących opisanego układu sytuacyjno-personalnego w przypadku korzystania z lokali mieszkalnych. Rynek najmu w Niemczech należy do jednych z największych w UE, stąd niezwykle ciekawe są doświadczenia z praktyki orzeczniczej i doktryny niemieckiej w tym aspekcie. Hiszpański rynek, wprawdzie nie jest aż tak duży (chociaż i tak większy niż polski)⁷, niemniej prawo hiszpańskie, podobnie jak polskie, reguluje kwestie związane z najmem w dwóch podstawowych aktach prawnych: w Kodeksie cywilnym i szczegółowo odnoszącej się do najmu ustawie z 1994 r. o najmach w obszarze miejskim⁸. Przykłady rozwiązań prawnych istniejących w tych dwóch systemach prawnych, reprezentujących państwa należące do grupy mających największy i średni odsetek osób zajmujących lokale na podstawie najmu (wciąż większy niż w Polsce), dają pewne możliwości skonfrontowania rozwiązań przygotowanych przez polskiego ustawodawcę w kierunku rozwijania rynku najmu lokali mieszkalnych Polsce.

Zagadnienia analizowane w niniejszym opracowaniu są istotne z perspektywy także praw pierwotnego lokatora, który przecież w lokalu, w którym koncentruje swoje centrum życiowe, powinien mieć zapewnioną swobodę w zakresie decyzji, z kim chce zamieszkać. Jest to zagadnienie do tej pory w polskiej literaturze nieopracowane w sposób kompleksowy, a jedynie przedstawiony w komentarzach do poszczególnych przepisów czy pojedynczych wypowiedziach doktrynalnych. Metoda prawnoporównawcza zastosowana obok metody dogmatycznej, daje możliwość przesłedzenia różnych rozwiązań w szczegółowych zakresach i jednocześnie dzięki nim możliwe jest stworzenie wniosków, także postulatów *de lege ferenda* odnośnie do analizowanych kwestii.

Założeniem niniejszej monografii jest przede wszystkim zwrócenie uwagi polskiego ustawodawcy i sądów na konieczność przywiązywania przez nie większej uwagi do instytucji zgody właściciela lokalu, otwierającej drogę do bezkonfliktowego korzystania z zajmowanego już najczęściej przez pierwotnego lokatora/najemcę lokalu. Kwestia ta, pomijając prawa spółdzielcze, nabiera coraz istotniejszego znaczenia, z uwagi na zmiany, jakie w kwestii najmu dokonują się na polskim rynku. Przynajmniej, gdy

⁶ Wcześniej, bo w post. SN z 22.3.2017 r., III CZP 64/16, Biul. SN 2017, Nr 3, kwestia kwalifikacji jako lokatora osoby, która korzysta z lokalu na podstawie stosunku prawnego zawartego z najemcą, aczkolwiek bez zgody właściciela, została jedynie zasygnalizowana; aktualnie wprost odwołanie się do uchw. SN z 15.11.2018 r. można przykładowo wskazać w: wyr. SR w Żywcu z 14.1.2019 r., I C 3050/17; wyr. SR w Gdyni z 5.3.2019 r., I C 64/19; wyr. SO w Warszawie z 5.10.2021 r., IV Ca 127/19; w szerokim znaczeniu jakie wynika z uchwały SN, jak się wydaje: SR w Łodzi w wyr. z 16.2.2021 r., VIII C 617/20.

⁷ Według danych Eurostatu w 2018 r., w Niemczech na podstawie najmu na zasadach rynkowych mieszka 40,8% ludności, na podstawie najmu z czynszem regulowanym lub bezpłatnie 7,7%; podczas gdy w Hiszpanii odsetek ten wynosił odpowiednio 15,35% oraz 8,4%.

⁸ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

idzie o ustawowe ramy. Nieco rozruchu i tym samym większych możliwości związanych z realizacją potrzeb mieszkaniowych dostarczają zmiany w OchrLokU w zakresie najmu instytucjonalnego⁹. Potwierdzenia pewnego ożywienia w tym sektorze dostarczają doniesienia prasowe, z których wynika, że na polskim rynku inwestują zagraniczne podmioty¹⁰, takie jak skandynawski fundusz NREP, który chce w ciągu 5 lat mieć w Polsce 10 tys. mieszkań na wynajem¹¹. Ponadto niemiecka firma TAG Immobilien, która według informacji podanych przez niemiecką spółkę: „W połączeniu z istniejącą spółką zależną Vantage Development SA, TAG Immobilien przyspieszy budowę największego portfela mieszkań na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście, Krakowie i Łodzi, zawierającego ponad 20 tys. lokali do 2028 roku”¹². Powstają także polskie podmioty, które za cel stawiają sobie zwiększenie puli mieszkań na wynajem, także przy wykorzystaniu mechanizmów najmu instytucjonalnego¹³.

Duże zmiany może przynieść też ruch polskiego ustawodawcy w zakresie zwiększenia zaangażowania najmu w rynku mieszkaniowym w obszarze tzw. budownictwa czy najmu społecznego. Zmiany, które zaczęły obowiązywać niedawno, mają rynek najmu otworzyć w szczególności dla osób, których dochody nie wystarczają na wynajęcie lokalu po stawkach rynkowych. Najwięcej zmian i zainteresowania umową najmu i wynikającymi stąd problemami przyniósł Narodowy Program Mieszkaniowy¹⁴, którego założenia „miały się koncentrować na czterech priorytetach: 1) dostępne mieszkania (pakiet „Mieszkanie+”); 2) stabilne i efektywne finansowanie; 3) nowoczesne, efektywne energetycznie i bezpieczne technicznie mieszkania; 4) dobre prawo. Wszystkim przypisano po trzy działania, po czym dla każdego priorytetu przedstawiono przewidywane instrumenty. Z punktu widzenia omawianej tu tematyki najmu ważne są prio-

⁹ Najem instytucjonalny wprowadzony na podstawie art. 119 pkt 4 ustawy z 20.7.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529).

¹⁰ Zob. P. Słowik, Od własności do najmu, czyli Polak już nie kupi mieszkania, money.pl/go/spodarka/od-wlasnosci-do-najmu-czyli-polak-juz-nie-kupi-mieszkania-opinia-6707138117192480a.html, 21.11.2021 r., dostęp: 23.11.2021 r.

¹¹ P. Słowik, Od własności, powołuje tu artykuł P. Berłowskiego, Nordyckie miliardy już płyną do Polski, publikacja z 14.11.2021 r., który podał tę informację jak pierwszy.

¹² Informuje o tym Business Insider w artykule: Bricks Acquisitions z grupy Goldman Sachs sprzedaje spółkę deweloperską Robyg za 2,5 mld zł. Dzięki transakcji nabywca, niemiecka firma TAG Immobilien, chce stać się czołowym graczem na rynku mieszkań na wynajem w Polsce, businessinsider.com.pl/gielda/duza-transakcja-na-ryнку-nieruchomosci-tag-immobilien-przejmuje-robyga/qz2ng2q, 23.12.2021 r., dostęp: 20.3.2022 r.

¹³ M. Łukasik, Rynek mieszkań w Polsce. „Wstydźmy się najmu, a kredyt traktujemy jak wolność”, publikacja z 20.3.2021 r.; money.pl/gospodarka/mieszkanie-6619817790454432a.html, dostęp: 11.12.2021 r.

¹⁴ NPM „to dokument strategiczno-programowy, który wyznacza główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 r. Został przyjęty 27 września 2016 r. uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów”, gov.pl/web/rozwoj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy, dostęp: 20.3.2022 r.

rytety 1 i 4¹⁵. To właśnie także zagadnienia możliwości swobodnej realizacji własnych planów życiowych, w tym możliwości podejmowania decyzji przez najemcę o przyjmowaniu bądź nie osób trzecich do mieszkania, wpisują się w wyżej wskazane założenie Nr 4. Do powyższego dodać należy, że nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie do polskiego systemu prawnego Społecznych Agencji Najmu (SAN). Te podmioty w celach realizacji zadań zapewnienia i zwiększenia dostępności mieszkań, dla osób o niskich dochodach, zawierają umowy dzierżawy, a następnie podnajmują je zakwalifikowanym do udziału w programie osobom¹⁶. Zgoda właściciela na dalsze oddanie lokalu przez SAN, która jest w tym układzie warunkiem koniecznym, może okazać się dla owego właściciela decyzją nieco kłopotliwą. Stąd też wskazany obszar wymaga odniesienia pojęcia zgody właściciela i konsekwencji jej wyrażenia w aspekcie obowiązujących regulacji.

Oprócz SAN, ustawa wprowadziła jeszcze Społeczne Inicjatywy Mieszkaniaowe, które zgodnie z art. 24 ust. 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹⁷ objęły także istniejące dotychczas Towarzystwo Budownictwa Społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa¹⁸.

Wszystkie powyższe argumenty pozwalają zatem umiejscowić najem, w zakresie korzystania z lokalu, także przez osoby trzecie, jako główny tytuł, na podstawie którego właściciel udostępnia do korzystania lokatorowi swój lokal mieszkalny.

Analizę zagadnień rozpoczyna Rozdział I, w którym przedstawiono kluczowe pojęcia mające zasadnicze znaczenie dla całości pracy. Podstawowe jest tu pojęcie lokatora. Rozdział II stanowi jego kontynuację i omawia najważniejszą z perspektywy udostępnienia lokalu osobom trzecim instytucję zgody pierwotnego właściciela, a analiza dotyczy też skutków jej wyrażenia i zawarcia umowy bez zgody pierwotnego właściciela. Rozdział III skupia się na analizie stosunków prawnych pomiędzy poszczególnymi stronami umów zawartych w związku z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przez osoby trzecie, jak też i korzystającymi z tych lokalów na podstawie tytułów pochodnych. Ostatni zaś rozdział skupia się na zakończeniu stosunku podstawowego i innych tytułów umożliwiających korzystanie z lokalu oraz konsekwencjach z tym związanych, zwłaszcza z perspektywy ewentualnego postępowania eksmisyjnego.

Pracę zwińcza krótkie podsumowanie zawierające rozwiązania *de lege ferenda*.

¹⁵ E. Bończak-Kucharczyk, Zmiany zasad najmu w kontekście Narodowego Programu Mieszkaniaowego, w: A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego, Warszawa 2019, s. 25 (źródło: habitat.pl/o-sytuacji-mieszkaniaowej-w-polsce/, dostęp: 12.12.2021 r.).

¹⁶ Zob. A. Glusińska, M. Tulipan, Doświadczenia z działalności Społecznej Agencji Najmu w Warszawie, w: A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Mieszkalnictwo w Polsce, s. 102.

¹⁷ Ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.).

¹⁸ Dz.U. z 2021 r. poz. 11 ze zm.

Materiały do opracowania zagadnień z zakresu prawa niemieckiego i hiszpańskiego w przeważającej części pochodzą z biblioteki Instytutu *Maxa Plancka* w Hamburgu, w którym to przebywałam na dwumiesięcznym stypendium od września do listopada 2020 r.¹⁹

¹⁹ Stypendium przyznane przez *Max Planck Institute for Comparative and International Private Law*, Hamburg w ramach badań obszaru „Derivative titles in tenancy agreement of premises”.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl