

Spis treści

Wykaz skrótów	11
Słowo wstępne	17
Rozdział I	
Prawo do mieszkania jako zagadnienie konstytucyjnoprawne — zarys problematyki	21
Rozdział II	
Międzynarodowe standardy ochrony prawa do mieszkania	38
1. Przegląd uregulowań prawnomiędzynarodowych na temat własności i prawa do mieszkania.....	38
1.1. Internacjonalizacja praw człowieka — wzmianka.....	38
1.2. System ONZ.....	39
1.3. System Rady Europy.....	42
1.4. System Unii Europejskiej.....	49
1.5. System Rady Europy a system Unii Europejskiej — wzmianka.....	55
1.6. Podsumowanie.....	57
2. Ochrona własności „w sprawach mieszkaniowych” w świetle orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka.....	60
Rozdział III	
Prawo do mieszkania przed jego konstytucjonalizacji	83
1. Okres międzywojenny.....	83
2. Okres PRL (lata 1944-1989).....	88
2.1. Koncepcja własności i jej typologia.....	88
2.2. „Renesans” własności osobistej w latach 80. XX w.....	94
2.3. Upaństwowienie środków produkcji — wzmianka.....	98
2.4. Sytuacja prywatnych właścicieli zasobów mieszkaniowych.....	101

2.5. Formy prawne korzystania z mieszkania.....	105
2.5.1. Uwagi wstępne.....	105
2.5.2. Najem lokali i publiczna gospodarka lokalami.....	106
2.5.3. Mieszkania zakładowe.....	113
2.5.4. Spółdzielcze prawa do lokali.....	117
2.5.5. Odrębna własność lokali.....	123
2.6. Podsumowanie.....	125
3. Okres transformacji ustrojowej (lata 1989-1997).....	128
3.1. Koncepcja własności prywatnej.....	128
3.2. Własność osobista w Konstytucji z 1989 r.....	135
3.3. Przeobrażenia stosunków własnościowych — wzmianka.....	137
3.4. Przemiany w prawie i polityce mieszkaniowej.....	139
3.4.1. Postulowane kierunki reformy prawa mieszkaniowego.....	139
3.4.2. „Odpowiedź legislacyjna”.....	141
3.4.3. Proces wyprzedaży mieszkań państwowych i komunalnych.....	143
3.4.4. „Przymusowe uwłaszczenie” gmin mieszkaniami zakładowymi.....	146
3.4.5. Dalsze reformy prawa mieszkaniowego.....	146

Rozdział IV

Konstytucjonalizacja prawa do mieszkania.....	157
1. Aksjologia Konstytucji z 1997 r.....	157
2. Zakres ingerencji w prawa zasadnicze w świetle Konstytucji z 1997 r. ...	164
2.1. Prezentacja problemu.....	164
2.2. Zasada proporcjonalności.....	165
2.3. Koncepcja „istoty” praw i wolności jednostki.....	169
3. Własność i prawo do mieszkania w Konstytucji z 1997 r.....	170
3.1. Charakter prawny norm konstytucyjnych wystawiających gwarancję własności i prawo do mieszkania.....	170
3.1.1. Uwagi wstępne.....	170
3.1.2. Prawa i wolności osobiste i polityczne oraz prawa ekonomiczne, socjalne i kulturalne.....	171
3.1.3. Prawa podmiotowe i zasady polityki państwa (normy programowe).....	172
3.1.4. „Prawa-uprawnienia” i „prawa-instytucje”.....	183
3.1.5. Własność i prawo do mieszkania — podobieństwa i różnice norm konstytucyjnych (podsumowanie).....	185
3.2. Własność w Konstytucji z 1997 r.....	188

3.2.1. Ogólna charakterystyka konstytucyjnych postanowień o własności.....	188
3.2.2. Konstytucyjne ujęcie własności w ocenie nauki prawa i orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego.....	191
3.3. Prawo do mieszkania w Konstytucji z 1997 r.....	231
3.3.1. Prezentacja unormowań statuujących konstytucyjne prawo do mieszkania.....	231
3.3.2. Zakres podmiotowy art. 75 i art. 76 Konstytucji z 1997 r....	231
3.3.3. Treść prawa do mieszkania — wytyczne ustrojodawcy.....	235
3.3.4. Pojęcie „własnego” mieszkania i jego wykładnia.....	240
3.3.5. Pojęcie „lokatora” oraz potrzeba i cele ochrony jego praw....	244
3.3.6. Ochrona lokatora przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.....	254
4. Znaczenie konstytucyjnej analizacji prawa do mieszkania.....	255
4.1. Konstytucja jako <i>lex suprema</i>	255
4.2. Obowiązek dostosowania ustawodawstwa zwykłego do standardów konstytucyjnych.....	258

Rozdział V

Polityka sprzyjania zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych

(art. 75 ust. 1 Konstytucji 97).....	264
1. „Zastana” sytuacja mieszkaniowa w Polsce.....	264
2. Instrumenty polityki mieszkaniowej władz publicznych.....	267
2.1. Katalog instrumentów polityki mieszkaniowej.....	267
2.2. Finansowe instrumenty polityki mieszkaniowej.....	270
3. Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych — uwagi ogólne....	280
4. Nurt „socjalno-uwłaszczeniowy” w działalności legislacyjnej.....	284
4.1. Ogólna charakterystyka nurtu „socjalno-uwłaszczeniowego”....	284
4.2. Przekazywanie zakładowych budynków mieszkalnych i uprawnienia najemców w takich budynkach — zmiany „pokonstytucyjne”.....	289
4.3. Mieszkania spółdzielcze.....	295
4.3.1. Uprawnienia najemców mieszkań spółdzielczych, będących wcześniej mieszkaniami zakładowymi.....	295
4.3.2. „Preferencyjne przekształcenia” spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności.....	299
4.4. Nowe zasady zbywania mieszkań „okołopaństwowych”.....	304
4.5. „Sanacyjny” typ regulacji prawnych w dziedzinie „uwłaszczeń” najemców lokali mieszkalnych.....	315

4.6. Podsumowanie.....	323
5. Spółdzielczość mieszkaniowa.....	324
5.1. Wprowadzenie.....	324
5.2. Reforma spółdzielczości mieszkaniowej.....	327
5.2.1. Ogólna ocena ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych....	327
5.2.2. Status prawny spółdzielni mieszkaniowych.....	328
5.2.3. Cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych....	335
5.2.4. Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych.....	340
6. Najem lokali mieszkalnych.....	413
6.1. Wprowadzenie.....	413
6.2. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych z 1994 r. jako sprawdzian „sprawności dostosowawczej” ustawodawcy zwykłego.....	416
6.2.1. Zakres przedmiotowy ustawy.....	416
6.2.2. Nowy model najmu lokali mieszkalnych.....	421
6.2.3. Sytuacja prawna dotychczasowych najemców i wynajmujących.....	432
6.2.4. Reżim prawny czynszów regulowanych.....	439
6.2.5. Trybunał Konstytucyjny wobec pozycji prawnej właścicieli prywatnych jako wynajmujących.....	442
6.3. Reforma prawa o najmie lokali mieszkalnych.....	452
6.3.1. Koncepcja reformy z 2001 r.....	452
6.3.2. Zakres przedmiotowy ustawy o ochronie praw lokatorów....	455
6.3.3. Reżimy prawne najmu lokali mieszkalnych — katalog.....	459
6.3.4. Ogólny reżim prawny najmu lokali mieszkalnych (kodeks cywilny).....	459
6.3.5. „Powszechne” przepisy o najmie lokali mieszkalnych w ustawie o ochronie praw lokatorów.....	465
6.3.6. Modyfikacja modelu najmu lokali mieszkalnych w budynkach towarzystw budownictwa społecznego (TBS).....	469
6.3.7. Publiczny zasób mieszkaniowy.....	476
6.3.8. Mieszkaniowy zasób gminy.....	484
7. Lokale socjalne.....	502
8. Dodatki mieszkaniowe.....	510
8.1. Sens prawny i cel instytucji.....	510
8.2. Dodatki mieszkaniowe w ustawie o najmie lokali mieszkalnych z 1994 r.....	511
8.3. Dodatki mieszkaniowe w świetle ustawy z 2001 r.....	518

Rozdział VI

Ochrona praw lokatorów (art. 75 ust. 2 Konstytucji 97)	531
1. Problematyka konstytucyjnoprawna.....	531
2. Koncepcja legislacyjna ochrony praw lokatora.....	534
3. Podmiotowy i przedmiotowy zakres ochrony praw lokatora.....	542
4. Środki ochrony praw lokatora.....	552
4.1. Środki ochronne w ustawie o ochronie praw lokatorów — wprowadzenie.....	552
4.2. Ochrona trwałości lokatorskiego stosunku prawnego.....	554
4.2.1. Dawne środki ochrony.....	554
4.2.2. Aktualne środki ochronne.....	557
4.3. Ochrona praw lokatora w spółdzielni mieszkaniowej.....	574

Rozdział VII

Ochrona lokatora przed nieuczciwymi opłatami

(art. 76 Konstytucji 97)	583
1. Podstawa konstytucyjna.....	583
2. Główne problemy legislacyjne („zaszłości" historyczne i regulacja <i>pro futuro</i>).....	585
3. Opłaty „lokatorskie", czyli polskie „prawo czynszowe".....	590
3.1. Główne zasady „prawa czynszowego".....	590
3.2. Reglamentacja podwyżek opłat za używanie lokalu.....	594
3.2.1. Pierwotna koncepcja ochrony lokatora przed nieuczciwymi opłatami za używanie lokalu.....	594
3.2.2. Reforma pierwotnej koncepcji ochrony lokatora przed nieuczciwymi opłatami za używanie lokalu.....	602
3.2.3. „Reforma reformy" koncepcji ochrony lokatora przed nieuczciwymi opłatami za używanie lokalu, czyli aktualny stan prawny.....	623
3.3. Opłaty niezależne od właściciela.....	644

Rozdział VIII

Inne formy prawne ochrony lokatorów	646
1. Wstąpienie w stosunek najmu.....	646
1.1. Sens prawny i cel instytucji.....	646
1.2. Ewolucja rozwiązań normatywnych.....	648
1.3. Aktualny stan prawny.....	658
1.4. Instytucje podobne (roszczenie domowników beneficjenta lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego) — porównanie... ..	670

Spis treści

2. Eksmisja z lokali mieszkalnych.....	673
2.1. Ewolucja rozwiązań normatywnych.....	673
2.2. Aktualny stan prawny.....	682
Podsumowanie.....	707
Postówie, czyli dalsze losy prawne spółdzielczości mieszkaniowej.....	727
Wykaz aktów prawnych.....	793
Wykaz literatury.....	801
Wykaz orzeczeń.....	825