

Andrzej Wiśniewski

"Najem, mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami", Z. Radwański, Warszawa 1961 : [recenzja]

Palestra 5/11(47), 47-48

1961

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

książkami z zakresu prawa cywilnego² omawiane opracowanie stanowi komplet wzorów pism i czynności w postępowaniu sądowym.

Książka zawiera przeszło 450 wzorów, najczęściej spotykanych i potrzebnych. Nie wyczerpują one oczywiście wszystkich sytuacji, jakie mogą powstać w praktyce, jednakże autorzy dążyli do maksymalnego uwzględnienia różnych sytuacji procesowych.

Książka składa się z trzech części.

Pierwsza z nich zawiera uwagi ogólne o czynnościach sądowych, a w dwu następnych zamieszczone są usystematyzowane wzory.

W części drugiej autorzy zamieścili wzory zarządzeń sędziowskich oraz postanowienia sądu dla nieletnich, a w części trzeciej — orzeczenia sądów. W ramach poszczególnych części wzory usystematyzowane są w zasadzie w kolejności stadium procesowego i w części drugiej obejmują: zarządzenia ogólne, zarządzenia przed rozprawą główną, postanowienia i zarządzenia przed rozprawą główną w sprawach nieletnich, zarządzenia przed rozprawą rewizyjną, zarządzenia w postępowaniu zażaleniowym, zarządzenia przewodniczącego rozprawy, zarządzenia po rozprawie głównej, wykonanie orzeczeń w sprawach nieletnich oraz zarządzenia po rozprawie rewizyjnej.

Część trzecia zawiera: postanowienia sądu I instancji przed rozprawą, postanowienia sądu na rozprawie, postanowienia sądu rewizyjnego poza rozprawą, postanowienia sądu I instancji po rozprawie oraz wyroki.

Poszczególne wzory (lub też grupy wzorów) opatrzone są szeregiem uzupełniających je uwag. Uwagi te są niejednokrotnie krótkim komentarzem do przepisów dotyczących danej sytuacji procesowej. W uwagach jest mowa nie tylko o formie czynności, lecz także o tym, jakie przepisy zastosować, co wziąć pod uwagę, jakie wyznaczyć terminy, jak czynność uzasadnić itp. Uwagi, mające na celu ujednolicenie praktyki; opierają się na treści obowiązujących przepisów prawnych, orzecznictwie, literaturze, przepisach regulaminu sądowego i instrukcji sądowej oraz na pismach okólnych Ministerstwa Sprawiedliwości.

Odnalezienie potrzebnego wzoru ułatwia skorowidz zamieszczony na końcu książki oraz szczegółowy, bo wyliczający wszystkie wzory, spis treści.

*

Z. Radwański: *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*. Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk, PWN. Warszawa 1961, s. 240.

Od czasu wprowadzenia u nas publicznej gospodarki lokalami wyłoniła się kwestia, jakie skutki cywilnoprawne pociąga za sobą decyzja władzy administracyjnej przydzielająca mieszkanie. Pytanie to powstaje zresztą nie tylko u nas, ale wszędzie tam, gdzie zostały wprowadzone administracyjne formy dystrybucji lokali.

² J. Policzekiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek: *Czynności sądowe w sprawach cywilnych. Wzory i komentarz*. Wyd. Prawn. Warszawa 1959.
J. Policzekiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek: *Wzory pism procesowych w sprawach cywilnych*. Wyd. II poprawione i powiększone. Wyd. Prawn. Warszawa 1960.

Na pytanie to, w zależności od systemu prawnego, można udzielić różnych odpowiedzi. Tak więc możliwe jest rozwiązanie, że przydział nie rodzi żadnych w ogóle skutków cywilnoprawnych, powodując tylko powstanie stosunków administracyjnoprawnych. Konstrukcja taka odpowiada ścisłemu, tradycyjnemu rozdziałowi stosunków cywilnoprawnych i administracyjnoprawnych. Przy systemach natomiast mniej rygorystycznie przestrzegających podziału na stosunki administracyjne (publiczne) i cywilne (prywatne) możliwe jest bezpośrednie związanie stosunku najmu z przydziałem administracyjnym, gdzie stosunek cywilnoprawny zawiązuje się z chwilą uprawomocnienia się aktu administracyjnego. Wreszcie możliwe są różne formy powiązania administracyjnej dystrybucji lokali z tradycyjną umową najmu.

Nasze prawo lokalowe stanowi, że stosunek najmu lokali i budynków zawiązuje się na podstawie umowy najmu albo na podstawie decyzji o przydziale, przy czym w tym ostatnim wypadku powstaje on z dniem objęcia lokalu lub budynku. Istnieją więc co najmniej dwa sposoby nawiązywania stosunku najmu przewidziane w naszym prawie lokalowym i w związku z tym powstaje także szereg problemów zarówno natury teoretycznej, jak i praktycznej.

Problematyka najmu mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami nie ogranicza się, oczywiście, do zagadnień zawiązania stosunku najmu. Autor książki szczegółowo omawia także podmioty stosunku najmu i jego przedmiot, charakteryzuje prawa i obowiązki stron, a więc wydanie, używanie i utrzymanie lokalu i budynku, czynsze, odpowiedzialność z tytułu rękojmi, ulepszenia lokalu dokonane przez najemcę oraz zabezpieczenie roszezeń wynajmującego.

W pracy przedstawiona jest także problematyka prawna odstąpienia używania najętego lokalu i zamiany mieszkania.

Dalsze wywody autora dotyczą rozwiązania stosunku najmu (wskutek oświadczenia woli, przez orzeczenie sądowe lub wskutek wygaśnięcia administracyjnego uprawnienia do zajmowania lokalu), wpływu śmierci wynajmującego i najemcy na stosunek najmu, zagadnienia ochrony najemców lokali nie objętych publiczną gospodarką lokalami oraz zagadnienia skuteczności praw najemcy wobec osób trzecich.

Książkę kończą rozważania na temat charakteru prawnego najmu oraz uwagi *de lege ferenda*. Najem lokali bowiem tak dalece się już, zdaniem autora, wyspecjalizował, że powinno to znaleźć wyraz w formalnym wyłączeniu tej instytucji z zespołu norm regulujących najem rzeczy. Nie odpowiada już dzisiejszym potrzebom system przyjęty w kodeksie zobowiązań, który bez formalnej cezury, w jednym dziale, mówi o najmie rzeczy i lokali. Niewłaściwa też jest przyjęta w prawie lokalowym metoda kodyfikacyjna, która cywilnoprawne normy odnosi do niektórych tylko kategorii pomieszczeń. Autor proponuje, aby wszystkie normy cywilne dotyczące najmu pomieszczeń uregulować łącznie, a to ze względu na jeden przedmiot i wspólne zasady reglamentacji prawnej. Postulat ten może być zrealizowany w dwojaki sposób: 1) albo w ramach kodeksu cywilnego, podobnie jak to proponują autorzy projektu, lecz w dokładniejszy sposób i z równoczesnym uchyleniem zawartych w rozdziałach I—IV prawa lokalowego norm cywilnych, 2) albo też w ramach prawa lokalowego, które w takim razie musiałoby odnosić się do najmu wszystkich lokali i przejąć postanowienia projektu o bezwzględnej ochronie i wstąpieniu nabywcy w miejsce zbywcy, a także pozbyć się przepisów powtarzających ogólne zasady najmu.