

Stefan Mizera

Tryb rozstrzygania sporów w zakresie wymiaru i poboru czynszu najmu za lokale mieszkalne

Palestra 9/10(94), 49-55

1965

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.

W świetle powyższej wykładni przepisu zasadniczego należy zastosować do art. 130 § 2 wykładnię korygującą. Przepis ten stosuje się dosłownie do osoby, która w ogóle nie brała udziału w postępowaniu, natomiast dla strony w znaczeniu formalnym, którą pominięto przy pewnych czynnościach postępowania dowodowego, termin miesięczny do wniesienia podania o wznowienie biegnie od dnia, w którym dowiedziała się ona o tym pominięciu. Źródłem tej wiadomości może być uzasadnienie decyzji, ale tylko wówczas, gdy jest ono o tyle szczegółowe, że wspomina o danym dowodzie.

STEFAN MIZERA

Tryb rozstrzygania sporów w zakresie wymiaru i poboru czynszu najmu za lokale mieszkalne

Przedstawiony niżej przegląd problematyki prawnej z zakresu wymiaru i poboru czynszu najmu i innych należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych nosi — z konieczności — charakter nieco sumaryczny i został pomyślany jedynie jako pomoc dla praktycznego stosowania nowych przepisów o czynszach mieszkalnych. Powinna się doczekać z kolei analitycznego opracowania konfrontacja nowego stanu prawnego w tej dziedzinie z niezmiernie bogatym orzecznictwem sądowym z lat ubiegłych.

REDAKCJA

1. Wydanie aktu prawnego o tak rozległym zasięgu społecznego oddziaływania jakim jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224), wywoła zapewne zwiększenie zapotrzebowania na pomoc prawną dla ludności. Ogół więc adwokatów, znawców prawa cywilnego i ustawodawstwa administracyjnego, stanie wobec problemu rozwikłania skomplikowanych nieraz stanów faktycznych w zakresie najmu lokali oraz dokonania prawidłowej oceny prawnej stosunków pomiędzy wynajmującym a najemcą.

Moc wątpliwości i pytań, jakie zapełniły szpalty wszystkich gazet po ogłoszeniu przepisów prawnych o czynszach najmu za lokale mieszkalne, wskazuje na to, jak wiele zagadnień w tej dziedzinie jest i prawdopodobnie jeszcze długo będzie — niedostatecznie jasnych i jednoznacznych. Jeśli się zaś weźmie dodatkowo pod uwagę, że nowe stawki opłat za mieszkania przestały być relatywnie drobnym odsetkiem wydatków w budżetach rodzinnych, natomiast będą one pozycją dość poważną — staje się wówczas zrozumiała waga czynszu najmu w bilansie dochodów i wydatków każdego obywatela.

2. Instytucja najmu lokali została ukształtowana w warunkach ustroju gospodarki planowej na odmiennych zasadach, niż miało to miejsce w gospodarce wolnorynkowej. Poddanie najmu lokali i gospodarki mieszkaniowej daleko idącej

reglamentacji prawnej oraz poważne ograniczenie w tym zakresie swobody kontraktowej stron przekształciły stosunek najmu z instytucji czysto cywilnoprawnej w węzeł prawny o cechach mieszanych, normowany przepisami prawa cywilnego i prawa administracyjnego oraz przepisami finansowymi. Reglamentacja prawna najmu lokali, wyrażona w takich regulacjach prawnych, jak publiczna gospodarka lokalami, normy zaludnienia mieszkań i sztywne stawki czynszu najmu, zmieniła oblicze tej instytucji, tworząc z niej wieloukładowy, złożony konfliktowany nieraz sytuacji prawnych i w rozwiązywaniu konfliktów i sporów, które w zależności od przedmiotu poddane są rozstrzygnięciu w drodze administracyjnoprawnej lub należą do zakresu kognicji sądowej.

Jak wiadomo, stosunek najmu lokali i budynków wiązuje się u nas na podstawie:

- a) umowy najmu albo
- b) na podstawie decyzji o przydziale lokali i budynków¹.

W tym drugim wypadku strony powinny stwierdzić szczegółowo przedmioty i warunki najmu w formie pisemnej. Wytyczne w tej sprawie dla wynajmujących lokale w budynkach pozostających w zarządzie organów do spraw mieszkaniowych prezydentów rad narodowych lub podległych tym prezydentom przedsiębiorstw sprawujących zarząd budynków zostały zamieszczone w okólniku nr 22 Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 30 lipca 1959 r. w sprawie obowiązku pisemnego stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu lub zawierania umów o najem lokali² oraz w piśmie okólnym nr 22 Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 19 sierpnia 1960 r. w sprawie wymiaru poboru podatku od nabycia praw majątkowych od umów najmu lub od pisemnego stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu lokali³.

Zgodnie z art. 2 ust. 3 prawa lokalowego, gdy stosunek najmu wiązuje się na podstawie umowy, umowa najmu powinna być zawarta na piśmie:

- 1) jeżeli chodzi o najem lokalu w budynku stanowiącym własność Państwa lub przejętym w zarząd państwowy albo jeśli chodzi o najem takiego budynku,
- 2) jeżeli umowa najmu lokalu w budynku prywatnym nie przejętym w zarząd państwowy albo najmu takiego budynku zostaje zawarta na czas oznaczony dłuższy niż rok.

Spór co do istnienia bądź nieistnienia stosunku najmu jest rozstrzygany — jeśli chodzi o lokale (budynki) poddane publicznej gospodarce lokalami — przez organy administracyjne do spraw lokalowych prezydentów rad narodowych⁴, natomiast w sprawach powstania, istnienia i rozwiązania najmu lokali (budynków) wyłączonych spod publicznej gospodarki lokalami⁵ lub tej gospodarce nie podporządkowanych orzekają w postępowaniu cywilnym sądy powszechne (bądź komisje arbitrażowe, gdy obie strony stosunku najmu należą do grona jednostek gospodarki uspołecznionej).

Wieloukładowa pod względem prawnym struktura zasobów mieszkaniowych zmusza w każdym wypadku korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego do wstępnego rozeznania — w razie powstania sporu o przedmiot i warunki najmu —

¹ Art. 2 ust. 1 ustawy z dn. 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

² Dz. Urzęd. MGK z 1959 r. Nr 5, poz. 30.

³ Dz. Urzęd. MGK z 1960 r. Nr 11, poz. 1'. Na marginesie należy zauważyć, że w zakresie najmu lokali i gospodarki mieszkaniowej wiele zagadnień prawnych wyjaśnionych jest w tzw. prawie powielanym, o czym zainteresowani powinni pamiętać przy formułowaniu swoich roszczeń.

charakteru prawnego określonego lokalu i poszukiwania właściwych norm prawnych, jakie regulują konkretny stosunek najmu. Innym bowiem przepisom zostały podporządkowane lokale mieszkalne należące do zasobu kwaterunku komunalnego, innym — lokale służbowe, lokale wyłączone lub znajdujące się w domach odpowiadających warunkom wyłączenia (w miastach i osiedlach, w których nie obowiązuje publiczna gospodarka lokalami), odrębny również reżym prawny dotyczy lokali w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego itd., itd. Wieloukładowa struktura zasobów mieszkaniowych znajduje także swoje odbicie w dziedzinie przejęć o zasadach i rodzaju oczyszczowania poszczególnych kategorii lokali mieszkalnych.

3. Wprowadzona powołanym na wstępie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. reforma systemu czynszów najmu za lokale mieszkalne, choć nie nosi cechy powszechności w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych, jest aktem prawnym w poważnym stopniu unifikującym wysokość czynszów najmu, a także warunki najmu lokali mieszkalnych. Abstrahując — z konieczności — od omawiania jej założeń ekonomicznych i społecznych, należy stwierdzić, że reforma ta likwiduje z jednej strony nieprawidłową w obecnym etapie różnorodność podstaw oczyszczowania lokali (budownictwo stare, nowe domy), a z drugiej — uzależnia wysokość opłat za mieszkanie od stopnia jego komfortu, położenia w mieście (zasada strefowania) i wartości użytkowej. Unifikacja opłat za mieszkanie musi z czasem uczynić świadczenia wzajemne kontrahentów stosunku najmu w pełni ekwiwalentnymi, stawia w wyraźniejszym świetle obowiązki i uprawnienia stron i konkretyzuje tym samym podstawy wzajemnego dochodzenia roszczeń.

Przypomnijmy dla porządku, że omawiany akt prawny, który stanowi głęboką reformę systemu czynszów najmu za lokale mieszkalne, został wydany w celu „poprawy utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie przy bardziej czynnym udziale samorządu mieszkańców i zapewnienia na ten cel zwiększonych środków finansowych” (preambula rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r.).

Przepis art. 3 ust. 1 prawa lokalowego upoważnił Radę Ministrów m. in. do określenia w drodze rozporządzenia zasad ustalenia wysokości czynszu najmu wszystkich lub niektórych kategorii lokali mieszkalnych, u g w opłacaniu czynszu, właściwości organów powołanych do ustalania wysokości czynszu i kontroli właściwego użycia wpływów czynszowych na cele eksploatacji, konserwacji i amortyzacji budynku oraz trybu postępowania w tych sprawach.

Wypełniając tę delegację ustawową, Rada Ministrów wydała dwa rozporządzenia:

1) z dnia 29 sierpnia 1964 r. w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali⁴ i

2) z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Wydanie obu tych rozporządzeń wywołało skutki prawne określone w art. 92 ust. 1 pkt 3 prawa lokalowego, tj. uchylenie mocy obowiązującej pozostałych jeszcze a nie uchylonych przepisów dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali⁵ oraz — w zasadzie — zdezaktualizowanie normy prawnej zawartej w art. 87 ust. 2

⁴ Art. 55—60 ustawy o prawie lokalowym.

⁵ Ustawa z dnia 23 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. z 1962 r. Nr 7, poz. 228).

⁶ Dz. U. Nr 32, poz. 206.

⁷ Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243 z późn. zm.

prawa lokalowego (będzie ona jeszcze obowiązywała wynajmującego i najemców lokali, określonych w § 8 rozporz. RM z dnia 20 lipca 1965 r.). Tym samym całe dotychczasowe ustawodawstwo o czynszach uległo generalnej rewizji i powstał nowy stan prawny, który w praktyce ma obowiązywać od dn. 1 października 1965 r. Wchodzące w tym samym czasie w życie przepisy o przejściowych dodatkach mieszkaniowych⁸ są wyrazem operacji finansowych o okresowym zasięgu działania.

Powołanym wyżej dwóm rozporządzeniom Rady Ministrów podlegają lokale mieszkalne objęte przepisami prawa lokalowego, przy czym szeregując te lokale w pewne kategorie według kryteriów przedmiotowych, trzeba dojść do wniosku, że mamy do czynienia — z punktu widzenia norm o reglamentacji czynszowej — z następującymi grupami lokali:

Grupę A stanowią:

1) lokale mieszkalne położone w budynkach określonych w § 1 ust. 1 pkt 1—3 rozporządzenia;

2) lokale mieszkalne w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, zajmowane na podstawie odpowiedniego tytułu prawnego przez osoby nie będące członkami spółdzielni (§ 1 ust. 2 pkt 1);

3) lokale mieszkalne w domach wyłączonych (domach jednorodzinnych i małych domach mieszkalnych) zajmowanych — na podstawie decyzji o przydziale — przez osoby nie wchodzące w skład gospodarstwa domowego właściciela domu (§ 1 ust. 2 pkt 2);

4) lokale mieszkalne zajmowane jako mieszkania służbowe, których najemcy byli dotychczas zwolnieni w całości lub w części z opłacania czynszu najmu (§ 9).

Za lokale należące do grupy A najemcy opłacają stawki czynszu miesięcznie ustalone za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w tabelach Nr 1 lub Nr 2, zależnie mianowicie od przynależności najemców do odpowiednich kategorii źródła dochodów (tabela Nr 1 — § 3, § 4, tabela Nr 2 — § 5, § 6 ust. 1).

Grupę B stanowią lokale nie odpowiadające warunkom wymaganym do stałego pobytu w nich ludzi (tj. według przepisów prawa budowlanego) i w związku z tym przewidziane do likwidacji w najbliższych latach; najemcy tych lokali opłacają czynsz najmu „w dotychczasowej wysokości”, obojętnie przy tym, jakie są źródła ich dochodów. Co oznacza „czynsz najmu w dotychczasowej wysokości”, określa to § 8 ust. 2 rozporządzenia z dn. 25 lipca 1965 r.

Grupę C tworzą lokale w budynkach określonych w § 1 ust. 2 pkt 3, 4, 5 i 7, w których czynsze najmu regulują odrębne przepisy; są to lokale mieszkalne zasiedlone stosownie do dyspozycji organów wojskowych, MO, w niektórych budynkach specjalnych na terenie gromad i w państwowych gospodarstwach rolnych.

Do tej grupy należą też lokale wynajmowane osobom wymienionym w art. 30 ust. 1 pkt 2 prawa lokalowego (tj. zajmowane przez cudzoziemców dewizowych), za których najem wysokość czynszu określił Minister Gospodarki Komunalnej zarządzeniem z dnia 12 lipca 1961 r. w sprawie warunków zajmowania budynków i lokali przez przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne oraz instytucje i osoby korzystające z przywilejów dyplomatycznych⁹.

⁸ Uchwała RM nr 187 z dn. 20 lipca 1965 r. (M. P. Nr 43, poz. 239) i przepisy wykonawcze (M. P. Nr 43, poz. 242—248).

⁹ M. P. Nr 56, poz. 247. Patrz też: zarządzenie Ministra Finansów z dn. 21 grudnia 1962 r. w sprawie zawierania umów najmu lub dzierżawy lokali, budynków i terenów pod budowę z cudzoziemcami dewizowymi w kraju (M. P. z 1963 r. Nr 5, poz. 22).

Jako odrębną grupę D należy traktować lokale spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (wszystkich 3 typów), których członkowie są obciążeni opłatami z tytułu członkostwa i posiadania spółdzielczego prawa do lokalu.

Niereglamentowany w ogóle charakter ma czynsz najmu za lokale położone w budynkach wyłączonych lub odpowiadających warunkom wyłączenia na terenie miast i osiedli oraz za lokale na terenie gromad w budynkach nie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku w budynkach gospodarstw rolnych indywidualnych lub spółdzielni produkcyjnych. Lokale te tworzą zasób mieszkaniowy nazywany potocznie jako wolnorynkowy, tj. grupę E. Do tych lokali nie miały zastosowania — na podstawie art. 7 ustawy powołanej w przypisie 5 — przepisy dekretu o najmie lokali i ten stan rzeczy został nadal utrzymany. Graniczną wysokość opłat za najem tych lokali wyznaczają co najwyżej przepisy o lichwie lub spekulacji. Rada Ministrów, w myśl art. 7 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, może określić w drodze rozporządzenia górną granicę opłat za podnajem lub wynajem tych lokali lub ich części w wypadkach przewidzianych w art. 6 ust. 7 ustawy, ale dotychczas tego nie uczyniła.

Dokonany wyżej przegląd podstaw ocynszowania lokali mieszkalnych stwarza dość złożoną mozaikę typu normatywnego, gros jednak zasobów mieszkaniowych — bez względu na to, czy stanowią one mienie uspołecznione, czy też własność prywatną — jest objęte nowymi stawkami czynszu najmu, zamieszczonymi w tabeli Nr 1 i Nr 2, które stanowią załączniki do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1965 r.

4. Postępowanie wymiarowe w zakresie określenia wysokości czynszu najmu za lokale mieszkalne toczy się w trybie ustalonym przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 1965 r. w sprawie określenia właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali, którego przepisy mają zastosowanie do lokali mieszkalnych należących do grupy A—C. Co do lokali grupy D, to wymiar opłat za nie jest określony przepisami prawa spółdzielczego i statutami spółdzielczymi. Czynsz najmu za lokale należące do grupy E jest ustalany w drodze swobodnego, bezpośredniego porozumienia stron. Również całkowicie cywilnoprawny charakter mają stypulacje dotyczące opłat z tytułu podnajmu lokali mieszkalnych (z wyjątkiem kwater studenckich w lokalach osób fizycznych).

Postępowanie wymiarowe w warunkach reglamentacji czynszowej składa się z dwóch części, a mianowicie z czynności pomiarowych i z czynności obliczeniowych. Obliczenia powierzchni użytkowej lokali, kwalifikowania lokali co do ich charakteru mieszkaniowego lub użytkowego w celu określenia wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali dokonuje wynajmujący. Do jego też obowiązków należy określenie czynszu na podstawie obowiązujących stawek czynszowych przy uwzględnieniu okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu (np. z tytułu korzystania z ponadnormatywnej powierzchni mieszkalnej — § 12 rozp. RM z dnia 25 lipca 1965 r.), a w szczególności przy wzięciu pod uwagę położenia lokalu, istniejących w budynku urządzeń technicznych oraz ulg przysługujących najemcy. W celu udowodnienia uprawnień do ulg w opłaceniu czynszu najemca powinien przedstawić wynajmującemu — przed ustaleniem wysokości czynszu — oświadczenie na piśmie o okolicznościach uzasadniających zastosowanie ulgi. W razie wątpliwości, czy istnieją podstawy do zastosowania ulg, wynajmujący może żądać potwierdzenia oświadczeń najemcy przez odpowiednie organy (np. przez pracodawcę) albo zażądać od najemcy okazania dokumentu potwierdzającego wiarygodność oświadczenia (np. odcinek przekazu renty).

Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić najemcę na piśmie o wszelkich

zmianach w obliczaniu czynszu najmu. Zmiany takie mogą się łączyć z przyczynami natury faktycznej (np. nastąpiła modernizacja techniczna lokalu) albo też być wynikiem zmiany oceny sytuacji prawnej najemcy (np. pracownik stał się podatnikiem podatku obrotowego i dochodowego) lub członka rodziny wspólnie z najemcą zamieszkałego (§ 6 rozp. RM z dn. 25 lipca 1965 r.).

Nadzór nad czynnościami wynajmującego dotyczącymi określenia czynszu najmu — niezależnie od tego, czy jest nim jednostka państwowa, czy też osoba prywatna — należy do organów do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów rad narodowych miast, dzielnic, osiedli lub gromad, właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu. W razie sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokalu (§ 10 rozp. RM z dn. 25 lipca 1965 r.) każdej ze stron przysługuje prawo wystąpienia do miejscowego organu do spraw gospodarki mieszkaniowej (w Warszawie nosi on nazwę dzielnicowego zarządu gospodarki mieszkaniowej) o ustalenie tej wysokości. Ustalenie to następuje w drodze decyzji wydanej w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym. Droga sądowa do rozstrzygnięcia tego rodzaju sporów (oczywiście odnosi się to do lokali grup A, B i C) jest niedopuszczalna. W myśl § 5 ust. 3 rozporz. RM z dnia 29 sierpnia 1964 r. sądy powszechne były właściwe do rozstrzygnięcia sporów, jeśli dotyczyły one ustalania należności stanowiących udział najemców w pokrywaniu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu z tytułu najmu lokali w domach, które nie są w zarządzie jednostek gospodarki uspołecznionej (art. 11 ust. 3 dekretu o najmie lokali). Od dnia 1 października 1965 r. ten stan rzeczy uległ zmianie ze względu na treść przepisu § 14 rozp. RM z dnia 25 lipca 1965 r. oraz rozporządzenia Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dn. 5 sierpnia 1965 r. w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej¹⁰. Jest to jedna z podstawowych zmian w treści stosunków najmu lokali mieszkalnych. Wywodzi się ona z takiej kalkulacji nowych stawek czynszowych, która uwzględnia możliwość pokrycia kosztów eksploatacji i bieżącego remontu przez wynajmującego.

W bezpośrednim związku z takim uregulowaniem tej kwestii znajdują się przepisy o nowym podziale obowiązków wynajmującego i najemcy co do utrzymywania lokalu w należyłym stanie, które wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw.¹¹ Również spory powstałe na tle stosowania przepisów o tym podziale obowiązków będą rozstrzygane w drodze administracyjnej. Przystaje być aktualna norma prawna zawarta w końcowym zdaniu § 8 rozporz. RM z dnia 29 sierpnia 1964 r.

Do czasu rozstrzygnięcia sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali (§ 10 rozp. RM z dnia 25 lipca 1965 r.) najemca jest obowiązany do opłacania czynszu i tych należności w wysokości płaconej do dnia powstania sporu, a gdy spór powstaje przy ustalaniu czynszu od nowo obejmowanego lokalu — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę.

Dla uczestników postępowania wymiarowego (i ich pełnomocników) jest sprawą o dużym znaczeniu właściwe rozumienie terminologii używanej w przepisach o czynszach mieszkaniowych i o gospodarce lokalowej. Pełna znajomość i znacze-

¹⁰ Dz. U. Nr 35, poz. 226.

¹¹ Dz. U. Nr 35, poz. 227.

nie prawne takich np. terminów, jak powierzchnia użytkowa lokalu (co wchodzi w jej skład), nadwyżka powierzchni mieszkalnej ponad przysługujące normy zaludnienia itd., uchroni przed wszczynaniem niepotrzebnych sporów lub zgłaszaniem nieuzasadnionych roszczeń.

Dla praktyki stosowania nowych przepisów o czynszach najmu za lokale mieszkalne mają niewątpliwie wielką wagę „Wytyczne w sprawie ustalenia wysokości czynszu za lokale mieszkalne, zasad wykonywania zarządu budynków oraz zasad i sposobu wypełniania dokumentacji związanej z przyznawaniem przejściowego dodatku mieszkaniowego”. Wytyczne te, stanowiące załącznik do zarządzenia nr 28 Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 6 sierpnia 1965 r.¹², precyzują i wyjaśniają wiele kwestii związanych z wprowadzeniem w życie nowych przepisów o czynszach mieszkaniowych. Dla przykładu: wyjaśniają one określenie „budynku willowego z ogrodem”, do którego mają zastosowanie podwyżki czynszu o 15%, dalej — interpretują przepis o utrzymaniu w mocy obowiązku podatkowego w zakresie podatku od lokali u najemców opłacających czynsz według stawek tabeli Nr 2 itd.

W świetle nowych przepisów o czynszach przestało być aktualne orzecznictwo sądowe dotyczące udziału najemców w kosztach eksploatacji i bieżących remontów, czyli tzw. świadczeń, które w swoim czasie odegrało niemal prawotwórczą rolę w kształtowaniu zasad wymiaru opłat za mieszkanie przy utrzymaniu nominalnej wysokości przedwojennych czynszów w nowej sytuacji gospodarczej po wojnie.

5. Zasady i tryb poboru czynszu najmu przez wynajmującego jest uregulowany ogólnie w przepisach prawa cywilnego (art. 669—672, art. 686—689) oraz w art. 11 prawa lokalowego. Czynsz najmu za lokale mieszkalne poddane reglamentacji czynszowej płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczeniu przez najemcę należności z tytułu najmu lokalu pozostającego w zarządzie organów prezydium rad narodowych lub innych jednostek państwowych — wynajmującemu przysługuje prawo pobrania tytułem odszkodowania za opóźnienie odsetek zwłoki. Wysokość tych odsetek, wynoszącą 5% w stosunku miesięcznym, określiło rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 września 1958 r.¹³

Jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat za mieszkanie co najmniej za okres dwóch miesięcy, wynajmujący może:

1) gdy chodzi o należność za lokale państwowe — wszcząć postępowanie określone w przepisach ustawy z dnia 6 czerwca 1958 r. o ściąganiu czynszów najmu i innych należności Państwa (...) ¹⁴ i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 6 czerwca 1958 r. w sprawie poruczenia wierzycielom prowadzenia egzekucji administracyjnej należności z tytułu najmu lokali przez zajęcie wynagrodzenia za pracę ¹⁵

2) gdy chodzi o należności za lokale stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej — wystąpić do sądu o zasądzenie zaległych opłat za mieszkanie, a także o uznanie stosunku za rozwiązany i o opróżnienie lokalu (eksmisję).

Wykonanie eksmisji orzeczonych w postępowaniu administracyjnym bądź orzeczonych na mocy prawomocnego wyroku sądowego przeprowadzają organy do spraw lokalowych.

¹² Dz. Urzęd. MGK Nr 13, poz. 60.

¹³ Dz. U. Nr 57, poz. 235.

¹⁴ Dz. U. Nr 35, poz. 156 z późn. zm.

¹⁵ Dz. U. Nr 35, poz. 158.