

Stefan Mizera, Stefan Breyer

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 13/5(137), 55-58

1969

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.

to sąd polubowny nie może ponownie sprawę rozstrzygać. Jeżeli zaś wyrok sądu państwowego nie ma wpływu na sam zapis i zapis ten nadal strony wiąże, to spór powinien ponownie rozpatrywać sąd polubowny. Ustawodawca bowiem zezwolił stronom poddawać spory cywilne pod rozstrzygnięcie sądu polubownego (...) i strony mogą zapisem (umową) decydować, czy sąd polubowny ma raz, czy też dwa lub kilka razy ich spór rozpatrywać.”²²

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu argumentacja prawna byłaby oczywiście niepełna, gdyby nie uwzględniła stanowiska zajętego w tej kwestii w wydanym w bieżącym roku Komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego Dobrzańskiego, Lisiewskiego, Resicha i Siedleckiego.²³ Stanowisko to nie było mi znane w czasie opracowania i złożenia w Redakcji „Palestry” niniejszego artykułu w październiku 1968 r. Jak jednak wynika z wywodów autora tej części komentarza, mianowicie B. Dobrzańskiego, zbieżne jest ono w całości z poglądem prawnym, który wyraziłem powyżej.

²² Cyt. według Potrzebowski i Żywickiego: op. cit., str. 22.

²³ Por. wymieniony w przyp. 8 Komentarza Dobrzańskiego i in., str. 972 i 973.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

1.

PYTANIE:

Na jakich zasadach powinno być przeprowadzone rozliczenie pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych a prywatnym współwłaścicielem nieruchomości, jeżeli pozostaje ona w administracji ZBM na tej podstawie, iż współwłaścicielem tej nieruchomości jest również Skarb Państwa?

Stan faktyczny sprawy:

Chodzi o sytuację, gdy dom czynszowy należał przed wojną (1939) do dwu lub więcej osób, w związku zaś z tym, że udział we współwłasności jednej z nich (czy niektórych) stanowił po wojnie mienie opuszczone lub poniemieckie, obiekt został przejęty pod administrację prowadzoną przez instytucję państwową jeszcze przed wejściem w życie prawa lokalowego.

Według oświadczeń zainteresowanego tą sprawą Kolegi, rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami są w praktyce przeprowadzane w sposób niekorzystny dla współwłaścicieli prywatnych.

ODPOWIEDŹ:

Wypada na wstępie stwierdzić, że nie zostały dotychczas wydane żadne przepisy prawne lub przepisy typu wyłączonego (w resorcie gospodarki komunalnej), które by regulowały zasady i tryb sprawowania zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Państwa i osób prywatnych. Obowiązują natomiast akty prawne dotyczące przejmowania budynków (prywatnych) w zarząd państwowy, jak np. rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. (Dz. U. z 1959 r. Nr 38, poz. 237 i z 1968 r. Nr 48, poz. 345), które jednak nie wiążą się bezpośrednio z rozpatrywaną tutaj kwestią.

Sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi stanowiącymi współwłasność Państwa i osób fizycznych powinno się odbywać zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego działu IV o współwłasności (art. 195 i nast.) z zastrzeżeniem przestrzegania bezwzględnie obowiązujących przepisów w sprawie czynszów najmu za lokale (użytkowe lub mieszkalne) i zasad eksploatacji budynków mieszkalnych.

Budynek mieszkalny (czynszowy) stanowiący współwłasność Państwa i osób fizycznych może być przejęty przez Państwo (właściwą jednostkę państwową) w zarząd w zasadzie tylko wtedy, gdy udział Państwa jest większy niż 50% całej nieruchomości. Jeżeli udział Państwa we własności jest niższy niż 1/2 części nieruchomości, a współwłaściciel prywatny deklaruje gotowość sprawowania administracji całej nieruchomości, to brak przesłanek do przejmowania całej nieruchomości w zarząd państwowy. Współwłaściciel ułamkowej części przekraczającej 1/2 części nieruchomości może wystąpić o przekazanie mu zarządu nieruchomością po dokonaniu rozliczenia z dotychczasowego zarządu, a w razie powstania sporu może wystąpić na drogę postępowania sądowego.

Każdy ze współwłaścicieli ma prawo uzyskiwać korzyści z rzeczy wspólnej odpowiednio do wielkości swego udziału i obowiązany jest w takim samym stosunku do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z zarządzaniem wspólną nieruchomością. Odębne reżimy prawne, jakim poddane są budynki należące do Państwa i budynki prywatne, pociągają za sobą pewne konsekwencje w dziedzinie rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Państwo, sprawując zarząd budynku przez właściwy organ, jest zobowiązane do dokonywania rozliczeń z dochodów i wydatków z pozostałymi współwłaścicielami oraz do odprowadzania do właściwego organu finansowego należnych podatków. Według przepisów zarządzenia Ministra Finansów z dnia 16 lutego 1961 r. w sprawie zaniechania ustalania zobowiązań podatkowych w zakresie podatku od nieruchomości należnego od budynków pozostających w zarządzie prezydium rad narodowych (M.P. Nr 22, poz. 107) zobowiązania podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości nie są ustalane tylko od tych budynków pozostających w administracji ZBM, które stanowią własność Państwa. Przy rozliczeniach pomiędzy współwłaścicielami uwzględnia się zatem podatki od części nieruchomości nie stanowiącej własności państwowej.

Rozliczenie wpływów i wydatków pomiędzy współwłaścicielami, o których mowa, następuje na analogicznych zasadach, jakie ustala powołane już wyżej rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy.

Jak wiadomo, zasady zarządu budynków sprawowanego przez właścicieli prywatnych regulują aktualnie przepisy rozporządzenia Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 5 sierpnia 1965 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 226). W świetle tych przepisów wypłata prywatnemu współwłaścicielowi części wpływów z czynszów najmu nie byłaby uzasadniona, gdyż tylko w razie osobistego prowadzenia zarządu budynków przez właściciela przysługuje mu prawo pobierania 15% wpływów z czynszu (po odliczeniu podatku od nieruchomości) jako wynagrodzenie za czynności związane z administracją budynku (§ 3 pkt 1 rozporządzenia z dnia 5 sierpnia 1965 r. i § 1 rozporządzenia MGK z dnia 5 sierpnia 1965 r. — Dz. U. Nr 35, poz. 226 i poz. 227).

Nie ma natomiast żadnych przeszkód do wypłacania współwłaścicielowi prywatnemu pewnych kwot pieniężnych w warunkach przewidzianych w § 10 rozporządzenia Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 5 sierpnia 1965 r. (poz. 226) w granicach wolnych środków, jakie przypadają określone

współwłaścicielowi stosownie do wielkości jego udziału we własności nieruchomości.'

Podane wyżej wyjaśnienia dotyczą stanu prawnego obowiązującego od dnia 1 października 1965 r. i zostały sformułowane na podstawie stanowiska zajętego przez Ministerstwo Gospodarki Komunalnej (pismo z dnia 22 lutego 1969 r., znak AO/3/43068).

Trzeba zauważyć, że prywatne domy czynszowe w świetle obowiązującego prawodawstwa nie stanowią przedmiotu własności osobistej w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (art. 132—138 k.c.) i zostały one poddane daleko idącej reglamentacji, ograniczającej możliwość pobierania korzyści materialnych z płynących z nich przychodów.

Stefan Mizera

2.

PYTANIE:

Czy możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości o obszarze 0,8505 ha (określonej jako „działka siedliskowa”), położonej w mieście Prudniku, na której znajduje się dom dwurodzinny?

Stan faktyczny sprawy:

Chodzi w sprawie o taki podział fizyczny domu, w wyniku którego jeden ze współwłaścicieli otrzymałby cały parter, obejmujący lokal 5-izbowy, który on już zajmuje, a drugi współwłaściciel takż lokal na pierwszym piętrze. Inne pomieszczenia (strych, piwnice) zostałyby bądź to przydzielone odrębnie uczestnikom, bądź też pozostałyby nadal wspólne. Działka znajduje się na terenie luźnej zabudowy. Wydział Bud. Arch. Urb. Prez. RN nie zgłasza zastrzeżeń przeciwko takiemu podziałowi.

ODPOWIEDZ:

Zniesienie współwłasności w sposób podany w pytaniu byłoby sprzeczne z uchwałą siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11.XI.1963 r. CO 34/62 (OSNCP zesz. 12/1965, poz. 199), wpisana do księgi zasad prawnych, która to uchwała brzmi: „Sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali jest niedopuszczalne.”

Uchwała ta, wydana jeszcze pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. i rozp. Prez. RP z 24.X. 1934 r. o własności lokali, zachowała swój walor również pod rządem kodeksu cywilnego. Formalnie dotyczy ona sądowego zniesienia współwłasności, ale tylko dlatego, że takie było właśnie pytanie postawione Sądowi Najwyższemu. Z uzasadnienia tej uchwały wynika jednak, że powinna ona być stosowana odpowiednio również przy umownych zniesieniach współwłasności. Sąd Najwyższy wypowiedział bowiem pogląd, że ustanowienie odrębnej własności lokali nie jest równoznaczne z całkowitym zniesieniem współwłasności, gdyż musi ona istnieć nadal w ograniczonej postaci. Jedna wspólnota własnościowa zostaje przy ustanowieniu odrębnej własności lokali zastąpiona drugą wspólnotą własnościową.

W podanej w pytaniu sytuacji nie ma jednak podstawy do przyjęcia, że cel współwłaścicieli nie mógłby być osiągnięty przez ustanowienie odrębnej własności

lokali, tak jak to sobie ci współwłaściciele planują. Sprawa zniesienia współwłasności działki, na której dom stoi, przedstawia się inaczej. Przepuszczalnie chodzi tutaj o działkę nadaną w trybie przepisów o osadnictwie rolnym na Ziemiach Odzyskanych. Jeżeli zachowała ona nadal charakter nieruchomości rolnej w rozumieniu § 1 i 9 rozp. RM z 28.XI.1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304), to wobec tego, że obszar działki przewyższa 0,5 ha, zniesienie współwłasności przez podział fizyczny byłoby niedopuszczalne.

Stefan Breyer

RECENZJE

Maria Lipczyńska: *Zdanie pytajne w praktyce procesu karnego*, Wrocław 1967, str. 106.

Najtrudniej jest na ogół zauważyć, że czynności podejmowane przez nas stale i prawie bezwiednie mają swą rozległą problematykę teoretyczną. Stawianie pytań jest właśnie taką stale podejmowaną czynnością ludzką.

Dla nas, prawników, stawianie pytań jest czynnością szczególnie ważną, stanowi ono bowiem niezastąpioną metodę realizowania naszych funkcji społecznych, polegających w tak znacznej mierze na odtwarzaniu minionej rzeczywistości właśnie w dużym stopniu za pomocą zeznań, wyjaśnień czy opinii ludzi pytanych przez nas w procesie. Gdy narzekamy — jakże często — na małą wartość otrzymywanych odpowiedzi, skłonni jesteśmy złożyć za to winę wyłącznie na barki respondentów. Stanowisko takie przeważnie jest niesłuszne. Sporą część odpowiedzialności powinniśmy my, pytający, wziąć na siebie, gdyż często nie umiemy należycie pytać.

Praca Marii Lipczyńskiej może przekonać nawet najtwardszego sceptyka, że brak znajomości podstawowych kryteriów logicznych i psychologicznych, wiążących się z umiejętnością stawiania pytań, musi nieuchronnie pociągać za sobą obniżenie się wartości odpowiedzi zarówno z punktu widzenia ich zawartości, jak i z punktu widzenia

ich wiarygodności. Szkoda, że praca ta ukazała się w minimalnym nakładzie, gdyż walor jej w zakresie kształtowania poglądu praktyków na zagadnienie metody i taktyki stawiania pytań jest niezaprzeczalny.

W swej części wstępnej praca zapoznaje z poglądami teorii na temat istoty zdań pytających, podkreślając ich znaczenie dla procesu pod kątem realizowania naczelnej zasady procesowej: zasady prawdy obiektywnej.

Pierwszy rozdział pracy traktuje o stosunku zdań pytających do logiki dla prawników. Autorka zakłada słusznie, że technika poprawnego pytania jest niezbędna dla prawnika.

Orientacja w systematyce rodzajowej pytań (pytania otwarte i zamknięte, proste i złożone, pytania rozstrzygnięcia i dopełnienia, której Lipczyńska poświęca następnie swą uwagę, może stanowić istotną pomoc w wyrobieniu sobie umiejętności lepszego korzystania z pytań jako metody ustalania faktów.

Słusznie Autorka podkreśla dalej znaczenie wzajemnej zależności pytań w ich sekwencji planowanej przez przesłuchującego. Trafna jest uwaga, że „protokół przesłuchania powinien