

Stefan Mizera

Uwagi do nowych przepisów o czynszach najmu za lokale mieszkalne i użytkowe

Palestra 27/10(310), 31-42

1983

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.

niczeń we wszystkich wymienionych wyżej trzech rozwiązaniach jest różny, a to stosownie do celów, które stawia sobie ustawodawca. Wszystkie te ujęcia mają swoje określone wady i zalety.

Przedstawione wyżej modele ustawodawca może odpowiednio zastosować do innych sposobów nabywania prawa własności nieruchomości rolnej. Także tutaj — na tle prawa polskiego — należy zrealizować swobodę nabywania takich nieruchomości.

Zagadnienie jest jeszcze szersze przy uwzględnieniu sytuacji prawa rolnego. Rolnictwo powinno być sterowane przy użyciu środków cywilnych i ekonomicznych, które są wzajemnie ze sobą powiązane, stanowiąc niejako dwa oblicza tego samego medalu: prawne i gospodarcze. W związku z tym można by sformułować taką tezę pracy: należy poddać rolnictwo działaniom środków cywilnych i ekonomicznych.

Takie ujęcie uzasadnione jest w pełni względami etyczno-cywilno-ekonomicznymi (uzasadnienie ogólne). Precyzyjne wykazanie tej tezy wymagałoby co najmniej 100 stron rękopisu. Ramy niniejszego artykułu nie pozwalają na bliższe rozwinięcie tej tezy.

Co do omawianego systemu francuskiego — por. np.: M. Amelineau: *Le partage des exploitations agricoles en France*, Paris 1944; P. Félice: *Succession rurale*, Paris 1945; G. Ripert, J. Boulanger: *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol*, t. IV, s. 273, 321—322, 325—326, 833—835, 979 i nast. (wraz z cytowaną tam literaturą), Paris 1959.

STEFAN MIZERA

UWAGI DO NOWYCH PRZEPISÓW O CZYNSZACH NAJMU ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

W artykule przedstawiono zasady i procedurę wymiaru nowych czynszów najmu za lokale oraz podjęto próbę wykładni regulacji prawnych w tej dziedzinie.

I. Z dniem 1 października 1983 r. weszły w życie nowe przepisy czynszowe zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.¹ Ogłoszenie wspomnianego rozporządzenia uruchomiło procedurę wymiaru nowych czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe, a do ustalenia wysokości tych czynszów według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, podanych szczegółowo w załączonych do rozporządzenia tabelach czynszów odrębnie dla lokali mieszkalnych i odrębnie dla lokali użytkowych, przepisy omawianego rozporządzenia zobowiązały wynajmujących. Przez wynajmującego rozumieć należy w uspołecznionych zasobach mieszkaniowych jednostki gospodarki uspołecznionej zarządzające budynkami (przedsiębiorstwa lub zakłady gospodarki mieszkaniowej, a dla budynków zakładowych — zakłady pracy), a w odniesieniu do czynszowych budynków prywatnych — właściciele lub zarządców tych budynków (terenowe zrzeczenia zarządców domów).

Pod względem przedmiotowym przepisy rozporządzenia odnoszą się do lokali mieszkalnych i użytkowych, objętych przepisami Prawa lokalowego (tekst jedn.:

¹ Dz. U Nr 38, poz. 174.

Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55). Jak wiadomo, przepisom tej ustawy nie podlegają lokale i obiekty wymienione w art. 2 Prawa lokalowego, a więc czynsze najmu tych lokali i obiektów nie są ustalane na zasadach określonych w cytowanym rozporządzeniu z dnia 27 czerwca 1983 r. Stosownie zaś do art. 12 ust. 2 Prawa lokalowego oraz § 1 ust. 2 omawianego rozporządzenia przepisów tego ostatniego nie stosuje się także do lokali:

1) w domach spółdzielni mieszkaniowych [jeżeli spółdzielnia zarządza powierniczo budynkiem należącym do innego właściciela, to wówczas jako zarządca budynku (wynajmujący) ustala ona czynsz najmu za lokale przy zastosowaniu stawek wskazanych w rozporządzeniu]; należy przypomnieć tu ponadto przepis art. 12 ust. 3 Prawa lokalowego, w myśl którego wysokość czynszu najmu lokali użytkowych w domach spółdzielni mieszkaniowych nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów oraz spłaty kredytów inwestycyjnych spółdzielni, przypadających na zajmowany lokal;

2) w domach jednorodzinnych i do lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (w małych domach mieszkalnych i w wielomieszkaniowych domach), jeżeli co najmniej w części są one zamieszkiwane przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców. Stosownie do art. 135 § 1 kodeksu cywilnego lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, jeżeli jest przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich i nie przekracza rozmiarów określonych przez właściwe przepisy, a znajduje się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. W myśl art. 4 ust. 1 Prawa lokalowego w domach stanowiących własność Państwa może nastąpić wyodrębnienie w domach wielomieszkaniowych własności wszystkich lub niektórych samodzielnych lokali mieszkalnych, jeżeli własność poszczególnych lokali zostanie przeniesiona na rzecz osób fizycznych; podstawą przeniesienia samodzielnego lokalu mieszkalnego w domu stanowiącym własność Państwa na rzecz osoby fizycznej stanowią przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z jednoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste.² Warunki wyodrębnienia własności poszczególnych lokali w domach wielomieszkaniowych nie stanowiących własności Państwa oraz warunki i tryb przeniesienia na rzecz osób fizycznych własności lokali w tych domach, a także obowiązki właścicieli lokali i zarządców budynków w zakresie eksploatacji i remontów określili przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 1983 r. w sprawie wyodrębnienia własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych;³

3) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat;

4) w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych⁴, zajmowanych przez właścicieli oraz do lokali zajmowanych w takich domach przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców;

5) w domach znajdujących się pod zarządem organów kwaterunkowych Milicji Obywatelskiej oraz Służby Więziennej;

6) do lokali wynajmowanych cudzoziemcom dewizowym;

7) w budynkach położonych na terenie państwowych gospodarstw rolnych i leśnych oraz państwowych przedsiębiorstw (zakładów) mechanizacji rolnictwa

Wysokość czynszu najmu lokali wymienionych w pkt 5—7 określają odrębne przepisy, a mianowicie: a) co do mieszkań funkcyjnych funkcjonariuszy MO i SB —

² Dz. U. z 1975 r. Nr 2, poz. 9 z późn. zmianami.

³ Dz. U. z 1983 r. Nr 21, poz. 93.

zarządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych, b) co do mieszkań funkcyjnych funkcjonariuszy Służby Więziennej — zarządzenia Ministra Sprawiedliwości, c) co do mieszkań objętych pkt 7 — układy zbiorowe pracy dla pracowników uspołecznionych gospodarstw rolnych lub leśnych albo zarządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, wreszcie d) co do lokali wynajmowanych cudzoziemcom dewizowym — przepisy rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lipca 1982 r. w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez cudzoziemców dewizowych.⁴

Przepisy omawianego rozporządzenia nie dotyczą także — w myśl przepisów Prawa lokalowego (art. 12 ust. 2) — czynszów za garaże oraz czynszów podnajmu lokali, co do których strony (najemca — podnajemca) ustalają czynsz najmu (podnajmu) na podstawie wzajemnego porozumienia.

W sferze więc opłat czynszowych za lokale mieszkalne lub lokale użytkowe występuje w świetle naszego ustawodawstwa kilka kategorii lokali:

1) lokale nie podlegające w ogóle opłatom czynszowym, jak: a) lokale reprezentacyjne (w myśl § 3 uchwały Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1949 r. w sprawie mieszkań reprezentacyjnych osoby uprawnione do ich zajmowania z wolnionie są od ponoszenia jakichkolwiek opłat za ich użytkowanie); po wejściu w życie noweli z 1982 r. do prawa lokalowego kompetencje co do warunków i trybu zajmowania tego rodzaju mieszkań przejęła Rada Państwa (art. 25), b) niektóre mieszkania funkcyjne przydzielane pracownikom, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania w danym budynku lub zespole budynków, zwolnione od poboru kaucji (§ 3 ust. 1 pkt 3 rozp. RM z dnia 7 marca 1975 r. — Dz. U. Nr 8, poz. 43), c) lokale oddane do bezpłatnego używania bądź używane na podstawie służebności osobistej, d) lokale zajmowane przez ich właścicieli, e) lokale zajmowane przez nauczycieli zatrudnionych na wsi oraz w miastach, liczących jednak nie więcej niż 5.000 mieszkańców;

2) lokale, co do których obowiązuje umowny czynsz najmu („na podstawie wzajemnego porozumienia stron stosunku najmu”), co dotyczy lokali mieszkalnych wymienionych w art. 12 ust. 2 Prawa lokalowego bądź lokali oddanych w podnajem;

3) lokale w domach spółdzielni mieszkaniowych, za używanie których członkowie spółdzielni pokrywają opłaty zgodnie z postanowieniami statutu (art. 208, art. 218 § 3, art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 — Prawo spółdzielcze); opłaty statutowe za używanie lokali są w swej wysokości zmienne w zależności od kosztów gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych spółdzielniach mieszkaniowych;

4) lokale w budynkach podlegających Prawu lokalowemu (lokalne kwaterunkowe) oraz lokale w budynkach znajdujących się w zarządzie organów kwaterunkowych wojska lub pod zarządem organów kwaterunkowych Milicji Obywatelskiej oraz Służby Więziennej, co do których obowiązują reglamentowane stawki czynszów oparte na różnych podstawach prawnych, spośród których najszersze zastosowanie mają od 1 października 1983 r. przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r.¹ Przepisy tego rozporządzenia odnoszą się do wszystkich lokali objętych przepisami Prawa lokalowego (z wyjątkiem lokali wymienionych w art. 12 ust. 2) niezależnie od tego, czy najem lokalu wynika z umowy najmu, czy też z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu.

II. Charakterystycznym rysem nowego unormowania opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe jest:

⁴ Dz. U. z 1982 r. Nr 22, poz. 161.

po pierwsze — ustalenie wysokości stawek czynszowych w odpowiednich tabelach w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne lub usytuowania lokalu w budynku, natomiast — w przeciwieństwie do poprzedniego stanu prawnego — pominięcie przy ustaleniu wysokości tych stawek kryterium wielkości danej miejscowości oraz pominięcie różnych kategorii najemców z punktu widzenia źródeł utrzymania (por. § 4 poprzednio obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne⁵). Pominięto też w nowym unormowaniu strefowanie opłat czynszowych za lokale mieszkalne, ustalone według położenia budynku czynszowego w określonej strefie zabudowy miejskiej. Zaniechano także zróżnicowania czynszów najmu lokali mieszkalnych w zależności od tego, czy z najemcą mieszka wspólnie członek rodziny będący podatnikiem podatku dochodowego i podatku obrotowego;

po drugie — zamiast ustalenia wysokości stawek czynszowych w granicach minimalnych i maksymalnych oraz upoważnienia prezydentów rad narodowych (terenowych organów administracji państwowej) do określenia konkretnych stawek w stosunku do różnych grup lokali w dawnej regulacji prawnej przyjęto inną metodę określania stawek czynszu najmu w nowej regulacji prawnej, mianowicie w drodze ustalenia jednolitej stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie w trzech etapowych wysokościach (6.— zł od 1 października 1983 r., 8.— zł od 1 października 1984 r. i 10.— zł od 1 października 1985 r.). Wyznaczono jednocześnie czynniki dodatkowe wpływające na wysokość czynszu. Mianowicie w tabeli nr 1, zawierającej stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, wspomniane czynniki dodatkowe wpływające na wysokość czynszu najmu podzielono na cztery czynniki obniżające stawkę bazową w określonym w tabeli odsetku (30%) oraz na cztery czynniki podwyższające stawkę bazową w określonym odsetku (30%). Wynajmujący lokale mieszkalne musi zatem w każdym wypadku obliczania najemcy czynszu najmu przeprowadzić proste działania rachunkowe, aby prawidłowo wyznaczyć właściwą obowiązującą miesięcznie stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej. Maksymalną taką stawkę za najem mieszkań wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne (wc, urządzenia kąpielowe, c.o., gaz) jest kwota 13,20 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej w pierwszym etapie stawki bazowej.

III. Co się tyczy lokali użytkowych, to prawodawca odstąpił od poprzedniej metody wyznaczenia wysokości czynszów ich najmu na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 r.⁶ według stawek określonych w ośmiu tabelach dla lokali o różnym ich przeznaczeniu i w nowej regulacji dotyczącej takich lokali przyjął jedną tabelę (zał. nr 2 do rozporządzenia), zawierającą stawkę bazową (wyjściową) w zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie w wysokości (w jednym etapie wymiaru) 50 zł do 70 zł — przy jednoczesnym określeniu kryteriów kwalifikujących do procentowej obniżki stawki bazowej z czterech tytułów. Najemcy lokali użytkowych opłacają zatem od 1 października 1983 r. czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych przez rady narodowe miast lub gmin (miast i gmin) w granicach wspomnianych stawek z tabeli czynszów nr 2.

Należy zaznaczyć, że na użytek prawidłowego określenia przez wynajmującego właściwej stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podano w omawianym rozporządzeniu definicję prawną powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i po-

⁵ Dz. U. z 1965 r. Nr 35, poz. 224, z 1980 r. Nr 15, pcz. 51 i z 1981 r. Nr 9, poz. 38 (jest to akt prawny, który utracił moc zarówno w pierwotnym brzmieniu, jak i po kolejnych dwóch nowelizacjach).

⁶ Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 245 z późn. zmianami.

wierzchni użytkowej lokalu użytkowego (paragraf 2 ust. 3 i ust. 4), co ma istotne znaczenie dla prawidłowego obliczenia czynszów najmu. Tylko co jednej kategorii lokali użytkowych przyjęto w rozporządzeniu odmienne uregulowanie. Mianowicie za lokale użytkowe wykorzystywane na pracownie twórców (chodzi o pracownie malarzy, grafików, rzeźbiarzy, medalierów itp.) ich najemcy opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonych stosownie do tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia. Okoliczność, że dany lokal użytkowy jest wykorzystywany jako pracownia twórcy, podlega potwierdzeniu przez właściwy, zarejestrowany związek twórców (a nie cech rzemieślników).

Obniżka stawki bazowej, którą wynajmujący jest obowiązany stosować przy wymiarze czynszu najmu za lokal użytkowy, jest obligatoryjna, jeżeli ma za podstawę jeden z następujących tytułów:

1) usytuowanie lokalu w budynku substandardowym, np. w budynku konstrukcyjnie nietrwałym (mur pruski, drewno) (obniżka o 10%);

2) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, przy czym przez tego rodzaju urządzenia należy rozumieć również miejscowe urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo) (obniżka o 10%);

3) brak centralnego ogrzewania, co dotyczy lokali z ogrzewaniem etażowym (obniżka o 10%);

4) położenie lokalu w kondygnacji podziemnej (obniżka o 10%).

W przeciwieństwie do opłat czynszowych za lokale mieszkalne, obniżenie czynszu najmu za lokale użytkowe może nastąpić jednocześnie z kilku podanych wyżej tytułów. Stawka bazowa w granicach stawek określonych w tabeli nr 2 powinna być ustalana w zależności od rodzaju działalności najemcy i położenia budynku, przy czym co do tego ostatniego kryterium mogą być przez rady narodowe stopnia podstawowego wyznaczone strefy czynszowe (dzielnica śródmiejska, dzielnica peryferyjna), gdyż od położenia budynku zależy często stopień dochodowości najemcy lokalu użytkowego (np. z tytułu prowadzonego handlu lub rzemiosła). Stawki czynszu ustalone w załączniku nr 2 do rozporządzenia dotyczą lokali użytkowych zajmowanych zarówno przez jednostki gospodarki uspołecznionej jak i przez osoby fizyczne i jednostki gospodarki nie uspołecznionej. Odnoszą się te stawki do lokali, których wysokość zbieżna jest z wymiarami jednej kondygnacji budynku. Natomiast jako podstawę obliczenia czynszu najmu za lokal użytkowy lub jego część o wysokości odpowiadającej wymiarom dwóch lub więcej kondygnacji budynku, w którym lokal się znajduje, przyjmuje się taką powierzchnię, jaka wypada z pomnożenia powierzchni tego lokalu przez liczbę kondygnacji. Pełne stawki czynszowe stosuje się jednak tylko do powierzchni pierwszej kondygnacji, natomiast w stosunku do powierzchni, jaka przypada na dalsze kondygnacje, stawki czynszu najmu obniża się o 70%. Jeżeli wysokość lokalu nie pokrywa się ściśle z wymiarami kondygnacji budynku, przyjmuje się wówczas za wysokość odpowiadającą jednej kondygnacji — 4 metry. W stosunku do tej części lokalu, której wysokość wynosi poniżej 3 metrów, stawkę czynszu obniża się proporcjonalnie do różnych wysokości.

Dla postępowania wymiarowego w zakresie czynszów najmu za lokale użytkowe istotne znaczenie ma okoliczność, czy przedmiotem najmu jest część, czy też całość budynku. Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, to wówczas czynsz najmu może być obniżony o 50%, gdy najemca w drodze umowy z wynajmującym zobowiąże się do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych. Najemca traci jednak prawo do tej obniżki, jeżeli nie wykona remontów w terminie określonym w umowie. Zakres robót i wydatków, które uważa się za koszty re-

montu bieżącego budynku, określa § 7 ust. 3 rozporządzenia, o czym jeszcze dalej będzie mowa.

Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu służą celom użytkowym, a inne mieszkalnym (mamy wtedy do czynienia z mieszanym charakterem wykorzystania lokalu), to wówczas czynsz najmu oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek. Jeżeli jedno pomieszczenie jest wykorzystywane równocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, to wynajmujący powinien wtedy zastosować stawki czynszu najmu odpowiadające zasadniczemu (np. ustalonemu w projekcie budynku) przeznaczeniu pomieszczenia (§ 6 rozporządzenia).

Ustalenie w rozporządzeniu definicji prawnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego spowodowało skreślenie w § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego -- ustępu 2.⁷

IV. Duże znaczenie w praktyce przy dokonywaniu wymiaru podwyższonego od 1 października 1983 r. czynszu najmu za lokale mieszkalne ma sprawa opłat za ponadnormatywną powierzchnię.

Przy zasiedlaniu i zajmowaniu lokali mieszkalnych we wszystkich grupach zasobów mieszkaniowych (zasoby komunalne, zakładowe, spółdzielcze, prywatne) mają zastosowanie stosowne przepisy o normach zaludnienia mieszkań.

W stosunku do lokali mieszkalnych, których najem następuje na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu, obowiązują normy powierzchni mieszkalnej przysługującej jednej osobie w granicach 7—10 m², ustalone w § 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego. W przepisie tym ustanowiono jednocześnie zasadę, że lokale mieszkalne odpowiadające normatywowi projektowania mieszkań (kategoria M1 do M6) zasiedla się według normatywów obowiązujących w dniu dokonania przydziału. Na rzecz młodych bezdzietnych małżeństw uwzględnia się normę zaludnienia należną ich przyszłemu dziecku. W wypadkach uzasadnionych potrzebą zajmowania lokalu o powierzchni większej od przysługującej na podstawie norm zaludnienia, może być przyznana dodatkowa powierzchnia. Wydane na podstawie art. 49 Prawa lokalowego przepisy wykonawcze⁷ regulują takie kwestie, jak: komu, w jakim trybie i na podstawie jakich warunków mogą być przyznane uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej (powierzchnię tę stanowi łączna powierzchnia pokoi).

Z punktu widzenia przepisów o czynszach najmu lokali mieszkalnych za pokój (bądź pokoje) stanowiący(e) nadwyżkę powierzchni mieszkalnej, powstała np. wskutek zmian w składzie liczbowym rodziny najemcy w czasie zajmowania lokalu bądź też wskutek przyznania najemcy dodatkowej powierzchni mieszkalnej, najemca obowiązany jest opłacać czynsz najmu według stawki ustalonej dla danego lokalu mieszkalnego podwyższonej o 100% (maksymalnie w pierwszym etapie 26.40 zł za 1 m² powierzchni miesięcznie). W myśl § 10 ust. 2 rozporządzenia o czynszach najmu pokój stanowi nadwyżkę, jeżeli w pozostałych pokojach najemca z rodziną ma zapewnioną powierzchnię przysługującą według normy 10 m² na osobę oraz z tytułu dodatkowej powierzchni mieszkalnej albo uprawnień do dodatkowych norm lub pokoi. Nie uważa się za pokoje stanowiące nadwyżkę powierzchni mieszkalnej pomieszczeń o powierzchni poniżej 6 m².

Nadal aktualna pozostaje regulacja zawarta w § 12 ust. 2 uchylonego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,⁵ że do nadwyżki powierzchni mieszkalnej, za którą najemca opłaca

⁷ Dz. U. Nr 26, poz. 152 i z 1980 r. Nr 15, poz. 52.

czynsz według podwyższonej o 100% stawki (podwójna stawka), wlicza się dodatkową powierzchnię mieszkalną, do której najemca jest uprawniony, z wyjątkiem wypadku zajmowania takiej powierzchni ze względu na ciężką chorobę najemcy lub wspólnie mieszkającej z nim osoby.

Należy tu zaznaczyć, że stosownie do § 18 rozporządzenia wykonawczego do Prawa lokalowego przepisy o normach zaludnienia lokali mieszkalnych stosuje się również do mieszkań funkcyjnych przydzielonych pracownikom wchodzącym w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego. Ci najemcy za pokój stanowiący nadwyżkę powierzchni mieszkalnej powstałą *via facti* czy też na podstawie legalnego tytułu są obowiązani też opłacać czynsz najmu według stawki podwyższonej o 100%.

Zwolnieni zostali od zapłaty takiego podwyższonego czynszu:

a) nauczyciele na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. — Karta nauczyciela,⁸

b) pracownicy naukowo-dydaktyczni szkół wyższych na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 maja 1982 r. o szkolnictwie wyższym.^{9, 9a}

Przepisu § 10 ust. 1 o podwyższonej stawce o 100% nie stosuje się ponadto do pokoi oddanych w podnajem studentom lub uczniom szkół ponadpodstawowych i podyplomowych na podstawie umowy zgłoszonej przez najemcę miejscowemu organowi administracji państwowej stopnia podstawowego. Podnajmując zatem pokój (pokoje) studentowi lub uczniowi szkolnemu, może najemca uniknąć wyższej opłaty za nadwyżkę powierzchni mieszkalnej.

Osoba samotna zajmująca mieszkanie w składzie pokój z kuchnią, w którym pokój znacznie przekracza normę 10 m² powierzchni, nie będzie płaciła za tzw. nadmetraż podwyższonego czynszu najmu. Osoba taka zapłaci w tym wypadku czynsz najmu według stawek podstawowych w zależności od wyposażenia mieszkania w urządzenia techniczne.

Układ amfildowy mieszkania nie wpływa na obniżkę czynszu najmu, i pokój przejściowy może być zaliczony do pokoi stanowiących nadwyżkę powierzchni mieszkalnej.

W mieszkaniu, które jest zajmowane przez dwóch lub więcej najemców (najczęściej ze wspólną kuchnią), czynsz najmu oblicza się za pomieszczenia używane wspólnie (korytarz, wc, łazienka, kuchnia) proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich. Jeżeli wszyscy najemcy we wspólnym mieszkaniu korzystają z urządzeń technicznych, to wówczas każdy z nich będzie opłacał czynsz przy zastosowaniu stawki uwzględniającej te urządzenia techniczne.

Informacyjnie można jeszcze podać, że istnieją dwa źródła prawne dotyczące m.in. norm zaludnienia mieszkań i opłat za nadmetraż w domach spółdzielni mieszkaniowych:

1) uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 3 marca 1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych (broszura „Rzeczypospolitej”, maj 1983); § 26 tej uchwały reguluje zasady zasiedlania i korzystania z mieszkań spółdzielczych,

2) uchwała nr 7 Rady CZSBM z dnia 25 listopada 1980 r. w sprawie zasad ustalania opłat dodatkowych za powierzchnię ponadnormatywną w mieszkaniach spółdzielczych (Informacje i Komunikaty CZSBM nr 13, poz. 64). Uchwała ta przenosi do kompetencji walnych zgromadzeń (zebrań przedstawicieli) spółdzielni po-

⁸ Dz. U. Nr 3, poz. 19.

⁹ Dz. U. z 1982 r. Nr 14, poz. 113 i z 1983 r.: Nr 5, poz. 33 i Nr 39, poz. 176.

^{9a} Mon. Pol. z 1983 r. Nr 30, poz. 164.

dejmowanie decyzji generalnych o ustapowieniu i wysokości opłat dodatkowych za „nadmetraż” w mieszkaniach spółdzielczych.

Wysokość tych opłat w każdej spółdzielni określają postanowienia statutu i regulaminu przydziału i zamiany mieszkań.

Należy przypomnieć, że w stosunku do mieszkań „kwaterunkowych” obowiązywały począwszy od dnia 1 sierpnia 1980 r. stawki czynszowe za „nadmetraż” w wysokości 20 zł i 30 zł za 1 m² powierzchni pokoi, których liczba przekraczała liczbę zamieszkałych w lokalu osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Ten akt prawny wprowadzający podwyższony czynsz za nadwyżkę powierzchni mieszkalnej, tj. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 czerwca 1980 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,¹⁰ utracił moc z dniem 1 października 1983 r. — podobnie jak rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 marca 1981 r., wprowadzające nowe stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne, których najem zawiązano po dniu 1 maja 1981 r.¹¹

W świetle nowej regulacji wysokości opłat czynszowych za nadwyżkę powierzchni mieszkalnej trzeba przyjąć, że przestały także obowiązywać postanowienia zarządzenia nr 19 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 13 września 1972 r. w sprawie zasad ustalania czynszu za nadwyżkę powierzchni mieszkalnej.¹²

V. Stosownie do art. 13 Prawa lokalowego (tekst jednol. z 1983 r.) najemca oprócz czynszu najmu jest zobowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu, ustalanych na podstawie odrębnych obowiązujących przepisów. Do grupy tych przepisów należy zaliczyć:

1) uchwałę nr 23 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1982 r. w sprawie cen detalicznych podstawowych artykułów żywnościowych, opału i energii¹³ (z dniem 1 lutego 1982 r. ustalono m.in. nowe opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości zł 5,50 za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie oraz za dostawy ciepłej wody w wysokości zł 2,00 za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie);

2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 1973 r. w sprawie opłat za zbiorowe odbiorcze anteny radiofoniczne i telewizyjne;¹⁴ opłata wynosi 15 zł miesięcznie od lokalu.

Ponadto obowiązują także opłaty za używanie dźwigów osobowych.

Jeżeli najem obejmuje lokale użytkowe, to wynajmujący może pobierać również opłaty za zużytą przez najemcę wodę z urządzeń wodociągowych oraz za korzystanie z innych urządzeń technicznych. W tej materii obowiązuje zarządzenie nr 14 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 21 lutego 1974 r. w sprawie wytycznych do ustalania opłat podstawowych za dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków przez komunalne przedsiębiorstwa (zakłady) wodociągów i kanalizacji na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej oraz pozostałych odbiorców poza gospodarstwami domowymi.¹⁵

Wysokość czynszu najmu wraz z należnością za powierzchnię ponadnormatywną oraz wysokość opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu,

¹⁰ Dz. U. Nr 15, poz. 51.

¹¹ Dz. U. Nr 9, poz. 38.

¹² Dz. Urzęd. MGT i OS Nr 3, poz. 11.

¹³ Mon. Pol. z 1982 r. Nr 4, poz. 17.

¹⁴ Dz. U. Nr 16, poz. 70.

¹⁵ Dz. Urzęd. MGT i OS Nr 1, poz. 4. Ponadto w tej materii obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lutego 1977 r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz opłat za wodę i odprowadzanie ścieków — Dz. U. z 1977 r. Nr 7, poz. 29 i z 1982 r. Nr 43, poz. 279.

a także dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone przez wynajmującego w umowie najmu, a jeżeli stosunek najmu wynika z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu — w pisemnym stwierdzeniu przedmiotu i warunków najmu. W stosunku do najemców mających uprawnienia kombatanckie powinny być zastosowane ulgi w opłatach za świadczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody.¹⁶

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych lub zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu najmu (np. ulepszenie przedmiotu najmu przez założenie nowego urządzenia technicznego), wynajmujący określa wysokość czynszu najmu stosownie do zmienionych stawek i okoliczności. Najemca zaś jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach, uzasadniających zmianę wysokości czynszu. Wynajmujący jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić najemcę na piśmie o wszelkich zmianach w obliczaniu czynszu najmu i opłatach za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu.

VI. Nadzór nad tym, czy czynności wynajmującego przy wymiarze czynszu najmu i opłat za świadczenia są zgodne z przepisami, należy do miejscowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego (naczelnika miasta, dzielnicy). Jakkolwiek zapłata czynszu najmu za lokale (zwanego dawniej komornym) jest świadczeniem cywilnoprawnym, a jego wymiar w odniesieniu do lokali w domach czynszowych jest czynnością cywilnoprawną (art. 659 k.c.), mającą za podstawę przepisy o charakterze administracyjnoprawnym, to jednak rozpatrywanie sporów w zakresie tego wymiaru następuje w drodze administracyjnej. W razie bowiem sporu między wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu każdej ze stron przysługuje prawo wystąpienia do miejscowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, który spór rozstrzygnie w trybie decyzji administracyjnej w rozumieniu art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego. W wypadku wydania decyzji ostatecznej, otwartą jest droga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Jakie przyczyny mogą wywołać spory w zakresie wymiaru czynszu najmu i opłat towarzyszących? Mogą tu wchodzić w rachubę zarzuty co do prawidłowego pomiaru lokalu, czyli wyliczenia powierzchni użytkowej lokalu, kwalifikowania lokali co do ich charakteru mieszkalnego lub użytkowego, wysokości stawek w powiązaniu z czynnikami obniżającymi czynsz najmu, obliczenia powierzchni ponadnormatywnej, uwzględnienia ulg w opłatach za świadczenia towarzyszące itp. Do czasu rozstrzygnięcia zawieszono sporu najemca jest zobowiązany do opłacania czynszu i uiszczania opłat za świadczenia towarzyszące w wysokości płaconej do dnia sporu, a gdy spór powstaje przy ustalaniu czynszu najmu od nowo obejmowanego w używanie lokalu — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę. Należy dodać, że obecnie straciło moc prawną rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1964 r. w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali.¹⁷

Stosownie do przepisów Prawa lokalowego czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca, natomiast inne opłaty są płatne miesięcznie z dołu (art. 14). W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu najmu i opłat towarzyszących najemca jest obowiązany zapłacić odsetki (art. 13 ust. 2). W związku z tymi unormowaniami pozostaje przepis § 5 rozporządzenia o czynszach najmu za lokale, według którego odsetki za zwłokę w uiszczeniu czynszu najmu i opłat za świadczenia zwią-

¹⁶ Dz. U. z 1982 r. Nr 16, poz. 122.

¹⁷ Dz. U. Nr 22, poz. 206.

zane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu zostały ustalone w wysokości 5% w stosunku miesięcznym, z tym ponadto uzupełnieniem, że za okresy nie przekraczające 15 dni odsetek zwłoki się nie dolicza, a za okresy przekraczające 15 dni dolicza się odsetki przypadające za pełny miesiąc. Za zapłatę czynszu najmu i opłat towarzyszących odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkający z nim jego pełnoletni bliscy (członkowie rodziny). Do bezumownego korzystania z lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o należnościach z tytułu umownego najmu lokalu. W wypadkach zalegania z zapłatą czynszu najmu za lokale w budynkach państwowych należności z tego tytułu przypadające od osób fizycznych i prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej podlegają — wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi — przymusowemu ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Tytułem egzekucyjnym jest wykaz zaległości sporządzony przez wynajmującego lub zarządcę nieruchomości.

VII. Rozporządzenie w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe uregulowało na koniec kwestię przeznaczenia wpływów z czynszów najmu. Zużycie tych przychodów nie jest pozostawione swobodnemu uznaniu wynajmujących zarówno uspołecznionych, jak i prywatnych właścicieli domów, gdyż wydatkowanie zainkasowanych od najemców przychodów poddane zostało przewidzianej w tym rozporządzeniu reglamentacji. Wpływy z czynszów najmu mają więc być przeznaczone na pokrywanie a) kosztów eksploatacji i b) kosztów remontów bieżących budynków, przy czym przepisy rozporządzenia jednoznacznie określają treść tych pojęć.

Za koszty eksploatacji budynków w myśl rozporządzenia uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządaniem nieruchomością, a w szczególności wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, usuwanie fekalii, oczyszczanie ulic i podwórzy, wodę i kanalizację, oświetlanie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, ubikacje), oczyszczanie kominów, utrzymywanie zieleńców, płace administratora i dozorczy, należne właścicielowi kwoty z tytułu osobistego prowadzenia zarządu, materiały kancelaryjne związane z prowadzeniem administracji, koszty ubezpieczenia nieruchomości i opłacanie podatku od nieruchomości, usługi pocztowo-telekomunikacyjne oraz utrzymanie zarządu przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych, wymierzonych np. z powodu zaniedbania czystości na nieruchomości.

Za koszty bieżącego remontu budynku uważa się wydatki na konserwację i naprawy konieczne do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należyтым stanie, a w szczególności wydatki na konserwację i naprawy pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, przewodów gazowych i hydroforów, naprawę dźwigów, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz powierzchni komunikacyjnej.

Wydatkowanie wpływów z czynszu najmu na eksploatację i koszty remontów bieżących przesądza o komforcie warunków zamieszkiwania. Należy zwrócić uwagę, że nie uważa się za remont bieżący drobnych napraw obciążających najemców lokali. Obowiązki najemców w tym zakresie uregulowało — na podstawie art. 11 Prawa lokalowego — rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r.,¹⁸ które nakazało najemcom utrzymywać zajmowane lokale i przynależne do nich pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym przez wykonywanie, na własny rachunek, drobnych napraw i cyklicznego odnawiania lokali.

Zgodność gospodarowania wpływami z czynszów najmu z obowiązującymi prze-

¹⁸ Dz. U. Nr 11, poz. 56.

pisami kontrolują w zasobach państwowych organy sprawujące nadzór nad jednostkami gospodarki uspołecznionej zarządzającymi budynkami. Natomiast jeśli chodzi o osoby fizyczne i prawne nie będące jednostkami gospodarki uspołecznionej a zarządzające budynkami, kontrolę zużycia wpływów z czynszów najmu — zgodnie z ich prawnym przeznaczeniem — sprawują miejscowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego (naczelnicy miast lub dzielnic). Wymaga tu zarazem wyjaśnienia kwestia, czy nadal obowiązuje rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej i Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej,¹⁹ wydane na podstawie § 15 ust. 2 uchylonego w tej chwili rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne. Wspomniane rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 1965 r. nie znalazło się w grupie przepisów objętych klauzulą derogacyjną w § 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe. Jako regułę interpretacyjną w tej kwestii można by przyjąć treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1976 r. I PR 137/76 następującej treści:

„Uchylenie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia (...) w sprawie (...) pociąga za sobą utratę mocy wszystkich aktów wykonawczych wydanych na podstawie uchylonego rozporządzenia, chyba że nowe rozporządzenie Rady Ministrów, niezależnie od generalnej klauzuli uchylającej moc poprzedniego rozporządzenia, utrzyma w mocy w sposób wyraźnie określony niektóre dotychczasowe akty wykonawcze do czasu wydania nowych na podstawie nowego rozporządzenia.”

Nie jest przesądzone, jak postąpi ustawodawca w interesującej nas kwestii utraty mocy obowiązującej wymienionego wyżej rozporządzenia z dnia 5 sierpnia 1965 r. A należy mieć przy tym na uwadze, że rozporządzenie to wprowadziło rygorystyczne formy własności prywatną, m.in. również obowiązek prowadzenia odrębnego rachunku bankowego gromadzącego wpływy z komornego, poddanego drobiazgowej kontroli dokonywanych wydatków. Zwraca tu jednocześnie uwagę fakt, że w nowych przepisach czynszowych pominięto określenie wysokości udziału właściciela domu z tytułu osobistego prowadzenia przezeń zarządu, który w uchylonych przepisach był ustalony w wysokości 15% zainkasowanego czynszu najmu.

VIII. Wraz z podwyżką czynszów najmu za lokale nie nastąpiło zrekomensowanie wzrostu kosztów utrzymania choćby niektórych grup najemców, a więc postąpiono odmiennie niż w 1965 r., kiedy to wprowadzono przejściowo dodatki mieszkaniowe.²⁰ W tekście rozporządzenia z dnia 27 czerwca 1983 r. brak też przepisów w sprawie zapowiadanej urzędowo pomocy finansowej dla uboższych najemców na częściowe pokrycie opłat za mieszkania. Z pomocy tej miały korzystać rodziny znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji materialnej (przede wszystkim emeryci i renciści), otrzymujące niskie świadczenia emerytalno-rentowe. Pomoc ta miała być przyznawana w formie indywidualnych decyzji podejmowanych przez miejscowe organy administracji państwowej z terenowych funduszków mieszkaniowych.²¹

Dokonana modyfikacja systemowa w zakresie gospodarki mieszkaniowej w po-

¹⁹ Dz. U. Nr 35, poz. 226, z 1969 r. Nr 17, poz. 126, z 1973 r. Nr 40, poz. 239 i z 1979 r. Nr 22, poz. 131.

²⁰ Mon. Pol. z 1965 r. Nr 43, poz. 239.

²¹ W czasie druku artykułu zostało ogłoszone zarządzenie Ministra Administracji i Gospodarki Przestrzennej z dnia 12 sierpnia 1983 r. w sprawie szczegółowych zasad i warunków udzielania pomocy finansowej na zmniejszenie obciążeń z tytułu miesięcznych opłat i czynszów za mieszkania (M.P. Nr 31, poz. 173).

stacji reformy czynszowej jest z punktu widzenia społeczno-ekonomicznego uzasadniona, gdyż zapobiega dalszej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, ale ciężar jej skutków finansowych nadmiernie niewątpliwie obciąża uboższe warstwy ludności.

Oceniając wstępnie stronę ekonomiczną reformy czynszowej trzeba zauważyć, że przychody z podwyższonych czynszów najmu nadal nie pokryją pełnych potrzeb w zakresie remontów bieżących — pomijając koszty remontów kapitalnych, których przeprowadzenie będzie nadal wymagać dotacji budżetowych.

ZYGMUNT SEKUŁOWICZ

OPINIODAWSTWO W ŚWIELE USTAWY O RADCACH PRAWNYCH

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych wprowadziła wtle nowość do zasad wykonywania zawodu radcy prawnego i sprawowania obsługi prawnej. Ale czy można to odnieść do opiniodawstwa w ogólności oraz do wydawania opinii prawnych?

Autor przybliży kilka zagadnień z tym związanych. Regulacje ustawowe porównuje z poprzednimi. Zwraca uwagę na niewystarczającą literaturę i orzecznictwo. Proponuje też uzupełnienia oraz eksponuje dotychczasowe osiągnięcia praktyki.

I

Opiniodawstwo stanowi temat obszerny i wymagający szczegółowych rozważań w wielu płaszczyznach. Granice objętościowe tej pracy zdecydowały, że omówię kilka zaledwie kwestii spośród wielu godnych przybliżenia czytelnikowi.

Ustawa weszła w życie z dniem 1.X.1982 r.¹ i zastąpiła uchwałę nr 533 Rady Ministrów² oraz zarządzenie nr 62 Prezesa Rady Ministrów.³ Nie zawiera ona generalnej klauzuli derogacyjnej, co prowadzi do wniosku, że przepisy dotychczasowe zachowały swą moc w postanowieniach nie pozostających z nią w sprzeczności. Tekst końcowy jest swego rodzaju kompilacją kilku projektów⁴ i w wielu wypadkach stanowi kompromis uwzględniający częściowo różne propozycje. Niektóre rozwiązania zawarte w ustawie stanowią nowość i wyprzedzają unormowania w krajach bloku socjalistycznego.⁵

¹ Ustawa o radcach prawnych z 6.VII.1982 r., Dz. U. Nr 19, poz. 145. (w skrócie przytaczana jako „ustawa”). Użyte w ustawie określenie „jednostka organizacyjna” będzie oznaczane skrótem „j.o.”.

² Uchwała nr 533 Rady Ministrów z 13.XII.1961 r. w sprawie obsługi prawnej przedsiębiorstw państwowych, zjednoczeń oraz banków państwowych (Mon. Pol. Nr 96, poz. 406), będzie dalej cytowana jako „uchwała nr 533”.

³ Zarządzenie nr 62 Prezesa Rady Ministrów z 3.VII.1962 r. w sprawie zasad organizacji obsługi prawnej przedsiębiorstw państwowych, zjednoczeń i banków państwowych (Mon. Pol. Nr 57, poz. 270). Będzie dalej cytowana jako „zarządzenie nr 62”.

⁴ W początkowym okresie były to projekty przygotowywane przez PAG, a rozwiązania w nich zawarte spotykały się ze sprzeciwem środowiska zawodowego. Później powstało ich kilka. Por. w tej kwestii S. Kołodziej: Droga do własnego statusu. „Gazeta Prawn.” (dalej w skrócie „G.P.”) nr 11 z 16.IX.1982 r.; A. Łopátka: Ustawowe ukształtowanie zawodu radcy prawnego, PiP nr 9/1982, s. 3—5; A. Zabski: Status radcy prawnego, NP nr 9—10/1982, s. 42—50.

⁵ Por. J. Szczesny: Adwokat przedsiębiorstwa, G.P. nr 3/1980, Mowa tam o pozycji radcy prawnego na Węgrzech.