

Stefan Mizera

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 4/6(30), 71-74

1960

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.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

Czy ustawa z dn. 22.IV.1959 r. o remontach (Dz. U. Nr 27, poz. 166) oraz rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 24.V.1959 r. w sprawie napraw (Dz. U. Nr 30, poz. 179) obowiązują w całej pełni obecnie, gdy nie zostało jeszcze wydane rozporządzenie Rady Ministrów o czynszach przewidziane w art. 3 prawa lokalowego i gdy nadal obowiązuje art. 84 prawa lokalowego?

ODPOWIEDŹ:

Przed sformułowaniem odpowiedzi na wyżej postawione pytanie należy wstępnie wyjaśnić, które przepisy ustawy z dn. 22.IV.1959 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 166) budzą u pytającego wątpliwość co do zakresu lub terminu ich obowiązywania.

Powołana ustawa reguluje dwa odrębne zagadnienia gospodarki mieszkaniowej, a mianowicie:

- a) w rozdziale 2 — przeprowadzanie „remontów kapitalnych i zabezpieczających budynków mieszkalnych, ulepszeń w wyposażeniu technicznym tych budynków, ich odbudowy lub przebudowy (art. 2 ustawy)”
- b) oraz w rozdziale 3 — „wykańczanie budowy i nadbudowę budynków mieszkalnych”.

Należy jednocześnie mieć na uwadze, że przepisy omawianej ustawy stosuje się tylko do budynków mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych i osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej — z wyłączeniem spod jej działania domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dn. 28.V.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami (...) (Dz. U. Nr 31, poz. 131), jak również budynków gospodarstw rolnych lub spółdzielni produkcyjnych, położonych na terenie gromad, jeśli nie podlegają podatkowi od nieruchomości.

Z całego tekstu pytania należy wnioskować, że chodzi o ustalenie, czy obowiązki nakładane przez przepisy powołanej ustawy z dn. 22.IV.1959 r. w zakresie przeprowadzania remontów kapitalnych i zabezpieczających budynków mieszkalnych mogą być bieżąco stosowane w sytuacji, kiedy wysokość czynszu najmu lokali nie została w całej pełni jeszcze ustalona przez Radę Ministrów na poziomie odpowiadającym kosztom eksploatacji i amortyzacji budynków.

Trzeba stwierdzić, że kalkulacja ekonomiczna stawek czynszowych zamieszczonych w tabeli Nr 1, stanowiącej załącznik do dekretu o najmie lokali, uwzględnia już w zasadzie koszty eksploatacji i amortyzacji budynku. Temu postulatowi odpowiadają również stawki czynszowe za lokale użytkowe (począwszy od 1.I.1960 r.). Natomiast stawki czynszu za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby, o których mowa w art. 4 dekretu o najmie lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243), są niewątpliwie — mówiąc językiem potocznym — deficytowe dla gospodarki mieszkaniowej zarówno państwowej, jak i prywatnej.

Czy zatem w tych warunkach, kiedy ustawodawca w jednych przepisach petryfikuje podział obowiązków i ciężarów finansowych między wynajmującego i najemcę w zakresie najmu lokali (art. 11 dekretu o najmie lokali, art. 7 ust. 2 prawa lokalowego łącznie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 4.V.1959 r. oraz art. 84 prawa lokalowego), tenże ustawodawca może statuować w innych aktach prawnych, tj. w ustawie z dnia 22.IV.1959 r. i w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25.VI.1959 r. (Dz. U. Nr 37, poz. 230), dalej idący obowiązek, obciążający tylko wynajmującego, a mianowicie obowiązek ponoszenia kosztów remontów kapitalnych i zabezpieczających?

Na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco.

Podstawą do zajęcia takiego stanowiska jest przede wszystkim przepis ustrojowy zawarty w art. 12 Konstytucji lipcowej („Polska Rzeczpospolita Ludowa uznaje i ochrania na podstawie obowiązujących ustaw indywidualną własność (...)¹”). Domy wielomieszkalniowe stanowiące własność osób fizycznych należą do grupy „indywidualnej własności”, chronionej w granicach obowiązującego ustawodawstwa. A więc ustawodawca może co do tego rodzaju mienia nieruchomościowego w drodze zwykłej ustawy ustalać sytuację prawną jego właściciela.

Ponieważ z drugiej strony ochrona substancji majątkowej prywatnych zasobów mieszkaniowych musi być przeprowadzona w interesie całej gospodarki narodowej i ludności, ustawodawca przyjął następujące założenia w ustawie z dn. 22.IV.1959 r.:

primo: Gdy państwowy organ gospodarki mieszkaniowej uzna na podstawie dokonanych oględzin budynku potrzebę przeprowadzenia robót remontowych, zawiadamia właściciela (zarządcę) budynku o rodzaju i rozmiarze robót niezbędnych do przeprowadzenia.

Właściciel może w takim wypadku oświadczyć, że wykona niezbędne roboty we własnym zakresie. Pokrycie kosztów tych robót w części reguluje art. 4 ustawy, pokrycie zaś tych kosztów w pozostałej (większej!) części będzie obciążało wyłącznie właściciela budynku czy to w granicach posiadanych przez niego własnych zasobów pieniężnych, czy też z pomocą kredytu bankowego.

secundo: Gdy właściciel budynku nie rozpocznie lub nie zakończy robót w wyznaczonym terminie, wykonanie robót nastąpi ze środków państwowych na mocy decyzji organu do spraw mieszkaniowych. Państwowe środki finansowe, wydatkowane na takie roboty, stanowią wierzytelność Państwa i podlegają wpisowi do księgi wieczystej nieruchomości (rozdział 4 ustawy). Wierzytelność ta podlega umorzeniu z wpłat na FGM, uiszczonych po wydaniu orzeczenia ustalającego wysokość kosztów wykonanych robót. Kiedy na podstawie art. 3 prawa lokalowego zostanie wydane w przyszłości rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zasad przeznaczenia części czynszu najmu na remonty — sposób zużytkowania tej części i ewentualnego umorzenia w jej ciężar pozostałej wierzytelności Państwa będzie na nowo uregulowane, jak to zapowiada art. 14 powołanej ustawy.

Omawiając temat, nie można pominąć przy tym również przepisu art. 68 prawa lokalowego, przewidującego możliwość objęcia zarządem państwowym budynku nie stanowiącego własność Państwa, m.i. wtedy, gdy właściciel nie sprawuje zarządu w sposób należyty, co pociąga za sobą zagrożenie budynku (patrz również rozp. Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 9.VI.1959 r. — Dz. U. Nr 38, poz. 237).

W konkluzji na postawione pytanie odpowiedź brzmi następująco:

Ustawa z dnia 22.IV.1959 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 166) obowiązuje obecnie w całej pełni, wobec czego wszelkie roboty remontowe budynku mieszkalnego (i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych), stanowiącego własność osób fizycznych i prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej, pozostającego w ich zarządzie, jeżeli roboty te nie mają charakteru „drobnych napraw” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 4.V.1959 r. (Dz. U. Nr 30, poz. 179), należą do obowiązków właściciela budynku.

Niewydanie dotychczas przez Radę Ministrów rozporządzenia przewidzianego w art. 3 prawa lokalowego (Dz. U. Nr 10, poz. 59) oraz obecne brzmienie art. 84 prawa lokalowego nie zawiesiły terminu wejścia w życie ustawy z dnia 22.IV.1959 r., a treść art. 14 powołanej ustawy nie zmienia obowiązku włożonego w tej ustawie na właściciela budynku mieszkalnego. Co najwyżej — ustalenie w przyszłości nowych zasad finansowych gospodarki mieszkaniowej umożliwi właścicielowi pokrywanie kosztów niezbędnych remontów z przychodów pochodzących z urealnionych opłat za mieszkania.

Brak u właściciela budynku środków na finansowanie kosztów robót remontowych pociąga za sobą konsekwencje przewidziane w ustawie i daje podstawę do zastępczego wykonania tych robót przez państwowy organ do spraw mieszkaniowych, a w wypadkach tzw. napraw koniecznych, o których mowa w art. 6 prawa lokalowego i w § 3 rozporządzenia z dnia 4 maja 1959 r., przez najemcę lokalu.

opracował Stefan Mizera