

Stefan Mizera

W sprawie lokali dla zespołów adwokackich : (warunki najmu i budowy lokali dla zespołów adwokackich)

Palestra 7/4(64), 1-9

1963

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.

STEFAN MIZERA

W sprawie lokali dla zespołów adwokackich (Warunki najmu i budowy lokali dla zespołów adwokackich)

1. Uwagi wstępne. Wykonywanie każdego zajęcia zawodowego wymaga istnienia odpowiedniego pomieszczenia, inaczej mówiąc — wykonywanie to jest związane z reguły z koniecznością dysponowania stosowną powierzchnią użytkową. Konieczność ta dotyczy w szczególności zajęć zawodowych o charakterze usługowym, kiedy „usługodawca” świadczy osobiście klientowi określone usługi. Zajęcia usługowe, których istotę stanowią czynności o charakterze koncepcyjnym, a więc czynności wymagające intelektualnego zaangażowania i wysiłku, mogą być należycie wykonywane — co jest zrozumiałe — jedynie w warunkach odpowiedniej izolacji od wpływów zewnętrznych. Stąd wniosek, że świadczenie tego rodzaju usług może mieć miejsce tylko w odpowiednich, zamkniętych pomieszczeniach.

Stosownie do przepisu art. 49 ustawy o ustroju adwokatury (tekst jednolity: Dz. U. z 1959 r. Nr 8, poz. 41) praca zawodowa adwokata polega na udzielaniu pomocy prawnej, w szczególności na obronie i zastępstwie stron przed sądami, urzędami i innymi instytucjami, jak również na udzielaniu porad i opinii prawnych oraz na opracowywaniu aktów prawnych. W potocznym ujęciu praca adwokata jest zawodem wolnym, którego zadaniem jest świadczenie usług kwalifikowanych. Szczególny charakter czynności zawodowych adwokata, który z mocy ustawy obowiązany jest zachować w tajemnicy wszystko, o czym dowiedział się z tytułu wykonywania zawodu adwokackiego, który z racji wykonywania swego zawodu obowiązany jest prowadzić akta i przechowywać dokumenty powierzone mu przez klientów — powoduje, niezależnie od innych względów, że członkowie adwokatury muszą dysponować odpowiednim zasobem lokali, nadającym się do wykonywania ich zawodu.

2. Baza lokalowa zawodu adwokackiego. Dopóki zawód adwokata był wykonywany w formie tzw. indywidualnej praktyki, dopóty miejscem jego pracy (o charakterze przygotowawczym oraz

dla umożliwienia kontaktu z klientami) a jednocześnie jego siedzibą zawodową był z reguły zajmowany przez niego lokal mieszkalny.

Było prywatną sprawą każdego z członków adwokatury zapewnienie sobie optymalnych warunków wykonywania czynności zawodowych w obrębie swego mieszkania. Świadczenie usług zawodowych w części lokalu mieszkalnego nie pozbawiało, rzecz jasna, tego lokalu charakteru mieszkalnego, a najem lokalu służącego jednocześnie celom mieszkalnym i zawodowym adwokata nie przestawał być nadal w całości najmem lokalu mieszkalnego. Instytucja prawna publicznej gospodarki lokalami, wprowadzona u nas od 1946 r. na obszarze niektórych miast i osiedli, nie zmieniła — co do samej zasady — opisanego wyżej stanu rzeczy.

Kiedy z biegiem czasu uprzywilejowaną formą wykonywania zawodu adwokackiego stała się praca zespołowa, a łączenie się w zespoły adwokackie uznane zostało według litery ustawy (art. 69) za torujące drogę wyższym, uspołecznionym formom wykonywania czynności zawodowych adwokatury — przed adwokaturą, jako grupą zawodową, stało otwarte i niejasne na razie zagadnienie zapewnienia odpowiedniej bazy lokalowej powstającym zespołom adwokackim.

W minionych latach zagadnienie tworzenia bazy lokalowej dla zespołów adwokackich było rozwiązywane przeróżnymi drogami, mieszczącymi się (może nie zawsze?) w ramach obowiązującego porządku prawnego. Gdyby obecnie przeprowadzono ankietyzację na temat dróg uzyskiwania uprawnień do dysponowania lokalami przez działające w kraju zespoły adwokackie, uzyskałoby się zapewne barwną mozaikę dowodów ludzkiej zapobiegliwości i zawodowej pasji. W pierwszym okresie rolę siedzib zespołów adwokackich spełniały najczęściej (co również i dziś nie jest wyjątkiem) mieszkania, może zbyt obszerne jak na warunki powojenne, niektórych członków zespołów adwokackich. W innych sytuacjach niejednemu z zespołów udało się uzyskać nieco powierzchni biurowej w charakterze współużytkownika czy podnajemcy w budynku biurowym instytucji państwowej lub społecznej, czasem nawet — w gmachu sądowym. W większych ośrodkach miejskich poszczególne zespoły adwokackie, korzystając z pomocy wojewódzkiej rady adwokackiej, „wywalczyły” przydziały samodzielnych lokali użytkowych wyłącznie na swoje potrzeby. W Warszawie — a zapewne również gdzie indziej — powstały szanse ulokowania siedzib zespołów adwokackich w nowo budujących się domach mieszkalnych przy finansowym współudziale organów statutowych adwokatury, co dało już pewne, choć na razie ograniczone jeszcze wyniki.

Przedmiotem niniejszych rozważań jest próba ustalenia perspektywy, a jednocześnie wskazania dróg zapewnienia bazy lokalowej uspołecznionej formie wykonywania zawodu adwokackiego — na najbliższą przyszłość. Oczywiście będzie to dotyczyć takich sytuacji, kiedy istniejące dotychczas zespoły adwokackie nie mają odpowiednich warunków wykonywania prawidłowo swojej działalności bądź też kiedy muszą być powoływane do życia nowe zespoły adwokackie. Nieraz mogą tu wchodzić w grę również sytuacje, kiedy lokale zespołów adwokackich muszą ulec likwidacji ze względów urbanistycznych (np. wobec konieczności wyburzenia budynków w starej zabudowie).

Przede wszystkim należałoby wyjaśnić kwestię, czy istnieją jakieś normatywne postanowienia określające sprawę sieci lokalizacyjnej siedzib zespołów adwokackich w poszczególnych miejscowościach oraz wytyczne dotyczące wielkości i układu funkcjonalnego lokalu dla zespołu adwokackiego. Trzeba od razu odpowiedzieć na to, że jakkolwiek żyjemy w warunkach gospodarki planowej, która ogarnia całość życia społeczno-ekonomicznego gospodarstwa narodowego, to jednak w dziedzinie niektórych zagadnień ekonomicznych leżących w zasięgu zainteresowań adwokatury panuje raczej żywiołowość i dowolność.

Programowaniu rozwoju oraz ustaleniu prawidłowej sieci placówek obsługi prawnej ludności (czyli rozmieszczeniu siedzib zespołów adwokackich w poszczególnych miastach i osiedlach) nie poświęcono dotychczas — jak się wydaje — dostatecznej wagi. Żaden terenowy organ planowania gospodarczego nie otrzymał chyba w tej sprawie żadnych „odgórnych” wytycznych i ze swej strony nie włączył tego tematu do programu swych analiz i badań. Na skutek takiego stanu rzeczy na samej adwokaturze i jej statutowych organach ciąży obowiązek planowania sieci placówek obsługi prawnej ludności i tworzenia odpowiednich rejonów tej obsługi z uwzględnieniem bliskości siedzib sądów oraz innych organów wymiaru sprawiedliwości i administracji państwowej.

Natomiast jeśli chodzi o stronę funkcjonalno-użytkową lokali dla zespołów adwokackich, to już dawniej uczyniono w tej mierze pierwszy krok. Mianowicie w roku 1954 wydane zostały „Tymczasowe wytyczne do projektowania lokali dla zespołów adwokackich w m. st. Warszawie”, opracowane przez Centralny Zarząd Budowy Miast i Osiedli „ZOR”. Wytyczne te, potwierdzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości pismem z dnia 13.II.1954 r. Nr Og. 24/4/Ż/54 i zalecone do stosowania, są właściwie substratem normatywu technicznego projektowania w rozumieniu przepisu art. 7 nowego prawa budowlanego (Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 46). Do czasu wydania urzędowego normatywu projektowania lokalu dla zespołu adwokackiego, co zapewne nierychło nastąpi (należy to do kompetencji Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury, działającego w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości), wspomniane „wytyczne” stanowią — jak się wydaje — dostateczną podstawę do budowy i racjonalnego użytkowania nowych lokali dla zespołów adwokackich.

„Wytyczne” zakładają, że jeden statystyczny adwokat jest w stanie zaspokoić potrzeby w zakresie obsługi prawnej 2 000 mieszkańców, wobec czego skład osobowy zespołu adwokackiego powinien być wielokrotną w stosunku do danej liczby ludności w określonych miejscowościach. Dla Warszawy „wytyczne” przyjmują zasadę rejonów obsługi w skali 32 do 40 tysięcy mieszkańców (łącznie z klientami przyjezdnymi), których powinien obsłużyć zespół adwokacki liczący od 16 do 20 adwokatów. Przyjmuje się, że przeciętnie dzienna liczba klientów takiego zespołu wynosi ok. 50 osób. Usytuowanie lokalu zespołu adwokackiego powinno mieć miejsce — w miarę możliwości — w centrum obsługiwanego obszaru w wydzielonej części parteru lub pierwszego piętra (antresoli) budynku z wejściem od ulicy. Przy takich założeniach programowych autorzy „wytycznych” określili w nich, że lokal zespołu powinien zawierać:

a) poczekalnię, b) pokój sekretariatu, c) gabinet pracy kierownika zespołu i jego zastępcy, d) pokoje biurowe i gabinety pracy adwokatów oraz do przyjmowania klientów (pokoje o pow. 10—12 m² powierzchni użytkowej z przeznaczeniem dla 2 adwokatów pracujących na zmianę), e) pokój gospodarczy z kuchenką gazową i umywalnią, f) dwa zestawy W.C.

Łączna powierzchnia lokalu dla zespołu adwokackiego składającego się z 16—20 adwokatów oraz 5—6 pracowników biurowo-administracyjnych powinna wynosić od 156 do 182 m² powierzchni użytkowej (pokoje, korytarze, W.C. itp.). „Wytyczne” wskazują, jaką wielkość powinny mieć poszczególne pomieszczenia, jak powinny być oświetlone i jak wyposażone w urządzenia instalacyjne (woda, kanalizacja, gaz, elektryczność, telefony, sygnalizacja świetlna, wentylacja) oraz w meble wbudowane.

(Autor zdaje sobie sprawę, że po przeczytaniu wyżej podanych danych niejednen członek zespołu adwokackiego wpadnie w zadumę, porównując dotychczasowe warunki lokalowe swej pracy z tymi założeniami).

3. Warunki prawne najmu lokalu zespołu adwokackiego. Zespoły adwokackie do chwili obecnej nie mają statusu ani atrybutów osób prawnych, które mogą samodzielnie uczestniczyć w obrocie gospodarczym. W związku z tym w sprawie zawiązywania, zmiany i rozwiązywania umów najmu lokali zespołów adwokackich właściwymi podmiotami są statutowe organy adwokatury (rady adwokackie), które mogą oczywiście udzielić odpowiednich pełnomocnictw zainteresowanym kierownikom lub innym członkom zespołów adwokackich.

Powstanie i ukształtowanie stosunku najmu wydzielonego lokalu zespołu adwokackiego jest zależne od reżymu prawnego, jakiemu poddany jest określony budynek, w którym taki lokal jest usytuowany. Najczęściej wchodzi w rachubę sytuacja, kiedy dany dom i znajdujące się w nim lokale podlegają publicznej gospodarce lokalami; wówczas niezbędne jest uzyskanie przydziału (decyzji) lokalu ze strony właściwego organu do spraw lokalowych, a samo używanie lokalu poddane jest poważnym ograniczeniom (zob. np. uchwałę nr 441 Prezydium Rządu z dn. 24.V.1952 r. w sprawie norm wykorzystania powierzchni w lokalach biurowych — M.P. Nr A-49, poz. 672). W miastach, w których publiczna gospodarka lokalami nie obowiązuje (niewiele jest co prawda takich miast), umowa najmu nie doznaje ograniczeń natury publicznoprawnej. Jednakże w każdym wypadku najmu lokalu, niezależnie od miejsca położenia lokalu i osoby właściciela (zarządcy) budynku, ma zastosowanie reglamentacja czynszowa, określona w stosunku do lokali użytkowych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 r. w sprawie czynszów za lokale użytkowe... (Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 245 z późn. zmianami; ostatnia zmiana — Dz. U. z 1961 r. Nr 9, poz. 325). Wyjątkowym porządkiem prawnym objęte są lokale w domach spółdzielni mieszkaniowych i w innych domach tzw. wyłączonych (patrz przepisy ustawy z dn. 28 maja 1957 r. — tekst jednolity: Dz. U. z 1961 r. Nr 47, poz. 228), do których nie mają zastosowania ani przepisy prawa lokalowego (Dz. U. z 1961 r. Nr 47, poz. 227), ani przepisy dekretu z dn. 28.VII.1948 r. o najmie lokali

(Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243 ze zmianami wynikającymi z art. 2 ustawy z dn. 21.XII.1962 r. — Dz. U. Nr 66, poz. 326).

Najem lokalu na użytek zespołów adwokackich miał i ma miejsce głównie w domach poddanych publicznej gospodarce lokalami, dlatego też należy zwrócić uwagę na to, że w razie sporu o lokal otwarta jest — zależnie od istoty sporu — bądź droga postępowania administracyjnego [odwołanie do miejskiej (powiatowej) komisji lokalowej, skarga w trybie nadzoru do Ministra Gospodarki Komunalnej], bądź droga sądowa (art. 16 i nast. prawa lokalowego). Należy też mieć na uwadze, że wzięcie w podnajem lokalu użytkowego wymaga zgody organów kwaterunkowych (art. 39 ust. 4 prawa lokalowego).

Zakres informacji o najmie lokali użytkowych przez zespoły adwokackie nie byłby pełny, gdyby się pominęło sprawę obciążeń finansowych z tym najmem związanych.

Jak już wyżej wspomniano, najemcą lokalu użytkowego dla każdego zespołu adwokackiego może i powinna być jedynie rada adwokacka. Jest to z jednej strony konieczne, gdyż zespoły adwokackie nie mają, jak powiedzieliśmy, osobowości prawnej, a z drugiej strony zawiązanie wyłącznie przez rady adwokackie stosunku najmu stwarza określone przywileje i udogodnienia. Stosownie do przepisów powołanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 r. w sprawie czynszów za lokale użytkowe... rady adwokackie należą do grupy „jednostek społecznych” (§ 1 pkt 1 lit. f). Ze względu na sposób używania i rzeczywiste przeznaczenie lokali zajmowanych przez zespoły adwokackie mogą być za te lokale pobierane czynsze najmu tak jak za lokale biurowe. Średnie stawki czynszowe za tę kategorię lokali określa tabela stawek czynszowych Nr 1, stanowiąca załącznik do wspomnianego rozporządzenia Rady Ministrów.

W wymienionej tabeli stawki czynszu są ustalone w wysokości od zł 10,50 do zł 19,00 za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu — zależnie od wielkości miejscowości i rodzaju wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne. Obowiązujące w danej miejscowości stawki czynszowe za lokale użytkowe ustala wiążąco właściwa miejscowa rada narodowa w drodze uchwały, przy czym jest ona upoważniona do zastosowania generalnej podwyżki lub obniżki w granicach do 20% (na Ziemiach Zachodnich — nawet do 50% obniżki) średnich stawek z tabeli Nr 1 i do podziału miasta na strefy czynszowe, w których stawki czynszu mogą być zróżnicowane. Jeżeli w jednym lokalu poszczególne pomieszczenia są wykorzystywane jednocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, to należy stosować stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczeń, a więc dla izby mieszkalnej — stawkę przewidzianą w dekreście o najmie lokali, a dla izby niemieszkalnej — stawkę uchwaloną przez radę narodową. Jeżeli lokal zawiera wspólne pomieszczenia przynależne, (np. przedpokój, korytarze), powierzchnię tych pomieszczeń — w celu zastosowania do nich właściwych stawek czynszu — dzieli się proporcjonalnie do wielkości pomieszczeń służących różnym celom.

Oprócz ustawowego czynszu najmu najemca lokalu użytkowego obowiązany jest uiszczać opłaty tytułem zwrotu kosztów dostarczonego przez wynajmującego z własnych urządzeń oświetlenia lokalu oraz

ogrzewania i ciepłej wody, a także używania dźwigów osobowych. Wynajmujący może pobierać także opłaty za zużytą przez najemcę wodę z publicznych urządzeń wodociagowych oraz za korzystanie z kanalizacji publicznej (art. 5 prawa lokalowego).

Do 31 grudnia 1962 r. były również wymierzane i pobierane od lokali użytkowych odpowiednie wpłaty na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej. Jednakże jednostki uspołecznione jako najemcy były z mocy prawa zwolnione od uiszczania tych wpłat (§ 18 ust. 1 rozp. R. M.). Jeżeli więc podmiotem stosunku najmu lokalu zajmowanego przez zespół adwokacki były rada adwokacka, to wpłaty na F.G.M. nie następowały. Zresztą sprawa ta przestała być od 1 stycznia 1963 r. w ogóle aktualna, gdyż z tą datą przepisy o Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej już nie obowiązują. Podstawą do uchylecia mocy tych przepisów jest art. 3 ustawy z dnia 21 grudnia 1962 r. o zmianie dekretu o niektórych podatkach i opłatach terenowych (Dz. U. Nr 66, poz. 326).

Ostatnią sprawą, która wymaga wyjaśnienia, jest kwestia podatków związanych z najmem lokali użytkowych.

Jak wiadomo, z najmem lokalu łączył się obowiązek płacenia podatku od lokali i podatku miejskiego (art. 3 i art. 13 oraz nast. dekretu z dnia 20 maja 1955 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych — Dz. U. z 1955 r. Nr 21, poz. 136 i z 1958 r. Nr 44, poz. 218). Z mocy art. 15 tego dekretu wolne są od podatku od lokali (a więc i od podatku miejskiego jako pochodnego) m. in. lokale zajmowane przez organizacje społeczne i zawodowe. Zważywszy, że najemcami lokali pozostających w używaniu zespołów adwokackich były i są rady adwokackie, można było — na podstawie logicznej i gramatycznej wykładni przepisu art. 15 dekretu — sądzić, że lokale te są wolne od tych podatków. Tymczasem, jak czytamy w komentarzu J. Franza¹ do tekstu dekretu o podatkach terenowych, Ministerstwo Finansów orzeczeniem Nr PO 5895/4/57 (a więc przy rozstrzygnięciu konkretnej sprawy) nie znalazło podstaw do uchylecia w trybie nadzoru decyzji ustalających obowiązek zespołu adwokackiego do uiszczenia podatku od lokali. Gwoli ustalenia podstawy zajęcia takiego stanowiska przez Ministerstwo Finansów wypada zacytować jego uzasadnienie, podane w powołanym komentarzu:

„Twierdzenie zespołu adwokackiego, że nie posiada on osobowości prawnej, jest w kwestii obowiązku podatkowego bez znaczenia, ponieważ w tych wypadkach, gdy najemcami lub bezpłatnie użytkującymi lokal jest kilka osób fizycznych, obowiązek podatkowy w podatku od lokali ciąży na tych wszystkich osobach fizycznych. W związku z tym w konkretnym wypadku obowiązek podatkowy ciąży na zespole jako na zespole osób fizycznych użytkujących lokal bezpłatnie. Twierdzenie zespołu, że powinien korzystać ze zwolnienia od podatku od lokali jako organizacja zawodowa, nie jest trafne, albowiem organizacją zawodową w rozumieniu dekretu o podatkach i opłatach terenowych jest tylko taka organizacja, która reprezentuje dany zawód, a więc np. izba adwokacka, izba rzemieślnicza itp., a nie zrzeszenia, które nie reprezentują żadnego zawodu, lecz mają głównie charakter zawodowy, jak to ma miejsce w wypadku zespołu adwokackiego”.

¹ Józef Franza: Podatki i opłaty terenowe — Objasnienia i teksty, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1958 r., str. 42.

Nie wiadomo mi, kto w konkretnym wypadku w danym stosunku najmu występował w charakterze najemcy lokalu. Jeśli był nim sam zespół adwokacki, to przytoczona argumentacja — mimo wielu zastrzeżeń co do jej treści — mogłaby znaleźć usprawiedliwienie. Natomiast należy dopuścić uzasadnione domniemanie, że gdyby najemcą na podstawie zawartej umowy najmu lokalu była właściwa terenowo rada adwokacka, to uzasadnienie orzeczenia Ministerstwa Finansów i samo orzeczenie musiałyby zawisnąć w powietrzu i nie mogłyby się utrzymać.

W kwestii opodatkowania lokali zajmowanych przez zespoły adwokackie a wziętych w najem przez rady adwokackie powinna istnieć jednoznaczna sytuacja, która by odpowiadała treści art. 15 dekretu. Tu tylko wypada jeszcze wspomnieć, że na podstawie powołanej już wyżej ustawy z dnia 21 grudnia 1962 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 326) podatek, miejski został w ogóle zniesiony od 1 stycznia 1963 r., natomiast stawka podatku od lokali użytkowych tej kategorii co lokale zespołów adwokackich została z tą samą datą ustalona w wysokości 60% podstawy opodatkowania.

4. *Dopuszczalność i możliwość budowy lokali dla zespołów adwokackich.* W miejscowościach, w których uzyskanie przydziału lokalu użytkowego dla zespołu adwokackiego bądź możliwość korzystania z takiego lokalu z mocy umowy najmu lub podnajmu (poza obszarem obowiązywania publicznej gospodarki lokalami) są wyłączone ze względu na sytuację faktyczną, pozostaje tylko — w celu zaspokojenia potrzeb lokalowych zespołów adwokackich — otwarta droga decyzji inwestycyjnej. Trudno jest oczywiście dopuścić — jako realną — koncepcję budowy lokalu adwokackiego w postaci samostannego obiektu budowlanego. Zamierzenie inwestycyjne może przybrać jedynie formę współudziału w pokryciu kosztów budowy obiektu o przeznaczeniu mieszkalnym lub użytkowym. Takie współuczestnictwo w budowie należy rozważyć na tle przepisów obowiązującego prawa budowlanego oraz ustawodawstwa inwestycyjnego.

W świetle przepisów prawa budowlanego rada adwokacka należy — według klasyfikacji przyjętej w art. 12 ustawy z dn. 31.I.1961 r. (Dz. U. Nr 7, poz. 46) — do grupy inwestorów społecznych. Inwestor społeczny w myśl art. 14 prawa budowlanego może podejmować i realizować tylko takie inwestycje budowlane, które związane są z jego działalnością określoną w statucie lub w innych przepisach prawnych albo uznana przez prawo i które odpowiadają zakresowi tej działalności. Nie może zatem budzić wątpliwości, że rada adwokacka jest uprawniona do podjęcia działalności budowlano-inwestycyjnej w celu budowy lokali służących do wykonywania zawodu adwokackiego w formie zespołowej. Podstawową trudnością jest jednak uzyskanie odpowiedzi na pytanie, w jaki sposób doprowadzić do skutku konkretne zamierzenie inwestycyjne.

Mogą tu wchodzić w rachubę różne warianty rozwiązania tej sprawy. Jeżeli współudział w budowie dotyczyć będzie obiektu, którego inwestorem jest jednostka państwowa (budownictwo DBOR, budownictwo domu zakładowego, budowa budynku o przeznaczeniu wyłącznie użytkowym), to niezbędne jest uzyskanie uprzednio wstępnej decyzji miejscowo właściwego organu planowania gospodarczego rady narodowej (miejaska lub powiatowa komisja planowania gospodarczego, dzielnicowa ko-

misja planowania gospodarczego). Lokal zespołu adwokackiego, sytuowany w obiekcie nowego budownictwa, należy do kategorii tzw. urządzeń ogólnomiejskich, których lokalizację, program użytkowy i zasady finansowania powinna ustalać miejscowa komisja planowania gospodarczego zgodnie z postanowieniami uchwały Nr 363 Rady Ministrów z dn. 13.IX.1961 r. (M. P. Nr 78, poz. 325). Dopiero akceptacja zamierzenia inwestycyjnego rady adwokackiej dokonana przez komisję planowania gospodarczego umożliwiła nawiązanie właściwego kontaktu z inwestorem obiektu i robocze omówienie sposobu przygotowania i realizacji inwestycji.

Na obszarze m. st. Warszawy zostały już w tym trybie zbudowane niektóre lokale na siedziby zespołów adwokackich (przed 1961 r. podstawą prawną działania w tej dziedzinie były przepisy uchylonego obecnie zarządzenia Nr 151 Przewodniczącego Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego z dn. 24.IX.1955 r.). Udział finansowy w budowie lokalu dla zespołu adwokackiego określony jest zazwyczaj w formie ryczałtowej, np. 2 500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a jego globalna wysokość zależy przede wszystkim od wielkości (ilości m² powierzchni użytkowej) i stopnia wyposażenia budowlanego lokalu.

W małych miastach i osiedlach, gdzie nowe budownictwo państwowe nie występuje w większym rozmiarze, pożądane jest przyłączanie się do przedsięwzięć inwestycyjnych państwowych inwestorów wznoszących pawilony handlowe lub usługowe, których druga kondygnacja mogłaby być wykorzystana na potrzeby zespołu adwokackiego. Współdziałanie rady adwokackiej w realizowaniu takiego zamierzenia powinien być wówczas ustalony w drodze odrębnego porozumienia rady z zainteresowanym inwestorem. Przyjęcie przez radę adwokacką funkcji bezpośredniego inwestora obiektu jest w takich wypadkach niedogodne ze względu na skomplikowany charakter czynności w zakresie uregulowania prawa do terenu (ustawa z dn. 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach — Dz. U. Nr 32, poz. 159). Dlatego też pożądane jest raczej ograniczenie roli rady adwokackiej (i działającego w jej imieniu pełnomocnika) do współuczestnictwa pomocniczego, polegającego na zgromadzeniu i przelewie we właściwym czasie na rachunek inwestycyjny inwestora obiektu kwoty uzgodnionego udziału finansowego zgodnie z zawartą umową i na udzielaniu pomocy w rozwiązaniu ewentualnych trudności prawnoinwestycyjnych. Obowiązuje oczywiście pełne zaznajomienie się z dokumentacją projektowo-kosztorysową inwestycji, aby uniknąć w przyszłości niespodzianek sprzecznych z istotą zamierzenia inwestycyjnego. Niezbędny limit nakładów na budowę obiektu, w którym ma być ulokowany zespół adwokacki, obowiązany jest zabezpieczyć w planie rzeczowo-finansowym właściwy dla całego obiektu inwestor państwowy. Wpłaty środków finansowych z tytułu udziału rady (ściślej: zespołu adwokackiego), jako użytkownika lokalu, w kosztach jego budowy są zaliczane na poczet czynszu. Pobór bieżącego czynszu — po zakończeniu budowy i przejęciu obiektu w eksploatację — ogranicza się w tych wypadkach do 50% należnych wpłat aż do chwili umorzenia poniesionych przez użytkownika nakładów na budowę lokalu. Tego rodzaju rozwiązanie zwrotu wpłat na koszty budowy lokali zespołów adwo-

kackich wynika stąd, że zapis zrealizowanej inwestycji do majątku trwałego po ukończeniu budowy następuje w całości na rzecz inwestora obiektu. Uprawnienia rady adwokackiej mają tu jedynie charakter obligacyjny, a nie rzeczowy; dopuszczalność zarachowania środków finansowych poniesionych na budowę lokalu na poczet zobowiązań z tytułu czynszu najmu lokalu znajduje uzasadnienie w przepisie art. 254 k.z. i nast. W omawianej materii zostało zresztą opublikowane interesujące orzeczenie Sądu Najwyższego z dn. 4.VI.1957 r. 2CR 133/56 (OSPiKA z 1958 r. nr 7—8).

Mogą w praktyce powstać (a nawet już istnieją) sytuacje związania zamierzenia budowy lokalu dla zespołu adwokackiego w budynku wznoszonym przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego. Z punktu widzenia prawnego tego rodzaju związanie może przybrać bądź formę umowy najmu odpowiedniego lokalu użytkowego (wymiar i pobór czynszu według art. 7 ustawy z dn. 28.V.1957 r. — Dz. U. z 1961 r. Nr 47, poz. 228), bądź postać członkostwa w spółdzielni. W myśl art. 12 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61) członkiem spółdzielni może być również osoba prawna, jeżeli statut nie stanowi inaczej. Wprawdzie członek spółdzielni-osoba prawna nie może uzyskać spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 136 § 2), jednakże może takiemu członkowi przysługiwać prawo do lokalu użytkowego. Zasady zajmowania tego rodzaju lokali zostały określone w uchwale zarządu Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 29.VIII.1960 r. w sprawie lokali użytkowych w budynkach spółdzielczych („Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1960 r. nr 10/43). Sposób realizacji budowy lokalu dla zespołu adwokackiego w budynku spółdzielczym może być analogiczny jak w budynku państwowym, choć może być także uzgodniony między stronami w innej formie. Wiązanie inicjatywy budowy lokalu dla zespołu adwokackiego z budownictwem spółdzielczym należy uznać za jak najbardziej pożądane.

Możliwość budowy lokalu zespołu adwokackiego w budynku wznoszonym przez osobę fizyczną jest raczej mało prawdopodobne. Przede wszystkim stoi temu na przeszkodzie przepis art. 15 prawa budowlanego, który zezwala na dokonywanie inwestycji budowlanej przez inwestora prywatnego wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych własnych i najbliższej rodziny oraz w celu zaspokojenia własnych potrzeb gospodarczych bądź w celu wykonywania zawodu lub działalności usługowej. Co najwyżej, w razie odbudowy lub przebudowy budynku stanowiącego własność prywatną (osobistą), może powstać możliwość — oczywiście przy pełnym respektowaniu przepisów budowlanych — ulokowania nowo projektowanego lokalu dla zespołu adwokackiego. Cywilnoprawne aspekty takiej transakcji powinny być wówczas uregulowane na podstawie przepisów kodeksu zobowiązań.