

Stefan Mizera, Karol Potrzobowski

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 12/6(126), 71-75

1968

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

1.

PYTANIE:

Czy lokator utrzymujący się z pracy rąk, który zajął mieszkanie w roku 1944 w domu jednorodzinnym wyłączonym spod publicznej gospodarki lokalami w roku 1957 i który nie zawarł żadnej umowy najmu, jest obowiązany płacić czynsz według dotychczasowych stawek, czy też według stawki umownej uzgodnionej z właścicielem tego domu — tak jakby zamieszkał w tym domu po jego wyłączeniu spod kwaterunku?

Czy oprócz czynszu (i jakiego?) powinien on płacić także inne świadczenia ciężące na tym domu (kominowe, omiatanie ulicy, oświetlenie, podatki miejskie, wodę itp. oraz remonty domu i inwestycje podnoszące wartość budynku, jak np. założenie centralnego ogrzewania, podłączenie gazu)?

ODPOWIEDŹ:

Przedstawione w pytaniu zagadnienie sprowadza się w istocie rzeczy do wyjaśnienia, jakie obecnie opłaty za korzystanie z mieszkania w wyłączonym spod publicznej gospodarki lokalami domu jednorodzinnym obowiązany jest ponosić „utrzymujący się z pracy rąk” najemca, który zajął w tym domu lokal przed wejściem w życie przepisów ustawy z dn. 28 maja 1957 r. (w jej pierwotnym brzmieniu: Dz. U. z 1957 r. Nr 31, poz. 131).

Statut prawny i zakres obowiązków najemcy takiego lokalu określa aktualnie art. 8 powołanej ustawy (obecnie według tekstu jednolitego, ogłoszonego jako załącznik do obwieszczenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25 lipca 1962 r. — Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228). Przepis art. 8 ust. 1 tej ustawy stanowi, że najemcy, którzy zajmują dotychczas lokale w domach wyłączonych spod publicznej gospodarki lokalami, korzystają do czasu opuszczenia tych lokali z uprawnień przewidzianych w przepisach o publicznej gospodarce lokalami i najmie lokali. W bezpośrednim związku z tym przepisem znajduje się przepis art. 88 ust. 2 prawa lokalowego, według którego do takich najemców mają zastosowanie właściwe podmiotowo przepisy dekretu z dn. 28 lipca 1948 r. o najmie lokali. Jak wiadomo, ten ostatni akt prawny stracił moc obowiązującą wobec wejścia w życie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne, obowiązującego od dn. 1 października 1965 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 224).

Obecnie zatem najemca lokalu, o którym mowa w pytaniu, korzysta z przywileju opłacania czynszu najmu w takiej wysokości, jaka wynika z przepisów wspomnianego rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 20 lipca 1965 r., tzn. że obowiązują go stawki czynszu określone w tabeli Nr 1, stanowiącej załącznik do

tego rozporządzenia. W razie sporu co do prawidłowego, zgodnego z przepisami określenia wysokości stawki czynszowej (w myśl § 11 rozporządzenia) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wiążącą decyzję wydaje właściwy miejscowo organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej. Ustalenia tego organu są wiążące zarówno dla wynajmującego, jak i dla najemcy. Najemcy takiego nie obciążają żadne dodatkowe ciężary z tytułu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu domu (zwane dawniej „świadczkami”) z wyjątkiem obowiązku zwrotu kosztów korzystania z urządzeń wymienionych w § 10 rozporządzenia. Do najemcy takiego mają jednak zastosowanie przepisy § 3 i 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 5 sierpnia 1965 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 227), dotyczące wykonywania drobnych napraw obciążających najemcę i zasad odnawiania lokali mieszkalnych.

W konkluzji należy stwierdzić, że sytuacja najemcy lokalu w domu wyłączonym (albo odpowiadającym warunkom wyłączenia w miejscowości, w której nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami), jeżeli zajęcie przez niego lokalu nastąpiło na podstawie decyzji o przydziale bądź bez takiej decyzji, ale w drodze legalnej przed wyłączeniem domu spod publicznej gospodarki lokalami (jak to miało miejsce w wypadku opisanym w pytaniu) — jest w zakresie obciążeń finansowych z tytułu najmu lokalu obecnie nieco inaczej uregulowana aniżeli przed wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 25 lipca 1965 r. Nie obciążają takiego najemcy dawne świadczenia z tytułu eksploatacji domu (kominowe, omiatanie ulicy, oświetlenie domu, podatki miejskie, opłaty za wodę), nie mówiąc już o remontach bieżących czy kapitałnych bądź o ewentualnych przedsięwzięciach modernizacyjnych, jak np. założenie c.o. lub podłączenie gazu.

Te wszystkie ciężary obowiązany jest pokrywać wynajmujący z pobieranego — według nowych od 1 października 1965 r. stawek — czynszu najmu.

Czynsz najmu według stawki umownej („wolnorynkowej”), uzgodniony z właścicielem domu, opłaca tylko taki najemca, który wszedł w stosunek najmu z właścicielem domu i objął lokal w używanie po wyłączeniu domu spod publicznej gospodarki lokalami. Oczywiście czynsz umowny nie może nosić cechy lichwy, ale w myśl obowiązującego obecnie ustawodawstwa nie jest on reglamentowany.

W końcu uwaga natury formalnej: powołany w pytaniu okólnik Nr 1 Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 27 lipca 1959 r. w sprawie czynszów od najemców lokali wyłączonych spod publicznej gospodarki lokalami stał się w całości nieaktualny i został uchylony na podstawie zarządzenia Nr 41 Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 28 czerwca 1967 r. (Dz. Urzęd. MGK Nr 8, poz. 39). Na skutek zmian ustawodawczych ustalenia okólnika stały się zupełnie bezprzedmiotowe, choć wyrażone w nim zasady ochrony najemców zajmujących lokale w domach wyłączonych pozostały w mocy.

Stefan Mizera

2.

PYTANIE:

Czy ustanowienie w procesie cywilnym pełnomocnika w osobie adwokata zwalnia sąd od obowiązku zawiadomiania strony o terminach posiedzeń sądowych?

ODPOWIEDŹ:

Zgodnie z art. 149 § 2 k.p.c. o posiedzeniach jawnych zawiadamia się strony i osoby zainteresowane przez wezwanie lub ogłoszenie w czasie posiedzenia, stosownie zaś do art. 133 § 3 k.p.c., w razie ustanowienia pełnomocnika procesowego, doręczenia dokonuje się do jego rąk.

Ponadto sprawę doręczenia zawiadomienia stronie mającej pełnomocnika normuje § 57 regulaminu czynności sądów wojewódzkich i sądów powiatowych (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.IX.1953 r. — Dz. U. Nr 44, poz. 216).

Stosownie do § 57 wezwanie doręcza się w zasadzie stronie lub jej ustawowemu przedstawicielowi tylko wtedy, gdy nie ustanowili oni pełnomocnika procesowego. W wypadku zobowiązania strony do osobistego stawiennictwa wezwanie należy doręczyć zarówno pełnomocnikowi strony, jak i stronie osobiście.

Z przepisu powyższego, a w szczególności z użytego określenia „w zasadzie”, mogłoby wynikać, że zawiadomienie o terminie strony nie wezwanej do osobistego stawiennictwa i posiadającej pełnomocnika procesowego jest pozostawione swobodnemu uznaniu sądu. Czy jednak tak jest istotnie?

Przy rozważaniu zagadnienia należy mieć na względzie następujące okoliczności:

1. Osobiste uczestniczenie w procesie jest uprawnieniem strony, przy czym — jak słusznie podnosi Z. Krzemiński¹ — w procesach o skomplikowanym stanie faktycznym obecność strony jest z zasady pożądana, gdyż pełnomocnik może być zaskoczony w toku rozprawy jakąś nową okolicznością faktyczną, wniesioną do sprawy przez stronę przeciwną, świadka lub biegłego.

Zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17.V.1956 r. I CR 163/65² strona, mimo że jest zastępowana przez pełnomocnika, ma prawo osobiście uczestniczyć w posiedzeniu, na którym przeprowadza się dowód z przesłuchania świadków. Z natury rzeczy bowiem tylko zadawanie pytań osobiście przez strony daje największe szanse wykrycia prawdy obiektywnej. Adwokat może nie znać wszystkich szczegółów stanu faktycznego mimo najsuwniejszego nawet przygotowania się do sprawy, trudno bowiem żądać, aby strona, powierzając sprawę adwokatowi, miała go tak dokładnie zapoznać z istotnymi dla sprawy faktami, żeby mógł on zareagować właściwym pytaniem na każdej szczegół w zeznaniu każdego świadka.

Odmowa odroczenia rozprawy w razie nieobecności strony nie zawiadomionej o terminie i przeprowadzenie postępowania dowodowego mimo sprzeciwu jej pełnomocnika powinna być traktowana jako utrudnienie w wykonywaniu obrony przez stronę jej praw.

Zgodnie z poglądem przyjętym powszechnie w orzecznictwie³ i aprobowanym w większości wypadków przez doktrynę⁴ utrudnienie wykonywania obrony praw

¹ Z. Krzemiński: Adwokat w orzecznictwie Sądu Najwyższego, „Palestra” nr 12/65, s. 30.

² PiP nr 11/56, s. 913.

³ Orzeczn. SN z dn. 21.VI.1961 r. 1 CR 953/60 (NP nr 1/63, s. 117), orzeczn. SN z dn. 1.II.1961 r. 4 CR 151/60 (NP nr 7—8/61, s. 1042), orzeczn. SN z dn. 22.I.1963 r. 2 CR 123/61 (OSPİKA poz. 10/61), orzeczn. SN z dn. 16.II.1961 r. 4 CR 251/60 (NP nr 2/61, s. 290).

⁴ S. Rejman: Głosa do orzeczn. SN z dn. 21.VI.1961 r. (NP nr 5/63, s. 578); E. Wengerek: Głosa do orzeczn. SN z dn. 1.II.1961 r. (OSPİKA poz. 119/61); M. PiekarSKI: Pozbawienie strony możliwości obrony swych praw w postępowaniu cywilnym, Wydawnictwo Prawnicze 1964, s. 62—78.

strony wprowadzie nie pociąga za sobą nieważności postępowania z mocy art. 369 pkt 5 k.p.c., stanowi ono jednak uchybienie procesowe, które może wpłynąć na wynik sprawy (art. 368 pkt 5 k.p.c.). Zaznaczyć jednak należy, że w literaturze prawniczej pojawiają się również poglądy dalej idące, stawiające tezę nieważności postępowania w tego rodzaju wypadkach⁵. Szczegółowe omówienie tego zagadnienia przekroczyłyby ramy niniejszej odpowiedzi, odsyłam więc zainteresowanych do wskazanej literatury i orzecznictwa.

Skoro zatem osobiste uczestnictwo strony w rozprawie stanowi jej uprawnienie procesowe, to powinna ona być zawiadomiona o terminie rozprawy, aby mogła z tego uprawnienia skorzystać.

2. Stosownie do art. 93 k.p.c. mocodawca stawający jednocześnie z pełnomocnikiem może niezwłocznie prostować lub odwoływać oświadczenia pełnomocnika. Również i ta okoliczność przemawia za koniecznością zawiadomienia strony o terminie rozprawy.

3. Z obowiązku zachowywania należytej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych⁶ wynika konieczność informowania klienta o przebiegu sprawy, a więc m. in. również zawiadamiania go przez adwokata o terminach rozpraw sądowych. Tego rodzaju pismo adwokackie nie może być jednak uznane za równoznaczne z zawiadomieniem sądowym, albowiem wobec przyjętej w k.p.c. zasady oficjalności doręczeń⁷ tylko doręczenie sądowe odnosi skutek prawny.

Należy mieć również na względzie, że usprawiedliwienie nieobecności pracownika w pracy w związku z udziałem w rozprawie stanowić może tylko wezwanie sądowe, natomiast pismo adwokackie nie jest traktowane w praktyce jako podstawa do uzyskania zwolnienia.

4. Z przepisów art. 133 § 2, 140, 141 § 1 k.p.c. wynika, że przewidziane w art. 133 § 3 doręczanie pełnomocnikowi dotyczy jedynie pism procesowych w ścisłym tego słowa znaczeniu, a nie zawiadomień o terminach posiedzeń sądowych.

Odmierna wykładnia prowadziłaby do paradoksalnego wniosku. Gdyby bowiem przyjąć, że zawiadomienia (wezwania) stanowią również pisma sądu dla strony, to zgodnie z art. 133 § 3 powinny one być wysyłane pod adresem pełnomocnika.

5. Podstawę prawną do wydania cytowanego na wstępie regulaminu stanowiły art. 53 i 155 (obecnie art. 46 i 140) prawa o ustroju sądów powszechnych oraz art. IX przep. wpraw. prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Delegacja obejmowała tryb wewnętrznego urzędowania sądów, ustrój i zakres działania sekretariatów sądowych i innych urzędów administracji sądowej oraz tryb działania komorników, nie obejmowała więc postępowania rozpoznawczego. Delegacja ustawowa nie zawierała żadnych uprawnień do stanowienia lub ograniczania praw procesowych stron, a przecież prawo do zawiadamiania strony o terminie posiedzenia w jej sprawie jest bezsprzecznie jej prawem podmiotowym. Ponieważ obowiązujący k.p.c. nie zawiera żadnego ograniczenia dotyczącego zawiadomień, przeto przepis § 57 regulaminu w zakresie doręczania wezwań tylko pełnomocnikowi nie powinien być stosowany (art. X § 2 przep. wpraw. k.p.c.). Gdyby przy-

⁵ W. Siedlecki: Nieważność procesu cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze 1965, s. 103; W. Siedlecki: Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego, PIP nr 8-9/62, s. 393; Z. Krzemiński: Adwokat w orzecznictwie Sądu Najwyższego, „Palestra” nr 3/63, s. 20.

⁶ Paragraf 3 Zbioru zasad etyki adwokackiej i godności zawodu.

⁷ Por. W. Siedlecki: Zarys postępowania cywilnego, Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1966, s. 162.

jąc powyższą dyspozycję § 57 jako słuszną, to ustanowienie pełnomocnika pociągaloby za sobą swoistą sankcję pozbawienia strony prawa do zawiadamiania jej o terminach posiedzeń. Byłoby to także sprzeczne z założeniami nowego k.p.c., według których (art. 212) sąd jest nawet zobowiązany, „stosownie do okoliczności”, zwrócić stronom uwagę na celowość ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Reasumując, na postawione pytanie należy udzielić następującej odpowiedzi:

Strona powinna być zawiadomiona przez sąd o terminie posiedzenia sądowego również wtedy, gdy ustanowiła pełnomocnika procesowego.

Karol Potrzebowski

Notka:

Niezawiadomienie strony o terminie posiedzenia sądowego (art. 148 k.p.c.) powoduje odroczenie rozprawy (art. 214 k.p.c.). *Red.*

RECENZJE

Jan Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, str. 334.

Wydana przez Instytut Nauk Prawnych PAN monografia Jana Winiarza pod powyższym tytułem zasługuje ze wszęch miar na uwagę nie tylko teoretyków, ale również praktyków prawa cywilnego.

Praca składa się jakby z dwóch części, z których pierwsza, obejmująca rozdziały od I do III, ma charakter ściśle naukowy. Autor prześledził rozwój pokrewnych instytucji od czasów rzymskich (w zmiennych ujęciach różnych prawodawstw) do współczesnych włącznie na tle istniejących w danych epokach różnorodnych formacji społeczno-ekonomicznych. Interesująca jest obserwacja występującego w tym okresie zjawiska kolejnego przyjmowania i odrzucania mniej lub więcej podobnych do siebie konstrukcji prawnych zliżonych do tzw. własności podzielonej, przy jednoczesnym posługiwaniu się powtarzającymi argumentami za i przeciw.

Taka długa historia tej instytucji (czy tych bliźniaczych instytucji) zdaje się jednak dowodzić istnienia jej trwałej potrzeby. Nic też dziwnego, że szuka się dla niej jakiegoś najwłaściwszego wyrazu prawnego zarówno u nas, jak i w innych państwach socjalistycznych, jak to na podstawie bogatych materiałów przedstawia autor. O trudnościach znalezienia dobrego rozwiązania świadczą m.in. poszukiwania w naszym ustawodawstwie. Przecież choćby tylko w ostatnim dwudziestoleciu mieliśmy już do czynienia z wieczystą dzierżawą, prawem zabudowy, wieczystym użytkowaniem (ale innego rodzaju niż z unormowanym w ustawie z 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach), własnością czasową i — ostatnio — z użytkowaniem wieczystym w dwóch wariantach.

Znalezienie jednak najwłaściwszej formy prawnej dopuszczającej w określonym zakresie korzystanie — głównie na potrzeby własności osobistej — z własności państwowej, która jako własność ogólnonarodowa ma szcze-