

# Stefan Mizera

---

## Oznaczenie sprawcy we wniosku o ściganie

---

Palestra 16/3(171), 60-63

---

1972

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

pisu art. 5 § 3 k.p.k., w sprawach o przestępstwa ścigane na wniosek oskarżyciel publiczny wszczyna postępowanie dopiero po złożeniu wniosku. Dopóki pokrzywdzony wnioskowi nie złoży, postępowania się nie wszczyna, a wszczęte należy umorzyć (art. 11 pkt 4 k.p.k.). Ponieważ nie zawsze pokrzywdzonemu znani są sprawcy przestępstwa, przeto obowiązek wskazania ich imiennie we wniosku o ściganie stanowiłby faktyczną przeszkodę do wszczęcia postępowania, a w konsekwencji zapewniałby bezkarność sprawcom przestępstwa. Skoro celem postępowania przygotowawczego jest między innymi wykrycie sprawców przestępstwa (art. 261 pkt 3 k.p.k.), a wniosek o ściganie musi wyprzedzać jego wszczęcie, to jest oczywiste, że wniosek ten nie musi zawierać tych danych, które dopiero w dochodzeniu lub śledztwie mają być ustalone”.

W tych wszystkich wypadkach, w których wniosek o ściganie — co jest zasadą — nie może być cofnięty, zmiana stosunku pokrzywdzonego do sprawcy może wywrzeć wpływ nie tylko w dziedzinie wymiaru kary, ale także — w pewnych wyjątkowych wypadkach — może zadecydować nawet o zastosowaniu art. 26 § 1 k.k.

W pozostałym zakresie, jak również co do literatury powołuję się na mój artykuł „Przestępstwa ścigane na wniosek pokrzywdzonego” (NP zesz. 7—8 z 1970 r., str. 1160—1166).

## **PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE**

### **PYTANIE:**

Jak należy praktycznie interpretować przepis § 14 rozp. RM z dnia 20 lipca 1965 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 224) w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne w związku z treścią przepisu art. 207 k.c., a w szczególności czy w świetle tych przepisów współwłaściciele 1/2 części małego (nie wyłączonego spod publicznej gospodarki lokalowej) domu mieszkalnego mają prawo domagać się, aby koszty eksploatacji i remontu bieżącego były pokrywane z wpływającego jedynego czynszu z uwzględnieniem udziałów własnościowych, czy też ten jedyny czynsz powinien być obracany na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji całego domu mieszkalnego, bez względu na posiadane i przysługujące współwłaścicielom (a zarazem lokatorom) pożytki?

### **STAN FAKTYCZNY:**

I. W Krakowie mały dom mieszkalny (nie wyłączony spod publicznej gospodarki lokalowej), mający tylko cztery równorzędne mieszkania (po 2 pokoje z kuchnią zpn.), stanowi własność prywatną, należącą do 4 współwłaścicieli. Trzy mieszkania zajmują sami współwłaściciele (którzy z tego tytułu nie płacą czynszu), czwarte zaś mieszkanie zajmuje lokator uiszczający czynsz w kwocie 268 zł miesięcznie.

II. W ten sposób współwłaściciele nie wydzielonej 1/2 części tego domu pobierają pożytki (art. 207 k.c.) odpowiednio do swoich udziałów własnościowych (w postaci oszczędności czynszowych od 2 mieszkań, które sami zajmują), a więc realizują swoje prawo własności całkowicie. Natomiast współwłaściciele drugiej połowy, zajmując wspólnie trzecie mieszkanie, pobierają w ten sposób pożytki tylko w 1/4 części (w postaci oszczędności czynszowych od zajmowanego mieszkania), albowiem czynsz od czwartego mieszkania w kwocie 268 zł administracja domu przeznacza zgodnie z przepisem § 14 cyt. rozp. RM na pokrycie kosztów eksploatacji i remontu bieżącego całego domu, a więc także współwłaściciele zajmujących bezczynszowe dwa mieszkania, czyli 1/2 części domu.

III. Powstała wskutek tego taka sytuacja, że mimo obowiązującego przepisu art. 207 k.c. współwłaściciele tej drugiej połowy nie tylko muszą się zadowolić niepełnym pożytkiem (bo tylko w 1/4 części zamiast w 1/2), ale muszą ponadto zgodzić się z tym, że współwłaściciele pierwszej połowy otrzymują jeszcze korzyść dodatkową w postaci połowy czynszu od mieszkania czwartego, należącego według logicznej interpretacji art. 207 k.c. już do drugiej połowy domu. Dzieje się tak oczywiście z uszczerbkiem praw współwłaścicieli drugiej połowy domu.

IV. W takiej sytuacji współwłaściciele drugiej połowy domu — zakładając, że logiczna interpretacja § 14 cyt. rozp. RM nie może pozostawać w sprzeczności z przepisem art. 207 k.c. — zażądali wyrównania pożytków i ciężarów stosownie do udziałów własnościowych, a to przez wpłacanie ze strony współwłaścicieli pierwszej połowy domu takiej kwoty wspólnej puli (na koszty eksploatacji), jaka wpływa tytułem czynszu od mieszkania czwartego (tj. 268 zł), należącego oczywiście do drugiej połowy domu. Natomiast współwłaściciele pierwszej połowy, odmiennie interpretując odpowiednie przepisy, chcą korzystać z tej dodatkowej korzyści, mimo że zajmują połowę domu, a więc tyle, ile wynosi ich udział.

V. W tym stanie rzeczy rodzi się pytanie, jaka interpretacja powołanych wyżej przepisów jest praktycznie słuszna, czyli jaki jest stosunek cyt. wyżej § 14 rozp. RM z dnia 20.VII.1965 r. do zasady prawnej wyrażonej w art. 207 k.c.

(Wymienione na wstępie pytanie wraz z przytoczonym stanem faktycznym nadesłał jeden z zespołów adwokackich)

## ODPOWIEDŹ:

Przyjąć wypadnie — w celu pełnego rozeznania sprawy na podstawie przedstawionego stanu faktycznego rzeczy — że:

- 1) wspomniany 4-lokalowy budynek mieszkalny podlega publicznej gospodarce lokalami i przepisom administracyjnym w sprawie czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) lokale mieszkalne w tym budynku nie stanowią odrębnych nieruchomości (art. 133 § 1 i art. 135—138 kodeksu cywilnego);
- 3) dom (nieruchomość) jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, do której stosuje się przepisy działu IV księgi drugiej kodeksu cywilnego.

Te wstępne ustalenia mają istotne znaczenie przy poszukiwaniu prawidłowej odpowiedzi na postawione pytanie.

Trzeba zarazem zaznaczyć, że sformułowanie tej odpowiedzi nie jest możliwe przy zastosowaniu wyłącznie cywilistycznych reguł interpretacyjnych. Opisany bowiem *casus* jest klasycznym przykładem „zderzenia się” przepisów prawa cywilnego z przepisami prawa administracyjnego (w danym wypadku — z przepisami prawa lokalowego). Takie styki, a czasem nawet kolizje obu dziedzin prawa powodują komplikacje przy właściwym zastosowaniu i wykładni prawa.

Jak wiadomo, współwłasność w częściach ułamkowych charakteryzuje się tym, że własność rzeczy przysługuje wszystkim współwłaścicielom niepodzielnie i dopóki nie nastąpi zniesienie współwłasności, dopóty żaden z nich nie ma w niej fizycznie

wydzielonej części na swoją wyłączną własność<sup>1</sup>. W sferze prawa cywilnego dopuszczalne jest umowne ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli, co w przedstawionym stanie faktycznym ma istotnie miejsce, gdyż trzy lokale mieszkalne w budynku są wykorzystane na użytek własny współwłaścicieli (według podziału *quoad usum*), a jedynie czwarty jest zajęty przez osobę trzecią. Ale taki układ stosunków nie jest w danym wypadku bynajmniej rezultatem tylko cywilnoprawnej stypulacji pomiędzy współwłaścicielami domu (nieruchomości). Skoro wszystkie lokale mieszkalne w omawianym domu są poddane publicznej gospodarce lokalami, to o sposobie ich wykorzystania przesądzają przepisy prawa lokalowego i oparte na nich decyzje organów administracyjnych (art. 29 ust. 1 i 2 prawa lokalowego). Uprawnienia cywilnoprawne współwłaścicieli domu co do sposobu wykorzystania lokali musiały ustąpić dyspozycjom administracyjnym i w granicznym wypadku jest możliwe, że obecni użytkownicy trzech lokali (a zarazem współwłaściciele domu) mogą być np. w związku ze zmianą ich sytuacji rodzinnej ograniczeni w korzystaniu z lokali (art. 49 prawa lokalowego), lub nawet podlegać przekwaterowaniu. Choć użytkownicy tych lokali są zarazem współwłaścicielami domu (nieruchomości), w którym zamieszkują, mają do nich zastosowanie m.in. przepisy o normach zaludnienia lokali mieszkalnych.

Ekspozycja tego aspektu sytuacji prawnej współwłaścicieli domu w świetle przepisów o publicznej gospodarce lokalami jest jednocześnie pomocna przy rozpatrywaniu powstałej pomiędzy tymi współwłaścicielami różnicy poglądów co do tego, jaki jest (czy powinien być) stosunek przepisu § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. do zasady prawnej wyrażonej w art. 207 kodeksu cywilnego. Przepisy wspomnianego rozporządzenia niewątpliwie odnoszą się do lokali mieszkalnych położonych w omawianym budynku (§ 1 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia), nie wnikając w to, czy jest on własnością jednej osoby, czy też współwłasnością kilku osób. Rozporządzenie nakłada obowiązek opłacania czynszu za lokale mieszkalne jedynie do najemców, pomijając zupełnie milczeniem sytuację, gdy niektóre lokale są zajmowane przez właściciela (współwłaściciela). Paragraf 14 rozporządzenia statuuje zasadę, że wpływy z czynszu najmu przeznacza się na pokrywanie kosztów eksploatacji i bieżących remontów budynków. Oznacza to, że wpływy czynszowe z domu ani wtedy, gdy dom należy do jednej osoby fizycznej, ani też wtedy, gdy jest on rzeczą wspólną, nie są przychodami (przychodami) pozostawionymi do swobodnej dyspozycji właściciela (współwłaścicieli). Przepis § 14 rozporządzenia wkłada na właściciela (współwłaścicieli) obowiązek wydatkowania wpływów z czynszów najmu w sposób ściśle określony i odbiera wynajmującemu prawo rozporządzania czynszem (orzec. SN z dnia 26.II.1969 r., ogłosz. w PUG z 1969 r. nr 10). Z tego względu w warunkach współwłasności domu wpływy z reglamentowanych czynszów najmu za lokale mieszkalne nie są przychodami do podziału pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości i w tym zakresie dyspozycja z art. 207 nie odnosi się do takich przychodów.

Konfrontacja normy prawnej zamieszczonej w art. 207 k.c. z przepisami o czynszach najmu za lokale mieszkalne, a w szczególności z treścią § 14 rozporządzenia Rady Ministrów i przepisami rozporządzenia Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki społecznej (Dz. U.

<sup>1</sup> Stanisław Rejman: Współwłasność, skrypt ZPP, zeszyt 8, Katowice 1965/66, str. 6. Por. także: Andrzej Wąsiewicz: Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ułamkowej, Poznań 1965.

Nr 35, poz. 226) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów (...) (Dz. U. Nr 35, poz. 227), prowadzi do wniosku, że wskutek bezwzględnie obowiązującego charakteru tych ostatnich przepisów jedyny a pobierany od najemcy jednego z lokali mieszkalnych czynsz najmu powinien być obracany w całości na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji i bieżących remontów całego omawianego domu mieszkalnego bez względu na posiadane udziały i przysługujące współwłaścicielom pożytki. Dopiero gdyby pobierany od jedynego najemcy czynsz najmu okazał się niewystarczający na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji i bieżącego remontu, to wówczas w związku z ustawowym obowiązkiem właściciela (współwłaścicieli) utrzymywanie budynku w należyłym stanie (art. 67 prawa lokalowego) znalazłaby zastosowanie wyrażona w drugim członie art. 207 k.c. zasada, że współwłaściciele w stosunku do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Na odmienne od dyspozycji art. 207 k.c. ukształtowanie stosunków pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości (budynku) wskazują także przepisy podatkowe, np. zarządzenie Ministra Finansów z dnia 15 stycznia 1963 r. w sprawie ustalania wartości czynszowej dla celów wymiaru podatku od nieruchomości oraz podatku od lokali dla budynków nie wynajętych i nie wdzierżawionych (M.P. Nr 6, poz. 29). Zgodnie z tym zarządzeniem dla budynków nie wynajętych (nie wdzierżawionych) a zajmowanych przez właścicieli (współwłaścicieli) wartość czynszową ustala się dla mieszkalnej części budynku w wysokości czynszu, jaki by na podstawie przepisów o najmie lokali opłacały — w charakterze najemców — osoby zajmujące lokale w tej części budynku. Współwłaściciele domu mogą należeć do różnych kategorii podmiotów z punktu widzenia przepisów o czynszach najmu za lokale mieszkalne (np. jedni mogliby być zobowiązani do zapłaty czynszu z tabeli 1, inni — do zapłaty czynszu wyższego z tabeli 2). Podział więc wymierzonego podatku od całej nieruchomości pomiędzy jej współwłaścicieli nie zawsze musi odpowiadać zasadzie wyrażonej w art. 207 k.c. (tj. *pro rata parte*).

Stefan Mizera

## **RECENZJE**

### 1

Irving Stone: *W imieniu obrony* (tytuł oryginału: *Clarence Darrow for the defense*), tłum. Jadwiga Milnikiel, Warszawa 1971, Książka i Wiedza, s. 698.

Biografia słynnego amerykańskiego adwokata Clarence Darrow'a, pióra Irvinga Stone'a, ukazuje się u nas z wieloletnim opóźnieniem. Pierwsze wydanie tego znakomitego dzieła ukazało się w USA w październiku 1941 r. Stone miał już za sobą książki o V. van Goghu (Pasja życia — 1934), o J. Lon-

donie (Żeglarz na koniu — 1939). Powieść o Michale Aniele (Udręka i ekstaza) była publikowana później, bo w 1961 r., a jej polskie wydanie (Czytelnik 1965) cieszyło się u nas ogromnym wzięciem.

Stone nazwał swą książkę w tytule biografią (*a biography*). Utwory Sto-