

Stefan Mizera

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 18/10(202), 95-99

1974

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.

dziedziny kryminologii jest wyjątkowo rozległa i wolno przypuszczać, że autor daje tu wyraz swoim głębokim zainteresowaniom naukowym.

III. Obronę dysertacji przeprowadził adw. Zdzisław Czeszejko-Sochacki w dniu 10 maja 1974 r. przed Komisją Rady Wydziału Prawa i Administracji UJ w składzie: prof. UJ dr hab. F. Studnicki (przewodniczący) oraz prof. dr hab. J. Waszczyński z UE i doc. dr hab. T. Hanausek z UJ (recenzenci). Odpowiadając ze swadą na uwagi zgłoszone w referacie promotora i w recenzjach, doktorant wykazał znajomość przedmiotu i polemiczny talent.

Zarówno rekomendująca uchwała Komisji jak i uchwała Rady Wydziału z dnia 3.VI.1974 r. o nadaniu stopnia doktora nauk prawnych zapadły jednomyślnie, co jest okolicznością satysfakcjonującą i godną podkreślenia, albowiem uchwały daleko nie zawsze ujawniają taką zgodność poglądów.

Uroczysta promocja w auli Collegium Novum uwieńczyła w dniu 6.VI.1974 r. kilkuletni trud adw. Z. Czeszejki-Sochackiego, o czym z przyjemnością zawiadamia.

adw. Jan Kutrzebski

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

Do Redakcji „Palestry” skierowano szereg pytań dotyczących wykładni przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 54) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152).

Mając na uwadze powszechne zainteresowanie kwestiami prawnymi wynikającymi z powołanych przepisów, zamieszczamy kilka wyjaśnień w zakresie obowiązujących od dnia 1 sierpnia br. przepisów ustawodawstwa mieszkaniowego. Niektóre wyjaśnienia są podane zgodnie z wykładnią udzieloną przez Ministerstwo Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska terenowym organom administracji państwowej.

PYTANIE 1:

Jakim warunkom powinny odpowiadać lokale mieszkalne w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, aby można je uznać za wyłączone spod przepisów o szczególnym trybie najmu na podstawie decyzji administracyjnej?

ODPOWIEDŹ:

Według przepisów prawa lokalowego z 1959 r. (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) nie podlegały wyłączeniu spod przepisów o publicznej gospo-

darce lokalami mieszkania w wielomieszkaniowych domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, w szczególności utworzonych przed dniem 1 lipca 1954 r., jeżeli powierzchnia użytkowa tych mieszkań przekraczała 110 m² i obejmowała więcej niż 5 izb.

Według art. 22 ust. 1 pkt 1 prawa lokalowego z 1974 r. nie istnieją żadne ograniczenia co do wielkości lokali mieszkalnych w takich domach. Przepis ten ma zastosowanie zatem do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w domach spółdzielczych bez względu na wielkość tych lokali i niezależnie od tego, czy są one zajmowane przez uprawnionych członków spółdzielni. Jeżeli lokale takie są zajmowane przez nieczłonków-najemców, spółdzielnia ustala czynsz najmu za używanie lokali na podstawie porozumienia z najemcą, a więc bez obowiązku stosowania reglamentowanych stawek czynszu (art. 11 ustawy).

PYTANIE 2:

Czy dopuszczalne jest ograniczanie powierzchni mieszkalnej najemcy zajmującemu całość lub część mieszkania w domach lub lokalach wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy na rzecz właścicieli tych lokali lub członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, jeżeli powierzchnia ta wykazuje nadwyżkę ponad obowiązujące normy zaludnienia?

ODPOWIEDŹ:

Artykuł 25 ust. 1 przyznaje właścicielom domów i lokali, wymienionych w tym przepisie, prawo do zamieszkania w należących do nich domach i lokalach, opróżnionych przez dotychczasowych najemców w całości lub w części. Jednakże przepis art. 36 ustawy nie stwarza możliwości wydania decyzji administracyjnej o opróżnieniu przez najemcę części lokalu stanowiącej nadwyżkę ponad normy zaludnienia, w związku z czym nie może w tej sytuacji nastąpić wprowadzenie właściciela domu (lokalu) lub członka spółdzielni do części lokalu zajmowanego przez najemcę. Przekwaterowanie najemcy z takiego lokalu może nastąpić jedynie w trybie art. 25 ust. 2—5.

PYTANIE 3:

Jakiego rodzaju przyczyny uzasadniają wypowiedzenie najmu przez wynajmującego, jeżeli najem lokalu wynika z decyzji administracyjnej o przydziale, bez zachowania obowiązujących terminów, o czym jest mowa w art. 37 ust. 1 ustawy?

ODPOWIEDŹ:

Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć najem bez zachowania obowiązujących terminów wypowiedzenia w wypadkach określonych w art. 667 § 2 oraz w art. 627, 685 i 687 kodeksu cywilnego.

PYTANIE 4:

Czy przebywanie najemcy będącego osobą samotną w zakładzie karnym na podstawie wyroku sądowego, orzekającego pozbawienie wolności, może być przyczyną cofnięcia przydziału lokalu mieszkalnego?

ODPOWIEDŹ:

Odbywanie kary pozbawienia wolności w zakładzie karnym może być przyczyną cofnięcia najemcy będącemu osobą samotną przydziału lokalu mieszkalnego, ponieważ najemca w okresie odbywania tej kary lokalu faktycznie nie zajmuje (art. 43 *in fine*). Przy rozstrzygnięciu takich spraw terenowy organ administracji terenowej powinien jednak brać pod uwagę takie okoliczności, jak okres orzeczonej kary, wielkość i stan techniczny lokalu, potrzeba jego zabezpieczenia przed dewastacją itp.

PYTANIE 5:

Czy dopuszczalne jest wydanie na wniosek jednego z rozwiedzionych małżonków decyzji administracyjnej o podziale używania lokalu przydzielonego na rzecz obu małżonków wspólnie przed orzeczeniem rozwodu, jeżeli drugi z rozwiedzionych małżonków nie wyraża na taki podział zgody? W szczególności — czy wydanie odrębnych decyzji na części lokalu jest w takich sytuacjach dopuszczalne w świetle art. 31 ust. 1 ustawy.

ODPOWIEDŹ:

Przepis art. 31 ust. 1 ustawy dotyczy samodzielnych lokali mieszkalnych odpowiadających normatywom projektowania i normuje przydział tych lokali na rzecz rodzin o odpowiednim do wielkości lokalu składzie liczbowym. Chodzi w takich wypadkach o przydział lokalu wolnego, który może być wydany tylko na rzecz jednego najemcy (rodziny). Natomiast przepis art. 31 ust. 1 nie stanowi przeszkody do wydania odrębnych decyzji o przydziale na poszczególne części lokalu (pokoju) już poprzed-

nio zasiedlonego. Wydanie rozwiedzionym małżonkom odrębnych decyzji o przydziale na wniosek jednego z nich może nastąpić, jeżeli nie spowoduje naruszenia istotnych uprawnień drugiego byłego małżonka i mieszkających z nim osób bliskich.

Przy tej sposobności trzeba zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1973 r. III CRN 424/72, który rozpoznał sprawę podziału użytkownika lokalu spółdzielczego przez rozwiedzionych małżonków. Teza tego orzeczenia brzmi: „Rozwiedzeni małżonkowie zamieszkujący w mieszkaniu stanowiącym przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu wchodzącego w skład wspólności majątkowej mogą — przy odpowiednim zastosowaniu art. 206 kodeksu cywilnego — domagać się (w drodze sądowej) podziału *quoad usum* lokalu mieszkalnego”.

Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego zapadło na skutek wniesienia rewizji nadzwyczajnej przez Ministra Sprawiedliwości w związku z podaniem powódki. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia podano, iż „w konkretnej sprawie nie było sporne, że spółdzielcze prawo do lokalu wchodziło w skład majątku dorobkowego małżonków. Wobec prawomocnego orzeczenia rozwodu wspólność majątkowa ustała, jednakże zgodnie z wyrażonym brzmieniem art. 42 k.r.o. od chwili ustania wspólności majątkowej do majątku, który był nią objęty, stosuje się odpowiednio przepis o współwłasności. Należy przyjąć, że przepis art. 42 k.r.o. odnosi się do wszelkich praw majątkowych będących przedmiotem wspólności, a nie tylko do własności. Wynika to z użycia w tym przepisie ogólnego wyrażenia »majątek«, który jest pojęciem oczywiście szerszym od własności, a ponadto z podkreślenia, że przepisy o współwłasności stosuje się »odpowiednio«. Gdyby chodziło tylko o własność, przepisy o współwłasności odnosiłyby się wprost i zbędna byłaby wzmianka o odpowiednim ich zastosowaniu. W tych warunkach nie ma istotnego znaczenia podniesiona przez oba sądy (tj. powiatowy i wojewódzki) okoliczność, że w konkretnym wypadku chodziło o mieszkanie spółdzielcze typu lokatorskiego, a nie własnościowego. Spółdzielcze bowiem prawo do lokalu stanowiło w każdym razie prawo majątkowe, do którego po ustaniu wspólności należało stosować odpowiednio przepisy o współwłasności”.

Wymienione orzeczenie SN wraz z głosem T. Misiuk zostało zamieszczone w miesięczniku „Nowe Prawo” z 1973 r. nr 5. Wydaje się ono torować drogę do kompleksowego regulowania sytuacji mieszkaniowej rozwiedzionych małżonków we wspólnie zajmowanych lokalach mieszkalnych. Niestety, skutki rozwodu w sferze uprawnień mieszkaniowych byłych małżonków zostały niesłusznie pominięte — wbrew pierwotnym zamierzeniom — w prawie lokalowym z 1974 r.

PYTANIE 6:

Czy najemca lokalu mieszkalnego o powierzchni większej, niż mu przysługuje w granicach norm zaludnienia, ma obowiązek płacenia podwyższonego czynszu za nadwyżkę powierzchni (obejmującej co najmniej 1 pokój) dopiero po odmo-

wie przyjęcia lokalu zamiennego zaproponowanego mu przez terenowy organ administracji państwowej?

ODPOWIEDŹ:

Najemca, który przed wejściem w życie prawa lokalowego z 1974 r. miał nadwyżkę powierzchni mieszkalnej i z tego tytułu opłacał podwyższony czynsz najmu za powierzchnię ponadnormatywną, obowiązany jest nadal opłacać podwyższony czynsz najmu do czasu ewentualnej zamiany mieszkania na mniejsze lub co najmniej do czasu zgłoszenia wniosku o zamianę. Natomiast najemca, w którego lokalu nadwyżka powierzchni mieszkalnej powstanie dopiero po dniu 1 sierpnia 1974 r., obowiązany będzie opłacać za wykazaną nadwyżkę powierzchni mieszkalnej dopiero z chwilą spełnienia się warunku określonego w art. 36 ust. 2, tj. od momentu, kiedy nie wyrazi zgody na przeniesienie się do lokalu zamiennego.

adw. Stefan Mizera

RECENZJE

1.

E. A. Matwijenko: *Przemówienia sądowe*, Mińsk 1972

Dziedzina krasomówstwa sądowego w Polsce jest dziedziną od dziesiątków lat kompletnie zaniebana. Poza kilkoma nielicznymi publikacjami na ten temat w czasopismach prawniczych (że wymienię tu „Biuletyn Prokuratury Generalnej”, „Prawo i Życie”, „Nowe Prawo”), poza szkicowymi pracami Jana Kocznura (drukowanymi w „Palestrze”) omawiającymi historię wymowy sądowej w Polsce nie wydano ani jednej pracy, która by stanowiła podręcznik, przewodnik czy jakąś podstawową orientację dla początkujących prawników, sta-

wiających pierwsze kroki na sali sądowej i pragnących przygotować się do tak trudnej i odpowiedzialnej roli, jaką mają odegrać w procesie sądowym. W okresie międzywojennym wyszło kilka zbiorów przemówień wybitniejszych mówców sądowych, ale są one wyczerpane i praktycznie nieosiągalne.

Niesłusznie rozpowszechnił się ostatnio w pewnych kołach prawniczych pogląd, że przemówienia sądowe są poniekąd anachronizmem, a dbałość o ich piękną formę i poziom wkraczający w dziedzinę sztuki są nieadekwatne