

Stanisław Garlicki

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 6/7(55), 55-56

1962

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

P Y T A N I E:

Czy roszczenie wynajmującego do lokatora, opłacającego czynsz nie podwyższony, o zwrot świadczeń ubocznych, np. za wodę, śmiecie, kominiarza, wynagrodzenie dozorca i administratora itp., o których mowa również w § 3 rozp. Min. Adm. Publicznej z dnia 23. III. 1949 r. (Dz. U. Nr 28, poz. 204) jako o kosztach eksploatacyjnych oraz bieżącego remontu, przedawniają się w terminie 5 lat (art. 282 pkt 2 k.z.), czy też w terminie 10-letnim?

O D P O W I E D Ź:

Artykuł 282 ust. 1 k.z. przewiduje przedawnienie 5-letnie m.i. dla wierzytelności z tytułu czynszu najmu. Przepisy prawa lokalowego odróżniają czynsz od innych opłat związanych z najmem lokalu, jak to wynika z art. 5 i 84 prawa lokalowego oraz z art. 11 i 12 dekretu o najmie lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243). Podniesione więc w pytaniu zagadnienie nie może być rozwiązane na podstawie pkt 1 art. 282 k.z., albowiem przepis całego tego artykułu stanowi wyjątek od normy art. 105 p.o.p.c. i nie podlega wykładni rozszerzającej. Powstaje więc pytanie, czy wierzytelność wynajmującego do najemcy z tytułu udziału w kosztach eksploatacji nieruchomości oraz bieżącego remontu stanowi wierzytelność z tytułu świadczenia okresowego powstałego z mocy umowy lub ustawy, gdyż wtedy wierzytelność ta ulegałaby przedawnieniu 5-letniemu.

Aby odpowiedzieć na to pytanie, należy przede wszystkim wyjaśnić sobie podstawy prawne uprawniające wynajmującego do żądania od najemcy świadczeń z tytułu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu nieruchomości.

Kwestia jest dość zawila. Artykuł 84 prawa lokalowego w ust. 2 pkt 2 stanowi, że najemcy lokali mieszkalnych opłacający czynsz w dotychczasowej wysokości ponoszą opłaty na koszty utrzymania budynku według przepisów dotychczasowych. Przepisy dotychczasowe stanowią przede wszystkim, że wynajmujący pokrywa koszty eksploatacji i bieżącego remontu tylko w 15% tzw. czynszu podwyższonego (art. 11 dekretu o najmie lokali). Praktycznie, są to kwoty bez większego znaczenia (patrz na ten temat artykuł Jana Gwiazdomorskiego: Najem lokali jako problem kodyfikacyjny, „Państwo i Prawo” nr 4 z 1956 r., s. 652 i nast.). Brak natomiast wyraźnego przepisu, kto ma ponosić resztę kosztów, a praktycznie rzecz biorąc — niemal ich całość. Rozporządzenie Rady Min. z 29.9.1948 r. (Dz. U. Nr 49, poz. 375) w § 2 dopuszcza jedynie umowne zobowiązanie się najemcy do udziału w kosztach eksploatacji i bieżącego remontu. Jeżeli tego rodzaju umowne zobowiązanie istnieje („zgoda najemcy”, jak się wyraża przepis), to oczywiście wszystko w porządku. Jeżeli jednak tej zgody nie ma, to trudno dopatrzeć się wyraźnej podstawy prawnej dla tego rodzaju udziału najemcy. Rozporządzenie Min. Adm. Publ. i Odbudowy z 23.3.1949 r. (Dz. U. Nr 28, poz. 204) określa tylko pojęcie kosztów eksploatacji i bieżącego remontu oraz normuje nadzór nad wykonaniem przez wynajmującego jego obowiązków

wynikających z art. 11 dekretu o najmie lokali, natomiast nie wkłada żadnych w tym zakresie obowiązków na najemców. Orzecznictwo Sądu Najwyższego uznało jednak prawny obowiązek najemców do ponoszenia kosztów eksploatacji i bieżącego remontu w granicach przewyższających obowiązek pokrywania tych kosztów przez wynajmującego (orzec. S.N. z 15.11.1951 r. C 1450/51, NP nr 1 z 1953 r., s. 109). W powołanej wyżej pracy Gwiazdomorski trafnie, wydaje się, krytykuje powołane w tym orzeczeniu podstawy prawne i podnosi, że obowiązek najemców opiera się na powstałym w tej dziedzinie prawie zwyczajowym, wywołanym życiową koniecznością pokrywania tych wydatków. Należy podnieść, że ustawa z 6.6.1958 r. o ściąganiu należności Państwa z tytułu najmu lokali (Dz. U. Nr 35, poz. 156; zm.: Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 159) pośrednio sankcjonuje ten zwyczaj, obejmując pojęciem należności z tytułu najmu lokali również opłaty z tytułu udziału najemcy w ponoszeniu kosztów eksploatacji. Warto też wskazać tutaj na orzeczenie S.N. z 10.6.1955 r. II CR 125/55 (NP nr 10/55, s. 107), które uchwały prezydiów rad narodowych, ustalające wysokość opłat dodatkowych z tytułu zwrotu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu, uznaje za stanowiące domniemanie faktyczne przemawiające za słusznością dochodzenia w tej właśnie wysokości należności z powyższego tytułu.

Koszty eksploatacji wymienione w § 3 rozp. Ministra Adm. Publiczn. i Odbudowy z 23.3.1949 r. są ponoszone okresowo, co wynika z ich charakteru (pensje, składki i opłaty). Koszty bieżącego remontu określone w § 4 powołanego rozporządzenia nie następują w ściśle określonych odstępach czasu, niemniej jednak w okresie dłuższym, mianowicie roku, każda nieruchomość wymaga pewnych bieżących napraw i z tego względu można przyjąć, że najemcy obowiązani są świadczyć okresowo na pokrycie tych kosztów, przy czym okres z § 4 jest z reguły inny (dłuższy) aniżeli okres z § 3 powołanego rozporządzenia. Dlatego też zwyczajowo przyjęło się, że najemcy zaliczkowo świadczą — na pokrycie kosztów eksploatacji i bieżących remontów — co miesiąc stałą kwotę, a ostateczne rozliczenie następuje w okresie rocznym. Z tych też względów Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu z 15.11.1951 r. nakazuje obliczać udział najemców w kosztach eksploatacji i bieżącego remontu przy odliczeniu rocznego czynszu, z którego przede wszystkim wynajmujący ma te koszty pokrywać, a więc przyjmuje również roczny okres świadczenia.

Uznać więc należy, że wyznaczone w pytaniu świadczenia najemców są świadczeniami okresowymi w rozumieniu art. 282 pkt 2 k.z. i dlatego przedawniają się z upływem lat 5 do końca danego okresu rocznego, przy czym dotyczy to nie tylko najemców opłacających czynsz nie podwyższony, ale również najemców płacących czynsz według art. 2 dekretu o najmie lokali.

(opracował adw. Stanisław Garlicki)