

S. M.

Właściwość organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali

Palestra 8/11(83), 57-59

1964

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.

*

Sąd Najwyższy utrzymał zaskarżony wyrok Sądu Wojewódzkiego w mocy. Uzasadnienie nie zostało dotychczas sporządzone. W motywach ustnych Sąd Najwyższy podzielił pogląd obrony, że korzystanie z uprawnień wynikających z art. 96 k.p.k. nie stanowi „wycofania się” z zeznań w świetle uchwały S.N. z dnia 19.IX.1961 r. VI KO 35/61.

PRZEGLĄD USTAWODAWSTWA

1. Koszty utrzymania nieletnich zatrzymanych w schroniskach oraz umieszczonych w zakładach poprawczych i wychowawczych

Stosownie do przepisu art. 457 k.p.k. Minister Sprawiedliwości został upoważniony do wydania taksy dla obliczenia należności m.i. za koszty utrzymania nieletniego w schronisku, zakładzie delegacji wychowawczym i zakładzie poprawczym.

W wykonaniu tej ustawowej delegacji Minister Sprawiedliwości rozporządzeniem z dn. 12 sierpnia 1964 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 194) ustalił odpłatność kosztów utrzymania osób zatrzymanych w schroniskach dla nieletnich lub umieszczonych w zakładach poprawczych i wychowawczych na 1 000 zł miesięcznie.

Gdy sąd dla nieletnich obciąży rodziców na zasadzie art. 495 w związku z art. 448 lit. g) i j) k.p.k. kosztami postępowania, wówczas ponoszą oni odpłatność za koszty utrzymania nieletniego w schronisku (zakładzie poprawczym, zakładzie wychowawczym) w formie ryczałtu miesięcznego w wysokości wyżej podanej.

Sąd dla nieletnich może obniżyć częściowo wysokość wspomnianego ryczałtu miesięcznego, jeżeli uiszczenie tej należności byłoby zbyt uciążliwe dla rodziców nieletniego.

Przepisy rozporządzenia udzielają przewodniczącemu wydziału dla nieletnich upoważnienia do:

a) wydania zarządzeń o przymusowym ściągnięciu kosztów od rodziców w razie nieuiszczenia tych kosztów utrzymania w zakreślonym terminie,

b) rozłożenia należnych kosztów na raty.

Jeżeli wychowanek zakładu poprawczego otrzymuje w okresie pobytu w zakładzie wynagrodzenie za pracę i częściowo albo całkowicie pokrywa koszty swego utrzymania, to sąd dla nieletnich postanowieniem zmniejsza odpowiednio ryczałt należny od rodziców lub zwalnia rodziców od kosztów.

W związku z omówionym rozporządzeniem utraciły moc obowiązujące poprzednio w tej materii rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 11 sierpnia 1958 r. i z dn. 3 października 1958 r.

2. Właściwość organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali

Zgodnie z istotą umowy o najem (art. 370 k.z., art. 659 kod. cyw. z 1964 r.) najemca jest obowiązany płacić wynajmującemu umówiony czynsz za najem rzeczy (lokalu). Zasady i tryb obliczania czynszu za najem lokali były określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 września 1948 r. o właściwości władz

i postępowaniu przy ustalaniu wysokości czynszu oraz przy wymiarze i ściąganiu wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 49, poz. 375 z późn. zmianami). W miejsce przepisów tego rozporządzenia weszły w życie z dniem 1 października 1964 r. przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 29 sierpnia 1964 r. w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali (Dz. U. Nr 32, poz. 206).

Wysokość czynszu (komornego) i innych należności z tytułu najmu lokali oraz dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone w umowie najmu, a jeżeli stosunek najmu zawiera się na podstawie decyzji o przydziale, określenie to powinno nastąpić w pisemnym stwierdzeniu, o którym mowa w art. 2 ust. 2 prawa lokalowego.

W stosunkach najmu lokali obowiązuje zatem zasada stwierdzania w formie pisemnej przedmiotu i warunków najmu. Obliczenia powierzchni użytkowej lokali, kwalifikowania lokali co do ich charakteru mieszkalnego lub użytkowego w celu określenia wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali dokonuje wynajmujący. Wynajmujący określa czynsz na podstawie obowiązujących stawek czynszowych (z wyjątkiem lokali wyłączonych spod reglamentacji czynszowej) przy uwzględnieniu okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu; spośród tych okoliczności wynajmujący obowiązany jest wziąć pod uwagę położenie lokalu, istniejące w budynku urządzenia techniczne oraz przysługujące najemcy z mocy przepisów prawa ulgi. Obliczenie powierzchni użytkowej lokalu oraz opis istniejących w lokalu urządzeń technicznych powinny być dokonane z udziałem najemcy.

Uprawnienie do opłacania czynszu według stawek ulgowych najemca obowiązany jest udowodnić w formie oświadczenia na piśmie lub przedstawienia odpowiednich zaświadczeń. Niezłożenie oświadczenia albo nieprzedstawienie na żądanie wynajmującego odpowiedniego zaświadczenia o charakterze urzędowego dokumentu pociąga za sobą ustalenie czynszu bez zastosowania ulgi.

Zmiany obowiązujących stawek czynszowych lub zmiany okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu najmu pociągają za sobą nowe ustalenie czynszu, który najemca obowiązany jest uiszczać od dnia 1. miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające zmianę czynszu. Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić najemcę na piśmie o wszelkich zmianach w obliczeniu czynszu, najemca zaś — wynajmującego o okolicznościach uzasadniających z jego strony zmianę wysokości czynszu.

Opisany sposób obliczania wysokości czynszu najmu za lokale i innych należności z tytułu najmu lokali ma zastosowanie do lokali poddanych przepisom dekretu z dn. 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243; zmiana: Dz. U. z 1959 r. Nr 10, poz. 59 i Dz. U. z 1962 r. Nr 66, poz. 326).

Przypomnieć należy, że kto nie czyni zadość obowiązkowi zawiadamiania wynajmującego o zmianach przewidujących utratę prawa do korzystania z ulg lub zwolnień co do czynszu, ten podlega karze grzywny do 900 zł. Orzekanie następuje w trybie przepisów o orzecznictwie karno-administracyjnym (art. 34 dekretu o najmie lokali).

Nadzór nad czynnościami wynajmującego co do określania należności z tytułu najmu lokali należy do organów do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów rad narodowych miast, dzielnic, osiedli lub gromad, właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu. W razie sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokalu, każdej ze stron przysługuje prawo wystąpienia do wspomnianych orga-

nów o ustalenie tej wysokości. Ustalenie to następuje w drodze decyzji wydanej w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym (dotychczas w postępowaniu przed „władzami czynszowymi” były stosowane odpowiednio przepisy dekretu z dn. 16 maja 1964 r. o postępowaniu podatkowym z wyjątkiem określonych przepisów tego dekretu).

Ten swoisty nadzór państwowy nad prawidłowym ustalaniem opłat za lokale poddane przepisom dekretu o najmie lokali nie dotyczy ustalania należności, które stanowią udział najemców w pokrywaniu kosztów eksploatacji oraz bieżącego remontu z tytułu najmu lokali (art. 12 i 13 w/w dekretu) w domach nie będących w zarządzie jednostek gospodarki społecznej. Do rozstrzygania spraw w tym zakresie właściwe są sądy powszechne. Tego rodzaju podział właściwości pomiędzy organami administracji państwowej a sądami powszechnymi nie zmienia dotychczasowego stanu prawnego.

Do czasu rozstrzygnięcia sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali najemca jest obowiązany do opłacania czynszu i tych należności w wysokości opłacanej do dnia powstania sporu, a gdy spór powstaje przy ustalaniu czynszu od nowo obejmowanego lokalu — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę.

Jak wiadomo, przepisy obowiązujące do dn. 1 października 1964 r. ustanawiały dwuinstancyjny tok postępowania w sprawach o ustalenie czynszu. W I instancji „władzą czynszową” był organ do spraw gospodarki mieszkaniowej prezydium rady narodowej szczebla miejskiego (dzielnicowego), a jako II instancja działała czynszowa komisja odwoławcza — organ kolejalny, czynny przy prezydiach tych rad. Po dniu 1 października 1964 r. czynszowe komisje odwoławcze zostają rozwiązane po rozpatrzeniu spraw skierowanych do nich przed tą datą, nie później jednak niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie omawianego rozporządzenia Rady Ministrów. Sprawy nie rozpoznane przez Komisje czynszowe do dnia 31 marca 1965 r. podlegają rozpatrzeniu przez organy bezpośrednio nadrzędne nad organami do spraw gospodarki mieszkaniowej prezydiów rad narodowych miast, dzielnic, osiedli lub gromad, właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu.

Uchylając moc prawną przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 29 września 1948 r., prawodawca utrzymał nadal dotychczasowe zasady dotyczące udziału najemców lokali w pokrywaniu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu, statutowane w § 2 uchylonego rozporządzenia.

Nowe przepisy o właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali nie naruszają przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 maja 1964 r. w sprawie opróżniania lokali oraz ustalania wysokości czynszów najmu za niektóre lokale w budynkach położonych na terenie państwowych gospodarstw rolnych i leśnych oraz przedsiębiorstw mechanizacji rolnictwa (Dz. U. Nr 19, poz. 114). Wspomniane ostatnio rozporządzenie nosi cechy *legis specialis*.

W celu usunięcia ewentualnych wątpliwości należy w końcu zauważyć, że jakiegokolwiek ustalenia i oświadczenia wynajmującego skierowane do najemcy w ramach istniejącego lub zawiązywanego stosunku najmu, jeżeli tym wynajmującym jest jednostka państwowa (np. ADM), nie mają charakteru decyzji administracyjnej, a rodzą jedynie skutki cywilnoprawne.