

Stefan Mizera

Podstawy prawne i warunki przejmowania w zarząd państwowy prywatnych domów czynszowych

Palestra 21/5(233), 46-53

1977

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.

Uzależnienie udzielenia tak elementarnej informacji z zakresu prawa rodzinnego, jak przyczyny rozwodu w prawie polskim, od wykazania przez strony obywatelstwa polskiego — jest chyba nieporozumieniem. Informacja ta bowiem jest udzielana nie stronom, lecz sądowi państwa obcego i powinna być przesłana, choćby sąd ten błędnie przyjął, że w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie prawo polskie. Zachowanie się stron nie może wpływać na odmowę udzielenia takiej informacji. Okazuje się, że Trybunał francuski dostałby żadaną informację o prawie polskim, gdyby zwrócił się w trybie art. 6 cyt. Układu międzyrządowego do francuskiego Ministerstwa Sprawiedliwości, zamiast korzystać z drogi (która wydawała się prostsza), zwrócenia się do konsulatu polskiego. Wtedy też zapewne nie wykląby sprawa statusu pozwanego.

STEFAN MIZERA

Podstawy prawne i warunki przejmowania w zarząd państwowy prywatnych domów czynszowych

W artykule omówiono podstawy prawne i warunki przejmowania w zarząd państwowy prywatnych domów czynszowych. Wskazano na ratio legis tej instytucji prawnej i poddano analizie przepisy o zasadach gospodarki eksploatacyjnej prywatnych czynszowych zasobów mieszkaniowych.

1. Spośród licznych ustaw szczególnych, zwłaszcza należących do dziedziny materialnego prawa administracyjnego, za akt ustawowy zawierający znamienne ograniczenia prawa własności trzeba uznać w ustawodawstwie PRL prawo lokalowe. Przez tę nazwę rozumie się takie akty prawne o historycznym już znaczeniu, jak nie obowiązujące już obecnie: dekret z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami,¹ dekret z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali² i ustawa z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe,³ czy też obowiązująca obecnie ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe.⁴

W świetle powołanych aktów prawnych można jednoznacznie stwierdzić, że gospodarka mieszkaniowa była i jest tą „newralgiczną dziedziną”, w której dokonane w naszym kraju przemiany ustrojowe wycisnęły szczególnie wyraźnie swoje piętno. Przeobrażenia w systemie gospodarki mieszkaniowej zaznaczyły się zarówno w istotnej zmianie struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych, jak i w kierunkach oraz środkach reglamentacji stosunków mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie dysponowania lokalami mieszkalnymi i ustawowego określenia poziomu opłat za mieszkania. Szczególne środki reglamentacyjne zostały ustanowione w po-

1 Dz. U. z 1950 r. Nr 36, poz. 343.

2 Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243.

3 Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227.

4 Dz. U. Nr 14, poz. 83.

wojennym ustawodawstwie mieszkaniowym w odniesieniu do nieruchomości (stanowiących — według obecnej terminologii prawnej — własność indywidualną) zabudowanych domami czynszowymi, będącymi relikdami kapitalistycznego systemu gospodarki mieszkaniowej. Motywem budowy tego rodzaju budynków w tym systemie było uzyskiwanie z eksploatacji takich obiektów budowlanych możliwie wysokiego zysku w warunkach gospodarki wolnorynkowej (pewne ograniczenia w tym względzie stwarzała instytucja tzw. ochrony lokatorów).

W nowych warunkach ustrojowych zmieniła się radykalnie sytuacja prawna i ekonomiczna właścicieli nieruchomości z czynszowymi domami mieszkalnymi.^{5,6} Klasowe ostrze powojennej polityki mieszkaniowej ograniczyło m.in. prawo własności tej kategorii właścicieli tak w zakresie swobody korzystania z przedmiotu własności jak i w zakresie pobierania pożytków z rzeczy. Z triady przysługujących właścicielom prywatnych domów czynszowych uprawnień wypływających z własności rzeczy pozostała im jedynie możliwość względnie swobodnego rozporządzania tymi domami (zbycia, darowizny, rozrządzenia na wypadek śmierci). W o wiele lepszej sytuacji znaleźli się właściciele domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości, które zostały zaliczone do przedmiotów własności osobistej, pozostającej pod szczególną ochroną konstytucyjną (art. 18 Konstytucji PRL).

Gospodarka eksploatacyjna prywatnymi domami czynszowymi może być wykonywana „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego” (art. 140 k.c.).

2. Wprowadzenie w stosunku do właścicieli przedwojennych domów czynszowych i ich następców prawnych różnych ustawowych ograniczeń nie zwolniło ich w zasadzie od prawnego obowiązku utrzymywania takich domów w należytym stanie. Zakres tego obowiązku określają aktualnie z jednej strony przepisy prawa budowlanego,⁷ a z drugiej — przepisy prawa lokalowego.⁸ Zarząd budynków wielomieszkaniowych, stanowiących własność osób fizycznych lub osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, został poddany szczególnemu reżimowi prawnemu, określonego w przepisach rozporządzenia Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej,⁹ jak również w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw.¹⁰

Obowiązek utrzymywania czynszowych domów mieszkalnych „w należytym stanie” oznacza powinność podejmowania ustawicznie przez zarządców budynków działań chroniących takie obiekty budowlane przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia (osób trzecich) oraz przed zniszczeniem lub przedwczesnym zużyciem, jak również przed oszpecceniem otoczenia. W istniejących stosunkach najmu lokali wyraża się ten obowiązek w spełnianiu przez wynajmujących szeregu powinności, a w szczególności:

⁵ Zbigniew Radwański: *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, PWN, Warszawa 1961.

⁶ Witold Nieciński: *O systemach socjalistycznej gospodarki mieszkaniowej*, Książka i Wiedza, Warszawa 1974.

⁷ Art. 43—49 ustawy z dnia 24 października 1974 r. — *Prawo budowlane* (Dz. U. Nr 38, poz. 229).

⁸ Art. 10 ustawy powołanej w przypisie 4.

⁹ Dz. U. z 1969 r. Nr 35, poz. 226, Nr 17, poz. 126 oraz z 1973 r. Nr 40, poz. 239.

¹⁰ Dz. U. Nr 35, poz. 227.

- a) zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, ciepłej wody, dźwigów (jeżeli te urządzenia istnieją w budynku) i innych urządzeń,
- b) utrzymywania w należyłym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, przeznaczonych do ogólnego użytku, oraz otoczenia budynku,
- c) dokonywania bieżących napraw budynku oraz jego urządzeń i pomieszczeń, przeznaczonych do ogólnego użytku,
- d) wykonywania remontów i przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn uszkodzenia, z tym zastrzeżeniem, że w takich sytuacjach najemców obciążają obowiązki pokrycia szkód, jeżeli powstały one z ich winy,
- e) stosowania przewidzianych środków prawnych wobec administratorów, dozorców i innych osób zaniedbujących swe obowiązki dbałości o utrzymanie budynku i jego otoczenia w należyłym stanie.

Według obowiązujących przepisów, nad zarządem budynków stanowiących własność indywidualną (prywatną), nad utrzymywaniem takich budynków w należyłym stanie oraz nad wydatkowaniem na ich eksploatację i bieżące remonty wpływów uzyskanych z czynszu najmu lokali sprawują nadzór i kontrolę społeczną właściwe ogniwa organizacyjne samorządu mieszkańców (komitety blokowe, komitety domowe). Ingerencja ogniw tego samorządu w zakresie sposobu zarządu budynkami prywatnymi została szeroko określona, co przejawia się m.in. w obowiązku wynajmującego zasięgania ich opinii przed dokonaniem zmian w pomieszczeniach ogólnego użytku, w urządzeniach budynku i jego otoczeniu, w obowiązku składania organom samorządu mieszkańców rozliczenia wydatków z czynszów najmu na eksploatację i bieżące remonty wraz z rachunkami i innymi dowodami. Aby kontrolę tego obowiązku uczynić w pełni efektywną, wynajmujący są obowiązani otworzyć w powszechnych kasach oszczędności lub w miejscowych bankach spółdzielczych własne odrębne rachunki bankowe, na które mają być wpłacane czynsze najmu lub kwoty z nich pochodzące po pokryciu wydatków na eksploatację i remonty bieżące.

Nadzór i kontrola społeczna ogniw samorządu mieszkańców nad zarządem i gospodarką eksploatacyjną w prywatnych domach czynszowych są sprawowane niezależnie od nadzoru i kontroli wykonywanej przez terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego, tj. przez urzędy miejskie, dzielnicowe lub gminne.

3. Nałożony na właścicieli (zarządców) prywatnych domów czynszowych obowiązek utrzymywania takich budynków w należyłym stanie jest obwarowany rygorami i sankcjami o charakterze profilaktycznym bądź represyjnym. Pozostawiając na uboczu takie rygory i sankcje, które zostały już określone przez przepisy prawa budowlanego, a zwłaszcza przez przepisy o nadzorze urbanistyczno-budowlanym,¹¹ warto zwrócić uwagę na niektóre przepisy ustawodawstwa mieszkaniowego dotyczące form nadzoru i kontroli gospodarki eksploatacyjnej w prywatnych domach czynszowych (liczba mieszkań w takich budynkach wynosiła na początku lat siedemdziesiątych jedną szóstą ogólnej liczby mieszkań w miastach).

Do środków prawnych przysługujących terenowym organom administracji państwowej stopnia podstawowego w celu utrzymania prywatnych domów czynszowych w należyłym stanie technicznym i porządkowo-sanitarnym należy dopuszczalność:

¹¹ Dz. U. z 1975 r. Nr 8, poz. 48 i z 1976 r. Nr 1, poz. 9.

- a) czynienia przez te organy nakładów (wydatków pieniężnych) na remonty kapitalne budynków oraz ulepszeń w ich wyposażeniu technicznym w drodze przymusowej w zastępstwie właściciela,
- b) objęcia przez te organy lub podporządkowane im jednostki organizacyjne gospodarki mieszkaniowej budynków czynszowych w zarząd państwowy.

Wspomniany w pkt b) środek prawny zasługuje na bliższą analizę prawną. Podstawą prawną do przejmowania w zarząd państwowy prywatnych budynków czynszowych (tj. budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki społecznej oraz nie będących domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi lub mieszkalno-pensjonatowymi) stanowią przepisy art. 18 i 19 prawa lokalowego oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r.¹² Przepisy te w swoich rozwiązaniach prawnych nawiązują do regulacji ustalonych przez art. 70 dawnego prawa lokalowego (z 1959 r.) oraz rozporządzenia z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy.¹³

Przejęcie w zarząd państwowy prywatnego budynku czynszowego jest dopuszczalne w zasadzie w trzech wypadkach:

- 1) gdy zarząd budynkiem nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany ani osobiście, ani przez ustanowionego przez niego zarządcę (pełnomocnika),
- 2) gdy właściciel (lub ustanowiony przez niego zarządca) nie sprawuje zarządu w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym i porządkowo-sanitarnym,
- 3) na wniosek właściciela budynku.

Rozpatrzmy powyższe stany faktyczne, zaczynając od sytuacji, gdy z wnioskiem o objęcie budynku w zarząd państwowy występuje sam właściciel, a więc gdy jest to dobrowolne. Przejęcie budynku w zarząd państwowy na wniosek właściciela nie odbywa się, jeśli można się tak wyrazić, automatycznie, lecz może ono nastąpić dopiero po rozpatrzeniu przez właściwy organ administracyjny zasadności złożonego wniosku. Może się zdarzyć, że właściciel budynku umotywuje swój wniosek istnieniem niedoboru środków pieniężnych z wpływów z tytułu czynszów najmu lokali i koniecznością pokrywania kosztów eksploatacji i remontów bieżących budynku z innych przychodów osobistych (np. z wynagrodzenia za pracę). Taka motywacja może się okazać niewystarczająca, jeżeli stan techniczny budynku jest należyty, a niedobór środków pieniężnych nie ma cech chronicznych. Należy przy tym zauważyć, że z osobistym zarządem budynku przez właściciela łączy się pewien szczególnie przywilej. Mianowicie stosownie do przepisu art. 27 prawa lokalowego właściciel budynku wielomieszkaniowego, który sprawuje zarząd tym domem, ma niewzruszalne prawo po wejściu w życie wspomnianej ustawy (1 sierpnia 1974 r.) zajmowania w nim na cele mieszkalne jednego samodzielnego lokalu, a w razie opróżnienia się w takim domu jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego przysługuje mu prawo do zamieszkania w opróżnionym lokalu (ma on prawo uzyskania decyzji o przydziale, jeżeli w danej miejscowości obowiązuje szczególnie tryb najmu lokali i budynków). W tym ostatnim wypadku wystarczy, że zobowiąże się do sprawowania zarządu tym domem.

Przy ocenie skutków prawnych wniosku właściciela o przejęcie wskazanego budynku w zarząd państwowy należy mieć na uwadze, że wniosek taki jest w swej istocie inną rodzajowo czynnością prawną aniżeli wyzbycie się własności nieruchomości przez właściciela w drodze zrzeczenia się jej na rzecz Skarbu Państwa (art. 179 k.c.).

¹² Dz. U. Nr 37, poz. 222.

¹³ Dz. U. z 1959 r. Nr 38, poz. 237 i z 1968 r. Nr 48, poz. 345.

4. Przejęcie budynku czynszowego w zarząd państwowy z przyczyn wskazanych wyżej w ust. 3 w pkt 1 (lub 2) jest dopuszczalne — w drodze przymusu państwowego — w razie odpowiednio udokumentowanego stwierdzenia, że właściciel nieruchomości (budynku) pomimo uprzedniego wezwania (można to rozumieć jako ostrzeżenie) nie wykonuje czynności związanych z zakresem zarządu budynku osobiście lub przez ustanowionego zarządcę albo zaniedbuje utrzymanie budynku w należyтым stanie. Aby nie było wątpliwości czy też różnicy zdań co do oceny stopnia zaniedbań po stronie właściciela, właściwy organ administracyjny powinien, w razie stwierdzenia nienależytego stanu budynku, wskazać, na czym ten stan polega oraz wezwać właściciela do — jak to zostało w odpowiednim przepisie sformułowane — usunięcia nieprawidłowości w terminie uzasadnionym zakresem prac, jakie należy podjąć. Dopiero jeżeli pomimo wezwania właściciel nie usunie w wyznaczonym terminie stwierdzonych przez organ administracyjny nieprawidłowości, organ ten może alternatywnie wydać jedną z dwóch decyzji wynikających z różnych przy tym podstaw prawnych:

- a) albo decyzją o zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykończeniu budowy i nadbudowie budynków,¹⁴
- b) albo też decyzją o przejęciu budynku w zarząd państwowy.

W sytuacji pod pkt b) nastąpi wydanie aktu administracyjnego o przymusowym ograniczeniu prawa własności nieruchomości na czas nie oznaczony. Wszczęcie postępowania administracyjnego w tym względzie następuje z urzędu, choć bywa ono często inspirowane przez organ samorządu mieszkańców. Wydana decyzja administracyjna powinna odpowiadać wymaganiom art. 99 kodeksu postępowania administracyjnego, przy czym może jej być nadany w uzasadnionych wypadkach rygor natychmiastowej wykonalności (art. 100 k.p.a.). Od decyzji takiej przysługuje stronie odwołanie w zwykłym toku instancji. Przed wydaniem decyzji o przejęciu budynku w zarząd państwowy właściwy organ administracyjny stopnia podstawowego jest obowiązany zasięgnąć opinii odpowiedniego ogniwa samorządu mieszkańców.

Decyzja ostateczna o objęciu budynku w zarząd państwowy pozbawia właściciela prawa wykonywania zarządu nieruchomością, a kwota znajdująca się dotychczas na odrębnym rachunku bankowym właściciela budynku przechodzi do dyspozycji organu administracji, który wydał wspomnianą decyzję. Rachunek właściciela nieruchomości ulega likwidacji. Pozostałe na rachunku środki finansowe są od tej chwili przeznaczone na cele eksploatacji i remontu budynku i podlegają rozliczeniu po zakończeniu sprawowania zarządu (§ 10a ust. 2 rozporządzenia powołanego w przypisie 9). Interesujące jest, że skutki prawne przejęcia budynku czynszowego w zarząd państwowy w odniesieniu do prawa dyspozycji saldem pieniężnym na odrębnym rachunku bankowym są dalej idące niż „w sytuacji, gdy zmiana właściciela budynku następuje w wyniku przewidzianej w art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64) umowy nabycia nieruchomości w celu dokonania rozbiórki znajdującego się na niej budynku, z którym związany jest odrębny rachunek bankowy.” Taka właśnie jest teza orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1976 r. II CR 492/75,¹⁵ której słuszność trzeba w pełni podzielić. W uzasadnieniu wspomnianego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że „wpływy z czynszów najmu odprowadzane (obligatoryjnie) na odrębny rachunek bankowy stanowią fundusz celowy,

¹⁴ Dz. U. z 1968 r. Nr 36, poz. 249.

¹⁵ OSNCP z 1977 r. nr 2, poz. 29.

przeznaczony przede wszystkim na pokrywanie kosztów eksploatacji i bieżących remontów budynku (...). Celowy charakter funduszu zgromadzonego na odrębnym rachunku bankowym wynika także z postanowienia, że w razie dokonania rozbiórki jego właściciel może podjąć — po przekazaniu podatku od nieruchomości — pozostającą na jego rachunku kwotę w całości i odrębny rachunek zlikwidować.”

5. Zarząd państwowy przejętym budynkiem powinien być sprawowany (w okresie jego trwania) z jednej strony w sposób zapewniający usunięcie nieprawidłowości będących przesłanką do wydania decyzji o jego ustanowieniu, a z drugiej — w sposób zapewniający dalsze utrzymanie budynku w należyтым stanie. Przez odnięcie właściciela od sprawowania zarządu jednostka organizacyjna zarządu państwowego wchodzi w uprawnienia i obowiązki wynajmującego. Jednostka organizacyjna administrująca domem czynszowym w okresie objęcia go zarządem państwowym prowadzi gospodarkę eksploatacyjną i podejmuje wykonywanie w nim remontów bieżących według zasad gospodarki finansowej obowiązujących w przedsiębiorstwach państwowych, które noszą nazwę: zarządy budynków mieszkalnych.¹⁶

Zarządca państwowy prowadzi dla każdego budynku przejętego odrębną ewidencję rachunkową stosownie do wytycznych określonych dla prowadzenia tzw. administracji zleconej. W tej odrębnej ewidencji mają być wpisane wszelkie wydatki eksploatacyjne i koszty napraw bieżących, poniesione w okresie pozostawania budynku w zarządzie państwowym. W okresie tym może wystąpić potrzeba dokonania nakładów polegających na wykonaniu remontu kapitalnego lub modernizacji budynku przejętego w zarząd państwowy. W sytuacji takiej tego rodzaju naprawy bądź roboty modernizacyjne będą przeprowadzane według zasad określonych w przepisach ustawy powołanej w przypisie 14. W krańcowych wypadkach, gdy koszty tych napraw bądź modernizacji przekroczą jednorazowo lub sukcesywnie 50% wartości technicznej budynku, budynek poddany remontowi kapitalnemu wraz z gruntem, na którym jest położony, może być przejęty w drodze orzeczenia administracyjnego na własność Państwa za odszkodowaniem, wypłaconym w sposób przewidziany w razie wywłaszczenia nieruchomości.

W okresie pozostawania budynku czynszowego w zarządzie państwowym jego zarządca jest obowiązany przedstawić właścicielowi — na jego wniosek — po upływie każdego roku kalendarzowego informację dotyczącą budynku objętego zarządem państwowym. Przepisy właściwe nie wyjaśniają jednak bliżej, na czym ma polegać ten wgląd właściciela budynku czynszowego w gospodarkę eksploatacyjną wykonywaną przez zarządcę państwowego. Należy zatem przyjąć, że księgowość tego zarządcy powinna w każdym razie umożliwić właścicielowi w sposób rzetelny zaznajomienie się z wynikami finansowymi gospodarki eksploatacyjnej.

Zastrzeżenia bądź zarzuty właściciela budynku czynszowego co do sposobu prowadzenia tej gospodarki mogą być rozpatrzone w trybie przepisów o ogólnym postępowaniu administracyjnym, natomiast nie przysługuje właścicielowi droga sądowa do zgłoszenia roszczeń w związku z nieprawidłowym sprawowaniem zarządu państwowego. Na potwierdzenie tego stanowiska można się powołać na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1970 r. II CZ 44/70, w którym stwierdzono, że kontrola merytoryczna rachunków za wykonane remonty w trybie ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach (...) może nastąpić tylko w drodze środków prawnych przewidzianych w k.p.a. *Mutatis mutandis* teza tego postanowienia Sądu Najwyższego odnosi się również do kontroli wydatków na remonty wykonane w okresie pozostawania budynku czynszowego w zarządzie państwowym.

¹⁶ M.P. z 1973 r. Nr 14. poz. 86.

6. Na wniosek właściciela nieruchomości właściwy terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego może podjąć decyzję o przywróceniu mu prawa zarządu budynkiem. Może to nastąpić, jeżeli ustały przyczyny, które spowodowały przejście budynku w zarząd państwowy. Ustalenie tego rodzaju okoliczności należy wyłącznie do kompetencji organu administracyjnego w ramach swobodnego uznania.

Przywrócenie właścicielowi zarządu budynkiem nastąpi po dokonaniu rozliczenia poniesionych — w okresie objęcia budynku zarządem państwowym — kosztów napraw i modernizacji oraz naliczonych podatków od nieruchomości i od lokali. Inne niż wymienione koszty, jakie zostały poniesione w związku ze sprawowaniem zarządu, nie podlegają rozliczeniu (obciążają one rachunek kosztów działalności jednostki gospodarczej, która administrowała budynkiem). Przywrócenie właścicielowi zarządu budynkiem powinno nastąpić na koniec miesiąca w terminie umożliwiającym przeprowadzenie rozliczenia.

7. Problematyka prawna zastępczego sprawowania zarządu prywatnymi domami czynszowymi przez jednostki państwowe zawiera w sobie dość liczne kwestie, które *prima facie* nie dają się jednoznacznie rozstrzygnąć. Niewątpliwie brak publikacji orzecznictwa administracyjnego uniemożliwia zapoznanie się z rozstrzygnięciami i wykładnią stosowaną w praktyce. Z przepisów o zarządzie państwowym w gospodarce mieszkaniowej nie wynika, czy np. w razie przywrócenia właścicielowi nieruchomości zarządu budynkiem rozliczenie z zarządcą państwowym pociąga za sobą konieczność efektywnej zapłaty różnicy (saldo) między poniesionymi wydatkami i kosztami a uzyskanymi w okresie zarządu państwowego wpływami z czynszów najmu lokali, czy też jest rzeczą możliwą, żeby wydatkowane na eksploatację i remonty państwowe środki finansowe stanowiły wierzytelność Państwa, podlegającą hipotecznemu zabezpieczeniu na nieruchomości i spłacaną z przyszłych przychodów czynszowych. Przepisy powołanej w przypisie 14 ustawy zdają się przemawiać za ich stosowaniem *per analogiam* również do wierzytelności wynikających z zarządu państwowego. Za taki też kierunek wykładni można by przyjąć postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r. III CRN 270/72 wyrażające stanowisko, że ostateczna decyzja administracyjna ustalająca wysokość kosztów wykonanych robót w określonym budynku, wydana na podstawie art. 13 wspomnianej ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach, jest podstawą do wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej obciążającej nieruchomości. Trzeba tu jednocześnie wskazać na brzmienie § 8 rozporządzenia z dnia 5 sierpnia 1965 r.¹⁷ z tekstem znowelizowanym przez rozporządzenie z dnia 28 września 1973 r.¹⁸ Według tego przepisu (zdanie końcowe § 8) część środków pozostających na odrębnym rachunku bankowym właściciela budynku może być również przeznaczona na zmniejszenie obciążenia hipotecznego z tytułu wykonanych na koszt Państwa robót wymienionych w ustawie z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach. Stosowanie przepisów tej ustawy do napraw gruntowych (remontów kapitalnych) poczynionych w budynkach w okresie pozostawania ich w zarządzie państwowym nie może budzić wątpliwości w świetle przepisu § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 5 października 1974 r. o zarządzie państwowym prywatnych budynków czynszowych.

Należy w końcu odpowiedzieć na pytanie, czy dopuszczalne jest przejście budynku czynszowego w zarząd państwowy, jeżeli dotychczas zarząd tym budynkiem

¹⁷ Patrz: przypis 9.

¹⁸ Dz. U. Nr 40, poz. 239.

był sprawowany w imieniu właściciela przez miejscowe zrzeczenie prywatnych właścicieli domów. Zrzeczenia takie działają na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963 r.,¹⁹ utrzymanego w mocy przez art. 60 ust. 3 prawa lokalowego z 1974 r. Wykładnia celowościowa wskazuje na to, że jeżeli wystąpiły przyczyny uzasadniające przejęcie budynku w zarząd państwowy, to sprawowanie zarządu tym budynkiem przez miejscowe zrzeczenie właścicieli domów nie stoi temu na przeszkodzie. Do usunięcia stwierdzonych zaniedbań w zarządzie budynkiem czynszowym organ administracyjny powinien wezwać w takiej sytuacji właściciela nieruchomości i zarazem to miejscowe zrzeczenie.

Określone racje państwowe powstrzymały naszego ustawodawcę od upaństwowienia prywatnych domów czynszowych jako relikwów systemu gospodarki wolnorynkowej. Socjalistyczne cele gospodarki mieszkaniowej mogły być zrealizowane innymi środkami prawnymi, m.in. przez wprowadzenie publicznej gospodarki lokalami (obecnie: szczególnego trybu najmu lokali i budynków) i reglamentację czynszu najmu lokali. Gospodarka eksploatacyjna prywatnych domów czynszowych jest w dużej części deficytowa. Dopuszczalność przejęcia takich budynków w zarząd państwowy ma zapobiec pogorszeniu warunków mieszkaniowych tych mieszkańców, którzy zamieszkują takie domy, wykazujące wiele cech substandardowych (niedostatecznie wyposażonych) w urzędzenia komunalne. Ten wzgląd społeczny stał się jedyną *ratio legis* przepisów o zarządzie państwowym prywatnych domów czynszowych.

¹⁹ Dz. U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2 i z 1965 r. Nr 13, poz. 96.

LESŁAW MYCZKOWSKI

Wynajmowanie mieszkań spółdzielczych

(uwagi na marginesie uchwały SN z dnia 8.IV.1976 r.)

Artykuł omawia zasady wynajmowania mieszkań spółdzielczych przez członków na tle postanowień statutów i art. 147 § 5 ustawy spółdzielczej. Ponadto przedstawiono bliżej zasadę prawną uchwaloną przez SN w dniu 6 kwietnia 1976 r., na marginesie której autor czyni pewne krytyczne uwagi.

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach¹ normuje w sposób szczególny prawa i obowiązki członków dotyczące lokali w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Ustawa — jak powszechnie wiadomo — przewiduje dwa zasadnicze prawa do lokalu: takie mianowicie, jak w spółdzielni miesz-

¹ Dz. U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61; zm.: Dz. U. z 1974 r. Nr 47, poz. 281. Ustawę tę będą nazywać dalej „ustawą spółdzielczą” lub wprost „ustawą”.