

Kazimierz Kałkowski

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 22/3(243), 31-33

1978

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.

wykonywanie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, przystosowywanie zbiorników wodnych do czerpania wody, wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy, organizowanie obserwacji i patroli przeciwpożarowych, zakaz wykonywania czynności mogących wywołać niebezpieczeństwo pożaru (np. zakaz palenia ognisk w odległości mniejszej niż 100 m od lasu, zakaz manipulowania na rusztach paleniska w parowozach w czasie przejeżdżania przez las, zakaz wypalania pokrywy gleby i pozostałości roślinnych na łąkach i wrzosowiskach).

Ochrona prawnokarzna realizowana jest w ten sposób, że częściowo blankietowo przepis art. 82 § 1 k.w. przewiduje odpowiedzialność za naruszenie któregośkolwiek z przepisów dotyczących zapobiegania i zwalczania pożarów. W pkt 7 przepis ten przykładowo wymienia najczęstsze wykroczenia w zakresie ochrony lasów przed pożarami, a mianowicie: używanie na terenie lasu, wrzosowiska, suchej łąki lub torfowiska w odległości mniejszej niż 100 m od nich ciągnika bez iskrochronu albo rozniecanie lub pozostawianie ogniska na takim terenie, albo porzucanie nie ugaszonych zapalek lub niedopałków papierosów, albo dokonywanie bez zezwolenia innej czynności mogącej wywołać niebezpieczeństwo pożaru.

Z wykroczeniem mamy do czynienia wtedy, gdy nie doszło jeszcze do bezpośredniego niebezpieczeństwa pożaru. Jeżeli natomiast powstało takie niebezpieczeństwo bądź pożar, to wchodzi w rachubę odpowiedzialność za przestępstwo.

Wprawdzie art. 138 i 139 k.k. nie wymieniają lasu jako szczególnego przedmiotu ochrony, jednakże przyjęta w prawie polskim konstrukcja niebezpieczeństwa powszechnego pozwala twierdzić, że niemal każdy pożar leśny jest równoznaczny z zagrożeniem mienia z znacznych rozmiarach.

Podsumowując przeprowadzone rozważania, można powiedzieć, że aczkolwiek las nie jest wyodrębnionym przedmiotem ochrony prawnokarnej, to jednak interpretacja niektórych przepisów kodeksu karnego, a zwłaszcza art. 140, 212, 217 i 246 k.k. pozwala na objęcie lasu skuteczną ochroną. *De lege ferenda* należałoby postulować przede wszystkim wprowadzenie szczególnego przepisu o odpowiedzialności karnej za bezzasadne przekazanie gruntu leśnego na cele nieleśne.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

Czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o ustalenie wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali?

ODPOWIEDZ:

I. Spór o wysokość czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali może występować:

1. w procesie o zapłatę należności niepaństwowych.
2. w procesie o ustalenie, że egzekwowana należność państwowa w całości lub w części nie istnieje (art. 14 i 15 prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r.

— Dz. U. z 1974 r. Nr 14, poz. 84, zwanego tutaj dalej prawem lokalowym z 1974 r. r.).

II. Rozważanie należy zacząć od nie obowiązującego już prawa lokalowego z dnia 30 stycznia 1959 r. (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227), zwanego tutaj dalej prawem lokalowym z 1959 r. Przepis art. 3 ust. 1 tego prawa zlecił Radzie Ministrów określenie w drodze rozporządzenia między innymi z a s a d ustalania wysokości czynszu najmu wszystkich lub niektórych kategorii lokali mieszkalnych i użytkowych oraz właściwości organów powołanych do ustalania wysokości czynszu.

Na podstawie powołanego przepisu wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1964 r. w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali (Dz. U. z 1964 r. Nr 32, poz. 206), zwane tutaj dalej rozporządzeniem RM z 1964 r. Rozporządzenie to w § 5 ust. 2 w związku z ust. 1 stanowi, że 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 organów do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów rad narodowych miast, dzielnic, osiedli lub gromad,¹ właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu o ustalenie tej wysokości. Ustalenie takie następuje w drodze decyzji wydanej w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym.

Nie dotyczy to jednak ustalenia należności stanowiących udział najemców w pokrywaniu kosztów eksploatacji oraz bieżącego remontu z tytułu najmu lokali w domach nie będących w zarządzie jednostek gospodarki społecznej. Do rozstrzygnięcia w tym zakresie właściwe są sądy powszechne (§ 5 ust. 3).

Prawo lokalowe z 1959 r. straciło moc z dniem 1 sierpnia 1974 r. na podstawie art. 65 pkt 3 w związku z art. 66 prawa lokalowego z 1974 r.

Prawo lokalowe z 1974 r. w art. 60 ust. 3 stanowi, że do czasu wydania przepisów wykonawczych przewidzianych w tej ustawie zachowują moc przepisy dotychczasowe, jeżeli nie są z tym prawem sprzeczne. Jeśli chodzi o stawki czynszu najmu, to prawo lokalowe z 1974 r. upoważnia w art. 12 ust. 3 zdanie pierwsze Radę Ministrów do określenia ich w drodze rozporządzenia.

III. Odpowiedź na postawione wyżej pytanie wymaga wyjaśnienia kwestii wstępnej, a mianowicie tego, czy rozporządzenie RM z 1964 r. nie jest sprzeczne z prawem lokalowym z 1974 r., a więc czy zachowało ono moc.

Otóż sprzeczność taka nie istnieje. Prawo lokalowe z 1974 r. wprowadza w art. 11 ust. 1 ustalanie czynszu najmu lokalu przez strony według obowiązujących stawek miesięcznych, przewidzianych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. A jeśli chodzi o czynsze najmu w domach (lokalach) wymienionych w art. 22 ust. 1 pkt 1—3 i pkt 11 oraz o czynsze podnajmu, to strony ustalają je na podstawie wzajemnego porozumienia.

Jakie są obowiązujące stawki miesięczne czynszów najmu za lokale mieszkalne i jakich lokali one dotyczą — określają to przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 224), które nadal obowiązują. Natomiast prawo lokalowe z 1974 r. nie zleca wyraźnie — jak to czynił przepis art. 3 ust. 1 prawa lokalowego z 1959 r. — Radzie Ministrów określenia właściwości organów

¹ Obecnie — do terenowych organów administracji państwowej miast, dzielnic i gmin, właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu (art. 44 ust. 1 pkt 4—7 ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. o radach narodowych — Dz. U. z 1975 r. Nr 26, poz. 139).

powołanych do ustalania należności z tytułu najmu lokali (w tym także rozstrzygnięcia sporów co do wysokości czynszów najmu).

Lesław Myczkowski w artykule pt. „Decyzje administracyjne w sprawach lokalnych”² wypowiada pogląd, że skoro rozporządzenie Rady Ministrów, o którym mowa w art. 12 ust. 3 prawa lokalowego z 1974 r., jeszcze nie zostało wydane, to należy stosować rozporządzenie Rady Ministrów z 1964 r. W artykule tym czytamy: „Najbardziej istotnym uprawnieniem, o którym należy zawsze pamiętać przy sporach sądowych dotyczących zapłaty czynszów i innych świadczeń związanych z najmem lokali, jest prawo organów administracyjnych do ustalania konkretnej wysokości czynszu i opłat związanych z zajmowaniem lokalu. W tych zatem sprawach sądy powszechne związane są ustaleniami organów administracji (art. 2 § 3 k.p.c.). Jeśli w sporze o zapłatę czynszu wysokość opłat między stronami jest sporna, sąd nie może sam określać stawek miesięcznych, lecz musi strony odesłać na drogę administracyjną, zawieszając postępowanie procesowe (art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.).”

Należy zatem przyjąć niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie ustalania wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali, powodującą nieważność postępowania (art. 369 pkt 1 k.p.c.), jeśli chodzi o lokale mieszkalne określone w powołanym wyżej rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r.

IV. Choć ostatnio zasze zmiany ustawodawcze poszły w kierunku rozszerzenia drogi sądowej w sprawach mieszkaniowych (prawo lokalowe z 1974 r., znowelizowany art. 58 k.r.o.), to jednak organy administracyjne zachowały nadal w tej dziedzinie szereg kompetencji, co również dotyczy problematyki objętej sformułowanym na wstępie pytaniem.

adw. Kazimierz Kałkowski

² PUG nr 3/75, str. 77—78.

Z NOTATNIKA OBROŃCY

Miscellanea karno - procesowe

3. Swobodne uznanie sądu a prawa podmiotowe skazanego

Proces ten był niewątpliwie przykry. Zajmujący poważne stanowisko człowiek, który przez długie lata miał najlepszą opinię, został skazany za zagarnięcie (wspólnie z drugą osobą) kwoty ok. 30 000 zł. Nie zmienia w tym niczego fakt, że zabór nie miał charakteru prostej kradzieży; utonął on w mniej jasnych okolicznościach faktycznych.

Konsekwencje były poważne: skazanie na dwa lata pozbawienia wolności, grzywna, niemożność dalszego wykonywania dotychczasowego a zgodnego z wykształceniem oskarżonego zawodu, konieczność przekwalifikowania się, no a poza tym — oczywiście wstyd i kłopoty rodzinne.

Ze względu na długotrwały areszt tymczasowy sąd I instancji zaraz po wydaniu wyroku uchylił areszt. Przed wydaniem wyroku przez II instancję ukazał się dekret amnestyjny, który otworzył skazanemu drogę do uzyskania warunkowego przedterminowego zwolnienia.