



biuletyn informacyjny

NUMER 10/2006

Koksztyś Kancelarii Prawa Gospodarczego Spółki Komandytowej

Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, przedłożony przez ministra sprawiedliwości. Ustawa ta obowiązuje od 2 marca 2006 r., ale praktyka wykazała, że wymaga zmian.

ZMIANY KOSMETYCZNE

Nowelizacja przewiduje zmiany opłat za postępowania cywilne, co wynika z wprowadzenia do systemu prawnego nowych rozwiązań z zakresu sądownictwa polubownego i mediacji. Nowe przepisy zakładają zmniejszenie określonych obciążeń finansowych, jakie ponoszą obywatele.

Opłaty sądowe będą wnoszone tylko w przypadku mediacji prowadzonych na podstawie umowy o mediację, zawartej poza organami wymiaru sprawiedliwości. Zwolnione są natomiast z opłat ugody zawarte w wyniku mediacji zleconej przez sąd.

Nowelizacja rozwiewa też wątpliwości, które pojawiły się w praktyce sądowej od wejścia w życie obowiązującej od dnia 2 marca 2006 r. ustawy o kosztach sądowych. Zgodnie z projektem, od wpisu do księgi wieczystej pobiera się połowę opłaty obowiązującej przy wnoszeniu wniosku, ale opłata ta jest naliczana według nowych stawek. Precyzyjne określenie podstawy wyliczania należności ujednolici decyzje sądów i obniży koszty, które ponoszą osoby składające wnioski o wpis.

Nowelizacja zwalnia z opłat osoby ubiegające się przed sądem o odszkodowanie za straty majątkowe powstałe w wyniku ograniczenia wolności i praw obywatela w czasie stanu wojennego, wy-

jątkowego lub w czasie klęski żywiołowej, a także organizacje pożytku publicznego w sprawach, które nie dotyczą prowadzonej przez nie działalności gospodarczej. Wszystkie zażalenia dotyczące postanowień sądu o odmowie ustanowienia adwokata lub radcy prawnego będą również zwolnione z opłat sądowych.

Z grupy osób, organów i instytucji, których dotyczy to zwolnienie, został wyłączone Rzecznik Praw Dziecka, ponieważ zgodnie z obowiązującym prawem nie może on wszczynać postępowania sądowego ani występować jako strona.

SPRAWY GOSPODARCZE

Wśród nowych rozwiązań znalazł się zapis o uiszczaniu opłaty sądowej od pozwu o zwrot należności w postępowaniu upominawczym. Opłata taka wynosi 5 % należności, o którą toczy się spór. Obecnie powód w sprawie, w której istnieje możliwość wydania nakazu zapłaty w tym postępowaniu (a jest to największa część spraw o roszczenia pieniężne) uiszcza czwartą część opłaty należnej od pozwu. Jeśli sprawa zakończy się w tym postępowaniu, nie ponosi dalszych opłat. Jeżeli natomiast, w wyniku sprzeciwu pozwanego, wyznaczona zostaje rozprawa, powód musi zapłacić opłatę uzupełniającą.

Zgodnie z projektem **powód od razu będzie musiał uiścić całą opłatę od pozwu (czyli 5 % wartości przedmiotu sporu)**, nie zaś czwartą część opłaty należnej od pozwu, jak dotychczas. W razie wydania nakazu upominawczego i uprawomocnienia się tego nakazu, sąd z urzędu zwróci powodowi trzy czwarte uiszczonej opłaty od pozwu. Od tego zwrotu nie są naliczane żadne koszty. Zwolnienie

z opłat za zwrot nadpłaty wniesionej w ramach opłacania kosztów sądowych dotyczy nie tylko spraw o zwrot należności, ale też wszystkich innych sytuacji.

NIEPRZEWIDZIANE SKUTKI

Ministerstwo sprawiedliwości próbuje poprawić błędy, które wkradły się do ustawy o kosztach sądowych, która weszła w życie w marcu. Niestety, autorzy nowelizacji zatrzymali się w pół drogi, bowiem proponowane zmiany są dla przedsiębiorców rozwiązaniem niekorzystnym.

Oprócz konieczności opłaty całej wysokości wpisu sądowego przy wniesieniu pozwu, nawet po zakończeniu sprawy prawomocnym wyrokiem, procedura zwrotu trzech czwartych wpisu od wniesionego przez powoda pozwu w sądach gospodarczych, obłożonych sprawami może potrwać od kilku miesięcy nawet do kilku lat! Wskazuje na to dotychczasowa praktyka – np. w sprawach, w których dokonano nadpłaty wpisu sądowego. Sytuacja ta jest o tyle trudna, że przedsiębiorcy nie będą mieli narzędzia do zdyscyplinowania sądu, aby przestrzegali jakichkolwiek terminów. Większość przedsiębiorców narzeka na przewlekłość procedur sądowych wydłużających ściąganie długu od dłużnika, a proponowane zmiany mogą nie być wystarczające dla poprawy sytuacji.

Z punktu widzenia proponowanych zmian bardziej opłacalne jest więc skierowanie sprawy na drogę sądową jeszcze przed ich uchwaleniem – na razie obowiązują bowiem przepisy przewidujące wysokość opłaty sądowej na poziomie czwartej części wpisu stosunkowego.



KOKSZTYS
Kancelaria Prawa Gospodarczego Spółki Komandytowej

biuletyn informacyjny

NUMER 10/2006

Koksztyś Kancelarii Prawa Gospodarczego Spółki Komandytowej

GAZETA PRAWNA

TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY O ROSZCZENIU ODSZKODOWAWCZYM WŁAŚCIELI LOKALU

Skutki niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych

SENTENCJA

Ograniczenie odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, do którego uprawnienie orzekł sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, narusza konstytucję. sygn. akt P 14/06

STAN FAKTYCZNY

Kościańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Kościanie domagało się od Gminy Miejskiej Kościana odszkodowania. Zgłaszało roszczenia z tytułu nieopłaconych przez lokatorów czynszów oraz należności m.in. za dostarczoną energię ciepłą. Podnosiło, że sąd rejonowy orzekł wobec najemców eksmisję, przyznając im równocześnie prawo do lokali socjalnych. Sąd wstrzymał równocześnie eksmisję lokatorów do czasu złożenia im przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina nie przedstawiła dotąd żadnej oferty najmu, a lokatorzy nie płacą czynszu i nie ponoszą innych opłat związanych z zamieszkaniem. Sąd Rejonowy w Kościanie skierował pytanie do Trybunału Konstytucyjnego. Dotyczyło one możliwości uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego właściciela lokalu

z powodu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi. Pytanie prawne powstało w związku z tym, że aktualny stan prawny dopuszcza takie stany faktyczne, gdy gmina, wbrew ustawowemu obowiązkowi i zobowiązaniu przez sąd, nie dostarcza lokali socjalnych. Szkodę ponosi wówczas właściciel lokalu, bo ani nie uzyskuje należnych świadczeń od lokatorów, ani nie może doczekać się ich wyprowadzki. Wątpliwości sądu związane są przede wszystkim z tym, czy kwestionowany przepis nie ogranicza zakresu usprawiedliwionych roszczeń odszkodowawczych właściciela lokalu w takiej sytuacji.

UZASADNIENIE

Trybunał Konstytucyjny rozpoznał pytanie prawne Sądu Rejonowego w Kościanie Wydział I Cywilny dotyczące roszczenia odszkodowawczego właściciela lokalu

z powodu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi. Orzekł, że art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest niezgodny z art. 77 ust. 1, art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 77 ust. 2, art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 2 konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że ograniczenie odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, do którego uprawnienie orzekł sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, narusza konstytucję. Gminy często nie podejmują działań w kierunku zmiany istniejącego stanu rzeczy. Niewykonywanie prawomocnych wyroków sądowych jest dla gmin bardziej opłacalne niż długofalowe inwestowanie w budowę i odtwarzanie mieszkaniowego zasobu gminy. Wystarczy bowiem zapłata stosunkowo niewielkich kwot pokrywających różnicę wysokości pomiędzy czynszem rynkowym a odszkodowaniem



KOKSZTYS
Kancelaria Prawa Gospodarczego

biuletyn informacyjny

NUMER 10/2006

Koksztyś Kancelarii Prawa Gospodarczego Spółki Komandytowej

należnym od byłego lokatora. Konsekwencje braku aktywności władzy publicznej w zakresie polityki mieszkaniowej ponoszą natomiast właściciele lokali.

Wyrok TK z 11 września 2006 r.

OPINIA

Michał Sokalla

*prawnik z Zespołu Postępowania Sądowego
Koksztyś Kancelaria Prawa Gospodarczego
z siedzibą we Wrocławiu*



Konsekwencją przytaczanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego gminy są obowiązane do ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej w pełnym zakresie na zasadzie art. 417 i art. 361 kodeksu cywilnego. Tym samym zarządcy nieruchomości uprawnieni są obecnie do domagania się od gmin, które nie zapewniają lokali socjalnych eksmitowanym lokatorom, odszkodowania za bezumowne korzystanie przez lokatora z lokalu, jak również odszkodowania za utracone korzyści. Utraconymi korzyściami mogą być w tym wypadku należności, jakie zarządca otrzymywałby, gdyby mógł dysponować lokalem. Prak-

tyka sądowa wskazuje, że dochodzić ich można, wykazując tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej, że rozsądnie rzecz oceniając i kierując się doświadczeniem życiowym można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby tę korzyść, gdyby nie wystąpienie określonego zdarzenia, konsekwencją czego utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce. Lokale są w naszym kraju towarem bardzo deficytowym, tak więc uprawdopodobnienie możliwości wynajęcia lokalu przez kogo innego po wolnorynkowej cenie nie powinno nastręczać problemów ani być kwestionowane przez sądy. Możliwe jest również domaganie się utraconych korzyści z innych tytułów, jak np. obniżenie standardu mieszkania, utrata marki. Częstokroć bowiem lokatorzy nieplacący czynszu są uciążliwymi sąsiadami, nadużywającymi alkoholu, co odstrasza innych od wynajmowania lokali w takim budynku, a ponadto może powodować, iż lokatorzy placący czynsz, wobec obniżenia standardu warunków mieszkania, będą rezygnować z wynajmowania lokali u danego zarządcy. Ważną informacją przy dochodzeniu odszkodowania od gminy jest brak konieczności wykazania winy w działaniu gminy. Jak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 253/03, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego.

Należy też zaznaczyć, że gminy ponoszą również pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za niezapewnienie przez gminę lokalu zamiennego, jak również w przypadku niedostarczenia pomieszczenia tymczasowego, o jakim mowa w art. 1046 par. 4 kodeksu postępowania cywilnego.

Możliwość pełnej kompensacji poniesionej przez zarządców nieruchomości szkody z powodu niewykonywania przez gminę swoich zadań powinno im zdecydowanie ulżyć finansowo, a także zdopingować gminy do zajęcia się ignorowanym dotychczas przez nie tematem zasobu mieszkaniowego, co w konsekwencji poprawi sytuację nas wszystkich.