

24 lutego 1993 r.

98276/93/II/MB

Sąd Najwyższy
Izba Karna

w Warszawie

W n i o s e k

Rzecznika Praw Obywatelskich

Na podstawie art. 13 pkt 3 w zw. z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym /tekst jednolity Dz. U. Nr 26 z 1990 r. poz. 153, z późn. zmian. / oraz art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich /tekst jednolity Dz.U. Nr 109 z 1991 r., poz. 471/

w n o s z ę

o podjęcie uchwały wyjaśniającej budzące wątpliwości zastosowanie przepisu art. 40 § 1 kpk, a zawierającej odpowiedź na pytanie czy właściciel lokalu w budynku wielomieszkaniowym, administrowanym przez przedsiębiorstwo gospodarki mieszkaniowej uzyskuje status pokrzywdzonego, jeżeli zostały zawyżone w drodze przestępnego działania koszty remontu budynku.

U z a s a d n i e n i e

Potrzeba uzyskania odpowiedzi na postawione wyżej pytanie wyłoniła się w związku z niedopuszczeniem przez organy

prowadzące postępowanie przygotowawcze właściciela lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym, administrowanym przez przedsiębiorstwo gospodarki mieszkaniowej, do udziału w charakterze pokrzywdzonego, w postępowaniu karnym w sprawie nadużyć przy remoncie budynku, przeprowadzonym na zlecenie wymienionego przedsiębiorstwa, a odmowa ta znalazła poparcie Departamentu Prokuratury w stanowisku wyrażonym w piśmie z dnia 29 września 1992 r. L.dz. PR I Dsn 532/90/Ka motywując je tym, że:

- a/ zleceniodawcą remontu budynku było administrujące je przedsiębiorstwo, ewentualne więc nadużycia naruszały bezpośrednio jego dobro,
- b/ z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. Nr 14 z 1989 r., poz. 75/, obecnie już uchylonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości /Dz.U. Nr 72, poz. 311/ jak też z treści art. 136 kodeksu cywilnego nie wynika, aby w sprawie, w której przedmiotem ochrony prawnej jest mienie przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej, jako bezpośrednio zagrożone nielegalnym działaniem zleceniobiorcy prac remontowych, mógł w postępowaniu karnym korzystać z praw pokrzywdzonego właściciela lokalu w budynku wielomieszkaniowym, w którym remoncie dokonywano;
- c/ udział w kosztach eksploatacji i remontach jako współwłaściciela budynku ma charakter wtórny, niezależny bezpośrednio od poniesionych kosztów, a ustalany jest według własności dla lokali w domach wielomieszkaniowych stawek czynszu najmu, określanych na podstawie art. 15 ust. 5 prawa lokalowego z 1974 r. /Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz.165,

z późn.zmian./,

d/ na pośredni, oderwany od konkretnych nakładów udział współwłaściciela budynku w kosztach jego eksploatacji, wskazuje przekazanie sporów dotyczących wysokości ich udziału w kosztach ponoszonych przez zarządzającego budynkiem - do postępowania administracyjnego, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 1987 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe,

- a zatem, że warunek, wynikający z art. 40 kpk, nadający status pokrzywdzonego, spełnia jedynie przedsiębiorstwo zarządzające budynkiem, gdyż ono zleciło wykonanie robót remontowych i bezpośrednio je finansowało, zaś właściciel lokalu mógłby uzyskać status pokrzywdzonego, gdyby wyłączył - w trybie § 28 cyt. na wstępie rozporządzenia Rady Ministrów - przedsiębiorstwo gospodarki mieszkaniowej od sprawowania zarządu, w przeciwnym razie może dochodzić swych roszczeń w postępowaniu cywilnym.

Powyższe stanowisko nasuwa wątpliwości zwłaszcza co do prawidłowości stosowania kryteriów owej bezpośredniości naruszenia lub zagrożenia dóbr pozostających pod ochroną prawną. Mało przekonujące jest odwoływanie się do cytowanych wyżej aktów wykonawczych lub kodeksu cywilnego, które to przepisy wprawdzie mogą służyć do ustalania stosunku prawnego, w jakim pozostaje właściciel lokalu mieszkalnego oraz zarządzające budynkiem przedsiębiorstwo, ale nie są decydujące w kwestii określenia statusu pokrzywdzonego w rozumieniu art. 40 § 1 kpk. Z samego bowiem faktu, że zarządzające budynkiem przedsiębiorstwo jest zleceniodawcą robót remontowych, których koszty zostały zawyżone i że ono roboty te finansuje, nie wynika, iż jest ono wyłącznie pokrzywdzonym w postępowaniu karnym. Istota bowiem zagadnienia sprowadza się do pytania czyje faktycznie dobro zostało bezpośrednio naruszone lub zagrożone.

Nie może chyba ulegać wątpliwości, że osobą tą jest właściciel budynku. W wypadku budynków zarządzanych przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej właścicielem jest albo Skarb Państwa albo gmina, zaś wspomniane przedsiębiorstwo spełnia jedynie funkcje usługowe w zakresie zarządzania nieruchomością i może z mocy art. 42 § 1 kpk dokonywać określonych czynności procesowych jako pełnomocnik właściciela, jeżeli ten nie jest osobą fizyczną. Natomiast nabywca lokalu w tego rodzaju budynku jest niewątpliwie jego współwłaścicielem /budynku/ i z tego tytułu wszelkie niekorzystne, a mające przestępny charakter działania wyrządzające szkody materialne w stanowiącej współwłasność nieruchomości, naruszają jednocześnie lub zagrażają bezpośrednio także dobru prawnemu właściciela lokalu.

I nie wydaje się, aby warunkiem uzyskania statusu pokrzywdzonego w rozumieniu art. 40 § 1 kpk było wyłączenie przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej od sprawowania zarządu, bowiem brak takiego wyłączenia nie może uszczuplać praw współwłaściciela, jako osoby fizycznej upoważnionej z mocy kpk do samodzielnego reprezentowania swoich interesów w postępowaniu karnym.

Takiego zresztą wyłączenia nie przewiduje już wymienione na wstępie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz.U. Nr 72, poz. 311/, które w § 35 przewiduje uregulowanie sposobu zarządzania budynkiem przez współwłaścicieli w drodze umowy cywilno-prawnej. W uzyskaniu przez właściciela lokalu statusu pokrzywdzonego - w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania karnego - nie może stać na przeszkodzie fakt ustalania miesięcznego udziału w kosztach eksploatacji i remontów tych domów w wysokości ustalonej według stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne, określonych na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe /Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z późn.zmian./ Jest to bowiem wkład finansowy współwłaściciela nieruchomości, którego niezaprzeczalnym prawem jest możliwość kontrolowania rzetelności wykorzystania stwo-

rzonych w ten sposób zasobów finansowych. Jednym zaś ze sposobów kontroli jest status pokrzywdzonego w wypadku, gdyby zasoby te były naruszane np. w wyniku przestępnego zawyżania kosztów remontu budynku, gdyż tego rodzaju działanie godzi jednocześnie bezpośrednio w dobro prawne każdego ze współwłaścicieli. Za takim rozwiązaniem przemawia także poczucie sprawiedliwości i potrzeba przywrócenia właściwej rangi własności prywatnej i konieczności ochrony interesów współwłaścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, administrowanych przez przedsiębiorstwa państwowe lub komunalne.

W tej zatem sytuacji podjęcie przez Sąd Najwyższy uchwały wyjaśniającej tę kwestię jest nieodzowne, zwłaszcza że wyrażone przez zwierzchni organ Prokuratury stanowisko może prowadzić do wadliwej w tym względzie praktyki, naruszającej podstawowe prawa obywateli.

Prof. dr Tadeusz Zieliński