

# **USTAWA**

## **O OCHRONIE LOKATORÓW**

z dnia 18. grudnia 1920 Dz. U. Rz. P. Nr. 4. z roku 1921 Poz. 19.

Z uwagami ogólnymi i tabelą rozliczenia podwyżki komornego.

(WYDANIE PIERWSZE SKRÓCONE).

KRAKÓW 1921.

NAKLADEM ZWIĄZKU SĘDZIÓW MAŁOPOLSKI  
ZAKŁADY GRAFICZNE EUG. i Dra K. KOZIANSKICH W KRAKOWIE.



45 661

K-86/77/82012

## Od Wydawnictwa.

Nowa ustawa o ochronie lokatorów weszła w życie z dniem ogłoszenia tj. z dniem 12 stycznia 1921. Atoli według artykułu 26 tej ustawy można zastosować przewidziane w tej ustawie normy podwyżek komornego już od dnia 1 stycznia b. r., jeżeli wypuszczający w najem doręczył biorącemu w najem zawiadomienie o podwyżce w ciągu dni 30 po ogłoszeniu ustawy a więc do dnia 11 lutego 1921.

Ze względu na ten krótki termin, zakreslony do rozliczeń komornego i na konieczność jak najszybszego rozpowszechnienia znajomości nowej ustawy, postanowiliśmy sporządzić pierwsze wydanie ustawy o ochronie lokatorów w skróconej formie, ograniczając się do uwag ogólnych i podania tekstu ustawy.

Drugie wydanie będzie zaopatrzone obszernym komentarzem opracowanym przez Dr. J. Windakiewicza przy uwzględnieniu stanu ustawodawstwa dzielnicowego i pojawi się w najbliższym czasie.

## Uwagi wstępne.

Do najdotkliwiej odczuwanych następstw wojny należy klęska mieszkaniowa. Składają się na nią dwie główne przyczyny a to coraz to większy napływ ludności do miast i zupełne wstrzymanie ruchu budowlanego. Zniszczenie i zużycie budynków, zajęcie mieszkań na liczne urzędy powstające w czasie wojny i na potrzeby wojska oto dalsze przyczyny wywołujące coraz to większy brak mieszkań.

Z chwilą, kiedy ilość mieszkań zaczynała być niedostateczną na potrzeby ludności, ujęły państwa zagrożone brakiem mieszkań, ochronę mieszkaniową w swoje ręce. Zarządzenia ustawodawcze przejawiają się w dwu kierunkach. Jedne zmierzają do zapobiegania brakowi mieszkań starając się umożliwić należyte wyzyskanie mieszkań i ułatwić budowę nowych domów, drugie zaś stwarzają normy potrzebne dla ochrony lokatorów.

Ustawodawstwo o ochronie lokatorów opiera się na dwóch przewodnich zasadach. Pierwszą z nich jest zakaz podwyższania komornego ponad dozwoloną normę, druga zabrania wypowiedzania lub rozwiązania umowy najmu mieszkania bez ważnej przyczyny.

Ustawy o ochronie lokatorów wydane wkrótce po wybuchu wojny światowej prawie przez wszystkie państwa w Europie \*), okazały się bardzo skuteczne, a chociaż zdarzały i zdarzają się wypadki jaskrawego wyzysku i spekulacji mieszkaniowej, to jednak ustawy utrzymały na ogół opłacane czynsze najmu w umiarkowanej wysokości a nadto dają pokrzywdzonym lokatorom możliwość ochrony przed wyzyskiem, byle tylko lokatorzy chcieli z przepisów ustawy należycie korzystać.

\*) Ochronę lokatorów zaprowadzono na Węgrzech już w roku 1916, w h. Austrii w styczniu 1917, w Niemczech 26 lipca 1917 r.

## Dotychczasowy stan ustawodawstwa o ochronie lokatorów na ziemiach polskich.

Z chwilą wskrzeszenia Państwa polskiego obowiązywały na ziemiach polskich 3 odrębne ustawy o ochronie lokatorów a w szczególności:

- a) w b. zaborze rosyjskim, ustawa tymczasowa o ochronie lokatorów z d. 4 września 1918 Dzpp. Nr. 10.
- b) w b. zaborze austriackim rozporządzenie b. austr. ministerstwa sprawiedliwości i min. opieki społecznej o ochronie lokatorów z d. 26/10 1918 N. 381 Dz. u. p. wydane na zasadzie ustawy z d. 24/7 1917 N. 307 Dz. u. p., a będące kontynuacją ochrony lokatorów zagwarantowanej rozporządzeniem ze stycznia 1917 r.
- c) w b. zaborze pruskim obwieszczenie kanclerza Rzeszy niem. o ochronie lokatorów z d. 23 września 1918 Dz. urz. Rzeszy str. 1140.

Z biegiem czasu nastąpiły następujące zmiany:

W b. dzielnicy rosyjskiej uchylono ustawę tymczasową z d. 4 września 1918 N. 10, zastępując ją dekretem z d. 16/1 1919 Dz. u. p. Nr. 8 poz. 116 o ochronie lokatorów i zapobieganiu brakowi mieszkań. Dekret ten jak wskazuje tytuł zajmuje się nie tylko ochroną lokatorów, ale zawiera nadto w art. 8 do 19 przepisy o wykonywaniu nadzoru nad stosunkami mieszkaniowymi, który w większych miastach z ludnością ponad 30.000 mieszkańców sprawują osobne urzędy mieszkaniowe, w miastach z ludnością od 5.000 do 30.000 mieszkańców fachowi urzędnicy mieszkaniowi, wreszcie w miasteczkach i osadach z ludnością niżej 5.000 mieszk. władze komunalne. Art. 28 przewiduje szereg uprawnień zarządów komunalnych w celu nale-

żytego wyzyskania mieszkań, popierania ruchu budowlanego i remontu starych budynków.

W dniu 1 lipca 1919 została ogłoszona nowa ustawa o ochronie lokatorów z d. 28 czerwca 1919 Dz. p. p. N. 52 boz. 335 obowiązująca w b. dzielnicy rosyjskiej od dnia ogłoszenia. Podczas gdy dekret z d. 16 stycznia 1919 poz. 116 zabraniał zasadniczo wszelkiej podwyżki czynszów a nawet przewidywał zniżkę czynszów w pewnych wypadkach, ustawa z d. 28 czerwca 1918 zezwalała na podwyżkę komornego o 10% do 25% za mieszkania od 3 do 6 pokoi, zaś za mieszkania od 7 pokoi wwyż po 5% za każdy następny pokój do wysokości 50%, wreszcie za lokale handlowe i przemysłowe, jakoteż za sklepy i pracownie do 50% a to w stosunku do komornego płaconego w czerwcu 1914. Ustawa z d. 28 czerwca 1919 wymienia ważne przyczyny, dla których można wypowiedzieć najem mieszkania, podczas gdy dekret z 16 stycznia 1919 dozwalał wprowadzić wypowiedzenia z ważnych przyczyn, jednak przyczyn tych nie podawał. Nadto ustawa z d. 28 czerwca 1919 powołuje do życia urzędy rozjemcze dla spraw najmu do orzekania o dopuszczalności podwyżki komornego.

Ustawa z 28 czerwca 1919 obejmowała także przepisy o moratorium mieszkaniowym dla bezrobotnych i dla rezerwistów b. armji rosyjskiej i dlatego uchyliła poprzedni dekret o moratorium mieszkaniowym z d. 19 grudnia 1918 Dz. p. p. N. 20 poz. 62 oraz uchyliła postanowienia dekretu z 16 stycznia 1919, odnoszące się do ochrony lokatorów, pozostawiając w mocy jedynie art. 8 do 19 i 28 do 31 odnoszące się do nadzoru nad stosunkami mieszkaniowymi i wydawania zarządzeń zapobiegających brakowi mieszkań, wreszcie zmieniła tytuł owego dekretu uchylając z niego wyrazy „ochronie lokatorów i“. Dekret z 16 stycznia 1919 nosi zatem odtąd tytuł „dekret o z zapobieganiu brakowi mieszkań“.

W b. dzielnicy austriackiej zostało utrzymane w mocy a raczej zatwierdzone zostało rozporządzenie z d. 26 października 1918 N. 381 dz. u. p. rozporządzeniem Polskiej Komisji likwidacyjnej z d. 17 grudnia

1918 L. 240/18 sąd. Dz. rozp. P. K. L. poz. 11/18, atoli we wschodniej Małopolsce unormowano ochronę lokatorów rozporządzeniem tymczasowej Komisji Rządzącej z d. 25 grudnia 1918 L. 31 pr. mniej więcej równobrzmiącym z austriackim rozporządzeniem z października 1918.

Przepisy obowiązujące w Małopolsce opierały się na tych samych zasadach, co ustawa obowiązująca w Kongresówce, której pierwowzorem było właśnie austr. ustawodawstwo o ochronie lokatorów. Zasadnicza różnica polegała na tem, że ustawa obowiązująca w Kongresówce, dozwalała procentowej podwyżki podstawowego komornego, zaś rozporządzenia obowiązujące w Małopolsce dozwalały podwyższenia czynszu do odpowiedniej wysokości tylko za mieszkania większe tj. za mieszkania, za które czynsz przekraczał kwoty w tych rozporządzeniach podane. Co do mieszkań mniejszych podwyżka dopuszczalna była tylko z powodu zwiększonych wydatków: z tytułu podatków, kosztów utrzymania i administracji domu, opłat i t. p. Dalsza różnica polegała na tem, że rozporządzenia obowiązujące w Małopolsce nie znały moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych. Wreszcie rozporządzenia obowiązujące w Małopolsce dozwalały wypowiedzenia, jeżeli właściciel domu potrzebował koniecznie dla siebie mieszkania, zaś ustawa obowiązująca w Kongresówce tej przyczyny wypowiedzenia nie wymieniała.

W b. zaborze pruskim unormowano ochronę lokatorów ustawą z d. 18 grudnia 1919 Dzpp. N. 98 poz. 516. Ustawa ta rozciąga postanowienia ustawy z czerwca 1919 obowiązującej w b. Kongresówce na obszar b. dzielnicy pruskiej z niektórymi zmianami i uzupełnieniami. Z tych najważniejsze są, że dozwolona podwyżka komornego za mieszkania do 6 pokoi mogła wynosić 30 do 40% tudzież, że urząd rozjemczy dla spraw najmu powołany był nie tylko do oznaczenia wysokości podwyżki komornego, ale także do rozstrzygnięcia o ważności wypowiedzenia, o dalszem trwaniu najmu (do jednego roku), przedłużeniu stosunku najmu o uchyleniu umowy zawartej z innym lokatorem i do udzielenia zezwolenia na odstąpienie mieszkania osobie trzeciej.

W b. zaborze austr. obowiązywało nadto rozporządzenie ministerstwa sprawiedl. z d. 9 lutego 1917 Nr. 52 dz. u. p. obejmujące instrukcję dla urzędów najmu tudzież dla sądów w sprawach odnoszących się do rozstrzygnięcia o podwyżce czynszów.

Przepisy obowiązujące w poszczególnych dzielnicach miały wiele punktów stycznych i opierały się na tych samych zasadach. Przepisy te zdołały utrzymać wysokość komornego w odpowiednich granicach i zapewnić ludności spokojny dach nad głową. Z uznaniem też należy podnieść, że urzędy najmu spełniały sprawnie i po obywatelsku swe zadania, zachowując odpowiednią miarę i godząc sprzeczne interesa właścicieli domów i lokatorów, przez co wyrobiły sobie znaczenie i zaufanie.

### Historja powstania nowej ustawy.

Z biegiem czasu coraz to silniej występowała konieczność zreformowania dotychczasowych przepisów o ochronie lokatorów. W miarę jak spadała wartość waluty, zwiększała się dysproporcja pomiędzy opłaceniem komornem a wartością mieszkania. Rentowność kapitału, umieszczonego w budynkach, stawała się z każdym dniem mniejszą. Interesa właścicieli domów coraz więcej przeciwstawiały się interesom lokatorów i domagały się zrewidowania dotychczasowych przepisów, aż ostatecznie utarło się przekonanie, że dotychczasowe czynsze należy podwyższyć. W maju 1920 przedłożył Rząd Sejmowi projekt noweli do ustawy o ochronie lokatorów z czerwca 1919, obowiązującej w b. dzielnicy rosyjskiej. W toku obrad w sejmowej Komisji prawniczej oświadczoneo się za ujednostajnieniem przepisów obowiązujących w innych dzielnicach zwłaszcza, że także ze strony właścicieli domów w Małopolsce, domagano się zmiany odnośnych przepisów, obowiązujących w b. dzielnicy austriackiej. Rozszerzenie ram pracy musiało opóźnić jej ukończenie, do czego przyczyniły się także wypadki na wschodzie. Komisja sejmowa rozpoczęła przerwane prace w jesieni i wybrała sprawozdawcę, dodając mu pięciu członków subkomi-

tetu. Na kilku posiedzeniach, odbytych w październiku 1920 r. przedyskutowano cały projekt ustawy unifikacyjnej, który w dniu 15 października 1920 znalazł się w rękach członków Komisji i czynników rządowych. Komisja na kilku posiedzeniach przeprowadziła dyskusję jako drugie czytanie i poleciła sprawozdawcy opracowanie ostatecznej redakcji, poczem Komisja odbyła konferencję z sędziami Sądu Najwyższego w celu zbadania, w jaki sposób stosowane są w praktyce sądowej przepisy o ochronie lokatorów i jakie ujawniły się braki w praktyce, a zarazem ustaliła projekt w trzecim czytaniu.

W obradach Komisji i Podkomisji brali udział przedstawiciele Ministerstw Sprawiedliwości, Spraw wewnętrznych, Skarbu, Robót publ., Zdrowia, Pracy i Dzielnicy Pruskiej, wreszcie głównej Rady mieszkaniowej i stołecznego miasta Warszawy. Komisja przedłożyła Sejmowi projekt (Druk N, 2283) z uwagami, z których ważniejsze przytaczamy w dosłownym brzmieniu:

»Ustawa, która, usuwając dotychczasowe ustawodawstwa dzielnicowe ma obowiązywać w całym Państwie, musiała się liczyć ze stanami już istniejącymi i z prawami, które przez kilkoletnie ich trwanie uważano za dobro nabyte. Nadało to ustawie charakter niejakiej ugody wobec tego, co poszczególne dzielnice uważały za dobre, a czego bez zamieszania życia gospodarczego i prawnego nie można było usunąć odrazu.

Zgodnie z projektem rządowym, wypracowana przez Komisję ustawa utrzymuje w zasadzie ochronę lokatorów, albowiem wychodzi z założenia, że przyczyny, które we wszystkich prawie państwach wywołały potrzebę takiego wyjątkowego ustawodawstwa, dotąd działać nie przestały, a w Polsce, która najdłużej, chociaż wbrew własnemu chęciom, znajdowała się w stanie wojennym, tem silniej działają. Z drugiej jednak strony Komisja uważając ustawodawstwo to za wyjątkowe i przejściowe, a więc za takie, które z chwilą nastania warunków normalnych powinno zniknąć, wprowadziła do projektu rządowego postanowienia, które są wyrazem dążenia do powolnego, a syste-

matycznego powrotu do stosunków normalnych, w których stosunek właściciela do lokatora i wysokość czynszu regulować się będzie jedynie prawami wolnej konkurencji.

Przedstawiona w projekcie rządowym konieczność podwyższenia komornego była także dla całej Komisji niesporną, albowiem nawet najbardziej dla lokatorów korzystne wnioski godziły się na podwyżkę o 50% podstawowego komornego.

Komisja w swej większości, uznając, że stan nieruchomości miejskiej jest wprost katastrofalny, że dochód z domów czynszowych pozostając znacznie w tyle poza dochodem, który kapitały mogą osiągać na innych polach przedsiębiorczości prywatnej, jest przyczyną, iż domów nowych zupełnie się nie buduje, że wobec cen robocizny i materiałów, z dochodu domów, wedle dotychczasowych ustaw lokatorskich wpływającego, nie pokrywa się kosztów remontu domów, co wszystko wpływa na powiększenie głodu mieszkaniowego — poszła w niektórych warunkach poza granice podwyżek, proponowane we wniosku rządowym.

Nie naruszając zatem stopy 100% proponowanej dla przeważającej liczby pomieszczeń i 200% dla wynajmu lokali na hotele, pensjonaty i t. p., godząc się wreszcie z przerzuceniem na lokatorów nadwyżki opłat miejskich, które jednak szczególnie określono celem zapobieżenia, by w przyszłości nakładane opłaty nie były z mocy tej ustawy przerzucane na lokatorów — Komisja przyznała właścicielom nieruchomości prawo pobierania proporcjonalnego podwyższonego w porównaniu z r. 1914 kosztu za oświetlenie schodów i t. p. czyszczenie kominów, wywóz śmieci, wywóz nieczystości kloacalnych i dostarczanie wody dla urządzeń asanacyjnych, wreszcie za połowę podwyżek płacy i naturaljów, dawanych stróżom kamienicznym.

Nie zgodziła się natomiast Komisja na to, aby w ustawie postanowić przerzucenie na lokatorów obowiązku opłaty podwyższonych **podatków miejskich**.

Wychodziła przytem z założenia, że chociaż słusznym i odpowiadającym zasadom gospodarki jest, iż wła-

ściciel, kalkulując wysokość dochodu, jaki ma mieć z komornego, uwzględnia na ostatniem miejscu poważną rubrykę podatków, to jednak jest jego wewnętrzną sprawą — natomiast wyrażenie w ustawie, że lokator ma »za niego« płacić podatki, jest sprzeczne z ustaleniami pojęciami o sposobie rozkładania podatków, a może prowadzić do postawienia dalszego rozwoju stosunku między właścicielem nieruchomości a lokatorem istniejącego na drodze, której końca przewidzieć nie podobna. Jeżeli zaś motywem projektu rządowego co do tego punktu była chęć zasilenia Kas miejskich dochodami czerpanymi z kieszeni lokatorów, a nie z kieszeni właścicieli, to dążeniu temu mogą uczynić zadość **specjalne od lokatorów na rzecz miast pobierane podatki**, co byłoby o tyle słuszne, że lokatorzy, nawet nie płacący żadnych podatków miejskich, korzystają z różnych udogodnień, wprowadzonych przez zarządy miast, jak: bruki, chodniki, parki, oświetlenie ulic i t. d., a nadto obecnie wobec powszechności praw wyborczych, mają bezpośredni wpływ na rządy w mieście, wobec czego godziwe jest pociągnięcie ich do bezpośrednich świadczeń podatkowych na rzecz miast. To zagadnienie nie może być rozwiązane w ramach ustawy o ochronie lokatorów i Komisja je z niej dlatego wyłączyła.

»Art. 10 ust. 2, punkt 7 (w nowej redakcji) reguluje ustawowo, ale tylko na przyszłość wypadki, w których lokator bez zgody właściciela zechce wszystkie prawa ze stosunku najmowego odstąpić osobie trzeciej. Postanowienie to zmienia odnośny przepis ustawy cywilnej napoleońskiej, uzgadnia się jednak z ustawodawstwem, obowiązującym w obu innych dzielnicach. Odnośnie do podnajmu w ścisłem słowa znaczeniu i do częściowego ustąpienia praw, przepis ten nie usuwa postanowień kodeksu napoleońskiego.

Dodatek ust. 4 do art. 10 czyni wszystkie przepisy art. 10 normami *juris publici*, tj. takimi, których nie wolno się zrzekać.

Art. 18 i 19 \*) określają szczegółowo moc obowiąz-

\*) Art. 17, 18, 19, 27 i 31 zostały w ustawie przeniebrane na 16, 17, 18, 26 i 30.

ującą i moc dowodową orzeczeń, wydanych przez Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu, stanowiąc, że one są ostatecznymi i wiążą także sądy, jeśli obie strony spór orzecznictwu tego Urzędu poddały. Chcąc Urzędowi tym nadać większą powagę — postanowiono w art. 17 ust. 4, że sam Urząd, a nie władza administracyjna, ma prawo nakładania kar porządkowych za nieposłuszeństwo, z prawem odwołania się do Prezesa sądu okręgowego — nadto w art. 31 upoważniono Rząd do wydania drogą rozporządzenia instrukcji dla tych urzędów, a w niej uprawnień do wykonywania policji posiedzeniowej.

Zamiarem ustawy tej jest, aby od dnia 1 stycznia 1921 r. w całej pełni weszła w życie, t. j. żeby wszystkie czynsze od dnia tego efektywnie zostały podwyższone. Ponieważ mogłoby to być wątpliwem, co do umów zawartych na dłuższy okres czasu, których czas wygasa po tym dniu, lub od których czynsz już z góry opłacono — przeto art. 27 zawiera kategorię przepisów, z których wynika, że także w tych wypadkach czynsze mają być podwyższone, ale wkłada na właściciela nieruchomości obowiązek, by o zamiarze domagania się podwyżki w ciągu dni 30 lokatora pisemnie zawiadomił. Choćby zawiadomienie to wskutek spóźnionego ogłoszenia ustawy nastąpiło po dniu 1 stycznia 1921 r., podwyżka ta będzie się liczyła od tego dnia.

Załączona rezolucja — wreszcie daje rządowi prawo, aby wedle swego uznania, a w miarę potrzeby, drogą rozporządzenia Rady Ministrów, wydał przepisy co do uproszczonego rozliczania się właścicieli i lokatorów względem podwyżek, należnych wedle art. 5 Ustawy.

Projekt ustawy o ochronie lokatorów znalazł się na porządku dziennym Sejmu ustawodawczego dnia 14 grudnia 1920. Sprawozdawcą Komisji był poseł Grzędziński. Sejm po ożywionej dyskusji, przeprowadzonej na trzech posiedzeniach uchwalił ustawę wedle projektu z niektórymi zmianami w dniu 18 grudnia 1920 r.

## Charakterystyka ustawy.

Omawiana ustawa jest powtórzeniem dawniejszych przepisów w znowelizowanym brzmieniu i należy do t. zw. ustaw wyjątkowych wydanych na czas trwania anormalnych stosunków, wywołanych wojną. Ustawa bierze w obronę stronę ekonomicznie słabszą, co ujawnia się w stopniowaniu podwyżki czynszu wedle wielkości mieszkań. Koncesje na korzyść właścicieli domów podyktowane były koniecznością i nieprzekraczają najskromniejszej miary. Ożywioną dyskusję w Sejmie wywołała sprawa podwyżki komornego za lokale handlowe i przemysłowe. Komisja sejmowa projektowała, aby wysokość podwyżki pozostawić umowie, z tem jednak ograniczeniem, że w braku zgody o podwyżce komornego rozstrzygać miał urząd rozjemczy dla spraw najmu, o ile strony jego orzecznictwu się poddały — a pozatem sąd. Słusznie zaznaczono w toku obrad sejmowych (Poseł Pużak), że wyjęcie lokali handlowych i przemysłowych z pod ustawy o ochronie lokatorów oznaczałoby wyłom od ogólnej zasady i byłoby powodem do dalszego podwyższenia cen, gdyż trudniący się handlem przeczucaliby wygórowane podwyżki na konsumenta. Sejm zajął stanowisko, na którym stanął pierwotny projekt rządowy, oznaczając stałą granicę, do której komorne za takie lokale wolno podwyższać.

Ważną zaletą nowej ustawy jest ujednostajnienie przepisów dzielnicowych. Przepisy tej ustawy dla byłej dzielnicy rosyjskiej i dla b. dzielnicy austriackiej są jednolite. Tylko dla b. dzielnicy pruskiej wydano niektóre szczegółowe przepisy, ze względu na odrębne miejscowe stosunki, co jednak nie psuje całości, gdyż główne zasady zostają te same.

Najdalej idące zmiany w dotychczasowym stanie prawnym wprowadza ustawa w b. dzielnicy austriackiej. Dotyczy to przedewszystkiem wysokości komornego. W tej dzielnicy podstawowe komorne za mieszkania mniejsze pozostawało dotąd niezmienione, gdyż podwyżka była dopuszczalną tylko z powodu zwiększonych wydatków, podczas gdy w pozostałych dwóch

dzielnicach dozwoloną już była procentowa podwyżka komornego. Atoli nietylko w porównaniu z dotychczas opłacaniem komornem, lecz także w porównaniu z komornem z czerwca 1914 r. podwyżka komornego w b. dzielnicy austriackiej jest zasadniczo wyższa. Przy przeliczeniu bowiem rubli na marki przyjęto relację przedwojenną, podczas gdy w b. dzielnicy austriackiej przyjęto relację 100 K = 100 Mk a to wbrew ustawie z dn. 15. stycznia 1920 Dzp. p. N. 5 poz. 26 o przymusowej relacji korony do marki: 100 K = 70 Mk. W ten sposób dozwolona najniższa podwyżka komornego w Małopolsce wynosi właściwie nie 100 lecz 185 %. Przyjmowanie coraz to innej relacji korony do marki (przy wymianie austr. pożyczek wojennych 100 = 66 Mk) uważamy za szkodliwe. Jeżeli czynsze opłacane w Małopolsce były stosunkowo niższe niż czynsze opłacane w b. Kongresówce, należało raczej procent dozwolonej podwyżki ustanowić wyższy dla Małopolski, a nie wprowadzać nowej relacji, która wartość marki czyni coraz więcej niepewną.

Zasadniczą zmianą w odniesieniu do Małopolski jest przekształcenie urzędów najmu w urzędy rozjemcze dla spraw najmu i przyznanie niektórych atrybucji Prezesom sądów okręgowych w stosunku do tych urzędów rozjemczych jakoto: mianowanie przewodniczącego, jego zastępcy i członków urzędu rozjemczego, odbieranie od nich przysięgi, nakładanie kar na członków urzędu rozjemczego wreszcie rozstrzygnięcie zażaleń od orzeczeń karnych urzędu rozjemczego (art. 16).

Dotychczas rozstrzygały w Małopolsce urzędy najmu tylko sprawy o podwyżkę czynszu — a orzeczenia ich były ostateczne i sądy wiążące. Odpowiadało to charakterowi obywatelskiemu urzędów najmu. W miejscowościach, w których nie było urzędów najmu, sprawy o podwyżkę czynszu rozstrzygał sąd powiatowy w osobnem postępowaniu. Orzeczenia o podwyżce czynszu wiązały sąd procesowy. Nowa ustawa rozszerza z jednej strony znacznie kompetencję urzędów rozjemczych dla spraw najmu, z drugiej jednak strony znaczenie orzeczeń tych urzędów ogromnie osłabia. Urzędy rozjemcze dla spraw najmu rozstrzygać będą nie tylko



sprawy o podwyżkę komornego, lecz także wszelkie spory ze stosunku najmu, jeżeli spór nie został wniesiony do sądu a jedna ze stron zwróci się do urzędu rozjemczego. Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego są tylko wtenczas ostateczne i wykonalne, jeżeli obie strony poddały się orzecznictwu tegoż urzędu. W przeciwnym razie wolno niezadowolonej stronie żądać uchylenia orzeczenia zapomocą skargi wniesionej do sądu właściwego. Pozbawia to urzędy rozjemcze należytego aurytetu i prowadzić może do pieniactwa, co przysporzy pracy sądom, gdyż strony nawet w najdrobniejszych sprawach będą korzystać z prawa przeniesienia do sądu sprawy rozstrzygniętej przez urząd rozjemczy. Jeżeli już dopuszczono zaskarżenie owych decyzji, uważamy za niepraktyczny przepis art. 18 wzorowany na analogicznem postanowieniu austriackiego ustawodawstwa o ochronie lokatorów, postanawiający, że w razie zakwestjonowania w sporze wysokości podwyżki komornego, sąd, jeżeli niema jeszcze rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w tym przedmiocie, wstrzyma postępowanie i zażąda takiego rozstrzygnięcia. W jakim bowiem celu sąd ma przerywać postępowanie, skoro sąd a nie urząd rozjemczy powołany jest do ostatecznego rozstrzygnięcia o podwyżce czynszu, jeżeli strony nie poddadzą się zgodnie orzecznictwu urzędu rozjemczego? Spotykać się będziemy z tem zjawiskiem, że sędzia i to z reguły tensam prowadzić będzie w razie nieuznania decyzji urzędu rozj. dla spraw najmu dwa odrębne spory, więc o wypowiedzenie i o podwyżkę: nie będzie mógł ukończyć sporu o wypowiedzenie, dokąd spór o podwyżkę czynszu nie zostanie prawomocnie rozstrzygnięty. Powyższe postanowienie przyczyni się zatem tylko do przewleczenia sporu i może prowadzić do pieniactwa. Ustawa nie wspomina zresztą, jak należy pdstąpić, gdy sąd uchyli orzeczenie urzędu rozjemczego dla spraw n. a więc czy sprawa wraca do urzędu najmu, czy też sąd orzec ma co do samej sprawy. Naszem zdaniem tylko to ostatnie jest możliwe, gdyż inaczej sprawy rozpoczęte w urzędzie rozjemczym nie kończyłyby się nigdy. W miejscowościach, gdzie niema urzędów rozjemczych, o podwyżce komornego

rozstrzygają sądy w toku sporu — a więc nie jak dotąd w Małopolsce — w toku postępowania niespornego.

W b. dzielnicach rosyjskiej i pruskiej urzędy rozjemcze dla spraw najmu rozstrzygały nie tylko sprawy o podwyżkę komornego — lecz także inne sprawy ze stosunku najmu, o ile strony się doń zwracały a rozstrzygnięcia tego urzędu były ostateczne i nie ulegały zaskarżeniu (art. 14 ust. z r. 1919).

Pod tym względem i w tych dzielnicach nastąpiła zasadnicza zmiana co do prawomocności orzeczeń urzędów rozjemczych dla spraw najmu.

Nowym jest przepis w odniesieniu do wszystkich dzielnic (art. 16 ust. 4) nadający urzędom rozjemczym dla spraw najmu prawo nakładania grzywny za niestawiennictwo na strony i osoby wezwane do udzielenia wyjaśnień. Dotąd przysługiwało to prawo władzy administracyjnej, do której musiał się zwrócić urząd rozjemczy dla spraw najmu (urząd najmu). Postanowienie to ma na celu podnieść znaczenie urzędów rozjemczych.

Nowością w odniesieniu do b. dzielnicy austr. jest moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych, które obowiązywało już przedtem w b. dzielnicy ros.

W odniesieniu do wszystkich dzielnic ważnem jest wyraźne rozszerzenie ochrony lokatorów na lokale wynajęte na urzędy, szkoły, hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane. Poprzednie przepisy lokali tych wyraźnie nie wymieniały. Wreszcie nowym jest w odniesieniu do b. dzielnic rosyjskiej i pruskiej a po części i do dzielnicy austriackiej przepis art. 5. Przepis ten dozwala podwyżki komornego z tytułu wyższych opłat dodatkowych ponad normy z czerwca 1914 r. Przepis ten uważamy za niezupełnie trafny. Wprawdzie ustawa wylicza ściśle te opłaty i wydatki, które właściciel domu może przerzucić na lokatora, to jednak indywidualizowanie tych wydatków może prowadzić w praktyce do licznych sporów i nieporozumień między wypuszczającym w najem a lokatorem zwłaszcza, gdy chodzi o wydatki wstępne b. tego art. wymienione, których kontrola jest trudna a jeszcze trudniejsze jest rozliczenie. Właściciel domu z natury rzeczy będzie się starał przerzucić



jak najwyższą kwotę wydatków na lokatora, lokator zaś przyjmować będzie obliczenie tych wydatków z pewnym niedowierzaniem. Proponowana poprawka, aby w interesie utrzymania dobrego stosunku pomiędzy właścicielem domu a lokatorem, raczej dozwolnić większego procentowego podwyższenia podstawowego komornego, aniżeli podwyżki z tytułu zwiększonych wydatków, prowadzącej do mozolnych obliczeń i niepotrzebnych sporów, niestety nie została przyjęta. Jeżeli jednak ustawodawca stanął na stanowisku podwyżki z tytułu wydatków i nałożył obowiązek na właścicieli domu utrzymywania w bramie domu wykazu repartycji, w takim razie byłoby wielce pożądane postanowienie, że plan repartycji podlega zatwierdzeniu przez urząd rozjemczy dla spraw najmu, który będąc uposażony w dość daleko idące prawa pod względem badania prawdy, mógłby ostatecznie wysokość komornego dla każdego domu ustalić. Tam, gdzie niema urzędu rozjemczego, badanie to możnaby powierzyć osobnym komisjom gminnym. Przez takie postanowienie zapobiegłoby się sporom o podwyżkę komornego.

Odnośnie do wszystkich dzielnic zawiera ustawa dwa ważne postanowienia wypełniające luki w dotychczasowych przepisach. Za odnajęcie mieszkania z urządzeniem wolno odtąd żądać podwójnego czynszu, jaki wypada na odnajęte mieszkanie lub odnajętą jego część. Dotychczas wysokość dozwolonego czynszu za odnajęcie mieszkania z urządzeniem nie była w żadnej z dzielnic unormowana. Drugim ważnym postanowieniem jest zakaz odstąpienia praw z umowy najmu trzeciemu bez zgody właściciela, którego przekroczenie stanowi ważny powód do wypowiedzenia. Jakkolwiek cesję praw najmościercy znał tylko kodeks napoleoński obowiązujący w b. Kongresówce (art. 1717) to jednak w kilku wypadkach odnoszących się do Małopolski Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że także w Małopolsce może być przedmiot najmu odstąpiony trzeciemu w drodze cesji praw najmu (§ 1393 austr. ust. cyw. \*).

\*) orzeczn. S. Najw. z 3/12 1919 Rv. 883/19. Ust. cyw. niem. niedozwala podnająć ani odstąpienia praw najmu bez zgody właściciela (§ 549 niem. ust. cyw.).

Obecnie ustawa rozwiązuje tę kwestję w sposób zapobiegający spekulacji mieszkaniowej polegającej na odstąpieniu mieszkania za zapłatą odstępnego, dochodzącego nieraz do legendowej wysokości, gdyż wogóle nie pozwala odstępować praw najmu bez zgody właściciela, względnie za zezwoleniem urzędu rozjemczego lub sądu.

Ustawa postanawia także w sposób stanowczy, że zrzeczenie się praw przysługujących biorącemu w najem z art. 10 jest nieważne. Nie może zatem zrzec się ważne lokator ochrony przed bezzasadnym wypowiedzeniem, jaka daje nam art. 10. Odpowiadając to dotychczasowej judykaturze, która uznając ochronę lokatorów jako jus cogens, w interesie publicznym uważa zrzeczenie się tej ochrony jako nie mające prawnego znaczenia \*).

Ustawa przyjmuje jako dzień od którego żądać można podwyżki komornego, dzień 1. stycznia 1921. Ustawodawca przewidując jednak, że ogłoszenie ustawy może nastąpić po tym dniu, pozwala wypuszczającemu w najem żądać podwyżki wstecz od 1. stycznia 1921, atoli pod warunkiem, że do dni 30 po ogłoszeniu ustawy doręczył biorącemu w najem zawiadomienie o podwyżce. Ustawa nie podaje jednak skutków spóźnionego zawiadomienia.

Spóźnione zawiadomienie nie może jednak narazić wypuszczającego w najem na utratę podwyżki, — gdyż ta według ustawy mu się należy, a ustawa nie zawiera rygору utraty prawa żądania podwyżki. Przekroczenie powyższego 30-dniowego terminu będzie miało jedynie ten skutek, że wypuszczający w najem nie będzie mógł żądać podwyżki za czas ubiegły, lecz tylko od najbliższego terminu płatności komornego.

Zadziwić musi postanowienie ostatniego artykułu, że wykonanie ustawy powierza się wraz z innymi Ministrami, Ministrowi Zdrowia publicznego. Z równą słusznością możnaby powierzyć Ministerstwu Zdrowia zwalczanie lichwy wojennej, która wygładzając szerokie masy ludności, zdrowiu publicznemu w wysokim stopniu zagraża. Opieka mieszkaniowa należy par excellence do

\*) orzeczenie S. Najw. z 5/8 1920 Rv. 116/20, z dnia 9/2 1920 Rv. 8/20.

zakresu Opieki społecznej, więc do współdziałania przy wykonaniu niniejszej ustawy powinno być powołane Ministerstwo Opieki społecznej, do którego też należało wykonanie ustawy o ochronie lokatorów w b. dzielnicy austriackiej. Współdziałanie Ministerstwa Zdrowia byłoby uzasadnione, gdyby rozchodziło się o budowę nowych domów, żadne jednak zarządzenia w zakresie właściwych zadań Ministerstwa Zdrowia publicznego nie przyczynią się do zwiększenia ilości mieszkań, zostających obecnie do dyspozycji.

Ustawa o ochronie lokatorów zakreśla szerokie pole ocenie sędziowskiej, o ile sprawa ostatecznie przez urząd rozjemczy dla spraw najmu nie będzie rozstrzygnięta (art. 17), a nadto zawiera niektóre niedokładności, które drogą wykładni należy uzupełnić. Pamiętać zatem należy, że ustawodawca udzielając ochrony prawnej lokatorom i czyniąc wyłom w zasadzie wolności zawierania umów tudzież w zasadzie dowolnego rozporządzania własnością, nie chciał posunąć tej ochrony poza konieczną potrzebę. Dlatego też ustawodawca nałożył na lokatora pewne obowiązki, których przekroczenie pozbawia go dobrodziejstw ustawy o ochronie lokatorów. Postępowanie jednej i drugiej strony powinno być rzetelne a wszelka szykana tak z jednej jak i z drugiej strony musi być zwalczana przez sądy i urzędy rozjemcze dla spraw najmu.

### Polityka mieszkaniowa i pokrewne ustawy.

Zadaniem polityki mieszkaniowej jest stworzenie warunków jak najracjonalniejszego używania istniejących mieszkań i dążenie do pomnożenia ilości tych mieszkań. Jednym z motywów obecnej ustawy jest umożliwienie właścicielom remontu starych budynków i zachęcenie do budowy nowych domów. Do tych celów zmierzają przepisy o podwyżce komornego, tudzież postanowienie art. 8 ust. 2, wyłączające nowe budynki z pod postanowień ustawy o ochronie lokatorów, tudzież ustaw o rekwizycji mieszkań. Wątpić należy, czy przepisy te przyczynią się do rozbudzenia ruchu budo-

wlanego. Wszakże w Małopolsce już za panowania dawnej ustawy nowe budynki wyłączone były zupełnie z pod przepisów o ochronie lokatorów, a ruch budowlany wcale się nie rozpoczął.

Rozwiązania tego trudnego problemu należy szukać w innej drodze. Przedewszystkiem pomoc Państwa jest tu konieczna. Usiłowania na tej drodze spostrzegamy w ustawie z dnia 1 sierpnia 1919 r. Dz. pp. Nr. 72, poz. 424. Ustawa ta powołuje osobny Państwowy Fundusz mieszkaniowy, a Komisja tego Funduszu ma za zadanie udzielania pożyczek zarządom komunalnym:

a) na zakup terenów, materiałów budowlanych lub ich wytworzenie, oraz na budowę domów z małemi taniemi mieszkaniami higienicznymi dla ludności niezamożnej w szczególności dla inwalidów wojennych, dla wdów i sierót po poległych wojskowych, oraz dla niezamożnych rodzin robotniczych i urzędniczych, obarczonych licznem potomstwem;

b) na pożyczki, jakie zarządy komunalne udzielać będą kooperatywom mieszkaniowym, organizacjom społecznym, instytucjom i osobom prywatnym na zakup terenów pod budowę i na budowę małych, tanich mieszkań higienicznych.

Komisja funduszu mieszkaniowego może także na cele pod a) przyznawać bezpośrednio pożyczki instytucjom państwowym, kooperatywom mieszkaniowym i organizacjom społecznym a nadto może udzielać tym instytucjom i organizacjom porękę na pożyczki zaciągane na powyższe cele w instytucjach kredytowych i ubezpieczeniowych a nawet u osób prywatnych. Na ten cel przeznaczyła ustawa Funduszowi mieszkaniowemu do końca roku 1919 kwotę 15 milionów marek, przewidując wstawianie corocznie w budżecie państwowym na te cele odpowiedniej kwoty. Warunki udzielania pożyczek są bardzo dogodne. Osobna instrukcja z d. 9 lutego 1920 Dz. p. p. Nr. 14 poz. 77 przepisuje sposób udzielania pożyczek, sposób budowy wreszcie sposób wypłaty i spłacania pożyczek.

Wspomnieć także należy o ustawie z d. 2 marca 1920 Dz. p. p. Nr. 24 poz. 143 o organizacji odbudowy technicznej miast i miasteczek, zapewniającej w szero-

kiej mierze pomoc państwową przy odbudowie zabudowań zniszczonych lub uszkodzonych wskutek wojny i o rozporządzeniu wykonawczem do tej ustawy z dnia 17 maja 1920 Dz. p. p. Nr. 43 poz. 264. Rozporządzenie to wymienia miejscowości, które uważa się za zniszczone przez wojnę.

Jakkolwiek wykonanie tych ustaw nie wiele postąpiło naprzód to jednak ustawy te należy uważać za punkt wyjścia racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Wszelkie jednak zamierzenia ustawodawcze w tym kierunku nie osiągną celu, jeżeli społeczeństwo samo nie będzie przyczyniać się do odbudowy ogólnogospodarczej. Dokąd nie ustanie obłądny taniec około złotego cielca, dokąd społeczeństwo nie przestanie wytwarzać fikcyjnych wartości przez obroty paskarskie, tworzenie efemerycznych przedsiębiorstw, obliczonych na spekulacje lub grę na zwyżkę kursu, dokąd nie ustają różnego rodzaju strejki w celu wymuszenia coraz to dalszej podwyżki płac, sprawa budowy nowych domów nawet przy pomocy państwowej nie ruszy z miejsca. Tylko praca wzmożona, praca realna i wytwórcza i jeszcze raz praca, może uzdrowić zwichnięte stosunki gospodarcze, podnieść i ustalić kurs marki polskiej w kraju i zagranicą i ustalić wartości realne będące podstawą kalkulacji przemysłu budowlanego. Gdy to nastąpi znikną wszelkie ograniczenia, krępujące wolny obrót i życie prawne a wraz z nimi zniknie także ustawa o ochronie lokatorów!

Wspomnieć wreszcie wypada o dalszych pokrewnych ustawach z dziedziny ustawodawstwa mieszkaniowego. Już wyżej zwróciliśmy uwagę na obowiązujący dotąd w b. zaborze rosyjskim dekret z dnia 16 stycznia 1919 Dzpp. N. 8 str. 116 o zapobieganiu brakowi mieszkań. Oprócz tego wydane zostały z datą 11 stycznia 1919 osobne „Przepisy o ustanowieniu Państwowego nadzoru mieszkaniowego“ ogłoszone w Dzienniku ustaw N. 7 pod poz. 110.

Ustawa o ochronie lokatorów nie zawiera przy-  
musu wynajmu mieszkań więc wedle ogólnych zasad  
prawnych wolno właścicielowi trzymać mieszkania pró-  
żne. Nieraz jednak interes państwowy wymaga, aby  
mieszkania nie stały próżne i wogóle, aby mieszkania  
służyły odpowiednim celom lub koniecznej potrzebie.  
Ustawodawstwo polskie zajęło się i tym problemem.

Należą tu więc przedewszystkiem ustawy o do-  
starczeniu mieszkań na potrzeby wojska, a to ustawa  
z dnia 8 kwietnia 1919 Dzpp. N. 31 poz. 262, do któ-  
rej odnosi się rozporządzenie z dnia 21 czerwca 1919  
ogłoszone w Monitorze N. 136 z r. 1919 i dodatkowe  
rozporządzenie wykonawcze z dnia 11 listopada 1919  
Dzpp. N. 91 poz. 493 tudzież ustawa z dnia 23 kwiet-  
nia 1920 Dzpp. N. 97 poz. 211, przedłużająca moc  
obowiązującą poprzedniej ustawy poz. 262/19 po dzień  
12 kwietnia 1921. Rozporządzeniem Rady Obrony Pań-  
stwa z dnia 22 września 1919 Dzpp. N. 92 poz. 609  
o dostarczeniu mieszkań na potrzeby wojska w b. dziel-  
nicy pruskiej; rozciągnięto moc obowiązującą ustawy  
z dnia 8 kwietnia 1919 Dzpp. N. 31 poz. 262 na zie-  
mie b. zaboru pruskiego z mocą obowiązującą do dnia  
12 kwietnia 1921.

Wobec dotkliwego braku mieszkań okazały się  
też konieczne osobne przepisy dla zapewnienia mieszkań  
urzędnikom i w ogóle pracownikom państwowym i lo-  
kali na pomieszczenie urzędów. Ustawa z dnia 27 wrze-  
śnia 1919 Dz. p. p. Nr. 92 poz. 498 nakłada na urzędy  
gminne obowiązek dostarczania odpowiednich mieszkań  
osobom, które dla wykonywania obowiązków publicz-  
nych muszą mieszkać w danej gminie. Ustawa ta poz-  
wala gminom rekwirować na ten cel, jak również na  
pomieszczenie urzędów państwowych, mieszkań próżno  
stojących niedostatecznie lub nieodpowiednio używanych.  
Do wykonania tej władzy odnosi się rozporządzenie  
wykonawcze Ministerstwa Zdrowia publicznego z dnia  
23 grudnia 1919 Dzpp. Nr. 3 z r. 1920 poz. 15.  
ustawą z dnia 15 lipca 1920 Dzpp. Nr. 60 poz. 371, prze-  
niesiono upoważnienia i obowiązki zastrzeżone w tej  
ustawie Ministerstwu Zdrowia publ. na Ministra Spraw  
wewnętrznych. — Minister Zdrowia publ. a obecnie Mi-

nister Spraw wewn. (ustawa poz. 371/20) może zarządzić iż w pewnej gminie wszelkie najmy i podnajmy mieszkań i innych pomieszczeń jakoteż odstąpienie praw najmu \*) mogą się odbywać jedynie za uprzednią zgodą gminy (urzędu do zajęcia przeznaczonego) pod rygorem, że niestosowanie się do tego przepisu będzie poczytane za obejście niniejszej ustawy. Rozporządzenia takie wydano dla gminy miasta Krasnegostawu N. Dzpp. 67 z r. 1920 poz. 458 tudzież dla Stanisławowa i Jasła z dnia 6 grudnia 1920 Dzpp. Nr. 117 poz. 773.

W związku z ustawodawstwem mieszkaniowym pozostaje rozporządzenie Rady ministrów z dnia 4 marca 1919 Dzpp. N. 24 poz. 239 dotyczące eksmisji w drodze administracyjnej osób i instytucji, zajmujących bez należytej podstawy prawnej pomieszczenia w gmachach państwowych.

Na tem zamyka się dotychczasowe ustawodawstwo polskie w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej.

\*) Obecnie w miejscowościach, w których istnieją urzędy rozjemcze dla spraw najmu, należy do tych urzędów zezwalenie na odstąpienie praw z umowy najmu trzecim osobom: art. 10 lit. f o ochronie lokatorów.

W Krakowie, w styczniu 1921.

*Dr. Józef Windokiewicz.*

## USTAWA

z dnia 18 grudnia 1920 r.

### o ochronie lokatorów

(ogłoszona w Dzienniku Ustaw Rzpltej P. Nr. 4 z r. 1921 pod poz. 19 dnia 12 stycznia 1921 r.)

#### CZĘŚĆ I.

##### Dopuszczalna podwyżka komornego.

**Art. 1.** Do najmu mieszkań, poszczególnych części mieszkań, lokalów na urzędy, szkoły, hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane, tudzież do najmu sklepów, lokalów handlowych i przemysłowych oraz pracowni stosują się przepisy poniżej wymienione.

**Art. 2** (1) Za podstawę do oznaczenia podwyżki komornego za oznaczone w art. 1 lokalności służyć ma komorne, płacone w czerwcu 1914 r. (podstawowe komorne). Wypuszczający w najem obowiązany jest udowodnić wysokość powyższego komornego.

(2) Przy oznaczaniu komornego, obliczonego pierwotnie w rublach, 100 rubli równa się 216 mk., zaś komornego, obliczonego w koronach — 100 koron równa się 100 mk.

**Art. 3.** Podwyżka komornego za mieszkania do 6 pokoiów włącznie i lokale na szkoły i urzędy nie może przekraczać 100% podstawowego komornego, zaś za mieszkania powyżej 6 pokoiów 150%, dalej za lokale na hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane — 200% podstawowego komornego, wreszcie za sklepy, lokale handlowe i przemysłowe oraz pracownie, niepołączone z mieszkaniami — 300% podstawowego komornego.

**Art. 4.** Za wkłady, które nie są konieczne do utrzymania mieszkania w stanie do użytku zdatnym, a poczynione są na żądanie biorącego w najem, wolno umówić w granicach rzeczywistych wydatków podwyższenie stawek (art. 2 i 3) ponad oznaczoną normę.

**Art. 5.** (1) Tytułem dalszej podwyżki komornego właściciele domów mogą pobierać od lokatorów wrażliwe opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonej w stosunku do komornego zwyczajki rzeczywistych, ponad normy z czerwca 1914 r., wydatków, a to:

- a) w całości za opłaty gminne od dostarczania wody, od kanałów, od dostarczania światła dla sieni, schodów, korytarzy i t. p. lokalności, wreszcie od wywozu śmieci;
- b) w miejscowościach, nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych lub oświetleniowych, tudzież w domach, z takimi urządzeniami niepołączonych, również w całości za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń asenizacyjnych, za wywóz nieczystości kloacznych i śmieci i za oświetlenie wymienionych w tym artykule pod a) lokalności;
- c) w całości za czyszczenie głównych przewodów kominowych;
- d) w połowie za wydatki na wynagrodzenie stróża, jednak bez wliczania w nie wartości dostarczonego stróżowi mieszkania.

(2) Właściciele obowiązani są wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu wykazy z oznaczeniem wysokości wszystkich wymienionych w ust. 1 ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 r., jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych lokali, sumy przypadającej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z udziału na poszczególnych lokatorów.

(3) Powyższe opłaty należy uiszczać wraz z komornem.

(4) Za ogrzewanie i oświetlanie mieszkań, tudzież za dostarczanie wody ciepłej z własnych urządzeń centralnych właściciele nieruchomości mogą pobierać opłaty dodatkowe w wysokości wydatków rzeczywistych, przy-

padających na dane mieszkania. Przy obliczaniu dopuszczalnej wedle art. 3 podwyżki komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8<sup>o</sup>%, jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.

**Art. 6.** (1) Za przedmiot najmu, który biorący w najem w całości lub w części odnajmuje dalej bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które za całość lub odpowiednią część nie przekracza komornego, płaconego przez biorącego w najem.

(2) Przy odnajmie może być komorne, płacone przez odnajmującego (sublokatora) lub jego poprzednika, podwyższone tylko w takim stosunku, w jakim komorne biorącego w najem w sposób, tą ustawą dozwolony (art. 2, 3, 4, 5), podwyższone zostało.

(3) Za dostarczenie odnajmującemu urządzenia domowego wolno umówić odpowiednie wynagrodzenie w wysokości co najwyżej 100<sup>o</sup>% komornego, przypadającego za ubikację odnajętą. Za dalsze świadczenia wolno umówić tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie.

**Art. 7.** (1) Jeżeli wypuszczający w najem po wybuchu wojny zniżył komorne, wolno je podnieść do pierwotnej umownej wysokości.

(2) Jeżeli wypuszczający w najem udowodnił, że komorne, płacone w czerwcu 1914 r., nie odpowiadało ówczesnym przeciętnym cenom, wówczas wolno je podnieść do tejże wysokości.

(3) Kwota podwyższonego w ten sposób komornego może być podstawą dalszej podwyżki w myśl art. 2, 3, 4 i 6.

**Art. 8.** (1) Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty, wolno przy pierwszym po wejściu w życie tej ustawy wynajęciu umówić takie komorne, jakie odpowiada przeciętnym w chwili najmu płaconym cenom.

(2) Do domów na obszarach b. dzielnic rosyjskiej i pruskiej, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1919 r. i do domów na obszarze b. dzielnicy austriackiej, dla których udzielono lub udzieli się kon-

sensu budowlanego po dniu 27 stycznia 1917 r., przepisy tej ustawy nie mają zastosowania. Do domów tych w przeciągu lat 10 od daty ogłoszenia niniejszej ustawy nie mają również zastosowania: ustawa o dostarczaniu mieszkań na potrzeby wojska (Dz. Pr. z 1919 r. Nr. 31, poz. 262 i Dz. Ust. z 1920 r. Nr. 37, poz. 211), tudzież ustawa o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. Nr. 92, poz. 498).

(3) Ustawa ta nie stosuje się także do budynków, które nabył na własność Skarb Państwa Polskiego. Wszystkie umowy najmu i dzierżawy, dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się z mocy prawa z dniem zawarcia odnośnego aktu nabycia, a biorący w najem powinni przedmiot najmu, względnie dzierżawy, opróżnić po poprzednim ustawowem wypowiedzeniu i po dostarczeniu im mieszkań przez gminę, która w tym celu może korzystać z postanowień ustawy o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. Nr. 92, poz. 498).

**Art. 9.** (1) O ile umówione komorne lub wynagrodzenie przekracza granice, w poprzednich przepisach określone, umowa jest nieważna w części, dotyczącej wysokości komornego i opłat dodatkowych.

(2) Zabronione i nieważne są umowy, w których biorący w najem za to, iż jego poprzednik opuści przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się uiszczyć wynagrodzenie, przekraczające miarę, w takim obrocie przyjętą. To samo odnosi się do umów, w których wypuszczający w najem lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłymi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

(3) Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się z góry zrzekać. Powództwo przedawnia się w ciągu jednego roku.

### Ograniczenie prawa wypowiedzania i przedłużanie umów najmu o oznaczonym czasie trwania.

**Art. 10.** (1) Oprócz wypadków wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z winy biorącego w najem, przewidzianych w dzielnicowych ustawach cywilnych, wypuszczający w najem może najem wypowiedzieć, jak również korzystać z postanowień tych ustaw o ustaniu najmu bez wypowiedzenia tylko wtedy, jeśli istnieją ku temu ważne przyczyny.

(2) O tem, co w każdym poszczególnym wypadku należy uważać za ważną przyczynę, orzekają, przy uwzględnieniu interesu biorącego w najem, sądy lub urzędy rozjemcze dla spraw najmu w miarę tego, której z tych władz przypadło rozstrzygnięcie danej sprawy.

(3) Za ważną przyczynę należy między innymi uważać:

- a) jeżeli biorący w najem zalega z zapłatą komornego poza termin dodatkowy, zwyczajem miejscowym przyjęty lub dotąd jemu udzielany;
- b) jeżeli biorący w najem nie godzi się na podwyższenie komornego przez ustawę dozwolone (art. 2, 3, 4, 5) lub na podniesienie go do pierwotnej wysokości (art. 7);
- c) jeżeli biorący w najem przez uporczywe lub rażące przekraczanie obowiązującego porządku domowego, albo przez swe bezwzględnie nieprzyzwoite i wogóle nienależyte zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu, lub porządek w domu ciężko zakłóca; z zachowaniem się biorącego w najem stoi narówni zachowanie się osób, przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choćby mu to było możliwem, zaradzić zaniedbał;
- d) jeżeli wypuszczający w najem przedmiotu najmu, który już przedtem był przeznaczony do pomieszczenia robotników, lub wogóle pracowników własnego przedsiębiorstwa, albo służył samemu wypuszczającemu w najem, jako sklep lub pracownia — na ten sam cel, lub dla rozszerzenia

własnego przedsiębiorstwa koniecznie i zaraz potrzebuje;

- e) jeżeli biorący w najem przedmiot najmu w całości lub w części z urzędzeniem, lub bez tegoż oddał komu innemu w odnajem lub ustąpił za wynagrodzenie nadmiernie wysokie w porównaniu z komornem, jakie sam płaci;
- f) jeżeli biorący w najem po wejściu w życie tej ustawy prawa z umowy najmu w całości, bez zgody wypuszczającego w najem innemu odstąpił; w braku zgody wypuszczającego w najem, będzie biorący w najem uprawniony domagać się rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego dla spraw najmu lub sądu, które to władze przy uwzględnieniu okoliczności, przez obie strony przytoczonych, mogą biorącemu w najem zezwolić na odstąpienie praw najmu w całości lub części; rozstrzygnięcie to nie ulega zaskarżeniu;
- g) jeżeli przedmiot najmu potrzebny jest na szkołę, w tym wypadku biorący w najem winien przedmiot najmu opróżnić po dostarczeniu odpowiedniego mieszkania przez gminę, która w tym celu może korzystać z postanowień ustawy o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r., Nr. 92, poz. 498).

(4) W razie sporu ma wypuszczający w najem wykazać, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązanie najmu domagano się z przyczyny, iż biorący w najem wzbraniał się podwyższyć komorae do granicy dozwolonej (art. 2, 3, 4, 5, 6 i 7), a następnie, skoro urząd rozjemczy dla spraw najmu lub sąd uzna dopuszczalność podwyższenia, sam bezwzględnie oświadczy, że na podwyższenie się godzi — rozwiązanie należy uchylić; obowiązek biorącego w najem do zwrotu kosztów sporu zostaje nienaruszony.

(5) Nieważne jest wszelkie, zastrzeżone w umowie najmu lub w dodatkowych umowach, całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez biorącego w najem praw, z tego artykułu mu przysługujących.

## CZEŚĆ II.

### Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu.

**Art. 11.** (1) Urzędy rozjemcze dla spraw najmu będą utworzone w tych miastach i miejscowościach fabrycznych, które przy ostatnim spisie ludności miały ponad 20.000 mieszkańców. W innych gminach można je utworzyć na żądanie, wyrażone uchwałą rady gminnej. W miarę potrzeby można w jednej miejscowości utworzyć kilka urzędów.

(2) Koszty, połączone z utworzeniem i działalnością tych urzędów, ponosi gmina.

**Art. 12.** (1) Przewodniczącego urzędu i jego zastępcę mianuje, o ile możliwości z pośród osób, mających wykształcenie prawnicze, prezes sądu okręgowego. Resztę członków mianuje tenże prezes na przedstawienie naczelnika (burmistrza) gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa tych członków musi być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów (art. 15 ust. 1).

(2) Godności przewodniczącego, zastępcy i członków są honorowe; mają oni jednak prawo do zwrotu wydatków, wyłożonych gotówką; oprócz tego tym, którzy żyją z zarobku, można przyznać wynagrodzenie z funduszy gminnych.

(3) Członkowie urzędu składają na ręce prezesa sądu, lub sędziego przez niego wyznaczonego, przyrzeczenie, że będą gorliwie i bezstronnie pełnili swój urząd i dochowają tajemnicy urzędowej.

**Art. 13.** Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie: kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i żyjący z płacy dziennej, albo tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie władza, która członka mianowała.

**Art. 14.** (1) Uchylających się od przyjęcia godności członka urzędu mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, należy skazać na grzywnę do wysokości 5.000 mk.

(2) Członków urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóź-



nają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, należy za każdym razem skazać na grzywnę do 5.000 mk. W razie późniejszego należytego usprawiedliwienia się — można grzywny uchylić lub zniżyć. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

(3) Rozstrzygnięcia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

**Art. 15.** (1) Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach 3 członków, w których skład wchodzi: przewodniczący lub jego zastępca i po 1 ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów. Jeśli przedmiotem sporu jest lokal handlowy, przemysłowy, pracownia lub sklep, ławnikiem z koła lokatorów musi być osoba, należąca do kupców, przemysłowców, albo rękodzielników, nie posiadających lokali we własnych domach, lub przynajmniej ze stosunkami odnośnymi dobrze obeznana. Drogą rozporządzenia należy zapewnić, aby na liście członków urzędu rozjemczego dla spraw najmu znajdowała się zawsze wystarczająca ilość ławników z kół handlowo-przemysłowych.

(2) Rozstrzygnięcie należy wygotować najdalej w ciągu 3 dni na piśmie z krótkim uzasadnieniem i na żądanie doręczyć stronom.

(3) Rozprawy urzędu są jawne. Na zgodny wniosek stron należy jawność wykluczyć. Publiczne ogłoszenie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

**Art. 16.** (1) Jeżeli zażądano rozstrzygnięcia urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że nie stawienie się nie wstrzyma rozprawy, ani rozstrzygnięcia. Rozprawę należy przeprowadzić o ile możliwości w ciągu dni 8 od podania wniosku.

(2) Wezwani obowiązani są stawić się osobiście, albo wysłać do rozprawy zastępcę, ze stanem sprawy zupełnie obeznanego. Strony i ich zastępcy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień, przez urząd żądanych.

(3) Urząd może przedsięwziąć wszelkie dochodzenia do rozstrzygnięcia potrzebne, w szczególności

wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

(4) Urząd nakłada grzywny do wysokości 5.000 mk. za każde nie stawienie bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia przez nie wyjaśnień i dowodów. Wykonanie powyższych orzeczeń urzędu rozjemczego należy do władz policyjnych. Od orzeczenia karnego urzędu rozjemczego służy w terminie 14-dniowym od dnia zawiadomienia o jego treści odwołanie się do prezesa sądu okręgowego, którego decyzje są ostateczne. Powyższe grzywny wpływają do kasy komunalnej.

(5) Wszystkie władze i urzędy winny udzielać urzędowi rozjemczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

**Art. 17.** (1) Właściwy urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga na wniosek wypuszczającego, lub biorącego w najem o tem, czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w tej ustawie ustalonym.

(2) Jeżeli obie strony poddały się orzecznictwu powyższego urzędu, rozstrzygnięcia te są ostateczne i nie ulegają zaskarżeniu; mogą być jednak na wniosek jednej ze stron w każdej chwili zmienione ze skutecnością dla nowego terminu płatności komornego. Wnioski o zmianę rozstrzygnięcia, nie oparte na nowych okolicznościach faktycznych, może urząd odrzucić bez rozprawy.

(3) Wypuszczającemu w najem, lub lokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już wniesione do sądu, poddać rozstrzygnięciu tego urzędu, który ma postąpić według powyższych zasad.

(4) Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzecznictwu jego za zgodą obydwóch stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach — po upływie terminu, wskazanego w ustępie 5. W razie potrzeby przymusowego wykonania rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego przedstawi strona zainteresowana

poświadczony wypis rozstrzygnięcia urzędu sądowi, który byłby właściwym dla rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego, względnie celem uzyskania dozwoleń egzekucji.

(5) Z wyjątkiem spraw, poddanych orzeczenictwu urzędu rozjemczego za zgodą obojdwóch stron, rozstrzygnięcia tegoż urzędu, wydane na wniosek jednej tylko ze stron, mogą być uchylone przez właściwy sąd na żądanie strony interesowanej, postawione w drodze powództwa w przeciągu 2 tygodni od daty rozstrzygnięcia.

**Art. 18.** (1) Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy podwyższenia komornego w myśl art. 2, 3, 5 ust. 1 i art. 6 jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju w myśl art. 4, 5 ust. 4 i art. 7 odpowiednie lub nie — natenczas sąd, jeżeli niema jeszcze w tym przedmiocie rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego dla spraw najmu (art. 17), wstrzyma postępowanie i zażąda takiego rozstrzygnięcia. Po jego nadejściu należy podjąć postępowanie z urzędu.

(2) Moc dowodową takiego rozstrzygnięcia należy oceniać wedle przepisów art. 17.

(3) Jeżeli w danej miejscowości niema urzędu rozjemczego dla spraw najmu, przeprowadza odnośne ustalenia właściwy sąd w toku sporu.

### Uwolnienie od należitości.

**Art. 19.** Postępowanie przed urzędami rozjemczymi dla spraw najmu wolne jest od opłaty stempli. Strona interesowana ponosi jednak koszty postępowania, tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu oraz od wydawanych dokumentów. Wysokość powyższych opłat określa gmina z tem zastrzeżeniem, że nie mogą być one wyższe od odnośnych opłat sądowych. Urząd rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat, może również zasądzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegranej na rzecz strony wygrywającej.

### CZĘŚĆ III.

#### Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych, rezerwistów b. armji rosyjskiej, tudzież dla osób wojskowych b. armji austrijacko-węgierskiej.

**Art. 20.** (1) W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno lub dwuizbowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić eksmisję na czas do 3 miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności, od niego niezawisłych, pozostaje bez pracy.

(2) W tym celu sąd ma prawo zbierać dowody z urzędu. Brak pracy dla pozwanego można stwierdzić przez odpowiednie zaświadczenie właściwego państwowego urzędu pośrednictwa pracy.

(3) Udzielając zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy, tudzież zarząd gminny, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

**Art. 21.** Pozwany, który na wezwanie państwowego urzędu pośrednictwa pracy nie przyjmie ofiarowanego mu zajęcia, traci prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego.

**Art. 22.** (1) Osoby, pozostające ongiś w b. armji rosyjskiej oraz ich rodziny, które, korzystając z postanowień ukazu imiennego z 13 września 1914 r. (Zb. Pr. i Rozp. Nr. 258 z 18 września 1914 r, poz. 2383) o ulgach w sprawach cywilnych i karnych, dla osób pozostających w czynnej armji i flocie, zatrzymały dotychczasowe swe mieszkanie, a nie płacą komornego nie mogą na tej zasadzie (art. 10, ust. 3 p. a.) być usunięte z tych mieszkań, jeżeli w braku innej umowy będą opłacały komorne bieżące, przynajmniej od dnia 1 października 1919 r. począwszy. Poza tym wyjątkiem stosują się do tych osób i rodzin przepisy niniejszej ustawy, w szczególności przepisy o moratorium dla pozostających bez pracy.

(2) Komorne, zaległe po dzień 30 września 1919 r. włącznie, należne od osób i rodzin, określonych w ust. 1, nie może być przedmiotem powództwa, o ile chodzi o mieszkania jedno lub dwuizbowe; jeżeli zaś

idzie o mieszkania większe i zachodzą okoliczności, godne uwzględnienia, może sąd kwotę zaległego komornego zniżyć do połowy. Ulgi powyższe nie mają atoli zastosowania, jeżeli biorący w najem lub jego rodzina z podnajmu mieszkania pobierali stosunkowo znaczny dochód, sami zaś komornego przynajmniej w miarę możliwości nie płacili.

(3) Przepisy powyższe mają odpowiednie zastosowanie do osób, które uważane były za osoby wojskowe b. armji austro-węgierskiej i za osoby z niemi narówni postawione w myśl § 1 rozporządzenia cesarskiego z dn. 29 lipca 1914 r. (Dz. u. p. Nr. 178) aż do upływu 3 miesięcy od dnia, w którym odnośnie do nich ustał powód, przytoczony w § 3, ust. 2 tegoż rozporządzenia.

(4) Postanowienia ustępu 1 i 2 nie stosują się do spraw prawomocnie osądzonych i do eksmisji już dokonanych.

#### CZEŚĆ IV.

##### Postanowienia karne.

**Art. 23.** (1) Kto, celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym dla spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obejść się stara, do takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny, karany będzie sądownie grzywną go wysokości 10.000 mk. albo aresztem do 6 miesięcy. Obie te kary można nałożyć równocześnie.

(2) Żądanie i pobieranie komornego lub innych wynagrodzeń, albo świadczeń ponad normy, w tej ustawie ustalone, podlega ukaraniu wedle przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej.

#### CZEŚĆ V.

##### Postanowienia przejściowe.

**Art. 24.** (1) Ustawa ta wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Równocześnie tracą moc: ustawa z dnia 28 czerwca 1919 r. o ochronie lokatorów, (Dz. Pr. Nr. 52, poz. 335) rozporządzenie austriackiego ministra sprawie-

dliwości i ministra opieki społecznej z dnia 26 października 1918 r. o ochronie lokatorów (Dz. u. p. Nr. 381), wreszcie rozporządzenie Tymczasowego Komitetu Rządzącego we Lwowie z dnia 25 grudnia 1918 r. o ochronie lokatorów l. 31 Pr.

**Art. 25.** W b. dzielnicy austriackiej biorący w najem nie może żądać zniżki komornego, określonego przed wejściem w życie niniejszej ustawy, chociażby wysokość tego komornego przekraczała normy, dopuszczalne w niniejszej ustawie, jeżeli ona leżała w granicach obowiązujących tam dotychczas przepisów.

**Art. 26.** Przewidziane w niniejszej ustawie normy podwyżek można zastosować najwcześniej od 1 stycznia 1921 roku, a to również i do wszelkich, nawet hipotecznie zabezpieczonych umów, zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy. Wypuszczający w najem może jednak odnośnie do umów, zawartych na dłuższy niż miesięczny okres czasu, i do najmów bezterminowych stosować przewidziane w niniejszej ustawie normy podwyżek od 1 stycznia 1921 r. tylko wtedy, jeżeli w ciągu dni 30 po ogłoszeniu tej ustawy biorącemu w najem doręczył piśmienne zawiadomienie o podwyżce.

**Art. 27.** Ustawa niniejsza obowiązuje w b. dzielnicach rosyjskiej i austriackiej.

**Art. 28.** W b. dzielnicy pruskiej obowiązuje art. 1 do 9, art. 17, 19, i 26 niniejszej ustawy z następującymi zmianami:

- (1) Art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie następujące: Jeżeli wypuszczający w najem dostarcza oświetlenia, ogrzania, lub ciepłej wody z własnych urządzeń centralnych, natenczas obowiązują następujące przepisy:

Wynagrodzenie za oświetlanie, ogrzewanie i ciepłą wodę oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane ubikacje w stosunku do ich pojemności. Z komornego, zawierającego także wynagrodzenie za powyższe świadczenia, skreśla się dla mieszkań 10%, o ile kontrakty najmu zostały zawarte przed dn. 1 października 1918 r., zaś

15%, o ile kontrakty zostały zawarte po 30 września 1918 r.; dla lokali handlowych i przemysłowych skreśla się 5%.

Na 1 października wypuszczający w najem może żądać zaliczki, nie przekraczającej 50% domniemanych kosztów opalania pieców centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25%. Ostateczne obliczanie kosztów następuje najpóźniej 1 maja według ksiązek i dowodów, które wypuszczający w najem na żądanie biorącego w najem niezwłocznie winien przedłożyć.

Biorącemu w najem przysługuje ciepła woda tylko w jednym dniu tygodnia.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu orzeka, czy biorącemu w najem w razie niedostatecznego ogrzewania lub dostarczania ciepłej wody przysługuje prawo wypowiedzenia kontraktu bez względu na termin wypowiedzenia.

(2) Art. 17 otrzymuje brzmienie następujące:

Właściwy urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga na wniosek wypuszczającego lub biorącego w najem o tem czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w tej ustawie ustalonym, oraz wydaje orzeczenia w sprawach, przedłożonych na podstawie art. 9 ustawy z 18 grudnia 1919 r. o ochronie lokatorów w b. dzielnicy pruskiej.

Wypuszczającemu w najem lub lokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już wniesione do sądu, poddać rozstrzygnięciu urzędu, który ma postąpić według powyższych zasad.

Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzecznictwu jego za zgodą obydwóch stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach — po upływie terminu, wskazanego w ustępie 4,

Z wyjątkiem spraw poddanych orzecznictwu urzędu rozjemczego za zgodą obydwóch stron,

wolno stronie interesowanej od rozstrzygnięć odwołać się w przeciągu dwóch tygodni od daty rozstrzygnięcia do sądu okręgowego, w którego obwodzie rozstrzygający urząd rozjemczy ma swą siedzibę. Rozstrzygnięcia sądu okręgowego są ostateczne.

**Art. 29.** Uchyła się art. 2—8, 10 i 14 ustawy z dnia 18 grudnia 1919 r. o ochronie lokatorów w b. dzielnicy pruskiej (Dz. Ust. Nr. 98, poz. 516).

**Art. 30.** Wykonanie tej ustawy powierza się Ministrom: Sprawiedliwości, Spraw Wewnętrznych i Zdrowia Publicznego, a w b. dzielnicy pruskiej Ministrowi teje b. Dzielnicy Pruskiej w porozumieniu z powyższymi ministrami. Minister b. Dzielnicy Pruskiej ogłosi ustawę w redakcji, uwzględniającej powyższe zmiany. Ministrów tych upoważnia się również do wydania i ogłoszenia rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego dla spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego upędu, spokoju i powagi rozpraw.

Marszałek: *Trąmpczyński* m. p.

Prezydent Ministrów: *Witos* m. p., Minister sprawiedliwości: *St. Nowodworski* m. p., Minister spraw wewnętrznych: *L. Skulski* m. p., Minister Zdrowia publicznego: *Chodźko* m. p., Minister b. Dzielnicy Pruskiej: *W. Kucharski* m. p.

## Przykład rozliczenia podwyżki komornego dla Krakowa.

### TABELA ROZLICZENIA

podwyższonego komornego z realności Nr. .... ul. ....

a) Komorne miesięczne, według wysokości płaconej w czerwcu 1914 r.

Mieszkania parterowe:

Nr. 1.	zajmowane przez p. A.	100
Nr. 2.	„ „ p. B.	80
Nr. 3.	sklep zajmowany przez p. B.	240

I. Piętro:

Nr. 4.	zajmowane przez właściciela	120
Nr. 5.	„ „ p. C.	150

II. Piętro:

Nr. 6.	zajmowane przez p. E.	100
Nr. 7.	„ „ p. F.	120

Razem . . . 910

b) Podatek gminny czynszowy, płacony przez lokatorów wraz z komornem wynosił w czerwcu 1914 r. 4% komornego.

c) Podatek wodociagowy płacony przez lokatorów wraz z komornem wynosił w czerwcu 1914 r. 5% komornego.

d) Wydatki miesięczne wedle norm z czerwca 1914 r. wynoszą:

za oświetlenie sieni i klatki schodowej	3·40
za wywóz śmieci	3·—
za czyszczenie przewodów kominowych	7·60
połowa wynagrodzenia stróża	36·—

Razem . . . 50·—

Od 1. stycznia 1921 wynosić będzie podstawowe komorne po potrąceniu opłacanych przez lokatorów podatków 9%-owych wraz z dozwoloną podwyżką ustawową ad 1), 2), 4), 5), 6) i 7): 100%, zaś ad 3): 300% za mieszkania:

Nr. 1.	100	—	9	×	2	. . . . .	182·—
Nr. 2.	80	—	7·2	×	2	. . . . .	145·60
Nr. 3.	240	—	21·6	×	4	. . . . .	873·60
Nr. 4.	120	—	10·8	×	2	. . . . .	218·40
Nr. 5.	150	—	13·5	×	2	. . . . .	273·—
Nr. 6.	100	—	9	×	2	. . . . .	182·—
Nr. 7.	120	—	10·8	×	2	. . . . .	218·40

Razem . . . 2093·—

Podatek czynszowy wynosi obecnie 10%, zaś podatek wodociagowy 20% komornego, zatem razem 30%. Podatek ten w stosunku do komornego wynosi od mieszkań:

Nr. 1.	. . . . .	54·60
Nr. 2.	. . . . .	43·68
Nr. 3.	. . . . .	262·08
Nr. 4.	. . . . .	65·52
Nr. 5.	. . . . .	81·90
Nr. 6.	. . . . .	54·60
Nr. 7.	. . . . .	65·52

Razem 627·90

Miesięczne wydatki według obecnych cen wynoszą:

za oświetlenie sieni i schodów	. . . . .	79
za wywóz śmieci	. . . . .	10
za czyszczenie głównych przewodów kominowych	. . . . .	65
połowa należności stróża	. . . . .	146

Razem . . . 300

Nadwyżkę wydatków 300—50 t. j. 250 rozkłada się w stosunku do wysokości komornego na mieszkania:

Nr. 1. . . . .	21·74
Nr. 2. . . . .	17·39
Nr. 3. . . . .	104·35
Nr. 4. . . . .	26·09
Nr. 5. . . . .	32·60
Nr. 6. . . . .	21·74
Nr. 7. . . . .	26·09
Razem . . . . .	250·—

Komorne od 1. stycznia 1921 wynosić będzie miesięcznie za mieszkania:

Nr. 1 = 182·— + 54·60 + 21·74 = 258 Mk.	34 f.
Nr. 2 = 145·60 + 43·68 + 17·39 = 206	„ 67 „
Nr. 3 = 873·60 + 262·08 + 104·35 = 1240	„ 03 „
Nr. 4 = 218·40 + 65·52 + 26·09 = 310	„ 01 „
Nr. 5 = 273·— + 81·90 + 32·60 = 387	„ 50 „
Nr. 6 = 182·— + 54·60 + 21·74 = 258	„ 34 „
Nr. 7 = 218·40 + 65·52 + 26·09 = 310	„ 01 „
Razem: 2093·00 + 627·90 + 250·00 + 2970	Mk. 90 f.

zatem w zaokrągleniu za mieszkania:

Nr. 1: 258 Mk., Nr. 2: 206 Mk., Nr. 3: 1240 Mk.,
Nr. 4: 310 Mk., Nr. 5: 387 Mk., Nr. 6: 258 Mk.,
Nr. 7: 310 Mk.

UWAGA: Tabelę rozliczenia należy wywiesić w bramie domu w miejscu widocznym i przed dniem II. lutego b. r. doręczyć każdemu lokatorowi zawiadomienie o wysokości podwyżki. W razie spóźnienia się z zawiadomieniem nie można liczyć podwyżki od 1. stycznia 1921, lecz dopiero od dnia płatności najbliższej raty komornego.

### Objaśnienie i uzasadnienie przykładu.

Nowa ustawa o ochronie lokatorów stawia nas przed trudnym zadaniem. Właściciel zapytuje, w jaki sposób ma obliczyć wzrost wydatków, aby nie stanąć w sprzeczności z postanowieniem karnem art. 23,

ustępu 2, a co najmniej ustępu 1, lokator znów żąda odpowiedzi na pytanie, o jaki procent ma płacić wyższe komorne?

Otóż ustawa pozwala właścicielowi pobierać od lokatorów wzrastające opłaty dodatkowe w wysokości z rozłożonej w stosunku do komornego zwyżki rzeczywistych, ponad normy z czerwca 1914 r., wydatków, wymienionych ściśle, a nie przykładowo w art. 5 ustawy.

Ustawa nie ma na myśli wydatków, które właściciel poniósł rzeczywiście w czerwcu 1914, gdyż byłoby rzeczą przypadku, czy i jakie wydatki poniósł właściciel w czerwcu 1914 r. i właściciel, nie prowadzący dokładnych rachunków, nie byłby w stanie ich wykazać. Zresztą niektóre należności płaci się kwartalnie, inne zaś w dłuższych terminach.

Ustawa ma na myśli **normy** wydatków, a więc ceny jednostkowe, płacone w czerwcu 1914.

Przeciętne wydatki miesięczne należy więc obliczyć raz wedle cen jednostkowych z czerwca 1914 r., a drugi raz wedle obecnych cen.

Jeżeli cena jednostkowa za światło elektryczne (oświetlenie sieni, schodów i t. p.) wynosiła w czerwcu 1914 roku 60 fen. \*) za kilowat, a miesięcznie zużywa się przeciętnie 4 klw., to opłata za światło według norm z czerwca 1914 wynosiłaby miesięcznie z doliczeniem należności za zegar 3 Mk. 40 f., według zaś norm obecnych po 18 Mk. za kilowat i za zegar 7 Mk. będzie wynosić 79 Mk. Jeżeli wywóz śmieci kosztował w czerwcu 1914 r. 30 f. a obecnie kosztuje 1 Mk. za skrzynkę, to licząc przeciętnie w miesiącu 10 skrzynek, kosztowałby w czerwcu 1914 r. 3 Mk., obecnie zaś kosztuje 10 Mk. miesięcznie. Jeżeli czyszczenie przewodów kominowych kosztowało w II półroczu 1914 r. 45 Mk. 60, a obecnie kosztuje półrocznie 390 Mk. — to wydatek ten wynosił według normy z czerwca 1914: 7 Mk. 60 f., obecnie zaś 65 Mk. \*\*).

\*) Wedle art. 2. przyjmuje się stosunek Kor. 100 = 100 Mk.

\*\*\*) W Krakowie ponoszą należności za wywóz nieczystości tylko właściciele domów, niepołączonych z kanałami.

Połowę wynagrodzenia stróża uwzględnia się bez wliczenia dostarczonego mu mieszkania. Należy je wstawić do rozliczenia raz w wysokości z czerwca 1914 r., drugi raz w obecnej wysokości.

Statut miasta Krakowa (§ 60) zatwierdzony ustawą krajową, pozwala pobierać gminie m. Krakowa podatek gminny od czynszów lub wartości czynszowych, który mają ponosić lokatorowie lub używający mieszkania (a więc także właściciele od swych mieszkań). Podatek ten, procentowo oznaczony, ściąga właściciel wraz z czynszem i odpowiada za niego, z prawem regresu do swych lokatorów. Podatek ten, jako stojący poza ramami ustawy o ochronie lokatorów, winien ponosić lokator i płacić go wraz z czynszem.

Oplatę wodociągową, a raczej podatek wodociągowy na pokrycie kosztów, połączonych z zaprowadzeniem wodociągu miejskiego, jego utrzymaniem i administracją, pobiera gmina w stosunku procentowym do czynszów, od lokatorów, względnie używającego mieszkania, za pośrednictwem właściciela, a to na zasadzie ustawy krajowej z dnia 12 sierpnia 1899 L. 94 dz. ust. kr. (§§ 6 i 9). Właściciel odpowiada także za ten podatek i ma regres do lokatora.

Za dostarczoną wodę do pewnej ilości, oznaczonej przez gminę, konsument nie płaci żadnych innych opłat. Także i ten podatek stoi właściwie poza ramami ustawy o ochronie lokatorów; ponosi go zasadniczo lokator. Atoli gdyby nałożono osobną opłatę za dostarczoną wodę, to opłatę tę wedle art. 5 ustawy, ma ponieść lokator, (o ile jest wyższa od normy w roku 1914), a sposób obliczenia będzie taki, jak przy obliczeniu opłaty za światło w naszym przykładzie.

**Żadnych zresztą podatków, t. j. podatków, do ponoszenia których lokator z mocy osobnych ustaw nie jest obowiązany, nie wolno przenosić na lokatora.**

Sposób obliczenia podatków, obciążających z mocy ustawy lokatora a nie właściciela, będzie inny, aniżeli sposób obliczenia opłat i wydatków wymienionych w art. 5.

Podatki te, jako pozostające **poza ramami ustawy** o ochronie lokatorów, potrąci się od komornego płaconego w czerwcu 1914 (w naszym przykładzie 9%) i dopiero po odliczeniu tych podatków podwyższy się podstawowe komorne o procent w artykule 3 ustawy dozwolony. Od podwyższonego w ten sposób komornego policzać się będzie podatki gminne, czynszowy i wodociągowy **w całości w obecnym stosunku procentowym.**

Wzór przez nas podany odnosić się może i do innych miejscowości, dla których nie wydano osobnych wskazówek. Gdzie istnieją procentowe opłaty np. od kanałów, za dostarczanie wody, obliczy się je w podobny sposób, jak opłatę za światło.

Przez potrącenie sumy wydatków, obliczonych według norm z czerwca 1914 od sumy wydatków według obecnych stawek, otrzymamy różnicę, przychodzącą do rozdzielenia między lokatorów w stosunku do przypadającego na nich komornego. Różnicę tę mnoży się więc przez wysokość komornego, przypadającego na lokatora, a następnie dzieli się iloczyn przez ogólną sumę komornego z odnośnego domu, do której dolicza się także wartość użytkową mieszkania, zajmowanego przez właściciela.

W naszym przykładzie ogólna podwyżka komornego, łącznie z wydatkami i podatkami lokatorskimi wynosi około 160%. Procent ten nie będzie dla każdego domu jednakowy, gdyż zależeć będzie oczywiście od wysokości wydatków (od wysokości wynagrodzenia stróża) i od ilości lokatorów.

Sposób obliczenia nastęrczy nieraz trudności i obliczenie nie zawsze może być całkiem ściśle. Zamiarem jednak ustawodawcy nie było chronić lokatora, aby ten nie poniósł przypadkowo wydatku o jakie kilka fenigów lub kilka marek wyższego i dawać w ten sposób sposobność do szykan. Od dobrej woli stron będzie też zależeć gładkie rozliczenie komornego. Niedokładności nie powinny być wielkie a drobne różnice nie powinny dawać powodu do zatrudniania urzędów rozjemczych i sądów drobnymi sprawami. Lokatora chroni zresztą dostatecznie przepis art. 9 i może on domagać się każ-

dej chwili zredukowania wygórowanego komornego a nawet zwrotu niesłusznie nadpłaconej kwoty, które to roszczenie przedawnia się dopiero po roku po dokonanej zapłacie. W razie zaś wypowiedzenia mieszkania w myśl ust. 3 lit. b. art. 10, może lokator ubezwładnić wypowiedzenie, godząc się na podwyżkę, jaką urząd rozjemczy lub sąd uzna za dopuszczalną.



45661

N 33 CP

\*KSIEGARNIA\*

ANTYKWARIAT



201

Nr 780478

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sprostowania.

Na stronie 19 wiersz 6 od góry powinno być zamiast:  
 „za zezwoleniem“ „bez zezwolenia“.  
 „ „ 23 wiersz 18 od góry powinno być zamiast:  
 „1919“ „1920“.  
 „ „ 23 wiersz 7 od dołu powinno być zamiast:  
 „władzy“ „ustawy“.