

Nr 102 - I

2 93

PORADNIK DLA LOKATORÓW.

Nowa ustawa o ochronie lokatorów
i ustawy o rekwizycjach mieszkań.

TEKST i OPRACOWANIE.

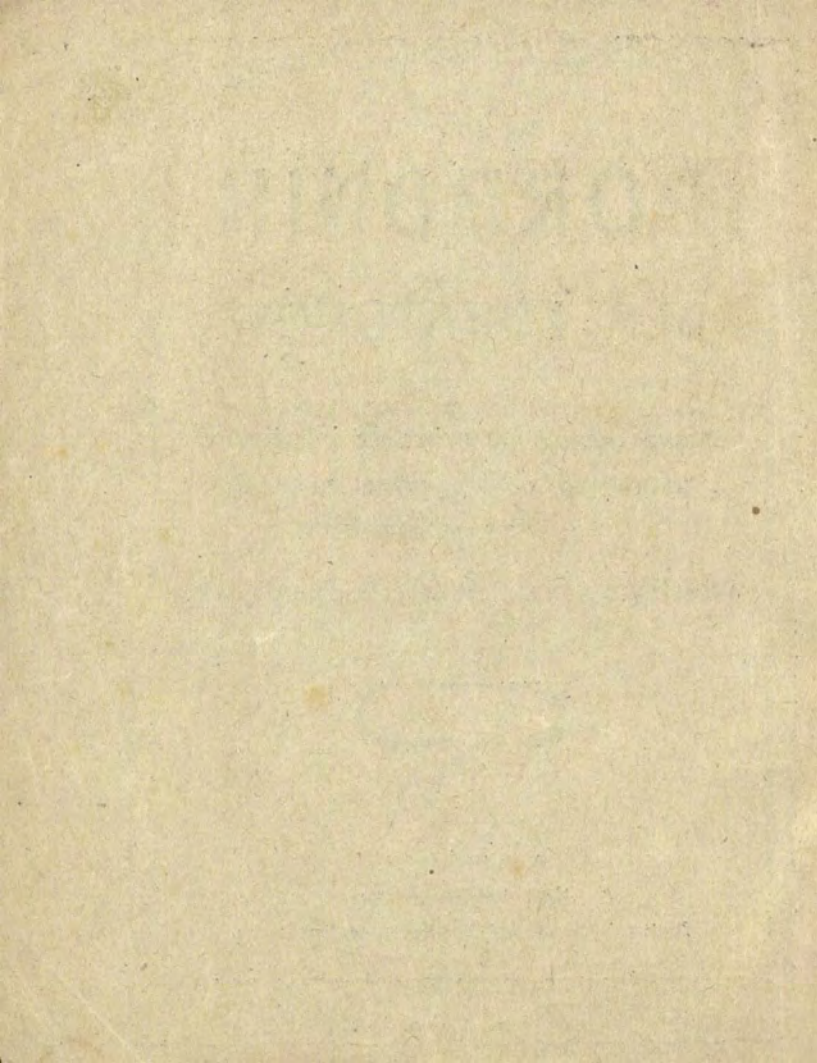
Wydali: Adw. Dr. L. GROSFELD i Dr. A. FRIM.

CENA 40 Mp.

PRZEMYSŁ. 1921.

Nakładem wydawców.

Drukarnia Szwarca i Robinzona w Przemyślu.



PORADNIK DLA LOKATORÓW

NOWA USTAWĄ O OCHRONIE LOKATORÓW.

Tekst i opracowanie.

Wydali:

Adw. Dr. L. GROSFELD i Dr. A. FRIM.



PRZEMYŚL 1921.

Nakładem wydawców.

Skład główny Drukarnia Szwarca i Robinzona w Przemyślu.

Nr inwent. 2693.



U S T A W A

z dnia 18. grudnia 1920 r.

o ochronie lokatorów.

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 — sto koron równa się 100 Mk.

Art. 3.

Podwyżka komornego za mieszkania do 6 pokoiw włącznie i lokale na szkoły i urzędy nie może przekraczać 100% podstawowego komornego, zaś za mieszkania powyżej 6 pokoiw 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 podwyższenia stawek (art. 2 i 3) ponad oznaczoną normę.

Art. 5.

(1) Tytułem dalszej podwyżki komornego właściciele domów mogą pobierać od lokatorów wzrastające opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonej w stosunku do komornego zwyżki 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 oświetlonych, tudzież w domach, z takimi urządzeniami niepołączonych, również w całości za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń asanizacyjnych, za wywóz nieczystości kloaczych 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 wynagrodzenia stróża, jednak bez wliczenia 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 podziału 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, przypadających na każde mieszkanie. Przy obliczeniu dopuszczalnej wedle art. 3 podwyżki komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8 proc., 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 dostarczanie odnajmującemu urządzenia domowego wolno omówić odpowiednie wynagrodzenie w wysokości co najwyżej 100 proc. 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 anstrjackiej, dla których udzielono lub udzieli się konsensu 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 ustawowym 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 równoważnościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się uiścić wynagro-

dzenie, 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 zawisłemi 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 wypowiedzenia 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 rozstrzyganie 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. 3, 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 bezwzględne nieprzyzwoite i wogóle nienależyte zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu, lub porządek w domu ciężko zakłóca ; z zachowaniem się biorącego w najem stoi na równi 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 odstąpił za wynagrodzeniem nadmiernie wysokiem 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 rozejmczego 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 u-

stawy 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 rozwiązania najmu domagano się z przyczyny, iż biorący w najem wzbraniał się podwyższyć komorne 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 podwyższenia 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 5000 Mk.

(2) Członków urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, należy za każdym razem skazać na grzywnę do 5000 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 wię-

kszością 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 odnośnemi 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) Rozstrzygnięcia 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 ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

Art. 16.

(1) Jeżeli zażądano rozstrzygnięcia urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie 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 roztrzygnięcia potrzebne, w szczególności wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

(4) Urząd nakłada grzywny do wysokości 5000 Mk. za każde nie stawiennictwo bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia przez nie wyjaśnień i dowodów. Wykonanie powyższych orzeczeń urzędu rozejmczego należy do władz policyjnych. Od orzeczenia karnego urzędu rozejmczego 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 rozejmczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 17.

Właściwy urząd rozejmczy dla spraw najmu rozstrzyga na wniosek wypuszczającego, lub biorącego w najem o tem, czy komorne i inne wyna-

grodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w te 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 skutecznością 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 orzecznictwu

urzędu rozjemczego za zgodą obydwóch 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 podwyższenie komornego w myśl art. 2, 3, 5 ust. 1 i art. 6 jest dopuszczalne albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są 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 należytości.

Art. 19.

Postępowanie przed urzędami rozjemczemi 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 zwolnić od ponoszenia tych opłat, może również zasądzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej.

CZEŚĆ III.

Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych, rezerwistów b. armji rosyjskiej, tudzież dla osób wojskowych b. armji austr.-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 stwier-

dzić przez odpowiednie zaświadczenie właściwego państwowego urzędu pośrednictwa pracy.

(3) Udzielając zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy, tudzież zarząd gminy, 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 mieszkania, 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 szcze-

gólności przepisy o moratorjum 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 zuiżyć 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 możności 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 na réwni postawione w myśl § 1 rozporządzenia cesarskiego z dnia 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 do 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 sprawiedliwości 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, jeśli 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 oświetlenie, 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 proc., o ile kontrakty najmu zostały zawarte przed dniem 1. października 1918 r., zaś 15⁰/₀, o ile kontrakty zostały zawarte po 30 września 1918 r.; dla lokali handlowych i przemysłowych skreśla się 5 proc.

Na 1 października wypuszczający w najem może żądać zaliczki, nie przekraczającej 50 proc. domniemanych kosztów opalania pieców

centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25 proc. 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 obydwu stron, wolno stronie interesowanej od rozstrzygnięć odwołać się w przeciągu 2 tygodni od daty rozstrzygnięcia do sądu okręgowego, w którego obwodzie rozstrzygający urząd rozjemczy ma swoją 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 tejże b. Dzielnicy Pruskiej w porozumieniu z powyższymi Ministrami. Minister b. Dzielnicy Pruskiej ogłosi ustawę w redakcji, uwzględniającej powyższe zmiany. Ministrów tych upoważnia się rów-

nież do wydania i ogłoszenia rozporządzeń normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego dla spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego urzędu, spokoju i powagi rozpraw.



Poradnik dla lokatorów.

Z ustaw społecznych, wydanych od czasu wojny dla zatamowania lichwy, okazała się ustawa o ochronie lokatorów jako jedyna skuteczna. Mimo przeciwnych dążeń, udało się w obecnej ustawie ocalić ochronę tą w całej pełni. Dokładna znajomość postanowień tej ustawy w szerokich kołach lokatorów jest koniecznym warunkiem skutecznej ochrony. Zadaniem niniejszego dziełka jest właśnie zaznajomienie ogółu lokatorów z treścią ochrony lokatorów. Ochrona została utrzymana w obu zasadniczych kierunkach, tak przez ograniczenie właściciela w prawie dowolnego podwyższenia komornego, któreto określenie wprowadza ustawa w miejsce używanego dotąd w Małopolsce wyrazu czynsz, jak i przez ograniczenie właściciela w prawie dowolnego wypowiedzania najmu.

1. Co ma płacić lokator właścicielowi?

Ochrona w pierwszym kierunku polega na tem, że ustawa wprowadza maksymalną granicę dopusz-

czalnej podwyżki komornego. Granica taka istniała już dotąd w byłych dzielnicach rosyjskiej i pruskiej, lecz była znacznie niższa, tak, że komorne w tych dzielnicach wedle ustawy opłacać się mające nie odbiegało daleko od komornego płaconego bezpośrednio przed wojną. Inaczej w Małopolsce, gdzie takiej ustawowej granicy nie było i gdzie na skutek tego komorne dosięgło we wielu wypadkach znacznej wysokości. Dla Małopolski jest przeto wprowadzenie ustawowej granicy pożądaną innowacją i należy się spodziewać, że położy ono kres dalszej zwwyżce cen komornego. Podczas, gdy więc lokatorzy pierwszych dwu dzielnic odczują dotkliwie wejście w życie tej ustawy, to dla Małopolski, gdzie komorne we wielu wypadkach już dosięga granicy tą ustawą wprowadzonej, będzie ustawa miała znaczenie przeważnie jako hamulec i regulator komornego na przyszłość.

Obecnie wprowadzona ustawowa granica dopuszczalnej podwyżki komornego jest bezwzględna i obowiązuje bezwzględnie tak właścicieli jakoteż urzędy rozjemcze i sądy. Podstawę do obliczania wysokości tego maksymal. komornego, stanowi z reguły komorne płacone za dany przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. To komorne ustawa określa jako **podstawowe komorne**. Jeżeli zaś dany przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty, to obecne ko-

more oblicza się przez przyjęcie przeciętnej ceny płaconej za podobne przedmioty najmu w danym czasie i miejscu. Gdyby znowu właściciel udowodnił, że komorne, płacone w czerwcu 1914 r. było wyjątkowo niższe od ówczesnych przeciętnych cen, to może przyjąć za podstawowe komorne ową przeciętną cenę. Jeżeli wreszcie w komornem płaconem w czerwcu 1914 r. mieściła się już należytość za centralne ogrzewanie, oświetlenie lub dostarczenie wody, to aby otrzymać podstawowe komorne, potrącić należy z owego komornego 8%. O ile zaś właściciel w czasie wojny zniżył lokatorowi komorne, to może je podwyższyć do wysokości, którą płacił lokator przed zniżką na podstawie umowy.

Na każdy wypadek wysokość podstawowego komornego udowodnić musi zawsze właściciel. Przy ustaleniu podstawowego komornego, płaconego w koronach austr lub rublach, zezwala ustawa właścicielowi przy przemianie koron austr. i rubli na marki polskie, przyjąć koronę austr. za równą marce polskiej zaś rubla za 2.16 Mp.

Aby następnie, na podstawie tego podstawowego komornego, otrzymać wysokość podwyższonego komornego, dopuszczalnego przez ustawę — należy wziąć pewną wielokrotność tego podstawowego komornego. Wielokrotność ta jest rozmaita, ze względu na różnorodność przedmiotu najmu. Licząc się

bowiem z ekonomicznem przeznaczeniem i wartością przedmiotu najmu, odróżnia ustawa cztery kategorie najmów: a) mieszkania prywatne do 6. pokoi włącznie lokale na urzędy i szkoły; b) mieszkania prywatne ponad 6 pokoi; c) lokale na hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane; d) sklepy, lokale handlowe i przemysłowe i pracownie, niepołączone z mieszkaniami. Otóż w kategorii a) może właściciel podwyższyć komorne do dwukrotności, w kategorii b) do dwu i półkrotności, w kategorii c) do trzykrotności, zaś w kategorii d) do czterokrotności — podstawowego komornego. To podwyższone komorne nazwijmy dla lepszej orientacji „właściwem komornem“.

W tem miejscu dla łączności nadmienić należy że choć ustawa nie wyszczególnia innych przedmiotów najmu jakoto: stajen, magazynów, składów lub otwartych placów, przeznaczonych na składy, to jednak przedmioty te, wedle dotychczasowej praktyki, pod ochronę podpadają a od ich ekonomicznego przeznaczenia zależy, do której kategorii je zaliczyć.

Wszelako właściwe komorne nie stanowi jeszcze całego komornego, które płacić ma obecnie lokator. Ustawa przerzuciła na lokatora stałe wydatki administracyjne, które dotychczas opędzać musiał z komornego sam właściciel. I tak, muszą lokatorzy na żądanie właściciela opłacać prócz powyższego

właściwego komornego, jeszcze tak zwane **opłaty dodatkowe**. Do nich należą: opłaty za dostarczanie wody, za kanały względnie ich czyszczenie, za światło na schodach i w sieni, za wywóz śmieci, za czyszczenie głównych kominów i wydatek na stróża, o ile je bezpośrednio opłaca właściciel.

Od każdego z tych wydatków w jego obecnej wysokości należy jednak potrącić naprzód kwotę tegoż wydatku w czerwcu 1914 r. i tylko ta nadwyżka wchodzi w rachubę opłat dodatkowych. Ustawa uwzględnia bowiem, że lokator w kwocie komornego, płaconego w czerwcu 1914, opłacał już ówczesne wydatki administracyjne, chroni go przeto przed podwójną ich zapłatą. W rzędzie tych opłat dodatkowych należy wyróżnić wydatek na stróża od wszystkich innych wydatków. Wydatek na stróża, w który nie wlicza się wartości mieszkania stróża, ponoszą po połowie właściciel z jednej, wszyscy lokatorzy zaś z drugiej strony. Połowę tą płaci właściciel zawsze, a to nawet wówczas, gdy sam w danym domu nie mieszka, druga połowa przypada stosunkowo na wszystkich lokatorów. Inaczej jest przy wszystkich innych wydatkach, które w całości przypadają na lokatorów. Obciążają one równomiernie i stosunkowo wszystkich lokatorów domu i to w takim stosunku do ogólnej sumy opłat dodatkowych z domu, w jakim pozostaje płacone przez każdego komorne do

sumy komornego z domu. Podczas gdy, w połowie wydatku na stróża uczestniczy właściciel zawsze, to we wszystkich innych wydatkach, właściciel uczestniczy tylko wówczas, gdy sam mieszka w danym domu i to w stosunku do komornego przyjętego za odpowiednie, od zajmowanego przezeń mieszkania.

Oplaty dodatkowe uiszczać należy razem z właściwem komornem; wydatki przeto, które przypadają raz na kwartał, półrocze lub rok, rozłożyć musi właściciel lokatorowi równomiernie na pojedyncze okresy najmu, n.p. na miesiące lub inne okresy i ściągać je razem z komornem.

Ponieważ obliczanie opłat dodatkowych w każdym poszczególnym wypadku byłoby niewygodne i połączone z trudnościami, ma Rząd w drodze rozporządzenia ustalić prosty i łatwy sposób ryczałtowego obliczania tych opłat. Rozporządzenie takie dotąd nie wyszło a odnośny projekt Ministr. zdrowia podany jest w załączonym na końcu tej książeczki dodatku.

Tak więc, prócz właściwego komornego, opłacać ma lokator jeszcze opłaty dodatkowe. Przytem pamiętać jednak należy, że opłaty dodatkowe opłaca się obok tego, tak przez nas nazwanego właściwego komornego, a nie obok tego komornego, które się przypadkowo płaci. Jeżeli więc n.p. lokator płaci

obecnie wyższe komorne, aniżeli wynosić winno wedle przepisów tej ustawy właściwe komorne — co n.p. w Małopolsce jest na porządku dziennym — to nadwyżka płacona idzie już na rachunek opłat dodatkowych.

W tym wypadku okazać się może, że n.p. lokator do żadnej więcej podwyżki nie jest zobowiązany, albowiem komorne, które płaci, jest tak wysokie, że pokrywa już tak właściwe komorne jak i opłaty dodatkowe.

W końcu możliwy jest także taki wypadek, że lokator obecnie płaci nawet wyższe komorne, niż to, do którego jest wedle przepisów tej ustawy zobowiązany. Dwa ostatnie wypadki mogą mieć często miejsce w Małopolsce, gdzie komorne dotąd płacone z braku ustawowej granicy maksymalnej — było z reguły dosyć wysokie, a nieraz przesadne. Ustawa nie chce zmienić tego stanu rzeczy na niekorzyść właściciela i dlatego wprowadza dla Małopolski wyjątkowy przepis. Lokator mianowicie, który w chwili wejścia w życie tej ustawy, płaci komorne wyższe niż to, do którego jest zobowiązany wedle przepisów tej ustawy, nie może żądać zniżki komornego, jeżeli dotychczas płacone komorne odpowiadało dotychczasowym normom. Z tego postanowienia wnioskować się jednak musi, że o ileby przeciwnie, dotychczasowe komorne wedle dotychczasowych norm było

wygórowane, to lokator ma nawet prawo, z chwilą wejścia w życie tej ustawy, zażądać odpowiedniej zniżki do norm tej ustawy. (Wzór w dodatku).

Dla **kontroli** nakazuje ustawa właścicielom, wywieszenie w bramie domu tablicy z cyfrowem uwidocznieniem wszystkich dat, potrzebnych do ustalenia podwyżki komornego (podstawowe komorne) jakoteż opłat dodatkowych, tak, że lokator będzie mógł zawsze skontrolować, czy wymiar komornego lub opłat dodatkowych jest uzasadnionym.

O ile lokator używa prócz samego przedmiotu najmu central. ogrzewania lub oświetlenia w swem mieszkaniu, może właściciel żądać **specjalnych dopłat**, lecz tylko w rzeczywistej i stosunkowej wysokości. O ile właściciel na żądanie lokatora poczyni **wkłady**, które nie są konieczne do utrzymania mieszkania w stanie zdatnym do użytku, może również żądać tylko zwrotu rzeczywistych wydatków na ten cel poniesionych. Przeciwnie, do **wkładów koniecznych** dla utrzymania mieszkania w stanie zdatnym do użytku, obowiązany jest nadal sam właściciel z własnych funduszy bez regresu do lokatora. Na te postanowienia należy baczyć, albowiem pod osłoną specjalnych dopłat i wkładów, może kryć się niedopuszczalna podwyżka komornego; umowa taka, prowadząca do obejścia ustawy, byłaby

nieważną, a lokator miałby prawo żądania zwrotu nadpłaconej kwoty.

W równy sposób, jak lokatora chroni ustawa także podnajemcę (sublokatora). Sublokator, który podnajmuje przedmiot najmu bez urządzenia domowego, ma płacić, jeżeli podnajmuje przedmiot najmu w całości, tylko takie komorne, jakie płaci sam lokator; jeżeli zaś podnajmuje tylko część przedmiotu, wówczas ma płacić odpowiednią część komornego, przypadającą na podnajętą część. Podwyższyć może lokator sublokatorowi komorne tylko wówczas i w takim stosunku, o ile sam został do ustawowej podwyżki przez właściciela pociągnięty. Jeżeli sublokator odnajmuje mieszkanie wraz z urządzeniem domowym, to komorne wynosić może najwyżej dwa razy tyle, ile wynosi komorne, przypadające za to mieszkanie bez urządzenia. Za dalsze świadczenia jak n.p. usługa, używanie światła, łazienki it.p., może lokator żądać od sublokatora tylko „godziwego“ wynagrodzenia.

Aby zapewnić powyższymi postanowieniami realizację i by zapobiedz obejściu tych postanowień, orzeka ustawa nieważność wszelkich umów, pozostających w jawnej lub zamaskowanej sprzeczności z powyższymi postanowieniami tej ustawy o maksymalnej wysokości komornego, opłat dodatkowych i innych wynagrodzeń ubocznych. Zabronione i nie-

ważne są dalej inne umowy uboczne, które wykwiły na niwie lichwy mieszkaniowej. I tak, nieważną jest umowa, którą się daje lub bierze, tak zwane odstępnę za odstąpienie przedmiotu najmu lub umowa, którą się za pośrednictwo przy najmie daje lub bierze wynagrodzenie, przekraczające normy zwyczajem przyjęte. Taksamo nieważną jest umowa, która czyni oddanie pewnego przedmiotu, najmu zawisłą od zakupu urzędu lub t.p., wreszcie wszelkie umowy wogóle, przy których właściciel lub poprzedni lokator wymawiają sobie lub dla osoby trzeciej w jakiegokolwiek formie korzyści, które nie pozostają w bezpośrednim związku z umową najmu. **Skutkiem prawnym** nieważności wszystkich powyższych umów jest to, że lokator może w każdym takim wypadku **żądać zwrotu** tego, co ponad określoną ustawą powinność zapłacił i to z ustawowymi odsetkami. Prawa tego nie traci lokator nawet wówczas, gdy go się z góry dobrowolnie lub na żądanie właściciela wyraźnie zrzekł. Skarga (powództwo) jednakowoż musi być wytoczoną najpóźniej do roku od zawarcia tej nieważnej umowy, inaczej się przedawnia.

2. Czy właściciel wypowiedzieć może lokatorowi najem i w jakich wypadkach?

Ochrona lokatorów w drugim kierunku polega

na ograniczeniu właściciela w prawie wypowiedzenia najmu. Bez tego ograniczenia ochrona lokatorów byłaby iluzoryczna, bo właściciel mógłby przez zagrożenie odebraniem przedmiotu najmu wymusić każde dowolne komorne. Otóż właściciel może wypowiedzieć lokatorowi najem (lub najem może się skończyć bez wypowiedzenia) tylko wówczas gdy zachodzą, albo tak zwane **przyczyny ustawowe** albo tak zwane **ważne przyczyny**.

Przez pierwsze rozumiemy te przyczyny, które są zawarte dotąd w dzielnicowych ustawach a które uprawniają właściciela do wcześniejszego rozwiązania najmu t. j. do rozwiązania przed czasem oznaczonym umową, zwyczajem lub ustawą. Przyczynami takimi są n. p. w b. zaborze austriackim podane w § 1118. u. c. t. j. jeżeli lokator używa przedmiotu najmu ze znacznem uszkodzeniem tegoż, jeżeli mimo upomnienia zalega z czynszem za drugi okres najmu lub gdy przedmiot najmu musi koniecznie zostać przebudowany. W b. zaborze rosyjskim przyczyny te podane są w art. 1729. k. c. i zachodzą, jeżeli lokator używa przedmiotu najmu na inny cel niż ten, na jaki lokal był przeznaczony lub na taki, z którego może wyniknąć szkoda dla właściciela.

Przez **ważne przyczyny**, rozumiemy te, które jako takie uzna Sąd lub Urząd rozjemczy zawsze

przy uwzględnieniu interesu lokatora. Ustawa **przykładowo** wylicza szereg takich przyczyn. Przyczyny przez ustawę wyliczone, o ile rzeczywiście zachodzą — musi Sąd uznać za ważne. Sąd może jednakowoż i inne, przez ustawę niewyliczone przyczyny uznać za ważne, wszelakoż zawsze z uwzględnieniem interesu lokatora.

Przyczyny przez ustawę podane jako ważne zawarte są w art. 10. pod liczbą 3a, b, c, d, e, f, g i tu ich powtarzać nie będziemy. Odnośnie do nich, zauważyć należy jednak dodatkowo: **ad a. i b.** Lokator winien komorne opłacać regularnie, bez względu na to czy właściciel chce, czy nie chce je przyjąć, czy też żąda więcej. Jeśli właściciel odmawia przyjęcia komornego winien lokator nie zadowolić się gotowością zapłaty lecz mimoto komorne zanieść, przesłać, lub wreszcie, gdyby chodziło o większą kwotę złożyć je w Sądzie. W każdym razie uczynić to powinien w ten sposób, iżby mógł później wykazać świadkiem lub jakimś poświadczeniem (dowodem nadania pocztowym), że je zapłacić usiłował. Jeżeli właściciel żąda podwyżki, która mu się wedle tej ustawy wogóle nie, albo nie w tej wysokości należy (co lokator ocenić będzie mógł wedle wyżej podanych wskazówek) lokator odeśle właściciela do Urzędu rozjemczego lub sam się doń zwróci. (Wzór takiego podania w dodatku.) Jeżeli Urząd oddali wła-

ściciela z żądaniem podwyżki, właściciel sam koszta poniesie względnie zwróci koszta tego postępowania lokatorowi. Jeżeli właściciel wypowiedział z tego powodu sądownie najem, a okaże się z decyzji Urzędu rozjemczego, że podwyżka nie była uzasadniona, właściciel ulegnie w sporze i sam poniesie względnie zwróci koszta lokatorowi. Lecz nawet w wypadku, gdyby się z decyzji Urzędu rozjemczego okazać miało, że żądanie podwyżki przez właściciela było uzasadnione to i w tym wypadku lokator utrzyma się przy najmie a właściciel zostanie oddalony z wypowiedzeniem, jeżeli lokator bezwzględnie oświadczy w Sądzie, że godzi się na orzeczone przez Urząd lub Sąd podwyższenie komornego. W tym ostatnim wypadku może lokator zostać zasądzony jednak na koszta postępowania. Z powyższego wynika, że niezgodzenie się na żądaną podwyżkę nie pociąga za sobą zaraz utraty ochrony przez lokatora, a to nawet w wypadku gdyby była uzasadniona, że lokator najlepiej uczyni oświadczając właścicielowi w każdym takim wypadku, że zapłaci tyle, ile orzeknie Urząd lub Sąd — i że dlatego zbytnia uступliwość lokatora wpływająca z bojaźliwości o utratę ochrony wobec każdego żądania podwyżki przez właściciela raczej szkodzi niż pomaga lokatorowi.

W każdym wypadku zażądania przez właścici-

ciela świadczeń wyższych niż zezwała ustawa, może się lokator zwrócić do Urzędu rozjemczego względnie Sądu (p. dodatek), który jeżeli rozstrzygnie sprawę na korzyść lokatora zasądzi także właściciela na zwrot kosztów.

ad c.) O ile w pewnym domu obwieszony jest tak zwany porządek domowy (zatwierdzony przez władzę) to stałe i rażące nieprzestrzeganie tegoż stanowić może przyczynę wypowiedzenia. Taką samą przyczynę stanowić może nieodpowiednie zachowywanie się wobec spólmieszkańców, obrzydające im pobyt w domu, przyczem w obu wypadkach odpowiada lokator także za osoby u niego przebywające, o ile zaniedba możliwego nad nimi nadzoru.

ad d) Zauważyć należy, że „własna potrzeba mieszkania przez właściciela, którą jako przyczynę wypowiedzenia tak często nadużywano, została przez ustawę rozmyślnie opuszczona. Czyli, że odtąd sędzia nie zadowolony się tylko stwierdzeniem, czy właściciel mieszkania dla siebie, potrzebuje, — lecz, nawet w wypadku stwierdzenia takiej potrzeby zastanowi się jeszcze, czy ma uznać to za ważną przyczynę czy nie, przy uwzględnieniu interesu lokatora. O ile natomiast rozchodzi się o sklep lub pracownię, to własna potrzeba ze strony właściciela stanowi wedle ustawy ważną przyczyną, jednako-

woż pod tym warunkiem, że lokal ten już poprzednio służył właścicielowi jako sklep lub pracownia i że właściciel obecnie lokalu tego dla siebie na ten sam cel koniecznie i zaraz potrzebuje.

ad e. i f.) Podnajem z nadmiernym zarobkiem t. j. za znacznie wyższem wynagrodzeniem, niż zezwala ustawa stanowi zawsze ważną przyczynę wypowiedzenia. Na przyszłość stanowić będzie każdy podnajem, a więc i za dozwolonem wynagrodzeniem — takąż przyczynę, jeżeli nastąpi bez zezwolenia właściciela domu. O ile jednakowoż właściciel bezpodstawnie odmawia swego zezwolenia na podnajem, może lokator uczynić wniosek w Urzędzie różjemozym lub w Sądzie na orzeczenie, że podnajem jest dopuszczalny i uzyskać wbrew właścicielowi zezwolenie na podnajem w całości lub części.

Istnienie ważnej przyczyny udowodnić ma zawsze właściciel.

I podobnie, jak przy umowach o wysokość komornego — aby zapewnić przepisom o ograniczeniu prawa wypowiedzenia realizacyę i zapobiedz ich obejściu stanowi ustawa, że wszelkie **zrzeczenie się tej ochrony** czyto w umowie najmu czy też w umowach dodatkowych, jawne lub ukryte — **jest nieważne i bezskuteczne.**

3. Co to jest moratorium mieszkaniowe?

Znają je lokatorzy innych dzielnic, gdzie dotąd już ubodzy, bezrobotni i rezerwiści korzystali z dobrodziejstwa moratorium mieszkaniowego. Dla Małopolski jest to innowacya na korzyść lokatorów. Polega moratorium mieszkaniowe na tem, że o ile chodzi o mieszkania małe t. j. o jednej lub dwu izbach może Sąd na wniosek lub z Urzędu wstrzymać dozwołoną eksmisyę (rumacyę) z mieszkania na czas do 3 miesięcy, jeżeli to uzna za usprawiedliwione położeniem lokatora a więc n. p. jego stanem ubóstwa, choroby, brakiem innego mieszkania lub t. p. Jako szczególny wypadek wymienia ustawa bezrobocie. Jeżeli bezrobotny jest rejestrowany w Państwowym Urzędzie pośrednictwa pracy, to świadectwo tegoż Urzędu stanowi dowód stanu bezrobotnego. Bezrobotny traci jednak dobrodziejstwo moratorium, jeżeli nie przyjmie ofiarowanego mu przez Urząd zajęcia. (Wzór podania o moratorium mieszkaniowe w dodatku.)

Rezerwiści b. armii rosyjskiej i austriackiej oraz rezerwiści armii polskiej względnie ich rodziny korzystają również z powyższego moratorium.

Dalsze postanowienia moratoryjne polegają na tem, że choćby nawet osoby, któreśmy wyżej właśnie wymienili zalegały z komornem za czas do

30. września 1919. to ta okoliczność nie może przeciwko nim stanowić przyczyny wypowiedzenia najmu, o ile przynajmniej opłacają komorne od 1. października 1919. bieżące.

W końcu nie można również wytaczać przeciwko wymienionym osobom powództwa (skargi) o komorne zaległe za czas do 30. września 1919, jeżeli chodzi o mieszkania jedno lub dwuizbowe; przy większych zaś mieszkaniach może Sąd na prośbę pozwanego zniżyć kwotę zaległego za czas wyżej podany komornego do połowy.

4. Jakie są wyjątki z pod ochrony lokatorów?

Ustawa chcąc zachęcić do budowy nowych domów stanowi dla domów ukończonych w b. dzielnicy rosyjskiej i pruskiej po 1. lipca 1919 r., zaś w b. dzielnicy austriackiej dla tych domów, które uzyskały lub uzyskają konsens budowlany po 27. stycznia 1917. doniosłe wyjątki na korzyść właścicieli tych domów. Domy te nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów i to ani co do wysokości komornego ani co do wypowiedzania ani co do moratorium mieszkaniowego. Lokatorzy tych domów są jednak chronieni ogólną ustawą o lichwie. Domy nowe są również na przeciąg 10 lat wolne od obo-

wiązku dostarczania pomieszczeń dla wojska oraz wolne od rekwizycyi gminnych na urzędy i mieszkania dla funkcyonaryuszy państwowych. — Ponadto wyjęte są z pod tej ustawy domy, które nabędzie Skarb Państwa. Z dniem nabycia rozwiązują się już z mocy ustawy. wszystkie umowy najmu a lokatorzy tych domów po uprzednim ustawowem wypowiedzeniu im, obowiązani są przedmiot najmu opróżnić, wszelako pod tym warunkiem, że gmina dostarczy im w drodze rekwizycyi innych odpowiednich mieszkań.

5. Do jakich władz ma się lokator zwracać w sprawach najmu ?

Do załatwiania spraw między lokatorami a właścicielami powołane są Urzędy rozjemcze dla spraw najmu oraz Sądy.

Do pierwszych należy z reguły orzekanie o wysokości opłacać się mającego komornego (czynszu.) Do tego Urzędu, który w Małopolsce dotąd nosił miano Urzędu najmu, zwracać się może w razie potrzeby zarówno lokator, jak i właściciel realności z żądaniem ustalenia wysokości komornego. Zwracanie się do Urzędu rozjemczego nie jest jednakowoż konieczne przy każdej sposobności i z żadnego powodu. O ile lokator, wedle wskazó-

wiek udzielonych dotąd jest w stanie sam obliczyć wysokość komornego, które wedle nowej ustawy płacić winien, wystarczy, jeśli oświadczy właścicielowi gotowość opłacania wyliczonej przez siebie kwoty. To samo odnosi się do wysokości opłat dodatkowych jakoteż wszystkich innych wynagrodzeń, które lokator płaci właścicielowi.

Tylko w wypadkach, gdzie lokator sam ma wątpliwości co do tego, ile ma płacić, w wypadkach, gdzie komorne podstawowe jest nieznane, wątpliwe lub sporne a żądane przez właściciela komorne lub inne wynagrodzenie wydaje się lokatorowi wygórowane, zwróci się tenże do Urzędu rozjemczego z wnioskiem na ustalenie wysokości komornego lub opłat. Najlepiej uczyni to w drodze pisemnego podania, którego kilka wzorów umieszczamy w dodatku.

Właściciel będzie musiał przed Urzędem rozjemczym wykazać podstawy swych obliczeń tak co do komornego jak i innych opłat oraz uzasadnić sposób ich rozdziału na ogół lokatorów.

Wniosek taki jest również konieczny we wszystkich wypadkach, w których lokator żąda obniżenia komornego do wysokości unormowanej tą ustawą, co jak wyżej wspomnieliśmy jest tylko wówczas możliwe, jeżeli dotychczas opłacane komorne nawet

wedle dotychczasowych norm było wygórowane.
(Wzór w dodatku.)

Nowa ustawa rozszerza zakres działania Urzędów rozjemczych o tyle, że poddaje ich orzecznictwu nie tylko spory o wysokość komornego i innych opłat ale także inne sprawy między lokatorem a właścicielem realności ze stosunku najmu się wyłaniające, choćby one nie były natury czysto majątkowej. Może więc obecnie lokator w całym szeregu drobnych spraw, które jednak tak niezmiernie przykro dają się odczuwać w życiu codziennem lokatora szukać pomocy w Urzędzie rozjemczym przeciwko częstym i dotkliwym sekaturom ze strony właściciela jak n. p. zamykanie studni, przedwczesne zamykanie bram, dziwaczne postanowienia porządku domowego i t. p.

Wedle nowej ustawy nie są orzeczenia Urzędów rozjemczych niezaczepialne, przynajmniej nie zawsze. Zależy to w głównej mierze od woli stron. Strony stawające przed Urzędem mogą albo obie zgodnie oświadczyć, że poddają się już z góry orzeczeniu Urzędu rozjemczego, albo też może jedna z nich nie poddać się orzecznictwu Urzędu rozjemczego. W pierwszym wypadku orzeczenie Urzędu wiąże bezwarunkowo i ostatecznie obie strony i żadnej z nich nie służy więcej środek prawny przeciw temu orzeczeniu. W drugim natomiast wypad-

ku strona, która się nie poddała orzecznictwu Urzędu rozjemczego, o ile się czuje orzeczeniem dotkniętą lub skrzywdzoną ma prawo w ciągu 14 dni po wydaniu orzeczenia zacząć je w drodze skargi sądowej, a wówczas rozstrzyga sprawę ostatecznie Sąd.

Ustawa przyznaje niezaczepialnym więcej orzeczeniom Urzędów rozjemczych charakter i moc tytułów egzekucyjnych to znaczy, że na podstawie prawomocnego orzeczenia Urzędu rozjemczego można żądać od Sądu przymusowego wykonania tegoż w drodze egzekucyi.

Natomiast wszystkie spory o wypowiedzenie najmu, o zapłatę czynszu, o rozwiązanie umowy najmu, wnioski o przyznanie moratorium mieszkaniowego i wnioski na eksmisję (rumacyę) należą i nadal, podobnie jak dotąd wyłącznie do Sądów. Sądy są związane orzeczeniem Urzędu rozjemczego tylko wówczas, gdy jest prawomocne, a o ile w pewnym wypadku niema jeszcze orzeczenia Urzędu, a jest ono dla Sądu konieczne n. p. w sporze o wypowiedzenie z powodu niezgodzenia się lokatora na podwyżkę komornego — może Sąd zażądać od Urzędu rozjemczego wydania orzeczenia.

W sprawach o wypowiedzenie najmu, muszą lokatorzy pamiętać, że ochrona lokatorów nie uwalnia ich od tych kroków procesowych, które naka-

zuje ustawa lokatorowi w celu obrony. Przeciwnie lokator, który chce korzystać z ochrony lokatorów musi spełnić te czynności prawne, które dzielnicowe ustawodawstwa przepisują celem obrony w drodze prawnej. I tak n. p. w Małopolsce lokator, który otrzymał wypowiedzenie sądowe lub notaryalne pamiętać winien, że przedewszystkiem musi do 3 (względnie do 8 dni) wnieść do Sądu zarzuty przeciw wypowiedzeniu, inaczej traci ochronę wogóle. Najmniej uzasadnione wypowiedzenie może się utrzymać w mocy, i stać podstawą eksmisyi, jeśli lokator zaniedba wniesienia zarzutów w należyty terminie. A wówczas nie pomoże już i ustawa o ochronie lokatorów.

Przepisów o tworzeniu i składzie Urzędów rozjemczych nie będziemy tu podawali, odsyłając z tem czytelników do tekstu ustawy. Uwagę zwrócić musimy tylko na dobór członków Urzędu z grona lokatorów. Wpływ na to uzyskać mogą lokatorzy przez tworzenie związków lokatorów, które w miarę swej siły i liczebności uzyskać mogą wpływ na obsadzanie miejsc w Urzędach rozjemczych przez Prezesa Sądu okręgowego.

W postępowaniu przed Urzędem rozjemczym strony nie są obowiązane do opłat stemplowych. Ustawa daje jednak gminie prawo nakładania opłat gminnych tak od podań, jakoteż od orzeczeń i in-

nych dokumentów wystawianych przez Urzędy. Opłaty te ponosi strona, która się do Urzędu zwraca. W sprawach spornych może Urząd stronę przegrywającą zasądzić na zwrot kosztów przeciwnej stronie. Opłaty powyższe nie mogą być wyższe od sądowych opłat stemplowych, tak, że z reguły kosztu postępowania przed Urzędem będą nieznaczne, wyjąwszy nadzwyczajne wypadki jak przybranie znawców lub komisya na miejscu i t. p. Strony ubogie mogą w końcu uzyskać zwolnienie i od tych opłat.

Na wezwanie Urzędu rozjemczego ma się strona jawić sama lub wysłać zastępcę dokładnie obeznanego ze stanem sprawy. Zastępcą tym może być adwokat, ale może nim być również osoba prywatna. Niejawienie się nie powoduje wprawdzie samo przez się przegranej, lecz sprawa będzie rozstrzyganą w nieobecności niejawiącej się strony, co z pewnością nie przyczyni się do korzystnego dla niej wyniku.

6. Jakie postanowienia karne zawiera nowa ustawa?

Wychodząc ze słusznego założenia, że postanowienia tej ustawy normujące umowy o najem mogą być jawnie lub sposobem ukrytym przekraczane i że, same postanowienia bez sankcyi karnej

nie będą stanowiły dostatecznej tamy dla lichwy mieszkaniowej, wprowadza niniejsza ustawa zarazem postanowienia karne. Ustawa rozróżnia dwa przestępstwa, jedno materyalne, drugie formalne. Pierwsze, właściwa lichwa mieszkaniowa, polega na żądaniu lub pobieraniu komornego lub innych wygrodzeń w wyższej kwocie, niż na to zezwala ustawa. Przesłępstwo to stanowi szczególną formę lichwy wojennej i będzie karane przez Sądy podobnie, jak wszelka inna lichwa artykułami pierwszej potrzeby. Przytem zauważyć należy, co ustawa wyraźnie zaznacza, że za lichwę mieszkaniową uważać należy także żądanie lub pobieranie nadmiernych opłat za najem we formie ukrytej, a więc pod pokrywką n. p. odstępnego lub świadczeń w naturze lub t. p.

Drugie przestępstwo jest specjalnie przez nową ustawę utworzone w tym celu, by ułatwić władzom w sprawach najmu ustalenie prawdziwego stanu rzeczy. Jest ono, jak widzimy, przestępstwem formalnem, a polega na przytaczaniu nieprawdy lub zatajaniu prawdy przed Urzędem rozjemczym i na innych machinacyach zdążających do obejścia lub podejścia ustawy i władz. — Przesłępstwa te zagrożone są karami aresztu do 6 miesięcy i grzywną do 10,000 Mk.

7. Od kiedy i gdzie obowiązuje nowa ustawa?

Ustawa obowiązuje od stycznia 1921 r. Przewidzianej w tej ustawie podwyżki komornego żądać można już od dnia 1. stycznia 1921 a to nawet wówczas jeżeli pierwotna umowa zawartą była na czas dłuższy n. p. na rok i jeszcze przez jaki czas obowiązuje. W tym jednak ostatnim wypadku musi właściciel, o ile chce korzystać z przysługującej mu podwyżki już od dnia 1. stycznia 1921 w ciągu 30 dni od ogłoszenia tej ustawy zażądać podwyżki na piśmie. Jeżeli tego nie uczyni, to lokator nie jest obowiązany do podwyżki, dozwolonej tą ustawą, aż po ustaniu czasu trwania pierwotnej umowy.

Inne postanowienia tej ustawy, prócz podwyżki komornego, obowiązują z dniem ogłoszenia.

Dniem ogłoszenia tej ustawy jest 12. stycznia 1921. (Dz. U. Rzp. Nr. 4. poz. 19. z r. 1921)

Nowa ustawa obowiązuje w byłej dzielnicy rosyjskiej i austriackiej, gdzie dotychczasowe ustawy o ochronie lokatorów tracą moc z chwilą wejścia w życie nowej. W byłej dzielnicy pruskiej obowiązuje dotychczasowa ustawa, ze zmianami, wprowadzonymi przez nową ustawę w art. 28. Wyjątkowe traktowanie dzielnicy pruskiej spowodowane jest specjalnymi stosunkami mieszkaniowymi tej dzielnicy.

Dodatek.

1.) Przykład obliczenia komornego.

- a) Lokator płaci obecnie za 2 pokoje i kuchnię 80 Mk. mies. Chce wiedzieć ile się należy wedle nowej ustawy, czy więc i ile będzie miał podwyższyć. — Oblicza :

Komorne podstawowe (czerwiec 1914) 32 K = 32 M

Komorne właściwe (100%) $32 \times 2 = 64$ M

Oplaty dodatkowe n. p. 26 M

Komorne obecne winno wynosić 90 M

czyli że lokator ma dopłacić 10 M podwyżki.

- b) Lokator płaci obecnie za 2 pokoje i kuchnię 110 M mies. — Oblicza :

Komorne podstawowe 34 K = 34 M

Komorne właściwe (100%) $34 \times 2 = 68$ M

Oplaty dodatkowe n. p. 28 M

Obecne komorne winno wynosić 96 M

czyli, że lokator nie ma dopłacić.

2.) Sposoby uproszczonego obliczania opłat dodatkowych.

Dotąd nie wydał jeszcze Rząd takiego obowiązującego sposobu obliczania tych opłat. Znany jest dotąd tylko projekt Ministerstwa Zdrowia publ., z którym jednak chcemy zaznajomić lokatorów na wypadek, gdyby ten projekt miał uzyskać moc obowiązującą.

Polega on na tem :

Dla każdego wydatku, który należy do opłat dodatkowych, przyjęta jest pewna stała liczba; i tak przyjmuje projekt dla wody łącznie z kanałami liczbę 4, dla wywozu śmieci -- 1.5, dla oświetlenia elektr. lub gaz. — 3, dla nafty — 0.5, czyszczenia głównych kominów — 0.5, dla pensji stróża — 2. Otóż dodaje się naprzód do siebie te liczby, które przedstawiają wydatki w danym domu rzeczywiście zachodzące — i otrzymuje pewną sumę.

Następnie uwzględnia się liczbę osób mieszkających w danym mieszkaniu, liczbę izb oraz liczbę wchodów do mieszkania. Te trzy liczby również się dodaje do siebie i otrzymuje drugą sumę.

Te dwie sumy należy przez siebie wymnożyć a otrzymany iloczyn podaje kwotę opłat dodatkowych w Markach polsk.

Tak n. p. w domu, gdzie właściciel dostarcza wody i czyści kanały, gdzie schody oświetla naftą, czyści kominy główne i opłaca stróża, ma lokator, mający razem 6 osób w mieszkaniu o 3 izbach i 2 wchodach, zrobić następujący rachunek :

$$(4 + 0.5 + 0.5 + 2) \times (6 + 3 + 2) = \\ = 7 \times 11 = 77 \text{ Mp. wynoszą opłaty dodatkowe, które ma płacić ten lokator.}$$

Otóż powyższy sposób obliczania ma dwie wielkie wady. Jest trudny i drogi. Cyfry przyjęte dla poszczególnych wydatków są dowolne i wymykają się z pod kontroli. Dopiero rezultat pokazuje, że są wysoko przesadzone. Cały sposób budzić musi w kołach lokatorów poważne wątpliwości; odbiera on lokatorowi możność zorientowania się w tem, czy kwota, którą płaci na opłaty dodatkowe, jest odpowiednia czy też przesadzona. Ma się wrażenie, że Rząd chciał w tej formie umożliwić właścicielom odszkodowanie się za samą ustawę. Dlatego projekt ten nie spotkał się z życzliwością kół lokatorów.

Znacznie prostszym, bo przejrzystym i łatwym jest sposób obliczenia opłat przez przyjęcie stałego procentu od kwoty właściwego komornego. I ten sposób byłby też wskazany. Ustala się procentowo

stosunek, jaki zachodzi między sumą wydatków administracyjnych z domu a sumą komornego i każdy lokator do właściwego komornego ma dopłacić ustalony procent tytułem opłat dodatkowych. Procent ten ustalićby można albo dla poszczególnego domu albo też dla całej miejscowości — a skutek byłby ten, że raz na zawsze usunięto by tysiące sporów i wątpliwości, które w przeciwnym razie z całą pewnością będą miały miejsce.

3.) Wzór I.

(Podanie o ustalenie komornego.)

Do Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu
w Przemyślu.

Lokator:
Jozef N. w Przemyślu
ul. Strycharska 6.

Wynajmujący:
Michał Z., właśc. realn.
w Przemyślu, ul. Strycharska 6.

W n i o s e k

lokatora na ustalenie komornego wraz z opłatami dodatkowymi.

Świetny Urzędzie!

Wynajmuję u p. Michała Z. w jego realności przy ul. Strycharskiej l. 6 mieszkanie, składające się z pokoju i kuchni, od którego opłacałem dotąd miesięcznie komorne w kwocie 60 Mk.

Obecnie p. Michał Z. żąda podwyżki komornego do kwoty 120 Mk. mies. Ponieważ kwota ta jest wedle mego obliczenia wyższa, niż się należy wedle ustawy, upraszam o ustalenie tego komornego wraz z opłatami dodatkowymi.

Jozef N.

4.) Wzór II.

(Podanie o orzeczenie niedopuszczalności podwyżki.)

(Napis jak we wzorze I.)

W n i o s e k

lokatora na orzeczenie
niedopuszczalności pod-
wyżki komornego.

Świetny Urzędzie !

Wynajmuję u p. Michała Z. w jego realności przy ul. Strycharskiej 6 mieszkanie z 2 pokoi i kuchni, od którego opłacam obecnie komorne w kwocie 80 Mk. miesięcznie.

Obecnie p. Michał Z. żąda podwyżki do kwoty 140 Mk. i odmawia przyjęcia komornego w dotychczasowej wysokości. Ponieważ wedle mego obliczenia płacę już obecnie tyle, ile się należy wedle ustawy, upraszam o orzeczenie, że żądana przez p. Michała Z. podwyżka komornego jest niedopuszczalna.

Jozef N.

5.) Wzór III.

(Podanie o znizenie komornego.)

(Napis jak we wzorze I.)

W n i o s e k

lokatora, na znizenie
komornego do normy
ustawowej.

Świetny Urzędzie!

Wynająłem u p. Michała Z. w jego realności, położonej przy ul. Strycharskiej l. 6, w październiku 1920 mieszkanie z pokoju i kuchni. Ponieważ byłem wówczas bez innego mieszkania, musiałem się zgodzić na podyktowane mi przez p. Michała Z. komorne w kwocie 140 Mk. miesięcznie, które już wówczas było nadmiernie wysokie.

Ponieważ wedle nowej ustawy, komorne to winno wedle mego obliczenia wynosić wraz z opłatami dodatkowymi kwotę 80 Mk., okazuje się, że płacę o 60 Mk. więcej, niż się należy wedle ustawy.

Ponieważ umowa co do komornego jest wedle ustawy co do tej nadwyżki nieważną, proszę o odpowiednie znizenie komornego do normy ustawowej.

Jozef N.

7.) USTAWA

z dnia 27. listopada 1919 r.

**o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania
pomieszczeń.
(w wyjątkach).**

Art. 1. W razie ujawniającego się braku mieszkań zarządy gmin miejskich mają obowiązek dostarczyć odpowiedniego mieszkania dla osób, które dla wykonywania obowiązku publicznego w danej gminie mieszkać muszą.

Art. 2. Zarządy gmin, które nie posiadają odpowiednich mieszkań własnych, mają prawo na cel, art. 1 przewidziany, zajmować mieszkania, względnie części mieszkań, stosownie do następujących postanowień.

Art. 3. Zajęciu przez zarząd gminy ulegają mieszkania i inne pomieszczenia, które są:

- 1) niezamieszkane,
- 2) niedostatecznie zużytkowane,
- 3) zajęte przez instytucje lub przedsiębiorstwa, przeznaczone do zabawy, gry lub dla celów zwykłych,
- 4) zajęte przez cudzoziemców, którzy niekoniecznie mieszkać muszą w danej gminie,
- 5) opróżnione przez osoby, wydalone z gminy

przez rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych,

- 6) zajęte przez urzędników państwowych lub komunalnych niemieckich, opuszczających granice państwa polskiego,
- 7) wynajęte (podnajęte lub odstąpione) po dniu 1 października 1919 r. w oczywistym zamiarze obejścia niniejszej ustawy.

Art. 4. Za mieszkania i inne pomieszczenia niezamieszkanie uważa się te, które są:

- 1) próżne,
- 2) niezamieszkanie, nawet jeżeli w nich się znajdują sprzęty domowe, względnie jeżeli służą na skład towarów lub rzeczy, choćby właściciel mieszkania lub ruchomości, w niem znajdujących się, pozostawił tam osobę dla nadzoru tychże.

Art. 5 Za niedostatecznie zużytkowane uważa się:

1. Mieszkanie składające się conajmniej z 4 pokoi. W mieszkaniach takich do użytku właściciela mieszkania winno być pozostawione tyle pokoi, z ilu osób składa się rodzina, najmniej trzy, nie więcej jednak niż sześć pokoi.

W mieszkaniach, zajętych przez osoby pojedyncze, do użytku właściciela mieszkania winny być zostawione dwa pokoje.

Przy obliczeniach powyższych nie są brane w rachubę alkowy, kuchnie, przedpokoje, pokoje dla służby, łazienki, jak również pokoje, zajęte już przez podnajemców.

2. Mieszkania utrzymywane przez osoby, posiadające więcej niż jedno mieszkanie bez względu na to, gdzie ono się znajduje.

3. Mieszkanie, którego posiadacz objawił zamiar odstąpienia swych praw z kontraktu najmu, albo sprzedania urządzenia domowego.

Art. 6. Nie podlegają zajęciu:

1. Mieszkania i części mieszkań niezbędne do wykonywania zawodów wolnych, niezbędne lokale organizacyi zawodowych i kulturalnych, jak również instytucyi handlowych i przemysłowych, zależnie od ilości zatrudnionych w nich pracowników.

2. Mieszkania, których właściciel wyjechał na wypoczynek w okresie między 1 maja a 30 września.

3. Mieszkania osób, zajętych w służbie publicznej w innych miejscowościach, o ile tamże nie zakładają gospodarstw domowych z własnym urządzeniem.

Art 7. Przez zajęcie mieszkania odbiera się właścicielowi domu i najmobiorecy prawo rozporządzania mieszkaniem lub jego częścią zajętą. Umowy najmu, dotyczące zajętego mieszkania, uznaje się za

rozwiązane z dniem, przeznaczonym do opróżnienia mieszkania.

Z chwilą objęcia mieszkania, względnie jego części, przez osobę, której to zajęte mieszkanie zarząd gminy przydzielił, powstaje stosunek najmu między właścicielem domu, względnie dawnym najmobioremcą, a osobą, której mieszkanie przydzielono, stosownie do istniejących przepisów prawa cywilnego, jak również wszelkich specjalnych ustaw i rozporządzeń o ochronie lokatorów.

Art. 8. O zajęciu mieszkania orzeka zarząd gminy, względnie urząd do tego wyznaczony. Orzeczenie zarządu gminy o zajęciu mieszkania ma oznaczyć dzień objęcia mieszkania i cel, na który zajęte mieszkanie jest przeznaczone. Dzień objęcia należy oznaczyć w ten sposób, aby do opróżnienia mieszkania pozostawał czas nie dłuższy od 4 tygodni. Orzeczenie to należy doręczyć właścicielowi domu lub zarządcy i interesowanemu lokatorowi.

Od Orzeczenia służy zażalenie do władzy administracyjnej drugiej instancji, która orzeka ostatecznie, a do czasu utworzenia tych władz do Ministra Zdrowia Publicznego. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 7 dni, licząc od dnia następującego po dniu doręczenia piśmiennego orzeczenia. Zażalenie może się opierać tylko na tem, że nie zachodzą warunki ustawowe zajęcia. Zażalenie nie ma skutku wstrzymującego.

Art. 9. Zarząd gminy, względnie urząd do zajęcia wyznaczony, orzekając o zajęciu części danego mieszkania, ma prawo także zająć sprzęty, znajdujące się w mieszkaniu, a niezbędne do użytkowania zajętej części mieszkania bez uszczerbku jednak dla pierwotnego właściciela mieszkania. Osoba, której przydzielono mieszkanie wraz ze sprzętami, obowiązana jest płacić wynagrodzenie za używanie sprzętów. W braku umowy między stronami o wysokości tego wynagrodzenia rozstrzyga urząd rozjemczy dla spraw najmu, a tam, gdzie go niema — właściwy sąd.

Art. 10. Zarząd gminy obowiązany jest również dostarczyć odpowiednich pomieszczeń dla urzędów państwowych, które w inny sposób nie mogą uzyskać pomieszczenia, i w tym celu ma prawo zajmowania mieszkań i budynków w całości i w części.

Zajęcia na ten cel nie podlegają ograniczeniom, określonym w art. 3, 4, 5, 6, ani też przepisom, zawartym w ustępie 2-im art 7-go i w art. 9-ym.

Umowy najmu i dzierżawy, odnoszące się do takich mieszkań lub budynków i ich przynależności, rozwiązuje się z mocy prawa z dniem zajęcia, a mieszkańcy winni po uprzednim dostarczeniu im przez gminę mieszkań, odpowiadających zasadom niniejszej ustawy i drogą rekwizycyi w razie potrzeby, przedmiot zajęty opuścić. Koszta przenie-

sienia ponosi skarb państwa. Opłatę za użytkowanie zajętych na pomieszczenia urzędów państwowych przedmiotów oznacza w razie sporu urząd rozjemczy dla spraw najmu, a gdzie go niema — właściwy sąd.

Art. 12. Przekroczenie przepisów niniejszej ustawy lub rozporządzeń, na tej podstawie wydanych, i przeciwdziałanie im, o ile czyn karygodny nie podlega surowszemu wymiarowi kary w myśl ogólnych postanowień karnych, będą karane grzywnami do 5.000 marek, względnie 10.000 koron, lub aresztem do 3-ich miesięcy. Kara pieniężna z karą aresztu mogą być zastosowane jednocześnie. Karze podlega także, kto do tych przekroczeń nakłania lub przy ich popełnieniu współdziała.

O wymiarze kary orzeka władza administracyjna pierwszej instancji. Od orzeczenia karnego służy prawo zażalenia w zwyczajnym toku instancji, przy czem w ostatniej instancji orzeka Minister Zdrowia Publicznego, względnie Minister b. dzielnicy pruskiej. Od dwóch równobrzmiących orzeczeń niema dalszego środka prawnego.

Art. 19. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Równocześnie traci moc obowiązującą dekret Naczelnika Państwa z dnia 8 lutego 1919 r. w przedmiocie rekwizycji lokali na potrzeby urzędów państwowych (Dz. Pr. Nr. 14 poz. 197).

8.) USTAWA

z dnia 8 kwietnia 1919 r.

O dostarczaniu mieszkań na potrzeby wojska.

Art. 1. Pomieszczenia dla oficerów i urzędników wojskowych obowiązane są dostarczyć zarządy gmin miejskich i wiejskich.

Art. 2. Zarządy gmin miejskich i wiejskich, o ile nie posiadają w swoim rozporządzeniu odpowiednich pomieszczeń, mają prawo rekwirować na potrzeby wojska mieszkania osób prywatnych. Pomieszczenia, zajęte przez władze i urzędy państwowe, nie podlegają rekwizycji.

Art. 3 Rekwizycji podlegają :

a) mieszkania, których właściciele lub użytkownicy są stale nieobecni ;

b) poszczególne pokoje w mieszkaniach, liczących ponad 4 pokoje. W mieszkaniach, zajętych przez osoby pojedyncze, do użytku właściciela mieszkania winny być zostawione 2 pokoje. W mieszkaniach, zajętych przez rodzinę, do użytku właściciela pozostawione być winno tyle pokoi, z ilu osób składa się rodzina, nie więcej jednak niż 4 pokoje. Przy obliczaniach powyższych nie są brane w rachubę pokoje, które służą do wykonywania zawodu i nie są przeznaczone na mieszkanie, jako też pokoje, zamieszkałe już przez podnajemców, nie należących do rodziny.

Art. 4. W razie powrotu nieobecnych właścicieli lub użytkowników zwraca się im część mieszkania stosownie do art. 3.

Art. 5. Pomieszczenia dla oficerów i urzędników

ków wojskowych winny być dostarczone ze znajdującym się w mieszkaniu przepisaniem umeblowaniem i ze światłem, o ile istnieje w mieszkaniu instalacja elektryczna lub gazowa.

Art. 6. Spis pomieszczeń zarówno własnych, jak i ulegających rekwizycji, winny zarządy gmin miejskich i wiejskich dostarczyć miejscowym komendom wojskowym w sposób i terminach przez władze wojskowe przepisanych.

Art. 7. Za dostarczone pomieszczenia skarb państwa będzie wypłacał gminom wynagrodzenie podług norm następujących: a) w miastach I. klasy: Warszawie, Krakowie, Lwowie, Lublinie, Łodzi, Częstochowie i Sosnowcu, oraz w miejscach klimatycznych i uzdrowiskach: za oficerów do podpółkownika włącznie (1 pokój) 3 marki dziennie, za oficerów od pułkownika i wyżej (2 pokoje) 5 Mk dziennie; b) w miastach II klasy, dawniej gubernialnych i powiatowych, 80 % cen wskazanych w p. a.; c) w pozostałych miejscowościach — 60 % cen wskazanych w p. a. Wpłaty sumy należnej za zajęte pomieszczenia uskuteczniają zarządy gmin miejskich i wiejskich.

Art. 8. Różnicę, wynikającą z tego, że czynsz płacony przez lokatora za zarekwirowane pokoje wyższy jest od wynagrodzenia, należącego się za nie w myśl tej ustawy, pokrywa właściciel domu z własnych funduszy. — — — — —

Art. 12. Ustawa niniejsza posiada moc obowiązującą na całym obszarze Państwa Polskiego na przeciąg jednego roku i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. (Rok ten został przedłużony.)

Spis rzeczy :

	str.
I. Ustawa o ochronie lokatorów	3
II. Poradnik dla lokatorów :	
1. Co ma płacić lokator właścicielowi ?	28
2. Czy właściciel wypowiedzieć może najem lokatorowi i w jakich wypadkach ?	37
3. Co to jest moratoryum mieszkaniowe ?	43
4. Jakie są wyjątki z pod ochrony lokatorów ?	44
5. Do jakich władz ma się zwracać lokator w sprawach najmu ?	45
6. Jakie postanowienie karne zawiera nowa ustawa ?	50
7. Od kiedy i gdzie obowiązuje nowa ustawa ?	52
III. Dodatek :	
1. Przykład obliczenia komornego	53
2. Sposoby uproszczonego obliczania opłat dodatk.	54
3. Wzór I. podanie o ustalenie komornego	57
4. Wzór II. „ o orzeczenie niedopuszczalności podwyżki	58
5. Wzór III. „ o zniżenie komornego	59
6. Wzór IV. „ o moratoryum mieszkaniowe	60
7. Ustawa o rekwizycyi mieszkań przez gminy	61
8. Ustawa o rekwizycyi mieszkań przez wojsko	67

40