BIBLJOTEKA TEKSTÓW USTAW

7.

USTAWA O OCHRONIE LOKATORÓW



XVIII-1935-001

Kraków
Księgarnia Powszechna



XVIII-1935-021

BIBLJOTEKA TEKSTÓW USTAW
7.

USTAWA O OCHRONIE LOKATORÓW

ORZECZNICTWO SĄDU NAJWYŻSZEGO

1. Ustawa o ochronie lokatorów dla Śląska Górnego i Cieszyńskiego.
2. Przepisy Kodeksu Zobowiązań tyczące się najmu.
3. Ustawa w sprawie zapewnienia czasowych mieszkań i pomieszczeń dla zwolnionych robotników rolnych.
4. Ustawa o ulgach dla nowowznoszonych budowli.
5. Ustawa o podatku od loka[illegible]

Wydz. Bibl. Prawnicza
1806141888

KRAKÓW 1935

KSIĘGARNIA POWSZECHNA



DRUKARNIA PRZEMYSŁOWA W KRAKOWIE.

SPIS RZECZY.

Str.

Objaśnienia skróceń VII

Ustawa o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406) 1

Rozdział I. Przepisy ogólne 1

Rozdział II. Dopuszczalna podwyżka komornego . . 29

Rozdział III. Ograniczenie prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu. Przedłużenie umów najmu o oznaczonym czasie trwania 56

Rozdział IV. Urzędy rozjemcze do spraw najmu . . . 127

Rozdział V. Moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych i w porze zimowej 136

Rozdział VI. Postanowienia podatkowe 142

Rozdział VII. Postanowienia karne 144

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe 145

1.

Ustawa dla Śląska Górnego i Cieszyńskiego z dnia 16 grudnia 1926 r. w sprawie ochrony lokatorów (Dziennik Ustaw śląskich Nr. 29, poz. 54) 155

Rozdział I. Przepisy ogólne 155

Rozdział II. Wysokość komornego 158

Str.

Rozdział III. Ograniczenie prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu 163
Rozdział IV. Urzędy rozjemcze dla spraw najmu . . 168
Rozdział V. Moratorjum mieszkaniowe 174
Rozdział VI. Postanowienia karne 176
Rozdział VII. Postanowienia o dostarczaniu mieszkań . 176
Rozdział VIII. Postanowienia końcowe 179

2.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 598). Kodeks Zobowiązań.

Dział I. Najem 184

Rozdział I Przepisy ogólne 184
Rozdział II. Obowiązki wynajmującego 185
Rozdział III. Obowiązki najemcy 188
Rozdział IV. Zakończenie najmu 191
Rozdział V. Odstąpienie używania rzeczy najętej i podnajem 194
Rozdział VI. Zbycie rzeczy najętej 195

3.

Ustawa z dnia 22 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 170) w sprawie zapewnienia czasowych mieszkań i pomieszczeń dla zwolnionych robotników rolnych . . . 197

4.

Ustawa z dnia 24 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173) o ulgach dla nowowznoszonych budowli 200

Str.

Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 7 czerwca 1934 r. (Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 494) wydane w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych w celu wykonania ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli 208

5.

Ustawa z dnia 2 sierpnia 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 550) o podatku od lokali 226

Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 29 grudnia 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 95 z r. 1927) wydane w porozumieniu z Ministrami: Spraw Wewnętrznych i Spraw Wojskowych w celu wykonania ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o podatku od lokali 234

Skorowidz . . . . . : 249

Skorowidz rzeczowy w porządku artykułowym 273

OBJAŚNIENIA SKRÓCEŃ.

Dz. U. R. P. — Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.
G. S. — Gazeta Sądowa Warszawska.
Gł. A. — Głos Adwokatów (Kraków).
Gł. pr. — Głos Prawa (Lwów).
Gł. sąd. — Głos Sądownictwa (Warszawa).
N. P. — Nowa Palestra (Lwów).
OSN. — Orzeczenie Sądu Najwyższego.
OSP. — Orzecznictwo Sądów Polskich (Warszawa).
ONTA. — Orzeczenie Najwyższego Trybunału Administracyjnego.
PPA. — Przegląd Prawa i Administracji (Lwów).
P. S. — Przegląd Sądowy (Kraków).
R. — Sygnatura akt rekursowych.
RPE. — Ruch Prawniczy i Ekonomiczny (Poznań).
Rw. — Sygnatura akt rewizyjnych.
Zb. urz. — Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego (Zbiór urzędowy).
Cyfra rzymska podana po dacie orzeczenia, oznacza tom, zaś następna cyfra arabska oznacza pozycję, zaś dwie cyfry arabskie oznaczają pierwsza stronę, a druga rocznik pisma.

USTAWA Z 11 KWIETNIA 1924

O OCHRONIE LOKATORÓW

(Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406).*)

Rozdział I.

PRZEPISY OGÓLNE.

Art. 1.

Do najmu budynków i części ich, oprócz wskazanych w art. 2, stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, zawartych w dzielnicowych ustawach cywilnych, przepisy niżej wymienione.

1. Jeżeli przedmiotem kontraktu było przedsiębiorstwo gospodnio-szynkarskie (koncesja) wraz z lokalem, w którym przedsiębiorstwo to prowadzono, kontrakt ten jest kontraktem dzierżawy, o ile koncesja była głównym przedmiotem kontraktu. Chociaż dzierżawca użył części lokalu na swoje prywatne mieszka-

*) W tekście uwzględniono wszystkie zmiany po czerwiec 1934 r.

nie, do kontraktu i opróżnienia lokalu nie stosują się przepisy o ochronie lokatorów. (OSN. z 6/11 1924 Rw. 983/24 PPA. 118/25).

Por. także orzeczenia niżej pod 2, 12, 14, 15, 16, 21, 25, 26.

2. Przemysłowiec nie korzysta z ochrony dla lokalu swego przedsiębiorstwa, jeżeli wykonuje przedsiębiorstwo bez karty przemysłowej i bez patentu. (OSN. z 10/12 1924 Rw. 1874/24 PPA. 127/25).

3. Sady—ogrody wyjęte są z pod ochrony lokatorów. (OSN. z 21/1 1925 III Rw. 79/25 OSP. IV 270).

4. Ustawy o ochronie lokatorów wprowadziły jedynie ograniczenie co do wysokości komornego oraz wypowiedzenia najmu, lecz bynajmniej nie przeistoczyły najmu w użytkowanie. (OSN. I. z 20/8 1925 C. 869/25 Nr. 100 Zb. urz. za rok 1925).

5. Mieszkanie wynajęte w budynku plebańskim nie podlega ochronie lokatorów. (OSN. z 29/9 1925 Rw. 1596/25 Gł. pr. 30/26).

Por. także orzeczenie przy art. 1 pod 27 i 32 oraz przy art. 2 l. 1. b) pod 4.

6. Do najmu gablotek wystawowych nie mają zastosowania przepisy ochronne. (OSN. z 4/11 1925 Rw. 1295/25 Gł. pr. 355/26).

7. Nie podlega ochronie plac pusty, choćby najemca za zgodą właściciela i własnym kosztem postawił na nim budynek (OSN. I. 167/26).

Por. także niżej pod 8, 9, 10 i 13 podane orzeczenia.

8. Wystawienie przez najemcę na placach, wynajętych jako puste, budynków bez zgody i zezwolenia właściciela nie może uzasadnić zastosowania ustawy o ochronie lokatorów. Przepisy tej ustawy stosują się do najmu budynków i części ich, a nie do najmu pustych placów. (OSN. z 17/2 1926 Rw. 213/26. PPA. 152/26).

9. Najmobiorca, który nie objął jeszcze lokalu wziętego w najem, nie korzysta z ochrony lokatorów (OSN. Plen. III z 18/3 1926 Gł. pr. 397/26).

10. Place niezabudowane wynajęte na cele przemysłowe nie podlegają ust. o ochr. lok. (OSN. z 22/6 1926, III. Rw. 1207/26).

11. Osoba najmująca lokal od dzierżawcy domu, w którym ten lokal się znajduje, wobec przepisów ustawy o ochronie lokatorów nie może być poczytywana za sublokatora, którego prawa do najmu mogą wygasnąć z upływem głównego najmu lecz ma samodzielne prawa lokatora. (OSN. I z 18/8 1926 C. 1096/25).

12. Przepisy ustawy o ochronie lokatorów nie mają zastosowania wtedy, gdy przedmiotem umowy była dzierżawa przedsiębiorstwa z całkowitem urządzeniem (n. p. piekarnia) a nie najem pomieszczenia. (OSN. I z 9/9 1926 C. 1096/25).

Por. także orzeczenia pod 2, 14, 15, 16, 21, 25, 26 podane.

13. Plac przeznaczony na skład drzewa nie podlega ust. o ochr. lok. (OSN. z 14/9 1926 III. Rw. 450/26).

14. Garaż wynajęty na pomieszczenie samochodów podlega ustawie o ochr. lok. (OSN. z 9/11 1926 III. Rw. 1477/26).

15. Kramy, stragany i wogóle pomieszczenia mieszczące się w halach Związków Komunalnych — podlegają ochronie. (OSN. I. 173/26).

Por. także orzeczenia pod 2, 12, 14, 16, 21, 25, 26.

16. Pracownie rzemieślników podlegają ochronie lokatorów. (OSN. III z 23/3 1927 Rw. 35/27 PPA. 303/27).

17. Zawarcie umowy o najem lokalu z osobą, która nie jest ani właścicielem, ani zarządcą, ani lokatorem odnośnego domu, nie stwarza tytułu do ochrony lokatorów, choćby zawierający umowę działał w przekonaniu, że osoba, z którą zawiera umowę jest uprawnioną do jej zawarcia. (OSN. I z 30/5 1928 Rw. 337/28 RPE. z r. 1928).

18. Prawo umieszczenia wywieszki nie ma cech służebności, lecz jest uprawnieniem ze stosunku najmu. Obowiązek umieszczenia wywieszki z nazwiskiem i zawodem, stosownie do przepisów dotyczących zawodu, nie uprawnia umieszczającego do

uczynienia tego wbrew woli właściciela domu. (OSN. III z 14/11 1928 Rw. 177/28 Gł. pr. 94/29).

19. Najem wozowni i stajni, jako budynków, podlega ochronie lokatorów. Plac wynajęty jako przynależność stajni, nie jest wyjęty z pod tej ochrony. (OSN. z 5/2 1929, III. Rw. 2636/28).

20. Właściciel domu nie może się sprzeciwić umieszczeniu szyldu na froncie domu przez spółkę handlową, która od jednego z lokatorów wzięła w podnajem część mieszkania, jeżeli na domu są już umieszczone inne szyldy, a szyld spółki nie naraża właściciela domu na szkodę rzeczywistą. (OSN. III z 27/3 1929 Rw. 412/29).

21. Jeżeli warunkiem zawarcia umowy o najem lokalu przemysłowego było odstąpienie konsensu, to w takim wypadku konsens ten na podawanie potraw i napojów należy uważać za rzecz główną, a skoro lokal wynajęty łącznie z konsensem stanowi jeden przedmiot dzierżawy, umowa nie podpada pod przepisy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 11/6 1929 Rw. 1448/29 Gł. pr. 203/30).

Por. także orzeczenia pod 1, 2, 12, 14, 15, 16, 21, 25, 26.

22. Bezpłatne korzystanie z mieszkania przez sprzedawcę domu w sprzedanym domu przez pewien umówiony czas jest ustanowieniem służebności a nie najmem. (OSN. III z 4/9 1929 Rw. 1471/29).

23. Upoważnienie władzy do założenia prywatnej stacji radjo-odbiorczej nie zwalnia lokatora, który to upoważnienie wyjednał, od potrzeby uzyskania zezwolenia właściciela domu na założenie na dachu anteny. Odmowa zezwolenia ze strony właściciela domu musi mieć poważne podstawy czy to ze względu na właściwości budynku, lub inną przeszkodę, czy też ze względu na uchylenie się lokatora od zastosowania przyjętych w praktyce wymagań technicznych; nie może natomiast być nadużyciem prawa. (OSN. I z 11/9 1929 C. 285/29. Gł. sąd. 1929).

24. Najemca ma prawo do zaprowadzenia w mieszkaniu urządzenia gazowego i ustawienia na dachu domu zewnętrznej anteny radjowej, o ile urządzenia te dadzą się uskutecznić bez wyrządzenia istotnej szkody właścicielowi domu. (OSN. III z 24/9 1929 Rw. 790/29. Gł. pr. 123/30). Również ma prawo do założenia telefonu. (OSN. Plen. III z 16/10 1926 Rw. 441/26. Gł. pr. 100/27).

25. Każdy warsztat pracy, niezależnie od jego wielkości, wynajęty wraz z przedmiotami, które lokatorowi nadają charakter przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego, w myśl orzeczenia Sądu Najwyższego Nr. 66 z 1924 r. należy uważać za urządzone przedsiębiorstwo, niepodlegające przepisom ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. I z 28/11 1929 C. 1011/29 Gł. sąd. 1930 str. 272).

Por także orzeczenia pod 1, 2, 12, 14, 15, 16, 21, 26.

26. Art. 1 ustawy o ochronie lokatorów ma zastosowanie do hal targowych zarówno w budynkach prywatnych, jak i komunalnych; pobieranie za dzierżawę w halach miejskich obok zwykłego komornego, dodatkowego komornego pod nazwą „opłaty" jest sprzeczne z ustawą o ochronie lokatorów (OSN. z 17/1 1930, I C. 974/29).

27. Budynki, należące do Kościoła i pomieszczenia w nich znajdujące się, podpadają pod ustawę o ochronie lokatorów. (OSN. I z 26/2 1930. C. 1662/29 OSP. 410/30).

Por. także orzeczenia podane pod 5 i 32.

28. Wyrok Sądu w sprawie komornego na określony przeciąg czasu, stwierdzający w motywach, że lokal nie podlega ustawie o ochronie lokatorów, nie stanowi powagi rzeczy osądzonej w sporze między temi samemi stronami o ustalenie wysokości komornego i eksmisję. (OSN. I z 6/6 1930. C. 723/30 OSP. 566/30).

29. Przepisy ustawy o ochronie lokatorów, dotyczące czasu trwania najmu, są przepisami porządku publicznego, tylko w sto-

sunku do praw lokatorów, względnie sublokatorów, lecz nie w stosunku do wynajmujących. (OSN. I z 21/8 1930. I. C. 657/30 Zb. urz. 146/30).

30. Jeżeli strony w umowie piśmiennej oświadczyły, iż godzą się na to, aby mieszkanie wynajęte w domu nowowzniesionym, poddane było działaniu ustawy o ochr. lok. tak co do wysokości komornego, jak i co do innych przepisów tej ustawy, to umowa taka jest ważna i obowiązuje strony, gdyż nie sprzeciwia się ani przepisom prawa ani dobrym obyczajom. (OSN. I z 21/8 1930 r. C. 657/30. RPE. 1931 str. 192).

31. Roszczenie o wynagrodzenie szkody, wyrządzonej przez lokatora przez złośliwe uszkodzenie części przedmiotu najmu, nie jest roszczeniem, wynikającem z umowy najmu. (OSN. III. z 13/5 1931 1 R. 257/31 PPA. 251/31).

32. Budynki, należące do kościoła tak rzymsko-katolickiego, jak i innych wyznań, nie są wyłączone z pod ochrony lokatorów. (OSN. I. z 24/6 1931. C. 967/31. OSP. 164/32).

Por. także orzeczenia podane wyżej pod 5 i 27.

33. Czy realność obciążona podlega ochronie lokatorów, ocenić należy według czasu wejścia w moc rozporządzenia o przerachowaniu. (OSN. III z 25/6 1931. R. 383/31 OSP. 23/32).

34. Zezwolenie dożywotniego użytkownika nieruchomości do zajmowania w niej lokalu bezpłatnie nie stanowi tytułu do zajmowania lokalu według przepisów ustawy o ochronie lokatorów; zezwolenie takie gaśnie z chwilą śmierci dożywotnika. (OSN. I z 6/7 1932 Nr. I C. 2156/31 OSP. z 2. 1933 r.).

Art. 2.

1. Przepisom niniejszej ustawy nie podlegają:

a) budynki, będące własnością Skarbu Państwa, oddane w zarząd powierniczy i użytkowanie

przedsiębiorstwom „Polskie Koleje Państwowe“ i „Polska Poczta, Telegraf i Telefon“, a przeznaczone na kolejowe bądź pocztowe cele służbowe lub na pomieszczenie pracowników kolejowych bądź pocztowych, oraz budynki, położone na obszarze stacyj i linij kolejowych, będące własnością kolei prywatnych użytku publicznego i przeznaczone na cele wyżej wymienione; *)

1. Instytut prowizyjny służby i personelu pomocniczego kolei państwowych może wypowiedzieć najem mieszkania byłemu funkcjonarjuszowi kolejowemu, jeżeli potrzebuje tego mieszkania dla czynnego funkcjonarjusza kolejowego. (OSN. z 14/10 1924 Rw. 1275/24 PPA. 13/25).

2. Pomieszczenie restauracji kolejowej w budynku stacyjnym nie podlega ochronie lokatorów, skoro służy na kolejowe cele służbowe. (OSN. z 6/5 1925 III. Rw. 865/25).
Por. orzeczenie pod 4.

3. Budynek przeznaczony na mieszkania dla pracowników kolejowych nie traci wyłączenia z pod ochrony lokatorów przez to, że grunt zabudowany nie jest wpisany do księgi kolejowej i że do budynku istnieje wejście z drogi publicznej. (OSN. III z 5/4 1927 Rw. 605/27).

4. Przepis art. 2 ust. 1 lit. a, odnosi się do wszelkich pomieszczeń w budynku, położonym na obszarze linij kolejowych i przeznaczonym na cele służbowe. Pomieszczenie restauracji w budynku stacyjnym i bufetu w poczekalniach kolei, jako istniejące dla potrzeb publiczności, używającej kolei, jest prze-

---

*) W brzmieniu Rozporządzenia Prez. Rzpltej. z 27 października 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 625).

znaczone na cele kolejowe służbowe, nie podlega zatem ochronie. (OSN. z 12/3 1929 III. 1 Rw. 524/29).

5. Pomieszczenie w głównym budynku stacji kolejowej, oddane dzierżawcy restauracji w najem na mieszkanie i prowadzenie restauracji, nie podlega ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. z 24/4 1929, III. Rw. 334/29).

6. Kolejowy dom mieszkalny, odgrodzony parkanem od obszaru stacji, oraz mający osobne wejście z ulicy, wskutek czego z budynku tego ani na stację ani ze stacji do budynku bezpośrednio dostać się nie można, nie jest budynkiem położonym na obszarze stacji linji kolejowych. (OSN. z 7/1 1932, III 1 Rw. 2681/31, OSP. XI poz. 340).

7. Odgraniczenie lub odsunięcie budynków przeznaczonych na pomieszczenie pracowników kolei od stacji i torów kolejowych ze względu bezpieczeństwa, nie odbiera tym budynkom charakteru budynków stacyjnych. Budynki te nie podlegają ochronie lokatorów. (OSN. III z 15/3 1932 Rw. 193/32, Gł. pr. z 12. 1932, poz. 71).

8. Dom przeznaczony na pomieszczenie pracowników kolejowych leży na obszarze stacji chociażby grunt na którym dom jest wybudowany, skutkiem skrzyżowania obszaru stacji z drogami publicznemi oddzielony był tą drogą od reszty obszaru stacji. (OSN. III z 15/3 1932, 1 Rw. 193/32. Gł. sąd. 1932, str. 708).

b) budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorządowego, o ile są przeznaczone na cele wojskowe, a w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne ze względu na interes Państwa, a także budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa, o ile są przeznaczone na cele biuro-

we mieszczących się w nich urzędów państwowych. *)

W odniesieniu do pomieszczeń w tych budynkach obowiązuje termin wypowiedzenia 3-miesięczny, 6-miesięczny lub roczny, a to w zależności od tego, czy komorne za dane pomieszczenie pobiera się miesięcznie, kwartalnie lub rocznie; **)

1. Wzgląd na interes Państwa musi być w sporze wykazany. (OSN. z 7/1 1925 Rw. 780/24).

2. Ochrona lokatorów, zajmujących pomieszczenie w koszarach państwowych, ograniczona jest do zachowania przez państwo terminu wypowiedzenia art. 2 ust. 2 ustawy. (OSN. z 13/10 1925. Rw. 1475/25 RPE. z r. 1926).

3. Przy wywłaszczeniu nieruchomości na cele uzdrowisk stosują się przepisy ustawy z 18/12 1878 r. Nr. 30. D. P. P. Nabycie własności przez Skarb Państwa następuje w tym razie z chwilą złożenia do depozytu odszkodowania za wywłaszczenie w sumie pieniężnej ustalonej w uchwale sądowej, choćby nieprawomocnej.

Korzystającemu z najmu lokalu mieszczącego się w wywłaszczonej nieruchomości, nie służy z tą chwilą prawo o ochronie lokatorów. (OSN. III, z 23/9 1931, 1 Rw. 1621/31, Gł. pr. z 8—9 1932, poz. 49).

4. Budynki należące do kościoła tak rzymsko-katolickiego, jak i innych wyznań, nie są wyłączone z pod ochrony lokatorów. (OSN. I z 24/11 1931 C. 967/31, OSP. XI. poz. 164).

Por. także orzeczenia podane przy art. 1 pod 5, 27 i 32.

---

*) W brzmieniu Rozporządzenia Prez. Rzpltej. z 27 października 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 625).

**) W brzmieniu ustawy z 7 listopada 1931 r. (Dz. U. R. P. Nr. 105, poz. 808).

5. Rozporządzenie z 7/2 1928 wyjmując z pod ochrony lokatorów w domach skarbowych tylko lokale w całości wynajęte lub użytkowane na przedsiębiorstwa przemysłowe albo handlowe lub na biura tych przedsiębiorstw, nie może być stosowane do lokali częściowo tylko wynajętych lub użytkowanych dla celów powyższych, a częściowo zaś jako mieszkania. (OSN. z 19/1 1932, I C. 1890/31. OSP. XI, poz. 396).

6. Budynki, o których mowa w artykule 2 L. 1 lit. b) ustawy o ochronie lokatorów, wyjęte są z pod działania tej ustawy tylko w odniesieniu do osób cywilnych, których zamieszkiwanie jest niedopuszczalne ze względu na interes obrony Państwa. (OSN. Plen. w składzie 7 sędziów z 3/6 1933, III. 2 C. 497/31, OSP. XIII. 15).

c) wszelkie pomieszczenia, wynajęte przez osoby i nie mające celów naukowych instytucje prywatne w nieruchomościach, które przed rokiem 1830 były własnością Królewsko-Warszawskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, a obecnie są własnością Państwa i przez Rząd zostały lub będą oddane w użytkowanie lub dzierżawę jednemu z towarzystw naukowych polskich;

1. Lokal najęty na ajencję bankową nie podlega ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. z 24/3 1930, 1 Rw. 2352/29).

2. Stowarzyszenie zarobkowe i gospodarcze używające w nazwie swej firmy słowa „bank", a będące mimo to w istocie rzeczy stowarzyszeniem opartem na przepisach ustawy z dnia 9/4 1873 Nr. 70 Dz. U. korzysta z ochrony lokatorów aż do czasu jego zlikwidowania lub przeistoczenia na bank w rozumieniu rozp. Prez. z dnia 17/3 1928 Nr. 34, poz. 321 Dz. U. R. P. (OSN. III z 24/4 1930. Rw. 1462/30 Gł. pr. 191/31).

3. Ustawa o zwalczaniu lichwy wojennej odnosi się do wszystkich umów najmu bez względu na to, czy odnośne po-

mieszczenia podlegają ustawie o ochronie lokatorów, czy jej nie podlegają. (OSN. III z 29/5 1930 1 Rw. 2415/29 PPA. 309/30).

d) w Ziemi Wileńskiej domy i mieszkania, których budowę ukończono, lub które kapitalnie odremontowano po wybuchu wojny w roku 1914; na pozostałych obszarach b. dzielnicy rosyjskiej i b. dzielnicy pruskiej domy, których budowa była lub będzie ukończona po 1 lipca 1919 r.; na obszarze zaś b. dzielnicy austrjackiej domy, dla których po dniu 27 stycznia 1917 r. udzielono lub udzieli się zezwolenia na budowę, oraz domy, dla których tego zezwolenia udzielono wprawdzie przed 27 stycznia 1917 r., które jednak będą oddane do zamieszkania po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, powyższe postanowienia dotyczą również mieszkań nadbudowanych, dobudowanych lub gruntownie przebudowanych w dawniej wzniesionych domach oraz budynków lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przerobienia tychże budynków lub ich części niezamieszkanych lub na mieszkania niewynajmowanych, na pomieszczenia mieszkalne;

Por. orzeczenia podane przy art. 2 ust. 1 lit. „e" pod 9, 26, 29.

1. Przepis o wyjęciu nowych domów z pod ochrony lokatorów odnosi się także do nadbudowy i przybudowy. (OSN. z 26/3 1924 RPE. z r. 1925).

2. Budowle wykończone po 1 stycznia 1922 nie podlegają przepisom o ochronie lokatorów, chociażby zezwolenie na budowę udzielone zostało przed 27 stycznia 1917. (OSN. z 24/10 1924 Rw. 1313/24. PPA. 266/25).

3. Częściowa przeróbka domu uchyla ochronę lokatorów tylko wówczas, kiedy ona dopiero umożliwia używanie mieszkania; przeróbka skutkująca jedynie dogodniejsze używanie mieszkania nie pozbawia lokatora ochrony ustawowej. (OSN. z 30/12 1924, OSP. IV 117).

4. Budynki „gruntownie przebudowane" wyjęte są z pod ochrony lokatorów, bez względu na to, czy przebudowy dokonano na podstawie konsensu lub bez niego.

Przerobienie kuźni na mieszkanie jest gruntowną przebudową w rozumieniu ustawy. (OSN. z 25/5 1925 Rw. 744/25).

5. Budynek odbudowany po zniszczeniu wojennem bez konsensu budowlanego podlega w b. zaborze austrjackim ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. z 7/10 1925 R. 1869/25 PPA. 345/25).

6. Za gruntowną przebudowę nie można uważać wymurowanie nowej ściany frontowej sklepu w miejsce walącej się, którą władza gminna kazała rozebrać, oraz zastąpienia ściany z belek ścianą z muru ze względu na zamierzoną nadbudowę I piętra; wszystkie te roboty bowiem nie miały wpływu na stan i wygląd sklepu spornego. (OSN. z 21/10 1925 Rw. 1369/25 PPA. 40/26).

7. Lokal w domu zniszczonym częściowo podczas wojny, a następnie odbudowanym, pozostaje i po odbudowie domu pod ochroną lokatorów, jeżeli sam nie był zniszczeniem dotknięty. (OSN. z 15/12 1925. OSP. V. 113).

8. Do domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), o których mowa w art. 2. ust. 1. lit. e) ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924, Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 46, stosuje się przepis art. 2. ust. 1. lit. d) tejże ustawy; w szczególności mieszkania w nowych domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych), zbudowanych po terminach, wskazanych w art. 2. ust. 1. lit. d), przepisom ustawy nie podlegają. (OSP. VIII, 539).

9. Odnowienie dachu po pożarze nie stanowi kapitalnego odrestaurowania, któreby pozbawiało mieszkania, znajdujące się w domu, ochrony lokatorów. (OSN. I. z 24/2 1926 C. 1306/24 Zb. urz. Nr. 29 z r. 1926).

10. Nie podlegają działaniu ustawy oprócz mieszkań gruntownie przebudowanych w domach wzniesionych przed 1 lipca 1919 budynki lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie, w celu przerobienia pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne. (OSN. I z 2/9 1926 C. 1094/25).

11. Jeżeli po opuszczeniu domu przez lokatorów można było mimo to w nim mieszkać pod dokonaniu tylko t. zw. remontu, na którym nie poprzestano lecz dokonano gruntownej przebudowy, to do mieszkań w tym domu może być zastosowany art. 2, p. 1. lit. d. (OSN. I z 9/9 1926 C. 2143—2147/25).

12. Domy w b. dzielnicy rosyjskiej, których budowę ukończono po 1 lipca 1919 r. są w całości zwolnione od ochrony lokatorów, chociażby jeden pokój był wykończony i zamieszkały już przed tym terminem. (OSN. I. z 6/10 1926 C. 1546/25 Zb. urz. Nr. 142 z r. 1926).

13. Przepis art. 2, l. 1 d, wyłączający z pod ochrony lokatorów budynki nowo wybudowane w b. dzielnicy austr., na których budowę udzielono zezwolenia po 27 stycznia 1917, ma zastosowanie także do budynków będących własnością Państwa. Skarb Państwa winien zatem wykazać, że „zezwolenia na budowę", odpowiadającego przepisom policji budowlanej w myśl § 1 ust. 2 i § 17 ust. 2 ustawy budowlanej z 28 kwietnia 1882 Nr. 77 Dukr. udzielono po 27 stycznia 1917. Zezwolenia takiego nie zastąpi np. zatwierdzenie przez odnośną władzę oferty przedsiębiorcy budowlanego na zamierzoną budowę. (OSN. III z 18/1 1927 Rw. 2583/26 PPA. 297/27).

14. Art. 2 lit. d stosuje się także do przypadku, gdy przebudowa została dokonana przez najemcę lub jego kosztem. (OSN. III z 30/3 1927 Rw. 2076/26 PPA. 370/27).

15. Dom wybudowany po 27 stycznia 1917 na podstawie konsensu, następnie cofniętego jako nieważny, podlega ochronie lokatorów. (OSN. III z 14/6 1927 Rw. 53/27 PPA. 371/27).

16. W razie braku konsensu na budowę czy przebudowę, lub w razie nielegalnego uzyskania takiego konsensu, domy wybudowane czy przebudowane po dniu wymienionym w art. 2

ust. 1 lit. d podlegają przepisom wspomnianej ustawy. (OSN. III. z 14/6 1927 Rw. 50/27).

17. Zły stan budynku, choćby nawet zagrażający bezpieczeństwu, nie uzasadnia rozwiązania umowy najmu, jeżeli właściciel nie zamierza budynku zniesionego zastąpić nowym. (OSN. III z 16/8 1927 r. Rw. 1192/27. OSP. VI 486).

18. Nowo nadbudowane mieszkanie zajęte przez lokatora w zamian dawnego korzysta z ochrony lokatorów. (OSN. I. z 11/2 1928 C. 323/27 Zb. urz. Nr. 5 z r. 1928).

19. Domy budowane w województwach południowych bez konsensu budowlanego podlegają ochronie lokatorów. (OSN. III z 8/5 1928 Rw. 692/28 PPA. 485/28).

20. Okoliczność, że lokator wprowadził się do przebudowanego mieszkania przed uzyskaniem przez właściciela realności pozwolenia na przerabianie i zamieszkanie nie nadaje lokatorowi ochrony. (OSN. III z 31/7 1928 Rw. 1514/28 RPE. z r. 1929).

21. Nakaz przebudowy, wydany wskutek walenia się budynku, przyczem budynek musiał być opróżniony — zastępuje zezwolenie („konsens"), o którem mówi art. 2 ust. 1 lit d ustawy o ochr. lok. (OSN. III z 18/9 1928 Rw. 1567/28 Gł. pr. 487/28).

22. Dom wybudowany na podstawie udzielonego po dniu 27 stycznia 1917, choćby tylko ustnie, a zatem nieprawidłowo zezwolenia na budowę, nie podlega przepisom o ochronie lokatorów. (OSN. III z 9/10 1928 Rw. 1886/26 Gł. pr. 91/29).

23. Brak konsensu budowlanego bez względu na przeszkody do jego uzyskania i winę właściciela w tym względzie, wyklucza stosowanie wyjątkowych postanowień art. 2 lit. d ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 9/10 1929 Rw. 1553/29 Gł. pr. 331/30).

24. W nowych budynkach wyjęty jest z pod ochrony lokatorów także stosunek między lokatorem a sublokatorem. (OSN. III z 5/8 1930 Rw. 256/30. OSP. 159/31).

25. Obowiązek sądu do ustalenia podstawowego komornego nie obejmuje pomieszczeń nie podlegających ochronie lokatorów. (OSN. III z 18/9 1930 Rw. 1266/30. OSP. 461/31).

26. Konsens budowlany jest istotnym wymogiem wolności mieszkania od ochrony lokatorów odnośnie do domów nowowybudowanych lub przebudowanych. (OSN. z 17/6 1931. Rw. 812/31, Gł. A. z. 5. 1932).

27. W Ziemi Wileńskiej z pod działania ustawy o ochronie lokatorów wyjęte są jedynie te domy, kapitalnie odremontowane, które zostały zrujnowane po wybuchu wojny światowej i wskutek tej wojny i które wskutek tego remontu stały się na nowo zdatne do mieszkania. (OSN. I z 6/4 1932 I C 2155/31, OSP. XI, poz. 566).

28. Podpada pod przepis art. 2 ust. 1 lit. d) drewniana budka, wystawiona na posesji po r. 1919. (OSN. I. z 5/6 i 20/6 1932 C. 2266/31. RPE. z 1932. str. 1040).

e) mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego, z wyjątkiem mieszkań, zajmowanych przez rządców lub administratorów domów tytułem wynagrodzenia za pełnienie obowiązków meldunkowych lub zarządu, oraz domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), o ile wymówienie pracy nie nastąpiło z powodów uprawniających pracodawcę do zerwania umowy najmu bez wypowiedzenia;

Por. orzeczenia podane przy art. 2 ust. 2 pod 3, 5, 6.

1. Ustawa o ochronie lokatorów nie uchyla przepisu § 14 rozp. Rady Min. z 13 sierpnia 1921 poz. 558 Dz. U. R. P. o mieszkaniach służbowych funkcjonarjuszów państwowych. (OSN. z 10/6 1925 Rw. 1125/25. PPA. 322/25).

2. Mieszkanie służbowe w domu innym niż fabrycznym, lub kopalnianym może być wypowiedziane w terminie ustawowym bez podania ważnej przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 25/11 1924. OSP. IV 11).

3. Mieszkanie służbowe maszynisty miejskiego zakładu wodociągowego w budynku zakładu wodociągowego nie podlega ochronie lokatorów; w razie rozwiązania stosunku służbowego (nieprawomocnego) może być przedmiotem wypowiedzenia z dotrzymaniem czasokresu wypowiedzenia z art. 2 e. (OSN. z 18/3 1925 Rw. 166/25. PPA. 239/25).

4. Mieszkanie służbowe robotnika kopalnianego, który wystąpił ze służby, może być przez przedsiębiorstwo wypowiedziane na 3 miesiące przed upływem kwartału bez podania przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 7/10 1925 Rw. 1699/25 RPE. z r. 1926).

5. Wypowiedzenie mieszkania służbowego może się odbyć także pozasądownie. (OSN. z 27/10 1925 Rw. 1964/25 RPE z r. 1926).

6. Skarga o rozwiązanie umowy służbowej z dozorcą domowym, nie jest skargą z umowy najmu, choćby dozorca skutkiem rozwiązania umowy miał utracić mieszkanie służbowe. (OSN. Plen. z 16/11 1925 Rw. 1506/25. RPE. z r. 1926).

7. Nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów w zasadzie mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe, niemniej mieszkania w domach fabrycznych i kopalnianych, o ile pracodawca może zerwać umowę bez wypowiedzenia. Natomiast podlegają ochronie lokatorów w innych wypadkach mieszkania służbowe w domach fabrycznych i kopalnianych. (OSN. Plen. z 9/12 1925 OSP. V 112).

8. Jeżeli powództwo o eksmisję robotnika zajmującego mieszkanie w domu fabrycznym wytoczono na mocy ustawy o ochr. lok. z r. 1920, która nie zawierała analogicznego przepisu, powód nie miał obowiązku do powoływania się na powody

uprawniające go do zwolnienia robotnika bez wypowiedzenia, co jednak nie zwalnia sądu od rozważenia, w jakich warunkach nastąpiło zerwanie umowy pracy; od tego bowiem zależał wynik sprawy. (OSN. I C. 1147—1148/25).

9. Ochrona praw najmu w domu akademickim kończy się z ukończeniem przez najemcę szkoły akademickiej. (OSN. z 16/3 1926 III. Rw. 242/26).

10. Pracownika zajmującego mieszkanie służbowe w domu fabrycznym, nie można wyrugować z powodu zamierzonej redukcji personelu. (OSN. I z 18/3 1926 C. 1183/25).

11. Ochrona przyznana pracownikom zamieszkałym w domach fabrycznych i kopalnianych rozciąga się po ich śmierci na ich członków rodziny z nimi zamieszkałych. (OSN. Plen. III z 23/4 1926 Rw. 544/26 OSP. VI 67).

12. Rozwiązanie stosunku służbowego stanowi tylko wtedy podstawę do wypowiedzenia pracownikowi mieszkania w budynku fabrycznym lub kopalnianym, kiedy nastąpiło z przyczyn uzasadniających natychmiastowe wydalenie pracownika. (OSN. z 1/6 1926 Rw. 780/26).

13. Spór o usunięcie pracownika, z którym rozwiązano umowę najmu pracy, z mieszkania służbowego, znajdującego się w domu innym niż fabrycznym lub kopalnianym nie jest sporem z umowy najmu. (OSN. z 1/6 1926 Rw. 781/26).

14. Po rozwiązaniu umowy pracy, pracownik nie ma tytułu prawnego do bezpłatnego korzystania ze swego poprzedniego mieszkania służbowego. (OSN. z 12/8 1926 C. 949/25 Zb. urz. z r. 1926 Nr. 106).

15. W sporach o eksmisję z domów fabrycznych niezbędne jest stwierdzenie, czy stosownie do przepisów ustawy pracodawca był uprawniony do zwolnienia robotnika bez wypowiedzenia. (OSN. I z 15/9 1926 C. 1147—1148/25).

16. Jeżeli posiadacz mieszkania służbowego odnajmie część tego mieszkania, to do tego najmu nie ma zastosowania ust. o ochr. lok. (OSN. z 28/9 1926 III. Rw. 1261/26).

17. Art. 2 ust. 1 lit. e ma zastosowanie również do urzędników fabrycznych. (OSN. I z 6/10 1926 C. 602/26 Zb. urz. Nr. 145 z r. 1926).

18. Ustanie stosunku służbowego może być poczytane za ważną przyczynę wypowiedzenia mieszkania służbowego. (OSN. z 28/12 1926 Rw. 2465/26).

19. Przepis art. 2. L. 1. lit. d ma zastosowanie do wszystkich nowych budynków bez względu na cel ich przeznaczenia, a więc w szczególności także do domów fabrycznych i kopalnianych. (OSN. z 3/2 1927 Rw. 2281/26).

20. Przez domy fabryczne i kopalniane (familijne) należy rozumieć domy, zawierające mieszkania tak dla pracowników niższych kategoryj, jak dla urzędników fabryki czy kopalni. (OSN. III z 1/8 1927 Rw 772/27).

21. Wyrazy „domów fabrycznych i kopalnianych" trzeba ściśle tłumaczyć; nie można pod to pojęcie podciągać każdego mieszkania służbowego, które jakikolwiek przemysłowiec zapewnia swemu urzędnikowi. (OSN. III z 9/8 1927 Rw. 1078/27).

22. Pracownicy, zajmujący mieszkania służbowe nie znajdujące się w domach fabrycznych — familijnych, z ochrony nie korzystają, choćby mieszkali w domu należącym do fabryki. (OSN. I 68/28).

23. Wdowa po pracowniku nie korzysta z ochrony mieszkania służbowego swego męża w domu familijnym. (OSN. I z 4/4 1928 C. 234/28 Zb. urz. Nr. 74 z r. 1928).

24. Przejście przez pracownika do innego przedsiębiorstwa uzasadnia jego eksmisję z dotychczasowego mieszkania służbowego. (OSN. I z 25/5 1928 C. 403/28 Zb. urz. Nr. 105 z r. 1928).

25. W sporze o wypowiedzenie mieszkania służbowego sąd ma tylko badać, czy stosunek służbowy został rozwiązany, nie

zaś czy rozwiązanie było prawidłowe. (OSN. III z 23/11 1928 Rw. 2233/28 RPE. z r. 1929).

26. Do domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. e ustawy o ochronie lokatorów, stosuje się przepis art. 2 ust. 1 lit. d tejże ustawy; w szczególności mieszkania w nowych domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych), zbudowanych po terminach wskazanych w art. 2 ust. 1 lit. d, przepisom ustawy nie podlegają. (Opinja zgromadzenia ogólnego Sądu Najwyższego z 1/12 1928 Zb. urz. Nr. 2/28).

27. W sporze o opróżnienie mieszkania służbowego przez dozorcę domu, właściciel domu nie ma obowiązku wykazywania ważnej przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 16/9 1929 III 1 Rw. 1789/31, OSP. XI, poz. 418).

28. Jeżeli ktoś ze swego służbowego mieszkania wynajmie część osobie trzeciej, to ten stosunek najmu nie jest wyjęty z pod ochrony ustawy o ochr. lokatorów. (OSN. III z 16/10 1929 1 Rw. 614/29 PPA. 44/31).

29. Do umowy, którą posiadacz mieszkania służbowego oddaje w najem część swego mieszkania, mają zastosowanie na czas trwania stosunku służbowego przepisy ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 16/10 1929, III, 1 Rw. 1614/29, OSP. X, 62).

30. Przygodne zarobkowanie pracownika po wymówieniu mu pracy w danem przedsiębiorstwie nie może powodować utraty przez niego prawa do korzystania z mieszkania służbowego w domu fabrycznym czy kopalnianym tego przedsiębiorstwa, i orzecz. Sądu Najw. Nr. 105—1928 r. dotyczące przyjęcia przez pracownika pracy w danem przedsiębiorstwie, nie ma w tym przypadku zastosowania. (OSN. z 6/12 1929 Rw. 1071/29. Gł. sąd. str. 180, r. 1930).

31. W przypadku przyjęcia pracy w innem przedsiębiorstwie pracownik zrywa stosunek najmu z poprzednim pracodawcą i dlatego traci prawo do korzystania ze służbowego mieszka-

nia w jego domu (por. Zb. urzędowy Orz. Izby I za rok 1928 Nr. 105); tymczasem doraźne zarobkowanie nie tamuje pracownikowi możności powrócić w razie potrzeby do pracy u tegoż pracodawcy, pozatem pozbawienie pracownika dachu nad głową z przyczyny przygodnego zarobkowania zmuszałoby go do poprzestania na zasiłkach z funduszu dla bezrobotnych, co ze względów natury gospodarczej nie byłoby pożądane. (OSN. I z 6/12 1929 C. 1071/29 Gł. sąd. 1930 str. 272).

32. Upływ okresu siedmiodniowego, oznaczonego w art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 marca 1928, Dz. U. R. P. Nr. 35, poz. 324 o umowie o pracę robotników, pozbawia pracodawcę prawa skorzystania z szczególnego przepisu art. 2 ust. 1 lit. e) in fine ustawy o ochronie lokatorów co do wypowiedzenia mieszkania służbowego robotnikowi w domach fabrycznych i kopalnianych bez podawania ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 26/2 1930 Rw. 2857/29 OSP. 248/30).

33. Budynek administracyjny przedsiębiorstwa fabrycznego, zajęty czasowo na mieszkania służbowe, nie może być z tego powodu uważany za dom fabryczny familijny w rozumieniu art. 2 ust. 1 lit. e ustawy o ochr. lok. (OSN. III z 4/3 1931 R. 11/31 Gł. pr. 572/31).

34. Podoficer miejskiej straży pożarnej po przeniesieniu go w stan spoczynku nie ma prawa do dalszego zajmowania mieszkania służbowego. (OSN. III z 17/3 1931 Rw. 2436/30 RPE. z 1931, str. 789).

35. Mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe dozorców domowych, nie podlegają przepisom ust. o ochr. lok. nawet w przypadku, gdy dozorca przed objęciem stanowiska korzystał z tegoż mieszkania w charakterze lokatora. (OSN. I z 28/8 1931 C. 781/30 RPE. z 1931 r. str. 192).

36. Pojęcie trwałości czyli stałości stosunku służbowego w sprawach o eksmisję ze służbowego mieszkania w domach ko-

palnianych lub fabrycznych winno być ustalone na zasadzie objektywnych danych w okresach czasu pracy podług obowiązującego rozp. Prez. z dn. 16/3 1928 r. o umowie o pracę robotników (Dz. U. poz. 324) — przyczem rozporządzenie to nie uzależnia stałości stosunku służbowego od okoliczności, czy przedsiębiorstwo, z którem robotnik zawarł umowę pracy, posiada cechy trwałości, w szczególności, czy jest to przedsiębiorstwo sezonowe, czy też nie sezonowe. (OSN. I. z 2/9 1931 308/31 Gł. sąd. 1932, str. 180).

37. Pod domami fabrycznemi i kopalnianemi (familijnemi), podlegającemi ochronie w myśl art. 2 ust. 1 lit. „e" ustawy o ochronie lokatorów, należy rozumieć jedynie budynki specjalnie postawione i przeznaczone na drobne mieszkania dla większej ilości pracowników fabrycznych. (OSN. I. z 26/1 1933, C. 575/32, OSP. z. 9. 1933).

f) pomieszczenia w hotelach, gospodach i pensjonatach (pokojach umeblowanych) dziennie wynajmowane, z wyjątkiem jeżeli lokator zajmuje pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem w życie niniejszej ustawy; wyjątek ten dotyczy tylko eksmisji, nie zaś ceny, jaką najmujący pomieszczenie na zasadzie urzędowego cennika płacić powinien;

1. Lokatorzy mieszkający stale w hotelach, nie korzystają z dobrodziejstwa ustawy co do wysokości komornego, chociażby płacili je nie dziennie, lecz np. miesięcznie. (OSN. I z 26/8 1926 C. 1014/25).

2. Art. 2 ust. 1 f nie zabezpiecza przed eksmisją tych lokatorów hotelowych, którzy zajmują pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem ustawy i nie płacą należności hotelowej. (OSN. I z 15/9 1926 C. 1173/25).

3. Art. 2 ust. 1 lit. f nie ogranicza wysokości komornego lokatora pomieszczeń w hotelach lub pensjonatach bez względu na to, czy komorne płacone jest dziennie, miesięcznie lub kwartalnie. (OSN. I 115/1926).

4. Pokój w hotelu wynajęty za czynszem płatnym miesięcznie lecz obliczanym według cen dziennych — korzysta z ochrony lokatorów chociaż do powyższego pokoju — jako zajętego w 1925 r. wyjątek z art. 2 ust. 1 lit. f) nie ma zastosowania. (OSN. 103/30).

g) w letniskach i uzdrowiskach pomieszczenia, wynajmowane przez gości sezonowych;

1. Z tego przepisu ustawy wynika, iż ochronie lokatorów podlegają mieszkania w letniskach i uzdrowiskach, wynajęte dla zaspokojenia potrzeby stałego zamieszkania, a nie mieszkania wynajęte przez gości sezonowych, przybywających dla spędzenia sezonu letniego lub kuracyjnego. (OSN. I z 1/4 1925 C. 2042/24).

2. Jeżeli lokal należy do przedsiębiorstwa pokojów umeblowanych w miejscowości kuracyjnej, wtedy ma zastosowanie art. 2 p. 1 lit. g. Nie ma więc powód obowiązku składania dalszych jeszcze dowodów, iż wynajął lokal w przedsiębiorstwie swem na sezon, a nie na stałe, a jeśli pozwany zaprzecza, iżby był lokatorem sezonowym, to obowiązkiem jego jest zarzuty swe udowodnić. (OSN. I z 13/11 1925 C. 40/25, Nr. 131 Zb. urz. z r. 1925).

3. Za gościa sezonowego należy uważać lokatora, którego pobyt w letnisku lub uzdrowisku związany jest z właściwościami leczniczemi lub klimatycznemi danej miejscowości i który ma główne siedlisko swe w innem miejscu, a więc dla pojęcia „gościa sezonowego“ nie ma istotnego znaczenia termin, na jaki umowa najmu została zawarta, ani czas pobytu lokatora w letnisku lub uzdrowisku; natomiast decyduje tu cel, w jakim lokator tam przebywa. (OSN. I z 3/12 1925 C. 1022/25).

4. Przepis ten ma na względzie tylko osoby, przybywające z poza letnisk i uzdrowisk na czas krótkiego zwykle pobytu dla odpoczynku lub kuracji. (OSN. I z 11/8 1926 C. 1301/26).

5. Najem sklepu w domu korzystającym z ochrony lokatorów w uzdrowisku nie rozwiązuje się z upływem sezonu, na który umowa najmu była zawarta. (OSN. III z 13/11 1928 Rw. 1964/28 OSP. VIII 141).

6. Pod pojęcie pomieszczenie w rozumieniu art. 2 lit. g, należy podciągnąć nietylko mieszkania, ale i inne lokale, a więc i sklepy — gościem zaś jest nietylko kuracjusz, lecz także kupiec sezonowy. Przy ocenie charakteru sezonowości jest miarodajna tylko treść umowy najmu a nie faktyczne zamieszkanie (OSN. III z 8/10 1929 Rw. 1009/29 Gł. sąd. 1930, str. 272).

h) pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe, jak: kino-teatry, kabarety, sale tańców, gry i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest prowadzone wyłącznie dla celów kulturalno-oświatowych;

1. Lokal mieszczący przedsiębiorstwo kinematograficzne, prowadzone w celach zarobkowych, nie pozostaje pod ochroną przepisu art. 2. lit. h) ust. o ochr. lok., chociaż w danym lokalu odbywają się wyświetlania na cele pouczania (kulturalno-oświatowe) a przedsiębiorcy opłacają także pewne procenty na rzecz towarzystw oświatowych. (OSN. z 10/11 1926, III. Rw. 2010/26).

2. Kinoteatry używane na cele rozrywkowe i zarobkowe, nie korzystają z ochrony, chociażby wyświetlania odbywały się na podstawie licencji udzielonej Towarzystwu Szkoły Ludowej. (OSN. z 10/11 1926 Rw. 2010/26).

3. Lokal mieszczący szkołę tańców pozostaje pod ochroną lokatorów. (OSN. III z 25/4 1931, 1 Rw. 1017/31, Gł. pr. z. 2—3 1932, poz. 13).

4. Szkoła tańców nie należy do przedsiębiorstw rozrywkowych w rozumieniu art. 2 ust. 1 lit. „h" ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 23/5 1931, Rw. 1017/31. Gł. A. z 5. 1932).

5. Przy określeniu celów i charakteru instytucji decyduje jej statut. Rozróżniać należy cele, dla których instytucja została powołana, od środków, zapomocą których cele te mają być urzeczywistnione. Skoro statut stanowi, iż celem instytucji jest krzewienie sztuki i rozwój życia kulturalno-towarzyskiego, to okoliczność, że w lokalu instytucji mogą być uprawiane rozrywki nie daje jeszcze podstawy do zakwalifikowania instytucji do rzędu przedsiębiorstw o charakterze zarobkowym. (OSN. I z 7/8 1931. I C. 281/31 OSP. 534/31).

6. Wynajęta część przestrzeni na samoistne przedsiębiorstwo handlowe (w poczekalni kina na bufet) nie stojące w żadnym związku z lokalem służącym na cele rozrywkowe, podlega ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. III. z 7/10 1931 Rw. 1950/31, OSP. XI. poz. 282).

7. Kinoteatr nie traci charakteru przedsiębiorstwa zarobkowego przez to, że dochody z niego uzyskane, obracane są na cele kulturalno-oświatowe. Pomieszczenie kinoteatru nie podlega w tym razie ochronie lokatorów. (OSN. III z 13/7 1932 Rw. 371/32, Gł. pr. z. 2. 1933 poz. 13).

i) pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany, jednakże z wyłączeniem wynajętych instytucjom kredytowym państwowym i samorządowym, spółdzielniom kredytowym i ich związkom;

Pomieszczenia wynajęte na banki nie podlegają ograniczeniom co do wysokości komornego, nawet wówczas, gdy umowę najmu zawarto przed wejściem w życie ustawy z 11 kwietnia 1924, Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406. (OSN. z 31/8 1926 Rw. 1118/26).

j) od dnia 1 stycznia 1926 r. począwszy — budynki, będące z przeznaczenia fabrykami i pomieszczenia w takich budynkach, wynajęte wraz z urządzeniem pędni na wykonywanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej; nie dotyczy to pracowni rzemieślniczych.

Ochrona przedłuża się na czas do 1. I. 1927 o ile wspomniane przedsiębiorstwo fabryczne w ciągu roku 1925 było co najmniej przez 6 miesięcy czynne, a przed wejściem w życie niniejszej ustawy umowa najmu nie została prawomocnie rozwiązana; *)

Por. orzeczenia podane przy art. 1 pod 1, 2, 12, 14, 15, 16, 21, 25, 26.

1. Opłaty komornego według art. 6 ust. 1 f można w związku z art. 2 ust. 1 lit. j wymagać jedynie przy najmie budynków fabrycznych z urządzeniem pędni, nie zaś przy najmie wszelkich bez wyjątku budynków, chociażby przeznaczonych na fabryki, lecz niezaopatrzonych w takie urządzenia. (OSN. I z 1/7 1925 C. 741/25).

2. Budynki fabryczne, wynajęte bez urządzenia w nich przez właściciela pędni na wykonanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej, podlegają ustawie o ochr. lok., chociażby pędnie te przez najmobiorców na swój koszt urządzone zostały. (OSN. I z 25/9 1925 C. 716/25 Nr. 112 Zb. urz. z r. 1925).

3. Garaż, wynajęty na pomieszczenie samochodów, podlega ustawie o ochr. lok. (OSN. III z 9/11 1926 Rw. 1477/26 Gł. pr. 340/27).

---

*) W brzmieniu ustawy z 27 marca 1926 (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185).

4. Piwnice i lodownie, używane do celów przemysłowych, podpadają pod pojęcie lokalów przemysłowych, pozostających pod ochroną przepisów ustawy o ochr. lok. (OSN. III z 10/11 1926 Rw. 2010/26 Gł. pr. 340/27).

5. Każdy warsztat pracy, niezależnie od jego wielkości, wynajęty wraz z przedmiotami, które lokalowi nadają charakter przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego, w myśl orzeczenia Sądu Najwyższego Nr. 66 z 1924 r. należy uważać za urządzone przedsiębiorstwo, niepodlegające przepisom ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. I z 28/11 1929 C. 1011/29 G. S. 1930 str. 272).

k) ogrody i place, wynajęte jako przynależność mieszkania, z wyjątkiem wynajętych przez zakłady naukowe lub wychowawcze państwowe lub przez władze oświatowe zarejestrowane takież zakłady prywatne, oraz wynajętych przez zakłady lecznicze, związki zawodowe i stowarzyszenia pracowników umysłowych i fizycznych towarzystwa kulturalno-oświatowe i sportowe.

Por. orzeczenia podane przy art. 1 pod 7, 8, 9, 10, 13.

1. Ogródek wynajęty razem z mieszkaniem jest przynależnością mieszkania; stanowi przedmiot najmu a nie dzierżawy i nie może być odrębnie wypowiedziany. (OSN. z 2/4 1924 Rw. 485/24 RPE. z r. 1925).

2. Sady oddane lokatorowi do użytkowania są wyjęte z pod ochrony lokatorów. (OSN. z 21/1 1925 RPE. z r. 1925).

3. Przedmiotem ochrony są tylko budynki i ich części; place jako przedmiot najmu, nie korzystają z tej ochrony. Ogrody i place (wyjąwszy szczegółowo oznaczone wypadki), wynajęte jako przynależność mieszkania, a więc będące integralną częścią przedmiotu najmu wyjęte są z pod ochrony ustawowej. (OSN. z 11/3 1925 Rw. 444/25 PPA. 125/25).

4. Ochrona lokatorów obejmuje także ogródki frontowe, nie przedstawiające ze względu na swój mały obszar samodzielnej jednostki gospodarczej. (OSN. z 5/5 1925 OSP. IV 272).

5. Przepis ten nie odnosi się do owych drobnych cząstek nieruchomości (podwórza, ogródki szczególnie frontowe) pozostających w ścisłej łączności z używaniem mieszkania a nie przedstawiających samej jednostki gospodarczej i źródła racjonalnej dochodowości. (OSN. z 5/5 1925 III. Rw. 715/25, OSP. 275/25).

6. Ustawą tą objęte są place i składy na wolnem powietrzu, na których znajdują się zabudowania wynajęte dla celów fabrycznych lub zarobkowych.

Ustawa mówi o budynkach w najszerszem znaczeniu; zatem szopy (poddasza) są budynkami w rozumieniu art. 1. (OSN. z 1/9 1925 Rw. 1122/25. PPA. 325/25).

7. Oddanie gruntu celem wystawienia na nim kantyny koszarowej jest najmem placu, nie korzystającym z ochrony lokatorów. (OSN. z 13/10 1925 Rw. 1924/25. RPE. z r. 1926).

8. Do placów stanowiących część składową zabudowań fabrycznych przepisy ochronne mają zastosowanie. (OSN. Plen. z 12/11 1925 Rw. 1296/25. RPE. z r. 1926).

9. Place wynajęte jako samoistny przedmiot najmu nie podlegają ochronie lokatorów, chociażby najemca własnym kosztem za zgodą właściciela na wynajętym placu wystawił budynek. (OSN. Plen. z 12/11 1925. OSP. V 110).

10. Place niezabudowane, wynajęte na cele przemysłowe lub na skład drzewa, nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. z 22/6 1926 Rw. 1207/26. PPA. 378/26).

11. Place wynajęte na cele handlowe i przemysłowe, bądź niezabudowane, bądź zabudowane, lecz wynajęte nie łącznie z zabudowaniami i nie jako przynależność tych zabudowań i całego przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego, a jako

jedyny lub główny przedmiot najmu, nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów. (OSN. I. z 6/3 1930 I. C. 2039/29 Zb. urz. 61/30).

12. Ogródki, wynajęte jako przynależność mieszkania, a stanowiące jedynie upiększenie tegoż i nie nadające się ze względu na mały obszar do racjonalnej gospodarki, nie podpadają pod ustawę o ochronie lokatorów. (OSN. z 6/5 1931, III. 1. Rw. 638/31. OSP. X. 357).

2) W wypadkach, przewidzianych pod lit. a), c), e) oraz i) ustępu 1, wynajmujący żądać może usunięcia lokatora jedynie w końcu kwartału kalendarzowego, za poprzedniem co najmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem. *)

1. Mieszkanie służbowe może być wypowiedziane w terminie ustawowym bez podania ważnych przyczyn wypowiedzenia. (OSN. z 25/11 1924. OSP. IV 11).

2. Przez upływ w toku sporu czasokresu, przewidzianego w art. 2 cz. 2 dla wypowiedzenia mieszkań służbowych, nie doznaje sanacji wypowiedzenie spóźnione lub skarga wniesiona przedwcześnie o zwrot mieszkania. (OSN. Plen. z 18/2 1926 Rw. 2339/25).

3. Przepis ustępu drugiego art. 2 ustawy o ochronie lokatorów o trzymiesięcznem wypowiedzeniu obowiązuje także w tym wypadku, gdy istnieje uzasadniona przyczyna do natychmiastowego rozwiązania stosunku służbowego bez wypowiedzenia. (OSN. z 23/4 1929, III. Rw. 628/29. OSP. IX. 81).

4. Upływ czasokresu przewidzianego w art. 2 p. 2 w toku sporu nie sanuje wypowiedzenia uczynionego wbrew powoła-

*) W brzmieniu ustawy z 7 listopada 1931 (Dz. U. R. P. Nr. 105, poz. 808).

nemu przepisowi. (OSN. I z 5/11 1929, Rw. 1011/29. G. S. 1930, str. 403).

5. Przez wypowiedzenie lokalu w domu fabrycznym, pracownik zostaje uprzedzony, że winien opuścić mieszkanie w terminie, przewidzianym w wymienionym przepisie. (OSN. I z 25/1 1931 I C. 2480/30. Zb. urz. 43/31).

6. Wypowiedzenie pracownikowi lokalu w domu fabrycznym, oparte na art. 2 ust. 2, pociąga za sobą konsekwencje tylko wtedy, gdy w terminie, wskazanym do wyprowadzenia się, prawo pracownika do korzystania nadal z lokalu wygasło wskutek znalezienia pracy w innem przedsiębiorstwie oraz gdy między wypowiedzeniem mieszkania a terminem do wyprowadzenia się upłynął okres czasu, przewidziany w art. 2 ust. 2 ustawy o ochr. lok. (OSN. I. 43/31).

Rozdział II.

DOPUSZCZALNA PODWYŻKA KOMORNEGO.

Art. 3.

1. Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie inaczej jednak jak na piśmie i na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokojów włącznie.

2. Jeżeli jednak umowa nie dojdzie do skutku lub nie będzie odnowiona, albo też jeżeli nie jest dopuszczalna, to wynajmującego i lokatora obo-

wiązywać będą z mocy samego prawa normy, ustalone na dany okres czasu, zgodnie z przepisami artykułów 5—8.

1. Umowa najmu o lokal podlegający przepisom o ochronie lokatorów może przyjść do skutku, mimo że nie oznaczono wysokości komornego. (OSN. z 5/8 1924. OSP. III 488 i z 23/3 1926 Rw. 235/26).

2. Czynsz najmu może być umówiony w świadczeniach niepieniężnych. Jak długo trwa moc prawna ustawy o ochronie lokatorów, lokator jest obowiązany płacić czynsz najmu, jaki oznaczy sąd albo urząd rozjemczy. Świadczenie, wymówione jest w braku warunków z art. 3 obligatio naturalis. (OSN. z 14/10 1924 Rw. 1376/24. PPA. 18/25).

3. Nie uwłacza umowie najmu postanowienie, że czynsz najmu podejmuje się opłacać jeden z dwóch najemców. Czas najmu nie musi być ściśle określony, wystarcza oddanie rzeczy do używania na pewien czas. (OSN. z 28/1 1925 Rw. 1994/24. PPA. 119/25).

4. Czy lokal jest mieszkaniem czy lokalem przemysłowym (zajmowanym przez stowarzyszenie), rozstrzyga cel leżący w statutowym zakresie działania stowarzyszeń. (OSN. z 3/2 1925, Rw. 294/25).

5. Umowa o wysokość komornego za lokal wzięty w najem przez stowarzyszenie kupców na cele statutowe wiąże strony, choćby lokal nie obejmował czterech pokojów. (OSN. z 25/2 1925. PPA. 285/25).

6. Jeżeli stosunek najmu pomiędzy stronami został rozwiązany mocą wyroku sądowego, zawarcie nowej umowy musi być udowodnione pismem. (OSN. I z 3/2 1926. OSP. VI 309).

7. W myśl ustawy o ochr. lokat., po upływie terminu umowy najmu lokalu powstaje z mocy samego prawa pomiędzy stro-

nami zupełnie nowy stosunek prawny, oparty nie na umowie, lecz na ustawie. (OSN. z 18/3 1926 Rw. 2228/25. OSP. VI 22).

8. Czynsz najmu o ile podlega swobodnemu ustaleniu przez strony, może być oznaczony w walucie obcej lub według kursu waluty obcej. (OSN. z 2/11 1926 Rw. 1982/26).

9. Pracownie rzemieślnicze nie podpadają pod przepis art. 3 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 14/6 1927, Rw. 779/27).

10. Jeżeli najemca, który już zajmuje lokal i korzysta z ochrony lokatorów, a więc nie jest w położeniu przymusowem, umawia się o komorne wyższe, aniżeli stawki ustawowe, to wynajmujący nie może skarżyć o zapłatę nadwyżki ponad komorne ustawowe, ale też najemca nie może w razie dokonanej zapłaty dochodzić zwrotu nadwyżki. (OSN. III. z 23/8 1927 Rw. 1257/27. OSP. VII 12).

11. Umowa w myśl art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów co do wysokości i zapłaty komornego, nie może być odnowiona „milcząco". O ile tedy z upływem czasu, na który ją zawarto, nie została formalnie odnowiona, lokatorowi przysługuje prawo domagania się ustalenia wysokości komornego zgodnie z przepisami artykułów 5—8 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 11/10 1927, III Rw. 671/27).

12. Jeżeli przedmiotem najmu było 5 pokoi bez kuchni i w kontrakcie najmu postanowiono, że najemca mający rodzinę z kilku osób złożoną, ma prawo przerobić jeden pokój na kuchnię, to mieszkanie takie uważa się za 4-pokojowe. (OSN. z 18/10 1927 r., III Rw. 1932/27).

13. Umowa o komorne za najem lokalu sklepowego zawarta przed wejściem w moc ustawy z 11 kwietnia 1924 obowiązuje strony i po wejściu tej ustawy w moc. (OSN. III z 9/11 1927 Rw. 1632/27, PPA. 351/28).

14. Czynsz najmu, oznaczony na zasadzie dobrowolnego porozumienia się stron w umowie pisemnej, odpowiadającej

postanowieniom ustępu pierwszego art. 3 ustawy o ochronie lokatorów, nie może być uznany za oczywiście nadmierny. (OSN. z 14/8 1928, III Rw. 2153/27. OSP. VIII, 193).

15. Kontrakt, dotyczący wysokości czynszu sporządzony na piśmie przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924, Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406, nie może skutkować po wejściu w życie tejże ustawy (art. 33 ust. 2). (OSN. III z 18/12 1928, Rw. 2168/28, RPE. r. 1929).

16. Wynagrodzenie za mieszkanie, zajmowane przez współwłaściciela w większym rozmiarze, niż by to wypadało według udziału we współwłasności, oznaczone być ma według wartości użytkowej całej nieruchomości, a nie według przepisów o najmie lub o ochronie lokatorów. (OSN. III z 21/3 1929 Rw. 1666/28. PPA. 157/29).

17. Postanowienie umowy najmu, według którego najemca dwupokojowego mieszkania ma sam ponieść koszt koniecznego remontu bez prawa regresu do wynajmującego, jest nieważne. (OSN. III z 9/4 1929 Rw. 2701/28. RPE. r. 1930).

18. W sporze o zapłatę czynszu najmu za lokal sklepowy nie ulega badaniu sądowemu okoliczność, czy wysokość tego czynszu, umówiona na piśmie, jest odpowiednia. (OSN. z 2/5 1929, III Rw. 2557/28. OSP. VIII 454).

19. Art. 3 ust. 1 uchylił możność swobodnego, według uznania stron, określenia wysokości komornego jedynie co do mieszkań do czterech pokojów włącznie. Ograniczenie to nie ma zastosowania do lokalów handlowych. (OSN. z 22/5 1929 C. 648/28. OSP. IX 114).

20. Dobrowolna umowa stron o wysokości czynszu podstawowego lub mającego się płacić za mieszkanie dwupokojowe, korzystające z ochrony lokatorów, nie pozbawia lokatora prawa żądania, by urząd rozjemczy dla spraw najmu oznaczył na przyszłość czynsz należny za to mieszkanie. (OSN. III z 22/10 1929 Rw. 1398/29).

21. Skoro umowa co do wysokości komornego może być zawarta nieinaczej, jak na piśmie, dla odnowienia jej konieczna jest forma pisemna. To też z upływem terminu tej umowy w braku pisemnego odnowienia, stosować należy stawki komornego w myśl art. 5—8 ustawy o ochr. lok. (OSN. I. 126/29).

22. Umowa ustna o najem lokalu, podlegającego ochronie lokatorów, obowiązuje właściciela domu, mimo, że jednocześnie umówiony ustnie czynsz najmu wyższy niż ustawowy nie wiąże lokatora. (OSN. III z 5/2 1930 Rw. 2015/29).

23. Zawarcie przez strony umowy najmu, przewidzianej w art. 3 ustawy o ochronie lokatorów nie wyklucza możności stosowania art. 10 tejże ustawy w wypadkach, w tym ostatnim przepisie przewidzianych. (OSN. I. z 25/3 1930, Rw. 47/30 G. S. 1931, str. 59).

24. Umowa najmu, zawarta przez lokatora z zarządcą przymusowym realności, w której znajduje się lokal oddany w najem, wiąże lokatora, choćby nie była dana sądowi egzekucyjnemu do zatwierdzenia. (OSN. III z 9/9 1930 Rw. 1415/30. OSP. 272/31).

25. Cały przedmiot najmu należy uważać za lokal przemysłowy, jeżeli głównym celem najęcia było wykonywanie w tym lokalu względnie w jego części przedsiębiorstwa przemysłowego. (OSN. III z 8/1 1931 1 Rw. 1860/30. PPA. 131/31).

26. Mąż odpowiada wyłącznie za czynsz za mieszkanie najęte przez żonę. Mąż jest uprawniony do zaskarżenia imieniem własnem czynszu za lokal w realności będącej żony i jego własnością. (OSN. III z 5/2 1931 1. Rw. 2310/30. PPA. 97/31).

27. Właściciel domu, który umowę najmu z lokatorem zawiązał, zwrócić ma lokatorowi czynsz przez tegoż zgóry zapłacony za czas, przez który lokator już z najmu nie korzystał. (OSN. III z 11/7 1931 1. Rw. 1566/31. PPA. 245/32).

28. Ustawa, zastrzegając stronom co do mieszkań, składających się z więcej niż czterech pokojów, wolność ustalenia wy-

sokości czynszu, zastrzegła tem samem wolność umowy co do kosztów napraw i przeróbek. (OSN. III z 25/8 1931 Rw. 1048/31. RPE. z 1932, str. 796).

29. Jeżeli lokal w czasie, gdy ma według umowy być oddany lokatorowi, znajduje się w stanie niezdatnym do użytku, lokator bez wyznaczenia właścicielowi dodatkowego terminu do wykonania umowy może natychmiast rozwiązać umowę najmu i żądać zwrotu zadatku. (OSN. III z 9/9 1931, Rw. 1510/31, OSP. 15/32).

30. O tem, czy zajmowany przez zmarłego lokatora lokal miał charakter mieszkaniowy czy przemysłowy decyduje przeznaczenie spornego lokalu przy zawarciu umowy najmu.

Kwestja, czy prowadzenie laboratorjum analitycznego oraz czy naświetlanie zapomocą aparatów specjalnych stanowi wykonywanie zawodu lekarskiego, jako wymagającą wiadomości specjalnych nie może być przez sąd rozstrzygnięta bez udziału biegłego. (OSN. I z 7/12 1931 I C. 2356/31, OSP. XI, poz. 140).

31. W myśl ustawy o ochronie lokatorów do zmiany rat kwartalnych na miesięczne nie trzeba umowy stron. (OSN. z 22/3 1932 I C. 1759/31. OSP. XI poz. 516).

32. Zawarte przez strony umowy najmu lokali zachowują swą moc również przy działaniu ustawy o ochronie lokatorów, o ile nie są sprzeczne z przepisami tej ustawy. Przeto przy rozpoznawaniu powództwa opartego na zmianie przeznaczenia lokalu, sąd nie może uchylić się od rozważenia warunków umowy i złożonych przez stronę powodową dowodów zmiany przeznaczenia lokalu. (OSN. I z 3/5 1932 C. 2276/31, OSP. z. 4. 1933 r.).

33. Umowa o czynsz niższy od ustawowego jest ważną bez względu na formę jej zawarcia i ilość ubikacyj mieszkania. (OSN. III z 23/6 1932 1. Rw. 708/32. PPA. 346/32).

34. Pisemnie umówiony czynsz najmu obowiązuje lokatora i w dalszych latach, jeżeli w umowie zawartej na rok zastrzeżono, że w braku wypowiedzenia przed końcem roku najem zo-

staje przedłużony na następny rok i tak samo przedłuża się milcząco w dalszych latach. (OSN. z 3/11 1932 r. III 1 Rw. 625/32, P. S. VIII, poz. 386).

35. a) Przepis końcowego zdania art. 3 ustawy z 1/4 1925 poz. 296 Dz. Ust. nie stoi na przeszkodzie odmiennemu ustaleniu — przy wymiarze podatku od nieruchomości na następne okresy podatkowe — danych faktycznych, przyjętych za podstawę wymiaru na rok 1924.

b) Podstawę wymiaru podatku od nieruchomości lub ich części podlegających przepisom ustawy o ochronie lokatorów, w tych przypadkach, kiedy wysokość komornego opiera się na umowie, przewidzianej w art. 3 ust. 1 tej ustawy, stanowi pełne umowne komorne. (Wyrok N. T. A. z 4/1 1933 L. Rej. 1954/30, OSP. z. 6. 1933 r.).

Art. 4.

Pomieszczeń pobocznych, jak: przedpokoje, korytarze, werandy, łazienki, kuchnie, śpiżarnie, alkowy i pokoje dla służby nie zalicza się do liczby pokojów mieszkalnych.

1. Komora jako przynależność mieszkania nie może być przedmiotem wypowiedzenia, mimo, że jako wybudowana w roku 1919 nie podlega ustawie o ochronie lokatorów. Wypowiedzenie części przedmiotu najmu nie jest dopuszczalne. (OSN. III z 7/4 1925 Rw. 594/25).

2. Mieszkanie uważać należy za czteropokojowe w tym wypadku, jeżeli właściciel zezwolił lokatorowi na przerobienie jednego z pięciu pokojów na kuchnię. (OSN. III z 18/10 1927 Rw. 1932/27).

Art. 5.

1. Za podstawę do oznaczenia wysokości komornego za wymienione w art. 1 pomieszczenia

służyć ma komorne, płacone w czerwcu 1914 r. (podstawowe komorne). Wynajmujący obowiązany jest udowodnić wysokość powyższego komornego.

2. Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty, jeżeli nie można udowodnić ówczesnego komornego, lub też jeżeli ówczesne komorne było ze względu na specjalne warunki danego stosunku umownego widocznie wygórowane, to urząd rozjemczy do spraw najmu lub sąd ustali podstawowe komorne według ówczesnych cen przeciętnych.

3. W razie odjęcia ogrodu lub placu, wynajętego jako przynależność mieszkania — litera k) ustępu 1 art. 2 — podstawowe komorne ulega odpowiedniemu zmniejszeniu.

1. Rozstrzygnięcie spraw o ustalenie podstawowego komornego i dodatków należy — jeżeli wyłaniają się jako pytania samoistne — do drogi postępowania niespornego; jeżeli zaś wyłonią się w toku sporu sądowego, jako pytanie wstępne do postępowania spornego. (OSN. Plen. z 27/5 1926 Rw. 113/26).

2. Roszczenia o zwrot (lub policzenie) nadwyżki komornego, zapłaconej ponad stawki ustawowe należy ocenić według ustawy cywilnej. (OSN. z 23/8 1927, III Rw. 1257/27, OSP. 12/28).

3. Pobieranie czynszu w wysokości przenoszącej granice, zakreślone w art. 5 i 6 ust. o ochr. lok. może być uważane za lichwę tylko w warunkach, gdy czynsz pobierany jest nadmiernie wysoki. (OSN. z 12/10 1927, III Rw. 1492/27).

4. Ustalenie komornego podstawowego drogą umowy stron nie przeszkadza żądaniu przez którąkolwiek ze stron ustalenia

tegoż komornego w drodze sądowego postępowania niespornego. (OSN. III z 25/10 1927 Rw. 648/27 PPA. 68/28).

5. Jeżeli wiadoma jest wysokość płaconego komornego w czerwcu 1914, służy ona za podstawę ustalenia czynszu ustawowego; czynsz ten może być ewentualnie nawet obniżony, ale nigdy podwyższony. (OSN. III z 29/11 1927 Rw. 1563/27).

6. Jeżeli wysokość komornego, płaconego w czerwcu 1914 jest wiadoma, to nie można uciekać się do oznaczenia podstawowego komornego na podstawie orzeczenia znawców i cen przeciętnych. (OSN. z 1/10 1929, III. 1. Rw. 682/29).

7. Do ważności umowy najmu mieszkania nie jest rzeczą konieczną ścisłe oznaczenie czasu, do którego umowa ma trwać. (OSN. III z 1/9 1930 Rw. 1407/30 PPA. 11/32).

8. Wysokość komornego podstawowego jest zależna od głównego celu wynajęcia. (OSN. z 8/1 1931 Rw. 1860/31, Gł. A. z. 5 1932).

9. Podstawą obliczania komornego za lokal wynajęty obecnie na cele przemysłowe jest komorne płacone w czerwcu 1914 r. bez względu na to, na jakie cele był lokal ten w czerwcu 1914 r. wynajęty. (OSN. III. z 2/6 1931 1 Rw. 722/31. PPA. 370/31).

10. Współwłaściciel będący zarządcą wspólnej realności może skutecznie żądać od drugiego współwłaściciela opróżnienia mieszkania zajmowanego we wspólnej realności bez specjalnej umowy. (OSN. III. z 1/12 1931 1 Rw. 1583/31. PPA. 112/32).

Art. 6.

1. Wysokość komornego za wskazane w art. 1 pomieszczenia, z wyjątkiem wypadku, przewidzianego w ustępie 1 art. 3, nie może przekraczać oznaczonych poniżej stawek procentowych, które wynoszą na drugi kwartał 1924 r.:

a) dla mieszkań jednopokojowych, złożonych z pokoju i kuchni, lub samego tylko pokoju, bądź samej kuchni — 5% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;

b) dla mieszkań, złożonych z dwóch lub trzech pokojów, dla lokali handlowych, przedsiębiorstw, wykupujących świadectwa przemysłowe IV kategorji i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VIII kategorji, oraz dla wszystkich innych pomieszczeń oprócz wskazanych pod literami a), c) — f) 10% przypadającego na ten czas podstawowego komornego;

1. Jeżeli lokal nie został wynajęty na mieszkanie dla osób fizycznych, lecz na rzecz stowarzyszenia, którego celem, statutem określonym są sprawy handlowe i przemysłowe, lokal jest przemysłowym, a nie mieszkaniem. (OSN. z 25/2 1925. PPA. 285/25).

2. Według przepisów ustawy o ochronie lokatorów Skarb Państwa płaci komorne, według ilości pomieszczeń, o ile wymiar komornego nie podpada pod inną szczególną stawkę art. 6. (OSN. Plen. z 12/11 1925 RPE. r. 1926).

c) dla mieszkań, złożonych z czterech do sześciu pokojów, dla pomieszczeń, zajętych przez zakłady naukowe i wychowawcze, zarejestrowane przez państwowe władze oświatowe, oraz lokale spółdzielni robotniczych oraz robotniczych związków zawodowych, a nie podpadających pod postanowienia litery a) lub b) i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa

przemysłowe VII kategorji — 15% przypadającego na ten czas podstawowego komornego;

1. Skarb Państwa ma opłacać czynsz taki sam jak każdy najemca. (OSN. z 17/11 1925 Rw. 1891/25. PPA. 45/26).

2. Za lokal wynajęty i używany na bursę opłacać należy komorne według lit. „c" a nie „d" art. 6 ust. 1, chociażby statut stowarzyszenia prowadzącego bursę takiej czynności nie przewidywał. (OSN. III z 8/10 1929 Rw. 912/29).

d) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, za które podstawowe komorne w stosunku rocznym nie przekraczało sześciuset rubli, względnie tysiąca dwustu marek niemieckich, względnie tysiąca pięciuset koron austrjacko-węgierskich, dla pensjonatów (pokojów umeblowanych), pracowni, nie połączonych z mieszkaniem, z wyjątkiem pracowni artystów malarzy i rzeźbiarzy, oraz dla mieszkań, złożonych conajmniej z siedmiu pokojów — 20% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;

e) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, nie podpadających pod przepisy liter b), c), d) i f), oraz dla hoteli — 25% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;

Normy komorniane za najem budynków fabrycznych, w których najmobiorca sam urządził własną pędnię na wykonywanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej, winny być określone według przepisu punktu e) ust. 1 art. 6, a nie punktu f) tegoż artykułu. (OSN. I z 25/9 1925 C. 716/25).

f) dla budynków fabrycznych i pomieszczeń, wymienionych pod literą j) ustępu 1 art. 2, aż do czasu wyjęcia tych budynków i pomieszczeń z pod działania niniejszej ustawy — 50% przypadającego za ten czas podstawowego komornego.

2. Pomieszczenia, zajęte na redakcje i administracje czasopism i na wykonywanie wolnych zawodów, oraz lokale pracowniczych związków zawodowych i instytucyj społecznych i kulturalno-oświatowych nie będą zaliczone do pomieszczeń handlowych i przemysłowych.

3. Stawki procentowe, wymienione w ustępie 1, wzrastają od 1 lipca 1924 r. do 1 stycznia 1925 r. *) co kwartał o 4% podstawowego komornego, a od 1 stycznia 1925 r. co kwartał o 6% podstawowego komornego. Podwyżki ustają z chwilą, gdy komorne dosięgnie wysokości 100% podstawowego komornego.

---

*) 1. Ustawa z 27 marca 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185) zawiesiła przewidziany w art. 6 ust. 3 wzrost stawki procentowej, wymienionej w art. 6 ust. 1 lit. a) do dnia 31 grudnia 1926 r.

2. Ustawa z 29 grudnia 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 128, poz. 757) przedłużyła zawieszenie wzrostu tej stawki do dnia 30 czerwca 1927 r.

3. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczyposp. z 27 czerwca 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 58, poz. 505) przedłużyło zawieszenie wzrostu tej stawki do dnia 1 stycznia 1928 r.

4. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczyposp. z 19 grudnia 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 114, poz. 970) przedłużyło zawieszenie wzrostu tej stawki do dnia 30 czerwca 1928 r.

4. Suma komornego, obliczona w powyższy sposób w rublach, markach niemieckich lub koronach austrjacko-węgierskich, będzie przeliczona na złote, równe złotemu frankowi, według następującego klucza: 100 rubli = 266 złotym, 100 marek niemieckich = 123 złotym, 100 koron austrjacko-węgierskich = 105 złotym.

1. Komorne zaległe za czas do 1 czerwca 1924 należy przerachować według zasad wskazanych w pp. 4 i 5 art. 6. (OSN. I z 4/11 1926 C. 62/26 Zb. urz. Nr. 168 z r. 1926).

2. Art. 6 ust. 4 nie zawiera postanowienia, by komorne miało być płacone w złocie. Jeżeli zaś użyte tam zostało wyrażenie: „złoty, równy złotemu frankowi", to tylko ze względu na to, że w dacie wydania ustawy o ochronie lokatorów złote nie były jeszcze wprowadzone do obiegu, zachodziła więc potrzeba ustalenia na czas przejściowy sposobu uiszczania komornego w markach polskich i dlatego pojęcie „złotego równego złotemu frankowi", bliżej określone w następnym (5) ustępie tegoż art. 6 ustawy, po wycofaniu waluty markowej i wprowadzeniu złotego, jako środka płatniczego, straciło swoją aktualność i przestało obowiązywać, minęła bowiem potrzeba tego pojęcia, wobec istnienia rzeczywistej waluty złotowej. (OSN. I z 21/9 1927 C. 564/27 RPE. z r. 1928).

5. Aż do wprowadzenia złotego jako wyłącznego środka płatniczego komorne, oznaczone w złotych, może być płacone w markach polskich według kursu franka złotego, ustalonego i ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Ministra Skarbu na zasadzie art. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1923 r. o zastosowaniu stałej jednostki do obliczenia danin, niektórych innych dochodów publicznych

oraz kredytów, udzielanych przez instytucje państwowe i samorządowe (Dz. U. R. P. Nr. 127, poz. 1044), a obowiązującego w dniu zapłaty komornego.

6. Na żądanie lokatora komorne płatne będzie w ratach miesięcznych.

1. Lokator, który umówiwszy się z wynajmującym o czynsz kwartalny, oświadcza, iż czynsz będzie płacił miesięcznie, stwarza ważną przyczynę wypowiedzenia, jeżeli popadnie w zwłokę z zapłatą 2 rat miesięcznych. (OSN. z 25/2 1925, III Rw. 294/25. OSP. 205/25).

2. Umowę najmu uważać należy za miesięczną, jeżeli po upływie pierwszego roku na którego przeciąg umowę pierwotnie zawarto, czynsz nadal opłacany jest w ratach miesięcznych. (OSN. III z 5/1 1926 Rw. 2482/25. OSP. VIII 293).

3. Jeżeli najemca skorzystał z przepisu art. 6/6 ust. o ochr. lok., przychodzi do skutku nowa umowa co do terminów płatności komornego; w razie niedotrzymania tych terminów miesięcznych mają zastosowanie przepisy § 1118 uc. i art. 11/2 lit. a ust. o ochr. lok. (OSN. III z 27/4 1927. OSP. VI 437).

4. Przepis art. 6/6 ust. o ochr. lok. jest ustanowiony wyłącznie na korzyść lokatora, aby mu ułatwić zapłatę komornego. Wobec tego przychodzi do skutku nowa umowa, dotycząca terminu płatności komornego, która musi być przez obie strony dotrzymana, jeśli lokator wbrew poprzedniej umowy, żąda jednostronnie rozłożenia komornego na raty miesięczne. (OSN. III z 27/4 1927, Rw. 2631/26. OSP. VI 437).

5. Jeżeli lokator skorzystał z prawa opłacania komornego w ratach miesięcznych, które dawniej opłacał kwartalnie, zwłoka w zapłacie dwóch rat miesięcznych uzasadnia rozwiązanie umowy. (OSN. I z 30/6 1927 C. 686/26 Zb. urz. Nr. 80 z r. 1927).

7. Zapłata komornego może nastąpić za pośrednictwem poczty.

1. Złożenie czynszu najmu do depozytu sądowego nie stanowi zapłaty czynszu, jeżeli nie było warunków składu z § 1425 u. c. austr. (OSN. III z 20/9 1927 Rw. 1631/27. PPA. 65/28).

2. Nadanie na pocztę jest równoznaczne z zapłatą w tem znaczeniu, iż na wypadek niedojścia przesyłki pocztowej do rąk właściciela niema mowy o zaległości czynszowej. (OSN. III z 4/11 1930 1 Rw. 1645/30. Zb. urz. 229/30).

Art. 7.

1. Ponadto właściciele domów mogą pobierać tytułem komornego od lokatorów za przedłożeniem im szczegółowych rachunków opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonych w stosunku do podstawowego komornego wydatków, a mianowicie:

a) za opłaty gminne od dostarczania wody i od kanałów, a w miejscowościach, nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tudzież w domach, z takiemi urządzeniami nie połączonych, za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, asenizacyjnych oraz za wywóz nieczystości kloacznych;

1. Podatek wodociągowy podpada pod pojęcie opłat gminnych od dostarczania wody. (OSN. III z 9/6 1930 Rw. 125/30. RPE. r 1931, str. 783).

2. Art. 7 ustawy o ochronie lokatorów w związku z uzupełniającemi przepisami ma na względzie tylko możność pobie-

rania przez właściciela domu od biorącego w najem opłaty za wodę w razie rzeczywistego z niej korzystania, lecz nie przewiduje przymusowego obciążenia tą opłatą lokatora, jeżeli z wody nie korzysta. (OSN. I z 11/6 1931 C. 248/31. OSP. XI, poz. 50).

b) za czyszczenie głównych przewodów kominowych, za dostarczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, wreszcie za wywóz śmieci;

c) za wydatki na wynagrodzenie dozorcy domu, jednak bez wliczania w nie wartości dostarczonego dozorcy domu mieszkania. Strony mogą się umówić o ryczałt dodatkowych opłat powyższych w stosunku procentowym do opłaconego komornego.

2. Opłaty dodatkowe, wyliczone pod literami b) i c) ustępu 1, ustają i obciążają właściciela, skoro komorne od danego pomieszczenia przekroczy 50% komornego podstawowego, opłaty zaś, wyliczone pod literą a), skoro komorne to osiągnie 75% podstawowego komornego. Właściciele budynków fabrycznych i pomieszczeń, wymienionych w art. 2, lit. j), ust. 1, mają prawo do pobierania opłat dodatkowych, wyliczonych pod literami a), b), c), oraz do opłat na ubezpieczenia od ognia do czasu, gdy komorne to osiągnie 75% podstawowego komornego.

Zaciągnięty ważnie przez lokatora przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 r. Nr. 39, poz. 406 Dz. U. R. P. umowny obowiązek opłacania podatku

wodociągowego nie ustaje z mocy przepisu art. 7 ust. 2 wspomnianej ustawy skoro komorne osiągnie 75% podstawowego komornego. (Zasada prawna uchwalona przez 7 sędziów OSN. III z 18/12 1930 Rw. 520/30. OSP. 323/31).

3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania do opłat za wodę i za kanały w domach znajdujących się w miastach albo w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, względnie w częściach miast lub wspomnianych uzdrowisk, które gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w dniu wejścia w życie ustawy nie posiadały, skoro domy takie zostały połączone z wodociągiem gminnym, albo z kanałami gminnemi. *)

4. Właściciele obowiązani są wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu na widocznem miejscu wykazy z oznaczeniem wysokości wymienionych w ustępie 1 ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 r., jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych pomieszczeń, sumy, przypadającej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z podziału na poszczególnych lokatorów.

5. Każda ze stron może zażądać za miesięcznem wypowiedzeniem uchylenia umowy o ryczałt na rzecz ustawowego obliczenia wedle przedłożonych rachunków szczegółowych.

---

*) W brzmieniu Rozporządzenia Prezydenta Rzpltej. z 14 marca 1928 (Dz. U. R. P. Nr. 31, poz. 297).

Art. 8.

1. Wynagrodzenie za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę z własnych urządzeń centralnych oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane pomieszczenia w stosunku do ich pojemności.

1. Z natury umowy najmu mieszkania zwłaszcza w mieście, gdzie elektryczne oświetlenie mieszkań jest normalne i powszechnie stosowane, wynika, że zaprowadzenie takiego oświetlenia przez lokatora wchodzi w zakres używania mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, chyba, że umowa najmu zawiera zakaz w tym względzie, albo przeprowadzenie instalacji sprzeciwia się umowie najmu z powodu szczególnych okoliczności. (OSN. I z 29/10 1924. OSP. IV poz. 5).

2. Lokator może uzyskać upoważnienie od sądu do założenia własnym kosztem piona do światła elektrycznego i do złączenia go z mufą elektrowni miejskiej, znajdującą się w piwnicy domu, w którym mieszkanie wynajmuje. (OSN. I z 29/10 1924 OSP. IV poz. 5).

3. Umowa o ogrzewanie lokalu z urządzeń centralnych jest umową samoistną, niezależną od umowy najmu. (OSN. z 6/6 1926 Zb. urz. z r. 1926 str. 1775).

4. Lokator nie jest obowiązany przyczyniać się do kosztów remontu kotłów centralnego ogrzewania, natomiast obowiązany jest przyczyniać się do kosztów opału i czyszczenia urządzenia. (OSN. I z 15/1 1929 C. 1857/29 Zb. urz. Nr. 15 r. 1929).

2. Na 1 października wynajmujący może żądać zaliczki, nieprzekraczającej 50% domniemanych kosztów opalania pieców centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25%. Ostateczne obliczenie kosztów następuje najpóźniej

1 maja według książek i dowodów, które wynajmujący na żądanie lokatora niezwłocznie winien przedłożyć.

3. Przy obliczeniu dopuszczalnej według artykułów 5 i 6 normy komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8%, jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.

4. Wynagrodzenie za używanie dźwigów (wind) osobowych oznacza się również osobno według rzeczywistych kosztów i pobiera się co kwartał zdołu od lokatorów, zajmujących mieszkania na I piętrze i wyższych piętrach z wejściem do mieszkania przy klatce windowej.

Przepis art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie lokatorów daje wypuszczającemu w najem możność uzyskania zwrotu kosztów, związanych z bezpośredniem używaniem dźwigów osobowych przez najmujących, nie uprawnia go atoli do przełożenia na tych ostatnich kosztów remontu dźwigów. (OSN. I z 20/11 1930 I C. 1644/31. OSP. XI poz. 135).

Art. 9.

1. Za przedmiot najmu, który lokator w całości lub części odnajmuje dalej bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które przekracza komorne, płacone przez lokatora, obliczone za całość lub odpowiednią część, jednak bez opłat dodatkowych (artykuły 7 i 8), najwyżej o 30%.

2. Za dostarczenie sublokatorowi urządzenia domowego wolno oprócz komornego umówić tylko odpowiednie słuszne wynagrodzenie, które jednak w żadnym razie nie może przekroczyć 75% komornego, jakie płaci lokator za pomieszczenie odnajęte. Oprócz tego wolno pobierać słuszne wynagrodzenie za dalsze świadczenia, dostarczane sublokatorowi przez lokatora.

3. Udział sublokatora w opłatach dodatkowych (artykuły 7 i 8) nie może przekraczać kwoty, jaka przypada na odnajmowane pomieszczenia.

1. W wypadku wynajęcia mieszkania z meblami wypuszczająca w najem ma prawo żądać zwrotu mebli bez względu na to, że najem mieszkania z mocy ustawy o ochronie lokatorów trwa nadal. (OSP. 360/25).

2. W wypadku dostarczenia sublokatorowi urządzenia domowego lokator główny narażony jest na straty wskutek stopniowego zużycia urządzenia domowego, sprzętów i mebli, niekiedy bardzo wartościowych; wobec tego stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem, aczkolwiek stanowią sprawdzian dla określenia nadmierności komornego za podnajem, to jednak nie wyłączny, zwłaszcza jeżeli się zważy, iż wysokość komornego w czasach zdeprecjonowania i niestałości waluty nie odpowiada normalnej wysokości, a przeto w każdym poszczególnym wypadku należy ustalić, czy komorne pobierane od sublokatora, z uwagi na ilość sprzętów domowych, ich stan i wartość istotnie jest nadmierne, iż może być ustalone za ważną przyczynę eksmisji lokatora. (OSN. I C. 364/25).

3. Aczkolwiek stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem z dostarczeniem sublokatorowi urządzenia domowego stanowią sprawdzian dla określenia nadmierności tego wynagro-

dzenia, to jednak nie są one wskaźnikiem wyłącznym, a przeto w każdym poszczególnym przypadku należy ustalić, czy wynagrodzenie, pobierane przez głównego lokatora, z uwagi na ilość dostarczonych sprzętów domowych, ich stan, wartość i stopniowe zużycie, istotnie jest tak nadmierne, że może być uważane za ważną przyczynę eksmisji lokatora. (OSN. I. 76/26).

4. Za podnajem pokoju należy płacić podwyżki według wielkości całego mieszkania. Przepisy o czasowem wstrzymaniu podwyżek od mieszkań jednopokojowych nie mają zastosowania do podnajmu jednego pokoju z większego mieszkania. (OSN. III z 17/1 1928 Rw. 81/28 RPE. z r. 1928).

5. Przepis art. 9 ust. 2, mający na celu zapobieżenie pobierania od sublokatorów nadmiernych opłat pod postacią wynagrodzenia za dostarczenie urządzenia domowego, ma na względzie jedynie urządzenie zwykłe, konieczne w codziennem życiu i nie przekraczające normy przeciętnych potrzeb sublokatora. Jeżeli więc stwierdzono, że lokator dostarczył sublokatorowi, oprócz zwykłego urządzenia domowego, różne przedmioty zbytku, jak dywany, gobeliny, lustra, dzieła sztuki, srebra, szkła i serwisy, ma sąd podstawę do wniosku, że pobieranie przez lokatora za wynajem tych przedmiotów opłaty, przekraczające normę wykazaną w przytoczonym wyżej przepisie, nie stanowi ważnej przyczyny rozwiązania najmu w rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. d ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. I. z 28/9 1928 C. 302/28 RPE. z r. 1929).

6. Stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem ustanowione w art. 9 ustawy o ochronie lokatorów, są bezwzględnie wiążące tylko w stosunku między lokatorem a sublokatorem; — natomiast o ile chodzi o przyczynę wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. „d", mają one znaczenie wytycznej. Tylko znaczne ich przekroczenie, mające cechy wyzysku i zapewniające głównemu najemcy niestosunkową korzyść, uzasadniają przyczynę wypowiedzenia według art. 11 lit. „d" ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 9/4 1929 Rw. 2787/28, Gł. pr. r. 1929, str. 439).

7. Nadmierność wynagrodzenia za podnajem, która uzasadnia przyczynę wypowiedzenia z art. 11 lit. d), niekoniecznie istnieje już wszędzie tam, gdzie to wynagrodzenie przewyższa stosunek wysokości komornego za podnajem do komornego za najem, określony w art. 9 ust. o ochr. lok.

Przepis art. 9 dotyczy wyłącznie stosunku między lokatorem i sublokatorem i tylko ten ostatni może się nań powoływać, ale nie właściciel domu. Nadmierność wynagrodzenia z art. 11 lit. d) ocenia sąd w każdym wypadku, nie będąc krępowany art. 9. (OSN. III z 30/4 1929 Rw. 1004 29 PPA. 29/30).

8. Nawet w razie istnienia podnajmu właściciel domu może domagać się dopełnienia umowy najmu np. zapłaty czynszu tylko od najemcy. Żądanie jego o wynagrodzenie szkody z tytułu umowy najmu, gdy istnieje możliwość świadczenia przez najemcę, nie może być skierowane przeciwko podnajemcy. (OSN. III z 22/1 1930 Rw. 1078/29).

Art. 10.

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

1. Umowa mocą której najemca wzamian za pewne świadczenie odstępuje część najętego lokalu właścicielowi domu do jego swobodnej dyspozycji, nie jest nieważna ani w myśl art. 9, p. 2 ust. o ochr. lok. z r. 1920, ani też w myśl art. 10 p. 1 zdanie drugie, ustawy o ochr. lok. z r. 1924. (OSN. z 28/4 1926 Rw. 1738/25. PPA. 377/26).

2. Art. 10 ustawy o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924 r., Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406, nie może mieć zastosowania w wypadku, jeżeli chodzi o nabycie domu tudzież o pośrednictwo w tymże interesie, a nie o najem mieszkania. (OSN. z 9/10 1929, III Rw. 2464/28).

3. Art. 10 ustawy o ochronie lokatorów przewiduje tak wypadki odstąpienia mieszkania przez lokatora, jako też wypadki odstąpienia mieszkania przez właściciela domu. (OSN. I z 25/3 1930 C. 47/30 G. S. 1930, str. 562).

4. Z art. 10 ustawy o ochronie lokatorów wynika nieważność zobowiązań w przedmiocie przyrzeczenia lub uiszczenia odstępnego oraz niemożność przymusowego na drodze sądowej ich zrealizowania dla najmującego. (OSN. I z 16/4 1930 I C. 52/30 Zb. urz. 92/30).

5. Zastrzeżenie umowy zawartej na podstawie art. 3 ustawy o ochronie lokatorów, iż remont nie obowiązuje właściciela, nie podpada pod art. 10 tejże ustawy. Zwolnienie właściciela od obowiązku dokonywania remontu, a obciążenie lokatora takim obowiązkiem nie jest równoznaczne; lokator bowiem może nie mieć wcale potrzeby remontowania najętego lokalu, szczególnie, gdy wynajmuje lokal na krótki czas; pozatem z remontu, dokonanego przez samego lokatora według jego potrzeb odnosi korzyści przedewszystkiem sam lokator; tymczasem art. 10 ustawy o ochronie lokatorów przewiduje świadczenia ze strony lokatora na rzecz właściciela nie za korzystanie, lecz za samo wynajęcie lub odstąpienie lokalu. (OSN. z 16/5 1930, I C. 298/30. RPE. r. 1930).

6. Umowa, na mocy której właściciel domu dobrowolnie płaci lokatorowi za opuszczenie mieszkania i umożliwienie właścicielowi uzyskania mieszkania dla siebie w swym domu jest ważna i jako taka nie podpada pod pojęcie „odstępnego" z art. 10 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 21/5 1930 Rw. 2155/29 Gł. pr. 478/30).

7. Zapłata celem uzyskania mieszkania, czynszu, z którym popadł w zaległość lokator poprzedni, może być poczytana za odstępne w rozumieniu art. 10 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 5/8 1930 Rw. 277/30. OSP. 160/31).

8. Art. 10 dotyczy wszelkich świadczeń najemcy oprócz obowiązku zapłaty czynszu. Według obecnej ustawy nie można żądać zwrotu czynszu przekraczającego dozwoloną wysokość. (OSN. III z 2/10 1930 1 Rw. 750/30. PPA. 45/31).

9. Zobowiązanie co do nadwyżki czynszu nad normę jest według obecnej ustawy naturalnem i niezaskarżalnem, a w następstwie tego i nie nadającem się do policzenia na zaległość czynszową. (OSN. III z 28/1 1931 1 Rw. 2297/30 Zb. urz. 28/31).

10. Przepis art. 10 ustawy o ochronie lokatorów nie uprawnia do zwrotu nadwyżki komornego, płaconego ponad normy przewidziane w art. 6 tejże ustawy.

Żądanie takie oprzeć można tylko na ogólnych przepisach ustawy cywilnej (§§ 870, 871, 879 l. 4 u. c. austr.), o ile zapłacone komorne było nadmierne ze względu na stosunki gospodarcze, a przy ustaleniu go wykorzystano lekkomyślność lokatora, jego przymusowe położenie, niedoświadczenie i t. p. (OSN. III z 18/10 1932, Rw. 1703/32, Gł. pr. z. 3 r. 1933, poz. 18).

11. W zakresie odstępnego nieważne są te zobowiązania, które lokator zaciąga lub uiszcza na rzecz dotychczasowego lokatora bez równowartości świadczenia wzajemnego. (OSN. z 4/1 1933, III 1 Rw. 2386/32, S. Kraków I C. 1012/31, P. S. r. VII poz. 95).

12. Uiszczenie poprzedniemu lokatorowi pewnej kwoty przez nowego najemcę tytułem równowartości za wkłady, które poprzedni lokator w odstąpionem mieszkaniu uczynił i do użytku nowego najemcy pozostawił, nie jest odstępnem i zwrotu takiej kwoty nowy najemca u swego poprzednika domagać się nie może. (OSN. z 4/1 1933 Rw. 2386/33. N. P. z. 2. 1933).

2. Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się zgóry zrzekać.

1. Zapłata nadmiernego czynszu nie uprawnia do żądania przedłużenia najmu lub do skompensowania nadwyżki zapłaconej ponad czynsz normalny z czynszem w przyszłości zapadającym. (OSN. III z 5/5 1927 Rw. 683/27 PPA. 299/27).

2. Jeżeli najemca płaci za mieszkanie odstępne a nadto płaci za urządzenie pozostawione w mieszkaniu, to choć wynagrodzenie łącznie oznaczono — umowa o nabycie urządzenia jest odrębną niezależną od umówionego odstępnego i odrębnie rozpatrywana być ma. (OSN. III z 13/9 1927 Rw. 2402/26. PPA. 62/28).

3. Żądanie zwrotu nadwyżki, zapłaconej ponad czynsz ustawowy, opiera się nie na przepisie § 1432 uc., ani nie na przepisie art. 10 ustawy o ochr. lok., ale na przepisie § 879 L. 4 uc., o ile zachodzą odpowiednie przesłanki prawne. (OSN. III z 12/10 1927 Rw. 1492/27. PPA. 60/28).

4. Jeżeli umowę o wysokość komornego sporządzono na piśmie w myśl art. 3, nie może być mowy o nadpłacie czynszu ponad stawki ustawowe. (OSN. I z 14/6 1928 C. 2145/27. Zb. urz. Nr. 115 z r. 1928).

5. Najmobierca, który płacił komorne wyższe, niż ustawowe, z wiedzą że jest wyższe, nie może żądać zwrotu ani potrąceń nadpłaty z komornem później należnem. Przepis art. 10 ust.

2 nie odnosi się do nadpłaty komornego. (OSN. III z 4/9 1928 Rw. 1648/28. PPA. 55/29).

6. Jeśli lokator przy zawieraniu umowy najmu był błędnego mniemania, że w czerwcu 1914 czynsz za mieszkanie wynosił 600 K. i wobec tego zgodził się na wpłacenie czynszu według podstawowego komornego w kwocie 600 K., to błąd ten — niewywołany przez drugą stronę nie ma wpływu na ważność umowy. (OSN. III z 31/12 1928 Rw. 2199/28. RPE. 140/29).

7. Lokator nie może żądać zwrotu części czynszu za lokal przemysłowy, zapłaconego zgodnie z umową najmu, zawartą na piśmie. (OSN. z 5/6 1929, III Rw. 849/29. OSP. IX, 123).

8. Lokator nie jest uprawniony do żądania od właściciela domu kwot, które mu tytułem umówionego czynszu najmu nadpłacił ponad stawki ustawowe. (OSN. z 29/10 1929, III Rw. 1081/29, OSP. IX, 124).

3. Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy.

1. Przedawnienie skargi o zwrot odstępnego rozpoczyna swój bieg nie dopiero od chwili rozwiązania umowy najmu lecz już od chwili w której skarga o zwrot mogła być wniesiona, t. j. od chwili wręczenia odstępnego. (OSN. III z 12/10 1927 Rw. 1492/27. PPA. 60/28).

2. W wypadku art. 10 L. 3 ust. ochr. lok. (art. 9 L. 3 ust. o ochr. lok. z r. 1920) przedawniają w tych samych terminach, co powództwo, także odpowiednie ekscepcje w znaczeniu prawno-materjalnem. (OSN. III z 9/11 1927 Rw. 1632/27. PPA. 351/28).

3. Wynagrodzenie dane lokatorowi za odstąpienie praw najmu jest odstępnem w rozumieniu art. 10; roszczenie o zwrot przedawnia się w ciągu sześciu miesięcy. (OSN. III z 24/4 1928 Rw. 402/28 PPA. 486/28).

4. Powództwo o zwrot nadpłaconego komornego wytoczone

po upływie sześciomiesięcznego terminu, oznaczonego w art. 10 ust. 3 uznać należy za przedawnione nawet wtedy, gdy wyrok ustalający wysokość zasadniczego komornego a tem samem i wysokość zapadł dopiero po upływie wymienionego sześciomiesięcznego terminu. (OSN. I z 28/5 1929 C. 1540/28, OSP. IX poz. 113).

5. W wypadkach niewykorzystania ograniczonego terminem 6-miesięcznym prawa zwrotnego żądania, wpłacenie przy najmie przez lokatora jakiejkolwiek kwoty pieniężnej ponad przypadające od niego komorne nie stwarza samo przez się żadnej podstawy logicznej lub prawnej do zarachowania pomienionej nadwyżki na poczet komornego. (OSN. I 92/30).

6. Jeżeli odstępne za mieszkanie zapłacono w kilku ratach, bieg przedawnienia prawa żądania zwrotu odstępnego zaczyna się w chwili zapłaty ostatniej raty. (OSN. z 12/6 1930, III 1 Rw. 1290/30).

7. Roszczenie o zwrot odstępnego, oparte na nieważności umowy z powodu lichwy cywilnej, a nawet ustawą karną ściganej, przedawnia się w ciągu sześciu miesięcy od dnia uiszczenia odstępnego. (OSN. z 19/8 1930, III 1 Rw. 2754/29).

8. Termin dla wniesienia skargi o zwrot t. zw. odstępnego nie jest terminem przedawnienia, lecz terminem prekluzyjnym. Jeżeli więc wniesiono skargę w ciągu terminu zakreślonego w art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, to okoliczność, że powód dopuścił do spoczywania sporu, nie może już spowodować utraty prawa skargi. (OSN. z 5/1 1932 Rw. 2258/31, Gł. A. z. 6 1932).

Rozdział III.

OGRANICZENIE PRAWA WYPOWIADANIA I ROZWIĄZYWANIA UMÓW NAJMU, PRZEDŁUŻENIE UMÓW NAJMU O OZNACZONYM CZASIE TRWANIA.

Art. 11.

1. Oprócz wypadków rozwiązania najmu z winy lokatora, przewidzianych w dzielnicowych ustawach cywilnych, wynajmujący może najem wypowiedzieć, jak również korzystać z postanowień kodeksu cywilnego o ustaniu najmu bez wypowiedzenia wtedy tylko, gdy istnieją ku temu ważne przyczyny.

1. Sądy nie są obowiązane do wyrzeczenia rozwiązania umowy najmu z powodu używania rzeczy najętej ze szkodą dla właściciela; o ile Sąd przyjdzie do wniosku, że uchybienie nie jest istotne, a przyczyny wystąpienia o eksmisję zostaną przez lokatora usunięte w toku sprawy. (OSN. I. 212/22 z 13/7 22; OSP. 379/23).

2. Skazanie sublokatora za kradzież jest ważną przyczyną wypowiedzenia najmu. (OSN. I. 1050/22 z 26/2 1923, (OSP. 409/24).

3. Jeżeli biorący w najem obrócił rzecz najętą na inny użytek, niż ten, na jaki przeznaczoną była, Sąd nie może poprzestać na ogólnem stwierdzeniu zmiany przeznaczenia, ale winien w każdym poszczególnym przypadku ustalić, czy zmiany są tego rodzaju, że wywołują konieczność rozwiązania najmu (OSN. I 1301/23 z 28/4 1924 r.).

4. Wyrzeczenie rozwiązania umowy najmu czy to z powodu obrócenia rzeczy najętej na inny użytek, niż ten na jaki przeznaczona była, czy też z racji użytkowania tej rzeczy, połączonego ze szkodą dla wypuszczającego w najem, nie stanowi bezwzględnego obowiązku sądu, lecz zależy od okoliczności sprawy. Obrócenie przeto herbaciarni na sklep kolonjalny nie zabronione w umowie najmu, nie zrządzające istotnej szkody właścicielowi nieruchomości i nie wywołujące uzasadnionych narzekań ze strony innych lokatorów, nie może dać powodu do eksmisji. (OSN. I z 7/4 1924 OSP. V 108).

5. Rozwiązanie najmu może nastąpić przez samo opuszczenie lokalu i zaniechanie wykonywania swych obowiązków i uprawnień przez lokatora. Sąd przeto może uznać najem za wygasły, gdy ustali, że lokator przed szeregiem lat opuścił lokal i ani sam, ani osoby dla niego i za niego działające niczem nie ujawniły istotnej chęci dalszego wykonywania praw najmu, pomimo, że miały po temu możność, gdy nadto uzna, że pozostawienie przez lokatora mebli w lokalu spornym nie świadczy o wykonywaniu w ten sposób praw najmu (OSN. I z 9/7 1924 C. 1022/24, OSP. V 255).

6. Ważną przyczynę wypowiedzenia może stanowić to, że właściciel potrzebuje pomieszkania dla poratowania zdrowia dla swoich chorych dzieci (OSN. z 10/9 1924 III Rw. 1096/24).

7. W sprawach o eksmisję (w b. zaborze rosyjskim) z powodu uchybienia przez lokatora obowiązków najmu mogą mieć znaczenie również fakty, zaszłe po wytoczeniu powództwa (OSN. I z 10/10 1924 OSP. IV 533).

8. Ustawa z 11 kwietnia 1924 Nr. 39 poz. 406 Dz. U. R. P. nie wyłącza bezwzględnie uznania naglącej i koniecznej potrzeby właściciela za ważną przyczynę wypowiedzenia. W razie kolizji interesów właściciela i lokatora należy rozważyć, po czyjej stronie jest przewaga interesu. (OSN. Plen. III z 19/2 1925, Rw. 212/25, RPE. z r. 1925).

9. Stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia, jeżeli właściciel najętego a przez lokatora na mieszkanie używanego lokalu, potrzebuje go dla pomieszczenia w nim ochronki lub szkoły. (OSN. z 11/3 1925 III Rw. 410/25).

10. Okradzenie właściciela domu przez lokatora lub jego domownika stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 24/3 1925, Rw. 460/25 PPA. 223/25).

11. Wypowiedzenie komory samej, stanowiącej część składową przedmiotu najmu, nie jest dopuszczalne. (OSN. III z 7/4 1925 Rw. 594/25 PPA. 240/25).

Por. także orzeczenie podane przy art. 4 pod 1.

12. Konieczną potrzebę mieszkania dla męża właścicielki realności można uznać za jej własną potrzebę. (OSN. z 28/4 1925 III Rw. 615/25).

13. Wyliczenie przyczyn wypowiedzenia w ustawie o ochr. lok. nie jest tylko przykładowe. (OSN. z 28/4 1925 Rw. 615/25 PPA. 244/25).

14. Ustawa o ochr. lok. nie wyłącza wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy, jeżeli według ustaw obowiązujących uzasadniały poprzednio ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 20/5 1925 Rw. 941/25 RPE. z r. 1925).

15. Właściciel może wypowiedzieć lokatorowi część mieszkania, która stała się zbędną dla lokatora wskutek zaszłych zmian w jego stosunkach zarobkowych. (OSN. z 28/7 1925 Rw. 1170/25 RPE. z r. 1925).

16. Niezapłacenie przez lokatora kosztów odnowienia budynku, wyłożonych przez właściciela, nie jest ważną przyczyną wypowiedzenia. (OSN. z 13/10 1925 Rw. 1949/25 RPE. z r. 1926).

17. Ważną przyczyną wypowiedzenia może być przeistoczenie przez pozwanego wbrew umowie w najętym lokalu

przedsiębiorstwa krawiectwa na skład sukna i narażenie wskutek konkurencji na niebezpieczeństwo sąsiedniego handlu drugiego lokatora, jakoteż przedsiębiorstwa handlowego samego powoda w tym samym domu się znajdujące. (OSN. z 4/11 1925 Rw. 1700/25 PPA. 40/26).

18. Wobec ustawy o ochronie lokatorów mają znaczenie prawne tylko te warunki rozwiązujące dodane do umowy najmu, których spełnienie może być uznane za ważną przyczynę uzasadniającą rozwiązanie umowy w myśl powyższej ustawy. Żądanie rozwiązania umowy najmu może być w tym razie dochodzone skargą. (OSN. z 24/11 1925 Rw. 2240/25 Gł. pr. 76/26).

19. Zaleganie z dwoma ratami podatku hotelowego nie stanowi przyczyny wypowiedzenia z § 11 p. 2a, atoli może podpaść pod przyczynę wypowiedzenia z § 11 p. 1, jeśli lokator nie chce właścicielowi zwrócić tego podatku, za lokatora przez właściciela zapłaconego. (OSN. z 2/12 1925 Rw. 2080/25 PPA. 157/26).

20. Jeżeli właściciel jest sam winien utraty mieszkania, jakie miał poprzednio, nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia fakt, że nie ma mieszkania (mieszka na strychu). (OSN III z 2/12 1925 Rw. 2218/25 PPA. 50/27).

21. Niszczenie lokalu, polegające na zalewach, wskutek których odpada tynk i gnije podłoga, stanowi ważną przyczynę do żądania eksmisji, a nie poszukiwania tylko szkód i strat. (OSN. z 8/1 1926).

22. Brak potrzeby ochrony lokatora w używaniu mieszkania jest sam przez się przyczyną wypowiedzenia. (OSN. III z 15/1 1926 C. 580/26 OSP. VI 90).

23. Zapowiedzenie przez właściwą władzę budowlaną zburzenia budowli uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu mieszkania. (OSN. z 17/2 1926 Rw. 208/26 Gł. pr. 400/26).

24. Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia fakt, że

poprzedni lokator żąda drogą egzekucji oddania tego mieszkania. (OSN. z 24/2 1926 Rw. 53/25 PPA. 156/26).

25. Umowa najmu lokalu, zawarta z jednym z współwłaścicieli nieruchomości, bez udziału pozostałych współwłaścicieli, a wbrew ich sprzeciwom, nie stwarza dla najmującego tytułu prawnego dla tego lokalu. (OSN. I. z 1/7 1926 C 1783/25. Głos sądow. 1929, str. 274).

26. Wprowadzenie przez sublokatora, który według umowy miał zajmować sam wzięty w podnajem pokój, żony do tego pokoju stanowić może ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. I z 15/7 1926 C 806/25. Zbiór urz. Nr. 99 z r. 1926).

27. Sam upływ terminu najmu nie stanowi ważnej przyczyny rozwiązania najmu i biorący w najem zyskuje prawo stałego lokatora z obowiązkiem płacenia za cały czas komornego, chociażby najem był zawarty na pewną porę roku (np. sklepu na sezon letni); w przeciwnym bowiem razie drogą umów sezonowych działanie ustawy o ochr. lok. mogłoby ulec ograniczeniu w znacznej mierze. (OSN. I z 11/8 1926 C 1301/26).

28. Ważne jest wypowiedzenie najmu, dokonane przez lokatora, z zachowaniem przepisów kodeksowych. Wypowiedzenie to zobowiązuje lokatora do opuszczenia przedmiotu najmu i może być egzekwowane w drodze sądowej przez wypuszczającego w najem. (OSN. I. z 12 i 25/8 1926 C 3/25).

29. Rozwiązania najmu można żądać na podstawie ważnej przyczyny, która istnieje w czasie wytoczenia powództwa. (OSN. I z 2/9 1926 C 1162/25).

30. Ważna przyczyna wypowiedzenia zachodzi nietylko wtedy, kiedy znaczne uszkodzenie przedmiotu najmu już nastąpiło, lecz również wtedy, kiedy lokator używa przedmiotu najmu w ten sposób, że grozi niebezpieczeństwo znacznego uszkodzenia domu w czasie najbliższym (pięciokrotny zalew,

grożący runięciem stropu). (OSN. III z 28/9 1926 Rw. 1798/26 PPA. 47/27).

31. Złamanie przez lokatora umownego zakazu podnajmu (§ 1098 uc.) jest tylko wówczas ważną przyczyną wypowiedzenia jeżeli pociągnęło za sobą szkodę dla właściciela domu. (OSN. Plen. izby trzeciej z 27/10 1926 Rw. 563/26).

32. Przyczyna wypowiedzenia z § 1118 austr. kod. cyw. zachodzi także wtedy, gdy lokator uszkadza te części realności, które wszystkim mieszkańcom domu służą do użytku, jak sień, podwórze itp. (OSN. III z 9/11 1926 Rw. 1850/26 PPA. 11/27).

33. W sprawach o rozwiązanie umowy z powodu niewypełnienia przez stronę pozwaną jej zobowiązań, sądy przy wyrokowaniu mogą brać pod uwagę fakty, dotyczące stosunku pozwanego do tych obowiązków, również z czasu po wytoczeniu powództwa. (OSN. I 82/27).

34. Potrzeba mieszkania dla córki, mającej wyjść zamąż, może być ze względu na wchodzący w grę interes społeczny w ułatwianiu zawierania małżeństw ważną przyczyną wypowiedzenia, atoli tylko pod warunkiem dostarczenia innego odpowiedniego mieszkania. (OSN. III z 18/5 1927 Rw. 932/27).

35. Domownik pozostawiony przez lokatora w mieszkaniu przezeń opuszczonem, nie korzysta z ochrony lokatorów. (OSN. III z 25/5 1927 Rw. 931/272 Gł. pr. 86/28).

36. Przyczyny wypowiedzenia w art. 11 ustawy o ochronie lokatorów są wyliczone tylko przykładowo. Taką ważną przyczyną wypowiedzenia może być potrzeba lokalu dla siebie lub kogoś z najbliższej rodziny — zależnie od okoliczności danego przypadku i potrzeby lokalu po stronie najemcy. (OSN. III z 21/6 1927 Rw. 360/27).

37. Art. 11 ustawy o ochronie lokatorów pozostawia ocenę ważnej przyczyny wypowiedzenia sądowi, a więc nie należy przepisów ustawy o ochronie lokatorów pojmować w ten spo-

sób, że należy chronić lokatora bez względu na jego istotną potrzebę. Jeżeli więc lokator ma mieszkanie i warsztat pracy w inny sposób dostatecznie zabezpieczony, a lokal wypowiedziany nie jest mu niezbędnie potrzebny, natomiast wynajmujący istotnie go potrzebuje, — rozwiązanie umowy najmu jest uzasadnione. (OSN. III z 12/7 1927 Rw. 1002/27).

38. Uszkodzenie przez lokatora ściany w ten sposób, że musi być częściowo wystawiony nowy mur, jest znacznem uszkodzeniem przedmiotu najmu, chociażby koszt naprawy nie przenosił kwoty jednorocznego czynszu. (OSN. z 7/8 1927 III Rw. 1865/27).

39. Wstrząsy i hałas, połączone z prowadzeniem magli bez zezwolenia właściciela domu, należy uznać za ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 10/8 1927 Rw. 1561/27).

40. Potrzeba lokalu dla dozorcy domu może być ważną przyczyną wypowiedzenia. (OSN. III z 10/8 1927 Rw. 1561/27).

41. Wspólne posiadanie domu przez dwie osoby, wyrażające się w wypuszczaniu w najem mieszkań osobom obcym, jest zakłócone, jeżeli jeden z posiadaczy zajmie mieszkanie, dotąd na wspólny rachunek wypuszczane. Przywrócenie zakłóconego w ten sposób posiadania może nastąpić przez wyrugowanie zakłócającego z zajętego przezeń mieszkania, gdyż w ten tylko sposób może być przywrócony poprzedni stan faktyczny. (OSN. I. z 7/9 1927 C. 50/27 RPE. r. 1928).

42. Właściciel domu nie może żądać eksmisji lokatora z jednoczesną intromisją do zaofiarowanego zastępczego lokalu, zobowiązując się poddać działaniu ustawy o ochronie lokatorów proponowany lokal, który z mocy samej ustawy nie korzysta z ochrony. Byłoby to bowiem zobowiązanie osobiste, nie obowiązujące trzeciego i w razie przejścia własności domu do innej osoby, lokator nie mógłby skutecznie zasłaniać się zobowiązaniem poprzedniego właściciela; żądanie zatem powyższe

sprzeciwiałoby się zasadniczemu celowi rzeczonej ustawy zagwarantowania lokatorom dachu nad głową. (OSN. I z 7/9 1927 C 1133/26 PS. 141/28).

43. Nie ma ważnej podstawy do rozwiązania umowy najmu ten kto w tym celu nabył dom na własność aby usunąć lokatora i zająć jego mieszkanie dla siebie, chociaż własne mieszkanie nabywcy domu jest wskutek zagrzybienia dla zdrowia szkodliwe. (OSN. III z 13/9 1927, Rw. 1620/27, PPA. 67/28).

44. Konieczna potrzeba mieszkania ze strony współwłaściciela może stanowić tylko wtedy ważną przyczynę wypowiedzenia, jeżeli zachodzi po stronie wszystkich współwłaścicieli którzy wobec lokatora stanowią jedną całość. (OSN. III z 20/9 1927 Rw. 1667/27).

45. Ustawa o ochronie lokatorów nie wyłącza podziału mieszkania między wypowiadającego i lokatora, jeżeli podział taki ze względu na interesy stron jest nie do uniknięcia a samo podzielenie możliwe do wykonania. (OSN. III z 28/9 1927 Rw. 1696/27, Gł. pr. 251/28).

46. Ważny interes publiczny wymaga, aby pracownicy kolejowi w czynnej służbie mieszkali możliwie blisko stacji kolejowej, i dlatego interes ten jest ważną przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie najmu emerytowi, zamieszkałemu w budynku kolejowym. (OSN. III z 4/10 1927 Rw. 1804/27).

47. Niszczenie lokalu sklepowego przez trzymanie go w stałem zamknięciu bez przewietrzania i czyszczenia jest ważną przyczyną wypowiedzenia. (OSN. III z 19/10 1927 Rw. 1848/27).

48. Wypowiedzenie mieszkania dlatego, że właściciel domu sam chce je zająć, może być uwzględnione, jeżeli tylko właściciel dostarczy innego odpowiedniego mieszkania i zwróci koszty przesiedlenia. (OSN. III z 16/11 1927 Rw. 1470/27, PPA. 63/28).

49. W razie częściowego zniszczenia wynajętego lokalu przez wypadek losowy lokator ma prawo tylko żądać albo zmniejszenia ceny najmu, albo rozwiązania najmu, wszakże dokonanie przez niego remontu bez zgody wynajmującego nie stanowi powodu rozwiązania umowy o ile nie stwierdzono aby w ten sposób zmienione zostało przeznaczenie lokalu albo wynikła szkoda dla wynajmującego (art. 1729 Kod. Nap.) (OSN. I z 30/12 1927 C. 36/27, RPE. r. 1928).

49 a. Układ zawarty przed sądem, obejmujący zobowiązanie się lokatora do wyprowadzenia się w oznaczonym czasie, uzasadnia żądanie eksmisji lokatora z nadejściem tego czasu. (OSN. I z 4/1 1928 C. 1947/27. Zb. urz. Nr. 2 z r. 1928).

50. Okoliczność, że mieszkanie właściciela domu jest niehigieniczne i że właściciel potrzebuje dla swego zdrowia mieszkania zajmowanego przez lokatora, stanowić może ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 3/4 1928 Rw. 656/28 PPA. 488/28).

51. Choroba sercowa właściciela domu, zajmującego w swym domu mieszkanie na trzeciem piętrze, nie może stanowić ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ustawy o ochronie lokatorów do wypowiedzenia mieszkania najemcy, zajmującego mieszkanie na drugiem piętrze w tym samym domu. (OSN. III. z 20/4 1928 Rw. 703/28).

51 a. W przypadkach przewidzianych w art. 11/2 lit. a) do f) ustawy o ochr. lok. można w b. zaborze austrjackim żądać rozwiązania umowy najmu tak za wypowiedzeniem z upływem okresu najmu, jak i przed nadejściem tego terminu. (OSN. III z 24/7 1928 Rw. 585/28 RPE. z r. 1929).

52. Uszkodzenie przez lokatora części muru domu w ten sposób, że na pewnej części musi być wystawiony nowy mur, jest znacznem uszkodzeniem przedmiotu najmu, chociażby koszt naprawy nie przenosił kwoty jednorocznego czynszu. (OSN. z 7/8 1928 Rw. 1865/27, PPA. 56/29).

53. Zły stan budynku, choćby nawet zagrażający bezpieczeństwu, nie uzasadnia rozwiązania umowy najmu, jeżeli właściciel nie zamierza budynku zniesionego zastąpić nowym. (OSN. z 16/8 1928, III, Rw. 1192/28, OSP. VII, 486).

54. Przymusowy zarządca domu czynszowego, ustanowiony dla egzekucyjnego ściągnięcia wierzytelności z dochodów tego domu, nie jest uprawniony do wypowiedzenia lokatorowi mieszkania w tym celu, by uzyskać wolne mieszkanie dla członków rodziny właściciela domu. (OSN. z 4/9 1928, Rw. 1023/28, PPA. 51/29).

55. Skuteczność przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów nie zależy od natychmiastowego skorzystania z niej przez właściciela domu. (OSN. z 3/10 1928, III Rw. 1814/28, OSP. IX, 249).

55 a. Małżonków zajmujących wspólnie mieszkanie na zasadzie wspólnie zawartej umowy najmu, należy uważać za stronę nierozdzielną w stosunku do wynajmującego nawet wówczas, gdy jeden z współmałżonków mieszkanie faktycznie czasowo opuścił. Wypowiedzenie, skierowane w takim razie przeciwko małżonkowi obecnemu z pominięciem nieobecnego jest niedopuszczalne. (OSN. III z 16/10 1928 Rw. 1835/28 PPA. 92/29).

55 b. Roszczenia mające za przedmiot rozwiązanie umowy najmu i zasądzenie komornego, aczkolwiek wynikają z jednego stosunku prawnego, pod względem treści stanowią roszczenia odrębne, mogą więc być dochodzone w drodze dwóch oddzielnych skarg. (OSN. I. z 2/11 1928 C 1793/28, OSP. VIII 276).

55 c. Wypowiedzenie umowy najmu może być na zasadzie § 91 austr. kod. cyw. skierowane przeciwko mężowi, chociażby umowę zawarła żona. (OSN. III z 31/12 1928, Rw. 2660/28, OSP. VIII 333).

56. Polecenie Magistratu co do opróżnienia i zburzenia domu stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia najmu. (OSN. z 28/5, 1929, III. R. 1289/29).

56 a. Rozwiązanie umowy najmu z przyczyn art. 11 ustawy o ochronie lokatorów można dochodzić tak drogą wypowiedzenia, jak i drogą skargi. (OSN. III z 9/7 1929 Rw. 1002/29).

57. Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia okoliczność, że właścicielka potrzebuje mieszkania w celach zarobkowych (przyjmowanie studentek na stancję), by umożliwić spłatę znacznego długu. (OSN. z 3/8 1929 I. Rw. 1608/29).

58. Wynajem lokalu wymaga do swej mocy zgody wszystkich współwłaścicieli domu, czyli mandatu wyraźnego lub milczącego na rzecz wynajmujących współwłaścicieli ze strony właścicieli pozostałych. (OSN. I. z 4/9 1929 C 2413/28. Gł. sąd. 1930 str. 68).

58 a. Zarządca domu, wnosząc o wypowiedzenie umowy najmu, nie musi w niem zaznaczyć, że występuje w charakterze zarządcy. (OSN. III z 4/9 1929 Rw. 1450/29).

59. Wypuszczający w najem nie może odmówić przyjęcia komornego, od sublokatora, płacącego za lokatora głównego. (OSN. I. z 11/9—2/10 1929 C 341/29 OSP. 2/30).

60. Żona nie staje się współnajemczynią lokalu, wziętego w najem przez jej męża, chociaż w lokalu tym razem z mężem mieszka. Wobec tego najmodawca nie może wnosić przeciw żonie wypowiedzenia dla braku istnienia między nim a żoną umowy najmu. Żona, jako domowniczka swego męża, podzieliła z nim jedynie skutki wyroku, zapadłe między nim a najmodawcą. (OSN. z 8/1 1930, III 1 Rw. 2471/29, OSP. X, 113).

61. Żona nie staje się współnajemczynią lokalu, wziętego w najem przez jej męża, chociaż w lokalu tym razem z mężem mieszka.

Przyczyny wypowiedzenia nie muszą być w samem wypowiedzeniu we wszystkich szczegółach opisane. (OSN. III z 8/1 1930 Rw. 2471/29 OSP. 713/31).

62. Interes wypuszczającego w najem w sprawie o eksmisję może być brany pod uwagę jedynie w stosunkach z podnajmu, a poza tem o tyle, o ile łączy się z interesem społecznym albo z brakiem rzeczywistego interesu najemcy; samo zaś stwierdzenie, że interes wypuszczającego w najem przeważa nad interesem najemcy, nie uzasadnia jeszcze wyrzeczenia eksmisji. (OSN. I. z 5/2 1930 C. 1902/29, OSP. 406/30).

62 a. Zrzeczenie się przez lokatora dobrodziejstw, wynikających z ustawy o ochronie lokatorów, jest ważne, jeżeli wypływa ona z pobudek i okoliczności niezależnych od danej umowy najmu i jeżeli niema podstawy do domniemywania się przymusu w stosunku lokatora do wypuszczającego w najem. (OSN. I z 15/2 1930 C. 2340/29 OSP. 489/31).

63. Usunięcie przez sublokatora z podnajętego pokoju urządzenia domowego, należącego do wynajmującego, wbrew umowie podnajmu, przedstawia ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 3/4 1930, III, 1 Rw. 2414/29, OSP. X 242).

64. Nakazane przez władzę budowlaną opróżnienie i zburzenie domu powoduje rozwiązanie umowy najmu na zasadzie art. 11 p. 1 ustawy o ochr. lok. Ofiarowany w tym razie dowód ze znawców na fakt, że dom nie grozi zawaleniem i że nadaje się jeszcze przez dłuższy czas do zamieszkania, nie może być przez sąd przyjęty. (OSN. III z 7/5 1930 Rw. 539/30 Gł. pr. 41/31).

65. Odmowa przyjęcia częściowej zapłaty zaległego komornego, w której wyniku zaległość zostałaby zmniejszona do kwoty poniżej jednej raty, nie jest usprawiedliwiona.

Zaofiarowanie zaległego komornego nie musi odpowiadać ściśle przepisom art. 1247 k. c. (OSN. I z 17/6 1930, C 377/30 OSP. 571/30).

66. Zezwolenie Sądu egzekucyjnego na zawarcie umowy najmu przez zarządcę przymusowego ma na celu nadanie takiej umowie mocy obowiązującej wobec wierzyciela popierającego

i wobec zobowiązanego; brak takiego zezwolenia nie czyni umowy nieważną. (OSN. III z 9/9 1930 1 Rw. 1415/30, PPA. 38/31).

67. Sam fakt, że właściciel realności wypowiedział głównemu lokatorowi najem tudzież okoliczność czy główny najemca używa przedmiotu najmu prawnie, czy bez tytułu prawnego, nie ma wpływu na stosunek między lokatorem a sublokatorem i nie pozbawia lokatora prawa prowadzenia egzekucji przeciw sublokatorowi o ustąpienie z lokalu. (OSN. III z 4/12 1930, Rw. 2111/30 Gł. pr. 448/31).

68. Wypowiedzenie umowy najmu mieszkania nie może ograniczać się do części mieszkania. (OSN. z 6/5 1931, 1 Rw. 425/31. OSP. X 356).

69. Zezwolenia na przeniesienie praw najmu należy udzielić jeżeli podejrzenie o handel mieszkaniem jest wyłączone. (Uchwała S. O. w Krakowie z 17/6 1931 III 1 Bc 613/31. OSP. 314/31).

70. Pod rządem ustawy o ochronie lokatorów dopuszczalne jest częściowe wypowiedzenie umowy najmu. (OSN. III. z 17/2 1932 1 Rw. 2529/31, OSP. z 2. 1933).

71. Jeżeli małżonkowie zajmują mieszkanie na zasadzie wspólnie zawartej umowy najmu, niedopuszczalne jest wypowiedzenie najmu tylko jednemu z nich. (OSN. I z 3/11 1932 Rw. 1657/32. OSP. XII 24).

2. Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

a) jeżeli lokator mimo upomnienia zalega z zapłatą conajmniej dwóch następujących po sobie rat komornego (artykuły 3, 6—9), chyba, że zaległość powstała z powodu braku pracy lub wogóle nędzy wyjątkowej;

1. Aczkolwiek ustęp 6 art. 6 daje lokatorowi prawo do jednostronnej zmiany umowy co do okresów płatności komornego i do płacenia komornego w ratach miesięcznych, jednak gdy lokator z prawa tego skorzystał, dokonana zmiana warunków umowy wiąże obie strony i skutki tej zmiany ponosi nietylko wypuszczający w najem, lecz także lokator, tak, że w razie zalegania lokatora z zapłatą za podstawę obliczenia ilości rat zaległych należy brać nie raty pierwotnie umówione, lecz zgodnie ze zmienionemi warunkami umowy miesięczne. (OSN. I z 11/4 1924 G. S. Nr. 6 z r. 1928).

2. Zaprzestanie przez gospodarza domu wykonywania jego obowiązków, wyrażające się w zaniedbaniu dokonania napraw, usprawiedliwia zaleganie przez lokatora z zapłatą komornego, lokator zaś, zmuszony do dokonania napraw koniecznych, może uczynić to bez postawienia go w stan zwłoki. (OSN. I 52/25).

3. Nieuiszczenie mimo upomnienia dwóch rat opłat dodatkowych do komornego we właściwym czasie stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. Negatywny wynik egzekucji mobilarnej przeciw lokatorowi nie uzasadnia sam przez się wyjątkowej nędzy lokatora, któraby usprawiedliwiała jego zwłokę w zapłacie komornego. (OSN. z 21/1 1925 Rw. 1780/24 RPE. z r. 1925).

4. Właściciel domu może bez wypowiedzenia żądać rozwiązania umowy najmu z powodu zalegania pozwanego z zapłatą czynszu najmu. (OSN. Plen. z 19/2 1925 OSP IV 209).

5. Jeśli lokator zmienił umowne raty kwartalne na miesięczne raty, zaleganie z dwoma miesięcznemi ratami uzasadnia przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 25/2 1925 III Rw. 294/25).

6. Zaniedbanie zapłaty przez Skarb Państwa we właściwym czasie 2 rat komornego za lokal urzędowy mimo upomnienia, stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 13/5 1925, III Rw. 635/25 RPE. z r. 1925).

7. Jeżeli wypowiedzenie najmu z powodu zalegania z zapłatą komornego wniesiono na zasadzie art. 10 (3) a dawnej ustawy, to chociaż wyrok zapada już po wejściu w życie nowej ustawy, nie można stosować korzystniejszego dla lokatora przepisu art. 11 (2) a nowej ustawy, wymagającego do wypowiedzenia zalegania z dwiema ratami czynszowemi. (OSN. z 20/5 1925 Rw. 941/25 PPA. 245/25).

8. Ofiarowanie najmodawcy zapłaty zaległych rat czynszowych po powstaniu przyczyny wypowiedzenia z ust. 2 lit. a) ust. o ochr. lok. t. j. po zapadłości 2 rat, z któremi najmobierca zalegał mimo upomnienia, nie uchyla skutków zwłoki. (OSN. z 25/8 1925 Rw. 2634/25 PPA. 325/25).

9. Nie można wypowiedzenia opierać na tem, że lokator z zapłatą czynszu zalega, jeśli lokator nie wiedział, jak wysoki czynsz miał płacić. (OSN. z 20/10 1925, III Rw. 2003/25 PPA. 41/26).

10. Lokator czyni swemu obowiązkowi zadość, jeżeli w razie sporu o wysokość podstawowego czynszu płaci tyle ile jest niesporne. (OSN. z 27/10 1925 Rw. 1610/25 PPA. 39/26).

11. Zaleganie z dwoma ratami podatku hotelowego nie stanowi przyczyny wypowiedzenia z art. 11 2 a, atoli może podpaść pod przyczynę wypowiedzenia z art 11 ust. 1, jeśli lokator nie chce właścicielowi zwrócić tego podatku za lokatora przez właściciela zapłaconego. (OSN. z 2/12 1925, III Rw. 2080/25).

12. Usunięcie lokatora, zalegającego z zapłatą komornego z powodu braku pracy lub wogóle nędzy wyjątkowej z części zajmowanego przezeń mieszkania, jest niedopuszczalne. (OSN. I z 17/12 1925 C. 1719/25 Nr. 167 Zb. urz. r. 1925).

13. Obowiązek dowodu, że wypuszczający w najem przed wytoczeniem powództwa upomniał się o zapłatę czynszu bezskutecznie, obciąża stronę powodową. (OSN. I. z 17/12 1925 Nr. 167 Zb. urz. 1925).

14. Przez komorne rozumie się także wynagrodzenie za dostarczenie urządzenia sklepowego. Niezapłacenie części rat komornego za urządzenie sklepowe może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 5/1 1926, III Rw. 2482/25, OSP. VIII 293).

15. Zarzut niemożności płacenia czynszu (z powodu nędzy) musi być uwzględniony, choć go podniesiono dopiero na rozprawie. (OSN. z 2/3 1926 Rw. 374/26 PPA 155/26).

16. Opóźnienie kilkudniowe z zapłatą czynszu, jeżeli w danych stosunkach da się usprawiedliwić, nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 3/3 1926 Rw. 2333/25 PPA. 154/26).

17. Nieuiszczenie komornego jest ważną przyczyną rozwiązania najmu tylko wtenczas, gdy wypuszczający w najem upominał się bezskutecznie o zapłatę przed wytoczeniem powództwa. Określenie zaś przez Urząd Rozjemczy wysokości komornego nie powoduje zbędności późniejszego upomnienia się o komorne. (OSN. I z 5/3 1926 C 1667/25).

18. Zarzut niemożności płacenia czynszu (z powodu nędzy) należy podnieść przed rozprawą.

Na rozprawie podniesiony tego rodzaju zarzut nie musi być uwzględniony. (OSN. z 24/3 1926 Rw. 474/26 PPA. 280/26).

Patrz odmienne orzeczenie pod **15.**

19. Ustawa o ochr. lokatorów nie zwolniła najmodawcy od obowiązku zgłoszenia się do najmującego po komorne zgodnie z art. 1247 K. C.; przeciwnie p. a ust. 2 art. 11 przewiduje upomnienie o zapłatę w miejscu zamieszkania lokatora. (OSN. I z 15/4 1926 C 1506/25).

20. Ani ogłoszenie upadłości lokatorowi, ani wdrożenie postępowania układowego do jego majątku nie przerywa sporu wdrożonego przeciwko niemu o rozwiązanie umowy najmu. (OSN. III z 13/7 1926 Rw. 575/26 OSP. V 347).

21. Wysokość komornego określa wyłącznie ustawa o ochr. lokat., zawierająca odrębne przepisy obliczenia komornego na podstawie cen najmu z czerwca 1914. Niepłacenie ustawowego komornego za czas w ustawie oznaczony może stanowić ważną przyczynę rozwiązania najmu. (OSN. I z 18/8 1926 C. 943/25).

22. Samo wyasygnowanie czynszu przez Skarb Państwa we właściwym czasie jest dopełnieniem czynności płatniczej i uchyla pojęcie zwłoki. Wyasygnowanie czynszu jest jednak dopełnione dopiero wówczas, gdy wierzyciel otrzyma asygnatę do rąk i może ją w zwykłych warunkach w kasie zrealizować. (OSN. z 14/9 1926 Rw. 1504/26).

23. Wymagane przepisem § 1118 upomnienie o zapłatę 2 zaległych rat komornego musi nastąpić przed wniesieniem skargi; skarga nie może go zastąpić. (OSN. III z 21/9 1926 Rw. 1377/26 Gł. pr. 207/27).

24. Wyrugowanie lokatora z powodu niezapłacenia komornego nie jest uwarunkowane nieuiszczeniem pełnych dwóch rat komornego. Wypuszczający w najem może przeto zasadnie i skutecznie żądać rozwiązania umowy i wyrugowania lokatora, gdy ten, nie uiściwszy w całości lub w części jednej raty komornego, po nadejściu następnego terminu płatności nie zapłacił ani zaległości z okresu poprzedniego ani nowej raty. (OSN. I z 13/10 1926 C 250/26. Zb. urz. Nr. 150 z r. 1926).

25. Dopuszczalności potrącenia wzajemnych roszczeń lokatora z zaległym czynszem nie wyłącza ta okoliczność, że postępowanie sądowe o przerachowanie tych roszczeń jest jeszcze w toku. (OSN. I z 13/10 1926 C 429/26. Zb. urz. Nr. 151 z r. 1926).

26. Ważna przyczyna wypowiedzenia zachodzi również wtedy, kiedy lokator zalega z zapłatą czynszu w wysokości dwóch rat, chociażby ta zaległość urosła wskutek niedopłacenia kilku rat czynszowych. (OSN. III z 26/10 1926 Rw. 1949/26 PPA 51/27).

27. Jeżeli umowa piśmienna ustala, że komorne ma być płacone półrocznie, dowód z świadków, że strony w następstwie umówiły płatność w innych ratach, jest niedopuszczalny.

Art. 11 ust. 2 a ma zastosowanie do wszelkich umów o najem bez względu na to, czy komorne ma być płacone miesięcznie, czy też w innych ratach. (OSN. I z 23/11 1926 OSP. VI 160).

28. Przywilej, że nędza wyjątkowa i brak pracy uchylają skutki niepłacenia komornego, odnosi się tylko do mieszkania a nie do oddzielnych lokalów zarobkowych. (OSN. z 22/12 1926, III Rw. 1202/26).

29. Zaległość nie musi wynosić dwóch pełnych rat. Wystarczy, gdy w czasie płatności następnej raty poprzednia nie jest jeszcze całkowicie zapłacona, gdy więc zaległość wynosi tylko więcej aniżeli jedną ratę. (OSN. z 18/1 1927 Rw. 1772/26).

30. Można żądać rozwiązania kontraktu najmu z powodu zalegania z zapłatą komornego, choć wysokość podstawowa komornego jest sporna. (OSN. III z 25/1 1927 Rw. 2565/26 PS. 10/28).

31. W rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. a za ważną przyczynę, powodującą rozwiązanie umowy najmu, uważa się zaleganie lokatora, mimo upomnienia z zapłatą dwóch następujących po sobie kwartalnych, a nie miesięcznych rat komornego, jeżeli na mocy umowy lokator winien był wpłacać komorne za każdy kwartał zgóry. (OSN. I. z 13/1 1927 C 1707/25 OSP. VII 272).

32. Właściciel nie może żądać usunięcia lokatora z przyczyny wymienionej w art. 11 2 lit. a) ust. o ochr. lok. chociażby „nędza wyjątkowa", z powodu której lokator nie jest w możności płacenia komornego przeciągała się na czas dłuższy. Art. 23 i 23 a) nie mają do powyższego wypadku zastosowania. (OSN. z 31/5 1927 III Rw. 995/27).

33. Ze stanowiska przepisu art. 11 lit. 2 a. ust. o ochr. lok. nie jest wymagane, by lokator zalegający z czynszem a powołujący się na brak pracy, był zarejestrowany jako bezrobotny, o ile ten brak pracy w inny sposób zostanie wykazany. (OSN. z 1/6 1927 III Rw. 776/26).

34. Dla ważnej przyczyny wypowiedzenia nie wystarcza samo zaleganie z dwiema ratami komornego. Lokator musi zalegać z dwiema ratami po upomnieniu i nie zapłacić ich w najbliższym terminie płatności, następującym po upomnieniu. (OSN. III. z 21/6 1927 Rw. 1249/27).

35. Lokator nie może się zasłaniać niemożnością zapłaty komornego z powodu nieobecności administratora domu, lecz winien uiścić zapłatę w takim wypadku samemu właścicielowi domu. (OSN. III z 21/6 1927 Rw. 1261/27).

36. Nędza wyjątkowa nie jest równoznaczna z trudnościami finansowemi, lecz zachodzi wówczas, gdy pewna osoba bez własnej winy nie jest w stanie zaspokoić niezbędnych, najprymitywniejszych potrzeb własnych i swej rodziny. (OSN. III z 1/8 1927 Rw. 864/27, III z 23/8 1927 Rw. 1260/27, III z 4/10 1927 Rw. 1823/27 i 1845/27, z 5/10 1927 Rw. 1728/27 PPA. 72/28).

37. Pozostawienie domownikom podczas nieobecności lokatora książeczki czynszowej, zawierającej obliczenie komornego, wystarczy jako upomnienie o zapłatę czynszu, skoro ustawa nie wymaga żadnej specjalnej formy upomnienia (§ 1334 uc.). (OSN. III z 10/8 1927 Rw. 933/27).

38. Kto zajmuje mieszkanie większe, niż jego stan majątkowy pozwala, nie może usprawiedliwić zaległości czynszowych brakiem pracy lub nędzą wyjątkową. (OSN. III z 6/9 1927 Rw. 121/27 PPA. 373/27).

39. Zaleganie z zapłatą komornego nie uzasadnia rozwiązania umowy, jeżeli właściciel żąda uiszczenia komornego w wysokości prawie dwukrotnie przewyższającej istotnie przypada-

jącą należność a wysokość komornego rzeczywiście przypadającego wyjaśniona zostaje dopiero na przewodzie drugiej instancji. (OSN. I z 7/9 1927 C 1800/26. Zb. urz. Nr. 100 z r. 1927).

40. Sam fakt zapłaty komornego w razie niezachowania terminu nie zwalnia jeszcze lokatora od eksmisji z mieszkania na żądanie właściciela domu; lokator bowiem winien komorne płacić w terminach umówionych, ewentualnie w ratach miesięcznych, a w razie opóźnienia dwóch rat kolejnych ulega eksmisji. (OSN. I z 9/9 1927 C 225/27 G. S. Nr. 3 z r. 1928).

41. W wypadku, gdy cały czynsz jest sporny, zaleganie z zapłatą czynszu nie stanowi przyczyny wypowiedzenia. (OSN. III z 14/9 1927 Rw. 924/27).

42. Ofiarowanie zapłaty czynszu po terminie płatności nie jest równoznaczne z zapłatą należytą. (OSN. III z 20/9 1927 Rw. 1631/27 PPA. 65/28).

43. Złożenie czynszu do depozytu sądowego, jeśli nie było warunków złożenia nie stanowi zapłaty czynszu. (OSN. z 20/9 1927, III Rw. 1631/27).

44. Ciężkie położenie materjalne nie jest równoznaczne z nędzą wyjątkową. (OSN. III z 4/10 1927 Rw. 1823/27 PPA. 66/28).

45. Jeżeli pozwany przyznał, że zalega z dwoma miesięcznemi ratami, a w zarzutach nie zaznaczył, że czynsz jest wygórowany, nie można później tego zarzutu brać w rachubę. (OSN. III z 4/10 1927 Rw. 1823/27 PPA. 66/28).

46. Niema zaległości czynszowej w razie uzasadnionej i do kompensaty podniesionej pretensji wzajemnej lokatora z powodu wydatków jego na naprawę przedmiotu najmu. (OSN. III z 19/10 1927 Rw. 1802/27 PPA. 29/28).

47. Jeżeli ustalone zostało, że należność za zaległe komorne, z tytułu której właściciel wystąpił o eksmisję, została umorzona skutkiem potrącenia z wzajemnemi pretensjami lokatora,

to nie można wyrzec eksmisji wyłącznie ze względu na zaleganie z komornem za dalszy okres czasu. (OSN. I z 20/10 1927, C 1282/26, OSP. VII 465).

48. Jeżeli Skarb Państwa nie zapłaci w terminie komornego z powodów natury administracyjno-skarbowej, w szczególności z powodu braku kredytów budżetowych, opóźnienie zapłaty czynszu w tych warunkach nie może być uważane za jednoznaczne z uchyleniem się od zapłaty komornego. (OSN. III z 26/10 1927 Rw. 1879/27).

49. Na istnienie ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 I 2 lit. a, ustawy o ochronie lokatorów nie wywiera wpływu uiszczenie zaległego komornego po wniesieniu wypowiedzenia, ani zapłata rat komornego zapadających w toku sporu, jeśli powód, przyjmując te zapłaty, spór mimo to należycie popiera. (OSN. z 31/10 1927, III Rw. 1084/27 OSP. 170/28).

50. Zarzut wyjątkowej nędzy można podnosić tylko przy najmie mieszkań. (OSN. z 9/11 1927, III Rw. 2252/27).

51. Upomnienie o zapłatę czynszu zaległego ma znaczenie prawne nawet wówczas, jeżeli nastąpiło, zanim najemca popadł w zwłokę. (OSN. III z 30/11 1927 Rw. 1646/27).

52. Pobieranie zasiłków z funduszu dla bezrobotnych nie wyłącza samo przez się przyjęcia nędzy wyjątkowej. (OSN. I z 13/1 1928 C 716/27. Zb. urz. Nr. 7 z r. 1928).

53. Zaleganie z czynszem stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia, mimo że lokator ma do właściciela wzajemną pretensję, nadającą się do potrącenia, jeżeli lokator o tę pretensję wdraża egzekucję przeciwko właścicielowi. (OSN. III z 28/3 1928 Rw. 11/28 PPA. 346/28).

54. Zaległości czynszowych nie usprawiedliwia roszczenie lokatora o zwrot dobrowolnie przezeń nadpłaconego czynszu ponad stawki ustawowe za poprzednie okresy najmu. (OSN. III z 28/3 1928 Rw. 11/28 PPA. 346/28).

55. Pobieranie zasiłku w kwocie 8 zł. 85 gr. tygodniowo przez bezrobotnego żonatego i mającego troje dzieci nie wyłącza po jego stronie nędzy wyjątkowej. (OSN. I z 4/4 1928 C 1231/27. Zb. urz. Nr. 72 z r. 1928).

56. Zwłoki w zapłacie czynszu za sklep nie można usprawiedliwiać zarzutem nędzy wyjątkowej. (OSN. z 8/5 1928, III Rw. 2633/27, OSP. 303/28).

57. W wypadkach przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. a do f. ustawy o ochronie lokatorów można żądać rozwiązania umowy najmu tak za wypowiedzeniem z upływem okresu najmu jak i przed nadejściem tego terminu. (OSN. z 24/7 1928, III Rw. 585/28).

58—59. Wypuszczający w najem nie moż.e pod pozorem iż przesłana suma nie odpowiada wysokości sumy, jaka od lokatora, według obliczenia wypuszczającego w najem przypada, uchylać się od przyjęcia pieniędzy. (OSN. I. z 8/8 1928 C 1925/27 Gł. sąd. 1929 str. 273).

60. Skuteczność upomnienia o zaległy czynsz nie zależy od zachowania pewnej oznaczonej formy; wystarcza, jeżeli oświadczenie właściciela nie pozostawia uzasadnionej wątpliwości, że domaga się zapłaty całej dłużnej sumy i nie godzi się na dalszą zwłokę. (OSN. III z 8/8 1928 Rw. 1711/28 RPE. z r. 1929).

61. Zwłokę w zapłacie komornego — jako przyczynę wypowiedzenia — usuwa skład sądowy komornego zaległego, nieprzyjętego przez właściciela a dokonany przez lokatora przed wypowiedzeniem mu mieszkania. (OSN. III z 21/8 1928 Rw. 489/28 PPA. 57/29).

62. Przy zajęciach sezonowych zarzut nędzy wyjątkowej może być rozpoznawany tylko przy uwzględnieniu dochodu całorocznego, nie zaś wyłącznie okresów, w których brak jest dochodów. (OSN. III z 28/8 1928 Rw. 988/28 RPE. z r. 1929).

63. Dla skuteczności upomnienia lokatora o zapłatę zale-

głego czynszu wystarcza doręczenie upomnienia do rąk żony lokatora. (OSN. III z 3 10 1928 Rw. 1753/28 PPA. 62/29).

64. Jeżeli lokator jest zarejestrowany jako bezrobotny pracownik umysłowy, wówczas okoliczność, że pobiera zasiłek rządowy w kwocie 40 zł. miesięcznie i ma uboczny niestały i bardzo skromny dochód a na utrzymaniu żonę i troje dzieci, nie uchyla przyjęcia, że zaległość komornego powstała z braku pracy. Przepis art. 11 ust. 2 lit. a nie przewiduje też obowiązku płacenia przynajmniej części zaległego czynszu. (OSN. III z 9/10 1928 Rw. 65/28 Gł. pr. 488/28).

65. Z zarzutem nędzy wyjątkowej musi się wystąpić już w pisemnych zarzutach przeciw wypowiedzeniu. (OSN. III z 16/10 1928 Rw. 2184/28 PPA. 60/29 i III z 19/1 1930 Rw. 1824/29).

66—67. Brak pracy nie usprawiedliwia niepłacenia komornego i nie zwalnia od eksmisji, jeżeli lokator część swego mieszkania podnajął osobie trzeciej i z podnajmu czerpie środki egzystencji. (OSN. I z 19/10 1928 C 483/28, Zb. urz. Nr. 159 z r. 1928).

68. Brak pracy lub wogóle nędza wyjątkowa może lokatora zwolnić od obowiązku rozwiązania umowy z tytułu niepłacenia czynszu tylko wówczas, jeżeli wykaże, iż mimo usilnych starań nie zdołał znaleźć zajęcia czy to w swym zawodzie czy w zawodzie innym. (OSN. III z 23/10 1928 Rw. 2051/28 Gł. pr. 106/29).

69. Sam fakt braku zajęcia nie uzasadnia po stronie lokatora uchylenia wypowiedzenia, opartego na niepłaceniu czynszu. Lokator winien wykazać, że o zajęcie należycie się stara. (OSN. z 23/10 1928, III Rw. 2051/28, OSP. 67/29).

70. Jeśli lokator wydalił się na dłuższy czas z mieszkania do innej miejscowości, nie zawiadamiając właściciela o swym nowym adresie, właściciel nie ma obowiązku szukać lokatora

w nowem miejscu pobytu celem upominania go o czynsz. (OSN. z 23/10 1928 Rw. 2222/28 PPA. 59/29).

71. Słowa „nędza wyjątkowa" nie oznaczają nędzy przemijającej w przeciwstawieniu do stałej, lecz nędzę niezwykłą, nadzwyczajną, która nie pozwala na zaspokojenie niezbędnych potrzeb życiowych, do jakich należy także najskromniejsze mieszkanie. (OSN. III z 30/10 1928 Rw. 1240/28, OSP. VIII 66).

72. W razie nie oddania lokatorowi wbrew umowie przynależności mieszkania, nie służy mu prawo zatrzymania czynszu. (OSN. z 27/11 1928 III Rw. 2575/28).

73—74. Lokator może z czynszu potrącić wydatki poniesione na naprawę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. (OSN. I z 8/1 1929 C 1438/28, Zb. urz. Nr. 10 z r. 1929).

75. Podnajęcie części mieszkania za kwotę wyższą, niż lokator sam płaci, wyłącza istnienie nędzy wyjątkowej. (OSN. III z 20/4 1929 Rw. 276/29 Gł. pr. 442/29).

76. Komorne jest stałą opłatą za używanie przedmiotu najmu, opiera się na ciągłym stosunku prawnym i nie tworzy odrębnych należności w tem znaczeniu, aby zaległości komornego z różnych terminów płatności nie mogły być dochodzone łączną jedną skargą. (OSN. III z 21/5 1929 Rw. 2307/28 PPA. 285/29).

77. Nabywca realności może żądać rozwiązania umowy najmu z lokatorem, zalegającym z zapłatą dwóch rat komornego poprzedniemu właścicielowi. (OSN. z 22/5 1929, III Rw. 954/29).

78. Nędza wyjątkowa nie usprawiedliwia zaległości czynszowych za lokal zarobkowy. (OSN. III z 16/9 1929 I Rw. 1789/31 OSP. XI 418).

79. Wstrzymanie eksmisji nie ma miejsca, jeżeli zaległość czynszowa pochodzi z czasu, kiedy lokator miał jeszcze pracę. (OSN. III. z 1/10 1929 Rw. 704/29 OSP. 28/31).

80. Wypowiedzenie umowy najmu należy uchylić, jeżeli właściciel domu nie wykazał, że upomniał lokatora o zapłatę zaległego czynszu. (OSN. z 2/10 1929, III 1 Rw. 1493/29, OSP. X. 64).

81. Niepomyślny stan majątkowy lokatora, trwający oddawna i nie rokujący widoków polepszenia, nie może być poczytany za stan nędzy wyjątkowej. (OSN. z 2/10 1929, III, 1 Rw. 1582/29, OSP. IX, 68).

82. Zwyczajem miejscowym czynsz najmu ma być opłacany zgóry. (OSN. III. z 8/10 1929 Rw. 1195/29 OSP. 63/31).

83. Roszczenie wzajemne nie umarza wierzytelności z chwilą swego powstania lecz dopiero z chwilą przeciwstawienia. (OSN. III z 8/10 1929 Rw. 1293/29 OSP. IX 8).

84. Lokator, chcąc potrącić czynsz bieżący z nadpłat uskutecznionych pośrednio ponad czynsz ustawowy, musiałby cyfrowo wykazać, ile poprzednio nadpłacił, niemniej wykazać, że nadpłaty uiszczał nie mając świadomości o wysokości należnego czynszu. (OSN. III z 9/10 1929 Rw. 1678/29 PPA. 230/31).

85. Ciężkie warunki materjalne nietylko w okresie zalegania z zapłatą komornego, ale również i w okresie poprzednim, mogą uzasadnić zastosowanie art. 11 ust. 2 lit. a) ustawy o ochr. lok. Pobieranie części komornego od sublokatorów również nie wyklucza stosowania tego przepisu. (OSN. z 15/11 1929, OSP. IX. 67).

86. Pozwany, pragnąc potrącić należność, przypadającą mu od powoda, z należnością tegoż, wypływającą z tego samego stosunku, nie ma obowiązku wytaczania powództwa wzajemnego i może w formie zwykłej obrony przeciwko roszczeniom skargi powodowej żądać potrącenia wzajemnych należności. (OSN. I. z 6/2 1930 C 1513/29 OSP. 8/31).

87. Przeciwko powództwu o wykonanie umowy dwustronnej pozwany może się bronić zarzutem niewykonania tejże przez

powoda (exceptio non adimpleti contractus). Jeżeli przeto wypuszczający w najem, wbrew ciążącym na nim w myśl ustawy cywilnej obowiązkom, nie doprowadza mieszkania lokatora do stanu zdatnego do użytku, to Sąd może okoliczność tę uznać za usprawiedliwiającą zaprzestanie uiszczenia komornego i oddalić żądanie eksmisji oparte na niezapłaceniu komornego. (OSN. I z 6/2 1930 C. 1513/29, OSP. 8/31).

88. Upominanie się wypuszczającego w najem o komorne w sumie wyższej niż, zdaniem lokatora, należy się, nie skutkuje nieważności upominania w stosunku do sumy należnej. (OSN. I z 26/2 1930 C 1603/29 Gł. sąd. 1930 str. 688).

89. Nieposiadanie przy sobie przez upominającego się o komorne pokwitowania lub upoważnienia do odbioru pieniędzy samo przez się nie czyni jeszcze upominania się niemającem znaczenia. (OSN. I z 31/5 — 12/6 1930 C 447/30 OSP. 10/31).

90. Dla ważności upomnienia się o zapłatę komornego, konieczne jest ustalenie daty upominania się, stwierdzające, że lokator został wezwany o zapłatę w okresie czasu, kiedy zalegał z opłatą komornego. (OSN. I. z 31/5—12/6 1930 C 447/30 OSP. 10/31).

91. Upominanie się o komorne jest pod względem skutków o ochronie lokatorów bez znaczenia, jeżeli lokator chciał upominającemu się płacić komorne żądając wzamian pokwitowania i odmówiono mu przyjęcia pieniędzy z braku pokwitowania. (OSN. I. z 31/5—12/6 1930 C 447/30 OSP. 10/31).

92. Ważna przyczyna wypowiedzenia nie zachodzi, jeżeli lokator zalega z dwiema ratami komornego, dlatego tylko, że w dacie płatności drugiej raty nie uiścił obu rat, lecz zaofiarował jedną, a wypuszczający w najem odmówił przyjęcia tej jednej raty. (OSN. I z 10/6 1930 C 1953/30 RPE z 1930, str. 933).

93. Lokator, który zarabia trzy do sześciu złotych dziennie, nie może usprawiedliwiać zaległości czynszowych nędzą wyjątkową. (OSN. z 5/8 1930, III, 1 Rw. 277/30, OSP. X 160).

94. Za ważną przyczynę rozwiązania najmu uważać należy zaleganie przez lokatora mimo upomnienia z zapłatą conajmniej dwóch po sobie następujących rat komornego, bez różnicy, czy przypadają one za okres poprzedzający bezpośrednio wytoczenie powództwa, czy też na okres dawniejszy. (OSN. z 30/8 1930 C. 945/33 Gł. A. r. IX z I).

95. Złożona przez najemcę kaucja na zabezpieczenie komornego, nie zwalnia najemcy od uiszczania rat komornego. Zaległość dwóch rat komornego, uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu także i w tym razie, gdy zachodzi po stronie najmodawcy możność pokrycia zaległych rat ze złożonej kaucji. (OSN. III z 17/9 1930 Rw. 997/30 Gł. pr. 189/31).

96. Jednorazowe bezskuteczne upomnienie o zapłatę kilku zaległych rat czynszowych wystarcza do wypowiedzenia umowy najmu. (OSN. III z 1/10 1930 Rw. 1562/30 RPE. z r. 1931 str. 1036).

97. W myśl art. 11 lit. a) ustawy o ochronie lokatorów konieczne jest tylko, by lokator zalegał z zapłatą conajmniej dwóch następujących po sobie rat komornego, mimo upomnienia, a więc bez względu na to czy upomnienie to nastąpiło przy zapadłości każdej z tych rat zosobna czy przy zapadłości takich dwóch rat komornego naraz. (OSN. III z 1/10 1930 1 Rw. 1562/30 Zb. urz. 197/30).

98. Nie zachodzi ważna przyczyna wypowiedzenia z powodu zaległości czynszowych, co do których nastąpiła zgoda i najmodawcy przysługuje tytuł egzekucyjny, o ile po ugodzie lokator za zgodą najmodawcy lokal dalej używał i czynsz regularnie płacił. (OSN. III z 14/1 1931 Rw. 2259/30 RPE. z 1932 str. 796).

99. Art. 11 ust. 2 lit. a ustawy o ochr. lokatorów, nakazujący upomnienie w celu usunięcia możności uchylania się wypuszczającego w najem od przyjmowania komornego i wykorzystania w następstwie powstałej w ten sposób zaległości, jako podstawy do wyrzeczenia eksmisji, wcale nie zakreśla czasu, w którym upomnienie ma być dokonane; niema więc żadnej podstawy do wnioskowania o rzekomej bezskuteczności upomnienia o poszukiwane komorne za czas gdy lokator nie był pozbawiony pracy, z tej racji, iż nastąpiło już w czasie po utraceniu pracy. (OSN. I z 4/2 1931 C. 2062/30 Gł. sąd. 1931 str. 650).

100. Postępowanie układowe, wdrożone przeciwko lokatorowi, nie usprawiedliwia jego zwłoki w zapłacie czynszu. (OSN. z 3/3 1931, III, 1 Rw. 2402/30, OSP. X 268).

101. Gdy w myśl art. 11 lit. a) ustawy o ochronie lokatorów warunkiem dopuszczalności eksmisji jest zaleganie z opłatą komornego pomimo upomnienia, samo żądanie zapłaty należności komornianej po wysłaniu tejże przez lokatora przez pocztę choćby z pewnem opóźnieniem nie może stanowić podstawy do rozwiązania najmu. (OSN. I. z 14/4 1931 C 2498/30 Gł. sąd. 1932, str. 56).

102. Współwłaściciel niepodzielnej nieruchomości, nie będący ani administratorem, ani faktycznym jej zarządcą, któremu lokator nie płaci odpowiedniej części komornego, ma prawo sam we własnem imieniu wystąpić o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję, pomimo tego, że inni współwłaściciele tejże nieruchomości, którzy przypadające im od lokatora części komornego otrzymują, rozwiązania umowy nie chcą i do stawiania takiego żądania pomienionego współwłaściciela nie upoważniają. (OSN. I z 16/7 1931 C 415/31 G. S. str. 609 r. 1931).

103. Przekazanie przez sąd praw lokatorskich na inne osoby dopuszczalne jest tylko w przypadku postawienia odpowiedniego żądania przez stronę interesowaną. (OSN. I. z 18/11 1931 C 958/31 Gł. sąd. 1932 str. 496).

104. Umowa najmu, choćby na dłuższy czas oznaczony zawarta, ulega rozwiązaniu, jeżeli lokator popada w zaległość z zapłatą czynszu. (OSN. III z 29/10 1931 Rw. 1466/31 OSP. 546/31).

105. Art. 11 ust. 2 lit. a ustawy o ochr. lok. nie rozróżnia, czy nędza, w której się znajduje lokator, jest stałą czy przejściową, wymaga jedynie ustalenia, iż nędza jest wyjątkowa, t. j. że lokator pozbawiony jest całkiem środków do życia i dlatego nie ma żadnej możności uiszczenia komornego. (OSN. I z 11/12 1931 C 1190/31 Gł. sąd. 1932 str. 578).

106. Prowadzenie dowodu z wywiadów u władz na stwierdzenie nędzy wyjątkowej jest niedopuszczalne. Nie można zasłaniać się nędzą wyjątkową, jeśli stan ten trwa szereg miesięcy czy nawet lat. (OSN. III z 10/2 1932 Rw. 2782/31, Gł. pr. z. 4—5 1932).

107. Gotowość zapłacenia zaległych rat komornego w toku procesu w tym tylko razie może powodować oddalenie żądania eksmisji, gdy zachodzą szczególne przyczyny, usprawiedliwiające niezapłacenie komornego we właściwym czasie. (OSN. z 22/3 1932 I C. 1759/31, OSP. XI, 516).

108. Tylko nędza wyjątkowa w chwili powstania zaległości komornego istniejąca, uchyla ujemne skutki z tą zaległością połączone, nie zaś nędza późniejsza. (OSN. z 29/3 1933 I C. 2806/32, Gł. A. r. VII).

109. Przedstawienie do potrącenia z zaległem komornem wzajemnych pretensyj dopiero w toku sporu o oddanie mieszkania nie może uchylić ujemnych skutków niezapłacenia komornego, przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. „a" ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 7/5 1933 Rw. 633/33, N. P. z. 6 1933).

110. Do ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów, nie potrzeba zaległości z dwie-

ma pełnemi, kolejnemi ratami komornego, wystarczy natomiast częściowa zaległość za dwa kolejne terminy płatności.

Wydatki na remont mieszkania mogą być przedstawione do potrącenia z zaległem komornem tylko w chwili powstania zaległości. (OSN. z 12/7 1933 C II Rw. 1259/33 Gł. pr. z. 3 r. 1934 str. 187 i glossa ibidem).

110a. Ogólny kryzys gospodarczy sam przez się nie jest okolicznością, dostatecznie usprawiedliwiającą zaleganie z zapłatą komornego, lecz konieczne jest po temu ustalenie szczególnych przyczyn, dla których lokator z uwagi na swe indywidualne położenie nie był istotnie w możności uiszczenia komornego w terminie. (OSN. I. z 11/8 1933, Rw. 1681/32, OSP. XIII 14).

111. Niepomyślny stan majątkowy, trwający od szeregu miesięcy i nierokujący widoków poprawy, nie może być poczytany za stan nędzy wyjątkowej w rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. a ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 21/12 1933 Nr. II Rw. 2699/33 N. P. Nr. 3 z 1934 r.).

112. Okoliczność, że zalegający z zapłatą komornego korzysta ze wsparcia dzieci, sama przez się nie świadczy jeszcze o nędzy trwałej, która w myśl art. 11 ust. 2 lit. a nie zapobiega eksmisji. Zaleganie z zapłatą rat komornego, zapadłych dopiero w toku sporu eksmisyjnego nie może być brane pod uwagę. (OSN. z 14/11 1933 C. II Rw. 1585/33 Gł. pr. z. 3 z r. 1934 str. 191).

b) jeżeli rządca lub administrator domu (litera e) ustępu 1) art. 2) sam zrzekł się posady lub został z niej usunięty z własnej winy, chyba, że przed objęciem tego stanowiska zajmował już to mieszkanie z tytułu najmu;

1. Ze zgaśnięciem stosunku służbowego przez śmierć administratora domu gasną także wszelkie jego prawa do mieszka-

nia, które stanowiło jego uposażenie służbowe i nie mogą również służyć jego rodzinie. (OSN. z 7/9 1925 Rw. 1473/25).

2. Niedbałe prowadzenie przez administratora domu rachunkowości z administracji usprawiedliwia jego usunięcie od administracji domu i jest powodem do wyrzeczenia eksmisji. (OSN. I z 30/9 1926 C 1527/25).

c) jeżeli lokator przez swe uporczywe lub rażące przekroczenia obowiązującego porządku domowego, albo przez swe bezwzględnie nieprzyzwoite zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu lub porządek w domu poważnie zakłóca; z zachowaniem się lokatora stoi narówni zachowanie się osób, przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choć to było mu możliwe, zaradzić zaniedbał;

1. Częste upijanie się i wywoływanie w domu kłótni stanowi ważną przyczynę do wypowiedzenia. (OSN. III 1515/21 z 20/9 21).

2. Ważną przyczynę wypowiedzenia stanowi uprawianie nierządu w lokalu, jako obrzydzające lokatorom pobyt w domu. (OSN. z 14/9 1922, I Rw. 424/22).

3. Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia przyjmowanie przez sublokatora w pokoju podnajętym kobiet, także i w nocy, bo, aby zaistniała ważna przyczyna wypowiedzenia potrzeba jeszcze bezwzględnie nieprzyzwoitego zachowania się sublokatora lub owych kobiet. (OSN. z 30/4 1923, Rw. 65/23).

4. Właściciel domu nie może korzystać z przyczyny wypowiedzenia z art. 11, lit. c, jeśli sam wobec lokatora także dopuścił się uchybień w tym artykule, przytoczonych. Przepis ten bowiem polega na założeniu, że gospodarz zachowuje się po-

prawnie, zaś lokator niesfornie. (OSN. z 27/1 1925, III Rw. 1926/24).

5. Okradzenie właściciela domu przez lokatora lub jego domownika stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 24/3 1925 Rw. 460/25 PPA. 223/25).

6. Zawodowa praca żony lokatora, trudniącej się w mieszkaniu, bez zezwolenia właściciela lub zarządcy domu, biciem drobiu, obrzydza pobyt współmieszkańcom przez zanieczyszczanie podwórza odpadkami i wskutek smrodu z drobiu i uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu w myśl art. 11/1. (OSN. z 1/9 1925 Rw. 1638/25 PPA. 324/25).

7. Nieprzyzwoite zachowanie się jednego z lokatorów, którzy zawarli łącznie umowę najmu, uzasadnia rozwiązanie umowy najmu co do wszystkich tych lokatorów. (OSN. z 22/12 1925 Rw. 2379/25 RPE z r. 1926).

8. Dotkliwe znieważenia właściciela przez lokatora mogą stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 24/2 1926, III Rw. 2502/25).

9. Dotkliwe zniewagi słowne, wnoszenie doniesień do władz przeciw właścicielowi, publiczne roztrząsanie zatargów mieszkaniowych przez lokatora z właścicielem domu mogą stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 24/2 1926 Rw. 2502/25 PPA. 156/26).

10. Częstotliwość wykroczeń, przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. c, nie jest warunkiem koniecznym dla jego zastosowania, w zależności bowiem od wagi i rodzaju wykroczenia, pojedyńczy nawet przypadek może stanowić dostatecznie ważną przyczynę do rozwiązania najmu. (OSN. I z 10/6 1926 C. 579/26).

11. Uchybienia porządkowi domowemu przez dzieci małoletnie lokatora mogą być ważną przyczyną wypowiedzenia tylko wtedy, kiedy rodzice zaniedbują przeszkodzić takim uchybieniom. (OSN. III z 5/10 1926 Rw. 1616/26 PPA. 48/27).

12. Właściciel domu nie może korzystać z przyczyny wypowiedzenia z art. 11c, jeżeli sam dopuścił się również wobec lokatora uchybień w tym artykule przytoczonych. (OSN. z 14/12 1926 Rw. 2371/26).

13. Skazanie najmobiercy na dłuższą karę więzienia za kradzież jest ważną przyczyną wypowiedzenia najmu mieszkania. (OSN. III z 29/3 1927 Rw. 290/27 Gł. pr. 461/27).

14. Samo niesłuszne rzucenie podejrzenia na właściciela, że przetrzymuje złodziei i ukrywa skradzione rzeczy stanowić może ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 14/9 1927 Rw. 1696/26 PPA. 66/28).

15. Dozór policyjny nad lokatorem może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 25/10 1927 Rw. 1386/27).

16. Orgje, wyprawiane przez syna lokatora mimo upomnień, uzasadniają rozwiązanie umowy najmu z lokatorem. (OSN. z 21/2 1928, III Rw. 301/28).

17. Kilkakrotne chodzenie na strych, mimo upomnień z otwartem światłem, może uzasadnić ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. III z 8/5 1928 Rw. 111/28 PPA. 64/29).

18. Skuteczność przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów nie zależy od natychmiastowego skorzystania z niej przez właściciela domu. (OSN. III z 3/10 1928, Rw. 1814/28 OSP. 249/30).

19. Istnienia ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11, ust. 2 lit. c nie wyłącza okoliczność, że wypowiedzenie, na tej przyczynie oparte, zostało wniesione dopiero po upływie kilku miesięcy od ostatnich faktów uzasadniających tę przyczynę. (OSN. III z 3/10 1928 Rw. 1814/28 Gł. pr. 343/29).

20. Podnajęcie poszczególnych części mieszkania różnym sublokatorom nie uzasadnia przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. c ustawy o ochronie lokatorów, polegającej na od-

stąpieniu w całości praw najmu. (OSN. III z 14/11 1928 Rw. 1488/28 OSP. 250/30).

21. W razie stwierdzonej prowokacji ze strony właściciela domu nie można nietaktownego zachowania się lokatora uznać za ważną przyczynę wypowiedzenia z art. 11 L. 2 lit. c. (OSN. III z 27/11 1928 Rw. 2151/28 RPE. z r. 1929).

22. Naruszenie zakazu trzymania nafty na sprzedaż, wydanego ze względu na niebezpieczeństwo pożaru, uzasadnia rozwiązanie umowy najmu według §§ 1091 i 1118 uc. i art. 11 ust. 2 lit. c ochrony lokatorów. (OSN. III z 19/2 1929 Rw. 2697/28 Gł. pr. 345/29).

23. Kilkakrotne ukaranie lokatora za zbrodnię z § 114 u. k. podpada pod pojęcie ważnej przyczyny wypowiedzenia najmu z art. 11 lit. c ustawy o ochr. lokatorów. (OSN. III z 26/4 1929 Rw. 1556/29 Gł. pr. 330/30).

24. Kilkakrotne popełnienie przez lokatorkę, będącą akuszerką, zbrodni spędzenia płodu, może być uznane za ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 26/9 1929 Rw. 1556/29).

25. Sąd, wydając wyrok w sprawie o eksmisję z art. 11 ust. 2 lit. c, powinien rozważyć także okoliczności faktyczne, które zaszły dopiero w toku sporu, jeżeli one usunęły przyczynę, dla której powództwo było wytoczone. (OSN. I z 25/10 1929 C 711/29 OSP. IX 239).

26. Orzeczenie warunkowego zawieszenia kary jest bez prawnego znaczenia dla pytania, czy zachodzi ważna przyczyna wypowiedzenia z art. 11 L. 2 lit. c ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 10/12 1929 Rw. 2090/29).

27. Przepis art. 11, ust. 2, lit. c) ust. o ochr. lokatorów nie wymaga do istnienia ważnej przyczyny upominania ze strony właściciela, wystarczy tylko stwierdzenie zachowania się nieodpowiedniego. (OSN. z 8/1 1930, III 1 Rw. 2471/29, OSP. X 113).

28. Za powód do wyrzeczenia eksmisji z powodu zakłócenia porządku domowego służy urządzenie w mieszkaniu lokatora przytułku dla różnego rodzaju przestępców, ściganych przez władze bezpieczeństwa publicznego i częste z tego powodu rewizje policyjne. (OSN. I z 25/2 1930 C 1701/29).

29. Restaurator przyjmując swych gości, nie daje im przez to samo u siebie przytułku, dlatego ważna przyczyna wypowiedzenia lokalu restauratorowi, oparta na fakcie, jakoby tenże, przyjmując w restauracji gości w towarzystwie podejrzanych kobiet, dawał u siebie przytułek prostytutkom, nie zachodzi. (OSN. III z 2/10 1930 Rw. 962/30 Gł. pr. 345/31).

30. Nieprzyzwoite zachowanie się lokatora wobec właściciela, wywołane niewłaściwem zachowaniem właściciela wobec lokatora, nie może stać się podstawą ważnej przyczyny wypowiedzenia. (OSN. III z 9/11 1930 r. Rw. 1869/30 Gł. pr. 355/31).

31. Art. 11 ust. 2 lit. c ustawy o ochr. lokatorów przewiduje rażące przekroczenia ze strony lokatora i przekroczenia uporczywe; w pierwszym wypadku ze względu na doniosłość przekroczenia nawet fakt sporadyczny może skutkować eksmisję, natomiast drugi wypadek ma na względzie przekroczenia mniejszej wagi i dlatego prawodawca dopuszcza eksmisję tylko w razie powtarzania się takiego przekroczenia, wobec czego właściciel domu dla uzyskania eksmisji lokatora zmuszony jest nieraz przed udaniem się na drogę sądową zgromadzić szereg faktów, do tego zaś czasu znosić cierpliwie przekroczenia porządku domowego, upływ więc czasu w tych warunkach nie może być poczytywany za dowód, iż właściciel pogodził się z zachowaniem lokatora. (OSN. I z 10/11 1930 Rw. 1561/30 Gł. sąd. 1931, str. 716).

d) jeżeli lokator przedmiot najmu w całości lub w części z urządzeniem lub bez niego oddał w podnajem lub ustąpił za wynagrodzenie nad-

miernie wysokie w porównaniu z komornem, jakie sam płaci;

1. Odstąpienie lokalu przez lokatora spółce założonej celem pokrycia podnajmu za nadmierną cenę, stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 18/3 1924 Rw. 399/24 PPA 272/25).

2. Podnajęcie części mieszkania bez zgody wynajmującego i nie zawinione zaleganie z zapłatą czynszu nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 24/9 1924 Rw. 1194/24 PPA. 10/25).

3. Pobieranie przez Skarb Państwa za służbowe mieszkanie od funkcjonarjusza państwowego wyższego wynagrodzenia od czynszu, jaki Skarb Państwa jako najemca właścicielowi opłaca, nie uzasadnia przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 1/10 1924, III Rw. 1454/24, PPA. 31/25).

4. Przyjmowanie pątników na nocleg za wynagrodzeniem, odpowiadającem cenom miejscowym, nie stanowi przyczyny wypowiedzenia, opartej na pobieraniu nadmiernego czynszu podnajmu. (OSN. z 16/6 1925 Rw. 319/25 RPE. z r. 1925).

5. Sąd winien stwierdzić w każdym wypadku nadmierność komornego, albowiem ocena pojęcia nadmierności pozostawiona jest sądowi. (OSN. z 13/11 1925 C. 335/25).

6. Przy ocenie nadmierności czynszu podnajmu należy wziąć pod uwagę dewaluację czynszu najmu zgóry zapłaconego. (OSN. z 29/12 1925 Rw. 2288/25 RPE. z r. 1926).

7. Bezprawne odstąpienie praw najmu stanowi ważną przyczynę rozwiązania umowy najmu, chociaż nastąpiło w formie podnajmu i na czas oznaczony. (OSN. III z 1/8 1928 Rw. 834/28 OSP. VII 469).

8. Podnajęcie części mieszkania różnym sublokatorom nie uzasadnia przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. e, pole-

gającej na odstąpieniu w całości praw najmu. (OSN. III z 14/11 1928 Rw. 1488/28 OSP. IX 250).

9. Stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem, ustanowione w artykule 9, są bezwzględnie wiążące tylko w stosunku między lokatorem a sublokatorem — natomiast o ile chodzi o przyczynę wypowiedzenia z art. 11, ust. 2, lit. d), mają one znaczenie tylko wytycznej. Tylko nadmierne ich przekroczenie mające cechy wyzysku i zapewniające głównemu lokatorowi niestosunkową korzyść, uzasadnia przyczynę wypowiedzenia z art. 11, ust. 2, lit. d) ustawy o ochr. lok. (OSN. z 9/4 1929, III Rw. 2787/28 OSP. VIII 506).

10. Podnajęcie części mieszkania za kwotę wyższą, niż lokator sam płaci, wyłącza istnienie nędzy wyjątkowej. (OSN. z 20/4 1929, III 1 Rw. 276/29, OSP. VIII 455).

11. Nadmierność wynagrodzenia z art. 11, ust. 2, lit. d) ocenia sąd w każdym wypadku, nie będąc krępowany przepisami art. 9 ustawy o ochr. lok. (OSN. z 30/4 1929, III Rw. 1004/29).

12. Nadmierność wynagrodzenia za podnajem, która uzasadnia przyczynę wypowiedzenia z art. 11, ust. 2, lit. d), niekoniecznie istnieje już wszędzie tam, gdzie to wynagrodzenie przewyższa stosunek wysokości komornego za najem, określony w art. 9 ustawy o ochr. lok. (OSN. z 30/4 1929 III Rw. 1004/29).

13. Podnajęcie części lokalu za czynszem stosunkowo wygórowanym, mieszczącym się atoli w granicach ustawą oznaczonych dla czynszu podnajmu, nie może uchodzić za pobieranie czynszu nadmiernego w rozumieniu ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11, I 2, lit. d) ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 18/6 1929 r., III 1 Rw. 1549/29 Gł. pr. 519/30).

14. Jeżeli lokator, któremu nie wzbroniono podnajmowania nie pobiera od sublokatora nadmiernego komornego, to nie jest on obowiązany wyjaśniać swego stosunku — odnośnie warun-

ków podnajmu — do osób, zamieszkujących za jego zgodą w jego mieszkaniu. (OSN. I z 9/12 1929 C 1109/29).

e) jeżeli lokator prawa z umowy najmu w całości bez zgody wynajmującego innemu odstąpił; w braku zgody wynajmującego urząd rozjemczy lub sąd może, uwzględniając przytoczone przez obie strony okoliczności, zezwolić lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu w całości lub w części; zgoda wynajmującego nie jest potrzebna, jeżeli w wypadku łączenia się spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 7 kwietnia 1922 r. o łączeniu się spółdzielni (Dz. U. R. P. Nr. 33, poz. 265) spółdzielnia przejęta odstąpi prawa najmu spółdzielni przejmującej;

1. Przekształcenie przedsiębiorstwa, prowadzonego przez biorącego w najem, na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, nie może być uważane, w rozumieniu ustawy o ochronie lokatorów, za odstąpienie praw z umowy najmu, stanowiące ważną przyczynę do wypowiedzenia najmu. (OSN. I z 8/11 1923 Rw. 2128/22 OSP. 310/24).

2. Zaskarżenie uchwały sądowej, wydanej w przedmiocie zezwolenia na odstąpienie praw najmowych, nie jest dopuszczalne. (OSN. z 30/1 1924 R. 2/24 PPA. 275/25).

3. Sąd albo urząd rozjemczy jest wedle wyboru strony właściwy do udzielenia lokatorowi zezwolenia na bezpłatne odstąpienie praw najmu komu innemu. (OSN. z 6/5 1925 R. 281/25 PPA. 259/25).

4. Urząd rozjemczy ma prawo zezwolić na odstąpienie praw najmu bez względu na zakaz zawarty w umowie, chociażby zawarta umowa była przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 25/5 1925, C. 1191/24 OSP. 460/26).

5. Zamiana mieszkań między lokatorami jednego domu bez zgody wypuszczającego w najem nie jest ważną przyczyną rozwiązania najmu, wszakże pod warunkiem, iż zamiana dotyczy dwóch lokali identycznych. (OSN. I z 19/3 1926 C 2471 i 2472/24).

6. O ustaleniu podstawowego komornego i dodatków, o zezwoleniu lokatorowi na odstąpienie bezpłatne praw najmu, tudzież o sprzeciwie właściciela domu przeciw odstąpieniu urzędnikowi przez Skarb Państwa lokalu najętego w cudzym budynku sąd rozstrzyga w postępowaniu niespornem, chyba, że pytania te wyłonią się w toku sporu sądowego jako pytania wstępne, w którym to przypadku sąd rozstrzyga o nich w postępowaniu spornem. (OSN. Plen. z 27/5 1926 R. 113/26, zmieniające OSN. Plen. z 18/2 1926 R. 867/25, RPE. z r. 1926 z. 2 str. 415).

7. Właściciel i posiadacz domu wystąpić może i w drodze sądowej przeciwko temu, kto bez jego zgody, choćby za pozwoleniem lokatora, zajął lokal w jego domu. (OSN. I z 5/9 1926 C 2347/24. Zb. urz. Nr. 37 z r. 1926).

8. Lokator opuszczający mieszkanie nie jest uprawniony do odstąpienia go przeciw woli właściciela domu osobie, posiadającej już inne, choćby gorsze, mieszkanie. (SO. Lwów z 30/11 1927 r. Bc. V 1040/27 PPA. 139/32).

9. Lokator może prawa swoje, płynące z najmu lokalu, wykonywać nietylko osobiście, lecz również przez swoich domowników, skoro więc po zawarciu drugiego małżeństwa przeprowadził się do mieszkania żony, pozostawiając dzieci, poprzednio z nim zamieszkałe, w swojem mieszkaniu, okoliczność powyższa nie dowodzi odstąpienia mieszkania bez zgody wypuszczającego w najem. (OSN. I 203/28).

10. Osoby, które przejmują od lokatora lokal bez zgody właściciela, nie mają tytułu prawnego do zajmowania lokalu. (OSN. III z 8/5 1928 Rw. 2503/27 Gł. pr. 337/28).

11. Skoro poprzedni najemca zupełnie się usunął i faktycznie ustąpił ze stosunku najmu, należy przyjąć, że nastąpiło przeniesienie praw najmu na inną osobę, albowiem miarodajne są oczywiście nie słowa użyte w umowie między poprzednim najemcą, a jego następcą, lecz istota rzeczy. (OSN. III z 8/5 1928, Rw. 2503/27, OSP. VII 369).

12. Bezprawne odstąpienie praw najmu w myśl art. 11, ust. 2, lit. e ustawy o ochr. lok. z 11 kwietnia 1924, Nr. 39 Dz. U. R. P. poz. 406, może nastąpić także w formie podnajmu i na czas nieoznaczony. (OSN. z 1/8 1928, III Rw. 834/28, OSP. VII 469).

13. Podnajęcie poszczególnych części mieszkania różnym sublokatorom nie uzasadnia przyczyny wypowiedzenia z art. 11, ust. 2, lit. e) ustawy o ochr. lok., polegającej na odstąpieniu w całości praw najmu. (OSN. z 14/11 1928, III Rw. 1488/28, OSP. IX 250).

14. Okoliczność, że lokator, odstąpiwszy prawa najmu osobie innej, czasowo korzysta osobiście z odstąpionego lokalu, nie wyłącza przyjęcia przyczyny rozwiązania umowy najmu z art. 11, ust. 2, lit. e) ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 9/10 1929, III 1 Rw. 1903/29).

15. Lokator, w razie braku zgody wypuszczającego w najem na odstąpienie lokalu, powinien wystąpić przed Urząd Rozjemczy, względnie Sąd o udzielenie zezwolenia. (OSN. I z 22/1 1930 I C 1692/29, Zb. urz. 24/30).

16. Przepis p. e), ust. 2, art. 11 ustawy o ochronie lokatorów nie ma zastosowania do współwłaściciela domu, wstępującego w prawa lokatora bez zgody drugiego współwłaściciela. (OSN. z 23/1 1930, I C 1481/29, OSP. IX 401).

17. Odstąpienie przez lokatora mieszkania swej własnej córce stanowi ważną przyczynę rozwiązania najmu. (OSN. III z 5/8 1930 Rw. 178/30, OSP. 158/31).

18. Właściciel domu, ofiarowując lokatorowi w miejsce mieszkania wypowiedzianego inne mieszkanie zastępcze, musi mieszkanie to wskazać tak, aby już w postępowaniu w pierwszej instancji zbadać było można, czy mieszkanie zastępcze jest odpowiednie dla lokatora. (OSN. III z 26/8 1930 Rw. 1227/30, OSP. 220/31).

19. Mąż, który opuścił mieszkanie zajmowane wspólnie z żoną nie może po uzyskaniu wyroku separacyjnego domagać się eksmisji żony z tego mieszkania, bez względu na to, że mieszkanie pierwiastkowo przez niego było wynajęte i że on opłacał komorne. (OSN. I z 10/10 1930, Rw. 572/30 OSP. 104/41).

20. Na rozstrzygnięcie wniosku o zezwolenie lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu osobie trzeciej wbrew woli właściciela mają wpływ nietylko okoliczności zachodzące po stronie właściciela i lokatora, ale także okoliczności, zachodzące u osoby trzeciej, której prawa najmu mają być odstąpione.

Okoliczność, że w przedmiotowej realności mieściła się dotąd kancelarja adwokacka lokatora, którą obejmuje osoba trzecia, nie uzasadnia takiego wniosku. (OSN. III z 10/11 1931 1 R. 687/31, PPA. 263/32).

f) jeżeli lokator posiada inne mieszkanie w tej samej miejscowości; wynajmujący nie może jednak z tego prawa korzystać, skoro lokator drugie swe mieszkanie opuścił lub gdy został, chociażby nieprawomocnie, zasądzony na opuszczenie tegoż;

1. Posiadanie dwu lokali, z których jeden przeznaczony jest na mieszkanie, drugi zaś stanowi lokal zarobkowy, nie uzasadnia eksmisji z jednego z nich. (OSN. I 94/25).

2. Za inne mieszkanie nie można poczytywać odrębnej pracowni malarskiej lokatora. (OSN. I z 6/5 1925 Nr. 70, Zb. urz. za r. 1925).

3. Przepis art. 11 ust. 2 lit. f ustawy o ochronie lokatorów nie ma zastosowania, gdy lokator zamieszkując w cudzym domu posiada chwilowo wolny lokal w domu własnym. (OSN. I z 26/8 1925 C 1017/25).

4. Tylko wówczas można mówić o posiadaniu przez lokatora dwu mieszkań, gdy oba mieszkania zajmuje lokator z tytułu umowy najmu i jeśli oba te mieszkania podlegają ustawie o ochr. lok. (OSN. z 29/9 1925, III Rw. 975/25 PPA. 344/25).

5. Posiadanie dwóch lokali sklepowych nie uzasadnia ważnej przyczyny wypowiedzenia.

Ustawa o lokalach sklepowych nie wspomina, zaś przyjęcie analogji w tej wyjątkowej ustawie jest wyłączone. (OSN. z 6/7 1926, Rw. 1297/26).

6. Przepis o posiadaniu drugiego mieszkania w tej samej miejscowości nie ma zastosowania do urzędów rządowych lub samorządowych, których biura zajmują pomieszczenia w zależności od potrzeb ich działalności, zakreślonej przez ustawy. (OSN. I z 2/9 1926 C 1029/25).

7. Przepis ten nie ma zastosowania w sprawie, gdzie na posiadanie innego mieszkania powołuje się nie osoba wypuszczająca w najem, lecz korzystająca z mieszkania i nie na poparcie żądania eksmisji, lecz w obronie przed tem żądaniem. (OSN. I z 1/10 1926 C 712/26).

8. Posiadanie mieszkania drugiego nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia, jeśli oba mieszkania są koniecznie potrzebne. (OSN. III z 5/10 1926 Rw. 1616/26 PPA. 48/27).

9. Rozmieszczenie mieszkania na różnych piętrach domu jeszcze nie rozrywa samo przez się gospodarczego związku części składowych jako całości jednego mieszkania. (OSN. III z 13/4 1927 Rw. 229/27).

10. Posiadanie w tej samej miejscowości mieszkania służbowego jako drugiego mieszkania stanowi ważną przyczynę wy-

powiedzenia tego ostatniego. (OSN. III z 25/5 1927 Rw. 931/27 PPA. 68/28).

11. Przyczyna wypowiedzenia z art. 11 L. 2 lit. f nie ma zastosowania, jeżeli drugie mieszkanie zostało najęte ze względu na to, że pierwotne stało się niewystarczające dla wszystkich członków rodziny, a zatem dla rozszerzenia dawnego. (OSN. z 6/2 1928 Rw. 471/28 RPE. z r. 1929).

12. Gabinet dentystyczny męża nie może być poczytany za drugie mieszkanie żony. (OSN. I z 29/11 1928 C 1197/28, Zb. urz. Nr. 192 z r. 1928).

13. Wymogowi posiadania drugiego mieszkania w znaczeniu art. 11, ust. 2, lit. f), ustawy o ochronie lokatorów nie odpowiada fakt korzystania przez lokatora z mieszkania w realności swej żony i pasierbów sposobem gościny. (OSN. z 16/10 1929, III 1 Rw. 1839/29).

14. Lokator, przebywający w mieszkaniu swej żony, nie ma tam drugiego mieszkania w rozumieniu art. 11, l. 2, f), ustawy o ochr. lok., bo nie ma woli zatrzymania rzeczy jako własnej i ważnego tytułu, a związek małżeński nie stwarza wspólności dóbr i on może być każdej chwili pozbawiony gościny. (OSN. z 16/10 1929, III Rw. 1839/29, OSP. IX 10).

15. Mieszkanie wygodzone nie może być uważane za „inne mieszkanie" w rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. „f" ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 10/1 1933 Rw. 2031/32, N. P. z. 4 1933 r.).

16. Posiadanie przez lokatora w tej samej miejscowości drugiego mieszkania stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia z art. 11 l. 2 lit. f, bez względu na to, czy ono podlega ustawie o ochronie lokatorów czy też nie. (OSN. z 8/11 1933 C. II Rw. 1881/33, Gł. pr. z. 3 z r. 1934 str. 191).

g) jeżeli w celu przystąpienia do budowy pomieszczeń mieszkalnych konieczne jest zniesienie

lub przerobienie budowli; wynajmujący winien udowodnić konieczność usunięcia lokatora i może wypowiedzieć najem rzeczy najętej lub jej części (przynależności) w terminie ustawowym, a conajmniej trzymiesięcznym, przyczem następuje odpowiednie zmniejszenie komornego, jeżeli wypowiedziano tylko część przedmiotu najmu, wynajmujący zwróci koszty przesiedlenia i zapłaci tytułem odszkodowania sumę trzyletniego komornego, obliczoną według komornego, płaconego za wymówiony lokal w ostatnim miesiącu przed upływem terminu wypowiedzenia; w wypadku, gdy znieść lub przerobić się mająca budowla stanowiła dla usuniętego lokatora mieszkanie, lub jedyny jego lokal zarobkowy, wypowiedzenie może nastąpić jedynie za dostarczeniem mu przez wynajmującego odpowiadającego potrzebom lokatora i podlegającego przepisom niniejszej ustawy pomieszczenia; gdyby wynajmujący bez słusznego powodu nie rozpoczął budowy w przeciągu sześciu miesięcy po ustąpieniu lokatora, rozpoczęte roboty budowlane przerwał, albo wybudowane lokale w ciągu dwóch lat po ukończeniu budowli oddał na cele zarobkowe, obowiązany będzie oddać lokatorowi napowrót odjęte mu pomieszczenie lub dać inne, odpowiadające potrzebom lokatora i podlegające przepisom niniejszej ustawy pomieszczenie, a w razie niedopełnienia tego zobowiązania zapłacić mu pełne odszkodowanie, a conajmniej sześcioletnie komorne, obliczone w sposób

wyżej wskazany; od wszystkich tych zobowiązań będzie wolny wynajmujący, który odrazu dostarczył usuwanemu lokatorowi inne odpowiadające potrzebom lokatora i podlegające przepisom niniejszej ustawy pomieszczenie i zwrócił mu koszty przesiedlenia;

1. Konieczność gruntownej przebudowy części najętego budynku nie uzasadnia ważnej przyczyny wypowiedzenia, jeśli przebudowa da się uskutecznić bez usunięcia lokatora. (OSN. z 16/12 1924, III Rw. 1822/24, PPA. 118/25).

2. Częściowa przeróbka domu uchyla ochronę lokatorów tylko wówczas, jeżeli dopiero ona umożliwia używanie mieszkania; przeróbka, skutkująca jedynie dogodniejsze używanie mieszkania, nie pozbawia lokatora ochrony ustawowej. (OSN. z 30/12 1924 OSP. IV 117).

3. Jeżeli tylko niektóre ubikacje najęte wymagają napraw, nie można z przyczyny tej wypowiadać całego mieszkania. (OSN. z 4/2 1925, III Rw. 1674/24).

4. Tylko takie przeróbki i naprawy uzasadniają ważną przyczynę wypowiedzenia, które koniecznie wymagają usunięcia lokatora. (OSN. z 6/10 1925, III Rw. 1282/25, PPA. 155/26).

5. Brzmienie tego przepisu, mającego na celu przysporzenie większej ilości mieszkań, nie upoważnia do wniosku, iż przepis ten dotyczy przypadków budowy nowych mieszkań wyłącznie zapomocą wzniesienia nowego domu lub nadbudowy istniejącego domu; więc moc jego rozciąga się również na przypadek przerobienia niemieszkalnej części domu na mieszkalną, gdyż to zmierza do osiągnięcia celu prawa. (OSN. I z 11/12 1925, C. 1476/25, Zb. urz. Nr. 162 r. 1925).

6. Lokal w domu zniszczonym częściowo podczas wojny, a następnie odbudowanym, pozostaje i po odbudowie domu pod

ochroną lokatorów, jeżeli sam nie był zniszczeniem dotknięty. (OSN. z 15/12 1925 OSP. V 113).

7. Już samo zapowiedzenie przez właściwą władzę przymusowego zburzenia budowli, uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu mieszkania. (OSN. z 17/2 1926, III Rw. 203/26).

8. Mieszkanie zastępcze nie musi być w wypowiedzeniu konkretnie oznaczone. Wystarczy oświadczenie przez wypowiadającego gotowości dostarczenia odpowiedniego mieszkania. Jednak w postępowaniu egzekucyjnem jakość dostarczonego mieszkania ma być w razie zarzutów awizata badana. (OSN. z 21/9 1926 Rw. 555/26).

9. Konieczność przedsięwzięcia przez właściciela domu napraw głównych dla utrzymania używalności lokalu nie powoduje rozwiązania najmu na żądanie tegoż właściciela, względy zaś bezpieczeństwa publicznego mogłyby spowodować jedynie czasowe na okres remontu usunięcie lokatora z zarządzenia władzy policyjnej, albowiem art. 11, ust. 2, lit. g) dotyczy właściwie budowy nowych pomieszczeń mieszkalnych. (OSN. I 165/27).

10. Art. 11 ust. 2 lit. g. nie ma zastosowania do żądanej przez właściciela zamiany piwnicy z lokatorem. (OSN. I. z 1/2 1927 C 1787/25, Zb. urz. Nr. 17 z r. 1927).

11. Orzeczenie władzy administracyjnej, którem znajdujący się w złym stanie budynek uznano za pustkę i zlecono właścicielowi opróżnienie i zburzenie tego budynku, nie stanowi jeszcze ważnej przyczyny wypowiedzenia, o ile w orzeczeniu nie oświadczono, że budynek grozi zawaleniem. (OSN. z 8/2 1927 Rw. 96/27 PPA. 301/27).

12. Zły stan budynku, choćby nawet zagrażający bezpieczeństwu, nie uzasadnia rozwiązania umowy najmu, jeżeli właściciel nie zamierza budynku zniesionego zastąpić nowym. (OSN. z 16/8 1927, III Rw. 1192/27, OSP. VI, 486).

13. Właściciel budynku grożącego niebezpieczeństwem zawalenia się nie może samodzielnie, bez orzeczenia właściwej władzy budowlanej o konieczności usunięcia lub przebudowy budynku, żądać usunięcia znajdujących się w nim lokatorów. (OSN. III z 16/8 1927 Rw. 1192/27 Gł. pr. 39/28).

14. Chociaż lokator zgodził się pozasądownie na przeprowadzenie się do innego lokalu, sąd może zobowiązać lokatora do przeprowadzenia się tylko wówczas, gdy dom, gdzie lokator dotąd zamieszkiwał, wskutek zrujnowania wymaga przebudowy. (OSN. I z 30/8 1927 C 619/26, Zb. urz. Nr. 90 z r. 1927).

15. Ustalenie, że dom zagraża zawaleniem i wymaga kapitalnego remontu, nie uzasadnia rozwiązania umowy najmu, choćby lokatorowie zostali usunięci drogą administracyjną. (OSN. I z 30/11 1927 C 1330/26, Zb. urz. Nr. 165 z r. 1927).

16. Jeżeli lokator zgodził się w ugodzie sądowej na ustąpienie z mieszkania za dostarczeniem mu przez właściciela innego mieszkania, a dostarczone mu to inne mieszkanie nie jest odpowiednie, lokator może żądać tylko wstrzymania egzekucji a nie unieważnienia ugody. (OSN. III z 17/1 1928 Rw. 34/28 RPE. 1928).

17. Na mocy art. 1274 Kod. cyw. nap., jeżeli w ciągu trwania najmu rzecz najęta wymaga nieodzownych napraw, właściciel nieruchomości z samego prawa upoważniony jest do przeprowadzenia remontu i nie ma potrzeby wyjednywać w tym celu zezwolenia sądowego, biorący zaś w najem korzysta w tym razie z uprawnień, w tymże artykule wskazanych. (OSN. I z 21/8 1929 C 724/29 Gł. sąd. 1930 str. 67).

18. Termin trzymiesięczny do wyprowadzenia się obowiązuje tylko w razie pieniężnego odszkodowania lokatora, a nie w razie zaofiarowania mu innego mieszkania. W wypadkach przebudowy domu powstaje inny przedmiot najmu a dotychczasowa umowa najmu ulega rozwiązaniu. (OSN. I z 4/10 1929 C. 1413/29 Zb. urz. Nr. 178, z r. 1929).

19. Lokator ma nawet wbrew woli wynajmującego prawo przeprowadzenia napraw, zmierzających do uczynienia lokalu zdatnym do użytku. (OSN. III z 8/10 1929 Rw. 361/29 Gł. pr. 125/30).

20. Właściciel domu, ofiarowując lokatorowi w miejsce mieszkania wypowiedzianego inne mieszkanie zastępcze i koszta przeprowadzenia się, musi mieszkanie to wskazać tak, aby już w postępowaniu w pierwszej instancji zbadać było można, czy mieszkanie zastępcze jest odpowiednie dla lokatora, tudzież podać cyfrowo wysokość kosztów przeniesienia. (OSN. z 26/8 1930, III 1 Rw. 1927/30, OSP. X 220).

21. Właściciel wynajętej realności, który ją bezprawnie zburzył, winien lokatorowi wynagrodzić szkodę w wysokości sześcioletniego komornego. Za taką szkodę odpowiada solidarnie współwłaściciel, który nie brał udziału w zburzeniu realności przez drugiego współwłaściciela, ale nie starał się temu zapobiec.

Ponieważ zamierzeniem ustawy o ochronie lokatorów było zapobieżenie zmniejszeniu ilości mieszkań i pełne zabezpieczenie praw lokatora w razie zniesienia lub przerobienia zamieszkałej budowli, oczywistem jest, że przewidziane w tej ustawie rygory znaleźć muszą zastosowanie nietylko w razie wypowiedzenia mieszkania, ale również w wypadku bezprawnego zburzenia wynajętej budowli przez właściciela. (OSN. z 30/11 1931, III 1 Rw. 1627/31, C. 262/30, P. S. R. VII).

h) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się po poprzedniem ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniu, a lokatorzy winni przedmiot najmu opuścić po do-

starczeniu im odpowiadających ich potrzebom pomieszczeń i to na zasadach, odpowiadających przepisom niniejszej ustawy i za zwrotem kosztów przesiedlenia oraz kosztów ulepszeń, zaprowadzonych przez lokatora w pomieszczeniu wymówionem; obowiązek dostarczenia innego pomieszczenia, oraz zwrotu pomienionych kosztów nie istnieje jednak wobec osób, ani rodzin osób, które uzyskały najem mieszkania w związku lub na podstawie stosunku służbowego wobec Państwa, względnie związku samorządowego, a których stosunek służbowy się skończył wskutek wydalenia ze służby i z powodu wykroczeń służbowych, względnie wskutek dobrowolnego zrzeczenia się posady;

i) jeżeli wynajmujący pomieszczeń, które przed dniem 12 stycznia 1921 roku bądź służyły wynajmującemu jako sklepy, pracownie, lub mieszkania dla pracowników jego przedsiębiorstwa, bądź też były przez niego dla takiego użytku przygotowane, a także pomieszczeń, które przed tymże terminem zajmowane były przez zakłady naukowe na ten sam cel, lub dla rozszerzenia swego przedsiębiorstwa, czy też zakładu naukowego zaraz i niezwłocznie potrzebuje; wynajmujący winien w tym razie wypowiedzieć umowę najmu z terminem conajmniej trzymiesięcznym; przepisy, zawarte w punkcie niniejszym, nie dotyczą pomieszczeń, których obecny lokator używa jako mieszkania;

1. Ani cel tego przepisu — popieranie zrujnowanego wojną światową handlu i przemysłu — ani dosłowne jego brzmienie nie dają podstawy do tak ścieśniającej interpretacji, aby koniecznym warunkiem do jego zastosowania była bezpośredniość następstwa najmującego po właścicielu w przypadku, gdy istnieją inne konieczne warunki jego zastosowania, a mianowicie zajmowanie lokalu przed wojną światową dla celów handlowych lub przemysłowych, skurczenie lub całkowite zwinięcie przedsiębiorstwa, spowodowane okolicznościami wojny światowej i obecna potrzeba lokalu na ten sam cel lub dla rozszczenia przedsiębiorstwa. (OSN. Plen. I z 17/9 1923 C 788/24).

2. Ważną przyczyną wypowiedzenia jest potrzeba pomieszczenia w lokalu ochronki lub szkoły przez właściciela lokalu, którym jest fundacja, jeżeli lokal był oddany na przedsiębiorstwo. (OSN. z 11/3 1925 Rw. 410/25 PPA. 245/25).

3. Przepis ten ma zastosowanie jedynie do wypadku, gdy wypuszczający w najem sam poprzednio w wynajętym lokalu prowadził przedsiębiorstwo. Warunek, że lokal wynajmuje się do czasu, dopóki właściciel domu nie będzie go potrzebował dla siebie, jest ważny. (OSN. I z 1/4 1925 OSP. V 499).

4. Interes biorącego w najem nie może być brany pod rozwagę, jeżeli zachodzą fakty, z mocy ustawy uważane za ważne przyczyny do rozwiązania najmu. Art. 10 ust. 3 lit. d poprzedniej ustawy o ochronie lokatorów (odpowiadający art. 11, ust. 2 lit. i ustawy obecnej) ma zastosowanie jedynie w wypadku, gdy jest potrzebny wypuszczającemu w najem na ten sam cel, do którego był przeznaczony uprzednio. (OSN. z 13/5 1925 C 2134/24 OSP. V 461).

5. Wypowiedzenie mieszkania celem oddania go pracownikowi nie jest uzasadnione, jeżeli pracownik ten ma inne mieszkanie. (OSN. z 7/10 1925 Rw. 1421/25 RPE. z r. 1926).

6. Ochrona praw najmu w domu akademickim kończy się z ukończeniem przez najemcę szkół akademickich. (OSN. z 16/3 1926 Rw. 242/26 PPA. 281/26).

7. Przyczyna wypowiedzenia z lit. i może być tem uzasadniona, że wynajmujący potrzebuje w najbliższej przyszłości lokalu na cele podane pod lit. i. (OSN. z 25/5 1926 Rw. 34/26 PPA. 277/26).

8. Zmiana rodzaju handlu z jarmarcznego na sklepowy, przy ustaleniu przez sąd, że wywołana jest nie koniecznością, lecz udogodnieniem dla właściciela domu, nie stanowi ważnego powodu do wymówienia najmu i eksmisji lokatora z zajmowanego lokalu w rozumieniu tego przepisu. (OSN. I z 8/7 1926 C 1129/25).

9. Wynajmujący może tylko wtedy wypowiedzieć lokal poprzednio przez siebie używany, gdy używał go z tytułu własności, nie zaś gdy używanie polegało tylko na umowie najmu. (OSN. z 20/7 1926 Rw. 1358/26).

10. Wypuszczający w najem może dowodzić świadkami, iż lokal jest mu potrzebny w celu wznowienia dawnego przedsiębiorstwa. (OSN. I z 2/9 1926 C 1160/25).

11. Potrzeba rozszerzenia pomieszczenia na bursę nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia z lit. i. (OSN. z 27/10 1926 Rw. 2041/26).

12. Wynajmującemu nie służy prawo wypowiedzenia najmu z przyczyny art. 11 lit. i, jeżeli sporny lokal dał lokatorowi w najem po 12 stycznia 1921. (OSN. z 2/11 1926 Rw. 1916/26).

13. Z brzmienia przepisu art. 11 ust. 2 lit. i wynika, że chodzi o odzyskanie pomieszczeń, które przed dniem 12 stycznia 1921 r. służyły wynajmującemu na cele handlowe, przemysłowe lub na mieszkania dla pracowników jego przedsiębiorstwa a następnie utraciły to przeznaczenie. (OSN. III z 14/5 1930 Rw. 2795/29 RPE. z 1931 r., str. 789).

j) w wypadkach podnajmu ponadto, gdy lokator dostarczy sublokatorowi innego, odpowiadającego potrzebom sublokatora, i podlegającego przepisom niniejszej ustawy pomieszczenia.

1. Ważny jest warunek, zastrzeżony przez właściciela domu w piśmiennej umowie podnajmu, że sublokator opróżni podnajętą część jego mieszkania w razie jego powrotu ze wsi, jeżeli warunek ten stanowił okoliczność, mającą doniosłe znaczenie dla właściciela lokalu. (OSN. I z 23/9 1926 C 1224/25, Zb. urz. Nr. 128 z r. 1926).

2. Zastrzeżenie uczynione w umowie podnajmu, zawartej na piśmie na czas określony, że sublokator wyprowadzi się w razie zajścia okoliczności oznaczonej w umowie, obowiązuje sublokatora i w tym przypadku, gdy po upływie terminu najmu pozostawiony został w lokalu. (OSN. I z 4/12 1928 C 1379/28 OSP. VIII 607).

3. W razie sporu wynajmujący winien udowodnić, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązania najmu żądano na zasadzie litery a) ustępu 2 artykułu niniejszego, a zaległość powstała z powodu sporu o wysokość komornego lub opłat dodatkowych, należy rozwiązania odmówić, gdy lokator, skoro sąd lub urząd rozjemczy uzna wyższą kwotę za uzasadnioną, bezzwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi i w ciągu 7 dni zaległość uiści; przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli lokator nie uiścił w czasie właściwym niespornej części komornego i opłat dodatkowych.

Por. orzeczenia podane pod 9, 30 i 41 przy 11/2a i pod 25 przy 11/2c.

1. W sprawie o eksmisję (w b. zaborze rosyjskim) z powodu uchybienia przez lokatora obowiązkom najmu mogą mieć znaczenie również fakty zaszłe po wytoczeniu powództwa. (OSN. I z 10/10 1924 OSP. IV 533).

2. W toku sporu o wypowiedzenie najmu mieszkania można wnieść drugie wypowiedzenie na inny termin. (OSN. Plen. z 1/12 1925 Rw. 816/25 RPE. z r. 1926).

3. Zarzuty męża przeciw wypowiedzeniu najmu, oparte na stosunku prawnym jego żony do właściciela domu powinny być rozpatrzone w sporze i uwzględnione, gdy są prawdziwe. (OSN. z 4/11 1925 Rw. 1969/25 Gł. pr. 78/26).

4. W sprawach o rozwiązanie umowy najmu z winy pozwanego sądy mogą brać pod uwagę jako materjał dowodowy uzupełniający również czyny pozwanego, zaszłe w toku procesu. (OSN. I z 18/12 1925 C. 1987/24).

5. Wypowiedzenie najmu może być skierowane przeciw obojgu małżonkom, chociaż żona nie brała udziału w zawarciu umowy najmu, jeżeli przez wprowadzenie się do spornego mieszkania wraz z mężem weszła w sposób dorozumiany w stosunek najmu z powodem. (OSN. z 20/4 1926 Rw. 148/26 P. S. 531/26).

6. Rozwiązania najmu można żądać na podstawie ważnej przyczyny, która istnieje w czasie wytoczenia powództwa. (OSN. I z 2/9 1926 C 1162/25).

7. Zaniechanie przez lokatora uiszczenia czynszu w ciągu dni siedmiu, po ustaleniu jego wysokości przez urząd rozjemczy dla spraw najmu uzasadnia utrzymanie wypowiedzenia w mocy, choćby termin ten przypadł na czas po wniesieniu wypowiedzenia i choćby czynsz poprzednio nie był zapłacony tylko z powodu odmowy jego przyjęcia przez właściciela domu. (OSN. z 7/12 1926 Rw. 2039/26).

8. Art. 11, ust. 3 ustawy o ochr. lok. ma zastosowanie także wówczas, gdy lokator popadł w zaległość z zapłatą czynszu wskutek braku zgody z właścicielem co do kwoty, która z czynszu ma być potrącona za nakłady poczynione przez lokatora. (OSN. z 5/4 1927, III Rw. 108/27).

9. Sąd winien w toku rozprawy nad zarzutami przeciwko wypowiedzeniu, wniesionemu z powodu zalegania z czynszem, ustalić na wniosek jednej ze stron wysokość spornego komornego. Jeżeli pozwany oświadczy bezzwłocznie, że godzi się na ustaloną przez sąd podwyżkę i uiści zaległość w ciągu siedmiu dni od zawiadomienia go o uchwale sądowej w całości, należy wypowiedzenie uchylić a w przeciwnym razie utrzymać w mocy. (OSN. III z 1/8 1927 Rw. 1558/27 Gł. pr. 38/28).

10. Sąd wydając wyrok w sprawie o eksmisję, powinien rozważyć także okoliczności faktyczne, które zaszły dopiero w toku sporu, jeżeli one usunęły przyczynę, dla której powództwo było wytoczone. (OSN. I z 25/10 1929 C 711/29 OSP. IX 239).

11. W sporze o rozwiązanie umowy najmu wniosek wpadkowy o ustalenie podstawowego komornego tylko wtedy może być uwzględniony, gdy zachodzą wymogi z ust. 3 art. 11 ustawy o ochr. lok., t. j. gdy między stronami już przed wytoczeniem sporu istniała różnica zdań co do wysokości komornego i gdy lokator za okres, w którym według twierdzenia wynajmującego zaległość powstała, zapłacił lub przynajmniej usiłował zapłacić niesporną część komornego. Jeżeli brak tej przesłanki, ustalenie podstawowego komornego w tym sporze, w którym chodzi jedynie o stwierdzenie ważnej przyczyny wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu, nie ma żadnego celu, gdyż nie może mieć wpływu na wynik sporu. (OSN. z 9/1 1930, III Rw. 1874/29, OSP. IX 240).

12 Ustalenie komornego, które poprzednio wogóle nie było ustalone, a zostało ustalone dopiero po raz pierwszy, jest sku-

teczne także dla rat komornego poprzednio zapadłych, lecz jeszcze nie zapłaconych. (OSN. z 26/5 1931 Rw. 622/31, Gł. A. z. 5 r. 1932).

13. Wniosek o ustalenie podstawowego komornego w toku sporu nie znajduje uzasadnienia w art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, jeśli zaległość w komornem nie powstała z powodu sporu o wysokość komornego. (OSN. z 7/4 1933 Rw. 633/33, N. P. z. 6 r. 1933).

4. Nieważne jest wszelkie całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez lokatora, względnie sublokatora, praw z tego artykułu mu służących. W pisemnych umowach podnajmu wolno jednak zastrzec, iż zgóry określone okoliczności, mające doniosłe dla stron znaczenie, będą stanowiły ważną przyczynę wypowiedzenia lub rozwiązania podnajmu.

1. Jeżeli ziścił się warunek rozwiązujący umowę najmu, dochodzenie opróżnienia mieszkania wymaga drogi skargi a nie wypowiedzenia. Jednak sędzia musi zbadać czy warunek jest dozwolony t. j., czy przedstawia ważną przyczynę rozwiązania najmu, aby nie omijano zakazu z art. 10 p. 5 ust. o ochr. lok. z 18 grudnia 1920 (obecnie art. 11 p. 4). (OSN. z 19/3 1924 Rw. 372/24 RPE. z r. 1925).

2. Bezskuteczność postanowienia ugody sądowej, mocą którego lokator zobowiązuje się wyprowadzić w pewnym oznaczonym czasie, można dochodzić tak skargą sądową, jak rekursem przeciw uchwale dozwalającej przymusowej rumacji. (OSN. Plen. z 10/5 1924 OSP. III 426).

3. Lokator przez zobowiązanie się do wyprowadzenia się w oznaczonym terminie, przyjęte w ugodzie sądowej, zawartej w procesie awizacyjnym, daje do poznania, że uważa przyczynę

wypowiedzenia, podaną w wypowiedzeniu za ważną. Ugoda taka wiąże lokatora. (OSN. Plen. z 10/5 1924 OSP. III 427).

4. Ugoda sądowa, którą lokator zobowiązał się opróżnić mieszkanie do pewnego czasu, jest bezskuteczna, o ile nie doszła do skutku w sporze awizacyjnym, opartym na ważnej przyczynie wypowiedzenia. (OSN. z 13/9 1924 Rw. 1332/24 PPA. 14/25).

5. Żądanie przez właściciela domu zamiany charakteru mieszkania stałego na gościa sezonowego w letnisku sprzeciwia się przepisom art. 11 p. 4. (OSN. I z 1/4 1925, Zb. urz Nr. 55).

6. Ugoda sądowa, którą lokator obowiązuje się do ustąpienia z mieszkania w oznaczonym terminie, traci moc obowiązującą, jeżeli przyczyna wypowiedzenia, ustalona w ugodzie, następnie odpadła. (OSN. z 29/12 1925 Rw. 2430/25, RPE. z r. 1926).

7. Lokator ma prawo zrzec się dobrodziejstw wypływających z ustawy o ochronie lokatorów (art. 11 ust. 4), o ile zrzeczenie to ma podstawę nie wypływającą z najmu, lecz z innych pobudek i okoliczności od najmu całkiem niezależnych, i gdy odpada wszelkie domniemanie przymusu w stosunku lokatora do wypuszczającego w najem. (OSN. I z 15/2 1927 C 2340/25, GS. 499/27).

8. Niedotrzymanie umowy, zobowiązującej do wyprowadzenia się z mieszkania lub rozwiązania stosunku najmu w oznaczonym terminie, nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia i umowa taka jest w myśl art. 11 L. 4 nieważna. (OSN. III z 4/5 1927 Rw. 867/27).

5. W b. dzielnicy austrjackiej wypowiedzenie pozasądowe nie stanowi tytułu egzekucyjnego.

6. W b. dzielnicy austrjackiej termin do wniesienia zarzutów przeciw wypowiedzeniu wynosi w każdym wypadku dni 8 i dopuszczalnem jest

w wypadku omieszkania tego terminu przywrócenie do pierwotnego stanu w myśl § 146 ustawy o postępowaniu sądowem z dnia 1 sierpnia 1895 r. (austr. Dz. Ustaw P. Nr. 113). *)

1. Odjęcie mocy egzekucyjnej notarjalnemu wypowiedzeniu wykluczyło tem samem drogę sporu sądowego co do tego wypowiedzenia. (OSN. III z 19/6 1928 r. R. 1387/28 PPA. 193/29).

2. Przepisy ust. 5 i 6 art. 11 ust. o ochronie lokatorów mają zastosowanie do wszystkich umów najmu, bez względu na to, czy one podlegają ochronie czy też nie. (OSN. III z 16/7 1929, Rw. 436/29 PPA. 43/30).

Art. 12.

1. W razie śmierci lokatora jego wstępni, zstępni, współmałżonek i rodzeństwo, którzy do chwili jego śmierci stale z nim mieszkali, wstępują w umowę najmu i odpowiadają niepodzielnie za wynikające stąd zobowiązania, o ile nie zrzekną się tego prawa wobec wynajmującego. Przepis ten nie ma zastosowania do osób, które w chwili śmierci lokatora posiadają inne mieszkanie.

Patrz orzeczenie pod 9 przy art. 11/2e.

1. Dopóki spadkobiercy głównego lokatora lub w braku ich przedstawiciel spadku uznanego za wakujący nie zrzekną się najmu lub najem ich nie zostanie dobrowolnie lub sądownie uznany za rozwiązany, dopóty umowa najmu trwa w dalszym ciągu, a tem samem sublokator zmarłego lokatora, mając prawo pochodne, również za posiadającego tytuł prawny do zajmowa-

*) W brzmieniu ustawy z 27 marca 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185).

nia części podnajmu lokalu uznany być powinien. (OSN. z 18/7 1924, I C 1504/24, OSP. 538/25).

2. Wdowa po lokatorze, składająca jako dowód istnienia ślubu jedynie akt ślubu religijnego, nie może powoływać się na prawa spadkowe do mieszkania. (OSN. I z 22/1 1925, C 219/24, OSP. V 102).

3. Zstępni braci albo sióstr lokatora nie korzystają z dobrodziejstw tej ustawy. Ograniczenia te stosują się atoli tylko do przypadków objęcia mieszkania spadkowego przez spadkobierców po 1 czerwca 1924. (OSN. I z 26/8 1925 C. 1015/25 Nr. 70 Zb. urz. 1925).

4. Prawa spadkobierców do objęcia lokalu po spadkodawcy należy ocenić według ustawy z 18 grudnia 1920 r., jeżeli spadkodawca zmarł przed 1 czerwca 1924 r. (OSN. I z 2/3 1926 C. 74/26, Zb. urz. Nr. 36 z r. 1926).

5. Spadkobiercom lokatora, posiadającym mieszkania odrębne, można wypowiedzieć najem bez podania przyczyny wypowiedzenia. (OSN. z 2/3 1926 Rw. 2361/25 PPA. 154/26).

6. Przepis art. 12 p. 1, dopuszczający przejścia praw najmu na spadkobierców zmarłego lokatora ma również zastosowanie do mieszkań służbowych w domach fabrycznych lub kopalnianych. (OSN. z 23/4 1926 Rw. 544/26 Gł. pr. 401/26).

7. W b. zaborze rosyjskim wdowa i dzieci rządcy domu, wspólnie z nim zamieszkali, mają po jego śmierci prawo do ochrony w zajmowanym lokalu jednak obowiązani są cenę najmu uiszczać gotowizną. (OSN. I z 30/4 1926 C 1668/25, Zb. urz. Nr. 61 z r. 1926).

8. Osoby, wstępujące w umowę najmu po lokatorze zmarłym tylko z tytułu dziedzictwa, a nie odpowiadające szczególnym wymaganiom artykułu 12 nie korzystają z ochrony lokatorów o ile tytułu do niej nie uzyskały w inny sposób, np. przez

zawarcie nowej umowy z wynajmującym. (OSN. z 12/6 1926 Rw. 770/26).

9. Gdy spadkobierca zmarłego lokatora nie korzysta z dobrodziejstwa ustawy o ochr. lok., najem ustaje z chwilą śmierci spadkodawcy, lecz musi być wypowiedziany. (OSN. I z 15/9 1926 C 1152/25).

10. Żona nieślubna nie ma prawa z art. 12 do mieszkania jej współtowarzysza życia po tegoż śmierci. (OSN. I z 29/9 1926 C 2076/25, Zb. urz. Nr. 133 z r. 1926).

11. Prawo spadkobiercy do lokalu po zmarłym spadkodawcy (lokatorze), nabyte pod rządem ustawy z 18 grudnia 1920 nie zostało wzruszone przez wejście w życie ustawy o ochr. lok. z r. 1924. (OSN. I z 30/9 1926 C 671/26 GS. 637/26).

12. Brat, który wprowadził się do mieszkania lokatora celem opiekowania się jego rzeczami w czasie pobytu tegoż na kuracji a następnie celem jego pielęgnowania w chorobie, nie korzysta z przepisów art. 12 dla braku cechy stałości w swem zamieszkaniu. (OSN. I z 29/10 1926 C 786/26, Zb. urz. Nr. 164 z r. 1926).

13. W razie śmierci lokatora do wypowiedzenia najmu mieszkania, o ile brak spadkobierców, którzy mieliby prawo objęcia mieszkania na zasadzie art. 12/1 ochr. lok., stosuje się przepisy § 1116 a uc., a nie przepisy art. 11 ochr. lok. (OSN. III z 10/11 1926 Rw. 1265/26 PPA. 11/27).

14. Przepis ust. 1 art. 12, nadając pewnej kategorji krewnych zmarłego lokatora, razem z nim mieszkających, wspólne prawo do korzystania nadal z lokalu, nie określa bliżej praw tych współlokatorów do poszczególnych części lokalu; do sądu przeto należy, w razie sporu w każdym poszczególnym przypadku określenie tych praw, stosownie do okoliczności na podstawie rozważenia istniejących warunków współżycia. (OSN. I z 12/11 1926 OSP. VI 473).

15. Nie można przyznać wdowie po robotniku kopalnianym zajmującym mieszkanie służbowe kopalniane innych mniejszych uprawnień w wypadku, gdy stosunek pracy ustaje wskutek śmierci robotnika, niż w wypadkach, gdy stosunek ten został wymówiony przez pracodawcę jeszcze za życia robotnika z jakiegokolwiekbądź powodu, nie uprawniającego jednak pracodawcy do zerwania umowy bez wypowiedzenia i robotnik także jeszcze w czasie śmierci korzystał z mieszkania. (OSN. z 22/2 1927 Rw. 2543/26).

16. Żona rytualna nie ma praw z art. 12 ustawy o ochr. lok. do mieszkania jej męża po tegoż śmierci. (OSN. z 26/4 1927, III Rw. 676/27).

17. Przepis art. 12 L. 1 odnosi się tylko do legalnych związków pokrewieństwa, a nie ma zastosowania do nieślubnego potomstwa. Gdyby bowiem ustawa odnosić się miała także do związków nieślubnych, musiałaby to wyrazić. (OSN. III. z 28/9 1927 Rw. 1644/27).

18. Art. 12 L. 1 nie czyni różnicy, czy krewni zmarłego lokatora, w artykule tym wymienieni, pochodzą ze związków ślubnych czy nieślubnych; kwestja ślubności lub nieślubności rodu jest ze stanowiska ustawy o ochronie lokatorów obojętna. (OSN. z 18/10 1927 Rw. 159/27).

19. Dziedziczenie mieszkania z art. 12 ust. o ochr. lokatorów nie musi odpowiadać dziedziczeniu z ustawy cywilnej. (OSN. III z 28/2 1928 Rw. 2444/27 RPE. z r. 1928).

20. Wdowa po pracowniku nie korzysta z ochrony mieszkania służbowego swego męża w domu familijnym. (OSN. I z 4/4 1928 C 234/28, Zb. urz. Nr. 74 z r. 1928).

21. Dzieci nieślubne, prawnie nieuznane, nie mają prawa do lokalu po swym ojcu, chociażby w chwili śmierci z nim razem zamieszkiwały. (OSN. z 4/5 1928, I C 48/28, OSP. VIII 54).

22. Dzieci lokatora po tegoż wyprowadzeniu się wskutek powtórnego małżeństwa do mieszkania żony korzystają w dotychczasowem mieszkaniu swego ojca z ochrony lokatorów. (OSN. I z 13/12 1928 C 1219/28, Zb. urz. Nr. 203 z r. 1928).

23. Jeżeli lokator zmarł przed 1 czerwca 1924 r., to prawa osób pretendujących do lokalu zmarłego ocenić należy według ustawy o ochr. lok. z dnia 18 grudnia 1920 r., nie zaś według ust. o ochr. lok. z dnia 11 kwietnia 1924 r. (OSN. I 112/29).

24. Członkowie rodziny lokatora mogą zrzec się prawa wstąpienia w umowę najmu w myśl art. 12/1 ustawy o ochronie lokatorów dopiero po śmierci lokatora; wcześniejsze zrzeczenie się, jest nieważne. (OSN. z 23/4 1929, III Rw. 338/29, OSP. VIII 389).

25. Gdy rozwiązano stosunek umowy najmu z powodu śmierci spadkodawcy pod rządem ustawy z 18 grudnia 1920 r., to prawa i obowiązki nabyte z tego tytułu należy określić, mając na względzie przepisy powyższej ustawy. Dla nabycia przez spadkobiercę praw do lokalu, pozostałego po spadkodawcy, nie jest niezbędne, by spadkobierca był obecny w lokalu w dacie zgonu spadkodawcy, a wystarczy, by stale zamieszkiwał z ostatnim w charakterze domownika. (OSN. I z 29/5 1929 C 2012/28 OSP. VIII 613).

26. Wnuczka lokatorki, która przebywa w jej mieszkaniu celem pielęgnowania jej w chorobie, chociażby mogła mieszkać w tej samej miejscowości u swych rodziców, nie wstępuje po śmierci lokatorki z samego prawa w umowę najmu. (OSN. z 20/6 1929, III Rw. 1439/29, OSP. IX 178).

27. Art. 12 ustawy o ochr. lok., wymieniając osoby, wstępujące w umowę najmu po śmierci lokatora, nie wyłącza z ich liczby nieletnich, którzy wobec tego korzystają z takich samych praw, jak i osoby pełnoletnie. (OSN. I z 21/8 1929 C 321/28).

28. Niema podstaw do pozbawienia dobrodziejstwa powyższego przepisu zamieszkałych razem z lokatorami osób, ozna-

czonych w tym przepisie dlatego tylko, że przyczyniły się do płacenia komornego; lecz działanie przepisu nie może być rozciągnięte na pomienione osoby, jeżeli nie zamieszkiwały wspólnie z lokatorem, tworząc jedno ognisko domowe, a jedynie podnajmowały określoną część lokalu. (OSN. I z 28/8 1929 C 161/29 GS. Nr. 9 z r. 1930).

29. Współlokatorzy zajmujący lokal na zasadzie art. 12 ust. o ochronie lokatorów, odpowiadają niepodzielnie za zobowiązania, wynikające z umowy najmu; uiszczenie przeto przez jednego z nich komornego nie wskazuje na zrzeczenie się przez pozostałych współlokatorów ich praw do najmu. (OSN. z 13/12 1929 C 998/29, OSP. 453/30).

30. Art. 12 nie może być interpretowany według ogólnych zasad spadkobrania na podstawie kodeksu, przepis bowiem powyższy ma na względzie zapewnienie dachu nad głową tym, którzy ze zmarłym lokatorem stale mieszkali, stanowiąc wspólne ognisko domowe. (OSN. I z 15/1 1930 C 1681/29).

31. Prawa najmu pomieszczeń zarobkowych przechodzą na wszystkich spadkobierców, a nietylko na pewne ich grupy, wymienione w ust. 1 art. 12 ustawy o ochr. lokatorów, niezależnie przytem od poprzedniego zamieszkiwania spadkobierców, w spornym lokalu zarobkowym, a jedynie pod warunkiem prowadzenia przez spadkobierców przedsiębiorstwa nadal w tym samym lokalu; jeżeli więc spadkobiercy nabyli prawa do lokalu na zasadzie art. 12 ust. 2 tejże ustawy, to usunięcie się ze spółki jednego z nich przy prowadzeniu nadal przedsiębiorstwa przez innego współspadkobiercę nie pozbawiło tego ostatniego praw przysługujących mu z art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. I z 27/2 1930, Rw. 1650/29 Gł. sąd. 1931, str. 59).

32. Wdowa nie ma prawa do żądania mieszkania od osoby, której jej mąż podarował dom. (OSN. III z 22/5 1930 Rw. 2291/29 PPA. 335/31).

33. Osoba, której przyznano spadek iure crediti, nie jest legitymowana do działania imieniem masy spadkowej w sporze, przeciwko tej masie wytoczonym. (OSN. III z 13/9 1930, Rw. 1701/30, OSP. 460/31).

34. Na mocy art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, wymienieni w tym przepisie krewni i powinowaci lokatora, którzy do chwili jego śmierci stale z nim zamieszkiwali, wstępują w umowę najmu o ile nie zrzekną się tego prawa wobec wypuszczającego w najem. (OSN. I z 24/9 1930 I C 923/30 PPA. 170/30).

35. Wstąpienie w umowę najmu następuje z samego prawa, bez konieczności dokonania czynu, w którym wyrażałoby się objęcie praw, jakie służyły do lokalu zmarłemu lokatorowi; przeciwnie dla stwierdzenia zrzeczenia się tych praw jest potrzebny właściwy czyn ze strony wyliczonych w tym przepisie krewnych lub powinowatych b. lokatora. (OSN. I z 24/11 1930 C 932/30 Gł. sąd. 1931, str. 371).

36. Masa spadkowa lokatora niema prawa do rewizji celem ochrony sublokatora, jeśli brak osób, któreby w myśl art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów mogły dziedziczyć mieszkanie. (OSN. z 26/11 1930 III, 1 Rw. 2166/30, Gł. A. z. 6 r. 1932).

37. Art. 12, ustęp 1 ustawy o ochronie lokatorów w stosunku do lokali mieszkalnych, wyraźnie pozbawił osoby, nie należące do wymienionych w art. 12 ust. 1 kategorji krewnych i powinowatych, zamieszkałych stale z lokatorem do jego śmierci, prawa wstąpienia w umowę najmu. (OSN. z 7/1 1931, I C 1655/30).

38. Lokator wstępujący w umowę najmu na zasadzie art. 12 ustawy o ochronie lokatorów, odpowiedzialny jest za wszelkie zobowiązania poprzednika wynikające z umowy najmu, a więc i za zaległość komornego. (OSN. III z 10/4 1931, Rw. 578/31, Gł. pr. z. 2—3, 1932).

39. 1) Krewni i powinowaci, wymienieni w ust. 1 art. 12 ust. o ochronie lokatorów, o ile nie posiadają innego mieszkania, wstępują w prawa do lokalu z mocy samego faktu wspólnego zamieszkiwania ze zmarłym lokatorem i ten fakt wyłącznie decyduje o prawie ich do lokalu, chociażby w myśl ogólnych przepisów kodeksu istnieli krewni, pozostający w bliższym stopniu ze zmarłym, ale mieszkający oddzielnie od niego.

2) Wobec przepisu ust. 1 art. 12 ustawy o ochr. lok., krewni zmarłego lokatora nie korzystają z tytułu, dziedziczenia z ochrony lokatorów i przeto do krewnych nieodpowiadających przewidzianym w tym artykule warunkom, ma zastosowanie w razie, gdy zmarły po wygaśnięciu umowy korzystał z dobrodziejstwa ustawy o ochronie lokatorów, art. 1736 K. C., uprawniający obie strony do wypowiedzenia najmu. (OSN. I z 18/6—11/12 1931 C. 1763/31 G. S. str. 280 r. 1932).

40. W przypadku następstwa pod tytułem szczególnym, jakie zachodzi między nabywcą nieruchomości a poprzednim jej właścicielem, uzyskane przez ostatniego w drodze postępowania sądowego prawo wyrugowania lokatora z nieruchomości przechodzi na nabywcę. (OSN. I z 10/12 1931 C 1751/31 G. S. str. 314 r. 1932).

41. W razie śmierci lokatora, wypowiedzenie najmu mieszkania musi być skierowane łącznie przeciwko wszystkim osobom, które z mocy art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów wstępują w miejsce lokatora w umowę najmu. (OSN. III z 20/4 1932 Rw. 295/32, OSP. z. 5 r. 1933 r.).

42. Kto dziedziczy lokal najęty na podstawie art. 12 ustawy o ochronie lokatorów, musi przejąć także odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania wynikające z umowy najmu, a więc i za zaległość komornego, oraz za skutki stąd wynikające.[1]) (OSN. z 21/4 1933 C. II Rw. 800/33, OSP. z. 6 r. 1933 r.).

---

[1]) Tak samo OSN. z 10/4 1931 Rw. 578/31.

2. Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadkobiercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą.

1. Do spadkobierców należy także osoba, której spadkodawca, prowadzący w lokalu najętym pensjonat, przedsiębiorstwo to zapisał. (OSN. I z 20/8 1925 Zb. urz. Nr. 100 r. 1925).

2. Przejście na spadkobierców lokatora praw najmu do pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych zarobkowych nie jest w tym przepisie uzależnione od faktycznego prowadzenia po śmierci lokatora przedsiębiorstwa przez wszystkich spadkobierców, ani też od poprzedniego zamieszkiwania spadkobierców w spornym lokalu. (OSN. I z 5/5 1926 C 200/25).

3. Jeżeli między spadkobiercami, uprawnionymi do korzystania z lokalu po zmarłym lokatorze, powstaną spory co do ustalenia części lokalu, które mają przypaść poszczególnym osobom, sąd rozstrzyga spór po zbadaniu potrzeby każdego z uprawnionych, sposobu poprzedniego korzystania z lokalu i t. p.; nie jest zaś obowiązany liczyć się z przepisami o wysokości udziałów przy spadkobraniu. (OSN. I z 28/10 i 12/12 1926 C 1479/25).

4. Skoro matka zmarłego lokatora zrzekła się spadku po nim, prowadzone przez nią na mocy osobiście uzyskanej koncesji przedsiębiorstwo sprzedaży wódek nie może być poczytywane za przedsiębiorstwo spadkodawcy, które prowadził hurtownię tytoniową, a wobec tego nie może ona korzystać z dobrodziejstwa art. 12. (OSN. I 131/27).

5. Celem prowadzenia przedsiębiorstwa innego (sprzedaż wódek) niż przedsiębiorstwo spadkobiercy (hurtownia tytoniu)

przejście praw najmu nie ma miejsca. (OSN. I z 17/11 1927 C 292/27, Zb. urz. Nr. 131 z r. 1927).

6. Dzieci nieślubne, prawnie nieuznane, nie mają prawa do lokalu po swym ojcu, chociażby w chwili śmierci z nim razem zamieszkiwały. Art. 12 nie mógł wzruszyć praw, nabytych za działania poprzednio obowiązującej ustawy. (OSN. I z 4/5 1928 C 48/28 OSP. VIII 54).

7. Spadkobiercy lokatora korzystają z ochrony według art. 12 ust. 2, jeżeli przedsiębiorstwo w tymże lokalu, chociażby z udziałem osób trzecich (spólników i t. p.) nadal prowadzą. (OSN. III z 1/8 1928 Rw. 833/28 OSP. VII 468).

8. Likwidację przedsiębiorstwa zarobkowego spadkodawcy nie można uważać za jego dalsze prowadzenie uzasadniające przejście praw najmu w myśl art. 12, ust. 2 o ochr. lok. Zatrzymanie pomieszczenia w celach likwidacji zależne jest od jej rozmiaru. (OSN. z 26/11 1928, III Rw. 1989/28, OSP. 9/29).

9. Prawa najmu pomieszczeń zarobkowych przechodzą na wszystkich spadkobierców, a nietylko na pewne ich grupy, wymienione w ust. 1, art. 12 ustawy o ochronie lokatorów, niezależnie przytem od poprzedniego zamieszkiwania spadkobierców w spornym lokalu zarobkowym, a jedynie pod warunkiem prowadzenia przez spadkobierców przedsiębiorstwa nadal w tym samym lokalu. Jeżeli więc spadkobiercy nabyli prawa do lokalu na zasadzie art. 12, ustęp 2 ustawy o ochronie lokat. to usunięcie się ze spółki jednego z nich przy prowadzeniu nadal przedsiębiorstwa przez innego spadkobiercę nie pozbawiło tego ostatniego praw przysługujących mu z art. 12, ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 27/2 1930, I C 1650/29).

10. Przeniesieniu praw najmu do pomieszczenia przemysłowego na spadkobierców nie przeszkadza fakt, że przedsiębiorstwo dawniejsze spadkodawcy uległo następnie ograniczeniu

co do zakresu działania wskutek orzeczenia władzy. (OSN. z 7/5 1930, III Rw. 486/30, RPE. 517/31).

11. Do lokalów służących lokatorowi na cele mieszkalne i zarobkowe według art. 12—2 nie można stosować wykładni rozszerzającej zakres działania ochrony w tym kierunku, by po śmierci lokatora ochrona lokatorska miała przysługiwać także spadkobiercom dalszym, lub takim, którzy w chwili śmierci lokatora stale w nim nie mieszkali. (OSN. III z 15/4 1931 1 Rw. 216/31, Zb. urz. 89/31).

Art. 13.

Obowiązki i prawa lokatora i wynajmującego, wypływające z niniejszej ustawy, stosują się odpowiednio do sublokatora i lokatora, o ile w ustawie tej wyraźnie inaczej nie postanowiono. Ponadto w razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Do spraw, wytoczonych przeciwko lokatorowi o eksmisję, winni być przypozwani sublokatorzy, pod rygorem bezskuteczności wyroku sądowego przeciwko tym ostatnim. W razie wygaśnięcia praw lokatora sąd lub urząd rozjemczy może orzec, że sublokator, który zajmuje część lokalu przynajmniej od trzech miesięcy, pozostawiony będzie nadal w używaniu zajętej przezeń części pomieszczenia na okres do sześciu miesięcy.

1. Osoby reprezentujące prawa lokatora nie mogą być oddzielnie od lokatora przez wynajmującego rugowane. (OSN. I z 6/3 1925 OSP. V 346).

2. W razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę sublokatora, ten ostatni wstępuje w prawa lokatora jeszcze zanim tenże opuścił mieszkanie. Okoliczność, że umowę zawarto jeszcze przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy, jest obojętna, jeżeli umowa była wykonywana np. przez popieranie egzekucji przeciw lokatorowi po dniu 1/6 1924. (OSN. z 1/9 1925 Rw. 1256/25 Gł. pr. 30/26).

3. Przepis o przypozwaniu podnajemcy nie ma zastosowania, jeśli osoba, która mieszkanie zajmuje, nie jest podnajemcą lokatora. (OSN. z 9/12 1925, III Rw. 2281/25, PPA. 44/26).

4. Prawa podnajemcy z art. 13 nie gasną ze śmiercią głównego najemcy. (OSN. z 23/3 1926 Rw. 300/26 PPA. 245/26).

5. Jeżeli najemca nie wniósł zarzutów, to podnajemca nie może tego uczynić za najemcę, bo nie może go zmuszać, aby pozostał dłużej w stosunku najmu, który najemca chce rozwiązać. Podnajemca może jednakże podnosić zarzuty sam, lecz tylko o tyle o ile one opierają się na prawach, nadanych mu w art. 13 ust. o ochr. lok. (OSN. z 27/4 1926, III Rw. 773/26).

6. Podnajemca może przeciw wypowiedzeniu skierowanemu przeciwko najemcy podnosić samodzielnie zarzuty tylko celem obrony praw, służących mu z art. 13 ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. III z 27/4 1926 Rw. 773/26, Gł. pr. 400/26).

7. Podnajemca może wnieść zarzuty także przeciw wypowiedzeniu, wniesionemu przez lokatora, przeciwko właścicielowi domu. (OSN. III z 31/8 1926 Rw. 650/26, PPA. 378/26).

8. Wypowiadający najem ma obowiązek podać w wypowiedzeniu ważną przyczynę wypowiedzenia tylko przeciwko najemcy głównemu, a nie także przeciwko podnajemcy. Podnajemca ma w sporze o wypowiedzenie przeciwko najemcy głównemu tylko stanowisko interwenjenta ubocznego. (OSN. III z 23/11 1926 Rw. 1571/25 PPA. 15/27).

9. W razie stwierdzenia ważnej przyczyny wypowiedzenia przeciw lokatorowi, sublokator, przypozwany do sporu w charakterze uczestnika sporu, ma prawo — jeżeli nie było zmowy między właścicielem a lokatorem na szkodę sublokatora — tylko do żądania odroczenia obowiązku opróżnienia lokalu podnajmowanego na czas do sześciu miesięcy; — musi jednak ustąpić jednocześnie z lokatorem, jeżeli nie uczynił wniosku o przyznanie mu odroczenia. (OSN. z 7/12 1926 Rw. 2163/26).

10. Przepis art. 13 o przypozwaniu podnajemcy odnosi się w brzmieniu dosłownem do przepisów upc. b. zaboru rosyjskiego. W województwach b. zaboru austrjackiego należy przez to rozumieć „zapozwanie". (OSN. III z 5/3 1927 Rw. 455/27 PPA. 183/27).

Patrz obecnie art. 80 kpc.

11. Podnajemca może przeciw wypowiedzeniu wnieść skutecznie zarzuty, choćby główny lokator zarzutów nie wniósł i może w sporze samoistnie się bronić. (OSN. III z 9/3 1927 Rw. 142/27, PPA. 183/27).

12. Prawomocne wypowiedzenie przeciw lokatorowi głównemu nie powoduje samo przez się rozwiązania stosunku podnajmu, jeżeli podnajem przyszedł do skutku za zgodą właściciela domu. W celu rozwiązania stosunku podnajmu trzeba w takim przypadku ważnej przyczyny wypowiedzenia przeciw podnajemcy. (OSN. III z 17/5 1927 Rw. 447/27).

13. Z faktu, że właściciel domu zgadza się na przyjęcie przez lokatora sublokatorów, nie można wyciągnąć wniosku, że między właścicielem domu a sublokatorem powstał bezpośredni stosunek najmu, a w razie wygaśnięcia praw lokatora może służyć sublokatorowi tylko prawo zajmowania lokalu podnajętego jeszcze przez sześć miesięcy. (OSN. III z 16/8 1927 Rw. 1622/27).

14. Spólnik kupca dobrowolnie opuszczającego lokal wzięty w najem, nie korzysta z ochrony lokatorów. (OSN. III z 27/9 1927 Rw. 1677/27 RPE. 1928).

15. Gdy spór przeniesiony został do drugiej instancji wyłącznie na skutek apelacji lokatora, sąd apelacyjny, nie ma obowiązku wzywania na rozprawę także sublokatora, który, będąc pozwanym, nie zaskarżył wyroku pierwszej instancji, orzekającego rozwiązanie najmu między właścicielem domu a lokatorem, oraz nakazującego eksmisję tego ostatniego wraz z sublokatorem. (OSN. I z 9/12 1927 C. 1354/27 Zb. urz. Nr. 175 z r. 1927).

16. Zezwolenie na wypuszczenie w najem części budynku oddanego w dzierżawę, udzielone dzierżawcy przez wydzierżawiającego, nie rodzi żadnego stosunku prawnego między wydzierżawiającym a najemcą dzierżawcy. Przypozwanie najemcy do sporu o eksmisję wytoczonego dzierżawcy jest więc zbędne. (OSN. III z 12/5 1928 Rw. 83/28 OSP. VIII 19).

17. Nakazane w art. 13 ustawy o ochr. lok. przypozwanie podnajemcy do sporu o wypowiedzenie najmu nie zmienia jego materjalnego stosunku prawnego, opartego na umowie z najemcą. Nie ma on zatem prawa bronienia dalszego trwania stosunku najmu wobec właściciela domu, jeżeli najemca nie wnosi zarzutów. Służy mu jednak w tym wypadku prawo wnoszenia zarzutów na podstawie osobistych stosunków z właścicielem, prawo wstąpienia w stosunek najmu w razie zmowy na jego szkodę, wreszcie prawo używania zajętej przezeń części mieszkania do 6 miesięcy. (OSN. III z 19/6 1928 Rw. 1391/28).

18. Sublokator, zarzucający zmowę między właścicielem domu, a lokatorem głównym, wykazać musi konkretne fakty i okoliczności, przekonywujące o istnieniu takiej zmowy. (OSN. z 6/2 1929, I C 1755/28, OSP. VIII 444).

19. Dla najemcy, któremu użytkowca część swego mieszkania służbowego odnajął nie jest owo mieszkanie służbowem.

Między temi osobami istnieje wyłącznie stosunek najmu, a nie podnajmu. (OSN. III z 23/4 1929 Rw. 984/29, PPA. 448/29).

20. Pomimo, że przypozwany sublokator jest uczestnikiem sporu § 20 p. c. (art. 70 k. p. c.) w samoistnej obronie stosunku najmu nie może wyjść poza materjalny stosunek prawny, łączący go z najemcą i poza prawa, przysługujące mu jako sublokatorowi z ustawy. (OSN. z 20/11 1929 Rw. 2409/29).

21. Odpowiedzialność kilku podnajemców zajmujących bezprawnie poszczególne części mieszkania za wyrządzoną temu właścicielowi szkodę nie jest solidarną. (OSN. III z 18/6 1930 1 Rw. 2642/29, PPA. 273/30).

22. W razie wyprowadzenia się głównego lokatora, właściciel domu może wystąpić z powództwem o eksmisję przeciw sublokatorom, pozostałym w mieszkaniu bez zapozywania do sprawy głównego lokatora, skoro ten główny lokator, wyprowadziwszy się do innego lokalu, sam usunął się, ze stosunku umowy najmu spornego lokalu, zatem praw powoda nie gwałci. (OSN. z 14/8 1930, I C. 820/30).

23. Sam fakt występowania kilku osób w charakterze najemców lokalu nie uzasadnia ich solidarnego obowiązku płacenia komornego. (OSN. III z 24/10 1930 1 Rw. 70/30 PPA. 10/31).

24. Okoliczność czy najemca główny używa przedmiotu najmu prawnie, czy też bez tytułu prawnego, nie wpływa na jego stosunek do podnajemcy, dopóki może on temu podnajemcy zapewnić używanie podnajętego przedmiotu. (OSN. III z 4/12 1930 Rw. 2111/30, OSP. 157/31).

25. Sublokator przypozwany w myśl przepisów art. 13 ustawy o ochronie lokatorów ma w sporze charakter strony, a nietylko charakter interwenjenta ubocznego. (OSN. III z 8/8 1931 Rw. 1678/31, OSP. 73/32).

26. Kto wprowadza się jako sublokator do lokalu po wniesieniu wypowiedzenia lub skargi o rozwiązaniu umowy najmu, wiedząc o tem, nie korzysta z ochrony ustawowej, jako działający w złej wierze. (OSN. III z 1/3 1932 Rw. 274/32 Gł. sąd. 1932, str. 708).

27. Orzeczenie Urzędu Rozjemczego o podstawowem komornem w sprawie między właścicielem domu i lokatorem nie wiąże sądu przy ustalaniu podstawowego komornego w sporze między tymże lokatorem i jego sublokatorem o komorne za ten lokal. (OSN. z 8/6 1933 I C. 2318/32 Gł. A. r. IX z. 1).

Rozdział IV.

URZĘDY ROZJEMCZE DO SPRAW NAJMU.

Art. 14.

1. Urzędy rozjemcze do 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. 15.

1. Przewodniczącego urzędu i jego zastępcę mianuje, ile możność, 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, względnie sublokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnej nieruchomości miejskiej. Lista członków powinna zawierać zawsze wystarczającą liczbę ławników z kół handlowo-przemysłowych oraz rzemieślniczych.

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 funduszów 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. 16.

Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i osoby, żyjące z płacy dziennej lub tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie prezes sądu okręgowego.

Art. 17.

1. Uchylający się od przyjęcia godności członka urzędu, mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, podlegają karze grzywny do wysokości stu złotych.

2. Członkowie urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, podlegają za każdym razem karze grzywny do trzydziestu złotych. W razie uwzględnienia późniejszego usprawiedliwienia nałożona grzywna może być uchylona lub zmniejszona. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

3. Orzeczenia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

Art. 18.

1. Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach trzech członków, w których skład wchodzą: przewodniczący lub jego zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów. Jeśli przedmiotem sporu jest pomieszczenie handlowe, przemysłowe, pracownia lub sklep, ławnikiem z koła lokatorów winna być, ile możność, osoba, należąca do kupców, przemysłowców albo rękodzielników, lub

przynajmniej ze stosunkami odpowiedniemi dobrze obeznana. W razie sporu między lokatorem a sublokatorem wchodzi w skład zespołu prócz przewodniczącego, względnie jego zastępcy, jeden ławnik lokator, a drugi sublokator.

2. Orzeczenie należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkiem uzasadnieniem i na żądanie doręczyć stronom.

3. Rozprawy urzędu są jawne. Jawność należy wykluczyć na zgodny wniosek stron, a na wniosek choćby jednej strony wówczas, gdy mają być rozpatrywane zdarzenia z życia rodzinnego.

4. Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

Art. 19.

1. Jeśli strona zwróciła się do urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy. Rozprawę należy przeprowadzić, ile możność w ciągu dni 8-miu od podania wniosku.

2. Wezwani obowiązani są stawić się osobiście albo wysłać do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień, przez urząd żądanych.

3. Urząd może przedsiębrać wszelkie dochodzenia do orzeczenia potrzebne, w szczególności: wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

4. Urząd nakłada grzywny do wysokości trzydziestu złotych za niestawiennictwo bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów. Od orzeczenia urzędu rozjemczego, nakładającego grzywny, służy w terminie 14-dniowym od dnia zawiadomienia odwołanie się do prezesa sądu okręgowego, którego decyzje są ostateczne. Ściąganie nałożonych grzywien należy do władz administracyjnych. Grzywny wpływają do kasy komunalnej.

5. Wszystkie władze i urzędy winny udzielać urzędowi rozjemczemu do spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 20.

1. Właściwy urząd rozjemczy do spraw najmu rozstrzyga na wniosek wynajmującego, lokatora lub sublokatora o tem, czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w tej ustawie ustalonym.

2. Jeżeli strony oświadczyły, iż poddają się orzeczeniu urzędu, orzeczenia 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 orzeczenia, nie oparte na nowych okolicznościach faktycznych, może urząd odrzucić bez rozprawy.

3. Wynajmującemu lokatorowi i sublokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już wniesione do sądu, poddać orzecznictwu urzędu rozjemczego, który ma postąpić według powyższych zasad. Spór o eksmisję może być poddany orzecznictwu urzędu rozjemczego jedynie wtedy, gdy obie strony oświadczą, że się na to zgadzają.

4. Jeżeli sprawa nie była poddana orzecznictwu urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą stron, mogą one w przeciągu 14 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia odwołać się do sądu okręgowego, jako instancji odwoławczej, którego wyrok nie ulega zaskarżeniu. Odwołanie należy wnieść w urzędzie rozjemczym. Winno ono zawierać uzasadnienie odwołania oraz oświadczenie, jakiej zmiany odwołujący się domaga. Przepisy ustaw procesowych o pisemnej odpowiedzi na odwołanie, o ograniczeniu przyczyn odwołania, o konieczności zastępstwa stron przez adwokatów, wreszcie przepisy §§ 518, 519 c. niemieckiej ustawy o procedurze cywilnej w sprawach spornych nie mają zastosowania. Sąd nie może przekazać sprawy urzędowi rozjemczemu do ponownego rozpatrzenia. *)

5. Orzeczenia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzecznictwu jego za zgodą

*) W brzmieniu ustawy z 27 marca 1926. (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185).

stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach po upływie terminu, wskazanego w ustępie 4. W razie potrzeby przymusowego wykonania orzeczenia strona zainteresowana przedstawi poświadczony wypis orzeczenia urzędu sądowi, który byłby właściwym do rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego (dozwolenia egzekucji).

1. Zgody na orzeczenie urzędu rozjemczego nie można upatrywać w fakcie wytoczenia przez stronę, pozwaną do urzędu o wysokość komornego akcji wzajemnej o eksmisję, jeżeli jednocześnie strony nie oświadczyły, iż orzeczeniu w kwestji eksmisji poddają się. (OSN. I z 27/11 1924 OSP. V, 4).

2. Jeżeli rozstrzygnienie urzędu rozjemczego zapadło w czasie mocy obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów z 18 grudnia 1920, ale doręczone zostało, po 1 czerwca 1924, to do środków prawnych od tego rozstrzygnienia należy stosować przepisy nowej ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 18/11 1925 R. 678/24 PPA. 243/25).

3. W myśl art. 20 ust. 4, w związku z ust. z 27 marca 1926 poz. 185 Dz. U. R. P. w sprawach podległych orzecznictwu urzędu rozjemczego, a poddanych jego rozpoznaniu nie za wzajemną zgodą stron, od orzeczenia urzędu, strony mogą odwołać się do sądu okręgowego, lecz wyroki sądu nie ulegają zaskarżeniu; przeto skarga kasacyjna na zapadły w tym przedmiocie wyrok sądu okręgowego nie ulega rozpoznaniu. (OSN. I z 15/9 1926 C 1213/25).

4. Do rozpatrzenia skargi o wznowienie w sprawie o ustalenie komornego, rozstrzygniętej w II instancji przez sąd odwoławczy w myśl art. 20 ust. 4, właściwy jest tenże sąd odwoławczy. (OSN. III z 16/11 1926, Gł. pr. 297/27).

5. Wyrazy: „wyrok nie ulega zaskarżeniu“ wykluczają zwykłe środki prawne, nie zaś skargi o wznowienie. Skarga o wznowienie przeciw wyrokowi sądu okręgowego jako odwoławczego w sprawie, w której urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzygał w pierwszej instancji, jest dopuszczalna. Do rozstrzygnięcia rekursu od uchwały sądu okręgowego, odrzucającej tę skargę, właściwy jest sąd najwyższy. (OSN. III z 27/4 1927 PPA. 374/27).

6. Ustalenie podstawowego komornego drogą umowy stron nie przeszkadza żądaniu przez którąkolwiek stronę ustalenia tegoż komornego przez sąd na przyszłość w drodze postępowania niespornego. (OSN. III. z 25/10 1927 Rw. 648/27 Gł. pr. 162/28).

7. Urząd rozjemczy może oznaczyć podstawowe komorne na kwotę wyższą, niż ją strony dobrowolnie ustaliły. (OSN. III z 16/7 1929 Rw. 1398/29, PPA. 45/30).

Art. 21.

Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy w myśl artykułów 5—9 podwyższenie komornego jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są odpowiednie lub nie, — natenczas sąd, jeżeli niema jeszcze w tym przedmiocie orzeczenia urzędu rozjemczego do spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu.

1. Sąd nie jest właściwy do obniżania podstawowego komornego, jeżeli w tej mierze istnieje wiążące orzeczenie Urzędu rozjemczego. (OSN. z 6/9 1927, III Rw. 574/27, PPA. 373/27).

2. Ustalenie komornego podstawowego drogą umowy stron nie przeszkadza żądaniu przez którąkolwiek ze stron ustalenia tegoż komornego w drodze postępowania sądowego. (OSN. z 25/10 1927, III Rw. 648/27).

3. Orzeczenie urzędu rozjemczego co do wysokości komornego podstawowego, zapadłe w czasie obowiązywania ustawy o ochr. lok. z 1920 r. nie wiąże od czasu wejścia w życie obecnej obowiązującej ustawy o ochr. lok., t. j. z 1924 r., jeżeli wysokość ustalonego komornego nie odpowiada przepisom art. 5 tej ostatniej ustawy, strony mogą więc żądać skontrolowania odpowiedniości komornego podstawowego przez Sąd. (OSN. III z 17/2 1932 1 Rw. 2712/31, Gł. sąd. 1932, str. 708).

Art. 22.

Postępowanie przed urzędami rozjemczemi do spraw najmu wolne jest od opłat 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 one być wyższe od właściwych opłat sądowych. Urząd Rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat, może również zarządzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej.

Rozdział V.

MORATORJUM MIESZKANIOWE DLA BEZROBOTNYCH I W PORZE ZIMOWEJ. *)

Art. 23. **)

W sprawach o eksmisję może sąd, względnie urząd rozjemczy, z urzędu lub na wniosek pozwanego, w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu do 6 miesięcy oraz odroczenie to w razie trwania powodów odroczenia przedłużyć na dalsze 6 miesięcy, jeżeli eksmisję orzeczono z przyczyny, przewidzianej w art. 11, ust. 2, lit. a. W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno lub dwupokojowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić wykonanie orzeczonej eksmisji na czas do sześciu miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego niezawisłych pozostaje bez pracy. Eksmisja z takich mieszkań nie będzie wykonywana:

---

*) W brzmieniu ustawy z 7 listopada 1931 (Dz. U. R. P. Nr. 105, poz. 808).

**) W brzmieniu ustawy z 27 marca 1926 (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185) i ustawy z 7 listopada 1931 (Dz. U. R. P. Nr. 105, poz. 808).

a) w okresie od 1 listopada do 31 marca, *) jeżeli ją orzeczono z przyczyny, przewidzianej w art. 11, ust. 2, lit. a;

b) na mocy decyzji sądu, jeżeli bezrobotny otrzymał pracę i opłaca prócz bieżącego komornego zaległe komorne w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego.

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 gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

1. Sąd Najwyższy nie jest właściwy do załatwienia wniosku o przedłużenie czasokresu eksmisyjnego na zasadzie art.

---

*) Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 marca 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 253) termin, ustalony na dzień 31 marca roku 1932, ustaliło na dzień 31 października 1932 r. Następnie ustawa z 25 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 174) termin ten ustaliła w roku 1933 na dzień 31 października 1933 r. i wkońcu Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 19 kwietnia 1934 r. (Dz. U. R. P. Nr. 32, poz. 287) o zmianie moratorjum mieszkaniowego dla bezrobotnych ustaliło termin ten w roku 1934 na dzień 31 października 1934 r.

23 ust. o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 r. (OSN. z 28/11 1924 OSP. IV, 71).

2. Moratorjum mieszkaniowe, przewidziane dla bezrobotnych w ustawie o ochronie lokatorów, nie może być stosowane do innych osób. (OSN. III z 7/1 1925 OSP. IV, 107).

3. Sześciomiesięczny termin odroczenia, wyprowadzenia się, przewidziany dla bezrobotnych, liczy się od dnia, w którym lokator według wypowiedzenia ma się wyprowadzić, nie zaś od daty późniejszego uprawomocnienia się wyroku, utrzymującego wypowiedzenie w mocy. (OSN. z 13/10 1925 R. 748/25, RPE. z r. 1926).

4. Przyznanie przewidzianych ulg dla bezrobotnych nie zależy od tego, czy osoba żądająca ich jest zarejestrowana jako bezrobotna. (OSN. III z 1/6 1926 R. 776/26 PPA. 73/27).

5. Art. 23 nie stosuje się do umów najmu, nie podpadających pod ochronę lokatorów. (OSN. I z 4/3 1927 C 2165/25, Zb. urz. Nr. 32 z r. 1927).

6. Odroczenie wykonania eksmisji na dalsze sześć miesięcy, przewidziane w ustawie z 27 marca 1926 poz. 185 DURP., nie odnosi się do terminu sześciomiesięcznego, przewidzianego w zdaniu drugiem ustępu pierwszego art. 23.

Odroczenie wykonania eksmisji o sześć miesięcy odnosi się także do terminu wyprowadzenia się, ustalonego ugodą sądową. (OSN. III z 27/9 1927 R. 756/27, Gł. pr. 460/27).

7. Postanowienia art. 23 ust. o ochr. lok. uprawniają do wniosku, że jeżeli wypowiedzenie nastąpiło z powodu niepłacenia czynszu, należy z urzędu uwzględnić i stwierdzić brak pracy lub nędzę wyjątkową nietylko wtedy, kiedy chodzi o odroczenie terminu eksmisji (art. 23), ale także już wtenczas, kiedy ma zapaść rozstrzygnięcie, czy eksmisji należy wogóle dozwolić (art. 11, l. 2 a). (OSN. z 8/11 1927, III Rw. 1621/27).

8. Art. 23, ust. 1, cz. 1, przewiduje dla pozwanego, zmuszonego do opuszczenia lokalu dwie ulgi: a) początkowe odroczenie eksmisji do 6 miesięcy, uwarunkowane tylko stosunkami gospodarczemi pozwanego i b) dalsze odroczenie również do 6 miesięcy dla zastosowania którego wymagane jest nadto, aby eksmisja wyrzeczona została z powodu zalegania z komornem (art. 11, ust. 2, lit. a); tekst ustawy nie zabrania, aby pierwsze odroczenie mogło być zastosowane przez same strony w układzie pojednawczym, kończącym spór, lecz o ile to nastąpiło, ulga ta winna być poczytywana za całkowicie wyczerpaną, sąd zaś może udzielić jedynie dalszego odroczenia, jeżeli stwierdzi, że zachodzą warunki ustawowe. (OSN. I 58/28).

9. W razie zawarcia układu polubownego między właścicielem domu a lokatorem, w którym to układzie termin eksmisji został dobrowolnie odroczony, sąd nie jest władny stosować ulgi z ustępu 1 część 1 art. 23. Może natomiast zastosować ulgę z ustępu 2 część 1 tego artykułu, jeżeli stwierdzi, że eksmisja wyrzeczona została z powodu zalegania z komornem. (OSN. I z 16/3 1928 C. 78/28 RPE. z r. 1928).

10. Wstrzymanie eksmisji nie ma miejsca, jeżeli zaległość czynszowa pochodzi z czasu, kiedy lokator miał jeszcze pracę. (OSN. III z 1/10 1929 R. 704/29).

11. Według ustawy z dnia 28 listopada 1928 r. (Dz. Ust. Nr. 100 poz. 894), wydanej w uzupełnieniu przepisu art. 23 ustawy o ochr. lokatorów z 11 kwietnia 1924 r., eksmisja nie ulega wykonaniu, jeżeli bezrobotny otrzymał pracę i spłaca prócz bieżącego komornego zaległe w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego; do niewykonania eksmisji nie wystarcza zatem chęć i możność płacenia, lecz faktycznie uiszczanie, przepisanych ustawą z dnia 28 listopada 1928 roku należności. (OSN. I z 9/1 1930 C 1537/29 Gł. sąd. 1930 str. 272).

12. Możność zawieszania w pewnych warunkach eksmisji ma na względzie lokatorów, korzystających z mieszkania na

podstawie umowy najmu, nie dotyczy zaś osób, które zajęły lokal samowolnie i ulegają wyrugowaniu w drodze powództwa o przywrócenie zakłóconego posiadania. (OSN. z 7/2 1930 C. 2002/29 RPE. z r. 1930).

13. Przepisy o moratorjum mieszkaniowem nie stosują się do mieszkań służbowych dozorców domów. (OSN. III. z 30/8 1930 1 Rw. 446/30, Zb. urz. 156/30).

14. Rozstrzyganie spraw dotyczących moratorjum mieszkaniowego o odroczeniu terminu opróżnienia przedmiotu najmu lub o wstrzymanie eksmisji, należy do postępowania egzekucyjnego, a nie do postępowania niespornego. (OSN. z 27/5 1931 R. 298/31).

15. Przepis art. 23 ustawy o ochronie lokatorów (moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych) ma zastosowanie także w razie przymusowej rumacji dozwolonej na podstawie ugody sądowej, o ile wypowiedzenie najmu nastąpiło z powodu niezapłacenia czynszu. (Postanowienie Sądu okręgowego we Lwowie z dnia 14/6 1933 V C. 988/33).

Art. 23 a).*)

1. Sąd lub Urząd Rozjemczy może na wniosek lokatora według własnego uznania i z uwzględnieniem położenia obu stron termin płatności zaległego komornego w całości lub części na czas określony odroczyć oraz rozłożyć na raty lokatorowi spłatę zaległego komornego, jeśli lokator dochody czerpie jedynie z pracy, a zarobek miesięczny lokatora, żyjącego samotnie, nie przekra-

*) Wprowadzony ustawą z 27 marca 1926 (Dz. U. R. P. Nr. 30 poz. 185).

cza złotych 80, a utrzymującego rodzinę złotych 120.

2. Odroczenie terminu zapłaty uchyla skutki zwłoki, wprowadzone w art. 11, ust. 2, lit. a).

3. Wniosek o odroczenie może być wniesiony przed terminem płatności i tylko odnośnie do komornego, którego czas płatności ma nadejść w trzech miesiącach od dnia złożenia wniosku.

1. Wniosek wpadkowy o odroczenie zapłaty komornego dopuszczalny jest także w sporach o wypowiedzenie najmu mieszkania i postawiony być może aż do zamknięcia rozprawy. (OSN. III z 21/2 1928 Rw. 4/28 PPA. 345/28).

2. Wedle art. 23a ustawy o ochronie lokatorów możność zawieszenia w pewnych warunkach eksmisji ma na względzie lokatorów, korzystających z mieszkania na podstawie umowy najmu, nie dotyczy zaś osób, które zajęły mieszkanie z innego tytułu. (OSN. III z 22/10 1930 1 Rw. 218/30, Zb. urz. 213/30).

3. Rozstrzyganie spraw dotyczących moratorjum mieszkaniowego o odroczeniu terminu opróżnienia przedmiotu najmu lub o wstrzymanie eksmisji, należy do postępowania egzekucyjnego, a nie do postępowania niespornego. (OSN. z 27/5 1931 Rw. 298/31, Gł. A. z. 5, 1932).

Art. 24. *)

Pozwany traci prawo do korzystania z moratorjum mieszkaniowego, jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez państwo-

*) W brzmieniu ustawy z 7 listopada 1931 (Dz. U. R. P. Nr. 105 poz. 808).

wy urząd pośrednictwa pracy na warunkach, w danej miejscowości ogólnie przyjętych, z wyjątkiem, jeśli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem lub lokautem. Praca winna być uważana za odpowiednią, o ile odpowiada kwalifikacjom pozwanego, nie jest niebezpieczna ani dla jego zdrowia, ani moralności, jeśli jest opłacana wystarczająco wedle przyjętych w danej miejscowości, okręgu lub zawodzie norm i nie spowoduje dla pozwanego poważnych przeszkód przy powrocie do jego pracy zawodowej.

Pozwany traci również prawo do korzystania z moratorjum mieszkaniowego, przewidzianego w art. 23, jeżeli w tej samej miejscowości posiada inne mieszkanie lub mu je dostarczono.

Rozdział VI.

POSTANOWIENIA PODATKOWE. *)

Art. 25.

1. W roku 1924 od właścicieli nieruchomości miejskich, jakoteż od właścicieli położonych w gminach wiejskich budynków o charakterze do-

*) Patrz obecnie ustawa o podatku od lokali z 2 sierpnia 1926 (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 550) zmieniona ustawą z 17 grudnia 1931 (Dz. U. R. P. Nr. 112, poz. 879).

chodowym lub zarobkowym, a nie związanych z produkcją rolną, będzie pobrany na rzecz Skarbu Państwa podatek w wysokości, nieprzekraczającej 20% płaconego przez lokatorów komornego z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8), względnie od wartości czynszowej pomieszczenia, nie oddanego w najem.

Podatek ten nie będzie pobrany:

a) od nieruchomości, z których roczny dochód nie przekracza 25 złotych; dochód ten dla nieruchomości, podpadających pod przepisy o ochronie lokatorów, będzie obliczony według norm art. 6 zgodnie ze stawkami, obowiązującemi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;

b) od nowowznoszonych budowli, podlegających przepisom ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88, poz. 786); *)

c) od nieruchomości lub ich części, podlegających podatkowi domowo-klasowemu.

2. Bliższe postanowienia w przedmiocie wymiaru podatku określone zostaną w drodze rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, wydanego na podstawie uchwały Rady Ministrów.

---

*) Patrz ustawa z 24 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173) o ulgach dla nowowznoszonych budowli — podana na str. 200.

1. Zarządzenie instancji odwoławczej, dotyczące sprostowania wymiaru podatku od nieruchomości (rozp. Prez. Rzp. z 17 czerwca 1924, poz. 523 Dz. Ust.) wydane na niekorzyść płatnika przy rozpatrywaniu jego odwołania przeciw wymiarowi, stanowi niedopuszczalną reformatio in peius. (ONTA. z 17/11 1930 L. Rej. 5017/28 OSP. 245/31).

2. Za podatek lokatorski odpowiada tylko majątek lokatora, któremu ten podatek wymierzono. (OSN. z 18/3 1933 Nr. 1 II Rw. 91/33, Gł. A. z. 5 r. 1933).

Rozdział VII.

POSTANOWIENIA KARNE.

Art. 26.

1. Kto celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym do spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obchodzi lub obejść usiłuje, do takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny—karany będzie grzywną w wysokości od trzech złotych do sześciuset złotych albo aresztem do 6 tygodni. Obie te kary można nałożyć równocześnie. Właściwe są sądy powiatowe (pokoju). *)

2. Żądanie i pobieranie komornego lub innych wynagrodzeń albo świadczeń oczywiście nadmiernych podlega ukaraniu według przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej.

*) Obecnie sądy grodzkie.

Rozdział VIII.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

Art. 27.

1. Od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy aż do 1 lipca 1928 r. żadne pomieszczenie mieszkalne nie może być przerabiane na biura, kantory, składy, teatry, kinematografy, pomieszczenia służące do gry, zabawy, lub pomieszczenia handlowo-przemysłowe, ani też na jeden z tych celów oddane w używanie.

2. Przepis ten nie dotyczy jednak pomieszczeń, wzamian za które właściciel domu dostarczy lokatorom równowartościowe co do obszaru i jakości, a odpowiadające ich potrzebom mieszkanie w nadbudowanej części tego samego domu. W tym wypadku lokator obowiązany jest opuścić zajmowane dotychczas mieszkanie i przenieść się na koszt właściciela domu do mieszkania w nadbudowanej części tegoż domu. Mieszkanie to podlega, póki go ten lokator nie opuści, postanowieniom niniejszej ustawy.

3. Osoby, przekraczające zawarty w ustępie 1 zakaz, ulegną karze w myśl art. 26, a nadto będą zmuszone drogą nakazu administracyjnego do przywrócenia przerobionemu lokalowi pierwot-

nego charakteru mieszkalnego. W razie niewykonania tego nakazu konieczne przeróbki dokonane będą przez władzę gminną na koszt winnego.

Art. 28.

1. Właściciel jest obowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku i wykonywać właściwe zarządzenia władzy policyjno-budowlanej.

2. W razie jakiejkolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możność używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.

3. Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

1. Jeśli przy najmie mieszkania i lokalu, stanowiących w myśl umowy nierozerwalną całość, lokal przy oddaniu znajduje się w stanie niezdatnym do użytku, lokator, bez wyznaczenia właścicielowi dodatkowego terminu do wykonania umowy, może natychmiast całą umowę najmu rozwiązać. (OSN. I z 9/9 1931, Rw. 1510/31, OSP. XI 15).

2. Zastrzeżenie w kontrakcie, że lokator ma ponieść koszta remontu na własny rachunek, nie pozbawia lokatora prawa żądania zwrotu tych kosztów od właściciela realności, jeśli bez dokonania tego remontu dane pomieszczenia nie nadawałyby się do umówionego użytku (§§ 538, 547 u. c. niem.). (OSN. III z 15/4 1932, 2 C 467/31).

Art. 29.

1. Celem dostarczania pomieszczeń lokatorom, usuwanym z budynków państwowych (litera h) ustępu 2 art. 11), oraz urzędnikom i funkcjonarjuszom państwowym, Państwo jest uprawnione do rozporządzenia pomieszczeniami, zajętemi przezeń w cudzych budynkach bądź z tytułu umowy najmu, bądź też na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 r. o obowiązku gmin miejskich dostarczenia pomieszczeń. W szczególności zarząd państwowy ma prawo bez zgody właściciela nieruchomości odstępować te pomieszczenia w całości lub częściami wyżej wymienionym osobom.

2. Właściciel nieruchomości może w przeciągu 14 dni po otrzymaniu zawiadomienia sprzeciwić się zmianie przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, jeżeli to poważnie szkodzi jego interesowi. O zasadności sprzeciwu rozstrzyga urząd rozjemczy do spraw najmu lub sąd. Sprzeciw nie wstrzymuje wykonania zarządzenia.

3. Między właścicielem nieruchomości a następcami prawnymi Skarbu Państwa powstaje bezpośredni stosunek najmu. Suma komornego, którą płacił Skarb Państwa, nie ulega wskutek podziału pomieszczeń zmniejszeniu.

1. Skarga o oddanie mieszkania zajętego na podstawie orzeczenia magistratu, wydanego po zgaśnięciu ustawy z 4 kwietnia 1922 poz. 264 Dz. U. R. P. o rekwizycji mieszkań, należy do drogi sądowej. (OSN. z 24/9 1924 R. 475/25 PPA. 14/25).

2. Wszelkie roszczenia ze stosunku opartego na rekwizycji lokalu na mocy dekretu z 8 lutego 1919 poz. 197 DURP., między innemi żądanie zwrotu lokalu, mają charakter publiczno-prawny, nie podlegają przeto orzecznictwu ogólnych sądów cywilnych. (OSN. I z 10/6 i 17/6 1925, Gł. pr. 62/28).

3. O ustaleniu podstawowego komornego i dodatków, o zezwoleniu lokatorowi na odstąpienie bezpłatne praw najmu, tudzież o sprzeciwie właściciela domu przeciwko odstąpieniu urzędnikowi przez skarb państwa lokalu, najętego w cudzym budynku, sąd rozstrzyga w postępowaniu niespornem, chyba, że pytania te wyłonią się w toku sporu sądowego jako pytania wstępne, w którym to przypadku sąd rozstrzyga o nich w postępowaniu spornem. (OSN. Plen. izby III z 27/5 1926 R. 113/26, Gł. pr. 61/28).

4. Sądy nie są powołane do rozstrzygania, czy orzeczenie rekwizycyjne, wydane przez władzę administracyjną na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 poz. 498 Dz. U. R. P., może być wykonane drogą egzekucji administracyjnej. (OSN. z 22/6 1926 Rw. 984/26 PS. 522/26).

5. Zajęcie pomieszczeń na rzecz Skarbu Państwa w myśl ustawy z 27 listopada 1919, prz. 498, DURP. stwarzało stosunek publiczno-prawny. Późniejsza ustawa z 4 kwietnia 1922, poz. 264, DURP. stanowi w art. 24, że lokale zajęte przez wszelkiego rodzaju urzędy, na podstawie ustawy poprzedniej pozostają nadal do rozporządzenia tychże urzędów. Użyty w art. 27 tejże ustawy zwrot, że osoby zajmujące lokale, na podstawie tejże ustawy, po ustaniu jej mocy obowiązującej (obowiązywała od 22 maja 1922 na przeciąg jednego roku), korzystać z nich mogą nadal na zasadach ustawy o ochronie lokatorów, odnosi się tak do osób fizycznych jak i urzędów. Prawo Skarbu Państwa do zajmowania mieszkania przemieniło się więc ze stosunku prawno-publicznego w stosunek prawno-prywatny, który może być

rozwiązany tylko w sposób przepisany dla najmu. (OSN. z 20/9 1927, III Rw. 1485/27 PPA. 350/28).

6. Opłata za mieszkanie zajęte na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 (Dz. U. R. P. poz. 498) jest rodzajem komornego. Jej wysokość należy oznaczyć według obowiązującej w danym czasie ustawy o ochronie lokatorów. (OSN. z 14/12 1927 III Rw. 1965/27).

7. Gminy obowiązane są wprawdzie do dostarczenia kierownikom publicznych szkół powszechnych mieszkania, jednak nie bezpłatnie. (OSN. III z 20/4 1928 Rw. 656/28 PPA. 270/28).

8. W sporze o zapłatę czynszu za mieszkanie, zajęte przymusowo na rzecz Państwa, a przez Państwo odstąpione w myśl art. 29 ustawy o ochronie lokatorów, pracownikowi państwowemu, zbyteczne jest badanie, czy odstąpienie to zaszkodziło poważnie interesowi właściciela domu. (OSN. III z 16/4 1929 R. 305/29 OSP. 354/30).

9. Skarb Państwa nie ma potrzeby wytaczania sprawy przed urząd rozjemczy lub sąd, choćby właściciel nieruchomości sprzeciwił się prywatnie zarządzonemu przez władzę państwową pozasądowemu odstąpieniu najmu na rzecz pracowników państwowych. Jeżeli właściciel nieruchomości nie wniósł sprzeciwu do urzędu rozjemczego lub sądu w okresie dni 14 od otrzymania zawiadomienia o takiem zarządzeniu, zarządzenie pozostaje w mocy i nie może być zaskarżone. (OSN. z 16/4 1929 III R 305/29, Gł. pr. 428/29).

10. Sprzeciw, o którym jest mowa w ustępie 2, artykułu 29, nie jest czem innem, jak wszczęciem sporu o prawo cywilne, który ulega rozpoznaniu w trybie przepisanym dla sporów ze stosunku najmu, nie jest więc odwołaniem od zarządzenia władzy administracyjnej. W miejscowościach, gdzie nie jest utworzony Urząd Rozjemczy dla spraw najmu, do rozstrzygnięcia tego sporu powołany jest Sąd właściwy ze względu na przed-

miot i wartość roszczenia jak również ze względu na uczestnictwo w sprawie Skarbu Państwa. (OSN. z 3/10 1929, I C 1035/29)

Art. 30.

Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa niniejszej ustawy, jeżeli w danem Państwie obcem obywatele polscy są pod tym względem postawieni na równi z obywatelami własnymi.

1. Lokator mieszkający od lat czterdziestu na obszarze, który należy obecnie do Rzeczypospolitej Polskiej, a nie będący obywatelem innego państwa, nie może być poczytany za cudzoziemca, choćby jego obywatelstwo polskie nie było wykazane. (OSN. z 26/11 1926 I C. 743/26, Zb. urz. Nr. 176 z r. 1926).

2. Art. 30 ust. o ochr. lok. nie wyróżnia z pośród kategorji cudzoziemców tych osób, które będąc pociągnięte we własnym kraju do odpowiedzialności za przestępstwa natury politycznej przybyły do Polski i korzystają w niej z prawa azylu (przytułku); do osób takich narówni z innymi cudzoziemcami stosuje się przepis art. 30, odpowiadający postanowieniom art. 95 Konstytucji o wzajemności międzynarodowej. (OSN. I z 4/2 1927 C 467/26 G. S. 529/27).

3. Osoba nie mająca określonej przynależności państwowej jest w rozumieniu rozp. Min. Spraw. Wewnętrznych z 7 czerwca 1930 poz. 320 DURP. cudzoziemcem i w zasadzie nie korzysta z ochrony lokatorów. (OSN. III z 13/4 1927 Rw. 405/27, Gł. pr. 340/27).

4. Emigranci polityczni rosyjscy i ukraińscy nie mogą być uważani za obywateli państwa sowieckiego. Emigranci ci korzystają z ochrony lokatorów. (OSN. z 14/7 1927 I C 1026/26, Zb. urz. Nr. 83 z r. 1927).

5. Żadne sprawy sądowe między obywatelami państwa polskiego a sowieckiego wynikłe ze stosunków z czasów przed

zawarciem traktatu ryskiego, nie podlegają właściwości sądów. W sporze o eksmisję z powodu braku tytułu za czas powstania stosunku prawnego winien być uznany czas zagarnięcia nieruchomości. (OSN. z 27/9 1927 I C 914/27 OSP. VII 62).

6. Dla stwierdzenia, iż obywatele polscy korzystają w państwie obcem z prawa ochrony lokatorów na równi z krajowcami, wystarczy powołanie się nawet na pojedyńczy wyrok sądów odnośnego państwa, o ile nie udowodniono istnienia późniejszych, odmiennych wyroków. (OSN. z 3/1 1928, I C 2026/28, OSP. VIII 323).

7. Ciężar dowodu, że pozwany jako obywatel rosyjski, korzysta z racji wzajemności międzynarodowej z przywilejów ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924, Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406, obarcza pozwanego. (OSN. z 16/5 1928 I C 795/27, OSP. VIII 186).

8. Cudzoziemiec, w którego państwie nie istnieje ochrona lokatorów, korzysta w Polsce z ochrony. (OSN. I 5/29).

9. Gdy nie można określić państwa, do którego lokator należy, nie znajduje zastosowania warunek wzajemności i lokator korzysta z ochrony lokatorów. (OSN. I 145/29).

10. W Szwecji nie ma prawa o ochronie lokatorów. Obywatele szweccy korzystają w Polsce z ochrony lokatorów na równi z obywatelami polskimi (OSN. I. z 3/1 1929 C 2104/28, Zb. urz. Nr. 5 z r. 1929).

11. Pogląd sądu okręgowego, że pojedyńczy wyrok sądu obcego nie może służyć za dowód, iż obywatele polscy korzystają z dobrodziejstwa francuskiej ustawy o ochronie lokatorów, nie znajduje oparcia w art. 30 ustawy o ochronie lokatorów, który nie zawiera żadnych wskazówek, w jaki sposób powinno być udowodnione istnienie wzajemności w ustawodawstwie mieszkaniowem. Wbrew mniemaniu sądu okręgowego, pojedyńczy wyrok prawomocny, stwierdzający, że w drugiem państwie obcem obywatele polscy korzystają co do najmu lokali z tych

samych uprawnień, co obywatele tego państwa, o ile nie udowodnione zostały późniejsze odmienne prawomocne wyroki, w zupełności wystarcza do zastosowania polskiej ustawy o ochronie lokatorów względem obywateli tegoż państwa. (OSN. I z 3/1 1929 C 2206/28 RPE. z r. 1929).

12. Obywatele Republik Sowieckich korzystają w Polsce z postanowień ustawy o ochr. lok. na równi z tutejszymi obywatelami. (OSN. III z 28/5 1929 Rw. 418/29 RPE. z r. 1930).

13. Warunek wzajemności, przewidziany w art. 30 nie ma zastosowania, gdy cudzoziemiec nie posiada określonej przynależności państwowej. (OSN. z 28/8, 1929 I C. 191/29 Zb. urz. Nr. 145 z r. 1929).

Art. 31.

Ustawa niniejsza nie obowiązuje w województwie śląskiem. *)

Art. 32.

Wykonanie ustawy niniejszej powierza się Ministrom: Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych. Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydawania i ogłaszania rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego do spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego urzędu, spokoju i powagi rozpraw.

Art. 33.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem pierwszym miesiąca, następującego po dniu jej ogłoszenia.

*) Patrz ustawa śląska podana na str. 155.

Od tego terminu będzie również dopuszczalne zastosowanie norm określonych w artykułach 5—9, do wszelkich nawet hipotecznie zabezpieczonych umów, zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, o ile strony nie zawrą innej umowy.

Równocześnie tracą moc: ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 4, poz. 19) oraz dekret Nr. 407 Naczelnego Dowództwa Wojsk Litwy Środkowej z dnia 15 listopada 1921 r. w przedmiocie ustalenia norm płacy za wynajmowane lokale (Dz. U. T. K. R. Nr. 3545).

1. Z dniem wygaśnięcia ustawy z 4 kwietnia 1922 poz. 264 Dz. U. R. P. ustała możność eksmisji na podstawie przepisów tej ustawy w drodze administracyjnej. (ONTA. z 6/2 1925 L. Rej. 1328/24 PPA. 348/25).

2. Ustawa o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924, poz. 406 Dz. U. R. P. nie wyłącza wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy, jeżeli one według ustaw poprzednio obowiązujących uzasadniały ważną przyczynę wypowiedzenia. (OSN. z 20/5 1925 OSP. IV 366).

3. W razie milczącego przedłużenia czasu najmu lokator nie ma prawa żądania utrzymania nadal w mocy wpisu hipotecznego o prawie najmu. Art. 33 ustawy o ochr. lok. nie przedłuża czasu trwania wpisu hipotecznego prawa najmu poza czas umówiony wbrew woli właściciela. (OSN. III z 1/8 1927 Rw. 1594/27).

4. Osoby fizyczne i prawne, które zajmowały mieszkanie na zasadzie ustawy z 27 listopada 1919 r., zatrzymały je nadal na zasadzie ustawy z 4 kwietnia 1922 r., p. 264, Dz. U. Po zga-

śnięciu tej ustawy uważać należy te osoby, zatrzymujące takie mieszkanie, za najmobiorców i stosuje się do nich ustawę o ochronie lokatorów. (OSN. z 20/9 1927, III Rw. 1485/27).

5. Przepis art. 12 ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924. Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406, nie mógł wzruszyć praw, nabytych za działania poprzednio obowiązującej ustawy. (OSN. z 4/5 1928, I C 48/28, OSP. VIII 54).

6. Postanowienia umów najmu z czasu przed 1/6 1924, że najemca bierze na siebie opłatę podatków, zostały art. 33/2 ustawy o ochr. lok. przekreślone, i nie mogą obecnie stanowić podstawy prawnej do żądania zwrotu tych podatków, jeżeli je właściciel domu zapłaci. (OSN. III z 18/12 1928 Rw. 2168/27/1 i z 9/10 1928 Rw. 1446/28 RPE. z r. 1929).

7. Gdy rozwiązanie stosunku umowy najmu z powodu śmierci spadkodawcy nastąpiło za panowania ustawy o ochronie lokatorów z 18 grudnia 1920 r., to prawa i obowiązki nabyte z tego tytułu należy określić, mając na względzie przepisy powyższej ustawy. (OSN. z 29/5 1929, I C 2048/28, OSP. VIII 613).

8. Biorący w najem nie może skutecznie sprzeciwić się wykreśleniu z ksiąg gruntowych prawa najmu lokalu, podlegającego ochronie lokatorów, zaintabulowanego na podstawie umowy najmu zawartej przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów. *) (OSN. III 1, z 27/10 1932 r. Rw. 1943/32 OSP. z. 1. 1933 r.).

---

*) Tak samo OSN. III z 1/8 1927 Rw. 1594/27 „patrz orzeczenie pod 3".

1.

Ustawa dla Śląska Górnego i Cieszyńskiego.

z dnia 16 grudnia 1926 r., w sprawie ochrony lokatorów.

(Dziennik Ustaw śląskich Nr. 29, poz. 54).

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 1. Do najmu budynków i do najmu ich części składowych stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, zawartych w ustawach cywilnych, obowiązujących na obszarze Województwa Śląskiego, niżej wymienione przepisy:

Art. 2. 1) Przepisom niniejszej ustawy nie podlegają:

a) budynki położone na obszarze stacyj i linji kolejowych, będące własnością Państwa lub prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego i przeznaczone na kolejowe cele służbowe, lub na pomieszczenie pracowników przedsiębiorstwa kolejowego, z wyjątkiem domów mieszkalnych dla pracowników kolejowych, wzniesionych w cieszyńskiej

części Województwa z funduszów emerytalnych (pensyjnego i prowizyjnego), jak również z wyjątkiem tych budynków kolejowych, względnie ich części, które zostały wynajęte przez zarząd kolejowy kooperatywom kolejowym;

b) budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorządowego i przeznaczone na cele wojskowe, w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne, ze względu na interes obrony Państwa;

c) mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego, z wyjątkiem atoli mieszkań, zajmowanych przez stróżów i zarządców domu tytułem wynagrodzenia za pełnienie ich obowiązków służbowych oraz mieszkań, zajmowanych w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych);

d) pomieszczenia w hotelach, gospodach i pensjonatach (pokojach umeblowanych), dziennie wynajmowane z wyjątkiem, jeżeli lokator zajmuje pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem w życie niniejszej ustawy; wyjątek ten dotyczy tylko eksmisji, nie zaś ceny, jaką najmujący pomieszczenie na zasadzie urzędowego cennika płacić powinien;

e) w letniskach i uzdrowiskach pomieszczenia, wynajmowane przez gości sezonowych;

f) pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe, jak: kinoteatry, kabarety, sale

tańców, gry i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest wprowadzone wyłącznie dla celów kulturalno-oświatowych;

g) pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany oraz inne instytucje kredytowe bez względu na ich charakter prywatno czy publiczno-prawny;

h) budynki na obszarze górnośląskiej części Województwa, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1918 r. i budynki na obszarze cieszyńskiej części Województwa, co do których udzielono zezwolenia na ich zajęcie po dniu 27 stycznia 1917 r.; nadto budynki lub ich części, które po terminach powyższych uległy zasadniczej przebudowie, gdy przez to przysporzono pomieszkań, jak niemniej części domów nad i dobudowane, o ile to również nastąpiło po terminach powyżej podanych.

Postanowienia te nie odnoszą się do domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1924 r.;

i) wszelkie ogrody, place, oraz co do wysokości czynszu ubikacje i budowle, wynajęte przez władze rządowe lub samorządowe.

2) Wynajmujący może żądać usunięcia lokatora z pomieszczeń określonych wyżej pod a), b), c), f), g), h) i i) jedynie z końcem kwartału kalendarzowego za poprzedniem conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem.

Rozdział II.

Wysokość komornego.

Art. 3. 1) Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie inaczej jednak, jak na piśmie i na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokoi włącznie. Komorne umówionem i płaconem być może tylko w walucie krajowej.

2) Jeśli umowa nie ma miejsca, lub opiewa na walutę obcą lub złotową w złocie, natenczas strony będzie obowiązywać:

a) przy mieszkaniach, komorne ustalone na podstawie art. 5 do 8 włącznie;

b) przy innych pomieszczeniach, komorne, którego wysokość na żądanie jednej ze stron ustali Urząd Rozjemczy dla spraw najmu.

3) Przy ustalaniu wysokości komornego w wypadku przewidzianym pod lit. b) poprzedniego ustępu, należy uwzględnić rodzaj, rozmiar, położenie pomieszczenia, kurs waluty obcej względnie złotowej w złocie w dniu zawarcia umowy, oraz inne okoliczności, wpływające na oznaczenie słusznego czynszu najmu.

W orzeczeniu podać należy termin, od którego ustalone komorne obowiązuje. W razie później-

szej istotnej zmiany stosunków, które były miarodajne do ustalenia komornego, wolno stronom żądać ponownego jego ustalenia.

Art. 4. Pomieszczeń pobocznych jak: przedpokoje, korytarze, werandy, łazienki, kuchnie, spiżarnie, alkowy i pokoje dla służby, nie zalicza się do liczby pokojów mieszkalnych.

Art. 5. 1) Podstawę do oznaczenia wysokości komornego stanowi komorne płacone w dniu 1 lipca 1914 r., (podstawowe komorne). Wysokość tego komornego winien udowodnić wynajmujący.

2) Jeżeli przedmiot najmu nie istniał, lub nie był wynajęty w dniu 1 lipca 1914 r., jeżeli nie można udowodnić wysokości ówczesnego komornego, lub jeżeli ono było ze względu na specjalne warunki danego stosunku najmu widocznie wygórowane, lub widocznie za niskie, wówczas Urząd Rozjemczy dla spraw najmu ustala podstawowe komorne podług ówczesnych cen przeciętnych. Komorne z mieszkań, zajmowanych w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych) przez pracowników, będących w stosunku służbowym do przedsiębiorcy jako posiadacza domu, nie może w żadnym wypadku przekraczać normy z 1 lipca 1914 r.

3) W razie uszczuplenia lub powiększenia, albo ulepszenia lub pogorszenia przedmiotu najmu w stosunku do stanu z dnia 1 lipca 1914 r. ulegnie

również podstawowe komorne odpowiedniej zmianie. Zmiana nastąpić może w braku odmiennej woli stron tylko odnośnie do czasu po wejściu wniosku o ustalenie.

Art. 6. 1) Wysokość komornego z wyjątkiem dobrowolnie zawartych umów nie może przekraczać oznaczonych poniżej stawek procentowych, które wynoszą od dnia 1 października 1926:

a) za mieszkania do dwóch pokoi włącznie 70% podstawowego komornego;

b) za mieszkania trzypokojowe 80% podstawowego komornego;

c) za mieszkania od czterech do pięciu pokoi włącznie 85% podstawowego komornego;

d) za mieszkania od sześciu do siedmiu pokoi włącznie 90% podstawowego komornego;

e) za mieszkania ponad siedem pokoi 100% podstawowego komornego.

2) Powyższe stawki za mieszkania w poprzednim ustępie wymienione, wzrastają od 1 października 1926 r. co kwartał o 5% tak długo, dopóki nie osięgną 100% komornego podstawowego.

3) Suma komornego obliczona w powyższy sposób w markach niemieckich lub koronach austrjacko-węgierskich będzie przeliczona na złote według następującego klucza:

100 marek niemieckich równa się 123 złotym.

100 koron austrjacko-węgierskich równa się 105 złotym.

4) Komorne wolno uiszczać w ratach miesięcznych i za pośrednictwem poczty na koszt lokatora.

Art. 7. Oprócz komornego przysługuje wynajmującemu pretensja na opłatę za dostarczenie wody w wysokości udziału, przypadającego na mieszkanie lokatora. Wynajmujący winien lokatorowi na żądanie podać podstawę tego obliczenia i okazać oryginalne rachunki.

Do uiszczenia innych opłat lokator nie jest zobowiązany.

Art. 8. 1) Wynagrodzenie za ogrzewanie i ciepłą wodę z własnych urządzeń centralnych, oznacza się osobno według rzeczywistych wydatków, przypadających na dane pomieszczenia w stosunku do ich pojemności.

2) Na 1 października może wynajmujący żądać zaliczki, nieprzekraczającej 50% domniemanych kosztów opalenia pieców centralnych, a na 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25%.

Ostateczne obliczenie winno nastąpić najpóźniej 1-go maja na zasadzie książek i dowodów, które wynajmujący ma przedłożyć lokatorowi na jego żądanie.

3) Wynagrodzenie za używanie dźwigów (wind) osobowych oznacza się osobno według rzeczywistych wydatków i pobiera się co kwartał od lokatorów korzystających z tego urządzenia.

Art. 9. 1) Za przedmiot najmu, który lokator w całości lub w części odnajmuje sublokatorowi bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które przekracza najwyżej o 30% komorne płacone przez lokatora za podnajęte pomieszczenia.

2) Za dostarczanie sublokatorowi urządzenia domowego, wolno oprócz komornego umówić osobne wynagrodzenie, które jednak nie może przekraczać rocznie 10% wartości dostarczonego urządzenia.

3) Udział sublokatora w opłatach dodatkowych (art. 7 i 8) nie może przekraczać kwoty przypadającej na zajmowane przez niego ubikacje według klucza stosowanego do wszystkich mieszkańców danego domu.

4) Lokatorowi wolno podnajmywać przedmiot najmu w części za zgodą wynajmującego. Również wolno mu pod tym samym warunkiem odstąpić drugiemu bezpłatnie swe prawa z najmu wypłacające [1]) w części lub całości. Brak zgody wynajmującego zastąpi zezwolenie Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu. Urząd Rozjemczy nie udzieli zezwolenia, gdy wynajmujący odmówił swej zgody z ważnych powodów.

Art. 10. 1) Nieważną jest umowa, jeżeli:

a) za oddanie w najem, odstąpienie praw z kon-

[1]) Błąd w Dzienniku Ustaw. Powinno być „wypływające“

traktu najmu lub za opuszczenie mieszkania przyrzeczono uprawnionemu do rozporządzania przedmiotem najmu lub osobie trzeciej świadczenia nie będące w bezpośrednim związku z obowiązkiem płacenia komornego;

b) oddanie w najem, odstąpienie praw z kontraktu najmu lub opuszczenie mieszkania uczyniono zawisłem od zakupienia przez lokatora urządzenia domowego lub wogóle pod tym samym warunkiem wymówiono dla siebie lub innej osoby świadczenia nie stojące w bezpośrednim związku z obowiązkiem płacenia komornego.

2) Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać z powrotem. Prawa tego nie można się zrzekać. Powództwo przedawnia się w 6-ciu miesiącach od dnia uskutecznionego świadczenia.

Rozdział III.

Ograniczenia prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu.

Art. 11. 1) Oprócz wypadków rozwiązywania najmu z winy lokatora przewidzianych w dzielnicowych ustawach cywilnych, wynajmujący może najem wypowiedzieć, jak również korzystać z postanowień kodeksu cywilnego o ustaniu najmu bez

wypowiedzenia wtedy tylko, gdy istnieją ku temu ważne przyczyny.

2) Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

a) jeżeli lokator mimo upomnienia zalega z zapłatą conajmniej 3-ch po sobie następujących miesięcy, chyba, że zaległość powstała z powodu braku pracy, lub wogóle nędzy wyjątkowej;

b) jeżeli lokator przez swe uporczywe lub rażące przekroczenia obowiązującego porządku domowego, przez umyślne niszczenie przedmiotu najmu albo przez swe bezwzględne nieprzyzwoite zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu lub porządek w domu poważnie zakłóca; z zachowaniem się lokatora stoi narówni zachowanie się osób, przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choć to było możliwem, zaradzić zaniedbał;

c) jeżeli lokator przedmiot najmu w części lub całości oddał w podnajem lub odstąpił swe prawa z najmu bez zezwolenia wymaganego po myśli art. 9 ustęp 4, lub też przedmiot najmu z urządzeniem lub bez niego oddał w podnajem za nadmiernie wysokiem wynagrodzeniem w stosunku do komornego, jakie sam płaci, albo swe prawa z kontraktu najmu płynące odstąpił za wynagrodzeniem;

d) jeżeli lokator posiada inne mieszkanie w tej samej miejscowości; wynajmujący nie może jed-

nak z tego prawa korzystać, skoro lokator drugie swe mieszkanie opuścił, lub gdy został chociażby nie prawomocnie zasądzony na opuszczenie tegoż;

e) jeżeli w celu umożliwienia budowy mieszkań koniecznem jest zniesienie lub przerobienie przedmiotu najmu, wynajmujący może wypowiedzieć najem w całości lub w części na 3 miesiące kalendarzowe naprzód; w razie opuszczenia części przedmiotu najmu następuje odpowiednie zmniejszenie komornego. Jeżeli przedmiot najmu, który ma być zniesionym lub przerobionym, stanowi dla lokatora mieszkanie lub jedyny jego lokal zarobkowy, wypowiedzenie nastąpić może jedynie za wskazaniem mu przez wynajmującego innego przedmiotu najmu, odpowiadającego jego potrzebom. Postanowienia te mają także wówczas zastosowanie, jeżeli wynajmujący rzeczy najętych, które przed wejściem w życie niniejszej ustawy były przeznaczone dla niego jako sklepy, pracownie, lub mieszkania dla pracowników jego przedsiębiorstwa, na ten sam cel lub dla rozszerzenia własnego przedsiębiorstwa zaraz potrzebuje. Postanowienia powyższe nie naruszają praw lokatora do żądania zwrotu szkody powstałej z powodu wcześniejszego rozwiązania zawartej między stronami umowy najmu;

f) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu,

dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się po poprzedniem ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniu, a lokatorzy winni przedmiot najmu opuścić po dostarczeniu im odpowiadającego ich potrzebom innego przedmiotu najmu i to na zasadach odpowiadających przepisom niniejszej ustawy i za zwrotem kosztów przesiedlenia oraz kosztów ulepszeń zaprowadzonych przez lokatora w wymówionym przedmiocie najmu; obowiązek dostarczenia innego mieszkania oraz zwrotu pomienionych kosztów nie istnieje jednak wobec osób, ani rodzin osób, które uzyskały najem mieszkania w związku lub na podstawie stosunku służbowego wobec Państwa względnie związku samorządowego, a których stosunek służbowy się skończył wskutek wydalenia ze służby z powodu wykroczeń służbowych, względnie wskutek dobrowolnego zrzeczenia się posady;

g) odnośnie do mieszkań stróżów i zarządców, oraz mieszkań w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych) najem ponadto rozwiązanym być może, jeżeli nastąpiło rozwiązanie stosunku służbowego z powodów uprawniających pracodawcę do jego rozwiązania bez zachowania czasokresu wypowiedzenia albo przed upływem oznaczonego czasu trwania stosunku służbowego, o ile przyczyny rozwiązania zachodzą po stronie pracobiorcy lub też o ile stosunek służbowy został rozwiązanym na mocy istniejących przepisów o wydaleniu

pracowników z obowiązkiem przyjęcia w ich miejsce nowych. Postanowienia te nie mają zastosowania wówczas, gdy przed objęciem stanowiska służbowego osoby powyższe zajmowały mieszkanie z tytułu najmu.

3) W razie sporu wynajmujący winien udowodnić, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązania najmu żądano na zasadzie litery a) ustęp 2, art. 11, a zaległość powstała z powodu sporu o wysokość komornego lub opłat dodatkowych, należy rozwiązania odmówić, gdy lokator, skoro sąd, lub Urząd Rozjemczy wyższą kwotę uzna za uzasadnioną, bezzwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi i w ciągu 7 dni zaległość uiści; przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli lokator nie uiści w czasie właściwym niespornej części komornego i opłat dodatkowych.

4) W cieszyńskiej części Województwa wypowiedzenie pozasądowe nie stanowi tytułu egzekucyjnego.

Art. 12. 1) W razie śmierci lokatora jego współmałżonek i rodzeństwo, którzy do chwili jego śmierci stale z nim mieszkali, wstępują w umowę najmu i odpowiadają niepodzielnie za wynikające stąd zobowiązania, o ile nie zrzekną się tego prawa wobec wynajmującego. Przepis ten nie ma zastosowania dla osób, które w chwili śmierci lokatora posiadają inne mieszkanie.

2) Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadkobiercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą.

Rozdział IV.

Urzędy rozjemcze dla spraw najmu.

Art. 13. 1) Urzędy rozjemcze dla spraw najmu będą utworzone w miejscowościach będących siedzibą Sądów Powiatowych. W innych gminach można je utworzyć na żądanie wyrażone uchwałą rady gminnej. Rozporządzenie wykonawcze oznaczy terytorjalny zakres działania każdego Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu.

2) Koszty połączone z utworzeniem i z działalnością tych urzędów ponosi gmina, w której urząd ma siedzibę. Inne gminy przyczyniają się do tych kosztów w stosunku do ilości spraw, o ile koszty te nie są pokryte dochodami tegoż urzędu.

Art. 14. 1) Przewodniczącego urzędu, jego zastępcę oraz resztę członków mianuje prezes Sądu Okręgowego z pośród kandydatów, przedstawionych mu przez reprezentację tej gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa członków urzędu musi

być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnych nieruchomości. Lista członków powinna zawierać zawsze wystarczającą liczbę ławników z kół rzemieślniczych i z pośród wolnych zawodów.

2) Przewodniczący, zastępcy i członkowie mają prawo do zwrotu wydatków, wyłożonych gotówką, oraz do wynagrodzenia, którego wysokość ustala rada gminna.

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

Art. 15. Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby chorowite lub starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i osoby, żyjące z płacy dziennej, lub tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie prezes Sądu Okręgowego.

Art. 16. 1) Uchylający się od przyjęcia godności członka urzędu, mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, podlegają karze grzywny do wysokości 100 złotych.

2) Członkowie urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przyby-

wają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, podlegają za każdym razem karze grzywny do 30 zł. W razie uwzględnienia późniejszego usprawiedliwienia nałożona grzywna może być uchylona lub zmniejszona. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

3) Orzeczenie kary w ustępie 1, wymienionej należy do prezesa Sądu Okręgowego, zaś orzeczenie kary w ustępie 2, do przewodniczącego Urzędu Rozjemczego. Ukaranemu przysługuje prawo wniesienia w 14-dniowym czasokresie od dnia jego doręczenia zażalenia do prezesa Sądu Okręgowego. Orzeczenia prezesa są ostateczne.

Art. 17. 1) Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach trzech członków, w których skład wchodzą: przewodniczący lub jego zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów.

2) Orzeczenie może być wydane dopiero wówczas, gdy strony miały możność wypowiedzenia się tak co do sprawy samej, jakoteż co do wyniku przeprowadzonych w danej sprawie dochodzeń. Orzeczenia należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkiem uzasadnieniem i z urzędu doręczyć stronom. Do doręczeń stosuje się odpowiednio przepisy §§ 208—213 niemieckiej ustawy o postępowaniu cywilnem względnie §§

87—89 austrjackiej ustawy o postępowaniu cywilnem. Orzeczenie Urzędu Rozjemczego musi zawierać: a) nazwiska członków Urzędu Rozjemczego, b) dokładne oznaczenie stron, ich ustawowych zastępców i pełnomocników w sprawie (imię i nazwisko stron i zawód, miejsce zamieszkania i stanowisko w sporze), c) orzeczenie w rzeczy samej i w sprawie kosztów, d) krótkie przedstawienie stanu rzeczy i uzasadnienie.

3) Rozprawy urzędu są jawne. Jawność należy wykluczyć na zgodny wniosek stron, a na wniosek choćby jednej strony wówczas, gdy mają być rozpatrywane zdarzenia z życia rodzinnego oraz tajemnice zawodowe.

4) Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

Art. 18. 1) Jeśli strona zwróciła się do urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy oraz wydania orzeczenia. Rozprawę należy przeprowadzić ile możności, w ciągu dni 8 od podania wniosku.

2) Wezwani obowiązani są stawić się osobiście, albo wysłać do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień przez urząd żądanych.

3) Urząd może przedsiębrać wszelkie dochodzenia do orzeczenia potrzebne, w szczególności wzywać i przesłuchiwać, i to bez przysięgi i pod przy-

sięgą, osoby, które wyjaśnień udzielić mogą, jak również zarządzić osobiste stawienie się stron.

4) Urząd nakłada grzywny do wysokości 30 zł. na osoby, do udzielenia wyjaśnień wezwane, za nieusprawiedliwione ich niestawiennictwo lub za odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów. Na strony spór wiodące nie może być grzywna z tego powodu nałożoną.

Taką samą grzywnę nakłada urząd na osoby, zachowujące się niewłaściwie podczas rozprawy. Od orzeczenia Urzędu Rozjemczego, nakładającego grzywnę za niestawiennictwo lub odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów służy w 14-dniowym czasokresie od dnia jego doręczenia zażalenie do prezesa Sądu Okręgowego, którego orzeczenie jest ostatecznem. Ściąganie nałożonych grzywien należy do władz administracyjnych. Grzywny wpływają do kasy komunalnej na pokrycie kosztów Urzędu Rozjemczego.

5) Wszystkie władze i urzędy powinny udzielać Urzędowi Rozjemczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 19. 1) Właściwy Urząd Rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga wyłącznie spory, wyłaniające się ze stosunku najmu, o ile one dotyczą spraw unormowanych przepisami niniejszej ustawy; wszakże spory o rozwiązanie stosunku najmu, o wypowiedzenie najmu lub eksmisje, o oddanie i używanie rzeczy najętej oraz o zapłatę czynszu

najmu tylko wówczas, gdy obydwie strony oświadczą na piśmie lub do protokółu, że orzeczeństwu urzędu się poddają.

2) Prócz wypadków w ustawie niniejszej przewidzianych przysługuje stronom przeciwko orzeczeniom Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu odwołanie do Sądu Okręgowego, którego wyrok jest ostatecznym. Czasokres do wniesienia odwołania wynosi 14 dni, jest czasokresem koniecznym i biegnie od dnia doręczenia orzeczenia.

3) Prawomocne orzeczenia Urzędu Rozjemczego stanowią tytuł egzekucyjny (§ 794 niemieckiej procedury cywilnej i § 1 austrjackiej ordynacji egzekucyjnej).

4) Wykonanie orzeczeń Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu w sprawach, przewidzianych w ustępie 1, zdanie drugie, tegoż artykułu, należy do organów sądowych; w innych wypadkach do urzędów gminnych, w razie potrzeby przy pomocy organów policji.

Art. 20. Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy w myśl artykułów 5—9, podwyższenie komornego jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są odpowiednie lub nie, natenczas sąd, jeżeli nie ma jeszcze w tym przedmiocie orzeczenia Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu.

Art. 21. 1) Strona interesowana ponosi koszty postępowania tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu z wnioskiem o rozpoznanie sprawy, oraz od wydanych przez Urząd Rozjemczy dokumentów. Wysokość tych opłat określi gmina z tem zastrzeżeniem, że nie mogą być one wyższe od właściwych opłat sądowych. Urząd Rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat. Przepisy ustaw o postępowaniu cywilnem, dotyczące obowiązku zwrotu kosztów postępowania i opłat przez stronę przegrywającą, stronie wygrywającej spór, mają również zastosowanie w postępowaniu przed Urzędami Rozjemczemi.

2) Skarb Państwa i Skarb Śląski zwolnione są od ponoszenia opłat na rzecz gmin, pobieranych w postępowaniu przed Urzędami Rozjemczemi.

Rozdział V.

Moratorjum mieszkaniowe.

Art. 22. 1) W sprawach o eksmisję może sąd, względnie Urząd Rozjemczy z urzędu lub na wniosek pozwanego w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu na sześć miesięcy.

2) W sprawach o eksmisję z mieszkań 1 lub 2-pokojowych może sąd z urzędu lub na wniosek

pozwanego zawiesić wykonanie orzeczonej eksmisji oraz odroczyć na przeciąg sześciu miesięcy wykonanie orzeczonej eksmisji, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego niezawisłych pozostaje bez pracy.

3) W tym celu sąd, względnie Urząd Rozjemczy ma prawo zbierać dowody z urzędu. Brak pracy dla pozwanego można stwierdzić przez odpowiednie zaświadczenie właściwego Urzędu Pośrednictwa Pracy.

4) Sąd lub Urząd Rozjemczy, udzielając zwłoki, jednocześnie zawiadomi o tem właściwy Urząd Pośrednictwa Pracy, tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

Art. 23. Pozwany (art. 22, ust. 2) traci prawo do korzystania z moratorjum mieszkaniowego, jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez właściwy Urząd Pośrednictwa Pracy na warunkach w danej miejscowości ogólnie przyjętych z wyjątkiem, jeśli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem, lub lokautem. Praca winna być uważana za odpowiednią, o ile odpowiada kwalifikacjom pozwanego, nie jest niebezpieczną, ani dla jego zdrowia, ani moralności, jeśli jest opłacana wystarczająco wedle przyjętych w danej miejscowości okręgu, lub zawodzie norm i nie spowoduje dla pozwanego poważnych przeszkód przy powrocie do jego pracy zawodowej.

Rozdział VI.

Postanowienia karne.

Art. 24. 1) Karze więzienia od trzech dni do sześciu miesięcy i grzywnie do 6.000 zł. lub jednej z tych kar ulega, kto za oddanie w najem, odstąpienie praw z kontraktu najmu, lub za opuszczenie rzeczy najętej, przyjmuje świadczenia, nie będące w związku z obowiązkiem płacenia komornego, jakoteż i ten, kto oddanie w najem, opuszczenie rzeczy najętej albo odstąpienie praw z umowy najmu czyni zawisłem od takiego świadczenia lub od zakupienia urządzenia mieszkalnego.

W cieszyńskiej części Województwa Śląskiego zamiast więzienia orzeka się ścisły areszt.

2) Tej samej karze podlega:

a) kto żąda i pobiera komorne, lub inne świadczenia z tytułu najmu, oczywiście nadmierne;

b) kto przekracza zakazy, zawarte w ustępie pierwszym art. 23 ustawy.

3) Do orzekania o przestępstwach w ustępie 1 i 2 właściwe są Sądy Powiatowe (ławnicze, pokoju).

Rozdział VII.

Postanowienia o dostarczaniu mieszkań.

Art. 25. 1) Bez poprzedniego zezwolenia urzędu gminnego nie wolno:

a) budynków mieszkalnych burzyć lub rozbierać w całości lub w części;

b) kilku mieszkań połączyć w jedno;

c) ubikacyj, które od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy służyły lub były używane za mieszkania, przeznaczać na inne cele, jak n. p. na fabryki, warsztaty, ubikacje służbowe, sklepy i cele przemysłowe.

2) Oprócz wypadków, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej, urząd gminny może udzielić zezwolenia na zburzenie, połączenie lub na przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele tylko wtedy, gdy w zamian za ubikacje, które mają być zburzone lub zużyte na cele wymienione wyżej pod b) i c), dostarczoną zostanie odpowiednia ilość ubikacyj, które celom mieszkalnym nie służyły lub które nie podlegają niniejszej ustawie.

3) Osoby, przekraczające wymienione w ustępie 1 niniejszego artykułu zakazy, mogą być niezależnie od kar po myśli art. 24, ustęp 2, lit. b), zobowiązane do przywrócenia przerobionego lokalu do pierwotnego stanu mieszkalnego. W razie niewykonania tego zarządzenia urzędu gminnego, konieczne przeróbki dokonane będą przez władzę gminną na koszt obowiązanego.

Art. 26. 1) Właściciel domu ma prawo wyboru lokatora na opróżnione mieszkanie, musi jednak uzyskać zatwierdzenie tegoż wyboru przez Urząd

gminny. Urząd gminny może odmówić zatwierdzenia, jeśli lokator nie jest z daną gminą związany, lub jeśli uwzględnić należy urzędników lub rodziny z większą ilością dzieci.

2) Lokator, który bez zatwierdzenia przez Urząd gminny zajął mieszkanie, może być przez Urząd ten eksmitowany.

Art. 27. 1) Prawo rozporządzenia mieszkaniami w domach prywatnych, opróżnionych przez funkcjonarjuszów państwowych, służy urzędowi gminnemu, o ile dane mieszkanie było zajęte przez funkcjonarjusza państwowego w dniu 1 lipca 1926 r.

2) Mieszkanie takie wolno urzędowi gminnemu przydzielić tylko funkcjonarjuszom państwowym, wskazanym przez władzę przełożoną funkcjonarjusza, opuszczającego mieszkanie.

3) O przydzieleniu mieszkania należy zawiadomić właściciela domu lub jego pełnomocnika. Przeciwko przydziałowi można wnieść przedstawienie z podaniem powodów w przeciągu 3 dni, od dnia doręczenia zawiadomienia, do Urzędu Rozjemczego, który orzeka ostatecznie.

4) Właściciel domu lub jego pełnomocnik obowiązany jest zgłosić właściwemu urzędowi gminnemu opróżnienie takiego mieszkania w przeciągu 3 dni od dnia opróżnienia.

5) Właścicielowi domu należy na jego żądanie przydzielić takie mieszkanie w jego własnym do-

mu, jeżeli odda równowartościowe mieszkanie w tej samej miejscowości do dyspozycji władz, wskazanych w punkcie 2.

6) Prawomocny przydział uprawnia funkcjonarjusza, na którego on opiewa, do objęcia przydzielonego mu mieszkania. Ważna umowa najmu odnośnie do powyższych mieszkań (art. 3 ust. 1) może być zawartą jedynie wtedy, jeżeli je prawomocnie przydzielono.

7) Urząd gminny ma prawo usuwania osób, które zajęły te mieszkania bez przydziału urzędu gminnego, na ich koszt i bez dostarczenia innego mieszkania. Usunięcie to nastąpić może dopiero po ostatecznem orzeczeniu Urzędu Rozjemczego, stwierdzającego bezprawne zajęcie mieszkania.

8) O ile urząd gminny do dni 14 od dnia zgłoszenia opróżnionego mieszkania nie zawiadomi właściciela domu lub jego pełnomocnika o dokonanym przydziale, wówczas właściciel ma prawo swobodnego rozporządzenia takowym.

Rozdział VIII.

Postanowienia końcowe.

Art. 28. 1) Właściciel jest obowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku i wykonywać właściwe zarządzenia władzy policyjno-budowlanej.

2) W razie jakiejkolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możność używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.

3) Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

Art. 29. Eksmisyjne wyroki mogą być dopiero wówczas wykonane, gdy komornikowi sądowemu (organowi wykonawczemu) zostanie przedłożone oświadczenie właściwego urzędu gminnego, iż pozwanemu (egzekutowi) zostało oddane przez tenże urząd do objęcia mieszkanie z konieczności.

Art. 30. Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa niniejszej ustawy, jeżeli w danem państwie obcem obywatele polscy są pod tym względem postawieni narówni z obywatelami własnymi.

Art. 31. Moc obowiązującą istniejących przepisów co do pobierania przez urzędy gminne opłat z tytułu wykonywania policji budowlanej odnośnie do budynków podlegających ustawie o ochronie lokatorów, przeznaczonych na cele mieszkalne, zawiesza się.

Art. 32. 1) Do sporów, zawisłych w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosowane będą dotychczasowe przepisy; wszelakie spory o rozwiązaniu stosunku najmu, o wypowiedzeniu lub

o eksmisji, o ile co do nich nie zapadło jeszcze orzeczenie prawomocne, oceniane będą wedle przepisów niniejszej ustawy.

2) Prawomocny przydział mieszkania, który bez zawinionej zwłoki ze strony uprawnionego nie został przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zrealizowanym, nadaje dotyczącej osobie prawo do objęcia w posiadanie (używanie) przydzielonego jej mieszkania.

Art. 33. 1) Do sporów, które zawisły w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostaną właściwemi aż do ich ukończenia te władze orzekające, przed któremi je wytoczono; spory atoli o rozwiązaniu stosunku najmu, o wypowiedzeniu lub o eksmisję, co do których dotąd nie zapadło orzeczenie przed Sądem Rozjemczym dla spraw najmu, przekazane zostaną na żądanie którejkolwiek strony właściwemu sądowi do rozstrzygnięcia, o ile poprzednio strony nie poddały się wyraźnie orzecznictwu Urzędu Rozjemczego.

2) Wydane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy prawomocne orzeczenia Urzędu Rozjemczego, lub ugody przed nim zawarte, wykonane zostaną wedle przepisów tejże ustawy.

Art. 34. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1927 r. Równocześnie tracą moc obowiązującą:

1) Obwieszczenia kanclerza Rzeszy Niemiec-

kiej z dnia 23 września 1918 r. w przedmiocie ochrony lokatorów i w przedmiocie zapobieżenia brakowi mieszkań (Zb. Niem. P. U. str. 1139 i 1143) wraz ze zmianami, wynikającemi z rozporządzenia Ministerstwa Rzeszy Niemieckiej z dnia 22 czerwca 1919 r. w przedmiocie ochrony lokatorów (Zb. Niem. P. U. str. 591) oraz niemieckiej państwowej ustawy z dnia 11 maja 1920 r. w przedmiocie zapobieżenia brakowi mieszkań (Zb. Niem. P. U. str. 949).

2) Ustawa z 27 listopada 1919 r. o obowiązku zarządów gmin dostarczania pomieszczeń (Dz. U. R. P. Nr. 92 z roku 1919, poz. 498), ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 4, poz. 14) i obwieszczenie Tymczasowej Komisji Rządzącej Śląska Cieszyńskiego z dnia 12 lutego 1921 r. L. II 752/16 (Dz. T. K. Rz. Śl. Ciesz. Nr. 13, poz. 310) w sprawie ustawy o ochronie lokatorów.

3) Ustawa z 19 grudnia 1922 r. w przedmiocie ustanowienia komisarzy dla spraw mieszkaniowych (Dz. U. Śl. Nr. 39, poz. 143).

4) Nowela z dnia 29 marca 1926 r. do ustawy z dnia 29 grudnia 1925 r. w przedmiocie ustalenia czynszów od lokali na terenie Województwa Śląskiego (Dz. Ust. Śl. Nr. 8, poz. 13).

5) Ustawa z dnia 6 lipca 1926 r. (Dz. Ust. Śl. Nr. 17, poz. 31).

6) Ustawa z dnia 18 grudnia 1924 r. (Dz. Ust. Śl. Nr. 28, poz. 107) w sprawie ochrony lokatorów.

7) Przepisy innych ustaw, obwieszczeń i rozporządzeń w tym samym przedmiocie wydanych, a sprzeczne z niniejszą ustawą.

Art. 35. Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Wojewodzie.

2.

Rozporządzenie
Prezydenta Rzeczypospolitej
z dnia 27 października 1933 r.
(Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 598).

KODEKS ZOBOWIĄZAŃ.

Art. XLII. Przepisów wprowadzających.

Przepisy kodeksu zobowiązań stosuje się do istniejących już zobowiązań:
1) z umów najmu, dzierżawy i o pracę po upływie roku od wejścia w życie kodeksu.

Dział I.
Najem.

Rozdział I.
Przepisy ogólne.

Art. 370. § 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się dać najemcy używanie rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony za zapłatą umówionego czynszu.
§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Art. 371. Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia, zawarta na czas oznaczony, dłuższy niż rok, powinna być pismem stwierdzona. To sa-

mo obowiązuje co do umów, zawartych na czas życia wynajmującego lub najemcy.

Art. 372. § 1. Najem nieruchomości, zawarty na czas dłuższy niż lat dwadzieścia pięć, i najem pomieszczenia, zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć, uważa się po upływie tych terminów za zawarty na czas nieoznaczony.

§ 2. Jeżeli czynsz w całości lub części jest oznaczony w pracy osobistej na rzecz wynajmującego, najem, zawarty na czas dłuższy niż lat pięć, uważa się po upływie lat pięciu za zawarty na czas nieoznaczony.

Rozdział II.

Obowiązki wynajmującego.

Art. 373. § 1. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w terminie umówionym w stanie do umówionego użytku zdatnym i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

§ 2. Drobne naprawy i wydatki, połączone ze zwykłem używaniem rzeczy, obciążają najemcę.

§ 3. Wynajmujący nie jest obowiązany do odbudowy rzeczy najętej, zniszczonej wskutek wypadku.

Art. 374. Gdyby przy wydaniu rzeczy najętej okazała się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, albo gdyby taka potrzeba powstała

w czasie trwania najmu, a wynajmujący, mimo otrzymania zawiadomienia, nie uskutecznił tych napraw w czasie odpowiednim, najemca może je uskutecznić na koszt wynajmującego.

Art. 375. § 1. Gdy w czasie wydania rzecz najęta ma wady, sprzeciwiające się umowie albo utrudniające jej używanie lub zmniejszające użyteczność, albo gdy takie wady powstaną później wskutek okoliczności, za które najemca nie odpowiada, wolny on jest przez czas trwania wady od obowiązku płacenia odpowiedniej części czynszu.

§ 2. Gdyby mimo istnienia wady czynsz został w całości zapłacony, najemca może żądać zwrotu w odpowiednim stosunku.

§ 3. Roszczenia o zwrot czynszu, zapłaconego mimo istnienia wady, nie można dochodzić sądownie po upływie sześciu miesięcy od chwili zapłaty, a gdyby zapłata nastąpiła przed okazaniem się wady, od chwili okazania się wady.

Art. 376. § 1. Gdy rzecz najęta ma wady, które czynią przewidziany w umowie użytek niemożliwym, najemca może odstąpić od umowy, jeżeli wady te istniały już przy wydaniu, a gdy powstały później, jeżeli wynajmujący nie usunął ich w odpowiednim czasie, mimo że został o nich zawiadomiony, albo jeżeli usunąć się nie dadzą.

§ 2. Jeżeli wady najętego pomieszczenia są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub

jego domowników, może on odstąpić od umowy, chociażby zgóry zrzekł się tego prawa.

Art. 377. Przepisy dwóch artykułów poprzedzających stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy ze względu na prawa osoby trzeciej rzecz najęta zostanie odebrana w całości lub w części, jak również w przypadku, gdy ze względu na te prawa najemca dozna przeszkody w używaniu rzeczy, określonem w umowie.

Art. 378. § 1. Gdy osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy praw do rzeczy najętej, któreby mu mogły przeszkodzić w wykonywaniu uprawnień, wynikających z umowy najmu, powinien on niezwłocznie zawiadomić o tem wynajmującego.

§ 2. Gdy najemca zaniecha tego zawiadomienia, odpowiada względem wynajmującego za wynikłą stąd szkodę.

Art. 379. W przypadku, gdy najemca dozna przeszkody w używaniu rzeczy najętej wskutek samowolnych czynów osób trzecich, nie roszczących sobie żadnego prawa do tej rzeczy, może on, nawet nie zawiadamiając wynajmującego, wystąpić w imieniu własnem przeciwko tym osobom nietylko o odszkodowanie, lecz również o ochronę zakłóconego lub o przywrócenie utraconego posiadania.

Rozdział III.

Obowiązki najemcy.

Art. 380. § 1. Najemca ma obowiązek przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej z należytą starannością, w sposób określony umową, a gdy umowa nie określa sposobu używania, w sposób, odpowiadający przeznaczeniu rzeczy.

§ 2. Jeżeli w czasie najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tem niezwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.

§ 3. Jeżeli przedmiotem najmu jest pomieszczenie, najemca powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami, z umowy wynikającemi, nadto zaś powinien liczyć się w miarę możności z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.

Art. 381. § 1. Bez pozwolenia wynajmującego nie wolno najemcy czynić w rzeczy najętej zmian, któreby naruszały jej substancję.

§ 2. Nie są uważane za zmiany substancji: zaprowadzenie w pomieszczeniu oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radja i innych tego rodzaju urządzeń, jeżeli sposób ich zaprowadzenia nie sprzeciwia się obowiązującym przepisom, chybaby wynajmujący wykazał, że w danych okolicznościach zmiany takie zagrażają bezpieczeń-

stwu nieruchomości. O ile do powyższych urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

Art. 382. Gdy najemca używa rzeczy w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem lub umową i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w ten sposób, albo gdy zaniedbuje rzecz tak, że jest narażona na znaczne uszkodzenie, wreszcie gdy najemca pomieszczenia wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo gdy przez nieprzyzwoite zachowanie się wywołuje zgorszenie u innych mieszkańców lub sąsiadów, wynajmujący może odstąpić od umowy i żądać odszkodowania.

Art. 383. § 1. Jeżeli w ciągu trwania najmu pomieszczenia budynek wymaga napraw, których nie można odłożyć aż do ukończenia najmu, najemca winien znosić niedogodności, jakie mu naprawy sprawiają, jednakże ma prawo żądać obniżenia czynszu w stosunku do czasu i do części budynku, której używania był pozbawiony.

§ 2. Jeżeli naprawy są tego rodzaju, że w czasie ich wykonywania pomieszczenie jest niezdatne do użytku, określonego w umowie, najemca ma prawo od umowy odstąpić.

Art. 384. § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a gdy ter-

min nie jest w umowie oznaczony, w terminie zwyczajowo przyjętym.

§ 2. Jeżeli termin płatności nie jest oznaczony ani przez umowę, ani przez zwyczaj, czynsz winien być płacony zgóry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc, za cały czas najmu, gdy ma trwać dłużej niż miesiąc, lub gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony — miesięcznie.

Art. 385. § 1. Gdy najemca z własnej winy albo z przyczyn, dotyczących jego osoby, nie może używać rzeczy najętej lub może jej używać tylko w ograniczonym zakresie, obowiązany jest mimo to płacić czynsz, jeżeli wynajmujący gotów był mu wydać albo pozostawić rzecz w stanie zdatnym do umówionego używania.

§ 2. W takim przypadku najemca może potrącić to, co skutkiem nieużywania przez niego rzeczy wynajmujący oszczędził lub uzyskał przez inne jej użycie.

Art. 386. Celem zabezpieczenia czynszu, zalegającego nie dłużej niż rok, służy wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na wniesionych do przedmiotu najmu ruchomościach najemcy i członków jego rodziny, z nim razem mieszkających, o ile ruchomości te nie są zwolnione od zajęcia w drodze egzekucji.

Art. 387. § 1. Ustawowe prawo zastawu wynajmującego wygasa, gdy rzeczy zostaną z przedmiotu najmu wyniesione.

§ 2. Wynajmujący może się sprzeciwić wyniesieniu rzeczy i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony albo zabezpieczony.

§ 3. Gdy rzeczy mają być wyniesione skutkiem zarządzenia władzy, wynajmujący zachowuje swoje prawo zastawu, jeżeli w ciągu dni trzech zgłosi je u władzy, która wyniesienie zarządziła.

Art. 388. Wynajmujący może odstąpić od umowy z powodu niepłacenia czynszu przez najemcę, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności.

Rozdział IV.

Zakończenie najmu.

Art. 389. § 1. Najem kończy się z upływem czasu, na który był zawarty, jeżeli w umowie nie zastrzeżono, że w razie zaniechania wypowiedzenia na pewien czas przed końcem najmu przedłuża się on na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 2. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą

rozwiązać najem przez wypowiedzenie z zachowaniem terminów wypowiedzenia umownych, zwyczajowych, a w ich braku ustawowych.

§ 3. Umowa, zawarta na czas życia wynajmującego lub najemcy, nie może być wypowiedziana przez wynajmującego.

Art. 390. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc — najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie — na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu — na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny — na jeden dzień naprzód.

Art. 391. § 1. Najem nie rozwiązuje się ani przez śmierć wynajmującego, ani przez śmierć najemcy.

§ 2. W razie śmierci najemcy mieszkania jego małżonek, wstępni, zstępni, przysposobieni i rodzeństwo, mieszkający z nim stale razem aż do chwili jego śmierci, wstępują w umowę najmu. Jednak osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 3. W razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z wymienionych osób najem rozwiązuje się względem tych, które wypowiedzenia dokonały.

Art. 392. Osoby, pozostające w służbie państwowej lub samorządowej, mogą w razie przeniesienia służbowego do innej miejscowości rozwiązać umowę najmu mieszkania, zawartą na czas oznaczony, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Art. 393. Gdy po upływie czasu, określonego w umowie albo w wypowiedzeniu, najemca używa nadal rzeczy za wyraźną lub milczącą zgodą wynajmującego, uważa się, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Art. 394. § 1. Po zakończeniu najmu najemca lub osoba, której najemca rzecz oddał do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązani są zwrócić ją wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

§ 2. Jednakże najemca nie odpowiada ani za zużycie, będące następstwem prawidłowego używania, ani za uszkodzenie lub utratę wskutek wypadku.

§ 3. Domniemywa się, iż rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym, do użytku zdatnym.

Art. 395. Roszczeń o odszkodowanie z powodu, że rzecz została zwrócona w stanie gorszym niż ten, w jakim była wydana najemcy, nie można dochodzić sądownie po upływie miesięcy sześciu od dnia zwrotu.

Art. 396. Jeżeli najemca rzecz ulepszył, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, lub żądać, aby najemca je usunął.

Art. 397. Po upływie miesięcy sześciu od dnia zwrotu rzeczy najętej najemca nie może dochodzić sądownie roszczeń o zwrot wydatków na naprawy, obciążające wynajmującego, oraz wydatków, poniesionych na ochronę rzeczy od utraty lub uszkodzenia.

Rozdział V.

Odstąpienie używania rzeczy najętej i podnajem.

Art. 398. § 1. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli mu tego umowa nie zabrania.

§ 2. Najemca odpowiada za to, że osoba trzecia będzie używała rzeczy najętej zgodnie z jego obowiązkami.

§ 3. Umowa o używanie lub o podnajem rozwiązuje się przez zakończenie stosunku najmu, jeżeli jej rozwiązanie nie nastąpiło wcześniej z innych przyczyn.

Rozdział VI.
Zbycie rzeczy najętej.

Art. 399. § 1. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje z mocy samego prawa w stosunek najmu na miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 2. Powyższe prawo wypowiedzenia nie służy mu, jeżeli najem był ujawniony w księdze hipotecznej (gruntowej), albo jeżeli w chwili nabycia rzecz była już wydana najemcy, a umowa najmu była zawarta na piśmie z datą urzędownie zaświadczoną.

Art. 400. § 1. Jeżeli wskutek wypowiedzenia przez nabywcę najemca musi oddać rzecz najętą wcześniej, niż byłby obowiązany stosownie do umowy najmu, może żądać od zbywcy odszkodowania z powodu niewykonania umowy.

§ 2. W przypadku takim najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnem wypowiedzeniu, w przeciwnym razie zbywca może mu przeciwstawić wszelkie zarzuty, których podniesienie uczyniłoby wypowiedzenie ze strony nabywcy bezskutecznem, a których najemca nie podniósł.

Art. 401. Najemca nie może powoływać się wobec nabywcy na zapłatę czynszu, dokonaną zgó-

ry do rąk zbywcy więcej niż za jeden okres płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze hipotecznej (gruntowej).

3.

Ustawa

z dnia 22 marca 1933 r.
(Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 170).

w sprawie zapewnienia czasowych mieszkań i pomieszczeń dla zwolnionych robotników rolnych.

Art. 1.

1) Robotnicy rolni, których umowy o pracę ustają z dniem 31 marca danego roku i którzy do tego terminu zajmowali na podstawie tych umów stanowiące część ich uposażenia mieszkania służbowe i przynależne do tych mieszkań ich pomieszczenia, nie mogą być usunięci z tych mieszkań, i pomieszczeń do dnia 31 maja tegoż roku, o ile na ich miejsce nie zostali najęci inni robotnicy.

2) Jeżeli na miejsce zwolnionego robotnika rolnego został najęty inny robotnik, mający zająć mieszkanie zwolnionego, a dany pracodawca posiada inne wolne mieszkanie robotnicze, powinien on zwolnionego robotnika na czas do 31 maja ulokować w wolnem mieszkaniu.

3) Obowiązek pracodawcy pozostawienia zwolnionego robotnika w zajmowanem przez niego mieszkaniu, względnie ulokowanie takiego robotnika w innem wolnem mieszkaniu nie stwarza między stronami stosunku najmu mieszkania, wobec czego nie ma w tym przypadku zastosowania ustawa z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406).

4) Wysokość odszkodowania za wskazane w ust. 1 i 2 niniejszego artykułu mieszkania i pomieszczenia nie może przekraczać 5 złotych miesięcznie.

Art. 2.

1) W przypadku, gdy pracodawca z powodu najęcia nowych robotników rolnych nie posiada wolnych mieszkań robotniczych, nie może on sprzeciwiać się zamieszkaniu zwolnionych robotników przez okres czasu od 31 marca do 31 maja razem z robotnikami zatrudnionymi u niego, o ile ci na to się zgodzili.

2) Postanowienia ust. 3 art. 1 mają w tym przypadku odpowiednie zastosowanie.

Art. 3.

1) Postanowienia art. 1 i 2 nie mają zastosowania w następujących przypadkach:

a) jeżeli umowa o pracę została rozwiązana na życzenie robotnika;

b) jeżeli robotnik posiada lub otrzyma inne mieszkanie;
c) jeżeli robotnik otrzymał stałe zatrudnienie u innego pracodawcy;
d) jeżeli umowa została wypowiedziana we właściwym czasie wskutek dopuszczenia się przez robotnika względem pracodawcy czynu karalnego, w myśl kodeksu karnego, względnie jeżeli robotnik dopuścił się takiego czynu w okresie wypowiedzenia.

2) Jeżeli robotnik, korzystający z uprawnień, przewidzianych w art. 1 i 2, dopuścił się czynu, wymienionego w pkt. d) niniejszego artykułu, wówczas traci on te uprawnienia.

Art. 4.

1) Ustawa niniejsza obowiązuje do dnia 31 maja 1934 r.

2) Rada Ministrów jest władna przedłużać moc obowiązującą ustawy niniejszej.

Art. 5.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom: Opieki Społecznej, Rolnictwa i Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Spraw Wewnętrznych.

Art. 6.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje na obszarze całej Rzeczypospolitej z wyjątkiem województwa śląskiego.

4.

Ustawa

z dnia 24 marca 1933 r.

(Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173).

o ulgach dla nowowznoszonych budowli. *)

Art. 1.

Nowowznoszone budowle, jak również części nadbudowane i przybudowane, tak mieszkalne jak i przeznaczone do celów handlowych lub przemysłowych jeżeli budowa, nadbudowa lub przybudowa wykończona będzie do końca roku 1940, są zwolnione na okres piętnastoletni od chwili chociażby tylko częściowego ich użytkowania:

a) od podatków od nieruchomości lub budynkowych pobieranych na rzecz Państwa, jakoteż związków samorządowych;

b) od wszelkiego rodzaju podatków i opłat, dla których podstawą wymiaru są podatki od nieruchomości lub budynkowe, z wyjątkiem opłat, przewidzianych w art. 19 i 31 ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie

*) Patrz rozporządzenie wykonawcze do tej ustawy podane na str. 208.

i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 r. Nr. 6 poz. 32).

Art. 2.

Dochody, płynące z nowowznoszonych domów mieszkalnych w gminach miejskich, jeżeli ich budowa wykończona będzie do końca 1940 r., zwolnione są od podatku dochodowego do końca piętnastego roku podatkowego, od chwili ukończenia budowy.

Art. 3.

1) Osobom fizycznym, prawnym i członkom spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, które do końca 1940 r. wybudują domy mieszkalne, służy prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu według działu I i II ustawy o państwowym podatku dochodowym sum, będących częścią tego dochodu, a zużytych na budowę.

2) Prawo potrącenia służy osobom, wymienionym w ust. 1, również wówczas, gdy wybudowane przez nie domy przejdą w ręce osób trzecich.

Art. 4.

1) Przewidziane w art. 3 ulgi będą mogły być warunkowo przyznawane jeszcze przed ukończeniem budowy, poczynając od roku następnego po jej rozpoczęciu.

2) Minister Skarbu w drodze rozporządzenia wydaje przepisy co do trybu i warunków przyznawania ulg, przewidzianych w ust. 1, okresu czasu, w którym potrącenia takie mogą być uskuteczniane, oraz skutków niedotrzymania warunków, pod któremi ulgi zostały przyznane.

Art. 5.

Przybudowy, nadbudowy i przebudowy, jeżeli przez to powstają nowe lokale mieszkalne, traktuje się, w odniesieniu do ulg w zakresie podatku dochodowego (art. 2—4), narówni z budową nowych domów.

Art. 6.

Nowowznoszone budynki, jak również części nadbudowane, przybudowane i na skutek zniszczeń wojennych gruntownie przebudowane, jeżeli budowę, nadbudowę, przybudowę lub przebudowę wykończono w czasie od 1 stycznia 1923 r. do końca 1937 r. są wolne od nadzwyczajnej daniny majątkowej.

Art. 7.

1) Dotacje, przewidziane w art. 4 (p. 3) rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372) oraz umowa o bezpłatne przeniesienie własności nieruchomości, przewidziana w art. 14 tegoż rozporządzenia, są wolne od podatku od darowizn.

2) Dokumenty, sporządzone przed sądem, i wpisy w księgach hipotecznych, jako też podania o dokonanie tych wpisów, dotyczące przeniesienia prawa własności gruntów Skarbu Państwa i związków komunalnych na cele budowlane, wolne są od opłat sądowych, stawki zaś wynagrodzenia pisarzy hipotecznych i notarjuszów za te czynności podlegają obniżce o 50% norm podanych w odpowiednich taksach. Takie same zwolnienia i ulgi stosują się do czynności i aktów związanych z udzielaniem pomocy kredytowej na cele wznoszenia budowli wymienionych w art. 1.

Art. 8.

Wolne są od opłat stemplowych:

a) pisma, tyczące się nabycia nieruchomości przez gminy miejskie oraz przez instytucje, wskazane rozporządzeniem Ministra Skarbu, celem budowy domów albo na inne potrzeby rozbudowy miast, jak również pisma, stwierdzające umowy, na których mocy bądź gminy miejskie, bądź wskazane przez Ministra Skarbu instytucje odstępują osobom fizycznym lub prawnym grunty budowlane na własność albo na prawie zabudowy, celem budowy domów mieszkalnych,

b) pisma stwierdzające bądź umowy o zakup materjałów budowlanych na cele budowy

domów mieszkalnych, bądź wykonanie takich umów, nie wyłączając pokwitowań,

c) pisma, stwierdzające bądź umowy w przedmiocie robót potrzebnych dla wykonania budowy domu mieszkalnego, bądź wykonanie takich umów, nie wyłączając pokwitowań,

d) obligacje i innego rodzaju obligi, dotyczące pomocy kredytowej, przewidzianej rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 roku o rozbudowie miast; wszystkie pisma w sprawie poręki za zobowiązania, które powstały w ramach tej pomocy kredytowej; pokwitowania stwierdzające spłatę kapitału lub odsetek z tytułu takich zobowiązań, tudzież wszelkie zezwolenia na dokonanie w księgach hipotecznych wpisów, tyczących się tych zobowiązań,

e) weksle własne nie na zlecenie, wystawione w ramach kredytu budowlanego krótkoterminowego, przewidzianego w art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 roku o rozbudowie miast,

f) podania, wnoszone w sprawach objętych powołanem rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej, oraz niniejszą ustawą jak również świadectwa wydawane na skutek

takich podań, z wyjątkiem świadectw, wymienionych w art. 157 ustawy o opłatach stemplowych z dnia 1 lipca 1926 r. (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 41, poz. 413).

Art. 9.

1) Wolne są od opłat stemplowych pisma:

a) tyczące się przeniesienia własności budynku niewykończonego, sporządzone w ciągu lat ośmiu od dnia rozpoczęcia budowy,

b) stwierdzające pierwszą po ukończeniu budowy umowę o przeniesienie własności budynku wykończonego, sporządzone w ciągu lat ośmiu od dnia, w którym zaczęto budynku używać.

2) Uwolnienia powyższe tyczą się budynków mieszkalnych oraz budynków, przeznaczonych do celów przemysłowych i handlowych. Obejmują również grunt, na którym budynek stoi, oraz podwórze; nie tyczą się nadbudówek i przybudówek.

Art. 10.

Uwierzytelnienie podpisu (znaku ręcznego) na piśmie, wymienionem w art. 7—9, jest wolne od opłaty stemplowej oraz od opłaty sądowej.

Art. 11.

Zwalnia się od podatku na rzecz gmin, przewidzianego w art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r.,

o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 106, poz. 884) wszelkie materjały budowlane, jeżeli są przeznaczone na cele mieszkaniowo-budowlane.

Art. 12.

1) Ulg, przewidzianych w art. 1—6 udziela się na skutek indywidualnych podań płatników. Do udzielania ulg z art. 1 właściwe są władze pierwszej instancji, które uskuteczniają wymiar odnośnych podatków, do udzielania zaś ulg z art. 2—6 urzędy skarbowe. Przepisy co do terminu składania podań oraz trybu przyznawania ulg wydaje Minister Skarbu w drodze rozporządzenia.

2) Osoba powołująca się na uwolnienie od opłat, przewidziane w art. 7—9, winna udowodnić warunki uwolnienia.

3) Osoba, powołująca się na uwolnienie od podatku, przewidzianego w art. 11, winna udowodnić warunki uwolnienia.

Art. 13.

1) W sprawie zwolnień od podatków i opłat komunalnych, przewidzianych w art. 1, stosują się na obszarze województwa śląskiego przepisy ustaw śląskich.

2) W przypadkach, w których ustawa niniejsza powołuje się na przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372),

należy co do obszaru województwa śląskiego stosować odpowiednio przepisy ustaw śląskich, o pomocy kredytowej na cele budowlane i budowlano-mieszkaniowe z funduszów Skarbu Śląskiego.

Art. 14.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z zainteresowanymi Ministrami.

Art. 15.

1) Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 1933 r. i obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej.

2) Z dniem wejścia w życie ustawy niniejszej tracą moc obowiązującą art. art. 31, 32, 33 i 34 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372), punkty 6 i 7 ustępu pierwszego, tudzież ustęp drugi art. 54 ustawy z dnia 1 lipca 1926 r., o opłatach stemplowych (Dz. U. R. P. z roku 1932 Nr. 41, poz. 413), oraz rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 września 1930 r. o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 64, poz. 508). Uprawnienia, nabyte na mocy tych przepisów do ubiegania się o udzielenie ulg, trwają nadal; ulgi te w granicach dotychczasowych przepisów będą jednak przyznawane w trybie przewidzianym niniejszą ustawą.

5.

Rozporządzenie Ministra Skarbu

z dnia 7 czerwca 1934 r.

(Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 494)

wydane w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych w celu wykonania ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli.

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173) zarządza się co następuje:

Objaśnienia wstępne.

§ 1. Artykuły, powołane w rozporządzeniu niniejszem bez bliższego określenia, oznaczają postanowienia ustawy z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173). Paragrafy, powołane w rozporządzeniu niniejszem bez bliższego określenia, oznaczają przepisy rozporządzenia niniejszego.

Ulgi w zakresie państwowego podatku od nieruchomości.

§ 2. 1) Ulgi, przewidziane w art. 1 ustawy, mają zastosowanie do wszelkiego rodzaju budynków, wybudowanych tak w gminach miejskich, jak i w gminach wiejskich, jeżeli budowa, nadbudowa lub przebudowa wykończona będzie w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do końca 1940 r.

2) Przebudowa budynku, jeżeli przez to nie powstały nowe piętra lub dobudowane nowe części budynku, nie uzasadniają prawa do ulgi z art. 1 ustawy.

§ 3. 1) Osoby, ubiegające się o ulgę w podatku od nieruchomości w myśl art. 1 lit. a) ustawy, winny złożyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego, właściwego do wymiaru tego podatku, zaś osoby, ubiegające się o ulgę w podatkach w myśl art. 1 lit. b) — do zarządu związku samorządowego, właściwego do wymiaru tych podatków. Podanie winno być wniesione w ciągu 60 dni, licząc od dnia, w którym rozpoczęło się chociażby tylko częściowe użytkowanie budynku.

2) Celem stwierdzenia prawa do przyznania ulgi należy do podania dołączyć:

a) zezwolenie na budowę,

b) zatwierdzony plan budowy,

c) zaświadczenie stwierdzające, że budowla

jest nową bądź nadbudową lub przybudową,

d) zezwolenie na użytkowanie budynku i

e) zaświadczenie stwierdzające dzień rozpoczęcia użytkowania.

3) Zaświadczenia, wymienione pod c), d) i e), mogą być objęte jednym dokumentem.

§ 4. 1) Ulgi z art. 1 ustawy przyznaje się na okres lat piętnastu, licząc go od dnia chociażby tylko częściowego faktycznego użytkowania nowej budowli bądź jej części nadbudowanej lub przybudowanej, niezależnie od daty zezwolenia władzy budowlanej na użytkowanie.

2) Jeżeli podanie o ulgę wniesiono po terminie, wskazanym w § 3 ust. 1, przyznaje się ulgę od następnego kwartału kalendarzowego po wniesieniu podania na pozostały czas piętnastoletniego okresu, określonego w ustępie poprzedzającym.

§ 5. 1) Ulgi, przewidziane w art. 1 ustawy nie mają zastosowania w zakresie opłat, pobieranych na podstawie art. 19 i 31 ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 r. Nr. 6, poz. 32).

2) Podstawę wymiaru opłat, o których mowa w poprzednim ustępie, stanowi idealny podatek od nieruchomości albo idealny podatek budynkowy, to jest taki państwowy podatek od nieruchomości

albo budynkowy, obliczony według pełnego umownego komornego (czynszu) lub pełnej wartości czynszowej nieruchomości albo ich części, nieoddanych w najem, jaki opłacałyby te budowle, gdyby ustawą o ulgach dla nowowznoszonych budowli nie były objęte.

Ulgi
w zakresie państwowego podatku dochodowego.

§ 6. 1) Ulga, przewidziana w art. 2 ustawy w postaci zwolnienia od podatku dochodowego na okres lat piętnastu dochodów z nowowzniesionych domów mieszkalnych, ma zastosowanie jedynie do domów, wybudowanych w gminach miejskich, jeżeli budowa wykończona będzie w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do końca 1940 r. Piętnastoletni okres ulgowy rozpoczyna się od roku podatkowego, następującego po roku gospodarczym, w którym ukończono budowę.

2) Powyższa ulga jest ulgą przedmiotową związaną z nowowzniesionym domem mieszkalnym, a zatem przysługuje każdoczesnej osobie, obowiązanej zasadniczo w myśl ustawy o państwowym podatku dochodowym do uiszczania tego podatku z dochodów danego domu.

§ 7. 1) Przewidziane w art. 3 ustawy prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego po-

datkowi dochodowemu według Działu I i II ustawy o państwowym podatku dochodowym, sum będących częścią tego dochodu, a zużytych na budowę — służy osobom fizycznym, prawnym, członkom spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych bez względu na to, czy nowowzniesiony budynek mieszkalny został wybudowany na obszarze gminy miejskiej, czy też na obszarze gminy wiejskiej, jeżeli tylko wykończenie budowy nastąpiło w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do końca 1940 r.

2) Potrąceniu podlegają jedynie sumy, zużyte na budowę z dochodu miarodajnego roku operacyjnego. Nie podlegają zatem potrąceniu koszty budowy, pokryte z funduszów własnych, nie będących częścią dochodu danego roku, oraz sumy uzyskane z pożyczek.

3) Powyższa ulga jest ulgą podmiotową; przysługuje ona osobie, która wybudowała nowy dom mieszkalny, nawet wtedy, gdy dom ten przejdzie w ręce osób trzecich.

4) Jeżeli dom mieszkalny wybudowała osoba, której dochód, w myśl art. 11 ustawy o państwowym podatku dochodowym, podlega doliczeniu do dochodu głowy rodziny, ulgę z art. 3 ustawy przyznaje się w granicach dochodu tej osoby, doliczonego do dochodu głowy rodziny.

§ 8. 1) Ulgi, przewidziane w art. 2 i 3 ustawy, dotyczą jedynie domów mieszkalnych, a więc bu-

dynków, przeznaczonych na cele mieszkalne. Przejściowe użytkowanie budynku, w zasadzie mieszkalnego, lub jego części — na inne cele, aniżeli cele mieszkalne, pozostaje bez wpływu na przyznanie ulg.

2) Jeżeli nowowzniesiony budynek przeznaczony jest częściowo tylko na cele mieszkalne, ulga z art. 2 ustawy przysługuje jedynie co do dochodu, płynącego z części przeznaczonej na cele mieszkalne.

3) Przy przyznawaniu ulgi z art. 3 ustawy w przypadku, przewidzianym w ustępie poprzedzającym, potrącalną jest jedynie taka część sum zużytych z dochodu na budowę, jaka odpowiada stosunkowi kubatury użytkowej części mieszkalnej budynku do kubatury użytkowej całego budynku. Za część mieszkalną budynku uważa się również kuchnie, nisze, alkowy oraz inne pomieszczenia, związane z mieszkaniami.

§ 9. 1) Osoby, ubiegające się o ulgę w podatku dochodowym w myśl art. 2 ustawy powinny złożyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego, właściwego dla wymiaru państwowego podatku dochodowego, przed uprawomocnieniem się wymiaru tego podatku na rok podatkowy, bezpośrednio następujący po roku, w którym ukończono budowę.

2) Osoby, ubiegające się o ulgę w podatku dochodowym w myśl art. 3 ustawy z Działu I ustawy o państwowym podatku dochodowym powinny zło-

żyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego, właściwego dla wymiaru państwowego podatku dochodowego, przed uprawomocnieniem się wymiaru tego podatku na rok podatkowy, bezpośrednio następujący po roku, w którym ukończono budowę.

3) Osoby, ubiegające się o ulgę w podatku dochodowym w myśl art. 3 ustawy z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym powinny złożyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego, w którego okręgu mają miejsce zamieszkania w czasie wnoszenia podania o ulgi. Podanie powinno być wniesione w terminie do dnia 1 kwietnia roku, następującego bezpośrednio po roku, w którym ukończono budowę.

4) Jeżeli budowa domu mieszkalnego trwała w ciągu dwóch lub więcej lat gospodarczych, w podaniach, o których mowa w ust. 2 i 3, może płatnik, ubiegający się o ulgę, żądać również przyznania ulgi za ubiegłe lata podatkowe, chociażby nawet wymiary podatku dochodowego za te lata były prawomocne.

5) Podania, złożone po terminach, wskazanych w ust. 2 i 3, pozostawia się bez rozpatrzenia.

6) Upoważnia się dyrektorów izb skarbowych (Naczelnika Wydziału Skarbowego Urzędu Wojewódzkiego Śląskiego) do darowania skutków przekroczenia terminów dla składania podań o ulgi w myśl ust. 2 i 3 bądź do przywracania przekroczo-

nych terminów, jeżeli przekroczenie nastąpiło z ważnych powodów, przez płatnika uzasadnionych.

7) Przeciw odmownemu załatwieniu podania o ulgi z powodu przekroczenia terminów nie przysługuje dalszy środek prawny.

§ 10. 1) Celem stwierdzenia prawa do przyznania ulgi z art. 2 ustawy należy do podania dołączyć zaświadczenie, stwierdzające datę ukończenia budowy, ogólną ilość mieszkań, ogólną ilość lokali przeznaczonych na inne cele, aniżeli mieszkalne, ogólną kubaturę użytkową budynku oraz kubaturę użytkową części mieszkalnej budynku.

2) Celem stwierdzenia prawa do przyznania ulgi z art. 3 ustawy należy poza zaświadczeniem, o którem mowa w ustępie poprzedzającym, dołączyć do podania wiarogodny wykaz poniesionych na budowę kosztów z wymienieniem kwoty zużytej na budowę z dochodu miarodajnego roku operacyjnego. Jeżeli budowa domu mieszkalnego trwała w ciągu dwóch lub więcej lat gospodarczych, należy w wykazie wymienić zosobna koszty budowy, poniesione w każdym poszczególnym roku gospodarczym, oraz podać kwoty dochodu zużyte na budowę w każdym z tych lat zosobna. Osoby ubiegające się o powyższą ulgę z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym powinny ponadto dołączyć do podania zestawienie osiągniętych w ciągu poszczególnych lat budowy wynagrodzeń oraz

potrąconego od tych wynagrodzeń podatku dochodowego.

§ 11. 1) Ulgę z art. 2 ustawy przyznaje się na okres lat piętnastu, licząc od roku podatkowego następującego po roku, w którym ukończono budowę. W przypadku, gdy podanie o ulgę wniesiono po terminie, wskazanym w § 9 ust. 1, przyznaje się ulgę na pozostałe lata podatkowe piętnastoletniego okresu, o ile wymiar podatku dochodowego za te lata nie jest jeszcze prawomocny. Przyznana ulga może być cofnięta jedynie w przypadku poczynienia takich zmian technicznych w budynku mieszkalnym, które odbierają budynkowi charakter budynku przeznaczonego na cele mieszkalne.

2) Ulgę z art. 3 ustawy przyznaje się za każdy rok podatkowy zosobna, w miarę zużycia sum z dochodu poszczególnego roku operacyjnego na koszty budowy.

3) Ulgi z art. 2 i 3 ustawy z Działu I ustawy o państwowym podatku dochodowym przyznaje się przez wyłączenie z podstaw wymiaru podatku dochodowego dochodów, płynących z nowowzniesionego domu mieszkalnego oraz sum zużytych z dochodów danego roku na budowę. Jeżeli na skutek przyznania ulg powstała nadpłata w podatku dochodowym, zalicza się ją na inne zaległości podatkowe płatnika, bądź zwraca się ją w gotówce, o ile płatnik nie zalega z innemi należnościami podatkowemi.

4) Ulgę z art. 3 ustawy z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym przyznaje się przez zwrot w gotówce podatku dochodowego, wpłaconego już do Skarbu Państwa od dochodów z Działu II powołanej ustawy, zużytych na budowę. Kwotę podatku dochodowego, przypadającą do zwrotu, ustala się przez potrącenie z ogólnej sumy dochodów z Działu II ustawy o państwowym podatku dochodowym sum zużytych na budowę. Jeżeli po potrąceniu pozostaje dochód 2.500 zł lub mniejszy — do zwrotu przypada podatek dochodowy za cały rok. Jeżeli zaś po potrąceniu pozostaje dochód powyżej 2.500 zł — nie podlega zwrotowi kwota podatku dochodowego, przypadająca według skali art. 111 ustawy o państwowym podatku dochodowym od pozostałego dochodu.

§ 12. 1) W trybie unormowanym w niniejszem rozporządzeniu przyznaje się ulgi z art. 3 ustawy z Działu I ustawy o państwowym podatku dochodowym nawet przed ukończeniem budowy, poczynając od roku następnego po jej rozpoczęciu.

2) W przypadku, przewidzianym w ustępie poprzedzającym, urząd skarbowy wymierza ubiegającemu się o ulgę normalnie podatek dochodowy, wstrzymuje jednak egzekucję podatku, jaki przypada do zapłaty od dochodu zużytego na budowę. Z chwilą ukończenia budowy następuje ostateczne przyznanie ulgi. Jeżeli budowa nie zostanie ukoń-

czona do końca 1940 r. należy cofnąć zarządzone wstrzymanie egzekucji.

3) W razie cofnięcia wstrzymania egzekucji należność podatkowa staje się natychmiast płatna wraz z karami za zwłokę.

4) Decyzje w sprawie wstrzymania egzekucji nie przesądzają odmiennego ustalenia rozmiaru ulg na podstawie dowodów po ukończeniu budowy.

5) Osoba, ubiegająca się o ulgi w sposób przewidziany w ust. 1, powinna dołączyć do podania o ulgę zaświadczenie, stwierdzające datę rozpoczęcia budowy oraz stan budowy z końcem roku operacyjnego. Nadto winna wspomniana osoba dołączyć do podania wiarogodne zestawienie poniesionych w poszczególnym roku kosztów budowy, oraz podać sumę dochodu, zużytą w tymże roku na budowę.

Ulgi w zakresie opłat stemplowych.

§ 13. 1) Uwolnienie od opłat stemplowych, przewidziane w punktach: „b" lub „c" art. 8 ustawy, tyczy się zakupu materjałów budowlanych, bądź robót budowlanych, tylko w takim razie, gdy zakup lub roboty mają na celu zbudowanie domu mieszkalnego. Niema więc uwolnienia od opłat stemplowych, gdy chodzi o budowę: fabryki, domu towarowego, dworca kolejowego, domu, przeznaczonego na urządzenie lokali biurowych, świątyni, szkoły, teatru i t. p.

2) Istnienie warunku, wymienionego w ustępie poprzednim, powinno być udowodnione zasadniczo zaświadczeniem komitetu rozbudowy miasta, bądź zarządu miejskiego, stwierdzającem przyznanie krótkoterminowego kredytu budowlanego (art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast, Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372 w brzmieniu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 15 czerwca 1932 r. Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 481; § 11 rozporządzenia z dnia 3 listopada 1927 r., Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913 w brzmieniu rozporządzenia z dnia 31 marca 1933 r., Dz. U. R. P. Nr. 26, poz. 220) lub zatwierdzenie krótkoterminowego kredytu budowlanego, przewidzianego w art. 28 powołanego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, a uzyskanego na warunkach, zatwierdzonych przez Ministra Skarbu.

3) Uwolnienie, o którem mowa, obejmuje w szczególności rachunki.

4) Sporządzenie — bez uiszczenia opłaty stemplowej, na mocy punktu „b" lub „c" art. 8 ustawy— pisma, stwierdzającego bądź zawarcie umowy o zakup materjałów budowlanych (art. 66 i 67 ustawy z dnia 1 lipca 1926 r. o opłatach stemplowych Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 41, poz. 413) lub o roboty budowlane (art. 90, ustęp pierwszy tejże ustawy) bądź wykonanie takiej umowy (art. 72 oraz art. 90, ustęp drugi tejże ustawy) jest dopuszczalne tylko w razie umieszczenia na tem piśmie adnotacji w formie na-

stępującej: „Wolne od opłaty stemplowej na mocy art. 8 ustawy o ulgach dla nowowznoszonych budowli, a na skutek otrzymania kredytu budowlanego (decyzja komitetu rozbudowy miasta — zarządu miejskiego — w . . . . . z dnia . . . . L . . . .“). Wystawca rachunku lub innego pisma, stwierdzającego wykonanie umowy (art. 72, ustęp drugi, powołanej ustawy o opłatach stemplowych), zaopatrzonego w powyższą adnotację, powinien nadto sporządzić odpis tego pisma i przechowywać go przez trzy lata.

5) W przypadku, gdy istnienie warunku, wymienionego w ust. 1, nie może być udowodnione w sposób, przewidziany w ust. 2, ale da się udowodnić w inny sposób — można wniosek o uprzednie ustalenie uwolnienia od opłat przedstawić urzędowi skarbowemu (§ 16 rozoprządzenia z dnia 10 października 1932 r. Dz. U. R. P. Nr. 99, poz. 842), który rozstrzyga w pierwszej instancji na podstawie dowodów, załączonych do wniosku.

§ 14. 1) Początek okresu ulgowego, przewidzianego w punkcie „a“ lub „b“ art. 9 ustawy oraz okoliczność, że pismo tyczy się przedmiotu, wymienionego w punkcie „a“ powołanego art. 9, powinny być ustalone zapomocą zaświadczenia właściwej władzy, sprawującej nadzór nad budownictwem (art. 382 — 393 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, Dz. U. R. P. Nr. 23, poz.

202 i art. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 maja 1932 r. Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 479).

2) O ile chodzi o budynek niewykończony (punkt „a" art. 9 ustawy), zaświadczenie powinno stwierdzić: 1) datę rozpoczęcia robót technicznych celem położenia fundamentów, 2) okoliczności faktyczne, ujawniające, w jakiem stadjum znajdowała się budowa w dniu sporządzenia pisma, do którego powinien być zastosowany punkt „a" powołanego art. 9 lub w dniach poprzednich, ale nie wcześniej, niż tydzień przed sporządzeniem owego pisma. Uwolnienie od opłaty będzie przyznane, gdy z okoliczności faktycznych, o których mowa wyżej pod 2), wynika, że w dniu, którego dotyczy zaświadczenie, budynek jeszcze nie był zdatny do użytkowania. O ile chodzi o początkowe stadjum budowy, a celem jej jest wystawienie budynku ogniotrwałego lub przeznaczonego na pobyt ludzi budynku nieogniotrwałego (art. 205 i 283 powołanego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli) uwolnienie od opłaty będzie przyznane, gdy z okoliczności faktycznych, o których mowa wyżej pod 2), wynika, że w dniu, którego dotyczy zaświadczenie, na nieruchomości, która jest przedmiotem przeniesienia własności, znajdowały się co najmniej fundamenty, zajmujące całą powierzchnię, która ma być zabudowana według zatwierdzonego projektu (pla-

nu), tyczącego się danego budynku (§ 12 rozporządzenia z dnia 2 lipca 1929 r. (Dz. U. R. P. Nr. 58, poz. 456) bądź według pozwolenia na budowę, udzielonego w myśl § 13 tegoż rozporządzenia.

3) Okoliczność, że właściciel budynku nie posiada jeszcze pozwolenia na użytkowanie (art. 357 powołanego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli) nie dowodzi sama przez się, że budynek nie jest zdatny do użytkowania.

4) O ile chodzi o budynek wykończony, nowowzniesiony (punkt „b" art. 9 ustawy), zaświadczenie powinno stwierdzić datę, w której rozpoczęło się użytkowanie budynku; jeżeli jednak w dniu sporządzenia umowy o przeniesienie własności budynku wykończonego budynek ten nie jest jeszcze użytkowany, to zaświadczenie powinno stwierdzić datę wykończenia budynku.

5) Zaświadczenie lub jego odpis uwierzytelniony powinno pozostać w aktach notarjusza (art. 27 ustawy z dnia 1 lipca 1926 r. o opłatach stemplowych, Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 41, poz. 413) bądź sądu (art. 30 punkt 3 tejże ustawy, w brzmieniu art. 148 prawa o notarjacie z dnia 27 października 1933 r., Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 609); jeżeli zaświadczenie przedstawiono w drodze odwołania (art. 46 tejże ustawy), to powinno pozostać w aktach władzy skarbowej przy odwołaniu.

Ulgi w komunalnym podatku od towarów, przywożonych drogami żelaznemi i wodnemi.

§ 15. Zwolnienie materjałów budowlanych od podatku komunalnego, przewidzianego w art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. z 1932 r. Nr. 106, poz. 884), następuje na podstawie przedstawionego przez interesowaną osobę zaświadczenia kierownictwa budowy danego objektu, potwierdzonego przez miejscowy komitet rozbudowy, iż materjały te są przeznaczone na cele mieszkaniowo-budowlane.

Przepisy wspólne.

§ 16. 1) Przewidziane w § 3 ust. 2, § 10 i § 12 ust. 5 zaświadczenia oraz inne dokumenty, związane z techniczną stroną budowy budynku, dla uzasadnienia prawa do korzystania z ulg z tytułu nowowznoszonych budowli — wydają władze budowlane, właściwe w myśl rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202), uzupełnionego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 grudnia 1930 r. (Dz. U. R. P. N. 86, poz. 663).

2) Członkom spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, ubiegających się o ul-

gi, zaświadczenia oraz dokumenty, o których mowa w ustępie poprzedzającym, dla uzasadnienia prawa do korzystania z ulg z tytułu nowowznoszonych budowli — wydają zarządy odnośnych spółdzielni na podstawie zaświadczeń, uzyskanych przez te spółdzielnie od właściwych władz budowlanych.

§ 17. 1) Urząd Skarbowy wydaje decyzję o przyznaniu ulg w podatku od nieruchomości oraz w podatku dochodowym na podstawie materjałów, przewidzianych w § 3 ust. 2, § 10 i § 12 ust. 5 po przeprowadzeniu w razie potrzeby dodatkowych dochodzeń.

2) Jeżeli podanie nie zostanie poparte, wymaganemi dowodami, urząd skarbowy wzywa interesowanego do uzupełnienia braków, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Podanie, uzupełnione w wyznaczonym terminie, uważa się za wniesione w terminie.

3) Wątpliwości w sprawach, dotyczących uznania budowli za nowozwniesioną bądź za przybudowę, nadbudowę lub przebudowę, rozstrzyga urząd skarbowy na podstawie przedłożonych dowodów, a w miarę potrzeby, po zbadaniu sprawy na miejscu, przy współudziale znawców.

4) Od decyzji urzędu skarbowego w sprawie przyznania ulgi służy prawo odwołania, w terminie 14-dniowym, licząc od dnia następnego po doręczeniu decyzji, do właściwej izby skarbowej, która rozstrzyga ostatecznie.

Przepisy końcowe.

§ 18. 1) Do nowowznoszonych budowli, których budowę ukończono przed dniem 1 kwietnia 1933 r., mają zastosowanie przepisy o ulgach, zawartych w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372) oraz z dnia 12 września 1930 r. o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. N. 64, poz. 508) z tem jednak, że przyznanie ulg następuje w trybie, przewidzianym w niniejszem rozporządzeniu.

2) Budowle, ukończone w okresie przed 16 września 1930 r., do których miała zastosowanie ustawa z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88, poz. 786), nadal korzystają z urzędu z ulg, tą ustawą przewidzianych, do czasu upływu okresu ulgowego.

3) Podania o ulgi w podatku od nieruchomości oraz w podatku dochodowym, wniesione do końca 1934 r., uważa się za wniesione w terminie nawet w razie przekroczenia terminów przewidzianych w §§ 3 i 9.

§ 19. Rozoprządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

6.

Ustawa

z dnia 2 sierpnia 1926 r.

(Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 550)

o podatku od lokali

ze zmianami wprowadzonemi ustawą z dnia 17 grudnia 1931 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 168) i ustawą z dnia 18 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 168) o przejęciu przez władze skarbowe wymiaru i poboru niektórych podatków.

Art. 1. Na rzecz gmin miejskich oraz na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast, jako też na rzecz funduszu kwaterunkowego wojskowego pobiera się, począwszy od dnia 1 sierpnia 1926 r., podatek od lokali na zasadach ustawy niniejszej.

Do zapłaty podatku od lokali obowiązane są osoby fizyczne i prawne, zajmujące lokale.

Przedmiot podatku.

Art. 2. Podatkowi podlegają wszelkiego rodzaju lokale na obszarze gmin miejskich, z wyłączeniem lokali, wymienionych w art. 3 niniejszej ustawy.

Art. 3. Podatkowi nie podlegają:

1) kościoły, świątynie i lokale, przeznaczone wyłącznie na stałe domy modlitwy, należące do uznanych w Państwie wyznań religijnych;

2) budynki fabryczne, przeznaczone na cele przemysłowe, z wyłączeniem budynków mieszkalnych;

3) lokale, zajmowane przez urzędy i instytucje państwowe lub samorządowe oraz przez instytucje naukowe, oświatowe, dobroczynne i wyznaniowe, z wyjątkiem części tych lokali, odnajmowanych lub oddawanych bezpłatnie do użytkowania osobom trzecim;

4) lokale w budowlach, wymienionych w art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 września 1930 r. o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 64, poz. 508), przez lat 10 od dnia chociażby tylko częściowego użytkowania tych budowli, o ile użytkowanie nastąpiło przed dniem 1 stycznia 1929 r., a przez lat 15, o ile użytkowanie nastąpiło po 1 stycznia 1929 r.; przepis powyższy nie odnosi się do gmin miejskich, zaliczonych do uzdrowisk

o charakterze użyteczności publicznej na podstawie ustawy z dnia 23 marca 1922 r. o uzdrowiskach (Dz. U. R. P. Nr. 31, poz. 254), zmienionej częściowo rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 36, poz. 331);

5) lokale, zajęte przez

a) szefów uwierzytelnionych przy Rządzie Polskim przedstawicielstw dyplomatycznych państw obcych oraz misyj zagranicznych tudzież funkcjonarjuszów, należących do uznanego personelu eksterytorjalnego wyżej wspomnianych przedstawicielstw i misyj,

b) szefów oraz funkcjonarjuszów przedstawicielstw konsularnych państw obcych, będących obywatelami państwa wysyłającego, oraz

c) lokale, służące do potrzeby wymienionych przedstawicielstw, konsulatów i misyj;

zwolnienia te przyznawane będą pod warunkiem wzajemności;

6) lokale, czasowo niezamieszkane lub nieużytkowane na cele przemysłowe, handlowe i t. p.;

7) mieszkania jedno i trzyizbowe, zajmowane przez bezrobotnych, o ile nie mają sublokatorów;

8) lokale jedno i dwuizbowe, zamieszkałe przez inwalidów, wdowy i sieroty tychże, pobierające rentę inwalidzką; i osoby, pobierające wsparcie na starość i niemoc oraz wsparcia z ubezpieczeń społecznych;

9) lokale, zajmowane przez dozorców domowych.

Podstawa wymiaru.

Art. 4. Podstawę wymiaru podatku za dany rok podatkowy stanowi:

a) dla lokali, podlegających ustawie z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406), — komorne, względnie wartość czynszowa, obliczone zgodnie z art. 6 p. 4 powyższej ustawy;

b) dla wszystkich innych lokali — komorne z roku poprzedzającego, przyczem w razie, gdy lokal w roku, poprzedzającym rok podatkowy, nie był wynajęty, względnie w wypadku, gdy lokal w tym czasie zajmowany był bezpłatnie przez osobę, obowiązaną do zapłacenia podatku (art. 1 ust. 2), — wartość czynszowa. Wartość czynszową oblicza się w wysokości komornego, jakie uzyskaneby zostało w razie wynajęcia lokalu, uwzględniając położenie budynku, jego przeznaczenie, wielkość lokali i jego urządzeń oraz inne okoliczności, mające wpływ na wysokość komornego.

Stopa podatku.

Art. 5. Stopa podatku wynosi:

a) dla lokali jedno, dwu i trzyizbowych — ogółem 8% podstawy wymiaru (art. 4), z których 4% przypada na rzecz odnośnych miast, 2% na

rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast i 2% na rzecz funduszu kwaterunku wojskowego, które z dniem 31 grudnia 1942 r. przypadną również na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast;

b) dla lokali czteroizbowych i wyżej — ogółem 12% podstawy wymiaru (art. 4), z których 4% przypada na rzecz odnośnych miast, $5^1/_2$% na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast i $2^1/_2$% na rzecz funduszu kwaterunku wojskowego, które z dniem 31 grudnia 1942 r. przypadną również na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast.

Terminy płatności podatku.

Art. 6. Podatek od lokali płatny jest w ciągu miesięcy: lutego, maja, sierpnia i listopada każdego roku, w równych ratach kwartalnych, płatnych za bieżący kwartał kalendarzowy.

Organa wymiaru i poboru oraz odwołania.

Art. 7. Podatek od lokali wymierzają i pobierają urzędy skarbowe bezpośrednio od lokatorów.

Art. 8. Od wymiaru podatku przysługuje płatnikowi prawo odwołania się w terminie 14-dniowym od dnia następnego po doręczeniu nakazu płatniczego.

Odwołanie winno być wniesione do izby skarbowej za pośrednictwem władzy wymiarowej. Izba skarbowa winna rozstrzygnąć odwołanie naj-

później w terminie 6-ciu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Jeżeli jednak przed upływem tego terminu zażądano od płatnika dodatkowych wyjaśnień, termin ten przedłuża się o 3 miesiące.

Odwołania spóźnione władza wymiarowa pozostawia bez rozpoznania, o ile nie zaszła ważna i nieuchronna przyczyna opóźnienia.

Wniesienie odwołania nie wstrzymuje obowiązku uiszczenia podatku w przepisanych terminach.

Art. 9. Szczegółowe przepisy o wymiarze, poborze i przymusowem ściąganiu podatku od lokali, tudzież o odwołaniach od wymiaru, oraz o rozkładaniu na raty i umorzeniach ustanowi rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu.

Ministrowi Skarbu służy prawo darowania skutków niedotrzymania wszelkich przewidzianych w ustawie niniejszej terminów. Prawo to Minister Skarbu może przelać na izby skarbowe.

Ministrowi Skarbu służy również prawo odraczania, względnie przesuwania wszystkich terminów, w ustawie niniejszej wyznaczonych.

Art. 9a. Za czynności, związane z wymiarem i poborem podatku od lokali, urzędy skarbowe uprawnione są do pobierania odszkodowania w wysokości 3% sum, wypłaconych związkom komunalnym, państwowemu funduszowi rozbudowy miast oraz funduszowi kwaterunku wojskowego z tytułu udziału we wpływach podatku od lokali

wraz z karami za zwłokę lub odsetkami za odroczenie.

Przepisy końcowe.

Art. 10. Z dniem 1 sierpnia 1926 r. tracą moc obowiązującą:

1 przepisy części IV art. 21 — 26 ustawy z dnia 17 grudnia 1921 r. o zasileniu finansów miejskich (Dz. U. R. P. z r. 1922 Nr. 2, poz. 6) oraz ustępów 1, 2 i 3 art. 7 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 747);

2) postanowienia art. 17 lit. a), b), c), d), e), f) ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346) oraz postanowienie art. 18 tej ustawy, o ile dotyczy podatku od lokali.

Art. 11. W ustawie z dnia 15 lipca 1925 r. o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju (Dz. U. R. P. Nr. 97 poz. 681) wprowadza się następujące zmiany:

a) w art. 16 punkt 1) wyraz „kwaterunkowego“ zastępuje się wyrazami „od lokali“;

b) uchyla się przepisy, zawarte w art. 17, 18 i 19, o ile są zastąpione przepisami niniejszej ustawy, przyczem podatek od lokali pobiera się, począwszy od dnia 1 sierpnia 1926 r. do dnia 31 grudnia 1942.

Art. 12. Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami.

Art. 13. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje od dnia 1 sierpnia 1926 r. na całym obszarze Rzeczypospolitej, z wyjątkiem województwa śląskiego.

7.

Rozporządzenie Ministra Skarbu

z dnia 29 grudnia 1926 r.

(Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 95 z r. 1927)

wydane w porozumieniu z Ministrami: Spraw Wewnętrznych i Spraw Wojskowych w celu wykonania ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o podatku od lokali.

Na mocy art. 9 i 12 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr. 94 poz. 550) zarządza się co następuje:

Do art. 1 i 2 ustawy.

§ 1. Podatkowi od lokali na obszarze gmin miejskich podlegają — z wyjątkami, wskazanemi w art. 3 ustawy, wszelkiego rodzaju lokale (mieszkania, pomieszczenia przemysłowe, handlowe i inne) wraz z należącemi do nich zabudowaniami gospodarczemi, ogrodami, piwnicami, składami i t. p.

Podatek niniejszy będzie pobierany bez względu na to, czy lokal podlegający podatkowi zajęty jest przez właściciela w domu własnym, czy też został wynajęty lub bezpłatnie oddany do użytku osobom trzecim.

Do zapłaty podatku od lokali obowiązane są osoby fizyczne i prawne, zajmujące lokale (lokatorzy główni).

Za lokale (hotele, pensjonaty, pokoje umeblowane, gospody, zajazdy i domy noclegowe), wynajmowane czasowo na krótkie okresy nieprzekraczające 3 miesięcy, przypadający podatek obowiązani są opłacać stali ich posiadacze, t. j. właściciele tychże lokali względnie ich dzierżawcy, na imię których podatek będzie wymierzany.

Do art. 3 punkt 1, 2, 3, 4, 7 i 8.

§ 2. 1. Za domy modlitwy, zwolnione od podatku od lokali, należy uważać świątynie, kaplice i pomieszczenia, przeznaczone na stałe miejsca modlitwy.

2. Wchodzące w skład zabudowań fabrycznych budynki mieszkalne oraz części budynków fabrycznych, przeznaczone na mieszkania, — podlegają podatkowi od lokali na ogólnych zasadach.

3. Pomieszczenia mieszkalne, zajmowane przez duchowieństwo, podlegają podatkowi od lokali, z wyjątkiem: lokali urzędowych biskupów i duchowieństwa, pomieszczeń seminarjów duchow-

nych, domów przygotowawczych dla zakonników i zakonnic, oraz domów mieszkalnych zakonników i zakonnic, składających śluby ubóstwa. Klasztory zaś zakonników i zakonnic, nie składających ślubów ubóstwa, są wolne od podatku od lokali tylko w wypadkach, gdy są zakładami dobroczynnemi, naukowemi lub oświatowemi.

Za lokale, zajmowane na cele oświatowe i naukowe, uważa się za pomieszczenia szkół, ochronek, bibljotek, laboratorji szkolnych i t. p. Natomiast mieszkania sił nauczycielskich oraz służby, chociażby znajdowały się w domach szkolnych, podlegają podatkowi.

4. Gminami miejskiemi, zaliczonemi do uzdrowisk o charakterze użyteczności publicznej, są: Krynica, Busk, Ciechocinek, Zakopane, Inowrocław i Otwock.

5. Lokatorzy jedno lub dwupokojowych mieszkań, pozostający bez pracy i zarejestrowani jako bezrobotni przez właściwy urząd pośrednictwa pracy względnie magistrat, a zamierzający korzystać z tytułu tego uwolnienia od podatku od lokali, — winni przedstawić magistratowi nieostemplowane zaświadczenie organu policyjnego, miejskich instytucyj opieki społecznej, względnie właściciela lub administratora domu, stwierdzające, że dana osoba, której dotychczasowe źródło utrzymania stanowiła praca najemna, pozostaje obecnie bez pracy i przez jaki okres czasu, względnie od jakiego czasu, oraz, że nie ma sublokatorów.

6. Lokal dwuizbowy uważa się za taki nawet wtedy, gdy w jednej izbie mieści się kuchnia.

Do osób, pobierających wsparcie na starość i niemoc, nie zalicza się emerytów, pobierających — na mocy obowiązujących ustaw, statutów lub regulaminów emerytalnych instytucyj publicznych i związków komunalnych — zaopatrzenie emerytalne z powodu wysługi pewnej ilości lat.

Ubezpieczeń, wypłacanych przez kasy chorych lub inne instytucje ubezpieczeniowe w wypadkach choroby, zranienia i t. p., nie należy uważać za wsparcie w rozumieniu art. 3 p. 8 ustawy.

Do art. 4.

§ 3. Postawę wymiaru podatku od lokali stanowi w każdym roku:

1) od lokali w nieruchomościach, względnie w ich częściach, które istniały w czerwcu 1914 r., komorne, płacone w czerwcu r. 1914 i obliczone w stosunku rocznym, z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów), względnie ustalona w taki sam sposób wartość czynszowa lokali, nieoddanych w najem lub odstąpionych do bezpłatnego użytku;

2) dla lokali w tych nieruchomościach, względnie ich częściach, które powstały po 30 czerwca 1914 r., wartość czynszowa, jaką wskazane lokale posiadałyby w czerwcu 1914 r. — biorąc za pod-

stawę obliczenia komorne, przypadające za takie same lub podobne pomieszczenia, położone w tej samej miejscowości (dzielnicy) i znajdujące się w analogicznych warunkach.

§ 4. Wymiar podatku od lokali może być oparty na danych, zebranych i sprawdzonych przy wymiarze państwowego podatku od nieruchomości miejskich, oraz przy wymiarze dotychczasowego państwowego i miejskiego podatku od lokali.

§ 5. Władze wymiarowe mogą w miarę potrzeby żądać od właścicieli nieruchomości lub zastępujących ich osób (dzierżawców lub administratorów domów) dostarczenia na otrzymanym od urzędu miejskiego formularzu spisów wszystkich znajdujących się w domu — budynku — lokali (pomieszczeń) z oznaczeniem:

1) nazwiska, imienia i stanowiska (zawodu) lokatorów, jak również osób, którym właściciel budynku oddał lokale bezpłatnie,

2) podstawowego komornego, płaconego w czerwcu 1914 r. z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów), względnie płaconego komornego w dniu dostarczenia wykazu,

3) podstawowej wartości czynszowej z czerwca 1914 r. lokalu, który zajmuje sam właściciel, jak również lokali, oddanym osobom trzecim do bezpłatnego użytku, jako też lokali powstałych po dniu 30 czerwca 1914 r., a nie korzystających z uwolnienia od podatku.

Pozatem władze wymiarowe mogą stosownie do przepisów art. 44 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 747) w miarę potrzeby żądać innych danych i dowodów, mających znaczenie dla wymiaru podatku, a to zarówno od właścicieli domów, jak i lokatorów.

§ 6. Winni przestępstw, popełnionych w związku z wymiarem, poborem i przymusowem ściąganiem podatku od lokali, podlegają przepisom, zawartym w części szóstej ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 747).

Do art. 5 i 7.

§ 7. Magistraty (zwierzchności gmin miejskich) obowiązane są podatek od lokali wymierzać bezpośrednio lokatorom i bezpośrednio ściągać go od nich.

W celu sprawdzenia złożonych deklaracyj, wymienionych w § 5, oraz ustalenia wartości lokali, niewynajmowanych za czynszem, władza wymiarowa ma prawo:

1) żądać od właściciela nieruchomości i lokatora wyjaśnień ustnych lub piśmiennych,

2) powoływać rzeczoznawców celem ustalenia podstawy wymiaru,

3) dokonywać oględzin lokalu.

§ 8. Podatek od lokali wymierzany jest jednorazowo za cały rok.

W razie zmiany lokatora magistrat (zwierzchność gminy miejskiej) obowiązany jest na wniosek właściciela domu lub lokatora sporządzić nakaz płatniczy dla nowego lokatora, wymierzając mu podatek od następnego kwartału po zajęciu lokalu, poprzedni zaś lokator opłaca podatek za czas zajmowania lokalu, przyczem zaczęty kwartał liczy się za cały.

Niezwłocznie po ukończeniu wymiaru podatku od lokali winna władza wymiarowa rozesłać płatnikom nakazy płatnicze, w których należy podać podstawę wymiaru, wysokość podatku i termin płatności, oraz objaśnienia o przysługujących płatnikom środkach prawnych.

Rozesłanie nakazów płatniczych na podatek od lokali winno być ukończone najpóźniej do 15 stycznia każdego roku podatkowego.

Doręczenie nakazów płatniczych może nastąpić także za pośrednictwem właściciela domu — budynku — lub zastępującej go osoby, którzy doręczają je właściwemu lokatorowi za pokwitowaniem.

§ 9. W ciągu 10 pierwszych dni każdego miesiąca winien każdy magistrat (zwierzchność gminy miejskiej) zakomunikować izbie skarbowej, jaką ogólną kwotę podatku od lokali na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast, jako też na rzecz funduszu kwaterunkowego wojskowego w bezpośrednio ubiegłym całym miesiącu kalendarzowym

przypisano, umorzono (odpisano), uiszczono przez płatników w kasach magistratu i wpłacono do kasy skarbowej.

Połowę wpływów z należności podatku od lokali wraz z oddzielnie wykazanemi karami (odsetkami) za zwłokę winny magistraty (zwierzchności gmin miejskich) wpłacać do kas skarbowych co miesiąc w ciągu 10-ciu pierwszych dni następnego miesiąca na rzecz każdego z wymienionych w pierwszym ustępie niniejszego §-fu funduszu oddzielnie.

Centralna Kasa Państwowa obowiązana jest w terminie do dnia 20 każdego miesiąca przekazać do Banku Gospodarstwa Krajowego do dyspozycji Zarządu funduszu kwaterunku wojskowego, ustanowionego art. 20 ustawy z dnia 15 lipca 1925 r. (Dz. U. R. P. Nr. 97, poz. 681), uzyskane z podatku od lokali na rzecz funduszu kwaterunku wojskowego kwoty, które według wykazów izb skarbowych z ostatniego porzedniego miesiąca sprawozdawczego zostały wpłacone przez magistraty do kas skarbowych na rzecz powyższego funduszu.

§ 10. Urzędnicy skarbowi, delegowani przez izbę skarbową lub Ministerstwo Skarbu, mają prawo i obowiązek dokonywania perjodycznie przynajmniej raz na pół roku, kontroli całej akcji wymiarowej, egzekucyjnej, rachunkowej i kasowej magistratów (zwierzchności gmin miejskich) odnośnie do podatku od lokali.

W razie niedokonania przez magistrat w przepisanym w § 8 niniejszego rozporządzenia terminie wymiaru podatku od lokali lub w razie stwierdzenia rażąco niskich, nieprawidłowych wymiarów podatku, oraz nadmiernych zaległości podatkowych, — Ministerstwo Skarbu jest władne wstrzymać wypłatę magistratowi odpowiedniej części jego udziału w podatkach państwowych lub należnych mu dodatków do podatków państwowych.

§ 11. Za czynności, związane z wymiarem, poborem i ściąganiem podatku od lokali na rzecz państwowego funduszu o rozbudowie miast, jako też na rzecz funduszu kwaterunkowego wojskowego, przyznaje się magistratom (zwierzchnościom gmin miejskich) odszkodowanie w wysokości 3% sum, wpłaconych do kas skarbowych z tytułu pobranego podatku od lokali na rzecz państwowego funduszu rozbudowy miast i na rzecz funduszu kwaterunku wojskowego wraz z karami (odsetkami) za zwłokę.

Koszty i opłaty egzekucyjne z tytułu przymusowo ściągniętego podatku, przewidziane w art. 7 ustawy z dnia 31 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 721) pobierają magistraty na rachunek własny.

Nadto magistraty (zwierzchności gmin miejskich) otrzymują bezpłatnie od Ministerstwa Skarbu na każdy rok podatkowy druki na wymiar i po-

bór podatku od lokali — z wyjątkiem druków na dziennik przychodu, które należy własnym kosztem przygotować i prowadzić według wzoru Nr. 1, dołączonego do niniejszego rozporządzenia.

Upoważnia się magistraty do zmiany w porozumieniu z izbą skarbową wymienionych wyżej formularzy druków stosownie do potrzeb miejscowych. Za druki te własnym kosztem magistratów sporządzone może być przyznane przez Ministerstwo Skarbu na wniosek magistratu odpowiednie odszkodowanie.

Na pokrycie kosztów druków, sporządzanych przez Ministerstwo Skarbu, na koszty podróży i diety dla urzędników władz skarbowych, związane z nadzorem i kontrolą wymiaru, poboru, egzekucji i rachunkowości podatku od lokali ustala się odszkodowanie w wysokości 2% sum, wpłaconych do kas skarbowych tytułem pobranego podatku od lokali wraz z karami (odsetkami) za zwłokę.

§ 12. Obliczony podatek od lokali należy wpłacać w 4-ch równych ratach kwartalnych w ciągu miesięcy: lutego, maja, sierpnia i listopada każdego roku, płatnych za bieżący kwartał kalendarzowy.

Kwoty podatku, nieuiszczone przez płatników w przepisanych terminach płatności, stają się zaległością, która będzie ściągnięta przymusowo z karami za zwłokę i kosztami egzekucyjnemi według wysokości, obowiązujących przy ściąganiu

podatków państwowych (ustawa z dnia 31 lipca 1924 r. Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 721).

§ 13. Od wymiaru podatku przysługuje płatnikowi prawo wniesienia za pośrednictwem magistratu (zwierzchności gminy miejskiej) odwołania w terminie 14-dniowym po doręczeniu nakazu płatniczego.

Odwołania spóźnione pozostawi magistrat (zwierzchność gminy miejskiej) bez rozpatrzenia, a przeciwko odnośnej decyzji służy płatnikowi prawo wniesienia odwołania za pośrednictwem magistratu (zwierzchności gminnej) do niżej wskazanej władzy nadzorczej w terminie 14-dniowym po doręczeniu decyzji.

Inne odwołania magistrat (zwierzchność gminy miejskiej) podda rozpatrzeniu i — w razie stwierdzenia nieprawidłowości przy dokonaniu wymiaru podatku, zmieni wymiar podatku (nakaz płatniczy).

Natomiast odwołania, których magistrat (zwierzchność gminy miejskiej) nie uwzględnił, przedkłada magistrat wraz ze swoim wnioskiem do decyzji władzy, przewidzianej w pkt. 4 i 5 art. 48 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 747).

Przewidziane w pkt. 4 lit. b art. 48 powołanej w poprzednim ustępie ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. uprawnienia Ministra Spraw Wewnętrz-

nych do rozstrzygania odwołań odnośnie do podatku od lokali — przekazuje się wojewodom.

Na obszarze województwa poznańskiego i pomorskiego rozstrzyga odwołanie magistrat; od decyzji magistratu przysługuje płatnikowi prawo wniesienia za pośrednictwem magistratu w terminie 14-dniowym skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego

Do art. 9.

§ 14. W wyjątkowych wypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, gdyby uiszczenie podatku mogło narazić egzystencję gospodarczą płatnika, mogą być przyznane ulgi podatkowe w postaci odroczenia terminu płatności lub rozłożenia na raty należności podatkowej lub umorzenia zaległych kwot podatku.

W wypadkach, gdy w mieszkaniach jedno i dwupokojowych, zajmowanych przez bezrobotnych, mieszkają sublokatorzy, którzy także są bezrobotnymi, upoważnia się magistraty (zwierzchności gmin miejskich) do umarzania — na wniosek płatnika — podatku od lokali z takich mieszkań.

§ 15. Władze wymiarowe władne są w wypadkach, przewidzianych w ustępie pierwszym § 14 niniejszego rozporządzenia, decydować o odroczeniu terminu płatności i rozłożeniu na raty należności podatkowej na czas nie dłuższy, niż trzy miesiące, a to:

1) magistrat m. st. Warszawy do wysokości 200 zł. podatku,

2) magistraty m. Krakowa, Lwowa, Lublina, Łodzi, Wilna, Poznania i Bydgoszczy, do 100 podatku,

3) magistraty (zwierzchności gmin miejskich) innych miast do 50 zł. podatku.

§ 16. Upoważnia się magistraty miast: Warszawy, Lwowa, Krakowa, Lublina, Łodzi, Poznania, Bydgoszczy i Wilna do umarzania z tytułu nieściągalności kwot podatku od lokali, nieprzewyższających w każdym poszczególnym wypadku stu złotych, przy współudziale delegata Skarbu, który zostanie delegowany przez Ministerstwo Skarbu na wniosek magistratu do tej czynności na sesje w magistracie, które mają być wyznaczone co kwartał — celem załatwienia spraw umorzeń podatku, przygotowanych przez magistrat do decyzji.

W razie podniesionego przez wspomnianego delegata Skarbu protestu przeciwko wnioskowi magistratu umorzenia podatku, winien magistrat przedstawić sprawę z umotywowanym wnioskiem delegata izbie skarbowej do decyzji.

§ 17. Izba skarbowa może decydować sama o częściowem lub całkowitem umorzeniu z tytułu nieściągalności kwot podatku od lokali, nieprzewyższających w każdym poszczególnym wypadku dwustu złotych, tudzież o odroczeniu lub rozłoże-

niu na raty należności podatkowych do wysokości trzystu złotych na czas nie dłuższy niż sześć miesięcy.

§ 18. O odroczeniu należności podatkowej lub rozłożeniu na raty oraz o umorzeniach należności w kwotach wyższych i na czas dłuższy, niż wskazano w §§ 15, 16 i 17 niniejszego rozporządzenia, decyduje Ministerstwo Skarbu.

Od odroczonych lub rozłożonych na raty kwot podatku pobiera się odsetki za zwłokę w wysokości 1% miesięcznie.

§ 19. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

SKOROWIDZ

(Cyfry bez nawiasów oznaczają artykuły ustawy o ochronie lokatorów, cyfry w nawiasach — strony).

A.

Administracje
czasopism 6 (40).

Administracyjny
nakaz 27 (145).

Administrator 11 (85).
domu 2 (15).

Alkowy 4 (35).

Apelacja
od orzeczenia urzędu rozjemczego 20 (132).

Asenizacyjne
urządzenia 7 (43).

B.

Banki 2 (24).

Bezrobotny (136).

Bezskuteczność
wyroku sądowego 13 (122).

Brak
ochrony 2 (6),
pracy 11, 23 (68, 137),
tytułu egzekucyjnego 11 (111).

Budowlana
policja 28 (146).

Budowle
nowowznoszone 25 (143, 200).

Budynek
własnością Państwa 11 (103).

Budynki
kolejowe 2 (7),
Państwa 2 (6, 8),
pocztowe 2 (7),
wojskowe 2 (8),
Związku samorządowego 2 (11),
odremontowane 2 (11).

Burmistrz 15 (128).

Była
dzielnica austrjacka 2, 11 (11), (111),
dzielnica pruska 2, (11),
dzielnica rosyjska 2, (11).

C.

Cel
przystąpienia do budowy mieszkania 11, (98).

Cele
biurowe 2, (9),

Cele
kulturalno-oświatowe 2 (23),
naukowe 2, (10),
służbowe kolejowe 2, (7),
służbowe pocztowe 2, (7),
wojskowe 2, (8).
Cennik
urzędowy 2, (21).
Centralne
ogrzewanie 8, (46).
Ciężar dowodu 11, (107).
Cudzoziemcy
ich prawa 30, (150).
Cywilne
ustawy dzielnicowe 1, (1).
Czasowe
mieszkania (197).
Części budynków 1, (1).

D.

Daniny 6, (41).
Dekret
Naczelnego Dowództwa Wojsk Litwy Środkowej 33, (153).
Dobrowolne
zrzeczenie się posady 11, (104).
Dochody publiczne 6, (41).
Domniemane
koszty opalania pieców centralnych 8, (46).

Domy
fabryczne kopalniane (familijne) 2, (15).

Dopuszczalna
podwyżka komornego (29).

Dostarczanie
mieszkań (176),
sublokatorowi innego mieszkania 11, (107).

Dowód
ciężar 11, (107).

Dozwolenie
egzekucji 20, (133).

Dozwolone
zastrzeżenia w umowach podnajmu 11 (110).

Droga
wyjątku 1 (1).

Duchowni 16 (128).
w tej samej miejscowości 11 (96).

Dziedziczenie
mieszkania 12 (112),
pomieszczenia handlowo-przemysłowego 12 (120).

Dzielnicowe
ustawy cywilne 1, 11 (1) (56).

Dzierżawa 2, (10).

E.

Egzekucji
dozwolenie 20, (133).

Egzekucyjny
tytuł 11, (111).

F.

Fabryczne domy 2, (15).
Fabryki 2, (25).
Familijne domy 2, (15).

G.

Gospody 2, (21).
Gość
sezonowy 2, (22).
Grodzkie sądy 26 (144).
Gruntowna
przebudowa 2, (11).
Gry 2, (23).
Grzywny
nakładane przez urząd rozjemczy 19 (131).

H.

Hipotecznie
zabezpieczone umowy 33 (153).
Hotele 2, 6 (21) (39).

I.

Instancja
odwoławcza 20 (132).

Instytucje
prywatne 2 (10).

Interes Państwa 2 (8).

Inwestycje 28 (146).

J.

Jedyny
lokal zarobkowy 11 (99).

K.

Kabarety 2 (23).

Kanały 7 (43).

Kantory 2 (24).

Karne
postanowienia 26 (144).

Kino-teatry 2 (23).

Kobiety 16 (128).

Kodeks cywilny 56 (11).

Kolej prywatna 2 (7).

Koleje Państw. Polskie 2 (7).

Kominy 7 (44).

Komorne
spór o wysokość 11 (107),
sublokatora 9 (47).
ustalenie 5 (35).

Kompetencja
urzędu rozjemczego 20 (131).

Konieczność
usunięcia lokatora 11 (99).
Kopalniane
domy 2 (15).
Korytarze 4 (35).
Koszty
połączone z utworzeniem urzędu rozjemczego 14 (127),
postępowania przed urzędem rozjemczym 22 (135).
Kredyty 6 (41).
Królewsko-Warszawskie Tow. Przyjaciół Nauk 2 (10).
Kuchnie 4 (35).

L.

Letniska 2 (22).
Lichwa
wojenna 26 (144).
Liczba
pokojów mieszkalnych 4 (35).
Listopad 23 (137).
Lokatorów
ochrona (1).

Ł.

Łazienki 4 (35).

M.

Małżonek
lokatora 12 (112).
Marki
polskie 6 (41).

Marzec 23 (137).
Mieszkania
czasowe (197),
jedno pokojowe 6 (38),
dwu lub trzy pokojowe 6 (38),
cztero pokojowe 3 (29),
cztero do sześcio pokojowe 6 (38),
rządców i administratorów 2 (15).
służbowe 2 (15).
Mieszkaniowe
moratorjum (136).
Minister Skarbu 6 (41).
Moc
obowiązująca ustawy 33 (153).
Monitor Polski 6 (41).
Moratorjum mieszkaniowe (136, 174).

N.

Naczelnik
gminy 15 (128).
Nadmierne
wynagrodzenie 11 (90).
Najem (184),
budynków 1 (1),
obowiązki najemcy (188),
obowiązki wynajmującego (185),
przepisy 1 (1),
zakończenie (191).

Nakaz
administracyjny 27 (145),
wykonawczy 20 (133).
Nędza wyjątkowa 11 (68).
Niedopuszczalne
zamieszkiwanie osób cywilnych 2 (8).
Nieprzyzwoite
zachowanie się lokatora 11 (86).
Nieważne
umowy 10 (50).
zrzeczenie się praw 11 (110).
Norma
komornego 8 (47).
Nowowznoszone
budowle 25 (143), (200).

O.

Obowiązek
gmin dostarczenia pomieszczeń 29 (147).
Obowiązki
lokatora 13 (122),
najemcy (188),
meldunkowe 2 (15),
sublokatora 13 (122),
wynajmującego (185).
Obszar
b. dzielnicy austrjackiej 2 (11),
b. dzielnicy pruskiej 2 (11),
b. dzielnicy rosyjskiej 2 (11),
stacyj i linji kolejowych 2 (7).

Obrzydzanie
pobytu 11 (86).
Odnowienie
umowy 3 (29).
Odroczenie
opróżnienia 23 (136),
terminu zapłaty komornego 23 (141).
Odstąpienie
prawa najmu 11 (93),
używania rzeczy najętej (194).
Odstępne 10 (50).
Ogólne
przepisy (1).
Ograniczenia
prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu
163).
Ogrody 2 (26).
Omieszkanie
terminu 11 (112).
Opłaty
dodatkowe 7 (43), 11 (107),
gminne 7 (43).
Opróżnienia
odroczenie 23 (136).
Orzeczenie
sądu 13 (122),
urzędu rozjemczego 13 (122), 18 (130).
Osoby
cywilne 2 (8),
starsze ponad 60 lat 16 (128).

Ostateczne
obliczenie kosztów 8 (46).

Oznaczenie
wysokości komornego 5 (35).

Oznaczony
czas trwania umów najmu (56).

P.

Państwo
budynek własnością 11 (103).

Państwowy
urząd pośrednictwa pracy 23 (137).

Pensjonaty 2 (21).

Pismo 3 (29).
orzeczenie urzędu rozjemczego 18 (130),
umowa podnajmu 11 (110).

Place 2 (26).

Płacenie
komornego 6 (38).

Poczta 2 (7), 6 (43).

Podatkowe
postanowienia 25 (142).

Podnajem 11 (90), (194).

Podstawa
do oznaczenia wysokości komornego 5 (35).

Podwyżka
komornego dopuszczalna (29).

Pokoje
dla służby 4 (35),
mieszkalne 4 (35),
umeblowane 2 (21).

Policja
budowlana 28 (146).

Polska Poszta — Telegraf i Telefon 2 (7).

Polskie Koleje Państwowe 2 (7).

Pomieszczenia
handlowe 6 (39), 12 (120),
mieszkalne 2 (11),
na banki i kantory 2 (24),
na przedsiębiorstwa rozrywkowe 2 (23),
poboczne 4 (35),
przemysłowe 6 (39), 12 (120),
wynajmowane przez gości sezonowych 2 (22),
zarobkowe 2 (21), 12 (120).

Pomoc
prawna 19 (131).

Pora zimowa (136).

Porządku domowego
przekroczenie 11 (86).

Posady
zrzeczenie się 11 (85).

Posiadanie
dwu mieszkań 11 (96).

Postanowienia
karne 26 (144), (176),
kodeksu cywilnego 56 (11),
końcowe (145), (179),
o dostarczaniu mieszkań (176),
podatkowe 25 (142).

Potrzeba
budowy mieszkań 11 (99),
właściciela 11 (104).

Powierniczy
zarząd 2 (6).

Powództwo
o zwrot odstępnego 10 (54).

Pozasądowe
wypowiedzenie 11 (111).

Pracownie
artystów 6 (39),
malarzy 6 (39),
rzemieślnicze 2 (25),
rzeźbiarzy 6 (39).

Pracy
brak 11 (68).

Prawa
cudzoziemców 30 (150),
lokatora 13, (122),
najmu — odstąpienie 11 (93),
sublokatora 13 (122).

Prawo
płacenia komornego miesięcznie 6 (42),
żądania zwrotu odstępnego 10 (53).
Prezes
sądu okręgowego 15, 16 (128).
Produkcja
rolna 25 (143).
Przebudowa
gruntowna 2 (11).
Przedawnienie
powództwa zwrot odstępnego 10 (54).
Przedłożenie
szczegółowych rachunków 7 (43).
Przedłużenie
umów najmu o oznaczonym czasie trwania (56).
Przedpokoje 4 (35).
Przekroczenie
porządku domowego 11 (86).
Przepisy
ogólne (1), (155),
o najmie 1 (1),
o zwalczaniu lichwy wojennej 26 (144).
Przerabianie
mieszkań na lokale 27 (145).
Prywatna kolej 2 (7).
Przynależność
mieszkania 2 (26).
Przypozwanie
sublokatora 13 (122).

Przywrócenie
do pierwotnego stanu 11 (112).
Publiczne
ogłaszanie rozprawy przed urzędem rozjemczym 18 (130).
Publiczny
użytek 2 (7).

R.

Rachunki
szczegółowe 7 (43).
Redakcje
czasopism 6 (40).
Rekwizycje mieszkań 29 (147).
Robotnicy 16 (128),
rolni (197).
Rodzeństwo
lokatora 12 (122).
Rolni
robotnicy (197).
Rozwiązanie
podnajmu 11 (110).
Ryczałt 7 (5),
dodatkowych opłat 7 (4).
Rygor
bezskuteczności wyroku sądowego 13 (122).
Rządca 11 (85).
domu 2 (15).
Rzecz najęta
odstąpienie używania (194),
zbycie (195).

S.

Sale
tańców 2 (23).
Samorządowy
Związek 2 (8).
Sąd okręgowy
jako instancja odwoławcza 20 (132).
Sądy
grodzkie 26 (144).
Sądowy
wyrok 13 (122).
Sezonowy
gość 2 (22).
Sklepy 6 (39).
Słuszne
wynagrodzenie 9 (48).
Spadkobiercy
lokatora 12 (12).
Specjalne
świadczenia 8 (46),
warunki danego stosunku umownego 5 (36).
Spółdzielnie
kredytowe 2 (24).
Sposób
ustalenia komornego 5 (35),
zapłaty komornego 3 (29).
Spór
o eksmisję 20 (132),
o wysokość komornego 11 (107),
o wysokość opłat dodatkowych 11 (107).

Stawki
procentowe 6 (38, 39).
Suma
komornego 6 (41).
Śląska
ustawa (155),
wyłączenie 31 (152).
Śmierć
lokatora 12 (112).
Śpiżarnie 4 (35).
Świadczenia
specjalne 8 (46).
Świadectwa
przemysłowe 6 (38).
Światło 7 (44).
Szczegółowe
rachunki 7 (43).
Sześcioletnie
komorne 11 (99).
Szkoda
praw sublokatora 13 (122).

T.

Telefon 2 (7).
Telegraf 2 (7).
Termin
do wniesienia zarzutów 11 (111
wypowiedzenia 11 (99, 104).

Towarzystwa
kulturalno oświatowe 2 (26),
naukowe polskie 2 (10),
sportowe 2 (26).

Tytuł
egzekucyjny 11 (111).

U.

Ubezpieczenie
od ognia 7 (44).

Uchylenie
umowy o ryczałt 7 (45).

Udział
sublokatora w opłatach dodatkowych 9 (48).

Ulgi
dla nowowznoszonych budowli 25 (143, 200).

Umowa
co do wysokości i zapłaty komornego 3 (29)
najmu nieprawomocnie rozwiązana 2 (25),
o ryczałt dodatkowych opłat 7 (44),
o czynsz wolne 3 (29),
o ryczałt 7 (45).

Umowy
hipotecznie zabezpieczone 33 (153),
podnajmu zastrzeżenia 11 (110),
zabronione nieważne 10 (50).

Urząd
państwowy 2 (9).

Urząd Rozjemczy — kara za opieszałość 17 (129),
orzeczenia 17 (129), 18 (130),
wezwania, dochodzenia, grzywny 19 (130, 131),
koszty 22 (135),
pomoc prawna 19 (131),
kompetencja 20 (131),
apelacja 20 (132),
wykonalność orzeczeń 20 (133).

Urządzenia
asenizacyjne 7 (43),
kanalizacyjne 7 (43),
pędni 2 (25).
wodociągowe 7 (43),

Urzędnicy
publiczni 16 (128).

Urzędowy
cennik 2 (21).

Urzędy rozjemcze do spraw najmu (127), (168),
utworzenie 14 (127),
skład i powołanie 15 (128),
wymówienie się od powołania 16 (128),
patrz także pod „Urząd rozjemczy".

Ustalenie
komornego przez sąd lub urząd rozjemczy 5 (36).

Ustanie
podwyżek stawkowych 6 (40).

Ustawa
o postępowaniu sądowem 11 (112),
śląska (155).

Ustawy
cywilne dzielnicowe 1 (1),
wykonanie 32 (152).
Ustawowe
odsetki 10 (53).
Usunięcie
lokatora 2 (28).
Utrata
moratorjum 24 (141).
Uwzględnienie
stosunków gospodarczych 23 (136).
Uzdrowiska 2 (22).
Użytek
publiczny 2 (7).
Użytkowanie 2 (6), 2 (10).
Używalność
mieszkania 28 (146).
Używanie
części pomieszczenia przez sublokatora 13 (122).
rzeczy najętej (194).

W.

Waloryzacja 6 (41).
Ważna
przyczyna wypowiedzenia 11 (68), (110).
Werandy 4 (35).
Wejście w życie ustawy 33 (152).
Windy 8 (46).
Władze
oświatowe zarejestrowane 2 (26).

Własność
kolei pryw. 2 (7).
Właściwość
sądu 21 (134).
Wniosek
odroczenie 23 (141).
Wodociąg
gminny 7 (45).
Wodociągi 7 (43).
Wojskowe
cele 2 (8).
Wojskowi 16 (128).
Wolne umowy
o czynsz 3 (29),
wygaśnięcie 3 (29).
zawarcie 3 (29),
Wstępni
lokatora 12 (112).
Wstąpienie
w umowy najmu 12 (112)
Wygaśnięcie
praw lokatora 13 (122).
Wyjątek
dotyczący eksmisji 2 (21),
od przepisów o najmie 1 (1)
Wyjątkowa
nędza 11 (68).
Wykazy
ciężarów i kosztów 7 (45).
Wykonanie
ustawy 32 (152).

Wykonalność
orzeczeń urzędu rozjemczego 20 (133).
Wykonawczy
nakaz 20 (133).
Wykonywanie
wolnych zawodów 6 (40).
Wykroczenie
służbowe 11 (104).
Wyłączenie
Śląska 31 (152).
Wyłączny
środek płatniczy 6 (41).
Wynagrodzenie
nadmierne 11 (90),
za używanie dźwigów 8 (47),
za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę 8 (46).
Wypowiedzenie 11 (56),
ważna przyczyna 11 (68).
Wyrok sądowy 13 (122).
Wysokość
komornego (158).
Wywieszanie
wykazów 7 (45).
Wywóz
nieczystości kloacznych 7 (43),
śmieci 7 (44).
Wzajemności
zasada 30 (150).

Z.

Zabronione
umowy 10 (50).
Zakaz
przerabiania mieszkań na lokale 27 (145).
Zakończenie
najmu (191).
Zaległość 11 (68).
Zamieszkiwanie
osób cywilnych 2 (8).
Zapewnienie
czasowych mieszkań (197).
Zapłata
komornego przez pocztę 6 (43).
Zarząd
powierniczy 2 (6).
Zarejestrowane
władze oświatowe 2 (26).
Zasada
wzajemności 30 (150).
Zastosowanie
stałej jednostki 6 (41).
Zastrzeżenia
w pisemnych umowach podnajmu 11 (110).
Zaświadczenie
państw. urzędu pośredn. pracy 23 (137).
Zbycie
rzeczy najętej (195).

Zerwanie
umowy najmu bez wypowiedzenia 2 (15).

Zezwolenie
na budowę 2 (11).

Ziemia Wileńska 2 (11).

Zimowa
pora (136).

Zmniejszenie
podstawowego komornego 5(36).

Zmowa 13 (122).

Zrzeczenie się
posady — dobrowolne 11 (104),
posady przez rządcę lub administratora 11 (85),
praw przez lokatora lub sublokatora 11 (110).

Zstępni
lokatora 12 (112).

Zwalczanie
lichwy wojennej 26 (144).

Związek samorządowy 2 (8), 11 (103).

Zwolnieni
robotnicy rolni (197).

Zwrot
kosztów przesiedlenia 11 (100).

Ż.

Żądanie
usunięcia lokatora 2 (28).

SKOROWIDZ RZECZOWY
W PORZĄDKU ARTYKUŁOWYM.

art. 1. — Ochrona
2. — Brak ochrony
3. — Wolne umowy o czynsz
4. — Pomieszczenia poboczne
5. — Sposób ustalenia komornego
6. — Płacenie komornego
7. — Opłaty dodatkowe
8. — Świadczenia specjalne
9. — Komorne sublokatora
10. — Odstępne
11. — Wypowiedzenie
12. — Dziedziczenie
13. — Prawa sublokatora i zmowa
14. — 22. Urząd Rozjemczy
23. — 24. Moratorjum
25. — Postanowienia podatkowe
26. — Postanowienia karne
27. — Zakaz przerabiania mieszkań na lokale
28. — Inwestycje
29. — Rekwizycja mieszkań
30. — Prawo cudzoziemców
31. — Wyłączenie Śląska
32. — Wykonanie ustawy
33. — Moc obowiązująca ustawy.

WYDZIAŁOWA BIBLIOTEKA PRAWNICZA

WYDAWNICTWA
KSIĘGARNI POWSZECHNEJ

Kraków, ul. św. Tomasza 20

Telefon Nr. 126-48 **P. K. O. 406.673**

BIBLJOTEKA TEKSTÓW USTAW:

Zalety naszych wzorowo wydawanych tekstów ustaw: piękny papier, czytelny druk, praktyczna (miękka) płócienna okładka, bezbłędny, wskutek ścisłej korekty, tekst.

Nr. 1.

Kodeks Postępowania Cywilnego.

(Postępowanie sporne. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające). — Przepisy Związkowe. zł. 4.80

Nr. 2.

Kodeks Karny. — Prawo o wykroczeniach. — Kodeks Postępowania Karnego.

Przepisy Związkowe. zł. 4.80

Nr. 3.

Kodeks zobowiązań.

zł. 2.40

Nr. 4.

Prawo o notarjacie.

Rozporządzenie Wykonawcze. — Przepisy Związkowe zł. 3.60

Nr. 5.

Ulgowe ustawodawstwo rolnicze.

Tekst wszystkich ustaw i rozporządzeń z dziedziny tego ustawodawstwa. zł. 3.60

Nr. 6.

Ustawa o ubezpieczeniu społecznem.

Rozporządzenia Wykonawcze. zł. 4.80

Nr. 7.

Ustawa o ochronie lokatorów.

Orzecznictwo S. N. — Przepisy Związkowe.

Nr. 8.

Ustawa karna skarbowa.

Rozporządzenia Wykonawcze.

Nr. 9.

Ustawa o powszechnym obowiązku wojskowym — Kodeks Karny Wojskowy.

Przepisy Związkowe. Zł. —

Nr. 10.

Kodeks Handlowy.

Rozporządzenia Wykonawcze. zł. 3.20

Boryczko Kazimierz, dr., wiceprok. S. O.
i Kuc Franciszek, dr., wiceprok. S. O.
z przedmową *prof. dr. St. Glasera:*

WZORY KARNE.

w oprawie zł. 12.—

Dziurzyński Tadeusz, dr., prof. U. J.
i Honzatko Mieczysław, dr., doc. Uniw. Lwowskiego:

KODEKS HANDLOWY

z komentarzem

w oprawie zł. —.—

Fenichel Zygmunt, dr., adwokat:

ZARYS
POLSKIEGO PRAWA ROBOTNICZEGO

w oprawie zł. 12.—

Glaser Stefan, dr., prof. Uniw. Wileńskiego:

POLSKIE PRAWO KARNE W ZARYSIE

w oprawie zł. 18.—

Glaser Stefan, dr., prof. Uniw. Wileńskiego:

POLSKI PROCES KARNY W ZARYSIE

w oprawie zł. 15.—

Glaser Stefan, dr., prof. Uniw. Wileńskiego
i Mogilnicki Aleksander, dr., adw., b. Prezes S. N.:

KODEKS KARNY —
PRAWO O WYKROCZENIACH

z komentarzem

w oprawie zł. 30.—

Glaser Stefan, dr., prof. Uniw. Wileńskiego
i Mogilnicki Aleksander, dr., adw., b. Prezes S. N.:

PRAWO O WYKROCZENIACH

z komentarzem

w oprawie zł. 3.20

Glasner Artur, dr., adwokat:

WZORY UMÓW

i innych aktów prawnych.

w oprawie zł. —.—

Gołąb Stanisław, dr., prof. U. J.
i Wusatowski Zygmunt, dr., adwokat:

KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

Część pierwsza: Postępowanie sporne
z komentarzem

w oprawie zł. 25.—

Gołąb Stanisław, dr., prof. U. J.
i Wusatowski Zygmunt, dr., adwokat:

KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

Część druga: Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające
z komentarzem

w oprawie zł. 25.—

Gołąb Stanisław, dr., prof. U. J.:

PROJEKTY
POLSKIEJ PROCEDURY CYWILNEJ

zł. 4.—

Gołąb Stanisław, dr., prof. U. J.
i Wusatowski Zygmunt, dr., adwokat:

KODEKS SĄDÓW POLUBOWNYCH
z komentarzem

w oprawie zł. 8.—

Gołąb Stanisław, dr., prof. U. J.:

ZARYS
POLSKIEGO PROCESU CYWILNEGO
Zeszyt I: Jurysdykcja Sądów Powszechnych.

zł. 7.—

Korzonek Jan, dr., sędzia apelac.
i Rosenblüth Ignacy, dr., sędzia okręg.:

KODEKS ZOBOWIĄZAŃ
z komentarzem

w oprawie zł. —.—

Margulies L., adwokat:

ORDYNACJA PODATKOWA

z komentarzem

w oprawie zł. —.—

Kumaniecki K. W., dr., prof. Uniw. Jagiell.
Wasiutyński B., dr., prof. Uniw. Warsz.,
Panejko J., dr., prof. Uniw. Wileńskiego:

POLSKIE PRAWO ADMINISTRACYJNE
W ZARYSIE.

w oprawie zł. 46.—

Mogilnicki Aleks., dr., adw., b. Prezes S. N.:

KODEKS POSTĘPOWANIA KARNEGO

z komentarzem

w oprawie zł. 25.—

Mogilnicki Aleks., dr., adw., b. Prezes S. N.:

USTAWY KARNE DODATKOWE

z orzecznictwem S. N. i N. T. A.

w oprawie zł. 15.—

Rosenblüth Ignacy, dr., sędzia okręgowy:

WZORY EGZEKUCYJNE

według

KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

Wnioski i Pozwy

w oprawie zł. 12.—

Rosenblüth Ignacy, dr., sędzia okręgowy,
z przedmową prof U. J. dr. St. Gołąba:

WZORY PROCESOWE

według

KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

Część I.: Wzory pozwów, skarg, środków odwoławczych i innych pism procesowych.

w oprawie zł. 12.—

Część II.: Wzory wyroków, postanowień i protokółów sądowych.

w oprawie zł. 12.—

Cena za obie części razem w oprawie zł. 20.—

Rosenblüth Ignacy, dr., sędzia okręgowy,
i Wyderko Mieczysław, sędzia okręgowy:

WZORY EGZEKUCYJNE
DLA SĄDÓW I KOMORNIKÓW

w oprawie zł. 20.—

Taubenschlag R., dr., prof. U. J.:

HISTORJA I SYSTEM
RZYMSKIEGO PRAWA PRYWATNEGO

zł. 12.—

Taubenschlag R., dr., prof. U. J.:

WYBÓR ŹRÓDEŁ
DO RZYMSKIEGO PRAWA PRYWATNEGO

zł. 3.—

