

Ustawa o ochronie lokatorów

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

z komentarzem

uwzględniającym stan prawny we wszystkich dzielnicach
Rzeczypospolitej Polskiej.

Opracował

Dr. Józef Windakiewicz

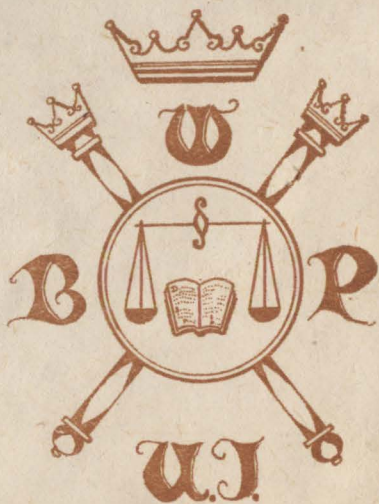
sędzia sądu apelac. w Krakowie.



KRAKÓW 1921.

ZWIĄZKU SĘDZIÓW MAŁOPOLSKI.

EUG. i Dra K. KOZIANSKICH W KRAKOWIE.



Xa-1921-005

WPS-3.942

Ustawa o ochronie lokatorów

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

z komentarzem

uwzględniającym stan prawny we wszystkich dzielnicach
Rzeczypospolitej Polskiej.

Opracował

Dr. Józef Windakiewicz

sędziego sądu apelac. w Krakowie.

Wydz. Bibl. Prawnicza



1806155349



KRAKÓW 1921.

NAKŁADEM ZWIĄZKU SĘDZIÓW MAŁOPOLSKI.

ZAKŁADY GRAFICZNE EUG. i Dra K. KOZIAŃSKICH W KRAKOWIE.

BIBLIOTEKA SĄDU WOJEWÓDZKIEGO
w Krakowie
Nr inw. 2387
egz. _____ wyd. _____

Spis rzeczy.

Część ogólna.

	str.
Uwagi wstępne	5
Dotychczasowy stan ustawodawstwa o ochronie lokatorów na ziemiach polskich	6
Historja powstania nowej ustawy	9
Charakterystyka ustawy	14
Polityka mieszkaniowa i pokrewne ustawy	20

Ustawa z dn. 18 grudnia 1920

Dzn. Rz. P. Nr. 4, z r. 1921 poz. 19.

Część I.

Dopuszczalna podwyżka komornego	25
Ograniczenie prawa wypowiedzania i przedłużenie umów najmu o oznaczonym czasie trwania	45

Część II.

Urzędy rozjemcze dla spraw najmu	56
Uwolnienie od należytości	68

Część III.

Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych, rezerwistów b. armji rosyjskiej, tudzież dla osób wojskowych b. armji austriacko-węgierskiej	69
--	----

Część IV.

Postanowienia karne	73
-------------------------------	----

Część V.

Postanowienia przejściowe	75
-------------------------------------	----

Przykład rozliczenia podwyżki komornego	80
---	----

Uwagi wstępne.

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

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

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

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

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

Dotychczasowy stan ustawodawstwa o ochronie lokatorów na ziemiach polskich.

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

- a) w b. zaborze rosyjskim, ustawa tymczasowa o ochronie lokatorów z d. 4 września 1918 Dzpp. Nr. 10.
- b) w b. zaborze austriackim rozporządzenie b. austr. ministerstwa sprawiedliwości i min. opieki społecznej o ochronie lokatorów z d. 26/10 1918 N. 381 Dz. u. p. wydane na zasadzie ustawy z d. 24/7 1917 N. 307 Dz. u. p., a będące kontynuacją ochrony lokatorów zagwarantowanej rozporządzeniem ze stycznia 1917 r.
- c) w b. zaborze pruskim obwieszczenie kanclerza Rzeszy niem. o ochronie lokatorów z d. 3 września 1918 Dz. urz. Rzeszy str. 1140.

Z biegiem czasu nastąpiły następujące zmiany:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Historja powstania nowej ustawy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*) Art. 17, 18, 19, 27 i 31 zostały w ustawie przenie-numerowane na 16, 17, 18, 26 i 30.

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

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

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

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

Charakterystyka ustawy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Polityka mieszkaniowa i pokrewne ustawy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należą tu więc przede wszystkim ustawy o dostarczaniu mieszkań na potrzeby wojska, a to ustawa z dnia 8 kwietnia 1919 Dzpp. N. 31 poz. 262, do której odnosi się rozporządzenie z dnia 21 czerwca 1919 ogłoszone w Monitorze N. 136 z r. 1919 i dodatkowe rozporządzenie wykonawcze z dnia 11 listopada 1919 Dzpp. N. 91 poz. 493 tudzież ustawa z dnia 23 kwietnia 1920 Dzpp. N. 97 poz. 211, przedłużająca moc obowiązującą poprzedniej ustawy poz. 262/19 po dzień 12 kwietnia 1921. Rozporządzeniem Rady Obrony Państwa z dnia 22 września 1920 Dzpp. N. 92 poz. 609 o dostarczeniu mieszkań na potrzeby wojska w b. dzielnicy pruskiej; rozciągnięto moc obowiązującą ustawy z dnia 8 kwietnia 1919 Dzpp. N. 31 poz. 262 na ziemie b. zaboru pruskiego z mocą obowiązującą do dnia 12 kwietnia 1921.

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

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

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

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

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

USTAWA

z dnia 18 grudnia 1920 r.

o ochronie lokatorów

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

CZĘŚĆ I.

Dopuszczalna podwyżka komornego.

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

Nowa ustawa wymienia obecnie wyraźnie także lokale wynajęte na urzędy, szkoły, hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane. Ustawa nie reguluje stosunku gości do właścicieli hoteli i pensjonatów itp. gdyż pod tym względem istnieją osobne przepisy. Z ochrony lokatorów powinny także korzystać lokale wynajęte towarzystwom i instytucjom kulturalnym, oświatowym itp. Pod tym względem wykładnia powinna się liczyć z intencją ustawy, która ochronę lokatorów pod względem przedmiotowym chciała rozszerzyć a nie ścieśnić. Lokale takie można podciągnąć pod kategorię mieszkań, gdyż ze względu na właściciela obojętnem jest w jaki sposób lokator mieszkania używa, byle nie postępował wbrew umowie i ustawie. Ochronie nie podlegają natomiast place, osobno wynajęte składki, których nie można podciągnąć pod kate-

gorzę mieszkań lub lokalów handlowych itp. Natomiast składy, magazyny, będące istotną częścią składową przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego, będą niewątpliwie korzystać z dobrodziejstwa ustawy na równi z lokalami handlowymi i przemysłowymi, choćby z przedsiębiorstwem nie były bezpośrednio połączone.

Art. 1 — 9 obowiązują także w b. dzielnicy pruskiej ze zmianą podaną przy art. 5.

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

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

Za podstawowe komorne należy uważać komorne płacone w czerwcu 1914, lub też odpowiadające przeciętnym cenom w czerwcu 1914 (art. 7. ust. 2). Ustawa ma niewątpliwie na myśli, jako podstawowe komorne, ogólną kwotę, jaką płacił biorący w najem w czerwcu 1914 tytułem komornego, bez względu na to, że komorne obejmowało także wydatki w art. 5. pod a do d określone, wydatki te bowiem stanowiły podstawę kalkulacji przy oznaczeniu wysokości komornego, od którego oddzielić się dokładnie nie dadzą. Zob. jednak uwagę do art. 5. i ustęp 4 art. 5, tudzież art. 28.

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

Które ubikacje mieszkaniowe należy uważać za pokoje, ustawa nie podaje, mając widocznie na myśli te ubikacje, które w potocznej mowie nazywamy pokojami. Za wskazówkę pod tym względem może służyć przepis dawnego art. 5 poprzedniej ustawy z czerwca 1919, który postanawiał, że przy obliczaniu ilości pokoi nie bierze się w rachubę, alków, przedpokoi, korytarzy, łazienek, kuchni, spiżarni i pokoi dla służby.

Nie małą trudność nasuwa wykładnia ostatniego postanowienia art. 3, w szczególności, czy określenie „niepołączone z mieszkaniami“ odnosi się tylko do pracowni, czy też także do sklepów, lokalów handlowych i przemysłowych. Z przebiegu obrad przeprowadzonych w Komisji prawniczej i w Sejmie, zdaje się wynikać, że lokalów sklepowych, handlowych i przemysłowych choćby połączonych z mieszkaniem ustawodawca nie miał zamiaru traktować na równi z małemi pracowniami, gdyż kupca i przemysłowca traktował ustawodawca wogóle jako stronę ekonomicznie silniejszą, dla której wydatek na komorne w kalkulacji handlowej nie odgrywa większej roli. Niema zresztą powodu, aby kupca, który przypadkowo zajmuje obok sklepu mieszkanie, choćby połączone bezpośrednio ze sklepem, traktować inaczej, aniżeli kupca, który zajmuje oddzielne mieszkanie. Inaczej przedstawia się rzecz, gdy chodzi o pracownię. Pewną wskazówkę pod tym względem daje poprzednia ustawa z czerwca 1919 (art. 6), która udzielała szczególnej ochrony tylko „drobnym pracownikom, wynajmowanym razem z mieszkaniem, używanym osobiście przez właściciela a 2 pokoje nie przenoszącem“. Chodzi tu zatem o małe pracownie, urządzone w mieszkaniu nie stanowiące przedmiotu osobnej umowy z właścicielem*) i tylko takie powinny być traktowane na równi z mieszkaniami. O ile chodzi o większe pracownie, lokale

*) Zob. sprawozdanie z 196 posiedzenia sejmowego z dnia 14/12 1920 (przemówienie sprawozdawcy).

wynajmowane na warsztaty i inne zakłady wytwórcze, to będą one niewątpliwie podpadały pod pojęcie lokalów przemysłowych, chodzi bowiem nie o przypadkowe, ile raczej o materialne połączenie z mieszkaniem, w którym wynajmujący swoje rzemiosło lub swój zawód wykonuje. Dawna ustawa odróżniała także **drobne** lokale przemysłowe, stawiając je na równi z małymi pracowniami, rozróżnienie to jednak wobec stanowiska zajętego przez ustawodawcę względem lokalów handlowych i przemysłowych odpada.

Często umowy najmu bywają w ten sposób zawierane, że komorne obejmuje tak lokal sklepowy jak i mieszkanie, choćby oddzielnie położone. Ponieważ podwyżka jest różna, a komorne osobno za każdy przedmiot nie jest oznaczone, należy w celu oznaczenia dopuszczalnej podwyżki rozdzielić komorne stosunkowo na lokal sklepowy (przemysłowy itp.), a następnie od każdego z tych lokalów podwyżkę **osobno** obliczyć.

Kancelarze adwokackie, notarialne, pokoje przyjęć lekarzy itp. należy uważać za mieszkania; natomiast biura fabryczne, kancelarze przedsiębiorstw, lokale bankowe itp. należy niewątpliwie uważać za lokale przemysłowe lub handlowe.

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

Podwyżki komornego można żądać tylko za wkłady **niekonieczne** a poczynione na żądanie lokatora. Wkłady konieczne ponosi z reguły właściciel, o ile dotyczą utrzymania przedmiotu w stanie do użytku zdatnym.

Pytanie które wkłady ma ponosić właściciel a które lokator, należy rozstrzygnąć na podstawie umowy, a w braku tejże na podstawie ustawy. Je-

dy nie kodeks napoleński odróżnia wyraźnie naprawy, które ma ponosić lokator. Wedle art. 1754 kod. nap. należą do lokatora w braku odmiennej umowy, naprawy komornicze czyli drobne, oznaczone miejscowym zwyczajem a między innemi: poprawki palenisk, płyt kominowych, obramowań i gzymsów u pieców, tynku dolnej części murów w pokojach i innych częściach mieszkań do wysokości metra, płyt kamiennych i taflí posadzkowych w pokojach, gdy tylko niektóre z nich są pęknięte, szyb w oknach, gdy przyczyną ich rozbicia nie były ani grad, ani inne zewnętrzne zdarzenia, wywołane wyższą siłą, a za które nie może odpowiadać lokator, dalej poprawki drzwi, okien, tudzież desek, służących jako ścianki przedziałowe lub do zamykania sklepów, wreszcie zawias u drzwi, zasów i zamków. Art. 1755 postanawia, że żadne z tych poprawek nie należą do lokatora, które okazały się konieczne z powodu starości lub wyższej siły. Wreszcie należy do właściciela wedle art. 1756 czyszczenie studni i miejsc ustępowych, chyba, że inaczej w umowie postanowiono. Poza tem art. 1720 podaje zasadę, że do wynajmującego należą wszelkie naprawy konieczne z wyjątkiem tych, które obowiązany jest lokator uskutecznić.

Przepisy ustaw cywilnych obowiązujących w innych dzielnicach nie wyliczają wydatków, które ponosić ma lokator. Należy się zatem kierować ogólną zasadą, że wynajmujący obowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku. (§ 1096 austr. ust. cyw. i § 536 niem. ust. cyw.). Z mocy tego obowiązku winien właściciel ponosić **wszystkie wydatki** potrzebne do utrzymania mieszkania w stanie do użytku zdatnym, bez względu na to, czy uszkodzenie nastąpiło z przypadku, przez działanie osoby trzeciej lub wskutek prawidłowego używania rzeczy, byle tylko nie zachodziła wina po stronie lokatora. Z drugiej strony można przyjąć za sadę, że lokator winien jest uskutecznić poprawki w tych wypadkach, jeżeli uszkodzenie lub wcześniejsze zuzycie nastąpiło z winy lokatora lub jego do-

mowników, albo też z powodu używania przedmiotu najmu w sposób nie odpowiadający umowie.

Wspomnieć należy także o przepisach § 1097 austr. ust. cyw. i § 545 niem. ust. cyw., wedle których biorący w najem obowiązany jest zawiadomić właściciela o potrzebie naprawy koniecznej dla odwrócenia szkody, gdyż inaczej lokator odpowiadałby za szkodę.

Lokator, który poczynił wkłady, należące do właściciela, lub wkłady pożyteczne, będzie uważany po myśli austr. ust. cyw. (§ 1097) za działającego bez zlecenia, a więc będzie mógł żądać zwrotu koniecznych i celowych wydatków (§ 1036) tudzież pożytecznych, o ile te ostatnie przyniosły przeważającą korzyść właścicielowi (§ 1037). Także według ustawy niemieckiej może lokator, żądać zwrotu wkładów koniecznych (§ 538 ust. 2). Roszczenie o zwrot tych wydatków przedawnia się w 6 miesiącach tak wedle ust. austr. (§ 1097) jak i według ust. niem. (§ 558), a to po ustaniu najmu.

O ile wkłady nie są konieczne do utrzymania rzeczy w stanie do użytku zdatnym a więc służą tylko do upiększenia lub lepszego używania przedmiotu najmu, (np. odmalowanie mieszkania), a wkłady te poczynił wynajmujący na życzenie biorącego w najem, wolno umówić się o podwyżkę w granicach rzeczywistych wydatków. W tym wypadku rozłożenie tego wydatku powinno nastąpić na pewien oznaczony okres czasu. W takim razie podwyżka nastąpi w granicach rzeczywistego wydatku.

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

- a) w całości za opłaty gminne od dostarczania wody, od kanałów, od dostarczania światła dla sieni, schodów, korytarzy i t. p. lokalności, wreszcie od wywozu śmieci;

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

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

(3) Powyższe opłaty należy uiszczać wraz z komornem.

(4) Za ogrzewanie i oświetlanie mieszkań, tudzież za dostarczanie wody ciepłej z własnych urządzeń centralnych właściciele nieruchomości mogą pobierać opłaty dodatkowe w wysokości wydatków rzeczywistych, przypadających na dane mieszkania. Przy obliczaniu dopuszczalnej wedle art. 3 podwyżki komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8⁰/₀, jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.

Przepis ten dopuszcza dalszą podwyżkę komornego z tytułu zwiększonych opłat i wydatków, a to ponad procentową podwyżkę w art. 3 oznaczoną i ponad ewentualną dalszą dodatkową podwyżkę wedle art. 4. W praktyce nastęrczy ten przepis niemałych trudności. Wprawdzie w austr. rozporządzeniu o ochronie lokatorów istniał podobny przepis, pozwalający podwyżki z powodu zwiększo-

nych wydatków, to jednak zwiększenie wydatków wpływało tylko ogólnie na podwyższenie komornego, którego wysokość w razie sporu oznaczał urząd najmu.

Art. 5 wymienia szczegółowo i wyczerpująco te opłaty i wydatki, których nadwyżkę właściciel może przerzucić na lokatora, a więc: całą nadwyżkę opłat gminnych od dostarczenia wody, od kanałów, od dostarczania światła do sieni, schodów i t. d. i od wywozu śmieci, całą nadwyżkę za czyszczenie głównych przewodów kominowych i połowę nadwyżki wynagrodzenia stróża bez wliczenia mieszkania. W miejscowościach nie mających urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych i oświetleniowych i przy domach z takimi urządzeniami niepołączonych, wstępują w miejsce odnośnych opłat, wydatki — za dostarczenie wody do urządzeń asanizacyjnych, za wywóz nieczystości kloacalnych i śmieci, tudzież za oświetlenie sieni, schodów itd. Poza temi wydatkami nie wolno przerzucać żadnych innych wydatków na lokatora. W szczególności nie wolno przerzucać na lokatora żadnych podatków miejskich, które właściciel ma płacić (por. motywa komisji prawniczej). W niektórych miastach istnieją jednak osobne podatki gminne, które z mocy osobnych ustaw ponosić ma nie właściciel lecz lokator, względnie używający mieszkania. Właściciel obowiązany jest podatki te ściągać dla gminy od lokatorów i odpowiada za ich ściągnięcie. W Krakowie istnieją dwa takie podatki lokatorskie: a to czynszowy, który gmina pobiera na zasadzie swego statutu (§ 60) zatwierdzonego ustawą krajową, drugi t. zw. wodociagowy, który gmina m. Krakowa pobiera na zasadzie ustawy krajowej z dnia 12. sierpnia 1899 Nr. 94 Dz. u. kr. Pierwszy wynosił w roku 1914: 4%, z końcem roku 1920: 10%, drugi wynosił w roku 1914: 5%, zaś z końcem roku 1920: 20% opłacanego czynszu.

Pierwszy uzasadniony jest tem, że lokatorzy korzystają z publicznych urządzeń np. bruków, oświe-

tlenia ulic i t. p., drugi służy na pokrycie kosztów urządzenia i utrzymania wodociągu miejskiego.

O tych podatkach ustawa wcale nie wspomina. Podatki te, jakkolwiek opłacane z czynszem, nie stanowią części składowej właściwego komornego i oddzielają się od niego z chwilą kiedy właściciel podatki te płaci na rzecz gminy. Naszem zdaniem, należy przy obliczeniu procentowej podwyżki w myśl art. 3 strącić przede wszystkim z komornego owe podatki, (analogia z ust. 4 art. 5), gdyż pozostają one poza ramami ustawy o ochronie lokatorów i nie byłoby słusznego powodu, aby właściciel bez tytułu pobierał dla siebie drugie tyle i więcej (art. 3), ile lokator tytułem podatków w r. 1914 opłacał. Dopiero tak ustalone komorne będzie uważane za podstawowe komorne, będące podstawą dalszych obliczeń. Od podwyższonego w stosunku procentowym (art. 3) komornego, będzie też lokator opłacał cały obecny procent podatku, który też należy doliczyć do komornego. Czy ów podatek obejmie także zwiększone wydatki z art. 5, zależy będzie od tego, czy gmina w odpowiedniej drodze ten sposób obliczania podatku oznaczy.

Art. 5 pozwala pobierać tytułem dalszej podwyżki komornego taką kwotę, o jaką wzrosły względnie wzrosną rzeczywiste opłaty i wydatki ponad normy z czerwca 1914 r. Przepis ten na pozór jasny, nasuwa szereg zagadnień rachunkowych i wywołać może mnóstwo procesów. Porównanie wydatków z różnych okresów czasu t. j. z czerwca i grudnia, względnie stycznia i t. d. nie jest rzeczą łatwą. Niektóre wydatki ponosi się miesięcznie, inne kwartalnie, inne znów w nieregularnych odstępach czasu. Wydatki te są też często nierównomierne, niektóre bowiem np. za światło, kominiarskie zwiększają się w porze zimowej, a zmniejszają się w porze letniej. Nie wystarczy zatem faktyczne wydatki z czerwca 1914 odliczyć od wydatków ze stycznia 1921, gdyż w takim razie by-

łoby rzeczą przypadku, które wydatki właściciel poniósł w odnośnych miesiącach, a nadto musiałby właściciel po pokryciu każdego wydatku, coraz to nową repartycję przeprowadzać. Na pozór byłoby najpraktyczniej zliczyć wydatki za rok 1914, a następnie za rok 1920 i różnicę tych wydatków rozdzielić między lokatorów, w stosunku do rocznego komornego. Atoli i ten sposób nie będzie ścisły, gdyż jak wiadomo, wydatki wzrosły w ciągu roku 1920, a więc kwota przypadająca na ostatni miesiąc, nie odpowiadałaby ostatnim normom.

Pozostaje zatem jeszcze jeden sposób obliczenia, który uważamy za jedynie racjonalny. Ustawa wspomina o normach wydatków. Przez to określenie należy rozumieć ceny jednostkowe. Obliczymy zatem najpierw, ile zużywa się przeciętnie miesięcznie np. prądu elektrycznego, gazu lub nafty na oświetlanie bramy, schodów itd., a następnie ilość kilowatów, metrów kubicznych, względnie litrów pomnożymy raz przez obecną cenę jednostkową, drugi raz przez cenę jednostkową z czerwca 1914 r. W podobny sposób obliczymy wydatek na wywóz śmieci, a za podstawę posłuży ilość wywiezionych miesięcznie fur, względnie skrzynek śmieci. Należytość kominiarską obliczymy w ten sposób, że wydatek miesięczny wedle obecnych norm otrzymamy przez podzielenie należitości kominiarskiej za ostatnie półrocze przez 6, zaś wydatek ten wedle normy z czerwca 1914 otrzymamy przez podzielenie przez 6 należitości kominiarskiej, zapłaconej za I. półrocze 1914 r. Otrzymamy zatem przeciętny miesięczny wydatek kominiarski, obliczony raz wedle ostatnich norm, drugi raz wedle norm z czerwca 1914. Do wydatków tych należy doliczyć połowę miesięcznego wynagrodzenia stróża (bez wliczenia mieszkania) w wysokości obecnej i w wysokości z czerwca 1914. Gdzie opłaca się osobną opłatę za wodę lub od kanałów, należy opłaty te w podobny sposób obliczyć, a to wedle norm obecnych, a drugi raz wedle norm z czerwca

1914 r. W miejscowościach i domach w ust. 1 b. wymienionych doliczy się obliczone w podobny sposób wydatki za wodę dla celów asenizacyjnych i za wywóz nieczystości kloacnych.

Potrącając policzone w ten sposób przeciętne wydatki miesięczne, obliczone wedle norm z czerwca 1914 r. od wydatków miesięcznych, obliczonych wedle norm obecnych, otrzymamy różnicę, którą rozdzieli się między lokatorów w stosunku do przypadającego na nich komornego, podwyższonego wedle art. 3.

Samo rozdzielenie wydatków przeprowadzi się w ten sposób, że obliczoną w powyższy sposób różnicę wydatków, podzieli się przez ogólną sumę komornego (art. 3) z danej realności, wliczając do niej także wartość użytkową mieszkania zajmowanego przez właściciela. Otrzymałym ilorazem, który będzie przedstawiać procent wydatków w stosunku do komornego, będziemy mnożyć każde komorne z osobna i w ten sposób otrzymamy kwoty, jakie przypadają na każdego lokatora z tytułu zwiększonych wydatków ponad normy z czerwca 1914 r.

Wydatków nie wymienionych w art. 5 nie wolno na lokatora przerzucać. Nie wolno zatem doliczać wydatków na sprawienie przyborów do zamykania, do wywożenia śmieci, na naprawę uszkodzonych wodociągów lub przewodów elektrycznych, na sprawienie lamp itp. Wydatki te musi ponieść właściciel z komornego, podwyższonego wedle art. 3.

Nadwyżkę wydatków rozdziela się nie tylko między lokatorów, opłacających komorne. Uczestniczyć w nich muszą także właściciel, zajmujący w odnośnym domu mieszkanie, a także osoby, którym właściciel bezpłatnie mieszkanie odstąpił. Wartość użytkową oznaczyć należy w ten sposób, jakgdyby opłacano z tych mieszkań komorne, a to wedle wysokości odpowiadającej przeciętnym cenom, płaconym w czerwcu 1914 (analogja z art. 7), którą należy podwyższyć o procent oznaczony w art. 3.

Przy przyjętym przez nas sposobie obliczenia otrzymamy zwiększone, przeciętne wydatki i nie trzeba będzie rozdzielać każdego poniesionego wydatku z osobna, lecz tylko wtenczas, jeżeli cena jednostkowa się podniesie, nastąpi dodatkowa repartycja.

Obliczenie podwyżki komornego z tytułu zwiększających się wydatków, będzie nadzwyczaj mozolne i nie zawsze może być ściśle. Lokator pozostawać będzie w ciągłej niepewności co do przyszłego komornego, a właściciel musi utrzymywać najdokładniejsze rachunki. Żałować zatem należy, że nie znalazł w Sejmie większości — wniosek, aby usunąć te trudne rozrachunki i oznaczyć procentowo podwyżkę z tytułu zwiększonych wydatków. Takie ujęcie rzeczy zadowolniłoby niewątpliwie nie tylko lokatorów, ale także przeważną część właścicieli.

Procent ten nie mógłby być oczywiście dla wszystkich miejscowości jednaki i musiałby być stopniowany wedle wielkości i przeznaczenia mieszkań. Ten sposób określenia podwyżki byłby jasny i ścisły i nie dawałby powodu do sporów i zatrudniania urzędów rozjemczych i nie zamąciłby dobrego stosunku między właścicielem a lokatorami.

Ustęp 2 art. 5 nakłada na właściciela obowiązek umieszczenia w bramie domu wykazu, który obejmować ma następujące szczegóły: a) wysokość ciężarów i kosztów (opłat i wydatków) wymienionych w ustępie 1., a to tak wedle stawek (norm) z czerwca 1914, jak i obecnych; b) wysokość podstawowego komornego (art. 2); c) sumę, przypadającą do rozłożenia na lokatorów, a więc różnicę między wydatkami obecnymi a wydatkami z czerwca 1914; d) kwoty, które z niej przypadają na każdego z lokatorów. — Ustawa nie ustanawia rygору, jaki należy zastosować w razie zaniedbania tego obowiązku, nie czyni też zależnem płacenia nadwyżki wydatków od umieszczenia owego wykazu w bramie domu. Do dopełnienia tego obowiązku

mogą być zmuszeni właściciele jedynie na podstawie ogólnych przepisów administracyjnych przez władzę polityczną, względnie magistrat o własnym statucie.

Ustęp 4 odnosi się do mieszkań, do których właściciele dostarczają własnych urządzeń, światła, ciepłej wody, tudzież centralnego ogrzewania. Należytość za te świadczenia mieściła się w komornem i wpływała na jego wysokość. Ponieważ należytość ta nie da się ściśle obliczyć, nakazuje ustawa potrącenie odpowiedniego procentu od podstawowego komornego, służącego za podstawę obliczenia dozwolonej procentowej podwyżki, gdyż nie byłoby racjonalnej podstawy, aby właściciel pobierał tę opłatę podwójnie i wyżej (art. 3), zwłaszcza, że świadczenia te mogłyby w przyszłości ustać. W jakiej wysokości będzie pobierał właściciel nadal wynagrodzenie za te świadczenie, będzie zależeć od umowy.

Nieco inaczej unormowano tę kwestję w dzielnicy pruskiej.

W b. dzielnicy pruskiej ust. 4 art. 5 otrzymał odmienne brzmienie (w art. 28) ze względu na istniejące tam odrębne stosunki i więcej rozpow szechniony system centralnego ogrzewania. Wedle odnośnego przepisu procent, jaki strąca się z tego tytułu z komornego, nie jest jednolicie oznaczony i jest wyższy lub niższy, zależnie od tego, czy umowę najmu zawarto po dniu lub przed dniem 1 października 1918 — niższy zaś jest wogóle przy lokalach handlowych i przemysłowych, które z urządzeń tych stosunkowo w mniejszym stopniu korzystają. Wedle brzmienia tego przepisu należy się właścicielowi na przyszłość zwrot rzeczywiście i udowodnionych kosztów, a obrachunek następuje najdalej do 1 maja każdego roku. — W b. dzielnicy pruskiej niedostateczne ogrzewanie lub zaopatrywanie w ciepłą wodę, może być powodem wypowiedzenia ze strony biorącego w najem, nawet bez względu na zwykły termin wypowiedzenia.

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

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

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

Przepis ten ma celu zapobieżenie spekulacji mieszkaniowej, uprawianej przez lokatorów, podnajmujących mieszkania. Ustawa pozwala pobierać od sublokatora tylko taką część komornego, jaka przypada na podnajęte mieszkanie. Sposób obliczenia tej części komornego nie może być czysto mechaniczny, przez podzielenie komornego przez ilość pokoi. W szczególności uwzględnić należy nie tylko ilość pokoi, lecz także wielkość podnajętego pokoju (części mieszkania), jego położenie (np. frontowe) dogodniejsze wejście itp. Ustawa nie daje w tym kierunku żadnych wskazówek. W razie sporu rozstrzygać będzie o wysokości komornego w tych wypadkach urząd rozjemczy lub sąd wedle swobodnego uznania. Mechaniczne stosowanie art. 6 nie zachęciłoby do podnajmowania części mieszkań, co nie sprzyjałoby interesowi ogólnemu. W każdym jednak razie musi komorne za część mieszkania pozostawać w odpowiednim stosunku do głównego komornego.

Nowy jest przepis, że za dostarczenie urządzenia nie wolno żądać wynagrodzenia, przekraczającego 100% komornego, przypadającego na odnajętą ubikację. Natomiast za dalsze świadczenia,

np. za dostarczenie opału, światła, obsługi itp. wolno żądać jak dawniej godziwego wynagrodzenia. Dokładniejsze oznaczenie granicy tego wynagrodzenia nie da się ująć w ramy ustawy. Sublokator zatem może bronić się przed wygórowaną kwotą wynagrodzenia a w szczególności może albo odmówić zapłacenia nieprawnie żądanej lub nawet umówionej (art. 9) wygórowanej nadwyżki, nie narażając się na utratę mieszkania, przed którym chroni go przepis art. 10 ust. 4, albo też udać się do urzędu rozjemczego dla spraw najmu w celu ustalenia wysokości komornego.■

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

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

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

Przez „pierwotną wysokość“ należy rozumieć wysokość komornego płaconego w czerwcu 1914 r. wynika to ze słów „po wybuchu wojny zniżył komorne“. Niepodobna bowiem przyjąć za pierwotną wysokość komornego, komorne umówione np. w r. 1910 przy zawarciu umowy najmu w kwocie 200 Kor., a następnie podwyższone i opłacane w czerwcu 1914 w kwocie np. 300 Kor. a zniżone w czasie wojny poniżej 200 Kor. czyli 140 Mk.

Ustęp drugi pozwala podnieść komorne płacone w czerwcu 1914 do wysokości ówczesnych przeciętnych cen, atoli wypuszczający w najem musi udowodnić, że komorne, płacone w czerwcu 1914 r. nie odpowiadało ówczesnym przeciętnym cenom. Przepis ten jest przejęty z ustawy o ochronie lokatorów z grudnia 1919 r., która obowiązywała w b. dzielnicy pruskiej.

W braku zgody rozstrzygać będzie urząd rozjemczy dla spraw najmu lub sąd, (art. 17). Przepis ten jest nieco ryzykowny, gdyż może wywołać częste spory, a ustalenie przeciętnych cen i to w czasie dawno ubiegłym nie jest rzeczą łatwą. Analogicznie brak przepisu, który pozwalałby lokatorom domagać się zniżenia komornego, jeżeli to komorne płacone w czerwcu 1914 przekraczało ówczesne przeciętne ceny.

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

(2) Do domów na obszarach b. dzielnic rosyjskiej i pruskiej, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1919 r. i do domów na obszarze b. dzielnicy austriackiej, dla których udzielono lub udzieli się konsensu budowlanego po dniu 27 stycznia 1917 r., przepisy tej ustawy nie mają zastosowania. Do domów tych w przeciągu lat 10 od daty ogłoszenia niniejszej ustawy nie mają również zastosowania: ustawa o dostarczaniu mieszkań na potrzeby wojska (Dz. Pr. z 1919 r. Nr. 31, poz. 262 i Dz. Ust. z 1920 r. Nr. 37, poz. 211), tudzież ustawa o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. Nr. 92, poz. 498).

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

Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 nie był wynajęty, a wynajmuje się go dopiero po wej-

ściu w życie ustawy, t. j. po 12 stycznia 1921 wolno umówić komorne, odpowiadające przeciętnym cenom, płaconym w chwili najmu. Pytanie zachodzi, jakie w tym wypadku można umówić komorne, jeżeli przedmiot najmu, który w czerwcu 1914 nie był wynajęty — wynajęto przed dniem 12 stycznia 1921. Na to pytanie ustawa nie daje wyraźnej odpowiedzi; skoro jednak ustawa pozwala umówić przeciętne obecne ceny tylko wtenczas, gdy najem nastąpi po 12 stycznia 1921, zatem w powyższym wypadku należy, naszym zdaniem, przyjąć komorne, odpowiadające cenom z r. 1914 z podwyżką dozwoloną wedle art. 3 i 5-go ustawy, albowiem ustawodawca przy oznaczeniu komornego kierował się normami z czerwca 1914 i te przyjął zasadniczo za podstawę obliczenia. Podobny wypadek może zajść, jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 za mieszkanie służący, zamieniono później na lokal sklepowy lub przemysłowy. Także i w tym wypadku należy postąpić w analogiczny sposób, gdyż przyjąć można, że w czerwcu 1914 lokal sklepowy nie był wynajęty.

Ustawa o ochronie lokatorów nie odnosi się do nowych domów. Co należy uważać za nowy dom, postanawia ustęp drugi art. 8. Data przyjęta dla b. dzielnicy austr. jest inna, aniżeli dla b. dzielnic rosyjskiej i pruskiej, gdyż w b. dzielnicy austr. data ta obowiązywała już od czasu zaprowadzenia ochrony lokatorów w tej dzielnicy, podczas, gdy w b. dzielnicy rosyjskiej ulgi dla nowych domów datują się od dnia ogłoszenia ustawy z 28 czerwca 1919 poz. 335, a to na podstawie dawnego art. 11 ust. 2, który to przepis rozciągnięto później na b. dzielnicę pruską. Różnica między dzielnicowemi przepisami polegała także na tem, że w b. dzielnicy austriackiej nowe domy były zupełnie wyłączone z pod przepisów ustawy o ochronie lokatorów, podczas gdy w b. dzielnicach rosyjskiej i pruskiej, ceny mieszkań w nowych domach miały oznaczać na żądanie wynajmującego urzędy rozjemcze dla spraw

najmu. Obecnie, ograniczenie to zostało uchylone i odtąd we wszystkich dzielnicach wyłączone są nowe domy w rozumieniu art. 8 ust. 2 w zupełności z pod postanowień ustawy o ochronie lokatorów.

Czy jednak właściciel nowego domu może żądać komornego w dowolnej wysokości bez wszelkiego ograniczenia, bez obawy narażenia się na skutki karne w art. 23 ustawy z dnia 2 lipca 1920 poz. 449 przewidziane? Otóż przy kalkulacji ceny może właściciel uwzględnić zwiększone koszty budowy i pod tym względem ustawa o ochronie lokatorów żadnych ograniczeń nie stawia. Sądzimy jednak, że komorne nie powinno być oczywiście nadmierne w stosunku do kosztów budowy, gdyż żądanie oczywiście wygórowanego komornego podlegałoby pod powyższy przepis ustawy o zwalczaniu lichwy wojennej. Swoboda bowiem umawiania się, jaką ustawodawca zostawił właścicielom nowych domów, nie może przekraczać ogólnych granic, których zakreszenie leżało w interesie utrzymania równowagi gospodarczej.

Postanowienie, objęte ustępem trzecim, jest zupełnie nowem w odniesieniu do b. dzielnicy austriackiej. Przepis ten został przejętym z ustawy o ochronie lokatorów z czerwca 1919 (art. 11), a został tylko uzupełniony dodatkiem, że biorący w najem ma opróżnić przedmiot najmu dopiero po dostarczeniu mu mieszkania przez gminę. Ustawa wymienia w tym ustępie dzierżawy, jakkolwiek wyraźnie mówi tylko o budynkach, nabytych przez Skarb Polski i jakkolwiek ustawa zajmuje się tylko stosunkami najmu budynku, a nie dzierżawy. Rozróżnienie to najmu i dzierżawy w zdaniu drugim ustępu 3-go, czyni przepis ten niejasnym i może budzić przypuszczenie, że ustawodawca nie rozwinął należycie swej myśli. Skoro ustawa w pierwszym zdaniu ust. 3 mówi tylko o nabyciu budynków, mogłaby zachodzić wątpliwość, czy nie chodzi tu o wypadek, jeżeli obok stosunku najmu, istniał także stosunek dzierżawny odnośnie do budynku,

np. dzierżawa przedsiębiorstwa i t. p. W każdym razie brzmienie powyższego przepisu nie upoważnia do przyjęcia, że przepis ten odnosi się do dzierżawy gruntu. Postanowienie ustępu trzeciego nie pozostaje zresztą w związku z ochroną lokatorów, lecz przeciwnie ochronę tę odbiera, powinno być zatem raczej objęte osobną ustawą.

Wedle omawianego przepisu, umowy najmu i dzierżawy rozwiązują się z mocy prawa z dniem nabycia budynku na własność Skarbu Państwa, lokator zaś obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu dopiero po ustawowem wypowiedzeniu, a nawet po dostarczeniu mu pomieszkania przez gminę. Pomiedzy temi datami może upłynąć czas dłuższy. Pytanie nasuwa się, jak należy ocenić stosunek pomiędzy Skarbem Państwa a lokatorem do chwili dostarczenia mu mieszkania przez gminę? Niewątpliwie stosunek najmu trwa dłużej, aż do ostatniej chwili, gdyż inaczej powstałby stan pozaprawny i Skarb Państwa nie mógłby żądać zapłaty komornego. To nie było chyba intencją ustawy. Dlatego rozwiązanie umowy najmu (dzierżawy) należy uważać za skuteczne z chwilą *ex tunc*, a nie *ex nunc*, a więc dopiero z chwilą dostarczenia lokatorowi mieszkania przez gminę.

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

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

innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

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

Artykuł ten jest przejęty z dawnych ustaw dzielnicowych. Przez dodanie w ustępie pierwszym słów, że umowa jest nieważna „w części, dotyczącej komornego i opłat dodatkowych“, zaznaczono wyraźnie, że sama umowa najmu pozostaje w mocy. Z porównania z ustępem trzecim wynika nadto, że nieważność odnosi się tylko do nieuzasadnionej nadwyżki komornego i opłat dodatkowych i tej można żądać napowrót.

Wedle ustępu drugiego nieważne, a nadto zabronione są umowy o t. zw. odstępnę za ustąpienie mieszkania, o wynagrodzenie za pośrednictwo przy najmie, przekraczające zwyczajną miarę, tudzież o wszelkie osobne świadczenia za wynajęcie lub podnajęcie mieszkania, nie pozostające w bezpośrednim związku z umową najmu. Ostrze tego przepisu skierowane jest przeciw frymarcheniu mieszkańami, które wynajmuje się tylko w tym celu, aby je z zyskiem innym osobom odstąpić. Przekroczenia powyższych przepisów sprowadzi nie tylko skutki prawa cywilnego (zwrot nieprawnie pobranych świadczeń, ewentualnie wypowiedzenie mieszkania), lecz także, może w myśl art. 23 ustępu drugiego podlegać ukaraniu wedle przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej.

Prawo żądania zwrotu nadpłaty przedawnia się w ciągu roku. Przedawnienie to liczy się od chwili zapłaty, a nie od chwili umówienia się o podwyżkę.

Postanowienia art. 9-go są *iuris eogentis* i zrzeczenie się praw z tego artykułu niema prawnego znaczenia. Bez tego rygoru lokator będący w przymusowym położeniu, byłby pozbawiony wszelkiej ochrony.

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

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

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

(3) Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

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

własnego przedsiębiorstwa koniecznie i zaraz potrzebuje;

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

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

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

Najważniejszym przejawem ochrony lokatorów jest zakaz dowolnego wypowiedzania mieszkań. W normalnym stanie prawnym może właściciel wypowiedzieć bez żadnego powodu mieszkanie w terminie umówionym, a w braku umowy w terminie ustawowym lub zwyczajowym o ile ustawa na zwyczajowe termina się powołuje. Wynika to z prawa dozwolonego rozporządzania własnością. Żadne też z ustawodawstw dzielnicowych nie ogranicza tego prawa właściciela (art. 1736 kod. nap. § 1116 austr. ust. cyw. i § 560 austr. proc. cyw. i §§ 564 i 565 niem. ust. cyw.). Wypowiedzenie przysługuje tak jednej, jak i drugiej stronie. W pewnych w ustawach oznaczonych wypadkach pozwalają ustawy dzielnicowe wypowiedzenia najmu lub rozwiązania stosunku najmu nawet przed upływem normalnego terminu wypowiedzenia.

Postanowienia art. 10 odnoszą się do **b. dzielnic rosyjskiej i austrjackiej** (art. 27 i 28). W b. dzielnicy pruskiej obowiązują nadal przepisy przejęte z art. 9 poprzedniej ustawy z grudnia 1918 poz. 516. (zob. niżej).

Art. 10, jak to wynika z napisu, ogranicza prawo wypowiedzania i odnosi się także do najmów o ściśle oznaczonym czasie trwania. Ograniczenia jak to wynika z założenia ustawy i słów użytych w ust. 1 „wypuszczający w najem może” itd. odnoszą się tylko do praw właściciela. Lokator nie doznaje żadnego ograniczenia w swych prawach wypowiedzania, względnie rozwiązania stosunku najmu, może wreszcie nie korzystać z prawa przedłużenia najmu, zawartego na czas ściśle oznaczony.

Ustęp 1 pozostawia przedewszystkiem w mocy przepisy ustaw dzielnicowych, pozwalające wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z winy biorącego w najem. Ustawa, udzielając ochrony lokatorowi, słusznie żąda od niego, aby dopełniał ze swej strony zobowiązań i aby właściciela nie narażał na szkodę.

Wedle kodeksu napoleońskiego, może wypuszczający w najem, żądać wcześniejszego rozwiązania

umowy, jeżeli biorący w najem, używa rzeczy do innego celu, aniżeli rzecz jest przeznaczona, lub w sposób mogący spowodować szkodę dla wypuszczającego w najem (art. 1729).

Podobny przepis zawiera austr. kodeks cyw. w § 1118, który pozwala wypuszczającemu w najem żądać wcześniejszego rozwiązania najmu, jeżeli biorący w najem używa rzeczy w sposób wysoce szkodliwy.

W tego rodzaju wypadkach będzie niewątpliwie zachodzić wina po stronie biorącego w najem. Nie wystarcza jednak lada błahy powód, lada drobna szkoda powstała nieraz z nieuwagi lokatora, za którą lokator zresztą majątkowo odpowiada. Przepisy powyższe należy stosować z wielką ostrożnością, aby zapobiegać obejściu tą drogą ustawy, która zabrania usunięcia lokatora z mieszkania bez ważnych przyczyn.

Pozatem znane są powyższym ustawom wypadki wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z powodu niedopełnienia przez lokatora zobowiązań na nim ciążących. Art. 1752 kod. nap. pozwala usunąć lokatora z mieszkania, jeżeli on nie wniósł do mieszkania odpowiedniej ilości mebli i nie zabezpieczył zapłaty czynszu. § 1118 austr. ust. cyw. pozwala na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu, jeżeli biorący w najem mimo upomnienia zalega w ten sposób z zapłatą czynszu, że z upływem terminu nie wyrównał zaległego czynszu, a więc zaległ z dwiema ratami czynszowemi. Także i w tych wypadkach będzie zachodzić wina po stronie biorącego w najem, zatem powyższe przepisy znajdują zastosowanie.

O ile natomiast przepisy obowiązujące w b. dzielnicach ros. i austr. dozwolają wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z innych powodów, aniżeli z winy biorącego w najem, należy uważać moc prawną tych przepisów za zawieszoną. Nie będzie zatem powodem wcześniejszego rozwiązania umowy najmu (o ile lokator sam na to się nie zgodzi) ani

częściowe zniszczenie rzeczy (art. 1722 kod. nap.), ani potrzeba przebudowy (§ 1118 austr. ust. cyw. zdanie ost.), zaś wcześniejszego wypowiedzenia ani śmierć biorącego w najem (§ 1116a austr. ust. cyw.) ani wreszcie sprzedaż rzeczy (§§ 1120 i 1121 austr. ust. cyw. por. art. 1743, 1744 i 1750 kod. nap.).

Ustęp 1 wspomina także o ustaniu najmu bez wypowiedzenia. Chodzi tu o umowę najmu zawartą na czas ściśle oznaczony, kończącą się bez wypowiedzenia. Umowy takie przedłużają się z mocy ustawy i zamieniają się w umowy na czas nieograniczony, chyba, że zaszła **ważna przyczyna**, aby umowa taka się nie przedłużyła. Ustawa bowiem pozwala stosować do niej przepisy dzielnicowe (art. 1737 kod. nap., § 1113 austr. ust. cyw.) tylko wtenczas, jeżeli zachodzą ważne przyczyny.

Ważne przyczyny muszą także zachodzić, aby można wypowiedzieć najem. Art. 10 wymienia tylko przykładowo te przyczyny, pozostawiając urzędowi rozjemczemu i sądowi w szerokim zakresie ocenę ważności przytoczonej przyczyny. O ile przyczyna nie jest wyraźnie w ustawie przytoczona, musi ona być conajmniej równie ważną, jak te, które ustawa wymienia.

Ustęp 3. lit. a) rozszerza dla dzielnicy austr. prawo wynajmującego wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z powodu zwłoki w zapłacie komornego (§ 1118,) gdyż uchybienie już pierwszego terminu płatności komornego stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. Ograniczenie to praw lokatora jest słuszne, gdyż lokator chcąc korzystać z dobrodziejstw ustawy, powinien wypełniać swe obowiązki punktualnie. Wedle § 1100 austr. ust. cyw. o terminie zapłaty komornego decyduje w pierwszym rzędzie umowa, a następnie zwyczaj miejscowy, zaś w braku tegoż należy płacić komorne półrocznie, jeżeli rzecz wzięto w najem na rok lub dłużej, gdy zaś najem trwa krócej, po upływie najmu.

O terminie dodatkowym, przyjętym zwyczajem miejscowym, żadna z ustaw dzielnicowych nie wspo-

mina. Ustawa o ochronie lokatorów liczyła się jednak ze stałym zwyczajem, jaki wytworzył się w miastach, szczególnie u niektórych grup mieszkańców, żyjących z miesięcznej lub tygodniowej płacy, którzy zwykli płacić komorne dopiero po otrzymaniu płacy.

Ustawa wspomina także o terminie dodatkowo lokatorowi udzielanym. Termin ten może być umówiony wyraźnie, lub udzielanym w sposób milczący np. gdy właściciel przyjmuje zwykle od lokatora zapłatę bez zastrzeżeń w ósmym dniu po terminie płatności. Dłużnik nie będzie w zwłoce, jeżeli tego dodatkowego terminu nie przekroczy.

Ustęp b). Brak zgody na podwyżkę nie zawsze będzie stanowić ważną przyczynę w rozumieniu art. 10. Żądana podwyżka musi odpowiadać przepisom ustawy (art. 2, 3, 4, 5 i 7, a niewątpliwie także art. 6, którego w ustępie b, nie przytoczono). Jeżeli co do wysokości podwyżki strony nie są zgodne, może biorący w najem uchylić się przed skutkami z art. 10, oświadczając bezzwłocznie, że godzi się na podwyżkę, skoro urząd rozjemczy lub sąd ustali wysokość dozwolonej podwyżki. W razie sporu o należność podwyżki lub jej wysokość może tak jedna, jak druga strona zwrócić się do urzędu rozjemczego. Jeżeli w odnośnej miejscowości nie ma urzędu rozjemczego dla spraw najmu, może wynajmujący domagać się drogą skargi zapłaty komornego lub ustalenia jego wysokości. Dla ostrożności, aby uwolnić się od skutków z ustępu 3 lit. a), należy ofiarować wypuszczającemu w najem zapłatę komornego w odpowiedniej wysokości, a gdy wypuszczający w najem nie zechce przyjąć zapłaty, wystarczy komorne posłać pocztą i wykazać się receptem pocztowym, aby uchylić się od skutków zwłoki. Składanie komornego do depozytu, nie jest koniecznem.

Ustęp c). Nie każde przekroczenie porządku domowego będzie uważane za ważną przyczynę wypowiedzenia. Przekroczenie porządku domowego

nie musi narażać wypuszczającego w najem na szkodę, musi jednak być **uporczywe lub rażące**, a więc takie, że współmieszkańcom **obrzydza** pobyt w domu. Drobne uchybienia nie powinny dawać powodu do skarg. Odnosi się to w szczególności do przekroczenia różnych drobiazgowych zastrzeżeń zawartych w t. zw. pisemnych porządkach domowych. Sędzia (ewent. urząd rozjemczy) oceni wedle swojego uznania, czy tego rodzaju przyczynę można uważać za ważną. Pamiętać należy, że ustawa żąda od lokatora należytego postępowania, jednak bierze także lokatora w obronę przed wszelką szykaną.

Także nieprzyzwoite zachowanie będzie przyczyną wypowiedzenia tylko wtenczas, gdy współmieszkańcom **obrzydza** pobyt w domu lub porządek domowy ciężko zakłóca. Zatargi między lokatorem a właścicielem, nie mieszkającym w tym samym domu, nie mogą być powodem wypowiedzenia. Przepis art. 10 lit. c) odnosi nie tylko do głównego lokatora, lecz także do osób przez niego do mieszkania przyjętych, a więc do członków rodziny, służby, podnajemców, tudzież do gości i klientów odwiedzających lokatora itp.

Ustęp d). Warunkiem jest, aby lokal już **przed** tem był przeznaczony na przedsiębiorstwo lub na pomieszczenie robotników lub pracowników przedsiębiorstwa. Właściciel nie będzie mógł usunąć lokatora, gdyby nowe przedsiębiorstwo chciał zakładać, natomiast może wypowiedzieć mieszkanie, jeżeli chce rozszerzyć już istniejące lub podjąć na nowo przedsiębiorstwo prowadzone w tym samym lokalu.

Ustęp e). Ustęp ten będzie mieć w praktyce zastosowanie szczególnie w tych przypadkach, gdy biorący w najem przedmiot najmu podnajął, w całości lub w części i wymówił sobie nadmiernie wysokie komorne w porównaniu z komornem, jakie sam płaci a więc przekraczające normy w art. 6 podane. Odstąpienie mieszkania będzie podpadać pod postanowienie tego ustępu, gdy nastąpiło za zgodą wy-

puszczającego w najem, lub za zezwoleniem urzędu rozjemczego, a odstępujący wymówił sobie nadmierne wynagrodzenie. Odstąpienie mieszkania bez zgody wypuszczającego w najem podpadać będzie pod postanowienia ustępu f).

Przepis niniejszy nie chroni należycie sublokatora i zmusi go do milczenia, albowiem właściciel dowiedziawszy się o pobieraniu przez lokatora nadmiernego wynagrodzenia, może usunąć z mieszkania lokatora razem z sublokatorem. De lege ferenda należałoby zastrzec, że podnajemca wstępuje w tym wypadku w bezpośredni stosunek najmu względem właściciela.

Ustęp f). Odstąpienie praw z umowy najmu uznaje za dopuszczalne kodeks napol. (art. 1717). Niemiecka ustawa cyw. zabrania wyraźnie takiego odstąpienia bez zgody właściciela (§ 549), zaś austr. ustawa cyw. nie zawiera pod tym względem wyraźnego przepisu. Jesteśmy zdania, że wedle austr. ust. cyw. do odstąpienia praw z umowy najmu potrzebna jest zgoda właściciela, gdyż odstąpienie takie mieści w sobie zarazem przekaz długu (płacenia komornego) a przekaz staje się dopiero wtenczas zupełnym, jeżeli wierzyciel (w danym wypadku wynajmujący) przekaz przyjmie.

Obecnie ustęp f) zabrania lokatorowi wyraźnie odstąpienia praw z umowy najmu bez zgody właściciela i to nawet wtenczas, gdyby za to odstąpienie nie było wymówione żadne wynagrodzenie.

Jak wiadomo w wielkich miastach wytworzył się osobny typ lichwy mieszkaniowej przez odstępywanie mieszkań. Ceny za odstąpienie mieszkania (dla ukrycia lichwy z urządzeniem) dochodziły do setek tysięcy. Osoba poszukująca mieszkania, znajdując się w przymusowym położeniu, godziła się na wszelką cenę. Ustawa stara się położyć kres tej spekulacji, uznając z jednej strony w art. 9. umowę zawartą między lokatorem a osobą trzecią w przedmiocie wynagrodzenia za odstąpienie mieszkania za nieważną i zabronioną, zaś z drugiej strony na-

dając w tym wypadku wynajmującemu prawo żądania rozwiązania stosunku najmu.

Ponieważ właściciel, chcąc sobie zapewnić większe korzyści, mógłby odmówić bezzasadnie zezwolenia na odstąpienia mieszkania osobie trzeciej i narazić ją na ogromne szkody, słusznie nadaje ustawa urzędowi rozjemczym i sądom prawo zatwierdzenia takiego odstąpienia ze skutkiem prawnym dla wynajmującego. Przepis ten jest nowy w byłych dzielnicach ros. i austr., znany był jednak w byłej dzielnicy pruskiej (art. 13 b. ust. z grudnia 1919 poz. 516).

Ustęp g). Przepis ten nie był znany w dotychczasowych ustawach o ochr. lok. i powinien on raczej znaleźć się w ustawie o rekwizycji mieszkań, jako nie mający z ochroną lokatorów nic wspólnego. Przyczyna rozwiązania najmu leży bowiem poza sferą interesów obu stron, a może nawet sprzeciwiać się interesom nie tylko lokatora ale także wypuszczającego w najem. Ustawa nie podaje środków, aby zmusić właściciela do wypowiedzenia mieszkania, które w danym wypadku będzie potrzebne na szkołę, a więc od woli właściciela będzie zależeć, czy z tej przyczyny wypowiedzenia zechce skorzystać. Przepis ten winien być w każdym razie ogólnie stosowany, aby nie spowodować komplikacji w razie równoczesnego pozbawienia mieszkań większej ilości lokatorów.

Ustawa wymienia przyczyny wypowiedzenia, względnie ustania najmu, zawartego na czas ściśle oznaczony tylko przykładowo. O ile zatem w odnośnych dzielnicowych ustawach podane są także inne przyczyny wypowiedzenia, można je uwzględnić tylko wtenczas, jeżeli wśród zachodzących okoliczności można je uważać co najmniej za równie ważne jak przyczyny w art. 10 wymienione. Tak samo należy oceniać i inne przyczyny ani w ustawach dzielnicowych, ani w obecnej ustawie wyraźnie nie wymienione.

W poprzednich przepisach o ochronie lokatorów, które obowiązywały w Małopolsce była wymieniona między przyczynami wypowiedzenia także okoliczność, że właściciel potrzebuje mieszkania koniecznie zaraz dla siebie lub dla swych krewnych lub powinowatych w linii prostej. Przyczyna ta obecnie nie istnieje, chociażby zachodziły zresztą wszelkie warunki w poprzedniej ustawie określone, skoro ustawa tej przyczyny obecnie nie wymienia. Nie jest jednak wykluczone, że zaistnieć mogą tego rodzaju nadzwyczajne, a wyjątkowo ważne okoliczności, które pozwolą uznać tę przyczynę za ważną, np. gdy właściciel wróciwszy z niewoli, znalazł się bez dachu nad głową a lokator mieszkania koniecznie nie potrzebuje.

Nie można uważać za ważną przyczynę, że biorący w najem nie używa całego mieszkania. W tym wypadku winny raczej znaleźć zastosowanie przepisy o rekwizycji mieszkań. W każdym razie jesteśmy zdania, że częściowe rozwiązanie stosunku najmu jest niedopuszczalne ze względu na jednolity charakter najmu i mogące powstać zawiąkania prawne.

Wypuszczający w najem winien wykazać ważną przyczynę dopiero w razie sporu, a więc dopiero w razie wniesienia zarzutów przeciw wypowiedzeniu, lub wdania się w spór przez pozwanego.

Gdy powodem wypowiedzenia była przyczyna z ustępu 3 lit. b), może pozwany ubezwładnić wypowiedzenie, godząc się na podwyżkę jaką urząd rozjemczy lub sąd ustali. Aby uniknąć niepotrzebnych kosztów, zaleca się aby wypuszczający w najem, zanim wypowie mieszkanie, z przyczyny z ust. 3. lit. b), postarał się najpierw o ustalenie wysokości komornego przez urząd rozjemczy (art. 17., 18).

Przepisy art. 10 są *juris cogentis* — zrzeczenie się zatem ochrony z tego artykułu niema żadnego znaczenia.

W b. zaborze pruskim sprawa usunięcia lokatora z mieszkania unormowana jest nieco inaczej.

O ważności wypowiedzenia rozstrzyga mieszkaniowy urząd rozjemczy. Wypuszczający w najem ma wykazać, że istnieje ważna przyczyna rozwiązania najmu. Przyczyn tych ustawa nawet przykładowo nie podaje.

Oдноśne przepisy objęte są art. 10, 11, 12 i 16 ustawy obowiązującej w b. dzielnicy pruskiej, które opiewają:

„Art. 10. Urząd dla spraw najmu:

1. Wydaje orzeczenia na wniosek biorącego w najem:

a) o ważności wypowiedzenia ze strony wypuszczającego w najem i o dalszem trwaniu wypowiedzianego stosunku najmu każdorazowo najwyżej na rok,

b) o przedłużeniu stosunku najmu każdorazowo najwyżej na rok, skoro stosunek ten kończy się bez wypowiedzenia.

W razie sporu wypuszczający w najem ma wykazać, że istnieje ważna przyczyna rozwiązania najmu;

2) Uchyla na wniosek wypuszczającego w najem z działaniem wstecz umowę najmu, zawartą z innym biorącym w najem, jeżeli wskutek orzeczenia w myśl punktu 1 lub też wskutek ugody, zawartej przed urzędem rozjemczym dla spraw najmu wypełnić umowy nie można.

W razie, jeżeli urząd rozjemczy dla spraw najmu orzeknie w myśl punktu 1, iż stosunek najmu trwa dalej lub się przedłuża, wówczas może on nałożyć na biorącego w najem nowe zobowiązania jak również podwyższyć komorne stosownie do przepisów art. 1—9.

Art. 11. Biorący w najem winien wystąpić z wnioskiem:

a) O wydanie orzeczenia w sprawie ważności wypowiedzenia ze strony wypuszczającego w najem bezwzględnie po wypowiedzeniu,

b) O przedłużenie stosunku najmu (art. 10 punkt. 1 lit. b) w terminie, jakiego żądać można od biorącego w najem przy uwzględnieniu dobra wypuszczającego w najem.

Wniosków powyższych stawiać nie wolno po upływie czasu najmu lub po zawarciu umowy stano-
wiającej, że stosunek najmu ma trwać nadal.

Art. 12. Jeżeli wypuszczający w najem nie zgadza się na odstąpienie używania rzeczy najętej trzeciej osobie (paragraf 549 niem. kodeksu cywilnego), wówczas urząd rozjemczy dla spraw najmu może udzielić na to zezwolenia.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu winien zezwolenia odmówić, jeżeli wypuszczający w najem odmówił swej zgody z przyczyn ważnych.

Art. 16. Wszelkie umowy, uchylające lub ograniczające zastosowanie ustawy niniejszej, są nieważne“.

CZEŚĆ II.

Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Rozstrzygnięcia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

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

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

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

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

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

(3) Urząd może przedsięwziąć wszelkie dochodzenia do rozstrzygnięcia potrzebne, w szczególności wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

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

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

Artykuły te obowiązują tylko w zaborze ros. i austr. i nie różnią się wiele od dotychczasowych przepisów dzielnicowych.

W b. dzielnicy ros. obok podwyższenia grzywny w art. 14 z 200 na 5.000 Mk., uzupełniono przepis art. 15 postanowieniem o przybraniu w niektórych wypadkach ławników z grona kupców i przemysłowców a nadto atrybucje karania w myśl art. 16. przekazano w miejsce władzy administracyjnej urzędowi

rozj. i unormowano sposób zaczepienia odnośnych orzeczeń urzędu rozj.

W b. dzielnicy austr. nastąpiły jeszcze dalsze zmiany. W szczególności w miejsce dawnych urzędów najmu wstępują urzędy rozjemcze dla spraw najmu, nadto przekazuje ustawa Prezesom sądów okręgowych udział w zorganizowaniu urzędów rozj. tudzież nadzór nad działalnością tych urzędów, aby ich organizacja była szybsza a działalność jednolita. Obecnie ustawa nie wymaga, aby przewodniczący i zastępca posiadał uzdolnienie do pełnienia conceptowej służby administracyjnej lub urzędu sędziego, jak było dotąd w b. zaborze austr. powinni oni tylko posiadać o ile **możliwości** wykształcenie prawnicze.

Wskutek tego nastąpi w Małopolsce przekształcenie urzędów najmu w urzędy rozjemcze dla spraw najmu, gdzie jednak istniały już urzędy najmu, pożądanem jest, aby skład osobowy o ile możliwości był zatrzymany. Członkowie tych urzędów złożą jednak przepisane przyrzeczenie na ręce Prezesa sądu okręgowego.

W b. dzielnicy austr. istniała osobna instrukcja dla urzędów najmu objęta rozp. z 9/2 1917 Nr. 53 Dzun. Instrukcja ta będzie dalej stosowaną, o ile z nową ustawą nie zostaje w sprzeczności a to aż do wydania przewidzianego w art. 30 rozporządzenia. Instrukcja ta pozwala podawać wnioski na piśmie lub ustnie, przepisuje prowadzenie osobnego rejestru M Sch dla rejestrowania wniosków, sposób prowadzenia aktów (dla każdego domu osobny arkusz) oznajmiania obecnym stronom ustnie dnia rozprawy i sposób wzywania stron wreszcie określa prawa przewodniczącego (kierowanie rozprawą, udzielanie głosu, ogłaszanie rozstrzygnięć). Instrukcja nie wymaga spisywania protokołu — wystarczy krótki zapis na akcie. Rozstrzygnięcia i inne akty składa się w porządku liczb rejestru.

W b. zaborze pruskim obowiązują pod tym względem osobne przepisy. W szczególności spory należące do urzędów rozjemczych rozstrzygają w myśl

art. 14 ustawy dla b. dzielnicy pruskiej (dawny art. 16 zob. art. 29 i 30) mieszkaniowe urzędy rozjemcze. Artykuł ten opiewa:

„Art. 14. Sprawy poruczone na mocy niniejszej ustawy urzędom rozjemczym dla spraw najmu załatwiają po zmianie nazwy, „mieszkaniowe urzędy rozjemcze“ utworzone na podstawie rozporządzenia Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej z dnia 31 maja 1919 r. o zapobieżeniu brakowi mieszkań i o zmianach co do mieszkaniowych urzędów rozjemczych (Tygodnik urzędowy str. 65. Dziennik Urzędowy Ministerstwa b. dzielnicy pruskiej rok 1920 str. 948).

W sprawach toczących się przed urzędami rozjemczymi dla spraw najmu, obowiązują dotychczasowe przepisy postępowania przed mieszkaniowymi urzędami rozjemczymi. (Dziennik ustaw Rzeszy Niem. rocznik 1918 str. 1146).“

Postanowienia powołane w ustępie 1. odnoszące się do ochrony lokatorów opiewają:

„Art. 10. W tych miastach w których istnieją już osobne Mieszkaniowe Urzędy Rozjemcze, sprawują urzędy te także funkcje, przyznane im w tem rozporządzeniu.

Art. 11. We wszystkich innych miastach, w których liczba mieszkańców wedle ostatniego państwowego liczenia ludności wynosi powyżej 2.000 mieszkańców, należy bezwzględnie ustanowić mieszkaniowy urząd rozjemczy.

Art. 12. Mieszkaniowy Urząd Rozjemczy składa się z przewodniczącego, którego wyznacza magistrat i z dwóch wybranych przez radę miejską ławników, z których jeden ma być wynajemcą drugi najemcą. W razie potrzeby magistrat i rada miejska utworzą więcej izb Mieszkaniowego urzędu rozjemczego.

Art. 13. Dla reszty miast oraz gmin wiejskich wyznacza na obszar powiatu wydział powiatowy członków Mieszkaniowego urzędu rozjemczego. Przepisy artykułu 12 należy odpowiednio zastosować.

Art. 14. W sprawach przed Mieszkaniowemi Urzędami Rozjemczemi obowiązują dotychczasowe przepisy o postępowaniu przed urzędami rozjemczemi, (zob. Dziennik Praw rocznik 1918 str. 1146).

Art. 15. Za czynności Mieszkaniowego urzędu Rozjemczego nie płaci się poborów, jedynie wykłady gotówkowe musi zwrócić ta strona, którą wyznaczy Mieszkaniowy Urząd Rozjemczy.

Pozatem ponosi koszty mieszkaniowych Urzędów Rozjemczych w miastach gmina miejska, w powiatach powiat“.

Inne artykuły tego rozporządzenia odnoszą się do nadzoru mieszkaniowego i przydzielenia mieszkań nieużywanych.

Przepisy dotyczące się postępowania przed Mieszk. urzędami rozj. (Dz. pr. Rzeszy niem. rocznik 1918 str. 1146) opiewają w dokładnem streszczeniu:

Członkowie u. rozj. składają przyrzeczenie przez podanie ręki, że będą pełnili wiernie i sumiennie swój urząd i winni są dochować tajemnicy urzędowej. Do ich wykluczenia i wyłączenia stosują się przepisy procedury cywilnej (§ 1). Wniosek podaje się do urzędu, w którego okręgu znajduje się przedmiot najmu. Wniosek podaje się na piśmie lub pisarzowi do protokołu. Winien on zawierać obok przedstawienia stanu rzeczy i środków dowodowych, krótkie uzasadnienie. Dokumenty dowodowe (pisemne umowy, listy) należy dołączyć (§ 2). Urząd rozjemczy przeprowadza rozprawę i wydaje orzeczenie na niejawnem posiedzeniu. Przed rozstrzygnięciem należy wysłuchać przeciwnika strony, która wniosek podała (§ 3). Przewodniczący zarządza rozprawę ze stronami. Może on zarządzić, aby interesowani osobiście się jawili — może też dopuścić do rozprawy te osoby, dla których orzeczenie ma prawne znaczenie. U. rozj. powinien każdej chwili starać się o ugodowe załatwienie sprawy a przewodniczący może w tym celu przeprowadzać z interesowanymi osobne rozprawy (§ 4). Strony należy zawiadomić o miejscu, czasie audjencji, zaś do rez-

prawy należy je wezwać a to za pomocą listu, o ile przewodniczący innego sposobu wezwania nie zarządzi. Strony mogą wysłać pełnomocnika do rozprawy o ile nie zarządzono ich osobistego stawienia. Gdy strony lub ich pełnomocnicy na wezwanie się nie zjawiają, można przeprowadzić rozprawę i wydać orzeczenie w ich nieobecności. U. rozj. może pominąć brak pełnomocnictwa (§ 5). U. rozj. może polecić, aby strony w określonym terminie podały dalsze szczegóły dla wyjaśnienia sprawy i przedstawiły dowody (dokumenty) tudzież świadków dostarczyły. Po bezskutecznym upływie tego terminu może u. rozj. pomijając te dowody, wydać rozstrzygnięcie (§ 6). U. rozj. może na wniosek lub z urzędu przeprowadzać dowody, w szczególności świadków i znawców przesłuchiwać pod przysięgą i odbierać zapewnienia w miejsce przysięgi. Do dowodów ze świadków i znawców stosują się odnośne przepisy procedury cywilnej. Świadkowie i znawcy otrzymują należności podług przepisów o należnościach świadków i znawców. (Dz. p. p. r. 1898 str. 689 i r. 1914 str. 214). Sądy i władze administracyjne winny udzielać w swym zakresie pomocy w przeprowadzeniu dowodów. Sądy udzielając pomocy prawnej zastosują się do przepisów odnośnego tytułu ustawy o organizacji sądowej (§ 7). U. rozj. może przed wydaniem orzeczenia wydać tymczasowe zarządzenie (§ 8). Uprawnienia z §§ 6, 7 i 8, przysługują poza rozprawą przewodniczącemu (§ 9). Do rozprawy przybiera się pisarza, od którego przewodniczący odbiera przyrzeczenie, że będzie wiernie i sumiennie pełnił swój urząd. To samo odnosi się do rozprawy przed przewodniczącym (§ 4 ust. 2), a to gdy spisuje się ugodę. Pismo (Niederschrift) sporządzone z powodu rozprawy podpisują przewodniczący i pisarz. Należy w niem wymienić miejsce i dzień rozprawy, osoby które brały w niej udział, interesowanych i podać wynik rozprawy. Zawartą ugodę należy spisać. Gdy pismo zawiera ugodę, należy je stronom odczytać

lub podać do przegłądnięcia, poczem strony je podpiszą (§ 10). U. rozj. wydaje rozstrzygnięcia w formie uchwały, która zawiera nazwiska osób, które wydały rozstrzygnięcie i podpis przewodniczącego (§ 11). Uchwały (§ 11) i zarządzenia w myśl § 8 wygotuje na piśmie pisarz i potwierdza ich zgodność z oryginałem. Uchwały doręcza się stronom (§ 5 ust.), jeśli nie były obecne przy ich ogłoszeniu (§ 12). Przewodniczący położy klauzulę wykonawczą na ugodzie przed. u. rozj. zawartej i zaopatrzy ją pieczęcią U. rozjemczego lub pieczęcią gminną. Gdy ugodę zawarł pełnomocnik musi być w tym celu przedłożone pisemne pełnomocnictwo. W przypadkach przewidzianych w § 726 ust. 1, §§ 727 do 729, 738, 742, 744, § 745 ust. 2 i § 749 proc. cyw. można udzielić wykonalny wypis tylko na zarządzenie sądu powiatowego. Sąd powiatowy, w którego okręgu ma siedzibę u. rozj. jest także powołany do rozstrzygania zarzutów przeciw wykonalności i do udzielania zezwolenia na wydawanie dalszych wykonalnych wypisów. § 797 ust. 5, procedury cyw. znajduje zastosowanie (§ 13). Orzeczenie u. rozj. o należytościach i gotowych wydatkach jest wykonalne według przepisów o ściąganiu opłat gminnych. Strony nie mogą żądać zwrotu swych wydatków (§ 14). Postanowienia §§ 1 do 14 stosują się także do sądów powiatowych, gdy te na zasadzie § 11 ust. 2 obwieszczenia o ochronie lokatorów są właściwe, atoli z tą zmianą, że w miejsce pisarza, wstępuje pisarz sądowy a ściąganie opłat i gotowych wydatków odbywa się podług przepisów o ściąganiu kosztów sądowych (§ 15).

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

(2) Jeżeli obie strony poddały się orzecznictwu powyższego urzędu, rozstrzygnięcia te są ostateczne

i nie ulegają zaskarżeniu; mogą być jednak na wniosek jednej ze stron w każdej chwili zmienione ze skutecznością dla nowego terminu płatności komornego. Wnioski o zmianę rozstrzygnięcia, nie oparte na nowych okolicznościach faktycznych, może urząd odrzucić bez rozprawy.

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

(4) Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzeczenictwu jego za zgodą obydwóch stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach — po upływie terminu, wskazanego w ustępie 5. W razie potrzeby przymusowego wykonania rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego przedstawi strona zainteresowana poświadczony wypis rozstrzygnięcia urzędu sądowi, który byłby właściwym dla rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego, względnie celem uzyskania dozwoleń egzekucji.

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

Artykuł ten obowiązuje w b. dzielnicach ros. i austr.

Wedle dotychczasowych przepisów dzielnicowych urzędy rozjemcze dla spraw najmu wydawały rozstrzygnięcia ostateczne nie ulegające zaczepieniu, zaś w b. dzieln. austr. zakres czynności dawnych urzędów najmu był ograniczony do rozpatrywania spraw o podwyższenie komornego. Obecnie nastąpiły dwie zasadnicze zmiany: w b. dzielnicy austr. zakres działania urzędów rozj. doznał rozszerzenia, natomiast w obu dzielnicach ograniczono prawne znaczenie rozstrzygnięć urzędów rozj. pozwalając przeniesienia każdej sprawy do sądu, jeżeli strony

nie poddały się zgodnie orzecznictwu urzędu rozjemczego. W ten sposób nadano urzędom rozj. charakter magistratur pojednawczych i osłabiono ich znaczenie.

Wedle art. 17 ustępu 1, urząd rozjemczy rozstrzyga w pierwszym rzędzie zawsze o ile chodzi o ustalenie wysokości komornego i innych wynagrodzeń (art. 6 ust.), gdyż każda taka sprawa musi być poddana pod rozpoznanie urzędu rozjemczego, zanim dostanie się do sądu (ust. 5 art. 17 por. art. 18).

Tam gdzie niema urzędu rozj. ustala sąd w drodze sporu podwyżkę komornego i innych wynagrodzeń (§ 18 ust. 3).

Każdej stronie wolno poddać rozstrzygnięciu urzędu rozj. także inne spory ze stosunku najmu, a więc np. o ważność wypowiedzenia, o rozwiązanie stosunku najmu itp., jeżeli te sprawy nie zostały wniesione już do sądu.

Rozstrzygnięcia urzędu rozj. są tylko wtedy ostateczne (ustęp 2), względnie wykonalne (ustęp 4), jeżeli albo obie strony poddały się orzecznictwu urzędu rozj. albo też w razie przeciwnym, jeżeli żadna ze stron w 2 tygodniach od daty rozstrzygnięcia nie wytoczyła powództwa w myśl ustępu 5.

W razie wytoczenia sporu po myśli ustępu 5, sąd może uchylić rozstrzygnięcie urzędu rozj. Zachodzi pytanie czy sąd winien ograniczyć się do uchylenia rozstrzygnięcia urzędu rozj. jeżeli uzna rozstrzygnięcie to za nieuzasadnione lub nieważne, czy też uchylając to rozstrzygnięcie winien orzec zarazem o samej sprawie? Naszem zdaniem sąd, o ile nie zachodzi nieważność, powinien orzec zarazem o samej sprawie. Najczęściej rozchodzić się będzie o wysokość komornego. Jeżeli więc biorący w najem wytoczy powództwo, z tego powodu, że ustalone komorne uważa za wygórowane, domagać on się może częściowego uchylenia rozstrzygnięcia urzędu rozj., o ile ustalone komorne jest wyższe ponad dozwoloną w ustawie granicę. Sąd uznając słuszność

takiego żądania, uchyli tylko częściowo rozstrzygnięcie urzędu rozj., a tem samem, utrzyma w mocy rozstrzygnięcie, o ile ustalona w niem wysokość komornego nie przekracza kwoty, którą sąd uznał za odpowiednią. Natomiast wypuszczający w najem może żądać, obok uchylenia rozstrzygnięcia, zapłaty komornego w wyższej kwocie, aniżeli kwota ustalona przez urząd rozj. Sąd o ile uzna roszczenie powoda za słuszne, uchyli rozstrzygnięcie urzędu rozj. i sam oznaczy wysokość komornego. Gdyby komorne nie było jeszcze płatne, ustali sąd na skutek powództwa, wysokość komornego. Ustalenie takie będzie dopuszczalne i przepis § 228 austr. proc. cyw. nie będzie przeszkodą, gdyż art. 18 ustęp 3 wyraźnie przewiduje ustalenie wysokości komornego przez sąd. W tym wypadku sąd uchyli rozstrzygnięcie urzędu rozj. i sam ustali wysokość komornego.

Odjęcie rozstrzygnięciom urzędów rozj. dotychczasowego prawnego znaczenia, przez dopuszczenie zaczepienia ich w drodze powództwa, może spowodować mnóstwo procesów, gdyż strony będą mogły nawet drobne sprawy o podwyżkę komornego wytaczać przed sądem. Obawiać się należy, że sądy nie podołają wzmożonej pracy i wskutek tego wysokość komornego przez dłuższy czas nie będzie ustaloną. O wiele praktyczniejszy jest przepis obowiązujący w b. dzielnicy pruskiej (§ 13) dozwolający odwołania się od rozstrzygnięcia urzędu rozj. do sądu okręgowego. Pożądaniem by było uzgodnienie tych przepisów lub też nadanie rozstrzygnięciom urzędów rozj. o ile chodzi o wysokość komornego, mocy ostatecznych decyzji, nie ulegających zaczepieniu.

W podobny sposób, wszakże ze zmianą wyżej podaną unormowano zakres działania mieszkaniowych urzędów rozj. w b. dzielnicy pruskiej. Brzmienie odnośnego przepisu (art. 13 rozp. N. 1 z r. 1921 dz. u. Min. b. dzieln. pruskiej) podaje art. 28 w ustępie 2 (zob. niżej).

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

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

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

Przepis ten jest przejęty z dawnych ustaw dzielnicowych o ochronie lokatorów i obowiązuje w b. dzielnicy ros. i austr. Jeżeli w toku jakiegokolwiek sporu, zakwestjonowano wysokość komornego i innych wynagrodzeń, a od ustalenia tej wysokości zależy rozstrzygnięcie sporu, sąd zarządzi wstrzymanie (w b. dzielnicy austr. przerwę) postępowania i zażąda rozstrzygnięcia urzędu rozj. o ile ono jeszcze nie zapadło.

Przepis ten uzasadniony był, dokąd rozstrzygnięcia urzędów rozj. były ostateczne. Obecnie, skoro stronom, które nie poddały się zgodnie orzecznictwu urzędu rozj. wolno zacząć rozstrzygnięcie urzędu rozj. w drodze powództwa, przepis powyższy nie ma racji bytu i może prowadzić do szykan i do przewlekania sporów; albowiem pozwany może, zaczepiając w sporze wysokość komornego odwlec na czas dłuższy ukończenie sporu — gdyż może on sprawę o wysokość komornego, skierowaną przez sąd do urzędu rozj. przenieść z powrotem do sądu w drodze powództwa. Zwykle też ten sam sędzia będzie rozstrzygał obydwie spory, atoli z rozstrzygnięciem sporu głównego musi wstrzymać się aż do prawomocnego załatwienia sporu o wysokość ko-

mornego, które mógłby bez tych długich zachodów i bez osobnych kosztów w sporze głównym ustalić. Wszakże ustęp 3 art. 18 ustalenia te przekazuje w toku sporu sądom, jeżeli w danej miejscowości nie ma urzędu rozj. Wskazanem jest zatem, aby powód przed wytoczeniem sporu, dla którego ustalenie wysokości komornego może mieć znaczenie, postarał się o rozstrzygnięcie urzędu rozj.

Podobny przepis istnieje w b. zaborze pruskim, króro opiewa:

„Art. 15. W razie, jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub częściowo jest zależnem od orzeczenia urzędu rozjemczego dla spraw najmu, natenczas sąd winien na wniosek strony zawiesić postępowanie aż do wydania orzeczenia przez sąd rozjemczy dla spraw najmu“.

Przepis ten wymaga wniosku strony do zawieszenia postępowania, atoli nie podaje co się ma stać, gdy strona takiego wniosku nie stawia? Zdaje się, że w tym wypadku sąd powinien sam oznaczyć wysokość komornego.

Uwolnienie od należytości.

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

Przepis ten obowiązuje we wszystkich dzielnicach i odpowiada art. 17. ust. dla byłej dzielnicy pruskiej.

Postępowanie przed urzędami rozjemczemi wolne jest tylko od opłat stemplowych — natomiast strona, która zwróci się do urzędu rozjemczego lub zażąda od tegoż urzędu dokumentu ponosi opłaty na rzecz gminy, których wysokość oznaczy gmina. Wysokość tych opłat nie może być wyższą aniżeli opłaty (w b. zaborze austr. opłaty stemplowe), jakie musiałaby ponieść strona zwracając się do sądu. Urząd rozj. może przyznać stronie wygrywającej zwrot tych opłat, jak również kosztów od strony przegrywającej, może zatem także nie przyznać zwrotu tych opłat i kosztów, jeżeli strona przeciwna nie dała powodu do wytoczenia sprawy przed urzędem rozj. W takim razie każda strona poniesie kosztu własne. Orzeczenia co do kosztów będą wykonalne pod warunkami art 17 ustępu 4. (art. 13 ust. dla b. dzielnicy pruskiej) określonymi. O ile jednak w sprawie głównej chodziło o ustalenie wysokości komornego, będą one stanowiły przynależność pretensji głównej i razem z nią mogą być zaskarżone.

CZĘŚĆ III.

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

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

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

(3) Udzielając zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy,

tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

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

Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych obowiązywało dotąd tylko w byłej dzielnicy ros. Obecnie rozciągnięto je na b. dzielnicę austr. Natomiast w b. dzielnicy pruskiej moratorium to także obecnie nie obowiązuje.

Moratorium mieszkaniowe polega na tem, że sąd może wstrzymać eksmisję, chociażby eksmisja była już zarządzona a to na pewien okres czasu, aby umożliwić stronie wyszukanie innego mieszkania. Ustawa pozwala udzielić takiego moratorium bezrobotnym, wychodząc z założenia, że trudności wyszukania mieszkania są u nich tem większe, że bezrobotni nie mają funduszków na zapłacenie komornego i na koszt przeprowadzenia się do innego mieszkania.

Zachodzi pytanie jak sąd ma postąpić w tym wypadku jeżeli pozwany w toku sporu o ważność wypowiedzenia z powodu niezapłacenia komornego będzie bronić się zarzutem, że pozostaje bez pracy. Czy sędzia ma ten zarzut pominąć a tylko orzec, że eksmisja ma nastąpić po trzech miesiącach? Jeżeli powodem niepłacenia czynszu był brak pracy, to *ratio legis* przemawiałaby za tem, aby wstrzymać postępowanie w sprawie o ważność wypowiedzenia na czas do 3 miesięcy i dać możność pozwanemu zapłacenia zaległego komornego i uchylenia w ten sposób skutków wypowiedzenia.

Sąd udzielając moratorium winien zawiadomić o tem państw. urząd pośrednictwa pracy, tudzież odnośną gminę. Nieprzyjęcie ofiarowanego zajęcia, spowodzi utratę prawa korzystania z moratorium. Tak w tym wypadku jak i po upływie dozwolonego moratorium sąd zarządzi eksmisję na wniosek strony,

a nie z urzędu, gdyż tymczasem mogło nastąpić między stronami porozumienie co do dalszego trwania najmu.

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

(2) Komorne, zaległe po dzień 30 września 1919 r. włącznie, należne od osób i rodzin, określonych w ust. 1, nie może być przedmiotem powództwa, o ile chodzi o mieszkania jedno lub dwuizbowe; jeżeli zaś idzie o mieszkania większe i zachodzą okoliczności, godne uwzględnienia, może sąd kwotę zaległego komornego zniżyć do połowy. Ulgi powyższe nie mają atoli zastosowania, jeżeli biorący w najem lub jego rodzina z podnajmu mieszkania pobierali stosunkowo znaczny dochód, sami zaś komornego przynajmniej w miarę możliwości nie płacili.

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

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

Postanowienia objęte ustępami 1. 2. 4 są powtórzeniem dawniejszych przepisów obowiązujących

w b. dzielnicy ros. Postanowienia te rozciągnięto obecnie na b. zabór austr., w którym pod tym względem istniały inne przepisy. W b. zaborze pruskim przepis ten nie obowiązuje. W byłym zaborze austr. korzystali wojskowi i osoby z nimi na równi postawione ze szczególnej ochrony, polegającej na tem, że nie wolno było im komornego podwyższać, gdyby przez to miał nastąpić uszczerbek w ich utrzymaniu.

Obecnie ochrona ta w b. dzielnicy austr. została z jednej strony znacznie rozszerzona z drugiej strony ograniczona. Osoby należące ongiś do b. armiji ros. oraz ich rodziny (ustęp 1.) tudzież osoby wojskowe, które należały do b. armiji austr. i osoby z niemi na równi postawione (ustęp 3.) nie mogą być usunięte z mieszkań, jeżeli płacą komorne przynajmniej od dnia 1. października 1919. Jeżeli mieszkanie składa się z jednego lub dwóch pokoi, komorne zaległe za czas poprzedni jest niezaskarżalne. Wynajmujący nie może też użyć komornego jakie osoby te obecnie płacą, na wyrównanie komornego zaległego po dzień 30. września 1919, gdyż byłoby to obejściem ustawy. Gdy chodzi o mieszkania większe, może sąd, uwzględniając zachodzące okoliczności zniżyć zaległe komorne do połowy. W tym wypadku orzekać będzie sąd a nie urząd rozjemczy, tak samo jak o moratorium mieszkaniowem dla bezrobotnych. Ustawa ma na myśli sąd właściwy — a więc ten sąd, który jest powołany do rozstrzygania sporu. Ustawa nie podaje jaki tryb postępowania należy zachować, a więc czy należy zastosować postępowanie bezsporne, czy też postępowanie procesowe, tudzież czy przyjmując tę drugą alternatywę, dopuszczalna jest skarga o ustalenie? Prawdłowo rzecz przedstawiać się będzie w ten sposób, że pozwany zaskarżony o zapłatę czynszu, podniesie w drodze excepcji, że przysługują mu ulgi z art. 22. Gdy jednak wypuszczający w najem wypowie mieszkanie na podstawie art. 10 ust. 3 a z tego powodu, że

pozwany całego komornego nie zapłacił, a sędzia albo nie uzna żądanej zniżki albo nie uzna jej w całej rozciągłości, pozwany może narazić się na utratę mieszkania. Sędzia kierować się musi intencją ustawy i uchyli wypowiedzenie, jeżeli pozwany skoro sąd uzna zniżkę za nieuzasadnioną, oświadczy gotowość płacenia komornego w wysokości przez sąd ustalonej. Nie można także wykluczyć skargi o ustalenie, która będzie jedynie wiodącą do celu, a dopuszczalność takiego ustalenia wysokości komornego uzasadnia przepis art. 18 ustępu 3. Nie jest wykluczone, że strony w tego rodzaju sprawach zwrócą się do urzędu rozjemczego, który w myśl art. 17 będzie powołany do rozstrzygania takich spraw z mocą w tym artykule określoną. Jeżeli jednak w toku sporu zajdzie potrzeba ustalenia, czy zniżka komornego jest dopuszczalna sąd nie wstrzyma postępowania w myśl art. 18 (w art. 18 wypadek ten nie jest przewidziany), lecz sam rozstrzygnie czy zniżka jest dopuszczalna.

Zakaz podwyżki komornego na przyszłość odnośnie do wojskowych i osób z nimi zrównanych, jaki istniał w b. zaborze austr. obecnie nie obowiązuje.

CZEŚĆ IV.

Postanowienia karne.

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

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

Artykuł ten obowiązuje we wszystkich dzielnicach i odpowiada art. 18 ust dla b. dzielnicy pruskiej.

Ustęp 1 przejętym został z austr. rozporządzenia o ochronie lokatorów z tą jednak zmianą, że przekroczenia w ustępie tym wymienione podlegają ukaraniu sądowemu, a nie jak dotąd przez władzę polityczną, względnie policyjną. Nie tylko zatajenie prawdy i przytaczanie nieprawdy przed urzędem rozjemczym, w celu obejścia ustawy, ale wogóle każda czynność zmierzająca do obejścia postanowień tej ustawy podlega sankcji karnej z art. 23 ust.

Natomiast wedle ustępu 2 żądanie lub pobieranie komornego albo też innych wynagrodzeń i świadczeń ponad dozwolone normy podlegać będzie ukaraniu według przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej. Nie każde jednak przekroczenie norm w ustawie oznaczonych będzie podlegać pod przepisy ustawy o zwalczaniu lichwy wojennej, lecz tylko **rozmyślne** przekroczenie tych norm i żądanie lub pobieranie świadczeń **oczywiście nadmiernych**. O ile czyn nie będzie stanowił przestępstwa z ustawy o lichwie wojennej podlegać może ukaraniu wedle ustępu 1 niniejszego artykułu.

Oдноśne postanowienia ustawy o zwalczaniu lichwy wojennej z dn. 2 lipca 1920 dzpp. Nr. 67 poz. 449 opiewają:

„Art. 19. Kto za przedmioty powszedniego użytku rozmyślnie żąda cen lub świadczeń wzajemnych oczywiście nadmiernych, lub kto takie ceny, świadczenia lub obietnicę tychże przyjmuje, bez względu na to, czy korzyść przypaść ma jemu, czy innej osobie, ulegnie karze pozbawienia wolności do sześciu miesięcy i grzywnie do miliona marek lub jednej z tych kar.

Winny ulegnie karze pozbawienia wolności od jednego miesiąca do lat trzech i grzywnie do dwu milionów marek, jeśli czynu określonego w ustępie pierwszym dopuścił się będąc poprzednio skazanym za przestępstwa przewidziane w artykule niniejszym albo w art. 21—25 i 26 ust. 2, czy to

według ustawy niniejszej, czy ustaw poprzednich, albo, gdy czynem swym interesy publiczne ciężko zagroził, lub gdy nieprawny zysk, uzyskany lub zamierzony, przekracza kwotę 10.000 marek.

Art. 23. Karom przewidzianym w art. 19 i na zasadach tamże wskazanych, ulegnie właściciel, zarządca domu, tudzież każdy posiadacz mieszkania lub innego lokalu, urządzonego lub nieurządzonego i każdy w ich imieniu działający, winny żądania lub przyjęcia za mieszkanie lub lokal zapłaty, świadczeń wzajemnych, oczywiście nadmiernych lub obietnicy tychże.

Przy najmach, których czas trwania nie jest ściśle określony, przyjąć należy przy obliczaniu zysku (art. 19 ust. 2) wysokość rocznego czynszu“.

CZEŚĆ V.

Postanowienia przejściowe.

Art. 24. (1) Ustawa ta wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Równocześnie tracą moc: ustawa z dnia 28 czerwca 1919 r. o ochronie lokatorów, (Dz. Pr. Nr. 52, poz. 335) rozporządzenie austriackiego ministra sprawiedliwości i ministra opieki społecznej z dnia 26 października 1918 r. o ochronie lokatorów (Dz. u. p. Nr. 381), wreszcie rozporządzenie Tymczasowego Komitetu Rządzącego we Lwowie z dnia 25 grudnia 1918 r. o ochronie lokatorów l. 31 Pr.

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

Ustawa o ochronie lokatorów weszła w życie z dniem ogłoszenia tj. z dniem 12 stycznia 1921 we wszystkich trzech dzielnicach. Równocześnie uchylone zostały w całości dotychczasowe ustawowe przepisy o ochronie lokatorów, obowiązujące

w b. dzielnicach ros. i austr. W b. zaborze pruskim utrzymane zostały w mocy niektóre dawne przepisy (zob. art. 29).

W myśl zasady *lex retro non agit* postanawia art. 26, że w b. dzielnicy austr. nie można żądać niższki komornego, określonego przed dniem 12-go stycznia 1921, jeżeli wysokość komornego odpowiadała poprzednim przepisom. Będą to wypadki określone w § 2 a rozp. z dn. 26/10 1918 Nr. 381 Dzpp., który dozwalał podwyższenia komornego do stosownej wysokości, płaconego z mieszkań większych tj. tych, za które opłacane komorne przekraczało kwoty w ustawie podane. Gdyby wysokość komornego przed dn. 12 stycznia 1921 nie była jeszcze określona i dopiero obecnie miała być oznaczoną, zastosować należy normy w tej ustawie podane.

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

Wypuszczający w najem może żądać podwyżki komornego już od 1. stycznia 1921, gdy umowa zawarta była na dłużej niż miesiąc — lub bez określonego terminu, winien jednak doręczyć biorącemu w najem pisemne zawiadomienie o podwyżce do dnia 11 lutego br. Zawiadomienie to potrzebne jest dlatego, aby lokatora nie utrzymywać przez czas dłuższy w niepewności. Według motywów Komisji prawniczej wystarczy zawiadomienie o zamiarze podwyżki, choćby zatem w danej chwili wysokość podwyżki nie dała się jeszcze ściśle oznaczyć.

W razie późniejszego zawiadomienia można żądać podwyżki komornego dopiero od dnia płatności najbliższej raty komornego.

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

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

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

Wynagrodzenie za oświetlanie, ogrzewanie i ciepłą wodę oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane ubikacje w stosunku do ich pojemności. Z komornego, zawierającego także wynagrodzenie za powyższe świadczenia, skreśla się dla mieszkań 10%, o ile kontrakty najmu zostały zawarte przed dn. 1 października 1918 r., zaś 15%, o ile kontrakty zostały zawarte po 30 września 1918 r.; dla lokali handlowych i przemysłowych skreśla się 5%.

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

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

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

(2) Art. 17 otrzymuje brzmienie następujące:

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

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

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

Z wyjątkiem spraw poddanych orzecznictwu urzędu rozjemczego za zgodą obydwóch stron, wolno stronie interesowanej od rozstrzygnięć odwołać się w przeciągu dwóch tygodni od daty rozstrzygnięcia do sądu okręgowego, w którego obwodzie rozstrzygający urząd rozjemczy ma swą siedzibę. Rozstrzygnięcia sądu okręgowego są ostateczne.

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

Art. 30. Wykonanie tej ustawy powierza się Ministrom: Sprawiedliwości, Spraw Wewnętrznych i Zdrowia Publicznego, a w b. dzielnicy pruskiej Ministrowi tejże b. Dzielnicy Pruskiej w porozumieniu z powyższymi ministrami. Minister b. Dzielnicy Pruskiej ogłosi ustawę w redakcji, uwzględniającej powyższe zmiany. Ministrów tych upoważnia się również do wydania i ogłoszenia rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego dla spraw

najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego upędu, spokoju i powagi rozpraw.

Ustawa obowiązuje w całej rozciągłości w b. dzielnicach ros. i austr. W b. dzielnicy pruskiej utrzymane zostały częściowo dawniejsze przepisy, które tam obowiązywały — a nadto rozciągnięto na tę dzielnicę moc obowiązującą niektórych postanowień niniejszej ustawy. Stosownie do upoważnienia objętego art. 30 ogłoszona została ustawa o ochronie lokatorów, obowiązująca w b. dzielnicy pruskiej w redakcji ustalonej rozporządzeniem Ministra byłej dzielnicy pruskiej z dn. 12 stycznia 1921 poz. 1. Dz. urz. Min. b. dzielnicy pruskiej Nr. 1. z r. 1921. Porządek artykułów tej ustawy jest następujący: Art. 1 do 9 ze zmianą ustępu 4 art. 5 wedle art. 28, odpowiadają art. 1 do 9. niniejszej ustawy.

Art. 10, 11, 12 i 16 zastępują art. 10 niniejszej ustawy. Art. 13 w brzmieniu ustalonym w art. 28 punkt 2 wstępuje w miejsce art. 17, zaś art. 15 wstępuje w miejsce art. 18 niniejszej ustawy. W art. 13 ust. 1 w miejsce słów „przedłożonych na podstawie art. 9“ itd. wstawiono słowa: „przedłożonych na podstawie art. 5 punktu 4 ustępu 5 oraz art. 10, 11, 12 tej ustawy“. W miejsce art. 11 do 16 niniejszej ustawy wstępuje art. 14. Art. 17 jest równobrzmiący z art. 19 zaś art. 18 z art. 23, wreszcie art. 20 z art. 26 niniejszej ustawy.

Art. 19 opiewa:

„Art. 19. Ustawa ta wchodzi w życie z dniem 12 stycznia 1921 roku“.

Art. 21 odpowiada art. 30 niniejszej ustawy.

Treść powyższych artykułów obowiązujących w b. dzielnicy pruskiej, o ile różni się od postanowień niniejszej ustawy, podaliśmy przy odpowiednich artykułach tej ustawy.

Rozporządzenie z instrukcją dla urzędów rozejmowych, zapowiedziane w art. 30 (art. 21 ust. dla b. dziel. prus.) nie zostało dotąd wydane.

Przykład rozliczenia podwyżki komornego dla Krakowa.

TABELA ROZLICZENIA

podwyższonego komornego z realności Nr. ul.

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

Mieszkania parterowe:

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

I. Piętro:

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

II. Piętro:

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

Razem . . . 910

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

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

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

za oświetlenie sieni i klatki schodowej	3.40
za wywóz śmieci	3.—
za czyszczenie przewodów kominowych	7.60
połowa wynagrodzenia stróża . . .	36.—

Razem . . . 50.—

Od 1. stycznia 1921 wynosić będzie podstawowe komorne po potrąceniu opłacanych przez lokatorów podatków 9⁰/₀-wych wraz z dozwoloną podwyżką ustawową ad 1), 2), 4), 5), 6) i 7): 100⁰/₀, zaś ad 3): 300⁰/₀ za mieszkania:

Nr. 1.	100	—	9	×	2	.	.	.	182.—
Nr. 2.	80	—	7·2	×	2	.	.	.	145·60
Nr. 3.	240	—	21·6	×	4	.	.	.	873·60
Nr. 4.	120	—	10·8	×	2	.	.	.	218·40
Nr. 5.	150	—	13·5	×	2	.	.	.	273.—
Nr. 6.	100	—	9	×	2	.	.	.	182.—
Nr. 7.	120	—	10·8	×	2	.	.	.	218·40
Razem . .									2093.—

Podatek czynszowy wynosi obecnie 10⁰/₀, zaś podatek wodociągowy 20⁰/₀ komornego, zatem razem 30⁰/₀. Podatek ten w stosunku do komornego wynosi od mieszkań:

Nr. 1.	.	.	.	.	.	54·60
Nr. 2.	.	.	.	.	.	43·68
Nr. 3.	.	.	.	.	.	262·08
Nr. 4.	.	.	.	.	.	65·52
Nr. 5.	.	.	.	.	.	81·90
Nr. 6.	.	.	.	.	.	54·60
Nr. 7.	.	.	.	.	.	65·52
Razem						627·90

Miesięczne wydatki według obecnych cen wynoszą:

za oświetlenie sieni i schodów . .	81
za wywóz śmieci	30
za czyszczenie głównych przewodów kominowych	65
połowa należitości stróża	124
Razem . .	300

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

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

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

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

zatem w zaokrągleniu za mieszkania:

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

Objaśnienie przykładu.

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

Opłatę wodociągową, a raczej podatek wodociągowy na pokrycie kosztów, połączonych z zapro-

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

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

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

Sposób obliczenia podatków, obciążających z mocy ustawy **lokatora** a nie właściciela, będzie inny, aniżeli sposób obliczenia opłat i wydatków wymienionych w art. 5. Podatki te, jako pozostające **poza ramami ustawy** o ochronie lokatorów, potrąci się od komornego płaconego w czerwcu 1914 (w naszym przykładzie 9%) i dopiero po odliczeniu tych podatków podwyższy się podstawowe komorne o procent w artykule 3 ustawy dozwolony. Od podwyższonego w ten sposób komornego policzać się będzie podatki gminne, czynszowy i wodociągowy **w całości w obecnym stosunku procentowym.**

W powyższym przykładzie przyjęliśmy zużycie światła elektrycznego w ilości 4 klw. miesięcznie i cenę za kilowat w czerwcu 1914 r., 60 f. *) zaś za zegar 1 Mk., zaś obecną 18 Mk. i za zegar 9 Mk. miesięcznie, — ilość wywiezionych miesięcznie skrzynek śmieci 10 i opłatę w czerwcu 1914 r. 30 hl., zaś obecną 3 Mk. za

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

skrzynkę*), wreszcie należytość kominiarza za I. półrocze 1914 r. 45 Mk. 60 f., zaś za II. półrocze 1920 r. 690 Mk., którą podzieliliśmy przez 6, aby otrzymać wydatek miesięczny. Wynagrodzenie stróża (bez mieszkania) wynosiło w czerwcu 1914 r. 72 Mk., obecnie wynosi 248 Mk. miesięcznie. Połowę tego wynagrodzenia doliczono do wydatków.

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

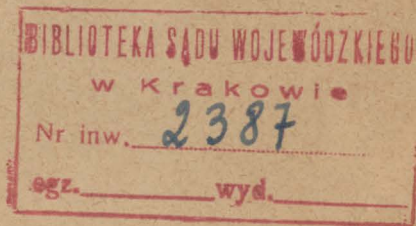
Przez potrącenie sumy wydatków, obliczonych według norm z czerwca 1914 od sumy wydatków według obecnych stawek, otrzymamy różnicę, przychodzącą do rozdzielenia między lokatorów w stosunku do przypadającego na nich komornego. Różnicę tę podzieli się przez ogólną sumę komornego z odnośnego domu, do której doliczą się także wartość użytkową mieszkania, zajmowanego przez właściciela, a otrzymanym ilorazem pomnoży się każde komorne osobno.

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

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

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

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



WPS-3.942

