

2712.

**KSIĄŻNICA USTAW
POLSKICH**



TOM.

1.

**Ustawa
o ochronie lokatorów**

uchwalona przez Sejm Rzpltej d. 11. kwietnia 1924

wraz

z mofywami ustawodawczemi i orzeczeniami Najwyższego Sądu

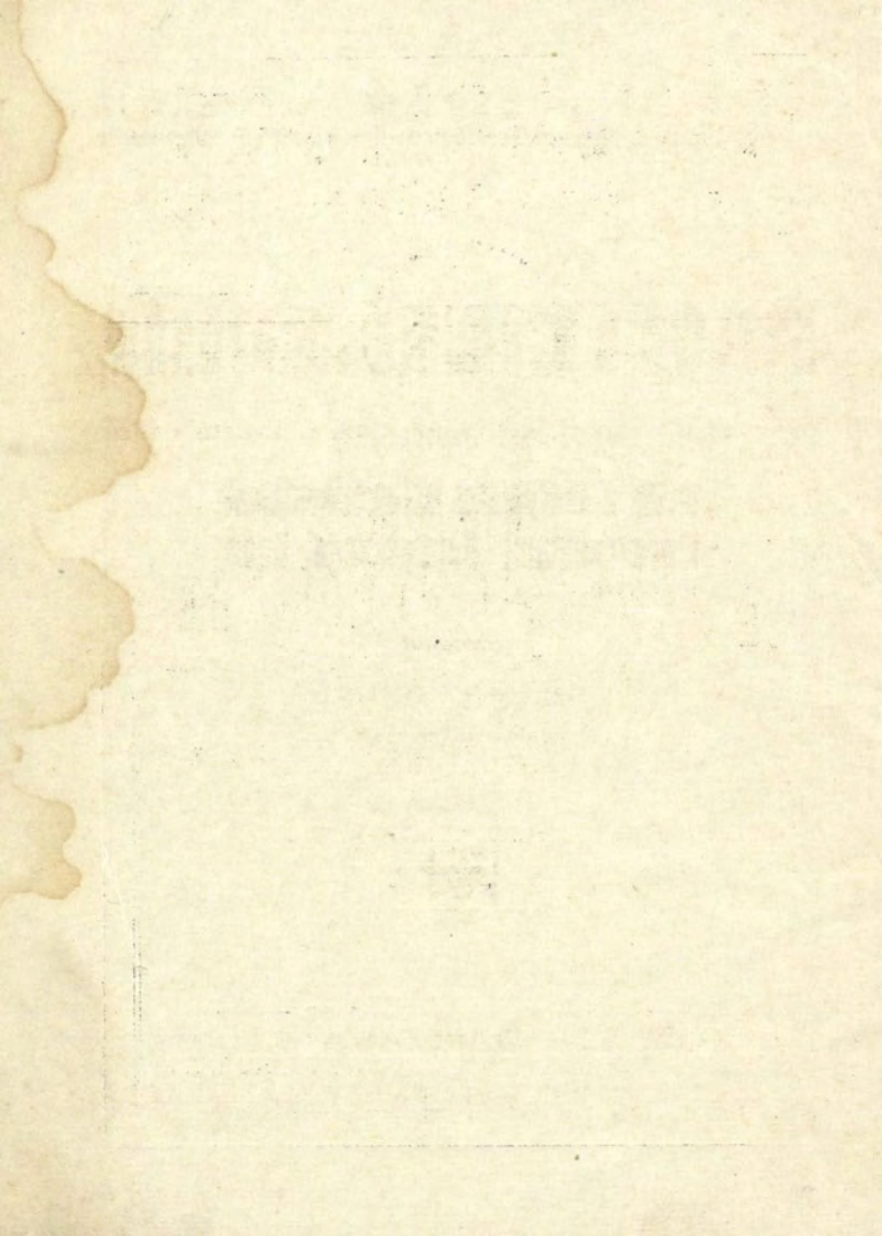
opracował

Dr. ADAM KROPIŃSKI

Adwokat w Przemyśle.

PRZEMYŚL — WARSZAWA — ŁÓDŹ

WYDAWNICTWO KSIĄŻNICY NAUKOWEJ



KSIĄŻNICA USTAW POLSKICH

TOM I.

USTAWA O OCHRONIE LOKATORÓW

uchwalona przez Sejm Rzpltej dnia 11 kwietnia 1924

**wraz z motywami ustawodawczemi
i orzeczeniami Najwyższego Sądu**

opracował

Dr. ADAM KROPIŃSKI

Adwokat w Przemyślu.



PRZEMYŚL — WARSZAWA — ŁÓDŹ
WYDAWNICTWO KSIĄŻNICY NAUKOWEJ



TREŚĆ

Rozdz. I.	Przepisy ogólne (art. 1—2)	1
Rozdz. II.	Dopuszczalna podwyżka komornego (art. 3—10)	7
Rozdz. III.	Ograniczenie prawa wypowiedzania i rozwiązywania umów najmu. Przedłużenie umów najmu o oznaczonym czasie trwania (art. 11—13).	18
Rozdz. IV.	Urzędy rozjemcze do spraw najmu (art. 14—22)	39
Rozdz. V.	Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych (art. 23—24)	47
Rozdz. VI.	Postanowienia podatkowe (art. 25)	48
Rozdz. VII.	Postanowienia karne (art. 26)	49
Rozdz. VIII.	Postanowienia końcowe (art. 33)	50

Z orzeczeń Najwyższego Sądu pominięto te, które straciły znaczenie ze zmianą odnośnych przepisów ustawowych. Natomiast orzeczenia umieszczone mogą mieć zastosowanie na gruncie niniejszej ustawy.

Umieszczone w zbiorze Hoesicka „Orzecznictwo Sądów Polskich” cytowano bez bliższego oznaczenia powołując tylko liczbę tomu odnośnego wydawnictwa i liczbę porządkową orzeczenia w danym tomie, podając przy niej liczbę: 1, 3 lub 5, oznaczającą Izbę Najw. S. od której to orzeczenie pochodzi (Izba I.: Kongresówka i województwa wschodnie; Izba III: Małopolska; Izba V: Wielkopolska). Orzeczenia ogłoszone w innych wydawnictwach podano z oznaczeniem daty orzeczenia i liczby, oraz wskazywano wydawnictwo, w którym to orzeczenie ogłoszono. W szczególności: „Przegląd” jest skróceniem tytułu lwowskiego miesięcznika „Przegląd prawa i administracji” (wychodzącego pod redakcją prof. E. Tilla

a który w osobno paginowanej „Części praktycznej“ ogłasza orzeczenia wydane tylko przez Izbę III.); „Ruch“ jest skróceniem tytułu poznańskiego kwartalnika: „Ruch prawniczy i ekonomiczny“ wychodzącego pod redakcją prof. Dra A. Peretiatkowicza); „Czas A. P.“ jest skróceniem tytułu lwowskiego miesięcznika: „Czasopismo Adwokatów Polskich“ (wydanego we Lwowie pod redakcją adw. Dra A. Dziędzielewicza).

ROZDZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE.

Art. 1.¹⁾ Do najmu²⁾ budynków³⁾ i części ich, z wyjątkiem wskazanych w artykule 2, stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, zawartych w dzielnicowych ustawach cywilnych, przepisy niżej wymienione⁴⁾.

¹⁾ Z motywów komisji prawniczej Sejmu:

„Art. 1. zmierza do jasnego, jak najściślejszego określenia zasady, że jedynie najem nieruchomości w ścisłym słowa znaczeniu, zatem z wyłączeniem pokrewnego stosunku dzierżawy, podlega tej ustawie wyjątkowej i to jedynie najem budynków lub ich części..... Ustawa nie dotyczy zatem najmu placu, składu na wolnym powietrzu, stanowiska na ulicy lub na placu targowym, wogóle wypadków, gdy przedmiotem najmu nie jest jakiegokolwiek zabudowanie lub część jego. Art. 1. odnosi się do wszelkich budowli bez względu na ich przeznaczenie, zarówno do domów mieszkalnych, jak budynków fabrycznych, gospodarczych, publicznych hal targowych i t. p. Wyliczenie uznano za zbędne, ponieważ nie może być wystarczające“.

²⁾ Ustawa ma zastosowanie tylko do najmu w znac. ścisłym (Miethvertrag z § 1091 austr. u. c., Miethe: § 535—580 niem. ust. cyw., najem domów: art.

1752—1762 ros. k. c.), nie zaś: do umów obejmujących w rzeczy głównej dzierżawę (O. I. 371/3); do dzierżawy hotelu, jako przedsiębiorstwa *wraz z koncesją przemysłową*, chociaż przedmiotem umowy są także pokoje gościnne z przynależnościami (O. plen. I. 497/3. z uzasadnieniem, że ustawa chroni „najem lokali na hotele“, a nie dzierżawę hoteli, — tak samo O. III. 91/3); (w kwestji kiedy ma miejsce najem lokalu na hotel, a kiedy dzierżawa por. uwagi Allerhanda do O. III. 91/3, oraz orzeczenia N. S. z 28. VI. 1921 Rw. 896/21 i z 5/7 1921 Rw. 1086/21 — Przegląd. z r. 1922 str. 25 i 26); także nie do dzierżawy bufetu kolejowego (O. I. 93/1).

Ustawa niema zastosowania również tam, gdzie nie było kontraktu najmu, jak w przypadku gdy pomieszczenie oddano w używanie tylko czasowo z zastrzeżeniem odwołania i bez oznaczenia wysokości czynszu (O. I. 373/3 i O. z 11/10 1921 Rw. 1442/21 i 18/10 1921 Rw. 1652/21 Ruch z r. 1922 str. 144) oraz tam, gdzie sprzedawca realności zobowiązał się w kontrakcie sprzedaży do oddania nowonabywcy domu zajmowanego dotąd w sprzedanym domu mieszkania w oznaczonym terminie. (O. z 10/10 1921 Rw. 1429/21 — Ruch z r. 1922 str. 144).

Nie może również lokator powoływać się na ust. o ochronie lokatorów, gdy wynajmujący zawarł z lokatorem umowę najmu na czas nieobecności wynajmującego w miejscu zamieszkania. W tym wypadku wynajmujący nie ma wnosić awizacji z podaniem ważnych przyczyn, lecz wystarczy skarga o oddanie posiadania mieszkania (O. z 5/12 1922 Rw. 2203/22 Przegląd 1923 str. 52 i Czas. A. P. Nr. 3 z r. 1923). Por. O. II. 615/1.

Ustawa ma zastosowanie, gdy zaistniał kontrakt najmu bez względu na to, czy przedmiot najmu jest zamieszkany czy nie. (O. III 82/1); natomiast wedle

O. I. 427/3 nie ma zastosowania, gdy lokator osobiście nie zajmuje najętego lokalu.

Najem pustego placu nawet celem wzniesienia na nim budynków nie podpada pod ustawę i po eksploatacji umowy właściciel placu może domagać się wyrugowania najemcy i usunięcia postawionych przez niego budynków. (O. z 4/12. 1922. Nr. 685/22 — J. I. Ruch z 1923 r. str. 691).

3) bez różnicy, czy nim jest stajnia (O. I. 273/3) czy spichlerz, wynajęty na skład żelaza (O. II. 606/1) i t. p.

4) bez różnicy, czy przedmiot najmu znajduje się w mieście czy na wsi (arg. także ze słów art. 13: „W innych gminach“). O. I. 92/1).

Art. 2. 1) Przepisom niniejszej ustawy nie podlegają: 1)

- a) budynki położone na obszarze stacji i linii kolejowych, będące własnością Państwa lub prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego i przeznaczone na kolejowe cele służbowe lub na pomieszczenie pracowników przedsiębiorstwa kolejowego, z wyjątkiem domów mieszkalnych dla pracowników kolejowych, wzniesionych w b. dzielnicy austriackiej z funduszów emerytalnych (pensyjnego i prowizyjnego) jak również z wyjątkiem tych budynków kolejowych, względnie ich części, które zostały wynajęte przez zarząd kolejowy kooperatywowi kolejowemu;
- b) budynki, będące w dniu 1. kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorząd-

7 wego i przeznaczone na cele wojskowe, w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne ze względu na interes obrony Państwa;

- c) wszelkie pomieszczenia, wynajęte przez osoby i nie mające celów naukowych instytucje prywatne w nieruchomościach, które przed r. 1830 były własnością Królewsko - Warszawskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, a obecnie są własnością Państwa i przez Rząd zostały lub będą oddane w użytkowanie lub dzierżawę jednemu z towarzystw naukowych polskich;
- d) w Ziemi Wileńskiej domy i mieszkania, których budowę ukończono lub które kapitałnie odremontowano po wybuchu wojny w r. 1914; na pozostałych obszarach b. dzielnicy rosyjskiej i b. dzielnicy pruskiej domy, których budowa była lub będzie ukończona po 1. lipca 1919 r.; na obszarze zaś b. dzielnicy austriackiej domy, dla których po dniu 27. stycznia 1917 r., udzielono lub udzieli się zezwolenia na budowę³⁾, oraz domy, dla których tego zozwolenia udzielono wprawdzie przed 27. stycznia 1917, które jednak będą oddane do zamieszkania po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy; powyższe postanowienia dotyczą również mieszkań nadbudowanych, dobudowanych lub gruntownie przebudowanych w dawniej wzniesionych domach oraz budynków

lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przerobienia tychże budynków lub ich części niezamieszkałych lub na mieszkania niewynajmowanych na pomieszczenie mieszkanie;

- e) mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego, z wyjątkiem mieszkań, zajmowanych przez rządców lub administratorów domów, tytułem wynagrodzenia za pełnienie obowiązków meldunkowych lub zarządu, oraz domów fabrycznych i kopalnianych (familiijnych), o ile wypowiedzenie pracy nie nastąpiło z powodów, uprawniających pracodawcę do zerwania umowy najmu bez wypowiedzenia;
- f) pomieszczenia w hotelach, gospodach i pensjonatach (pokojach umeblowanych), dziennie wynajmowane z wyjątkiem, jeżeli lokator zajmuje pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem w życie niniejszej ustawy; wyjątek ten dotyczy tylko eksmisji, nie zaś ceny, jaką najmujący pomieszczenie na zasadzie urzędowego cennika płacić winien;
- g) w letniskach i uzdrowiskach pomieszczenie wynajmowane przez gości sezonowych;
- h) pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe, jak kino - teatry, kabarety, sale tańców, gry i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest prowadzone wyłącznie dla celów kulturalno - oświatowych;

- i) pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany, jednakże z wyłączeniem wynajętych instytucjom kredytowym państwowym i samorządowym, spółdzielniom kredytowym i ich związkom;
 - j) od dnia 1. stycznia 1926 r. począwszy — budynki będące z przeznaczenia fabrykami i pomieszczenia w takich budynkach, wynajęte wraz z urządzeniem pędni na wykonanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej; nie dotyczy to pracowni rzemieślniczych;
 - k) ogrody i place, wynajęte jako przynależność mieszkania, z wyjątkiem wynajętych przez zakłady naukowe lub wychowawcze, państwowe lub przez władze oświatowe, zarejestrowane także zakłady prywatne oraz wynajętych przez zakłady lecznicze, związki zawodowe i stowarzyszenia pracowników umysłowych i fizycznych, towarzystwa kulturalno-oświatowe i sportowe.
- 2) W wypadkach, przewidzianych pod literami a), b), c), e), oraz i ustępu 1. wynajmujący żądać może usunięcia lokatora jedynie z końcem kwartału kalendarzowego za poprzedniem conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem.

1) Z motywów komisji prawniczej Sejmu:

„Wyliczone w art. 2. wyjątki są bądź przejęte z dotychczasowej ustawy i tylko cokolwiek ściślej określone aniżeli dotychczas (lit. d), bądź też ustaliły się na tle tej ustawy w orzecznictwie sądowem (lit. e, f, g.)

baż wreszcie zostały wprowadzone jako postanowienia nowe. Co do tych ostatnich postanowień motywem był albo przeważający interes publiczny, wobec którego interes jednostki musi ustąpić (lit. a, b, c)...., albo też przeświadczenie, iż w niektórych wypadkach najemca ze względu na rodzaj swego przedsiębiorstwa nie zasługuje na szczególną ochronę lub też jako finansowo silny jej nie potrzebuje (lit. h—k)... Jednakże i w tych wypadkach zapewniono najemcy ochronę przed bezwzględna eksmisją (ust. 2).

²⁾ Ustawa nie odróżnia czy konsens budowlany odnosi się do budowy nowego domu, na placu dotąd niezabudowanym, czy też do odbudowy domu, który został spalony podczas wojny. (O. I. IV z 28/9 1921 L. 10933. — Przegląd z r. 1922 str. 134.) Ale przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, jeżeli (spaloną) realność odbudowano na nowo od fundamentów, nie zaś, jeżeli odbudowano tylko niektóre poszczególne części zniszczonej realności. (O. z 10/10 1923 Rw. 884/23 Przegląd z 1924 r. str. 3).

ROZDZIAŁ II.

Dopuszczalna podwyżka komornego.

Art. 3. 1) Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego¹⁾ nie inaczej jednak, jak na piśmie i na czas nie krótszy niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokoiów włącznie.

- 2) Jeżeli jednak umowa nie dojdzie do skutku lub nie będzie odnowiona, albo też jeżeli nie jest dopuszczalna, to wynajmującego i lokatora obowiązywać będą z mocy samego prawa normy, ustalone na dany okres czasu, zgodnie z przepisami artykułów 5—8.

Z motywów komisji prawniczej Sejmu:

1) Wyluczając mieszkania do 4 pokojów włącznie „art. 3. pozwala stronom umówić się co do wysokości i sposobu zapłaty komornego w sposób odmienny, aniżeli ustawa stanowi.... Strony mogą n. p. opłaty dodatkowe (art. 7 i 8.) ustalić między sobą i wliczyć do komornego, zamiast je obliczać co miesiąc czy co kwartał. Ochrony, którą najemcy zapewnia art. 11, zrzekać się nie wolno i takie postanowienie umowne byłoby nieważne i bez wszelkiego skutku prawnego (ust. 5 art. 11).

Art. 4. Pomieszczeń pobocznych, jak: przedpokoje, korytarze, werandy, łazienki, kuchnie, spiżarnie, alkowy i pokoje dla służby nie zalicza się do liczby pokojów mieszkalnych.

Art. 5. 1) Za podstawę do oznaczenia wysokości komornego za wymienione w artykule 1. lokale służyć ma komorne, płacone w czerwcu 1914 r. (podstawowe komorne). Wynajmujący obowiązany jest udowodnić wysokość powyższego komornego.

- 2) Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty lub jeżeli nie można ndo-

wodnić ówczesnego komornego, lub też, jeżeli ówczesne komorne było ze względu na specjalne warunki danego stosunku umownego widocznie wygórowane, to urząd rozjemczy do spraw najmu lub sąd ustali podstawowe komorne według ówczesnych cen przeciętnych.

- 3) W razie odjęcia ogrodu, lub placu wynajętego jako przynależność mieszkania — litera j) ^K ustępu 1. artykułu 2. — podstawowe komorne ulega odpowiedniemu zmniejszeniu.

Art. 6. 1) Wysokość komornego za wskazane w artykule 1 pomieszczenia, z wyjątkiem wypadku, przewidzianego w ustępie 1) artykułu 3, nie może przekraczać oznaczonych poniżej stawek procentowych, które wynoszą na drugi kwartał 1924 r.:

- a) dla mieszkań jednopokojowych, złożonych z pokoju i kuchni lub samego tylko pokoju, bądź samej tylko kuchni — 5% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;
- b) dla mieszkań, złożonych z dwóch lub trzech pokoiów, dla lokali handlowych'), przedsiębiorstw wykupujących świadectwa przemysłowe IV kategorii i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VIII kategorii oraz dla wszystkich innych pomieszczeń, oprócz wskazanych pod literami a), c),-f), — 10% przy-

padającego na ten czas podstawowego komornego ;

- c) dla mieszkań, złożonych z czterech do sześciu pokoi, dla pomieszczeń, zajętych przez zakłady naukowe i wychowawcze, zarejestrowane przez państwowe władze oświatowe, oraz lokale spółdzielni robotniczych, oraz robotniczych związków zawodowych, a nie podpadających pod postanowienia litery a) lub b) — i dla lokali mieszczących pracowni rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VII kategorii — 15 % przypadającego na ten czas podstawowego komornego ;
- d) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, za które podstawowe komorne w stosunku rocznym nie przekraczało sześciuset rubli, względnie tysiąca dwustu marek niemieckich, względnie tysiąca pięciuset koron austriacko - węgierskich, dla pensjonatów (pokoi umeblowanych), pracowni niepołączonych z mieszkaniem, z wyjątkiem pracowni artystów malarzy i rzeźbiarzy, oraz dla mieszkań, złożonych conajmniej z siedmiu pokoi — 20 % przypadającego za ten czas podstawowego komornego ;
- e) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, nie podpadających pod przepisy liter b), c), d) i f) oraz dla hoteli — 25 %

- przypadającego za ten czas podstawowego komornego ;
- f) dla budynków fabrycznych i pomieszczeń, wymienionych pod literą j) ustępu 1, artykułu 2, aż do czasu wyjęcia tych budynków i pomieszczeń z pod działania niniejszej ustawy — 50 % przypadającego za ten czas podstawowego komornego.
- 2) Pomieszczenia, zajęte na redakcje i administracje czasopism i na wykonywanie wolnych zawodów oraz lokale pracowniczych Związków Zawodowych i instytucji społecznych i kulturalno - oświatowych nie będą zaliczone do pomieszczeń handlowych i przemysłowych.
- 3) Stawki procentowe, wymienione w ustępie 1, wzrastają od 1. lipca 1924 r. do 1. stycznia 1925 r. co kwartał o 4 % podstawowego komornego, a od 1. stycznia 1925 r. co kwartał o 6 % podstawowego komornego.

Podwyżki ustają z chwilą gdy komorne dosięgnie wysokości 100 % podstawowego komornego.

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

tym, 100 koron austriacko-węgierskich = 105 złotym.

- 5) Aż do wprowadzenia złotego jako wyłącznego środka płatniczego komorne, oznaczone w złotych może być płacone w markach polskich według kursu franka złotego, ustalonego i ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Ministra Skarbu na zasadzie artykułu 3 ustawy z dnia 6. grudnia 1923 r. o zastosowaniu stałej jednostki do obliczania danin, niektórych innych dochodów publicznych oraz kredytów, udzielanych przez instytucje państwowe i samorządowe. (Dz. U. R. P. Nr. 127 poz. 1044), a obowiązującego w dniu zapłaty komornego.
- 6) Na żądanie lokatora komorne płatne będzie w ratach miesięcznych.
- 7) Zapłata komornego może nastąpić za pośrednictwem poczty.

¹⁾ Komorne za lokal, wynajęty na przedsiębiorstwo handlowe oblicza się stosownie do normy, określonej dla tego rodzaju lokalności, choćby biorący w najem zmienił samowolnie przeznaczenie lokalu, obróciwszy go na zwykłe mieszkanie (C. J. I. z 2/12. 1922. Nr. 312/22 Ruch z 1923 r. str. 691).

Art. 7. 1) Ponadto właściciele domów mogą pobierać tytułem komornego od lokatorów za przedłożeniem im szczegółowych rachunków opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonych w stosunku do podstawowego komornego wydatków, a mianowicie:

- 75/10
- a) za opłaty gminne od dostarczania wody i od kanałów, a w miejscowościach nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tudzież w domach z takimi urządzeniami nie połączonych, za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, asenizacyjnych oraz za wywóz nieczystości kloacznych;
 - b) za czyszczenie głównych przewodów kominiowych, za dostarczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, wreszcie za wywóz śmieci; 50%
 - c) za wydatki na wynagrodzenie dozorczy domu, jednak bez wliczania w nie wartości dostarczonego dozorczy domu mieszkania. 50%
- 2) Opłaty dodatkowe, wyliczone pod literami b) i c) ustępu 1), ustają i obciążają właściciela, skoro komorne od danego pomieszczenia przekroczy 50% komornego podstawowego, opłaty zaś, wyliczone pod literą a) skoro komorne to osiągnie 75% podstawowego komornego. Właściciele budynków fabrycznych i pomieszczeń, wymienionych pod literą j) ust. 1 art. 2, mają prawo do pobierania opłat dodatkowych, wyliczonych pod literami a) b) c), do których dolicza się także ubezpieczenia od ognia do czasu, gdy komorne to osiągnie 75% podstawowego komornego.

- 3) Właściciele obowiązani są wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu na widocznym miejscu wykazy z oznaczeniem wysokości wymienionych w ustępie 1) ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 r., jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych pomieszczeń, sumy, przypadającej do rozłożenia na najemców, oraz kwot, wypadających z podziału na poszczególnych najemców.
- 4) Strony mogą się umówić o ryczałt dodatkowych opłat powyższych w stosunku procentowym do opłacanego komornego. Każda ze stron może zażądać za miesięcznym wypowiedzeniem uchylenie umowy, o ryczałt na rzecz ustawowego obliczenia wedle przedłożonych rachunków szczegółowych.

Art. 8. 1) Wynagrodzenie za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę z własnych urządzeń centralnych oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane pomieszczenie w stosunku do ich pojemności.

- 2) Na 1 października wynajmujący może żądać zaliczki, nie przekraczającej 50 % domniemanych kosztów opalania pieców centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25 %. Ostateczne obliczenie kosztów następuje najpóźniej 1 maja według ksiąg i do-

wodów, które wynajmujący na żądanie najemcy niezwłocznie winien przedłożyć.

- 3) Przy obliczeniu dopuszczalnej według artykułów 5 i 6 normy komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8 % jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.
- 4) Wynagrodzenia za używanie dźwigów (wind) osobowych oznacza się również osobno według rzeczywistych kosztów i pobiera się co kwartał z dołu od lokatorów, korzystających z tych urządzeń. Lokatorzy, zajmujący mieszkania od 1 piętra wzwyż, nie mogą się uchylać od ponoszenia wspólnych kosztów za używanie dźwigu.

Art. 9. 1) Za przedmiot najmu, który lokator w całości lub w części odnajmuje dalej bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które przekracza komorne płacone przez lokatora, obliczone za całość lub odpowiednią część jednak bez opłat dodatkowych (artykuły 7 i 8) najwyżej o 30 %.

- 2) Za dostarczanie sublokatorowi urządzenia domowego¹⁾ wolno oprócz komornego umówić tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie, które jednak w żadnym razie nie może przekroczyć 75 % komornego,²⁾ jakie płaci lokator za pomieszczenie odnajęte. Oprócz

tego wolno pobierać godziwe wynagrodzenie za dalsze świadczenia,³⁾ dostarczane sublokatorowi przez lokatora.

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

¹⁾ Gdy urządzenie domowe dano w najem wraz z pokojem jedną umową i za jednolitym czynszem, wypowiedzenie najmu samego urządzenia domowego jest niedopuszczalne. (O. z 1/3 1921 Rw. 73/21 Przegląd z r. 1923 str. 100).

²⁾ Pobieranie za używalność sprzętów domowych wynagrodzenia przewyższającego powyższą normę samo przez się nie może bezwzględnie skutkować następstw przewidzianych w art. 11 ust. 2 punkt d, lecz do sądu należy ustalenie w każdym poszczególnym przypadku, czy wynagrodzenie, pobierane przez lokatora, z uwagi przytem na stopniowe zużycie używanych sprzętów, jest istotnie nadmierne w porównaniu z płaconem przez niego komornem i powinno być poczytane za ważną przyczynę do wyrzeczenia eksmisji. (O. III. 6/1).

³⁾ n. p. za dostarczenie opału, światła, obsługi itp.

Art. 10. 1) Zabronione i nieważne są umowy w których najmujący za to, iż jego poprzednik opuści przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka lub uiszcza, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się uiścić wynagrodzenie, przekraczające miarę w takim obrocie przyjętą.

To samo stosuje się do umów, w których wynajmujący lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłymi od zakupu przez nowego kikatora urządzenia domowego lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogo innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.¹⁾

- 2) Co wbrew powyższemu postanowieniem uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowymi odsetkami. Tego prawa nie można się z góry zrzekać.
- 3) Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy najmu.

1) Umowa, którą właściciel realności rozwiązuje, zgodnie z lokatorem, dotychczasową umowę najmu, pozostawiając mu zajmowane mieszkanie nadal tytułem wygodzenia, a lokator zobowiązuje się mieszkanie to opróżnić w określonym terminie — jest obejściem ustawy o ochronie lokatorów i jaka taka jest nieważna. (Bc. V. 1036/22. Sądu Okręgowego we Lwowie w Czas. A. P. Nr. 3. z r. 1923). Natomiast wedle O. z 2/12. 1922 r. N. 515/22. J. I. Ruch z 1923 r. str. 691., umowa, mocą której lokator za wynagrodzeniem otrzymanem od właściciela domu, zobowiązuje się ustąpić z mieszkania i oddać do rozporządzenia tegoż właściciela, nie jest prawu przeciwna.

ROZDZIAŁ III.

Ograniczenie prawa wypowiedzania i rozwiązywania umów najmu. Przedłużenie umów najmu o oznaczonym czasie trwania.

Art. 11. 1) Oprócz wypadku rozwiązania najmu z winy lokatorów przewidzianych w dzielnicowych ustawach cywilnych, ¹⁾ wynajmujący może najem wypowiedzieć, jak również korzystać z postanowień kodeksu cywilnego o ustaniu najmu bez wypowiedzenia wtedy tylko, gdy istnieją ku temu ważne przyczyny.

1) Z motywów Kom. pr. Sejmu:

„Zawarte w tym artykule wyliczenie przyczyn wypowiedzenia jest przykładowe, a nie wyczerpujące“.

„Postanowienia art. 11. mają tylko znaczenie posiłkowe w stosunku do kodeksów cywilnych, które również przewidują pewne wypadki przedwczesnego rozwiązania stosunków najmu z winy lokatorów. Te przepisy kodeksowe pozostają w mocy, jednakże tylko o tyle, o ile ich niniejsza ustawa szczegółowa przez przepis odmienny nie zmienia“.

Odnośne przepisy dzielnicowych ustaw cywilnych, które ma na myśli ustawa niniejsza są następujące:

a) w byłej dzielnicy austriackiej:

„§ 1118 k. c. wedle którego „wynajmujący może z swej strony żądać wcześniejszego rozwiązania umowy, gdy lokator używa rzeczy ze znacznym jej uszkodzeniem;“

Z judykatury:

Do zastawiania § 1118 nie jest koniecznem, aby przedmiot najmu rzeczywiście już został uszkodzony, lecz wystarcza, że używanie przedmiotu najmu (nagromadzenie dwóch do trzech fur śmiecia) jest tego rodzaju, że poważne uszkodzenie rzeczy za sobą pociągnąć może. (O. z 30/1. 23. Rw. 3166/22. — Przegląd 1923 r. str. 227). Jeżeli lokator uszkodzi część najętego lokalu, można najem wypowiedzieć tylko co do uszkodzonej części najętego lokalu. Uszkodzenie jest znaczne, gdy koszt naprawy przewyższają roczny czynsz najmu za uszkodzoną część przedmiotu najmu opłacanego (O. 29. 12. 1921. Rw. 2021/22. — Przegląd z 1922 r. str. 248 i uw. Bühna tamże).

b) w byłej dzielnicy rosyjskiej:

Art. 1729 k. c.: „Jeżeli najemca obraca rzecz najętą na inny użytek, niż ten na jaki przeznaczona była, lub na taki, z którego może wyniknąć szkoda dla wynajmującego, ten stosownie do okoliczności może żądać rozwiązania najmu“. — (Por. O. II. 379/1. oraz O. z 13/5. 1921. N. 125/21. — Ruch 1922. str. 573.

Art. 1741 k. c.: umowa najmu rozwiązuje się przez uchybienie obowiązkom ze strony najemcy“.

Art. 1752 k. c.: Lokator, który nie zaopatrzy domu w dostateczne sprzęty może być wyrugowanym, chybaby dał zabezpieczenie dostateczne do zabezpieczenia czynszu najmu.

c) w byłej dzielnicy pruskiej:

§ 553 k. c.: Wynajmujący może bez zachowania terminu wypowiedzenia wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli najemca albo ten komu najemca oddał używanie rzeczy najętej, pomimo upomnienia wynajmującego wciąż używa rzeczy w sposób umowie przeciwny, który narusza prawa wynajmującego w znacznym stopniu,

w szczególności zaś pozostawia w ręku trzeciego nieprawnie mu oddane używanie, albo rzecz w wysokim stopniu na niebezpieczeństwo naraża przez zaniedbanie staranności, do jakiej najemca jest obowiązany.

2) Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

a) ¹⁾ jeżeli lokator mimo upomnienia²⁾ zalega z zapłatą conajmniej dwóch następujących po sobie rat komornego (artykuły 3, 6—9)³⁾ chyba, że zaległość powstała z powodu braku pracy lub wogóle nędzy wyjątkowej;

¹⁾ Z motywów kom. prawn. Sejmu:

„Przepis zawarty pod lit. a) rozszerza na obszar całego Państwa przepis zawarty w kodeksach austriackim i niemieckim (§ 1118. względnie § 554); wynajmujący może najem wypowiedzieć, gdy lokator mimo upomnienia zalega w całości lub w części z zapłatą komornego za dwa następujące po sobie okresy, zatem jeżeli po nadejściu następnego terminu płatności nie zapłacił jeszcze całkowitego komornego, które było płatne w terminie poprzednim. W związku z tem pozostaje przepis ustępu 3. art. 11. Uchyla skutki zwłoki w razie gdy komornego nie zapłacono w całości z tej jedynie przyczyny, iż kwota czy komornego w ściślejszym słowa znaczeniu (art. 6.) czy też opłat dodatkowych była sporna“.

²⁾ Do rozwiązania umowy najmu wystarcza, gdy właściciel domu upomniął się w terminie bezskutecznie o uiszczenie komornego; powtórzenie żądania w terminie, w którym lokator przyrzekł komorne zapłacić, nie jest potrzebne. (O. II. 483/1).

³⁾ Niepłacenie czynszu tylko wówczas może uzasadnić wypowiedzenie najmu jeżeli czynszu nie płacono bez prawnie uzasadnionej przyczyny (O. z 21/2. 1922. III. Rw. 93/22. — Przegląd z r. 1922. str. 110). Nie jest więc ważną przyczyną wypowiedzenia nieuiszczanie czynszu, o ile istnieją wzajemne pretensje (O. I. 533/1), w szczególności, jeśli lokator w myśl postanowień kontraktu najmu był uprawniony wykonać remont mieszkania na koszt wynajmującego i potrącać wyłożone koszty z rat czynszu najmu, choćby zatrzymane raty czynszu nie starczyły na pokrycie kosztów remontu. (O. z 21/9. 1922. III. Rw. 1776/22. Przegląd z 1923 r. str. 282. — Ruch 1923. str. 697).

Ale wynajmujący nie ma obowiązku pokrywania zaległego czynszu najmu z kaucji ustanowionej na zabezpieczenie zobowiązań z umowy najmu; nie ma również obowiązku przyjmowania rat czynszowych przed dniem ich płatności (O. z 10/10. 1922. Rw. III. 1876/22. Przegląd z 1922 r. str. 247).

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

1). Z motywów Kom. pr. Sejm.:

„Według litery e art. 2. mieszkanie oddane rządcy lub administratorowi domu wzamian za pełnienie obowiązków meldunkowych lub zarządu niema być uważane za uposażenie służbowe (jak n. p. mieszkanie dozorczy lub stróża domu), a to z tej przyczyny, że rzadca nie musi celem pełnienia swych obowiązków mieszkać w danym domu. Jest to więc stosunek najmu z tą jedynie różnicą, że komorne nie jest płacone w gotówce,

15) lecz wyrównywane pracą rządcy. Jeżeli więc rządca nie chce dalej pełnić swoich obowiązków lub został ze swej posady z własnej winy zwolniony, równa się to odmowie płacenia komornego i uprawnia właściciela nieruchomości do wypowiedzenia mieszkania. Wyjątek zachodzi wówczas, gdy rządca zajmował dane mieszkanie już poprzednio jako najemca, a dopiero później przyjął obowiązki rządcy i wzamian zato został w całości lub częściowo zwolniony od płacenia komornego; jeżeli w takim wypadku stosunek służbowy został rozwiązany, odzywa tem samem dawny stosunek najmu, i b. rządca pozostaje w swem mieszkaniu nadal jako lokator“.

16) c) jeżeli lokator przez uporczywe lub rażące przekroczenie obowiązującego porządku domowego albo przez bezwzględnie nieprzezwolone zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu lub porządek w domu poważnie zakłóca;¹⁾²⁾ zachowaniem się lokatora stoi narówni zachowanie się osób przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choć to było mu możliwe, zaradzić zaniedbał;³⁾

). Z motywów Kom. Sejm.:

„Ocena czy wykroczenie lokatora było tak poważne i nie przyzwolite, iż istotnie „obrzydza“ współmieszkańcom pobyt w domu lub konieczny porządek poważnie zakłóca, należy do sędziego“.

17) 2) Ważną przyczyną wypowiedzenia jest więc: kilkakrotne rąbanie drzewa w mieszkaniu mimo upomnień, oraz krzyki i stukania, trwające czas dłuższy

(O. I. 162/3); częste upijanie się i wywoływanie w domu kłótni (O. I. 163/3) i wogóle zachowanie się lokatora, które uniemożliwia innym lokatorom, choćby tylko bezpośrednim sąsiadom, nocny spokój i przez to szkodzi ich zdrowiu, oraz zmniejsza sprawność do dziennych zajęć (O. z 2/11. 1922. Nr. 1213/22. I. I. — Ruch z 1923. str. 691); uprawianie nierządu w lokalu, jako obrzydzące lokatorom pobyt w domu (O. z 14/9. 1922. Nr. 424/22. I. I. — Ruch z 1923. str. 347); wyzywające zachowanie się lokatora i znieważanie przezeń wynajmującego (O. III 11/1).

Nie stanowi natomiast ważnej przyczyny wypowiedzenia: jednorazowa słowna obraza właściciela domu przez lokatora popełniona we wzajemnej sprzeczce (O. z 18/10. 1921. Rw. 1028/21. I. III. — Ruch z 1922 r. str. 145); jednorazowe nieprzystojne zachowanie się żony najemcy (O. I. 102/3); bicie ciał w kuchni mieszkania, kłótnie w obrębie mieszkania, (które są niewłaściwością, ale nie stanowią ważnej przyczyny wypowiedzenia, jeżeli nie wykazano, że najemców kiedykolwiek upominano, a oni mimo to postępowania swego nie zaniechali, a nikt z domowników nie żalił się z powodu zachowania się najemcy) (O. z 30/1. 1923. Rw. 3318/22. — Przegląd z 1923 r. str. 227); przyjmowanie przez sublokatora w pokoju podnajętych kobiet, także i w nocy, (bo, aby zaistniała ważna przyczyna wypowiedzenia potrzeba jeszcze bezwzględnie nieprzystojnego zachowania się sublokatora lub owych kobiet (O. z 30/4. 1923 r. Rw. 65/23. — Przegląd 1923. str. 292).

³⁾ W razie najęcia mieszkania przez małżonków, nienależyte zachowanie się jednego z nich jest ważną przyczyną do wypowiedzenia przeciw obojgu (O. I. 101/3).

- 88) d) jeżeli lokator przedmiot najmu w całości lub w części z urządzeniem lub bez niego oddał w podnajem lub ustąpił¹⁾ za wynagrodzenie nadmiernie wysokie w porównaniu z komornem, jakie sam płaci;²⁾

1) Por. art. 9. ustawy oraz: art. 1717. kod nap.: § 1098, aust. k. c.: § 549 niem. k. c.

2) Sam podnajem, chociaż bez zgody właściciela nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia (O. z 1/8. 1922. Rw. 1214/22. — Przegląd z r. 1922. str. 253), chyba że w samej umowie najmu został wzbroniony (O. I. 368/3), (podnajem był wzbroniony pod surowością rozwiązania umowy) O. III. 74/1), chociaż i w tym ostatnim razie można w miarę okoliczności, uznać dopuszczalność podnajmu (O. II. 433/1).

Podnajęcie części mieszkania służbowego za czynszem wygórowanym nie stanowi ważnej przyczyny odebrania tegoż mieszkania (O. I. III. z 18/9. 1921. Rw. 1140/21. — Ruch 1922. str. 146).

- 9) e) jeżeli lokator prawa z umowy najmu¹⁾ w całości bez zgody wynajmującego²⁾ innemu odstąpił; w braku zgody wynajmującego urząd rozjemczy lub sąd może — uwzględniając przytoczone przez obie strony okoliczności — zezwolić lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu w całości lub w części³⁾ zgoda wynajmującego nie jest potrzebna, jeżeli w wypadku łączenia się spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 7. kwietnia 1922 r. o łączeniu się spółdzielni Dz. U. R. P. Nr. 33,

poz. 265. spółdzielnia przejęta odstąpi prawa najmu spółdzielni przejmującej;

¹⁾ Ma to postanowienie zastosowanie i do stosunków wypływających z podnajmu (O. z 8/3. 1923. I. C. 1219/22. — Ruch 1924. str. 102).

²⁾ Cesja praw najmu bez zgody wynajmującego uzasadnia skargę o opuszczenie przedmiotu najmu przeciw cesjonariuszowi (O. I. 362/3).

³⁾ Z motywów Kom. praw. Sejmu:

„Punkty d) i e) mieszczą się już w dotychczasowej ustawie (art. 10. litera e) i f). Pierwszy z nich nie wymaga objaśnień, wypowiedzenie jest w tym wypadku karą dla najemcy, który swem mieszkaniem handluje lub „paskuje”. Jeżeli zaś najemca, nie wymawiając sobie nadmiernych korzyści majątkowych, całe mieszkanie innemu odstąpił, daje tem samem do poznania, że mu to mieszkanie nie jest konieczne potrzebne, zatem też ochrona jego praw nie miała by uzasadnienia. Mogą jednak zdarzać się wypadki, że takie odstąpienie mieszkania odbywa się nie wskutek „handlu mieszkaniem”, lecz z pobudek godziwych, godnych uwzględnienia np. oddanie mieszkania bliskiej rodzinie, zamiana mieszkań w razie zmiany miejsca pobytu i t. p.; jest to w dzisiejszych warunkach dla ludzi niezamożnych, szczególnie urzędników w razie przeniesienia na inne miejsce służbowe — często jedyny sposób uzyskania mieszkania. Jeżeli właściciel domu bez dostatecznej podstawy temu się sprzeciwia, zgodę jego może zastąpić orzeczenie urzędu rozjemczego lub sądu“.

20

28 W. f) Jeżeli lokator posiada inne mieszkanie w tej samej miejscowości; wynajmujący nie może jednak z tego prawa korzystać, skoro lokator drugie swe mieszkanie opuścił lub gdy został,

11112

choćby nieprawomocnie, zasądzony na opuszczenia tegoż ;

- g) jeżeli w celu przystąpienia do budowy pomieszczeń mieszkalnych konieczne jest znieśnienie lub przerobienie budowli; wynajmujący winien udowodnić konieczność usunięcia lokatora i może wypowiedzieć najem rzeczy najętej lub jej części (przynależności) w terminie ustawowym, a conajmniej trzymiesięcznym, przyczem następuje odpowiednie zmniejszenie komornego, jeżeli wypowiedziano tylko część rzeczy wynajętych; wynajmujący zwróci koszty przesiedlenia i zapłaci tytułem odszkodowania sumę trzyletniego komornego obliczoną według komornego płaconego za wymówiony lokal w ostatnim miesiącu przed upływem terminu wypowiedzenia; w wypadku, gdy znieść lub przerobić się mająca budowla stanowiła dla usuniętego lokatora mieszkanie lub jedyny jego lokal zarobkowy, wypowiedzenie może nastąpić jedynie za dostarczeniem mu przez wynajmującego odpowiadającego potrzebom lokatora i podlegającego przepisom niniejszej ustawy pomieszczenia; gdyby wynajmujący bez słusznego powodu nie rozpoczął budowy w przeciągu sześciu miesięcy po ustąpieniu lokatora, rozpoczęte roboty budowlane przerwał, albo wybudowane lokale w ciągu dwóch lat po ukończeniu

budowli oddał na cele zarobkowe, obowiązany będzie oddać lokatorowi napowrót objęte mu pomieszczenie lub dać inne odpowiadające potrzebom lokatora i podlegające przepisom niniejszej ustawy pomieszczenie, a w razie niedopełnienia tego zobowiązania zapłacić mu pełne odszkodowanie, a conajmniej sześciolatnie komorne obliczone w sposób wyżej wskazany; od wszystkich tych zobowiązań będzie wolny wynajmujący, który od razu dostarczył usuwanemu lokatorowi inne odpowiednie pomieszczenie i zwrócił mu koszty przesiedlenia;

- h) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu dotyczące takich budynków i ich przynależności rozwiązują się po poprzednim ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniu, a lokatorzy winni przedmiot najmu opuścić po dostarczeniu im odpowiadających ich potrzebom pomieszczeń i to na zasadach odpowiadających przepisom niniejszej ustawy i za zwrotem kosztów przesiedlenia oraz kosztów ulepszeń, zaprowadzonych przez lokatora w pomieszczeniu wymówionym; obowiązek dostarczenia innego pomieszczenia, oraz zwrotu pomienionych kosztów nie istnieje jednak wobec osób, ani rodzin osób, które

73
uzyskały najem mieszkania w związku lub na podstawie stosunku służbowego wobec Państwa, względnie związku samorządowego, a których stosunek służbowy się skończył wskutek wydalenia ze służby z powodu wykroczeń służbowych, względnie wskutek dobrowolnego zrzeczenia się posady;

- 24
i) pomieszczenia, które przed dniem 12. stycznia 1921 r. bądź służyły wynajmującemu jako sklepy, pracownie lub mieszkania dla pracowników jego przedsiębiorstwa,¹⁾ bądź też były przez niego dla takiego użytku przygotowane, a także pomieszczenia, które przed tymże terminem zajmowane były przez zakłady naukowe, o ile wynajmujący lokali tych na ten sam cel lub dla rozszerzenia swego przedsiębiorstwa,²⁾ czy też zakładu naukowego zaraz i niezwłocznie potrzebuje; wynajmujący winien w tym razie wypowiedzieć umowę najmu z terminem przynajmniej trzymiesięcznym; przepisy, zawarte w punkcie niniejszym nie dotyczą pomieszczeń, których obecny lokator używa jako mieszkania;^{3), 4), 5).}

¹⁾ nie zaś na pomieszczenie kooperatywy robotniczej przy fabryce (O. I. 96/1).

Nie można żądania wyrugowania lokatora opierać na tem, że w danym lokalu mieszkał poprzednio pracownik przedsiębiorstwa; musi być ustalona stała łączność lokalu z przedsiębiorstwem, t. j. że było to mieszka-

nie służbowe O. I. III. z 28/9. 1922. Nr. 358/22. — Ruch z 1923, str. 34. i O. III. 137/1).

2) Nie jest ważną przyczyną wypowiedzenia zamiar rozszerzenia przedsiębiorstwa poza dawniejszy rozmiar (O. I. 110/3). Jeżeli wynajmujący prowadził w danym lokalu handel lub przedsiębiorstwo za ważną przyczynę wypowiedzenia najmu tego lokalu uważać należy jedynie konieczność tego lokalu dla samego wynajmującego w celu wznowienia przedsiębiorstwa lub handlu, okoliczność zaś, czy przedsiębiorstwo ma na celu wytwórczość tych samych przedmiotów lub handel tymi samymi towarami, jest obojętna (O. III. 375/1); ale z drugiej strony prawo rozwiązania najmu, z powodu konieczności wznowienia lub rozszerzenia własnego przedsiębiorstwa służy tylko tym wynajmującym, którzy zwinęli przedsiębiorstwo albo działalność jego ograniczyli wskutek wojny lub warunków powojennych (O. plen J. I. z 19/10. 1922. Nr. 97/22. — Ruch z 1923. str. 347). — W ostatniej kwestji przeciwnie O. z 7/2. 1922. Rw. 234/22. — Przegląd z 1923. str. 316, wedle którego obojętne z jakich przyczyn wynajmujący zaniechał prowadzenia sklepu w wynajętym lokalu, a w szczególności czy go zmusiły do tego wypadki wojenne, czy też uczynił to dobrowolnie.

Obojętna jest okoliczność, że właściciel domu używał wypowiedzianego lokalu tylko z przerwami na cele własnego przedsiębiorstwa (O. z 30/12. 1922 r. Rw. 2274/22. — Przegląd 1924 r. str. 35).

Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia okoliczność, że wynajmujący potrzebuje lokalu dla celów przedsiębiorstwa które się dopiero organizuje. (O. J. III. z 30/9. 1922. Nr. 370/22. — Ruch z 1923. str. 347).

Wynajmujący nie może żądać eksmisji lokatora na podstawie pkt. i) przed upływem czasu, na który

umowa była zawarta. (O. J. I. z 10/6. 1922. Nr. 459/21. Ruch z 1923. str. 157).

27 {
3) Wedle orzecznictwa Izby J. N. S. lit. i, art. 11. ustawy podaje jedyny przypadek, w którym własna potrzeba wynajmującego stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia (O. II. 615/1), a poza tym przypadkiem własna potrzeba wynajmującego nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia (O. I. 531/1).

F. ||
28 Natomiast wedle orzecznictwa Izby III. N. S. oprócz wyliczonych w ustawie przyczyn, można uznać za ważną przyczynę wypowiedzenia, konieczną natychmiastową potrzebę mieszkania dla właściciela. W razie kolizji interesów właściciela i najemcy służy pierwszeństwo właścicielowi tylko o tyle, o ile wykazaniem zostanie, że interes właściciela w danym wypadku przeważa nad interesem najemcy (O. I. 430/3. i 193/3). Por. gloszę do orzeczenia O. I. 164/3. oraz do O. II. 616/3.

↓
2 Atoli własna konieczna potrzeba mieszkania zachodząca tylko po stronie jednego współwłaściciela realności, może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia tylko w tym wypadku, jeżeli współwłaściciele realności podzielili się fizycznie użytkami tej realności, a sporne mieszkanie znajduje się w tej części realności, która przy tym podziale przypadła w wyłączne używanie tego współwłaściciela, po stronie którego zachodzi konieczna potrzeba tego mieszkania dla siebie. (O. z 19/3. 1921. Rw. 554/21. — Przegląd 1922. str. 5.

29 | O. z 20/12 1923. Rw. 1145/23. — Przegląd 1924. str. 3. uznaje dopuszczalność wypowiedzenia najmu sąsiedniego mieszkania dla koniecznego rozszerzenia mieszkania własnego.

Konieczna potrzeba mieszkania może odnosić się także tylko do części mieszkania, którego najem wypowiedziano. W tym wypadku należy badać możliwość

podziału wypowiedzianego mieszkania w ten sposób, by część tegoż pozostawić stronie powodowej, a część stronie pozwanej. (O. z 19/3. 1921. Rw. 554/21. — Przegląd 1922. str. 5, orag O. II. 616/3).

4) Ważne przyczyny wypowiedzenia zachodzą:

1) W warunkach współzycia lokatora z sublokatorem, zmuszających strony do ciągłego kontaktu, ze względu zwłaszcza na wspólną używalność tej lub innej ubikacji (w danym przypadku - przedpokoju), spełnienie przez sublokatora, w czasie tego współzycia, kradzieży, stwierdzonej wyrokiem sądu karnego, dostatecznie uzasadnia uznanie przez sąd pomienionego czynu lokatora za ważną przyczynę wypowiedzenia najmu, nawet gdy wykonanie kary przez sąd karny zawieszone zostało (O. z 26/2. 1923. I. C 1050/22. — Ruch 1924. str. 102).

2) Okoliczność że członkowie jednej rodziny, mieszkający dotąd osobno, zamierzają prowadzić wspólne gospodarstwo w jednym obszerniejszym mieszkaniu, może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia, jeśli ośiarują lokatorowi inne mieszkanie odpowiednie. (O. z 23/1. 1923. Rw. 2622/22. — Przegląd 1923. str. 146).

5) Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia:

1) konieczność napraw, nawet jeżeli te naprawy są tej natury, że czynią mieszkanie niezdatnem do użycia (O. I. 97/1);

2) chęć właściciela domu wynajęcia lokalu składnicy kółek rolniczych (O. I. 104/3);

3) zobowiązanie się do oddania lokalu przyjęte w umowie podnajmu (O. I. 164/3);

4) okoliczność, że właściciel domu (w mieście położonego) będący równocześnie właścicielem dóbr, potrzebuje niezbędnie tego domu dla umieszczenia w nim biur zarządu swoich dóbr, które mieścili się

przedtem w budynkach dworskich, zniszczonych wojną. (O. z 24/1. 1922. Rw. 1946/21. — Przegląd 1922. str. 248);

5) przekroczenie punktów umowy najmu, wedle której lokal miał być użyty na atelier fotograficzne i kantor zamówień prac rytowniczych, a lokator wyraźnie zobowiązał się nie urządzać w kantorze pracowni rytowniczej, zaś wbrew temu zastrzeżeniu pracownię urządził. (Rw. 2043/22. z 5/9 1922. — Przegląd 1922. str. 251);

33 6) zapotrzebowanie mieszkania przez jednego z współwłaścicieli domu (O. I. III. z 11/10. 1921. Rw. 1430/21. Ruch 1922. str. 145); — por. wyżej. str. 30.

7) zapotrzebowanie większego mieszkania przez właściciela domu z powodu urodzenia się mu dziecka i słabości żony (O. I. III. z 8/11. 1921., Rw. 1254/21. — Ruch 1922. str. 145);

8) zapotrzebowanie przez właściciela domu części danego w najem mieszkania dla wypowiedzenia całego mieszkania (O. I. III. z 8/11. 1921. Rw. 1474/21. — Ruch 1922. str. 145);

9) potrzeba rozszerzenia warsztatu masarskiego właściciela domu (O. I. III. z 11/10. 1921., Rw. 143/21. — Ruch 1922. str. 145);

34 10) chwilowe przeniesienie się lokatora do innej miejscowości (O. I. III. z 18/10. 1921. Rw. 1702/21. — Ruch 1922. str. 145);

35 11) okoliczność, że mieszkanie zajmowane przez lokatora jest dla niego za obszerne (O. J. III. z 15/11. 1921. Rw. 1274/21. — Ruch 1922 str. 145);

12) zamiana mieszkań przez lokatorów dokonana za zgodą właściciela domu (O. J. III. z 3/11. 1921. Rw. 1529/21 i 1530/21; — Ruch 1922. str. 145);

13) okoliczność, że w toku koniecznej odbudowy jednej połowy domu drewnianego da się celowo i tańszym kosztem przebudować i druga połowa, w której mieszka wypowiedziany lokator (O. J. III. z 22/11. 1921. Rw. 1479/21. — Ruch 1922. str. 145).

- j) w wypadkach podnajmu ponadto, gdy lokator dostarczy sublokatorowi innego odpowiadającego potrzebom sublokatora i podlegającego przepisom niniejszej ustawy pomieszczenia.
- 3) W razie sporu wynajmujący winien udowodnić, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązanie najmu żądano na zasadzie litery a) ustępu 2 artykułu 11, a zaległość powstała z powodu sporu o wysokość komornego lub opłat dodatkowych, należy rozwiązanie odmówić, gdy lokator, skoro sąd lub urząd rozjemczy uzna wyższą kwotę za uzasadnioną, bezzwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi i w ciągu siedmiu dni zaległość uisći; przepis ten niema zastosowania, jeżeli lokator nie uiscił w czasie właściwym niespornej części komornego i opłat dodatkowych.¹⁾

¹⁾ Postępowanie w sprawach najmu:

1) Nabywca realności niema prawa wypowiedzenia z § 1120 uc., dopóki nie jest za właściciela zainstalowany (O. I. III. z 11/10. 1921. Rw. 1427/21. — Ruch 1922. str. 146);

2) Przepis § 1118. uc. upoważniający we wypadkach tam wskazanych do żądania drogą skargi

36) rozwiązanu umowy przed upływem umówionego lub ustawowo przedłużonego terminu najmu, nie zwalnia od obowiązku dotrzymania umownego lub ustawowego terminu wypowiedzenia, jeżeli uprawniony zamiast skargi wniesie wypowiedzenie (O. J. III. z 19/4. 1921. Rw. 252/21. z 24/5. 1921. Rw. 585/21. z 22/11. 1921. Rw. 113/21. — Ruch 1922. str. 146);

37) 3) Do skuteczności wypowiedzenia wymagane jest nietylko wniesienie go, lecz i doręczenie stronie przeciwnej przed upływem czasokresu oznaczonego w § 560 l. 3 p. c. (O. J. III. z 22/11. 1921, Rw. 1495/21. — Ruch 1922. str. 146);

38) 4) Utrzymanie wypowiedzenia w mocy nie może się opierać na przyczynach, które zaszły dopiero po wniesieniu wypowiedzenia do sądu (O. J. III. z 22/11. 1921. Rw. 1551/21. — Ruch 1922. str. 146 i O. I. 102/3);

39) 5) Sąd odwoławczy nie może opierać swego orzeczenia na przyczynach wypowiedzenia, na które wyповідаjący nie powołał się w postępowaniu odwoławczym, choćby je podał przed sędzią pierwszej instancji (O. J. III. z 8/11. 1921. Rw. 1493/21. — Ruch 1922. str. 146);

6) Czasokresy dla wniesienia środków prawnych w § 575 p. c. wymienione obowiązują nietylko w sprawach wynikłych z wypowiedzenia lub nakazu oddania (odebrania) przedmiotu najmu, lecz i we wszystkich innych sporach wynikających ze stosunku najmu wskazanych w §§ 567, ust. 4. 560 i 574. p. c. (O. J. III. z 22/11. 1921. Rw. 1396/21. — Ruch 1922. str. 146).

40) 7) Postępowanie drobiazgowe w sprawach ruma-cyjnych nie ma zastosowania (O. I. 60/3. i cały szereg orzeczeń późniejszych) przeciwnie O. I. 431/3. ,

8) Ważna przyczyna wypowiedzenia musi być przytoczona już we wniosku awizacyjnym, a wykazanie jej ma nastąpić w razie wniesienia zarzutów. Brak

wyszczególnienia przyczyny wypowiedzenia we wniosku awizacyjnym należy uwzględnić z urzędu (O. plen. I. 326/3; O. z 2/1. 1923. Rw. 2977/22. Przegląd 1923. str. 231. — O. z 30/4. 1923. Rw. 65/23 Przegląd 1923. str. 292); przeciwnie O. I. 100/3;

9) Zarzuty przeciw wypowiedzeniu, podniesione dopiero przy rozprawie nie mogą być uwzględnione (O. II. 493/3).

10) Na podstawie ugody zawartej w sporze awizacyjnym można żądać opróżnienia przedmiotu najmu tylko w przeciągu dni 14 od czasu, w którym w myśl ugody winno nastąpić opróżnienie. (O. z 26/11. 1919. Przegląd 1920. str. 9. i O. z 29/12. 1921. Rw. 905/21. Przegląd 1923. str. 214).

11) Do czternastodniowego czasokresu z § 575. ust. 3 p. c. nie wlicza się czasokresu oznaczonego lokatorowi wyrokiem do opróżnienia mieszkania (O. I. 597/3).

12) Wniosek o podjęcie egzekucji o przymusowe opróżnienie mieszkania we właściwym czasie wdrożonej, a wskutek wniesienia sporu opozycyjnego wstrzymanej, może być uczyniony i później niż w 14 dni po prawo mocnem oddaleniu skargi opozycyjnej (O. z 3/10. 1921. Rw. 796/22. Przegląd 1923. str. 37 i O. I. 59/3).

13) Sąd władny jest stwierdzić w wyroku brak wypowiedzenia najmu, chociaż pozwany na to się nie powoływał (O. z 10/2. 1923. I. C. 1013/22. — Ruch 1924. str. 102).

14) Wnioski sądu, czy zarzuty stawiane lokatorowi stanowią ważną przyczynę do rozwiązania najmu należą do meritum i nie ulegają sprawdzeniu w postępowaniu kasacyjnym (O. I. 180/1).

4) 1) Nieważne jest wszelkie całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez lokatora, wzglę-

dnie sublokatora, praw, z tego artykułu mu służących.²⁾ W pisemnych umowach podnajmu wolno jednak zastrzedz, iż pewne zdarzenia, mające doniosłe dla stron znaczenie, będą stanowiły ważną przyczynę wypowiedzenia lub rozwiązania podnajmu.

1) Z motywów kom. prawn. Sejm.:

„Ust. 4 art. 11 wypowiada podstawową zasadę, że wszelkie zrzeczenie się przez lokatora praw z tego artykułu jemu służących jest nieważne; wyjątek od tej zasady dopuszczony jest jedynie w wypadkach podnajmu, a to celem warowania uprawnionych interesów lokatora, który przyjmuje sublokatora do swego mieszkania. Czy zastrzeżony warunek się ziści i czy on stanowi dostateczną podstawę do usunięcia sublokatora — ocenia w danym razie sędzia lub urząd rozjemczy“.

²⁾ A więc nieważne jest zobowiązanie się lokatora do opróżnienia lokalu (O. I. I. z 10/8. 1922 r. Nr. 108/22. Ruch 1923 str. 157); natomiast wedle O. I. I. z 6/7. 1922. Nr. 485/22. — Ruch 1923. str. 157. przepis powyższy nie czyni nieważnym zrzeczenia się ze strony lokatora dalszego najmu. — Umowa najmu może być zawarta pod wyraźnym warunkiem rozwiązującym (O. I. I. z 28/7. 1921. N. 378/21. — Ruch 1922. str. 573).

Zrzeczenie się przez lokatora w umowie najmu praw wypływających z art. 11, a więc i z ustępu 1 tegoż artykułu jest nieważne bez względu na to, czy umowę zawarto przed wejściem w życie ustawy z 18/12. 1920. (dawna U. o ochronie lokatorów), czy później (O. I. I. z 30/11. 1922. Nr. 297/22. — Ruch 1923. str. 691).

Przepis ust. 4 art. 11. ma także zastosowanie do układu

pojednawczego, zawartego pozasądownie i bez zachowania formalności przewidzianych artykułem 1359 i n. upc., taki układ bowiem nie jest co do swej mocy równoznaczny z prawomocnym wyrokiem sądowym. (O. III. 476/1) ale por. O. I. 266/1.

Termin opróżnienia lokalu, ustanowiony zawartym w obecności sądu układem pojednawczym, nie może być, w myśl art. 1364 up. c., przez sąd odroczony. (O. z 5. 8. Nr. 81/22. — Ruch 1923. str. 157).

Także w ugodzie sądowej przyjęte przez najmobiorcę zobowiązanie się do oddania przedmiotu najmu podpada pod ust. 4 art. 11 jeżeli ugoda stanowi nową umowę najmu (jak w danym wypadku, gdzie ustanowiono nowy, dłuższy czas najmu i zmieniono warunki, ustanawiając wyższy czynsz — O. I. 192/3).

Ugoda sądowa, choćby z rygorem egzekucji, której treścią jest przedłużenie dawnej umowy najmu daleko poza okres § 573 p. c. przewidziany i bez ustalenia ważnej przyczyny wypowiedzenia, narusza art. 11. ustęp 1 i 4 ustawy i jako taka jest co do obowiązku opuszczenia mieszkania przez lokatora w terminie w ugodzie oznaczonym prawnie bezskuteczna. (O. II. 61/3. plen. — tożsamo orzeczenie w Przeglądzie 1922 str. 208. i w Ruchu 1923. str. 697).

Ugoda sądowa zawarta w sporze o najem mieszkania, którą lokator zobowiązuje się wyprowadzić w pewnym czasie, stanowi tytuł egzekucyjny, choćby nie stwierdzono w niej istnienia ważnej przyczyny wypowiedzenia (O. I. III. z 3/11. 1921. R. 793/21. — Ruch 1922. str. 146).; por. O. II. 62/3, wedle którego ugoda sądowa zawarta w procesie awizacyjnym opartym na ważnej przyczynie wypowiedzenia, w której mimo tej przyczyny zezwolono na korzystanie z przedmiotu najmu jeszcze przez pewien oznaczony czas, nie podpada pod art. 11. ustęp 4 ustawy.

51) Natomiast jeżeli w sporze awizacyjnym nie wykazano ważnej przyczyny wypowiedzenia, a zakończono go ugodą, którą lokator zobowiązał się do wyprowadzenia w pewnym oznaczonym dniu, to zobowiązanie się to jest nieważne (O. z 23/1. 1923 r. Rw. 2933/22. w Przeglądzie 1923. str. 148. i powołane tamże inne orzeczenia.

52) Jeżeli treść ugody zawartej w procesie awizacyjnym narusza przepisy ustawy o ochronie lokatorów nie można drogą skargi z § 228 p. c. dochodzić ustalenia, że ta ugoda jest pozbawiona mocy egzekucyjnej, lecz to pytanie ma rozstrzygnąć tylko sędzia egzekucyjny. (O. z 24/10. 1922. Rw. 2101/22 — Przegląd 1923. str. 154. oraz O. I. 108/3).

- 53) 5) W b. dzielnicy austriackiej wypowiedzenie pozasądowe nie stanowi tytułu egzekucyjnego.

Art. 12. 1) W razie śmierci lokatora jego wstępni, zstępni, współmałżonek i rodzeństwo, którzy do chwili jego śmierci stale z nim mieszkali, wступują w umowę najmu i odpowiadają niepodzielnie za wynikające stąd zobowiązania, o ile nie zrzekną się tego prawa wobec wynajmującego. Przepis ten niema zastosowania do osób, które w chwili śmierci lokatora posiadają inne mieszkanie.

- 2) Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadko-

biercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą.

Art. 13. Obowiązki i prawa lokatora i wynajmującego, wypływające z niniejszej ustawy, stosują się odpowiednio do sublokatora i lokatora, o ile w ustawie tej wyraźnie inaczej nie postanowiono. Ponadto, w razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Do spraw wytoczonych przeciw lokatorowi o eksmisję, winni być przypozwani sublokatorzy pod rygorem bezskuteczności wyroku sądowego przeciwko tym ostatnim. W razie zgaśnięcia praw lokatora — sąd lub urząd różjemczy może orzec, że sublokator, który zajmuje część lokalu przynajmniej od trzech miesięcy, pozostawiony będzie nadal w używaniu zajętej części części pomieszczenia na okres do sześciu miesięcy.

ROZDZIAŁ IV.

Urzędy różjemcze do spraw najmu.

Art. 14. Urzędy różjemcze do spraw najmu będą utworzone w tych miastach i miejscowościach

fabrycznych, które przy ostatnim spisie ludności miały ponad 20.000 mieszkańców. W innych gminach można je utworzyć na żądanie wyrażone uchwałą rady gminnej. W miarę potrzeby można w jednej miejscowości utworzyć kilka urzędów.

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

Art. 15. 1) Przewodniczącego urzędu i jego zastępcę mianuje — 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, względnie sublokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnej nieruchomości miejskiej. Lista członków powinna zawierać zawsze wystarczającą liczbę ławników z kół handlowo-przemysłowych oraz rzemieślniczych.

- 2) Godności przewodniczącego, zastępcy i członków są honorowe; mają oni jednak prawo do zwrotu wydatków wyłożonych gotówką. Oprócz tego tym, którzy żyją z zarobku, można przyznać wynagrodzenie z 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. 16. Od powołania na członka urzędu wy mówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i osoby żyjące z płacy dziennej albo tygodniowej. O zasadności wypowiedzenia się rozstrzyga ostatecznie Prezes Sądu Okręgowego.

- Art. 17.** 1) Uchylający się od przyjęcia godności członka urzędu, mimo że ich wypowiedzenie się uznano za nieuzasadnione, podlegają karze grzywny do wysokości stu złotych.
- 2) Członkowie urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, podlegają za każdym razem karze grzywny do trzydziestu złotych. W razie uwzględnienia późniejszego usprawiedliwienia nałożona grzywna może być uchylona lub zmniejszona. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.
 - 3) Orzeczenia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

Art. 18. 1) Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach trzech członków, w których skład wchodzi: przewodniczący lub jego zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów. Jeśli przedmiotem sporu jest pomieszczenie handlowe, przemysłowe, pracownia lub sklep, ławnikiem z koła lokatorów winna być o ile możliwości osoba, należąca do kupców, przemysłowców albo rękodzielników lub przynajmniej ze stosunkami odpowiednimi dobrze obeznana. W razie sporu między lokatorem a sublokatozem wchodzi w skład zespołu prócz przewodniczącego, względnie jego zastępcy, jeden ławnik lokator, a drugi sublokator.

- 2) Orzeczenie należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkim uzasadnieniem i na żądanie doręczyć stronom.
- 3) Rozprawy urzędu są jawne.¹⁾ Jawność należy wykluczyć na zgodny wniosek stron, a na wniosek choćby jednej strony wówczas, gdy mają być rozpatrywane zdarzenia z życia rodzinnego. Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

¹⁾ Wedle Orz. S. n. Izba IV. z 5/11. 1921 l. og. dz. pod, 9373. Rej. a. 288/5. — Przegląd pr. z r. 1923 str. 180, postępowanie przed urzędem jest wadliwe, jeśli przy rozprawie nie spisano protokołu, a tem samem

nie zaprotokołowano i nie rozstrzygnięto zarzutów lokatora.

Art. 19. 1) Jeśli strona zwróciła się do urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy. Rozprawę należy przeprowadzić, ile możliwości, w ciągu dni 8 od podania wniosku.

- 2) Wezwani obowiązani są stawić się osobiście albo wysłać do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień przez urząd żądanych.
- 3) Urząd może przedsięwziąć wszelkie dochodzenia do orzeczenia potrzebne, w szczególności: wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.
- 4) Urząd nakłada grzywny do wysokości trzydziestu złotych za niestawienie bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów. Od orzeczenia urzędu rozjemczego, nakładającego grzywny, służy w terminie 14-dniowym od dnia zawiadomienia odwołanie się do prezesa sądu okręgowego, którego decyzje są ostateczne. Ściąganie nałożonych grzywien należy do władz administracyjnych. Grzywny wpływają do kasy komunalnej.
- 5) Wszystkie władze i urzędy winny udzielać

urzędowi rozjemczemu do spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 20. 1) Właściwy urząd rozjemczy do spraw najmu rozstrzyga na wniosek wynajmującego, lokatora lub sublokatora o tem, czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom w tej ustawie ustalonym.

- 2) Jeżeli strony oświadczyły, iż poddają się orzecznictwu urzędu,¹⁾ orzeczenia te są ostateczne i nie ulegają zaskarżeniu, mogą być jednak na wniosek jednej ze stron w każdej chwili zmienione ze skutecznością dla nowego terminu płatności komornego. Wnioski o zmianę orzeczenia, nie oparte na nowych okolicznościach faktycznych, może urząd odrzucić bez rozprawy.

1) W samym wniosku o ustalenie wysokości komornego nie można upatrywać poddania się wnioskodawcy orzecznictwu urzędu. O. I. 502/3.

- 3) Wynajmującemu, lokatorowi i sublokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już wniesione do sądu, poddać orzecznictwu urzędu rozjemczego, który ma postąpić według powyższych zasad. Spór o eksmisję może być poddany orzecznictwu urzędu rozjemczego jedynie wtedy, gdy obie strony oświadczą, że się na to zgadzają.

- 4) Jeżeli sprawa nie była poddana orzecznictwu urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą stron, mogą one w przeciągu 14 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia odwołać się do sądu okręgowego, którego wyrok nie ulega zaskarżeniu. Odwołanie należy wnieść w urzędzie rozjemczym. Winno ono zawierać uzasadnienie odwołania oraz oświadczenie, jakiej zmiany odwołujący się domaga. Przepisy ustaw procesowych o pisemnej odpowiedzi na odwołanie, o ograniczeniu przyczyn odwołania, o konieczności zastępstwa stron przez adwokatów, wreszcie przepisy §§ 518—519 c. niemieckiej ustawy o procedurze cywilnej w sprawach spornych nie mają zastosowania. Sąd nie może przekazać sprawy urzędowi rozjemczemu do ponownego rozpatrzenia.
 - 5) Orzeczenia urzędu rozjemczego w sprawach poddanych orzecznictwu jego za zgodą stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach po upływie terminu wskazanego w ustępie 4. W razie potrzeby przymusowego wykonania orzeczenia strona zainteresowana przedstawi poświadczony wypis orzeczenia urzędu sądowi, który byłby właściwym do rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego (dozwolenia egzekucji).
- Art. 21.** Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy w myśl

artykułów 5—9 podwyższenie komornego jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są odpowiednie lub nie — natenczas sąd, jeżeli niema jeszcze w tym przedmiocie orzeczenia urzędu rozjemczego do spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu.

Art. 22. Postępowanie przed urzędami rozjemczymi do spraw najmu wolne jest od opłat stempli. Strona interesowana ponosi jednak koszty postępowania, tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu, oraz od wydawanych dokumentów. Wysokość powyższych opłat określa gmina z tem zastrzeżeniem, że nie mogą one być wyższe od właściwych opłat sądowych. Urząd rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat, może również zarządzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej.

ROZDZIAŁ V.

Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych.

Art. 23. 1) W sprawach o eksmisję może sąd, względnie urząd rozjemczy, w uwzględnieniu

stosunków gospodarczych pozwanego,* odroczyc termin opróżnienia przedmiotu najmu aż do 6 miesięcy. W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno lub dwupokojowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić wykonanie orzeczonej eksmisji na czas do sześciu miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego nie zawisłych 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) Udzielające zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy, tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

Art. 24. Pozwany traci prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego, jeżeli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez Państwowy Urząd pośrednictwa pracy na warunkach w danej miejscowości ogólnie przyjętych, z wyjątkiem, jeżeli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem lub lokautem. Praca winna być uważana za odpowiednią, o ile odpowiada kwalifikacjom

pozwanego," nie jest niebezpieczna ani dla jego zdrowia, ani moralności, jeżeli jest opłacana wystarczająco wedle przyjętych w danej miejscowości, okręgu lub zawodzie norm i nie spowoduje dla pozwanego poważnych przeszkód przy powrocie do jego pracy zawodowej.

ROZDZIAŁ VI.

Postanowienia podatkowe,

Art. 25. 1) W roku 1924 od właścicieli nieruchomości miejskich, jakoteż od właścicieli położonych w gminach wiejskich budynków o charakterze dochodowym lud zarobkowym, a nie związanych z produkcją rolną, będzie pobrany na rzecz Skarbu Państwa podatek w wysokości nieprzekraczającej 20% płaconego przez lokatorów komornego z wyłączeniem opłat podatkowych (art. 7 i 8), względnie od wartości czynszowej pomieszczenia nie oddanego w najem.

Podatek ten nie będzie pobrany:

- a) od nieruchomości, z których roczny dochód nie przekracza 25 złotych; dochód ten dla nieruchomości, podpadających pod przepisy o ochronie najemców, będzie obliczony według norm art. 6, zgodnie ze stawkami obo-

- wiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
- b) od nowowznoszonych budowli podlegających przepisom ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. Ust. Nr. 88 poz. 786);
 - c) od nieruchomości lub ich części podlegających podatkowi domowo-klasowemu.
- 2) Bliższe postanowienia w przedmiocie wymiaru i poboru powyższego podatku określone zostaną w drodze rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, wydanego na podstawie uchwały Rady Ministrów.

ROZDZIAŁ VII.

Postanowienia karne.

Art. 26. 1) Kto celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym do spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obchodzi lub obejść usiłuje, do takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny, karany będzie grzywną w wysokości od trzech złotych do sześciuset złotych albo aresztem do sześciu tygodni. Obie te kary można nałożyć równocześnie.

Właściwie są sądy powiatowe (pokoju).

- 2) Żądania i pobieranie komornego lub innych wynagrodzeń albo świadczeń oczywiście nadmiernych podlega ukaraniu według przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej¹⁾.

¹⁾ Por. art 19 i 23 ust. o zwalczaniu lichwy wojennej z 2/7 1920 r. D. U. Nr. 77 poz. 449,

ROZDZIAŁ VIII.

Postanowienia końcowe.

- Art. 27.** 1) Od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy aż do 1 lipca 1928 r. żadne pomieszczenie mieszkalne nie może być przerabiane na biura, kantory, składy, teatry, kinematografy, pomieszczenia służące do gry, zabawy, lub pomieszczenia handlowo-przemysłowe, ani też na jeden z tych celów oddane w używanie.
- 2) Przepis ten nie dotyczy jednak pomieszczeń, wzamian za które właściciel domu dostarczy lokatorom równowartościowe co do obszaru i jakości, a odpowiadające ich potrzebom mieszkanie w nadbudowanej części tego samego domu. W tym wypadku lokator obowiązany jest opuścić zajmowane dotychczas mieszkanie i przenieść się na koszt właściciela domu do mieszkania w nadbudowanej części

tegoż domu. Mieszkanie to podlega, póki go ten lokator nie opuści, postanowieniom niniejszej ustawy.

- 3) Osoby, przekraczające zawarty w ustępie 1 zakaz, ulegną karze w myśl artykułu 26, a nadto będą zmuszone drogą nakazu administracyjnego do przywrócenia przerobionemu lokelowi pierwotnego charakteru mieszkalnego. W razie niewykonania tego nakazu konieczne przeróbki dokonane będą przez władzę gminną na koszt winnego.

Art. 28. 1) Właściciel jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku i wykonywać właściwe zarządzenia władzy policyjno-budowlanej.

- 2) W razie jakiegokolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możliwość używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.
- 3) Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

Art. 29. 1) Celem dostarczenia pomieszczeń lokatorom, usuwanym z budynków państwowych (litera h ustępu 2 art. 11), oraz urzędnikom i funkcjonariuszom państwowym, państwo jest

uprawnione do rozporządzenia pomieszczeniami zajętemi przezeń w cudzych budynkach, bądź z tytułu umowy najmu, bądź też na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 r. o obowiązku gmin miejskich dostarczania pomieszczeń. W szczególności zarząd państwowy ma prawo bez zgody właściciela nieruchomości odstępować te pomieszczenia w całości lub częściami wyżej wymienionym osobom.

- (56)
- 2) Właściciel nieruchomości może w przeciągu 14 dni po otrzymaniu zawiadomienia sprzeciwić się zmianie przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, jeżeli to poważnie szkodzi jego interesowi. O zasadności sprzeciwu, rozstrzyga urząd rozjemczy do spraw najmu lub sąd. Sprzeciw nie wstrzymuje wykonania zarządzenia.
- 3) Między właścicielem nieruchomości, a następcami prawnymi Skarbu Państwa powstaje bezpośredni stosunek najmu. Suma komornego, którą płacił Skarb Państwa, nie ulega wskutek podziału pomieszczeń umniejszeniu.

Art. 30. Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa niniejszej ustawy, jeżeli w danem państwie obcem, obywatele polscy są pod tym względem postawieni na równi z obywatelami własnymi.

Art. 31. Ustawa niniejsza nie obowiązuje w województwie Śląskiem.

Art. 32. Wykonanie ustawy niniejszej powierza Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych. Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydania i ogłaszania rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego do spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego urzędu, spokoju i powagi rozpraw.

Art. 33. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem pierwszym miesiąca następującego po dniu jej ogłoszenia¹⁾

Od tego terminu będzie również dopuszczalne zastosowanie norm, określonych w artykułach 5—9 do wszelkich nawet hipotecznie zabezpieczonych umów, zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, o ile strony nie zawrą innej umowy.

Równocześnie tracą moc: ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 4 poz. 19) oraz dekret Nr. 407 Naczelnego Dowództwa Wojsk Litwy Środkowej z dnia 15 listopada 1921 r. w przemianie ustalenia norm płacy za wynajmowane lokale (Dz. U. T. K. R. Nr. 3545).

¹⁾ Do umowy najmu oraz umów dodatkowych zawartych przed wejściem ustawy w życie mają zastosowanie.

wane przepisy nowej ustawy, jeśli skutki prawne tych umów mają się objawić już za panowania tej nowej ustawy (O plen. II 61/3 — Przegląd 1922 str. 288 — Ruch 1923 str. 697). Ale nie można stosować nowej ustawy do wypowiedzeń uskuteczniionych przed wejściem tej ustawy w życie (o. I 105/3).

POMYŁKI DRUKU:

- Na stronie 3 w 2 w. uw. 4 zamiast 13 ma być 14.
- " " 3 w 1 w. art. 2 po słowie: „ustawy” wstawić należy słowa: „z wyjątkiem przepisu art. 25,”
- " " 6 w 4 w. lit. j zamiast: wykonanie winno być: wykonywanie
- " " 6 w 3 w. lit. k, należy skreślić przecinek po słowie: wychowawcze, a w w. 4 po słowie: oświatowe.
- " " 6 w 2 w. ust. 2 po słowie „oraz i” winien być znak:) a po liczbie 1 przecinek.
- " " 9 w 2 w. ust. 3 po słowie: litera zamiast: j ma być: k,
- " " 9 w ost. w. po lit. c) winno być: c)—f).
- " " 14 w 8 i 10 w. zamiast: najemców, winno być lokatorów
- " " 15 w 13 w. po słowie „lokatorów” winno być: „zajmujących mieszkania na 1 piętrze i wyższych piętrach z wejściem do mieszkania przy klatce windowej, — natomiast w tekście umieszczone słowa należy skreślić aż do końca ust. 4 art. 8.
- " " 17 ost. w. art. 10 cały skreślić i położyć kropkę po słowie: „miesiący” w w. przedostatnim.
- " " 27 w 11 w. po słowie „inne” należy zamiast słowa: „odpowiednie” wstawić słowa: „odpowiadające potrzebom lokatora i poplegające przepisom niniejszej ustawy.
- " " 28 w lit. i) winna zaczynać się od słów - „jeśli wynajmujący” a natomiast w w. 8 tej litery skreślić należy słowa: „o ile wynajmujący lokali tych”.

Z DRUKARNI JÓZEFA STYFIEGO.



KSIAŻNICA USTAW POLSKICH

OBEJMIE

ustawy ogłaszane w „Dzienniku Ustaw”
wraz z rozporządzeniami wykonawczymi
i orzeczeniami sądowymi.

W druku znajduje się:

Tomik 2. Ustawy o spółdzielniach.

Tomik 3. Ustawa o zakresie działania Mini-
stra reform rolnych i organizacji Urzę-
dów i komisji ziemskich.

Tomik 4. Ustawa komasacyjna.

Tomik 5. Ustawa o powszechnym obowiązku
służby wojskowej.

Tomik 6. Ustawa o zmianie nazwiska.

Tomik 7. Ustawa o obywatelstwie Państwa
Polskiego.

Tomik 8. Ustawa o opiece społecznej.

Tomik 9. Ustawa o rozbudowie miast.]

Dalsze tomiki w przygotowaniu.

SKŁADY GŁÓWNE ZNAJDUJĄ SIĘ:

W KSIĄŻNICY NAUKOWEJ
W PRZEMYSŁU

W Księgarni: Z. Wawrzynowicz — Warszawa, ul. Piłkna 16 b.
„ St. Olczaka — Łódź, ul. Wólczańska.