ADWOKAT
MIECZYSŁAW ENGIEL
Wilno, Mickiewicza 19-11.
tel. 608.

PRZEPISY O OCHRONIE LOKATORÓW

PRZEPISY

O OCHRONIE LOKATORÓW

(WRAZ Z USTAWĄ ŚLĄSKĄ)

OBJAŚNIONE ORZECZNICTWEM IZBY PIERWSZEJ
I TRZECIEJ SĄDU NAJWYŻSZEGO

W OPRACOWANIU
D^RA WŁODZIMIERZA DBAŁOWSKIEGO
SĘDZIEGO SĄDU NAJWYŻSZEGO
I
D^RA JANA PRZEWORSKIEGO
ADWOKATA

WYDANIE DRUGIE, UZUPEŁNIONE I POPRAWIONE
NR. 44.

WARSZAWA
NAKŁADEM KSIĘGARNI F. HOESICKA

BIBLIOTEKA
Nr. 1639
Min. Pracy i Opieki Społ.

Zakłady Drukarskie
F. Wyszyński i S-ka
Warszawa, Warecka 15.

PRZEDMOWA.

Ochrona lokatorów — polegająca przedewszystkiem na ograniczeniu właściciela domu w ustalaniu wysokości czynszu i w rozwiązywaniu umów najmu — wywołana zastojem budowlanym w czasie wojny światowej (1914 — 1918), trwającym dotychczas, unormowana jest obecnie w zasadzie przepisami ustawy z 11 kwietnia 1924 roku Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406.

Normy tej ustawy doznały jedynie w szczegółach niektórych zmian. Zmiany dotyczą następujących przepisów:

1) art. 2 część 1 lit. b o częściowem uchyleniu ochrony lokatorów w budynkach państwowych;

2) art. 2 część 1 lit. j o przedłużeniu ochrony przedsiębiorstw fabrycznych;

3) art. 6 część 3 o czasowem wstrzymaniu wzrostu komornego za mieszkania jednopokojowe;

4) art. 7 część 3 o opłatach za dostarczanie wody i za kanalizację;

5) art. 11 część 5 i 6 o postępowaniu sądowem w sprawach najmu w b. zaborze austrjackim;

6) art. 20 część 4 o postępowaniu odwoławczem od orzeczeń Urzędu rozjemczego;

7) art. 23 i 23 lit. a o rozszerzeniu ochrony na rzecz bezrobotnych i niezamożnych;

8) art. 25 o podatku od lokalów.

Nadto właściwość władz, powołanych do rozpoznawania spraw, związanych z ochroną lokatorów, doznała od roku 1924 — o ile chodzi o mieszkania służbowe dozorców domowych i robotników rolnych — zmian przez wprowadzenie sądów pracy tudzież przez rozszerzenie zakresu działania Komisyj rozjemczych, utworzonych dla rozstrzygania zatargów, wynikających na tle umów zbiorowych.

Wszystkie te zmiany ustawodawcze są w wydaniu niniejszem uwidocznione we właściwych miejscach. Opracowane zostały przepisy ogłoszone w Dz. U. R. P. do Nr. 50 za rok 1930 włącznie.

W Sejmie są pozatem w opracowaniu przepisy o zwolnieniu z pod ochrony mieszkań wielopokojowych i o wstrzymaniu eksmisji w miesiącach zimowych.

W województwie śląskiem jest ustawodawstwo w sprawach mieszkaniowych zastrzeżone dla kompetencji Sejmu śląskiego (art. 4 p. 14 Konstytucji śląskiej z dnia 15 lipca 1920 r. poz. 497 Dz. U. R. P.). Stąd pochodzi, że dla województwa śląskiego istnieje odrębna ustawa o ochronie lokatorów. Różni się ona w wielu zasadniczych punktach od ogólnej ustawy państwowej.

Niedostateczna stale ilość mieszkań powoduje, że liczba sporów mieszkaniowych, wnoszonych przed sąd, jest ciągle bardzo znaczna. Tem się też tłumaczy, że orzecznictwo sądowe w sprawach mieszkaniowych jest nader rozległe. Stanowi ono przedmiot niemal codziennej pracy sędziów procesowych. Wydanie niniejsze zawiera zestawienie orzecznictwa w zasadniczych kwestjach sporów mieszkaniowych. Sporządzone jest ono na podstawie orzeczeń, ogłoszonych w pismach prawniczych,

a obok tego podaje ono wiele orzeczeń dotąd drukiem nieogłoszonych a zaczerpniętych z akt Sądu Najwyższego.

Z pism, ogłaszających orzeczenia, uwzględniano: Zbiór urzędowy orzeczeń Izby I Sądu Najwyższego po koniec roku 1929, tudzież Orzecznictwo Sądów Polskich (Warszawa), Gazetę Sądową Warszawską, Głos sądownictwa (Warszawa), Przegląd prawa i administracji (Lwów), Głos prawa (Lwów) i Ruch prawniczy i ekonomiczny (Poznań) po koniec pierwszego półrocza 1930 r.

Do orzecznictwa Sądu Najwyższego należą sprawy mieszkaniowe jedynie z b. zaboru austrjackiego i rosyjskiego. W byłym zaborze niemieckim rewizja do Sądu Najwyższego w sprawach mieszkaniowych, rozpoznawanych w pierwszej instancji przez sądy powiatowe, nie jest ustawowo przewidzianą, skutkiem czego orzecznictwo Sądu Najwyższego w sprawach mieszkaniowych dla tego zaboru nie istnieje.

Autorowie.

Warszawa w lipcu 1930 r.

Skróty.

C. = sygnatura akt izby I sądu najwyższego.
Cyfra rzymska, podana po dacie orzeczenia, oznacza tom Orzecznictwa Sądów Polskich, w którym orzeczenie jest ogłoszone. Następna cyfra arabska oznacza pozycję ogłoszenia orzeczenia w tomie.
DURP. = dziennik ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.
GS. = Gazeta sądowa warszawska.
Gł. pr. = Głos prawa (Lwów). Cyfry arabskie po tym znaku, np. 118/25, oznaczają: pierwsza (118) stronę a druga (25) rocznik pisma, w którym orzeczenie jest ogłoszone.
Głos sąd. = Głos sądownictwa (Warszawa).
K. = sygnatura akt izby II sądu najwyższego.
O. = orzeczenie sądu najwyższego w Warszawie. Cyfra rzymska I, II, III i V, dodana bezpośrednio po znaku O., oznacza izbę sądu najwyższego, która wydała orzeczenie. Izba I ma sprawy cywilne b. zaboru rosyjskiego, II sprawy karne tegoż zaboru, III sprawy b. zaboru austrjackiego, V b. zaboru niemieckiego.
ONTA. = Orzeczenie Najwyższego Trybunału Administracyjnego.
OSP. = Orzecznictwo Sądów Polskich (Warszawa).
Plen. = izbowe orzeczenie plenarne.
PPA. = Przegląd prawa i administracji (Lwów). O następnych cyfrach arabskich zob. objaśnienie pod Gł. pr.
PS. = Przegląd sądowy (Kraków). Cyfry arabskie zob. pod Gł. pr.
R. = sygnatura akt rekursowych izby trzeciej sądu najwyższego.
RPE. = Ruch prawniczy i ekonomiczny (Poznań).
Rw. = sygnatura akt rewizyjnych izby trzeciej sądu najwyższego.
Zb. urzędowy = urzędowe wydanie orzeczeń izby pierwszej sądu najwyższego.

Spis rzeczy.

Str.

Przedmowa V
Skróty VIII

CZĘŚĆ I.

Ustawa o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 poz. 406 DURP. 1
Rozdział I. Przepisy ogólne 1
„ II. Dopuszczalna podwyżka komorn. 27
„ III. Ograniczenie prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu. Przedłużenie umów najmu o oznaczonym czasie trwania . . . 47
„ IV. Urzędy rozjemcze do spraw najmu 113
„ V. Moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych 121
„ VI. Postanowienia podatkowe . . 125
„ VII. Postanowienia karne 126
„ VIII. Postanowienia końcowe . . . 127
Ustawa o ulgach dla nowowznoszonych budowli z 22 września 1922 poz. 786 DURP. 141

CZĘŚĆ II.

Przepisy obowiązujące na Śląsku Górnym i Cieszyńskim 147
Ustawa w sprawie ochrony lokatorów z 16 grudnia 1926 poz. 54 Dz. U. Śląskich 147

Str.

Rozdział I. Przepisy ogólne 147
„ II. Wysokość komornego 150
„ III. Ograniczenie prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu . . 154
„ IV. Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu 158
„ V. Moratorjum mieszkaniowe . . . 164
„ VI. Postanowienia karne 165
„ VII. Postanowienia o dostarczaniu mieszkań 166
„ VIII. Postanowienia końcowe . . . 169

CZĘŚĆ III.

Przepisy szczególne 173
A. Mieszkania służbowe funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych 173
1. Z ustawy z 9 października 1923 o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska poz. 924 DURP. 173
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 1 października 1924 poz. 849 DURP. o opłatach za mieszkania zajmowane przez funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zawodowych w budynkach państwowych, przez Skarb Państwa wynajętych lub administrowanych 174
3. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 3 września 1926 poz. 540 DURP., zmieniające niektóre postanowienia ustawy z dnia 9 października 1923 o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska 177

Str.

B. Pracownicy umysłowi 183
C. Robotnicy 184
D. Dozorcy domowi i robotnicy rolni . . . 186
E. Dzierżawa gruntów zajętych pod budynki. . 194
F. Sądy pracy 196

CZĘŚĆ IV.

Wnioski ustawodawcze 199
A. Zwolnienie mieszkań wielopokojowych z pod ochrony 199
B. Przeprowadzanie eksmisji w miesiącach zimowych 200
Skorowidz alfabetyczny 203

CZĘŚĆ I.

Ochrona lokatorów

1. Ustawa z dnia 11 kwietnia 1924 r., Nr. 39, poz. 406 DURP. o ochronie lokatorów.

(Ogłoszona 10 maja 1924).

ROZDZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Art. 1. Do najmu budynków i części ich, oprócz wskazanych w art. 2, stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, zawartych w dzielnicowych ustawach cywilnych, przepisy niżej wymienione.

1. Jeżeli przedmiotem kontraktu było przedsiębiorstwo gospodnio-szynkarskie (koncesja) wraz z lokalem, w którym przedsiębiorstwo to prowadzono, kontrakt ten jest kontraktem dzierżawy, o ile koncesja była głównym przedmiotem kontraktu. Chociaż dzierżawca użył części lokalu na swoje prywatne mieszkanie, do kontraktu i opróżnienia lokalu nie stosują się przepisy o ochronie lokatorów (O. III z 6/11 1924 Rw. 983/24 PPA. 118/25. Zob. uwagi w Gł. pr. 64/28).

2. Jeżeli warunkiem zawarcia umowy o najem lokalu przemysłowego było odstąpienie konsensu, to w takim wypadku konsens ten na podawanie potraw i napojów należy uważać za rzecz główną, a skoro lokal wynajęty łącznie z konsensem stanowi jeden

przedmiot dzierżawy, umowa nie podpada pod przepisy o ochronie lokatorów (O. III z 11/6 1929 Rw. 1448/29 Gł. pr. 203/30).

3. Przepisy tej ustawy nie mają zastosowania do przypadku, gdy przedmiotem umowy była dzierżawa przedsiębiorstwa z całkowitem urządzeniem (np. piekarnia), a nie najem pomieszczenia (O. I. z 9/9 1926 C. 1096/25 GS. 23/27).

4. Do najmu gablotek wystawowych nie mają zastosowania przepisy ochronne (O. III z 4/11 1925 V 367 RPE. z r. 1926, Gł pr. 355/26; tak samo O. I. z 19/8 1925 Nr. 97. Zb. urzędowy za rok 1925).

5. Prawo umieszczenia wywieszki nie ma cech służebności, lecz jest uprawnieniem ze stosunku najmu. Obowiązek umieszczenia wywieszki z nazwiskiem i zawodem, stosownie do przepisów dotyczących zawodu, nie uprawnia umieszczającego do uczynienia tego wbrew woli właściciela domu (O. III z 14/11 1928 Rw. 177/28 Gł. pr. 94/29).

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

7. Najmobiorca, który nie objął jeszcze lokalu wziętego w najem, nie korzysta z ochrony lokatorów (O. Plen. III z 18/3 1926 V 348 Gł. pr. 397/26).

8. Wystawienie przez najemcę na placach, wynajętych jako puste, budynków bez zgody i zezwolenia właściciela nie może uzasadnić zastosowania ustawy o ochronie lokatorów. Przepisy tej ustawy stosują się do najmu budynków i części ich, a nie do najmu pustych placów (O. III z 17/2 1926 Rw. 213/26 PPA. 157/26).

9. Najem placu nie korzysta z ochrony lokatorów, choćby najemca postawił na placu wziętym w najem budynki za zgodą właściciela (O. III z 21/2 1928 Rw. 2467/27 RPE. z r. 1928).

10. Odstąpienie gruntu na prowadzenie przedsiębiorstwa tłoczenia i magazynowania ropy w wystawionych tam własnych rezerwoarach przedsiębiorcy, jest najmem gruntu a nie dzierżawą. Umowa taka nie podpada pod przepisy o ochronie lokatorów (O. III z 4/9 1929 Rw. 2284/28 PPA. 21/30). Zob.także orzeczenia przy art. 2 L. 1 lit. k.

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

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

13. Osoba najmująca lokal od dzierżawcy domu, w którym ten lokal się znajduje, wobec przepisów ustawy o ochronie lokatorów nie może być poczytywana za sublokatora, którego prawa do najmu mogą wygasnąć z upływem głównego najmu, lecz ma samodzielne prawa lokatora, wskutek czego wygaśnięcie dzierżawy nie powoduje wygaśnięcia praw z umowy najmu lokalu wypływających (O. I z 18/8 1926 C. 1306/25 RPE. 161/27. Zbiór urzędowy Nr. 108 z r. 1926).

14. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy majątku ziemskiego wygasają i prawa osób, podnajmujących od dzierżawcy oddzielne budynki w tym majątku i osoby te nie mogą powoływać się na ochronę lokatorów (O. I z 5/1 1928 C. 194/27. Zbiór urzędowy Nr. 3 z r. 1928 GS. Nr. 28 z r. 1928).

15. Różnica pomiędzy umową najmu pomieszczeń a umową ich dzierżawy polega na gospodarczem ich zużytkowaniu: do zaspokojenia własnych potrzeb przy najmie i do ciągnienia zysków — przy dzierżawie; objęcie zaś przez umowę nawet wszystkich pomieszczeń danego budynku nie wyłącza istnienia

umowy najmu oraz stosowania w takim razie ochrony lokatorów. (O. I z 2/11 1929 C. 1236/29 Gł. sądow. 1930 str. 196).

16. Stosunek dzierżawcy implicite mieści w sobie obowiązek dzierżawcy zwrotu majątku wypuszczającemu w najem po upływie terminu najmu; w przypadku więc upływu tego terminu winien dzierżawca zwrócić majątek wypuszczającemu w najem i nie może w tych warunkach zasłaniać się zarzutem, iż wypuszczający w najem nie wylegitymował swego tytułu własności (art. 1691 i 1536 t. X cz. 1 Zb. Pr.— O. I z 19/11 1929 C. 949/29 Głos sądow. 1930 str. 270).

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

18. Umowa, którą właściciel domu oddaje swój lokal na prowadzenie przedsiębiorstwa kinowego za czynszem zależnym co do wysokości od dochodów z przedsiębiorstwa, przyczem otrzymuje od przedsiębiorcy gwarancję pewnego minimum, jest ważną umową najmu.

Umowy takiej nie można poczytywać za umowę spółki z § 1103 uc. (O. III z 5/5 1927 VI 401. Zob. obydwie glossy).

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

20. Ustawa o ochronie lokatorów z r. 1924 stosuje się do pomieszczeń handlowych w miejskich halach targowych. Orzeczenie sądu najwyższego z 3 listopada 1921, rozwiązujące tę kwestję w sensie przeciwnym, oparte na ustawie z 28 czerwca 1919, straciło swoją aktualność wobec innego brzemienia art. 1 ustawy z 1924 r. (O. Plen. I z 8/11 1926 C. 1233/25. Zbiór urzędowy Nr. 173 z r. 1926).

21. Zarządca przymusowy nie może wobec przepisów ustawy o ochr. lok. zawierać umów o najem

mieszkania bez zezwolenia sądu (O. III z 22/12 1926 R. 1071/26 PS. 92/27).

22. Jeżeli lokal, oddany przez zarządcę przymusowego w najem, nie był w czasie wprowadzenia zarządu przymusowego przeznaczony na cele najmu, lecz używany na cele przedsiębiorstwa fabrycznego, oddanie go w najem nie należy do zwykłych czynności gospodarczych i dlatego wymaga do swej ważności w myśl §§ 109 i 112/1 o. e. zezwolenia sądu egzekucyjnego.

W razie odmowy zezwolenia lokator nie nabył praw najmu i może być z urzędu usunięty (§ 68 o. e. O. III z 30/1 1929 R. 809/29).

23. Upoważnienie władzy do założenia prywatnej stacji radjo-odbiorczej nie zwalnia lokatora, który to upoważnienie wyjednał, od potrzeby uzyskania zezwolenia właściciela domu na założenie na dachu anteny. Odmowa zezwolenia ze strony właściciela domu musi mieć poważne podstawy czy to ze względu na właściwości budynku, lub inną przeszkodę, czy też ze względu na uchylenie się lokatora od zastosowania przyjętych w praktyce wymagań technicznych; nie może natomiast być nadużyciem prawa O. I z 11/9 1929 C. 285/29 IX 1 Głos sądow. 1929 str. 567 RP. z r. 1930, GS. Nr. 44 z r. 1929).

24. Najemca ma prawo do zaprowadzenia w mieszkaniu urządzenia gazowego i ustawienia na dachu domu zewnętrznej anteny radjowej, o ile urządzenia te dadzą się uskutecznić bez wyrządzenia istotnej szkody właścicielowi domu (O. III z 24/9 1929 Rw. 790/29. Gł pr. 123/30). To samo odnosi się do założenia telefonu (O. Plen. III z 16/10 1926 Rw. 441/26 VI 102 PPA. 124/27 Gł. pr. 100/27).

25. Zastrzeżenie sobie przez sprzedawcę domu bezpłatnego korzystania z mieszkania w sprzedanym domu przez pewien czas jest ustanowieniem służebności mieszkania a nie umową najmu (O. III z 4/9 1929 Rw. 1471/29).

26. Najem wozowni i stajni jako budynków podlega ochronie lokatorów. Plac wynajęty jako przynależność stajni nie jest wyjęty z pod tej ochrony (O. III z 5/2 1929 Rw. 2636/28 IX 176 RPE. 1929. Gł. pr. 340/29).

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

Art. 2. 1. Przepisom niniejszej ustawy, z wyjątkiem przepisu art. 25, nie podlegają [1]):

a) budynki, położone na obszarze stacji linij 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 austrjackiej z funduszów emerytalnych (pensyjnego i prowizyjnego), jak również z wyjątkiem tych budynków kolejowych, względnie ich czę-

[1]) Zob. art. 5 ustawy z 23 kwietnia 1923 poz. 444 DURP. o uchyleniu działania ustawy o ochronie lokatorów z r. 1920 co do budynków posejmowych we Lwowie i art. 3 ust. 2 ustawy z 22 września 1922 poz. 786 o ulgach dla nowowznoszonych budowli, wydrukowany po niniejszej ustawie.

Do umów najmu, zawieranych przez zarządy gmin w celu dostarczenia pomieszczeń dla oficerów i żonatych podoficerów zawodowych, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. P. Nr. 39 poz. 406) w przedmiocie ograniczeń co do wysokości komornego oraz w przedmiocie ograniczeń prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu (art. 12 ustawy z 15 lipca 1925 o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju, poz. 681 DURP.)

ści, które zostały wynajęte przez zarząd kolejowy kooperatywom kolejowym;

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

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

3. Pomieszczenie w głównym budynku stacji kolejowej oddane dzierżawcy restauracji w najem na mieszkanie i prowadzenie restauracji nie podlega ochronie lokatorów (O. III z 31/12 1928 Rw. 2676/28 PPA. 188/29).

4. Skarb Państwa nie jest uprawniony do wypowiadania umów najmu mieszkań, znajdujących się w budynkach oddanych Polskim Kolejom Państwowym (O. III z 9/4 1929 Rw. 855/29).

b) budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorządowego i przeznaczone na cele wojskowe, w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne ze względu na interes obrony Państwa [1]), oraz pomieszczenia w budyn-

[1]) Art. 9 ustawy z 15 lipca 1925 poz. 681 DURP. o zakwaterowaniu wojska w czasie pokoju stanowi:

„Nieruchomości lub ich części, wzniesione lub przerobione na potrzeby kwater wojskowych, niezależnie od tego, czy stanowią własność Państwa lub związków samorządowych, a są użytkowane niezgodnie z ich przeznaczeniem, winny być na żądanie Ministra Spraw Wojskowych zwolnione w ciągu 12 miesięcy i przekazane na zakwaterowanie wojska".

BIBLIOTEKA Nr. 1639

kach, będących w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa, wynajęte lub użytkowane na obowiązane do opłacenia podatku przemysłowego przedsiębiorstwa przemysłowe, handlowe i inne, lub biura tych przedsiębiorstw.

Przepis niniejszy obejmuje również pomieszczenia wynajęte na przedsiębiorstwa przemysłowe i handlowe, chociażby przeznaczenie tych pomieszczeń zostało zmienione bez zgody Skarbu Państwa, a to bez względu na to, w jaki sposób pomieszczenia te są użytkowane (lokale mieszkalne, instytucje i t. p.). W odniesieniu do tych pomieszczeń obowiązuje termin wypowiedzenia trzymiesięczny, sześciomiesięczny, lub roczny, a to w zależności od tego, czy komorne za dane pomieszczenie pobiera się miesięcznie, kwartalnie lub rocznie; [2])

1. Wzgląd na interes Państwa musi być w sporze wykazany (O. III z 7/1 1925 R. 780/24).

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

3. Rozp. Prezyd. Rzplitej z 7 lutego 1928 r. poz. 110, uzupełniające art. 2 p. 1 lit. „b" ustawy o ochr. lokat., nie czyni różnicy między umowami najmu, zawartemi przed wejściem w życie noweli z 7 lutego 1928 r., a umowami późniejszemi, a z natury rzeczy normy tego rodzaju mają działanie wsteczne

[2]) Rozporządzeniem Prezydenta Rzplitej z 7 lutego 1928 poz. 110 DURP. o uzupełnieniu ustawy o ochronie lokatorów dodany został do art. 2 ust. 1 b ustęp rozpoczynający się od wyrazów. „oraz pomieszczenia" i cały ustęp następny. Rozporządzenie to weszło w moc w dniu 14 lutego 1928.

i obejmują także stosunki prawne, zawiązane wcześniej (Por. O. I ogłoszone w Nr. 130 Zbioru urzędowego za rok 1922. O. I. z 11/9 1929 C. 331/29, Nr. 156 Zbioru urzędowego z r. 1929).

4. Wyrażenie: „W odniesieniu do tych pomieszczeń", zawarte w końcowem zdaniu znowelizowanego art. 2 L. 1 lit. b. ustawy o ochronie lokatorów, odnosi się tylko do pomieszczeń, wymienionych w tym samym ustępie tego artykułu (O. III z 30/12 1929 Rw. 2610/29 Głos sądow. 1930 str. 272).

5. Zob. art. 11 ust. 2 lit. h.

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 kapitalnie 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 austrjackiej domy, dla których po dniu 27 stycznia 1917 r. udzielono lub udzieli się zezwolenia na budowę, oraz domy, dla których tego zezwolenia udzielono wprawdzie przed 27 stycznia 1917 r., które jednak będą oddane do zamieszkania po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, powyższe postanowienia dotyczą również mieszkań nadbudowanych, dobudowanych lub gruntownie przebudowanych w dawniej wzniesionych domach

oraz budynków lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przerobienia tychże budynków lub ich części, niezamieszkanych lub na mieszkania niewynajmowanych, na pomieszczenia mieszkalne; [1])

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

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

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

3. Budynek odbudowany po zniszczeniu wojennem bez konsensu budowlanego podlega w b. zaborze austrjackim ustawie o ochronie lokatorów (O. III z 7/10 1925 R. 1869/25 Gł. pr. 201/26).

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

5. Lokal w domu zniszczonym częściowo podczas wojny, a następnie odbudowanym, pozostaje i po odbudowie domu pod ochroną lokatorów, jeżeli sam

[1]) O pozwoleniach na budowę, przebudowę lub zmianę budynku zob. obecnie art. 332 i nast. polskiego prawa budowlanego z 16 lutego 1928 poz. 202 DURP. i rozp. z 2 lipca 1929 poz. 456 DURP.

nie był zniszczeniem dotknięty (O. III z 15/12 1925 V 113).

6. Przepis o wyjęciu nowych domów z pod ochrony lokatorów odnosi się także do nadbudowy i przybudowy (O. III z 26/3 1924 Rw. 425/24).

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

8. Ustawa nie określa ściśle, co należy rozumieć przez „gruntowną przebudowę"; w każdym więc poszczególnym wypadku obowiązkiem sądu jest ocenić, czy dokonane prace w domu można poczytać za tak doniosłe, że stanowią gruntowną przebudowę, przyczem w myśl tekstu ustawy decydujące znaczenie ma to, co rzeczywiście zrobiono, a nie to, co przy stanie domu można było zrobić. Jeżeli więc po opuszczeniu domu przez lokatorów można było mimo to w nim mieszkać po dokonaniu tylko t. zw. remontu, na którym nie poprzestano, lecz dokonano grutownej przebudowy, to do mieszkań w tym domu może być zastosowany art. 2, p. 1, lit. d (O. I z 9/9 1926 C. 2143—2147/25 i 108—109/26. Zbiór urzędowy Nr. 121 z r. 1926).

9. Nie podlegają działaniu ustawy oprócz mieszkań gruntownie przebudowanych w domach wzniesionych przed 1 lipca 1919 budynki lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przerobienia pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne; brzmienie tego przepisu dowodzi, że chodziło tu o zwiększenie liczby mieszkań; ponieważ zaś ustawa o ochronie lokatorów, jako ustawa wyjątkowa, winna być stosowana ściśle, pomieniony przepis nie dotyczy przebudowanego lokalu handlowego (O. I z 2/9 1926 C. 1094/25).

10. Budynki częściowo lub prowizorycznie odbudowane, a nie gruntownie przebudowane, są tylko

o tyle wyjęte z pod ustawy o ochr. lok., o ile części odbudowane zawierają pomieszczenia mieszkalne (O. III z 26/7 1927 VI 485), a nie wyłącznie przemysłowe (O. III z 9/8 1927 Rw. 927/27 Gł. pr. 39/28. PPA. 60/28 RPE 1928).

11. Przepis art. 2. l. 1 d, wyłączający z pod ochrony lokatorów budynki nowo wybudowane w b. dzielnicy austr., na których budowę udzielono zezwolenia po 27 stycznia 1917, ma zastosowanie także do budynków będących własnością Państwa. Skarb Państwa winien zatem wykazać, że „zezwolenia na budowę", odpowiadającego przepisom policji budowlanej w myśl § 1 ust. 2 i § 17 ust. 2 ustawy budowlanej z 28 kwietnia 1882 Nr. 77 Dukr. udzielono po 27 stycznia 1917. Zezwolenia takiego nie zastąpi np. zatwierdzenie przez odnośną władzę oferty przedsiębiorcy budowlanego na zamierzoną budowę (O. III z 18/1 1927 Rw. 2583/26 PPA. 297/27 Gł. pr. 340/27). [1])

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

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

14. W razie braku konsensu na budowę czy przebudowę, lub w razie nielegalnego uzyskania takiego konsensu, domy wybudowane czy przebudowane po dniu wymienionym w art. 2 ust. 1 lit. d podlegają przepisom wspomnianej ustawy (O. III z 14/6 1927 Rw. 50/27).

15. Mieszkania w domach, zbudowanych bez konsensu po 27 stycznia 1917 nie korzystają z ochrony

[1]) O zatwierdzaniu projektów budynków państwowych zob. obecnie art. 333, 355 i 356 polskiego prawa budowlanego z 16 lutego 1928 r. poz. 202 DURP.

lokatorów, jeżeli konsens został później dodatkowo udzielony (O. z 4/IX 1929 Rw. 1507/29).

16. Nakaz przebudowy, wydany wskutek walenia się budynku, przyczem budynek musiał być opróżniony — zastępuje zezwolenie („konsens"), o którem mówi art. 2 ust. 1 lit. d ustawy o ochr. lok. (O. III z 18/9 1928 Rw. 1567/28 Gł. pr. 487/28, RPE. z r. 1929).

17. Nowo nadbudowane mieszkanie zajęte przez lokatora w zamian dawnego korzysta z ochrony lokatorów (O. I z 11/2 1928 C. 323/27 Zbiór urzędowy Nr. 5 z r. 1928).

18. Dom wybudowany na podstawie udzielonego po dniu 27 stycznia 1917, choćby tylko ustnie, a zatem nieprawidłowo zezwolenia na budowę, nie podlega przepisom o ochronie lokatorów (O. III z 9/10 1928 Rw. 1886/26 VIII 14 Gł. pr. 91/29).

19. Okoliczność, że lokator wprowadził się do przebudowanego mieszkania przed uzyskaniem przez właściciela realności pozwolenia na przerabianie i zamieszkanie nie nadaje lokatorowi ochrony (O. III z 31/7 1928 Rw. 1514/28 VIII 131 RPE. z r. 1929).

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

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

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

23. Domy fabryczne i kopalniane (familijne), zbudowane po terminach oznaczonych w art. 2 ust. 1 lit. d ustawy o ochronie lokatorów, nie podlegają

przepisom ochronnym tej ustawy (Opinja Zgromadzenia Ogólnego Sądu Najwyższego z 1 grudnia 1928 Z. O. 2/28 VIII 539, wywołana rozbieżnością orzecznictwa, jaka się ujawniła między poglądami izby I i III Sądu Najwyższego na tę kwestję. Izba I stanęła początkowo na stanowisku, że fabryczne mieszkania uposażeniowe korzystają z ochrony także wówczas, gdy znajdują się w domach zbudowanych po terminie oznaczonym w art. 2 ust. 1 lit. d — zob. O. z 7 i 21/7 1927 VII 10 podczas gdy izba III zajęła stanowisko odmienne — zob. O. z 3/2 1927 Rw. 2281/26, z 11/5 1927 Rw. 677/27, z 1/8 1927 VII 11 RPE. 1928, Gł. pr. 151/28 i z 23/4 1929 Rw. 934/29 PPA. 400/29. Późniejsze orzecznictwo izby I idzie po linji opinji zgromadzenia ogólnego — zob. O. z 1/3 1929 C. 1363/27 Zbiór urzędowy Nr. 51 z r. 1929).

24. Przepisy art. 2 ust. 1 lit. d mają zastosowanie także do nowych budynków targowych, jak pawilony targowe, budy, kioski i t. d. (O. III z 5/5 1927 Rw. 683/27 PPA. 299/27).

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

1. Za mieszkanie służbowe poczytać należy każdy lokal, zajmowany nie z tytułu najmu rzeczy, lecz z tytułu najmu pracy, chociażby samo urządzenie lokalu nie wskazywało na służbowy jego charakter. Charakter ten może być ustalony drogą interpretacji umowy, zawartej między stronami. Specjalne jakieś zastrzeżenie w umowie nie jest potrzebne dla

nadania lokalowi charakteru służbowego (O. I z 6/11 1928 C. 665/28 VIII 377 Zbiór urzędowy Nr. 174 z r. 1928).

2. Według art. 2 L. 1 lit. e. ustawy o ochronie lok. nie podlegają ochronie w zasadzie wszelkie mieszkania służbowe, z wyjątkiem mieszkań rządców domów, oraz domów fabrycznych lub kopalnianych. Dodatek: „o ile wymówienie pracy nie nastąpiło z powodów uprawniających pracodawcę do zerwania umowy najmu bez wypowiedzenia", jest wyjątkiem od ostatniego wyjątku i odnosi się do domów fabrycznych lub kopalnianych. Gdyby ktoś chciał ten dodatek odnieść do wszystkich mieszkań służbowych, to doprowadziłoby do niemożliwego wniosku, że mieszkanie służbowe — nie podlega w zasadzie ochronie lokatorów, ale podlega wówczas, gdy pracownik coś popełnił, za co go można zaraz usunąć. (O. III z 26/6 1928 Rw. 1430/28).

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

4. Nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów w zasadzie mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub jego część, niemniej mieszkania w domach fabrycznych i kopalnianych, o ile pracodawca może zerwać umowę najmu pracy bez wypowiedzenia. Natomiast podlegają ochronie lokatorów w innych wypadkach mieszkania służbowe w domach fabrycznych i kopalnianych, tudzież mieszkania służbowe rządców i administratorów domów. (O. Plen. III z 9/12 1925 V 112).

5. Rozwiązanie stosunku służbowego stanowi tylko wtedy podstawę do wypowiedzenia pracownikowi mieszkania w budynku fabrycznym lub kopalnianym,

kiedy nastąpiło z przyczyn uzasadniających natychmiastowe wydalenie pracownika (O. III z 1/6 1926 Rw. 780/26).

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

7. Po rozwiązaniu umowy pracy, pracownik nie ma tytułu prawnego do bezpłatnego korzystania ze swego poprzedniego mieszkania służbowego (O. I z 12/8 1926 C. 949/25 Zbiór urzędowy z r. 1926 Nr. 106).

8. Przejście przez pracownika do innego przedsiębiorstwa uzasadnia jego eksmisję z dotychczasowego mieszkania służbowego (O. I z 25/5 1928 C. 403/28 Zbiór urzędowy Nr. 105 z r. 1928).

9. W przypadku przyjęcia pracy w innem przedsiębiorstwie pracownik zrywa stosunek najmu z poprzednim pracodawcą i dlatego traci prawo do korzystania ze służbowego mieszkania w jego domu (por. Zb. urzędowy Orz. Izby I za rok 1928 Nr. 105); tymczasem doraźne zarobkowanie nie tamuje pracownikowi możności powrócić w razie potrzeby do pracy u tegoż pracodawcy, pozatem pozbawienie pracownika dachu nad głową z przyczyny przygodnego zarobkowania zmuszałoby go do poprzestania na zasiłkach z funduszu dla bezrobotnych, co ze względów natury gospodarczej nie byłoby pożądane (O. I z 6/12 1929 C. 1071/29 Głos sądow. 1930 str. 272. G. S. Nr. 13 z r. 1930, Nr. 220 Zbioru urzędowego z r. 1929).

10. Jeżeli powództwo o eksmisję robotnika zajmującego mieszkanie w domu fabrycznym wytoczono na mocy ustawy o och. lok. z r. 1920, która nie zawierała analogicznego przepisu, powód nie miał obowiązku do powoływania się na powody uprawniające go do zwolnienia robotnika bez wypowiedzenia, co

jednak nie zwalnia sądu od rozważenia, w jakich warunkach nastąpiło zerwanie umowy pracy; od tego bowiem zależał wynik sprawy (O. I C. 1147—1148/25).

11. Art. 2 ust. 1 lit. e ma zastosowanie również do urzędników fabrycznych (O. I z 6/10 1926, C. 602/26 VI 156, Zbiór urzędowy Nr. 145 z r. 1926).

12. Przez domy fabryczne i kopalniane (familijne) należy rozumieć domy, zawierające mieszkania tak dla pracowników niższych kategoryj ,jak dla urzędników fabryki czy kopalni (O. III z 1/8 1927 Rw 772/27). Wyrazy „domów fabrycznych i kopalnianych" trzeba ściśle tłumaczyć; nie można pod te pojęcie podciągać każdego mieszkania służbowego, które jakikolwiek przemysłowiec zapewnia swemu urzędnikowi (O. III z 9/8 1927 Rw. 1078/27).

13. Pracownikom fabrycznym i kopalnianym nie służy ochrona ich mieszkań służbowych, znajdujących się w domach innych niż familijnych (O. I z 29/3 1928 C. 2084/27 Zbiór urzędowy Nr. 68).

14. Mieszkanie służbowe w domu innym niż fabrycznym lub kopalnianym może być wypowiedziane w terminie ustawowym bez podania ważniej przyczyny wypowiedzenia (O. III z 25/11 1924 IV 11).

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

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

17. Pracownika, zajmującego mieszkanie służbowe w domu fabrycznym, nie można wyrugować z powodu zamierzonej redukcji personelu (O. I z 18/3 1926 C. 1183/25 G. S. Nr. 23/27. Zbiór urzędowy Nr. 107 z r. 1926).

18. W sporach o eksmisję z domów fabrycznych niezbędne jest stwierdzenie, czy stosownie do przepisów ustawy o przemyśle pracodawca był uprawnio-

ny do zwolnienia robotnika bez wypowiedzenia (O. I z 15/9 1926 C. 1147—1148/25 GS. 24/27).

19. Ugodowe zobowiązanie się pracownika do opróżnienia mieszkania służbowego w razie rozwiązania stosunku służbowego uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 21/9 1926 Rw. 1400/26 Gł. pr. 208/27).

20. Ustawa o ochronie lokatorów nie uchyla przepisu § 14 rozp. Rady min. z 13 sierpnia 1921 poz. 558 DURP. o mieszkaniach służbowych funkcjonarjuszów państwowych (O. III z 10/6 1923 Rw. 1120/25 PPA. 322/25).

21. W sporach Skarbu Państwa przeciw pracownikom państwowym o używanie mieszkania służbowego dopuszczalność rewizji zależy od wartości przedmiotu sporu (O. III z 19/1 1926 Rw. 30/26) [1]).

22. Do domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. e ustawy o ochronie lokatorów, stosuje się przepis art. 2 ust. 1 lit. d tejże ustawy; w szczególności mieszkania w nowych domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych), zbudowanych po terminach wskazanych w art. 2 ust. 1 lit. d, przepisom ustawy nie podlegają. (Opinja zgromadzenia ogólnego Sądu Najwyższego z 1/12 1928 Z. O. Nr. 2/28 VIII 539).

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

24. Wdowa po pracowniku nie korzysta z ochrony mieszkania służbowego swego męża w domu familijnym (O. I z 4/4 1928 C. 234/28 Zbiór urzędowy Nr. 74 z r. 1928).

25. Do umowy najmu, którą użytkowca mieszkania służbowego część tegoż oddał w najem, stosuje

[1]) O mieszkaniach służbowych funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zob. rozp. Prez. Rzpltej z 3 września 1926 poz. 504 DURP. w części III niniejszego wydania.

sie ustawa o ochr. lok. (O. III z 16/10 1929 Rw. 1614/29 i z 23/4 1929 984/29 Gł. pr. 70/30 VIII 567 RPE. z r. 1930).

26. Opróżnienie mieszkania służbowego może być dochodzone w postępowaniu unormowanem §§ 560 i nast. pc. (O. III z 18/2 1925 Rw. 2000/24 i z 18/3 1925 Rw. 156/25 RPE. z r. 1925).

27. W sporze o wypowiedzenie mieszkania służbowego sąd ma tylko badać, czy stosunek służbowy został rozwiązany, nie zaś czy rozwiązanie było prawidłowe (O. III z 23/11 1928 Rw. 2233/28 RPE z r. 1929).

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

29. Rewizja w sprawach o opuszczenie mieszkania służbowego jest dopuszczalna tylko w granicach wartości przedmiotu sporu, oznaczonych § 502 ust. 2 L. 1 i 2 pc. (O. III z 3/6 1925 Rw. 1044/25 RPE. z r. 1926 z 19/10 1926 Rw. 1466/26 Gł. pr. 403/26, z 27/10 1926 Rw. 1344/26 PS. 38/27 PPA. 53/27, z 3/11 1927 Rw. 1722/27 i z 9/3 1926 Rw. 359/26 PPA 24/27).

30. Jeżeli przedmiotem sporu jest opróżnienie mieszkania służbowego, nie mieszczącego się w domu fabrycznym ani kopalnianym, jeżeli więc po rozwiązaniu stosunku służbowego nie powstał między stronami stosunek jakoby najmu mieszkania (art. 2 L. 2), dopuszczalność rewizji należy ocenić według ustępu 2 § 502 pc., a nie według zdania końcowego ustępu 3 § 502 pc. (O. III z 4/10 1927 Rw. 865/27).

31. Mieszkania stanowiące uposażenie służbowe nie podlegają ustawie o ochr. lok. (art. 2 L. 1 e) w szczególności w takim wypadku nie zachodzi stosunek najmu (§ 1090 uc.), a więc do sporów odnośnych nie ma zastosowania końcowy ustęp § 502 pc. (w brzmieniu art. 2 L. 10 ustawy z 11 sierpnia 1923, poz. 705 DURP.), skoro nie chodzi o spór ze stosunku najmu, dopuszczalność rewizji zależy od wartości przed-

miotu sporu (O. III z 17/5 1927 Rw. 963/27, z 19/10 1927 Rw. 1678/27 i z 26/10 1927 Rw. 921/27).

32. W sporach o wypowiedzenie mieszkania służbowego rewizja jest bez względu na wartość przedmiotu dopuszczalna, jeżeli pracownik zarzuca, że zawarł z wypowiadającym co do spornego mieszkania umowę najmu (O. III z 30/ 1927 Rw. 39/27).

Uwaga. Przepisy i orzecznictwo sądowe w sprawach mieszkań służbowych: 1) funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych, 2) pracowników umysłowych, 3) robotników, 4) dozorców domowych i 5) pracowników rolnych, są podane w części III wydania niniejszego.

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

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

2. Lokatorzy, mieszkający stale w hotelach, nie korzystają z dobrodziejstwa ustawy co do wysokości komornego, chociażby płacili je nie dziennie, lecz np. miesięcznie (O. I z 26/8 1926 C. 1014/25 Zbiór urzędowy Nr. 115 z r. 1926).

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

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

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

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

4. Przepis ten ma na względzie tylko osoby, przybywające z poza letnisk i uzdrowisk na czas krótkiego zwykle pobytu dla odpoczynku lub kuracji. a nie kupców, biorących corocznie sklep na sezon w najem. (O. I z 11/8 1926 C. 1301/26 Zbiór urzędowy Nr. 105 z r. 1926).

5. Pod pojęcie pomieszczenie w rozumieniu art. 2 lit. **g,** należy podciągnąć nietylko mieszkania, ale i inne lokale, a więc i sklepy — gościem zaś jest nietylko kuracjusz, lecz także kupiec sezonowy. Przy ocenie charakteru sezonowości jest miarodajna tylko treść umowy najmu a nie faktyczne zamieszkanie (O. III z 8/10 1929 Rw. 1009/29 IX 9 Głos sądow. 1930, str. 272).

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

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

1. Kinoteatry, używane na cele rozrywkowe i zarobkowe, nie korzystają z ochrony, chociażby wyświetlania odbywały się na podstawie licencji udzielonej Towarzystwu szkoły ludowej (O. III z 10/11 1926 Rw. 2010/26).

2. Prowadzenie w lokalu szkoły tańca nie wyłącza uznania lokalu za salę tańca, jeżeli w lokalu odbywają się zabawy i wesela (O. I z 25/8 1926 C. 1008/25 Zbiór urzędowy Nr. 113 z r. 1926).

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

Pomieszczenia wynajęte na banki nie podlegają ograniczeniom co do wysokości komornego nawet wówczas, gdy umowę najmu zawarto przed wejściem w życie ustawy z 11 kwietnia 1924 poz. 406 DURP. (O. III z 31/8 1926 Rw. 1118/26).

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

(Punkt *j* został ustawą z dnia 27 marca 1926 poz. 185 DURP. uzupełniony w sposób następujący:

„Ochrona przedłuża się na czas do 1 stycznia 1927 r., o ile wspomniane przedsiębiorstwa fabryczne w ciągu roku 1925 były najmniej przez 6 miesięcy czynne, a przed wejściem w życie niniejszej ustawy umowa najmu nie została prawomocnie rozwiązana").

1. Opłaty komornego według art. 6 ust. 1 *f* można w związku z art. 2 ust. 1 *j* wymagać jedynie przy najmie budynków fabrycznych z urządzeniem pędni, nie zaś przy najmie wszelkich bez wyjątku budynków, chociażby przeznaczonych na fabryki, lecz niezaopatrzonych w takie urządzenia (O. I z 1/7 1926 C. 741/25 Zbiór urzędowy Nr. 96 z r. 1926).

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

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

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

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

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

Zob. poniżej art. 5 część 3.

1. Przedmiotem ochrony są tylko budynki i ich części; place ,jako przedmiot najmu, nie korzystają z tej ochrony.

Ogrody i place (wyjąwszy szczegółowo oznaczone wypadki), wynajęte jako przynależność mieszkania, a więc będące integralną częścią przedmiotu najmu, wyjęte są z pod ochrony ustawowej (O. III z 11/3 1925 Rw. 444/25 PPA. 125/25).

2. Place wynajęte jako samoistny przedmiot najmu nie podlegają ochronie lokatorów, chociażby najemca własnym kosztem za zgodą właściciela na wynajętym placu wystawił budynek (O. Plen. III z 12/11 1925 Rw 1942/25 V 110 Gł. pr. 74/26 i 61/28, I z 4/11 1926 C. 1722/25 Zbiór urzędowy Nr. 167 z r.1926).

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

Ustawa mówi o budynkach w najszerszem znaczeniu; zatem szopy (poddasza) są budynkami w rozumieniu art. 1 O. III z 1/9 1925 Rw. 1122/25 PPA. 325/25 Gł. prawa 212/26).

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

5. Do placów stanowiących część składową zabudowań fabrycznych przepisy ochronne mają zastosowanie (O. Plen. III z 12/11 1925 V 307 RPE. z r. 1926).

6. Place niezabudowane, wynajęte na cele przemysłowe lub na skład drzewa, nie podlegają ustawie o ochronie lokatorów (O. III z 22/6 1926 Rw. 1207/26 PPA. 378/26 i z 14/9 1926 Rw. 450/26).

7. Sady oddane lokatorowi do użytkowania są wyjęte z pod ochrony lokatorów (O. III z 21/1 1925 IV 270 RPE. z r. 1925).

8. Wzięta w najem w celu umieszczenia chorych kolonja, składająca się z lokali mieszkalnych oraz ogrodów i placów, ulega ochronie lokatorów, choćby obejmowała około 30 morgów ziemi (O. I z 25/5 1926 C. 523/25 Zbiór urzędowy Nr. 83 z r. 1926).

9. Ogród, wynajęty wraz z budynkiem szkolnym, przeznaczony dla wypoczynku dla młodzieży szkolnej, podlega ochronie lokatorów, choćby czynsz za ogród został osobno oznaczony (O. III z 8/5 1928 Rw. 979/28 PPA. 485/28).

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

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

12. Ogród wynajęty jako przynależność mieszkania nie podlega ochronie lokatorów także wówczas, gdy przedstawia samodzielną jednostkę gospodarczą i źródło racjonalnej dochodowości dla lokatora, chyba, że używanie mieszkania bez ogrodu byłoby niemożliwe. Również bez znaczenia jest jednolitość komornego, płaconego za mieszkanie i ogród, gdyż odpowiednie zmniejszenie komornego może w braku zgody stron

nastąpić przez urząd rozjemczy lub sąd (O. III z 21/6 1926 Rw. 1079/26 Zob. art. 5 p. 3).

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 co najmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem.

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

2. Termin rozwiązania umowy o używanie mieszkania, wprowadzony art. 2 ust. 2, wyłącza zastosowanie miejscowych terminów wypowiedzenia, przewidzianych w § 560 L. 2 pc. (O. III z 27/10 1925 Rw. 1821 do 1828/25 RPE. z r. 1926).

3. W sprawach o wypowiedzenie mieszkania służbowego wartość przedmiotu sporu jest miarodajna dla dopuszczalności rewizji (O. III z 27/4 1926 Rw. 424/26 PPA. 263/26 i z 9/3 1926 Rw. 359/26 PPA. 24/27).

4. Tak samo w sporach Skarbu Państwa przeciwko pracownikom państwowym o używanie mieszkania służbowego dopuszczalność rewizji zależy od wartości przedmiotu sporu (O. III z 19/1 1926 R. 30/26 PPA. 73/27).

5. Upływ w toku sporu czasokresu, przewidzianego w art. 2 cz. 2 dla wypowiedzenia mieszkań służbowych, nie usuwa spóźnienia wypowiedzenia ani spóźnienia skargi o zwrot mieszkania (O. III z 18/2 1926 Rw. 2339/25 VI 99 i III z 5/11 1929 Rw. 1011/29).

6. Oddania mieszkania służbowego po ustaniu stosunku służbowego można żądać w drodze wypowiedzenia sądowego (O. z 9/12 1926 Rw. 1874/26 PPA. 151/27), tak samo mieszkania służbowego dozorcy domu tak skargą, jak i wypowiedzeniem (O. III z 25/7 1927 Rw. 246/27 PPA. 370/27. Zob. OSP. VI 112).

7. Wypowiedzenie nie jest znane prawu obowiązującemu w b .zaborze rosyjskim; przez wypowiedzenie należy więc rozumieć w b. zaborze austrjackim tak wypowiedzenie jak i skargę o oddanie mieszkania. Stronie wynajmującej służy zatem wybór dochodzenia swego prawa (O. Plen. III z 18/2 1926 VI 99 P. S. 39/27).

8. Przez wypowiedzenie w rozumieniu art. 2 L. 2 należy w b. zaborze austrjackim rozumieć wypowiedzenie sądowe (O. III z 9/10 1929 Rw. 1846/29).

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

10. Wniesienie skargi o zwrot szkody na utracone mieszkanie wyraża w sposób dorozumiany zgodę na opróżnienie mieszkania. Zgoda taka stanowi ważny tytuł prawny dla skargi o oddanie mieszkania i uchyla wszelkie braki w wypowiedzeniu, w szczególności niedotrzymania trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia (O. III z 21/8 1929 Rw. 1532/29 PPA. 406/29).

11. Usunięcia lokatora z mieszkania służbowego można żądać jedynie z końcem kwartału kalendarzowego za poprzedniem co najmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem (O. III z 28/6 1927 Rw. 1241/27).

12. Przepis ustępu 2 art. 2 ustawy o ochr. lok. o trzymiesięcznem wypowiedzeniu, odnosi się do wszystkich wypadków w ustępie 1 lit. *e* tejże ustawy wymienionych (O. III z 23/4 1929 Rw. 628/29/1 RPE. z r. 1929 i 1930).

ROZDZIAŁ II.

Dopuszczalna podwyżka komornego.

Art. 3. 1. Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie ina-

czej jednak jak na piśmie i na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokojów włącznie.

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

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

3. Brak wyraźnej umowy o wysokość komornego nie uchyla stosunku najmu (O. III z 20/9 1928 Rw. 2194/28 PPA. 189/29).

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

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

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

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

8. Spór o opłaty za używanie lokalu w gmachu sądowym na kancelarję notarjalną jest sporem administracyjnym i nie podlega właściwości sądów (O. I z 22/10 1926 VI 310).

8. Pracownie rzemieślnicze nie podpadają pod przepis art. 3 (O. III z 14/6 1927 Rw. 779/27).

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

11. Umowa o wysokość komornego za lokal wzięty w najem przez stowarzyszenie kupców na cele statutowe wiąże strony, choćby lokal nie obejmował czterech pokojów (O. III z 25/2 1925 IV 205 PPA. 285/25).

12. Przepisy art. 24 ustawy z 17 grudnia 1921 r. (Dz. U. R. P. 1922 poz. 6) o podatku od lokali, zmienionego art. 7 ustawy z 2 sierpnia 1926 (Dz. U. R. P. poz. 550), według których podatek od lokali obowiązane są wymierzać i ściągać organy Związków Komunalnych miejskich bezpośrednio od lokatorów, którzy są obowiązani do zapłaty tego podatku, nie wyłączają możności uregulowania kwestji opłaty podatku lokatorskiego w sposób odmienny, drogą umowy (O. III z 27/2 1929 Rw. 1721/28 PPA. 371/29).

13. Jeżeli strony umową ustaliły wysokość czynszu na pewien okres, to po tym okresie co do ustalenia wysokości czynszu podstawowego w razie milczącego przedłużenia najmu obowiązują przepisy art. 5 — 8 ochrony lokatorów (O. III z 11/10 1927 Rw. 671/17 PPA. 344/28 Gł. pr. 430/29 i 27/30 oraz I z 10/6 1929 C. 20/53/28 Zbiór urzędowy Nr. 126 z r. 1929).

14. Umowa o komorne za najem lokalu sklepowego zawarta przed wejściem w moc ustawy z 11 kwietnia 1924 obowiązuje strony i po wejściu tej ustawy w moc (O. III z 9/11 1927 Rw. 1632/27 RPE. z r. 1928 PPA. 351/28).

15. Kontrakt, dotyczący wysokości czynszu, sporządzony na piśmie przed wejściem w życie ustawy

o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924 poz. 406 Dz. U., nie może skutkować po wejściu w życie tejże ustawy) art. 33 ustęp 2 powołanej ustawy) (O III z 18/12 1928 Rw. 2168/28 RPE. z r. 1929).

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

17. Czynsz najmu, ustalony na zasadzie dobrowolnego porozumienia się stron w umowie pisemnej odpowiadającej postanowieniu ustępu pierwszego art. 3 nie może być uznany za oczywiście nadmierny (O. III z 14/8 1928 Rw. 2153/27 VIII 193).

18. W razie zawarcia umowy pisemnej co do wysokości komornego sąd nie ma powodu badać, czy czynsz jest nadmierny (O. III z 28/6 1927 Rw. 998/27).

19. Postanowienie umowy najmu, według którego najemca dwupokojowego mieszkania ma sam ponieść koszt koniecznego remontu bez prawa regresu do wynajmującego, jest nieważne (O. III z 9/4 1929 Rw. 2701/28 VIII 548 RPE z r. 1930).

20. Wyższego niż w pisemnej umowie oznaczonego czynszu właściciel nie ma prawa się domagać, choćby strony o wyższy czynsz ustnie się umówiły (O. III z 16/1 1929 Rw. 2118/28 PPA. 88/29).

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

22. Zobowiązanie się do zawarcia na piśmie umowy o komorne wyższe, niż ustawą o ochronie lokatorów przewidziane, za lokal podlegający ochronie nie zastępuje zawarcia tej umowy na piśmie (O. III z 2/5 1928 Rw. 96/28 VII 304).

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

2. Jeżeli jednak umowa nie dojdzie do skutku lub nie będzie odnowiona, albo 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.

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

Jeżeli właściciel zezwolił lokatorowi na przerobienie jednego z pięciu pokojów na kuchnię, należy uważać mieszkanie za czteropokojowe (O. III z 18/10 1927 Rw. 1932/27).

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

---

[1]) Podstawowe komorne przewidziane w art. 5 służy także za podstawę obliczenia wysokości opłat za korzystanie z mieszkań otrzymywanych przez funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zawodowych od Skarbu Państwa w naturze (§ 3 rozporządzenia z 1 października 1924 poz. 349 DURP.)

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

1. Rozstrzygnięcie spraw o 1) ustalenie podstawowego komornego i dodatków, 2) zezwolenie lokatorowi na odstąpienie bezpłatne prawa najmu i 3) sprzeciw właściciela domu przeciw odstąpieniu urzędnikowi przez Skarb Państwa lokalu najętego w cudzym budynku, należy — jeżeli wyłania się jako pytania samoistne — do drogi postępowania niespornego; jeżeli zaś wyłonią się w toku sporu sądowego, jako pytania wstępne do postępowania spornego (O. Plen. z 28/5 1926 R. 113/26 VI 100 i Gł. pr. 61/28 zmieniające orzeczenie plenarne z 18/2 1926).

2. Samo przekroczenie wysokości czynszu, określonej w art. 5 i 6, nie wystarcza jeszcze do pojęcia lichwy; w szczególności „oczywista nadmierność" świadczenia jest pojęciem względnem, zależnem od warunków danego przypadku (O. III z 12/10 1927 Rw. 1492/27 PPA. 60/28).

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

4. Wysokość komornego nie może „przekraczać" norm, wskazanych w art. 6 z wyjątkiem przypadku, przewidzianego w ustępie 1 art. 3; — nie znaczy więc to, aby umowne komorne nie mogło być niższe od wskazanego w art. 6, w tym bowiem przypadku umowa podlega ogólnym przepisom art. 1134 i 1740 Kod. cyw. nap. (O. I z 30/12 1927 C. 1116/27 RPE. z r. 1928 Zbiór urzędowy Nr. 193 z r. 1927).

5. Ustalenie komornego podstawowego drogą umowy stron nie przeszkadza żądaniu przez którąkolwiek ze stron ustalenia tegoż komornego w drodze sądowego postępowania niespornego (O. III z 25/10 1927 R. 648/27 PPA. 68/28).

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

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

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

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

1. W myśl przepisów ustawy o ochronie lokatorów Skarb Państwa płaci komorne według ilości pomieszczeń, o ile wymiar komornego nie podpada pod inną

szczególną stawkę art. 6 (O. Plen. III z 12/11 1925 V 114 i 157 PPA. 44/26 i RPE z r. 1926).

2. Jeżeli lokal nie został wynajęty na mieszkanie dla osób fizycznych, lecz na rzecz stowarzyszenia, którego celem, statutem określonym, są sprawy handlowe i przemysłowe, lokal jest przemysłowym, a nie mieszkaniem (O. III z 25/2 1925 IV 85 PPA. 285/25).

c) dla mieszkań, złożonych z czterech do sześciu pokojów, dla pomieszczeń, zajętych przez zakłady naukowe i wychowawcze, zarejestrowane przez państwowe władze oświatowe, oraz lokale spółdzielni robotniczych oraz robotniczych związków zawodowych, a nie podpadających pod postanowienia litery a) lub b) i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VII kategorji — 15% przypadającego na ten cel podstawowego komornego;

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

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

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

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

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

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

2. Pomieszczenia, zajęte na redakcje i administracje czasopism i na wykonywanie wolnych zowodów, 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.

(Art. 1 ustawy z 27 marca 1926 poz. 185 DURP., zmieniającej ustawę o ochronie lokatorów, stanowi;

„Przewidziany w art. 6 ustęp 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) wzrost stawki procentowej, wymienionej w art. 6 ust. 1 lit. *a)* tejże ustawy, zawiesza się na czas od dnia 1 kwietnia do dnia 31 grudnia 1926 r. i rozpoczyna się ponownie od dnia 1 stycznia 1927 r.".

Rozp. Prez. Rzpltej z 29 grudnia 1926 poz. 757 DURP. przedłużyło zawieszenie wzrostu tej stawki na czas do 30 czerwca 1927, rozp. zaś z 27 czerwca 1927 poz. 505 DURP. do 31 grudnia 1927, a rozp. z 19 grudnia 1927 poz. 970 DURP. do 30 czerwca 1928).

4. Suma komornego, obliczona w powyższy sposób w rublach, markach niemieckich lub koronach austrjacko-węgierskich, będzie przeliczona na złote, równe złotemu frankowi, według następującego klucza: 100 rubli = 266 złotym, 100 marek niemieckich = 123 złotym, 100 koron austrjacko-węgierskich = 105 złotym. [1]).

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

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

[1]) Suma ta jest miarodajna także dla obliczenia podatku od lokalów (Art. 4 ustawy o podatku od lokali z 2 sierpnia 1926 r. poz. 550 DURP.)

5. Aż do wprowadzenia złotego jako wyłącznego środka płatniczego komorne, oznaczone w złotych, może być płacone w markach polskich według kursu franka złotego, ustalonego i ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Ministra Skarbu na zasadzie art. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1923 r. o zastosowaniu stałej jednostki do obliczenia danin, niektórych innych dochodów publicznych oraz kredytów, udzielanych przez instytucje państwowe i samorządowe (Dz. U. R. P. Nr. 127 poz. 1044), a obowiązującego w dniu zapłaty komornego.

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

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

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

3. Jeżeli najemca skorzystał z przepisu art. 6/6 ust. o ochr. lok., przychodzi do skutku nowa umowa co do terminów płatności komornego; w razie niedotrzymania tych terminów miesięcznych mają zastosowanie przepisy § 1118 uc. i art. 11/2 lit. *a* ust. o ochr. lok. (O. III z 27/4 1927 VI 437, zgodne z OSP. IV 205).

7. Zapłata komornego może nastąpić za pośrednictwem poczty.

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

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

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

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

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

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

3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania do opłat za wodę i za kanały w domach znajdujących się w miastach albo w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, względnie w częściach miast lub wspomnianych uzdrowisk, które gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w dniu wejścia w życie ustawy nie posiadały, skoro domy takie zostały połączone z wodociągiem gminnym, albo z kanałami gminnemi.[1]).

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

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

---

[1]) Ustęp 3 został dodany rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 marca 1928 (DURP. Nr. 31 poz. 297), która weszła w moc dnia 17 marca 1928.

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

1. Umowa o ogrzewanie lokalu z urządzeń centralnych jest umową samoistną, niezależną od umowy najmu (O. S. N. w Wiedniu z 6/6 1916 Zb. urz. 1775).

2. *a.* Z natury umowy najmu mieszkania, zwłaszcza w mieście, gdzie elektryczne oświetlenie mieszkań jest normalne i powszechnie stosowane, wynika, że zaprowadzenie takiego oświetlenia przez lokatora wchodzi w zakres używania mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, chyba, że umowa najmu zawiera zakaz w tym względzie, albo przeprowadzenie instalacji sprzeciwia się umowie najmu z powodu szczególnych okoliczności.

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

3. Lokator nie jest obowiązany przyczyniać się do kosztów remontu kotłów centralnego ogrzewania (O I z 6/12 1928 C. 43/28 Zbiór urzędowy Nr. 198 z r. 1928 i z 15/1 1929 C. 1857/28 Zbiór urzędowy Nr. 15 z r. 1929), natomiast obowiązany jest przyczyniać się do kosztów opału i czyszczenia urządzenia (O. I z 15/1 1929 C. 1857/28 Zbiór urzędowy Nr. 15 z r. 1929).

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

które wynajmujący na żądanie lokatora niezwłocznie winien przedłożyć.

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

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

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

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

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

1. W wypadku dostarczenia sublokatorowi urządzenia domowego lokator główny narażony jest na straty

wskutek stopniowego zużycia urządzenia domowego, sprzętów i mebli, niekiedy bardzo wartościowych; wobec tego stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem, aczkolwiek stanowią sprawdzian dla określenia nadmierności komornego za podnajem, to jednak nie wyłączny, zwłaszcza, jeżeli się zważy, iż wysokość komornego w czasach zdeprecjonowania i niestałości waluty nie odpowiada normalnej wysokości, a przeto w każdym poszczególnym wypadku należy ustalić, czy komorne pobierane od sublokatora, z uwagi na ilość sprzętów domowych, ich stan i wartość, istotnie jest nadmierne, iż może być ustalone za ważną przyczynę eksmisji lokatora (O. I z 17/5 1926 C. 346/25. Zbiór urzędowy Nr. 76 z r. 1926).

2. Stawki procentowe wynagrodzenia za podnajem, ustanowione w art. 9 ustawy o ochronie lokatorów, są bezwzględnie wiążące tylko w stosunku między lokatorem a sublokatorem; — natomiast ,o ile chodzi o przyczynę wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. *d*, mają one znaczenie wytycznej. Tylko znaczne ich przekroczenie, mające cechy wyzysku i zapewniające głównemu najemcy niestosunkową korzyść, uzasadniają przyczynę wypowiedzenia według art. 11 lit. d ustawy o ochronie lokatorów (O. III z 9/4 1929 Rw. 2787/28 O. III z 8/5 1929 Rw. 1067/29 Gł. pr. 439/29 RPE. z r. 1930 O. III z 30/4 1929 Rw. 1004/29 PPA. 43/30 i O. I z 1/3 1928 C. 1191/27. Zbiór urzędowy Nr. 45 z r. 1928).

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

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

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

Art. 10. 1. Zabronione i nieważne są umowy, w których najmujący za to, iż jego poprzednik opuści przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka lub uiszcza, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się uiścić wynagrodzenie, przekraczające miarę w takim obrocie przyjętą. To samo stosuje się do umów, w których wynajmujący lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłemi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia domowego lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

1. Zobowiązanie się właściciela domu do zapłaty odstępnego za wyprowadzenie się lokatora z jego do-

mu nie jest zagrożone nieważnością (O. I z 20/1 1929 C. 1399/28 Zbiór urzędowy Nr. 59 z r. 1929).

2. Przepisy o nieważności umowy nie mają zastosowania do umowy o pośrednictwo w zakupie domu, choćby chodziło także o nabycie mieszkania w tymże domu (O. III z 9/10 1929 Rw. 2464/28 PPA. 25/30).

3. Umowa, mocą której najemca wzamian za pewne świadczenia odstępuje część najętego lokalu właścicielowi domu do jego swobodnej dyspozycji, nie jest nieważna ani w myśl art. 9 p. 2 ust. o ochr. lok. z r. 1920, ani też w myśl art. 10 p. 1 zdanie drugie ustawy o ochr. lok. z r. 1924 (O. III z 28/4 1926 Rw. 1738/25 PPA. 377/26 i Gł. pr. 339/26).

4. Przepis ten ma na celu zabezpieczenie biorącego w najem od wyzysku i stanowi jedynie o nieważności tej części umowy cesji lokalów, względnie łącznych z nią umów oddzielnych, które zawierają niekorzystne dla biorącego w najem zobowiązania wyszczególnione w tym przepisie, lecz wcale nie powoduje nieważności całej umowy odstąpienia lokalu; przeciwnie z zestawienia z ust. *e* art. 11 wynika, iż umowa odstąpienia lokalu jest w zasadzie ważna i wymaga tylko zgody wynajmującego, a w razie jej braku zezwolenia urzędu rozjemczego, a nieuzyskanie zgody wypuszczającego w najem daje jedynie ostatniemu prawo do wystąpienia o eksmisję (O. I. z 19/8 1926 C. 1505/25. Zbiór urzędowy Nr. 110 z r. 1926).

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

3. Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy.

1. Zapłata nadmiernego czynszu nie uprawnia do żądania przedłużenia najmu lub do skompensowania nadwyżki zapłaconej ponad czynsz normalny z czynszem w przyszłości zapadającym (O. III z 5/5 1927 Rw. 683/27 PPA. 299/27, z 23/8 1927 Rw. 1257 VII 12, z 1/2 198 Rw. 2042/26 i z 9/11 1927 Rw. 1632/27).

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

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

4. W wypadku art. 10 L. 3 ust. ochr. lok. (art. 9 L. 3 ust. o ochr. lok. z r. 1920) przedawniają w tych samych terminach, co powództwo ,także odpowiednie ekscepcje w znaczeniu prawno-materjalnem (O. III z 9/11 1927 Rw. 1632/27. PPA. 351/28 RPE. z r. 1928).

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

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

7. Lokator nie może żądać zwrotu części czynszu za lokal przemysłowy, zapłaconego zgodnie z umową najmu zawartą na piśmie (O. III z 5 czerwca 1929. Rw. 849/29. IX. 123, RPE. z r. 1930).

8. Zobowiązanie nieważne z innych przyczyn, aniżeli z powodu braku formalności, a zatem i z przyczyn §879 uc., nie podpadają pod przepis § 1432 uc., (O. III z 29/1 1929 Rw. 649/28. PPA. 379/29).

9. Powództwo o zwrot nadpłaconego komornego wytoczone po upływie sześciomiesięcznego terminu,

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

10. Lokator nie jest uprawniony do żądania od właściciela domu kwot, które mu tytułem umówionego czynszu najmu zapłacił ponad stawki ustawowe (O. III z 29/10 1929. Rw. 1081/29 IX 124 i III z 28/3 1928 Rw. 11/28 PPA. 346/8).

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

12. Spór o zwrot odstępnego za mieszkanie jest sporem z umowy najmu i należy jako taki w b. zaborze austryjackim do właściwości sądu powiatowego bez względu na wysokość świadczenia (O. III z 30/5 1928 R. 420/28 VII 370).

13. Jeżeli najemca płaci za mieszkanie odstępne a nadto płaci za urządzenie pozostawione w mieszkaniu, to choć wynagrodzenie łącznie oznaczono — umowa o nabycie urządzenia jest odrębną niezależną od umówionego odstępnego i odrębnie rozpatrywana być ma (O. III z 13/9 1927 Rw. 2402/26 PPA. 62/28). 55/29 i z 9/10 1929 Rw. 1670/29).

14. Najmobierca, który płacił komorne wyższe, niż ustawowe, z wiedzą że jest wyższe, nie może żądać zwrotu ani potrąceń nadpłaty z komornem później należnem. Przepis art. 10/2 nie odnosi się do nadpłaty komornego (O. III z 4/9 1928 Rw. 1648/28 PPA. 55/29 i z 9/10 1929 Rw. 1670/29).

ROZDZIAŁ III.

Ograniczenia prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu. Przedłużenie umów najmu o oznaczonnym czasie trwania.

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

1. Wyliczenie przyczyn wypowiedzenia w ustawie o ochr. lokt. jest tylko przykładowe (O. III z 28/4 1925 Rw. 615/25 PPA. 244/25).

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

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

4. Nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia fakt, że poprzedni lokator żąda drogą egzekucji oddania tego mieszkania (O. III z 24/2 1926 Rw. 53/25 PPA. 156/26).

5. Zaleganie z dwoma ratami podatku hotelowego nie stanowi przyczyny wypowiedzenia z art. 11 p. 2 a, atoli może podpaść pod przyczynę wypowiedzenia z art. 11 p. 1, jeśli lokator nie chce właścicielowi zwrócić tego podatku, za lokatora przez właściciela

zapłaconego (O. III z 2/12 1925 Rw. 2080/25 PPA. 157/26).

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

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

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

9. Właściciel domu nie może żądać eksmisji lokatora z jednoczesną intromisją do zaofiarowanego zastępczego lokalu, zobowiązując się poddać działaniu ustawy o ochronie lokatorów proponowany lokal, który z mocy samej ustawy nie korzysta z ochrony. Byłoby to bowiem zobowiązanie osobiste, nie obowiązujące trzeciego i w razie przejścia własności domu do innej osoby, lokator ne mógłby skutecznie zasłaniać się zobowiązaniem poprzedniego właściciela; żądanie zatem powyższe sprzeciwiałoby się zasadniczemu celowi rzeczonej ustawy zagwarantowania lokatorom dachu nad głową (O. I z 7/9 1927 C 1133/26 P.S. 141/28).

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

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

12. Art. 11 wylicza ważne przyczyny wypowiedzenia tylko przykładowo („między innemi"). W szczególności taką przyczyną wypowiedzenia może być potrzeba lokalu dla siebie lub kogoś z najbliższej rodziny — zależnie od okoliczności danego przypadku i potrzeby lokalu po stronie najemcy (O. II z 21/6 1927 Rw. 360/27).

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

14. Ustawa z 11 kwietnia 1924 poz. 406 DURP. nie wyłącza bezwzględnie uznania naglącej i koniecznej potrzeby właściciela za ważną przyczynę wypowiedzenia. W razie kolizji interesów właściciela i lokatora należy rozważyć, po czyjej stronie jest przewaga interesu (O. Plen. III z 19/2 1925 IV 210 RPE. z r. 1925).

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

16. Okoliczność, że mieszkanie właściciela domu jest niehygieniczne i że właściciel potrzebuje dla swego zdrowia mieszkania zajmowanego przez lokatora, stanowić może ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 3/4 1928 Rw. 656/28 PPA. 488/28 i III z 2/10 1929 Rw. 1200/29).

17. Choroba sercowa właściciela domu, zajmującego w swym domu mieszkanie na trzeciem piętrze,

nie stanowi podstawy do wypowiedzenia lokatora zajmującego mieszkanie w tymże domu na drugiem piętrze (O. III z 20/4 1928, Rw. 703/28).

18. Potrzeba mieszkania dla córki, mającej wyjść zamąż, może być ze względu na wchodzący w grę interes społeczny w ułatwianiu zawierania małżeństw ważną przyczyną wypowiedzenia, atoli tylko pod warunkiem dostarczenia innego odpowiedniego mieszkania (według analogji z art. 11 lit. g i i). (O. III z 18/5 1927 Rw. 932/27).

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Przepisów o ochronie lokatorów nie można pojmować w ten sposób, że należy chronić lokatora bez względu na jego istotną potrzebę. Jeżeli lokator ma mieszkanie i warsztat pracy dla siebie w inny sposób dostatecznie zbezpieczony, a lokal wypowiedziany nie jest mu niezbędnie potrzebny, natomiast właściciel tego lokalu istotnie go potrzebuje, rozwiązanie umowy najmu znajduje swe uzasadnienie w przepisie art. 11 L. 1. który ocenę, czy zachodzi ważna przyczyna wypowiedzenia, pozostawia sądowi (O. III z 12/7 1927 Rw. 1002/27).

28. Brak potrzeby ochrony lokatora w używaniu mieszkania jest sam przez się przyczyną wypowie-

dzenia (O. III z 17/5 1927 Rw. 447/27 i z 4/10 1927 Rw. 1259/27 tudzież I z 15/1 1926 C. 580/25 VI 90).

29. Domownik pozostawiony przez lokatora w mieszkaniu przezeń opuszczonem, nie korzysta z ochrony lokatorów (O. III z 25/5 1927 Rw. 931/272 RPE. z r. 1928 PPA. 68/28 Gł. pr. 86/28).

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

31. Uszkodzenie przez lokatora części muru domu w ten sposób, że na pewnej części musi być wystawiony nowy mur, jest znacznem uszkodzeniem przedmiotu najmu, chociażby koszt naprawy nie przenosił kwoty jednorocznego czynszu (O. z 7/8 1928 Rw. 1865/27 RPE z r. 1929 PPA. 56/29).

32. Ważna przyczyna wypowiedzenia zachodzi nietylko wtedy, kiedy znaczne uszkodzenie przedmiotu najmu już nastąpiło, lecz również wtedy, kiedy lokator używa przedmiotu najmu w ten sposób, że grozi niebezpieczeństwo znacznego uszkodzenia domu w czasie najbliższym (pięciokrotny zalew, grożący runięciem stropu) (O. III z 28/9 1926 Rw. 1798/26 PS. 39/27 PPA. 47/27).

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

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

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

36. Ważną przyczyną wypowiedzenia może być przeistoczenie przez pozwanego wbrew umowie w najętym lokalu przedsiębiorstwa krawiectwa na skład sukna i narażenie wskutek konkurencji na niebezpieczeństwo sąsiedniego handlu drugiego lokatora, jako też przedsiębiorstwa handlowego samego powoda w tym samym domu się znajdującego (O. III z 4/11 1925 Rw. 1700/25 PPA. 40/26).

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

38. Przekroczenie zastrzeżonego w umowie najmu zakazu podnajmowania jest ważną przyczyną wypowiedzenia w myśl przepisów o ochronie lokatorów, jeżeli narusza uprawniony interes wynajmującego, a czy tak jest, ulega ocenie sędziego (O. Plen. III z 30/10 1926 VI 162 Gł. pr. 262/27; przeciwnie stanowisko izby pierwszej sądu najw. z 24/11 1922 III 74).

39. Przekroczenie zakazu podnajmu może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia; o tyle, o ile nie jest ona oparta o nadmierność komornego (art. 11 L. 2 *d)* i o ile podnajem nie obejmuje całego mieszkania (art. 11 L. 2 *e)*, podpada ona pod przepis art. 11 L. 1 (O. III z 5/7 1927 Rw. 1122/27).

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

2. Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

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

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

2. Dla ważnej przyczyny wypowiedzenia nie wystarcza samo zaleganie z dwiema ratami komornego. Lokator musi zalegać z dwiema ratami po upomnieniu i nie zapłacić ich w najbliższym terminie płatności, następującym po upomnieniu (O. III z 21/6 1927 Rw. 1249/27, z 5/7 1927 Rw. 1122/27 i z 3/11 1927 Rw. 1469/27).

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

4. Ustawa o ochronie lokatorów nie stanowi, w jakiej formie upomnienie się o komorne ma być dokonywane, dlatego nie ma podstawy do twierdzenia by listy adresowane do dłużnika i doręczone mu, nie stanowiły odpowiedniej formy upomnienia się (O. I z 18/9 1929 C 484/29); ustawa przewiduje jedynie zwrócenie się wynajmującego do lokatora wogóle o zapłatę komornego zaległego w miejscu zamieszkania tegoż lokatora, lecz bynajmniej nie uzależnia ważności upomnienia się o komorne od wyraźnego wskazania przez wynajmującego sumy należnej (O. I z 18/10 1929 C 1998/29 Głos sądow. 1930 str. 128) ani od jednoczesnego przedstawienia kwitu stwierdzającego uiszczenie komornego (O. I z 28/2 1929 C 1709/28 VIII 443 Głos sądow. 1929 str. 329).

5. Skuteczność upomnienia o zaległy czynsz nie zależy od zachowania pewnej oznaczonej formy; wystarcza, jeżeli oświadczenie właściciela nie pozostawia żadnej uzasadnionej wątpliwości, że domaga się zapłaty całej dłużnej sumy i nie godzi się na dalszą zwłokę (O. III z 8/8 1928 Rw. 1711/28 VIII 130 RPE. z r. 1929).

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

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

8. Przesyłanie lokatorowi przez właściciela domu w terminach płatności czynszu wykazu należnego komornego jest upomnieniem o zapłatę czynszu według zasad prawa cywilnego oraz według przepisu art. 11. L. 2 *a* (O. III z 31/10 1927 Rw. 399/27).

8 a. Upomnienie się wypuszczającego w najem o komorne w sumie wyższej, niż zdaniem lokatora należnej, nie skutkuje nieważności upomnienia w stosunku do sumy należnej (O. I z 26/2 1930 C 1608/29).

9. Ważna przyczyna wypowiedzenia i warunki wy-

powiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. a zachodzą także wtedy, gdy najmujący raz upomniał lokatora o zapłatę zaległości czynszowych, a lokator uiściwszy częściową zapłatę, zalegał w chwili wypowiedzenia znowu z dwoma ratami (O. III z 24/1 1928 Rw. 1997/27 PPA. 349/28).

10. Jeżeli lokator wskutek upomnienia właściciela chce uiścić dwie zaległe raty czynszowe przed nadejściem terminu płatności trzeciej raty, zwłoka ta nie daje podstawy do wypowiedzenia (O. III z 5/7 1927 Rw. 1122/27 PPA. 371/27).

11. Nieuiszczenie komornego jest ważną przyczyną rozwiązania najmu tylko wtenczas, gdy wypuszczający w najem upominał się bezskutecznie o zapłatę przed wytoczeniem powództwa. Określenie zaś przez Urząd Rozjemczy wysokości komornego nie powoduje zbędności późniejszego upomnienia się o komorne (O. I z 4/3 1926 C. 1667/25).

12. Ustawa o ochronie lokatorów nie zwolniła najmodawcy od obowiązku zgłoszenia się do najmującego po komorne zgodnie z art. 1247 K. C., przeciwnie p. *a* ust. 2 art. 11 przewiduje upomnienie o zapłatę w miejscu zamieszkania lokatora; zgłoszenie się imieniem najmodawcy po komorne stróża domu lub innej osoby, bez właściwego kwitu po odbiór komornego, nie czyni zadość wymaganiom art. 1247 K. C. (O. I z 15/4 1926 C. 1506/25 G. S. 24/27).

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

14. Jeśli lokator wydalił się na dłuższy czas z mieszkania do innej miejscowości, nie zawiadamiając właściciela o swym nowym adresie, właściciel nie ma obowiązku szukać lokatora w nowem miejscu pobytu celem upominania go o czynsz. (O. z 23/10 1928 Rw. 2222/28 PPA. 59/29 RPE. z r. 1929).

15. Dla skuteczności upomnienia lokatora o zapłatę zaległego czynszu wystarcza doręczenie upomnienia do rąk żony lokatora (O. III z 3/10 1928 Rw. 1753/28 PPA. 62/29).

16. Nie zachodzi ważna przyczyna wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. a, jeżeli najemca upomniany o zapłatę zaległego komornego uiści zaległość w najbliższym terminie płatności komornego, następującym po upomnieniu (O. III z 28/11 1928 Rw. 2176/28 Gł. pr. 99/29).

17. Jeżeli w wypowiedzeniu sądowem wypowiadający najem nie podał, że lokatora o czynsz upomniał, to brak jest ważnej przyczyny wypowiedzenia. Uzupełnienie tego braku na rozprawie nie jest dopuszczalne (O. III z 10/12 1927 Rw. 2419/27 PPA. 343/28). Od tej wykładni Sąd Najwyższy następnie odstąpił.

18. Wypowiedzenie umowy najmu należy uchylić, jeżeli właściciel domu nie wykazał, że upomniał lokatora o zapłatę zaległego czynszu (O. III z 2/10 1929 Rw. 1493/29).

19. Istnienia upomnienia o zapłatę czynszu nie należy badać, jeżeli lokator nie zarzucił, iż upomnienia nie było (O. III z 20/4 1929 Rw. 276/29 VIII 455, Gł. Pr. 442/29).

20. Zaległość z zapłatą czynszu nie powoduje ważnej przyczyny wypowiedzenia, jeżeli wywołane zostało sądowem zajęciem roszczenia o czynsz, choćby nieuzasadnionym (O. III z 21/2 1928 Rw. 2635/27. RPE. z r. 1928).

21. Lokator może z czynszu potrącić wydatki poniesione na naprawę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (O. I z 8/1 1929 C. 1438/28 Zbiór urzędowy Nr. 10 z r. 1929).

22. Należność za komorne i za dokonane przez lokatora naprawy niekomornicze ulegają potrąceniu. Jeżeli ustalone zostało, że należność za zaległe komorne, z tytułu której właściciel wystąpił o eksmisję, została umorzona skutkiem potrącenia z wza-

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

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

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

25. Roszczenie wzajemne nie umarza wierzytelności z chwilą swego powstania lecz dopiero z chwilą przeciwstawienia (O. III z 8/10 1929 Rw. 1293/29 IX 8 i III z 27/11 1928 Rw. 2575/28 PPA. 61/29).

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

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

28. Komorne może polegać na perjodycznem wykonywaniu pewnej robocizny; „cena“ bowiem nie oznacza koniecznie pewnej ilości pieniędzy (§ 304 uc.) a § 1092 (zdanie drugie) u. c. zezwala wyjątkowo przy najmie na ustanowienie także innej dopłaty, jak pieniężnej. Nieuiszczenie dwóch następujących po sobie rat tej dopłaty nie pieniężnej mimo upomnienia uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 6/9 1927 Rw. 1562/27).

29. Przez komorne rozumie się także wynagrodzenie za dostarczenie urządzenia. Niezapłacenie części raty komornego za urządzenie może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 5/1 1926 Rw. 2482/25 PPA. 150/26 VIII 293).

30. Jeżeli strony umówiły się, iż jako przyczyna wypowiedzenia wystarczy zaleganie z jedną tylko ratą komornego, umowa taka jest ważna (O. III z 22/11 1927 Rw. 2255/27).

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

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

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

34. Można żądać rozwiązania kontraktu najmu z powodu zalegania z wypłatą czynszu, choć wysokość podstawowa czynszu jest sporna (O. III z 25/1 1927 Rw. 2565/26 PPA. 127/26).

35. Sąd winien w toku rozprawy nad zarzutami przeciw wypowiedzeniu wniesionemi z powodu niepłacenia komornego ustalić na wniosek jednej ze stron wysokość spornego komornego i należy w razie oświadczenia pozwanego, że na żądaną podwyżkę komornego się godzi i zaległość w ciągu dni siedmiu od zawiadomenia go o uchwale sądowej w przedmocie podwyżki komornego w całości uiści, wypowiedzenie uchylić w myśl art. 11 cz. 3, w przeciwnym zaś razie utrzymać je w mocy (O. III z 1/8 1927 VI 438 Gł. pr. 38/28).

36. Wysokość komornego określa wyłącznie ustawa o ochr. lokat., zawierająca odrębne przepisy obliczenia komornego na podstawie cen najmu z czerwca

1914. Niepłacenie ustawowego komornego za czas w ustawie oznaczony może stanowić ważną przyczynę rozwiązania najmu (O. I z 18/8 1926 C. 943/25).

37. Zaniechanie zapłaty przez Skarb Państwa we właściwym czasie dwóch rat komornego za lokal urzędowy stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 13/5 1925 RPE. z r. 1925, PPA. 179/27).

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

39. Wyasygnowanie czynszu najmu przez właściwą władzę na czas musi być uważane za dopełnienie czynności płatniczej i uchyla pojęcie zwłoki w zapłacie czynszu. Wyasygnowanie czynszu jest jednak dopełnione dopiero wówczas, gdy wierzyciel otrzyma do rąk asygnatę i może ją w zwykłych warunkach w kasie zrealizować (O. III z 14/9 1926 Rw. 1504/26 Gł. pr. 204/27).

40. Ważna przyczyna wypowiedzenia zachodzi również wtedy, kiedy lokator zalega z zapłatą czynszu w wysokości dwóch rat, chociażby ta zaległość urosła wskutek niedopłacenia kilku rat czynszowych (O. III z 26/10 1926 Rw. 1949/26 PPA. 51/27 Gł. pr. 101/27).

41. Lokator nie może się zasłaniać niemożnością zapłaty komornego z powodu nieobecności administratora domu, lecz winien uiścić zapłatę w takim wypadku samemu właścicielowi domu (§ 905 ust. 2 uc.) (O. III z 21/6 1927 Rw. 1261/27).

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

43. Użyte w art. 11/2 lit. a. ustawy o ochronie lokatorów słowa: „Conajmniej dwóch następujących

po sobie rat komornego“ mają to samo znaczenie jak ich pierwowzór — końcowy przepis § 1118 u. c. Zaległość nie musi wynosić dwie pełne raty, wystarczy, gdy w czasie płatności następnej raty poprzednia nie jest jeszcze całkowicie zapłacona, gdy więc zaległość wynosi tylko więcej aniżeli jedną ratę. (O. III z 18/1 1927 Rw. 1772/26, Gł. pr. 258/27 VIII 332, III z 28/3 1928 Rw. 11/28 PPA. 346/28, III z 19/2 1929 Rw. 393/29 Gł. pr. 237/29, III z 5/1 1926 Rw. 2482/25, III z 13/5 1925 Rw. 836/25, III z 21/10 1927 Rw. 926/27, III z 25/10 1927 Rw. 1385/27 i 1405/27 III z 28/10 1927 Rw. 1390/27).

44. Wyrugowanie lokatora z powodu niezapłacenia komornego nie jest uwarunkowane nieuiszczeniem pełnych dwóch rat komornego. Wypuszczający w najem może przeto zasadnie i skutecznie żądać rozwiązania umowy i wyrugowania lokatora, gdy ten, nie uiściwszy w całości lub w części jednej raty komornego, po nadejściu następnego terminu płatności nie zapłacił ani zaległości z okresu poprzedniego ani nowej raty (O. I z 13/10 1926 C. 250/26 VI 471 Zbiór urzędowy Nr. 150 z r. 1926).

45. Pomimo, że wyrok utrzymujący wypowiedzenie w mocy z powodu zalegania z dwoma ratami czynszowemi utracił moc egzekucyjną w myśl § 575 p. c. — zaległości ustalone w poprzednim wyroku mogą dać podstawę do oparcia na nich nowego wypowiedzenia (O. III z 24/1 1928 Rw. 1783/27 PPA. 348/28).

46. Przepisy o ochronie lokatorów nie wymagają, by zaległości w opłacaniu komornego bezpośrednio poprzedzały wypowiedzenie (O. III z 2/10 1929 Rw. 1171/29).

47. Złożenie czynszu do depozytu sądowego nie stanowi zapłaty czynszu, jeżeli nie było warunków § 1425 kod. cyw. Ofiarowanie zapłaty czynszu po terminie płatności nie jest również równoznaczne

z zapłatą należytą (O. III z 20/9 1927 Rw. 1631/27 PPA. 65/28).

48. Zwłokę w zapłacie komornego — jako przyczynę wypowiedzenia — usuwa skład sądowy komornego zaległego, nieprzyjętego przez właściciela a dokonany przez lokatora przed wypowiedzeniem mu mieszkania (O. III z 21/8 1928 Rw. 489/28 RPE. z r. 1929, PPA. 57/29).

49. W przypadkach przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. a — f właściciel żądać może rozwiązania umowy najmu także przed upływem czasu, na który umowa została zawarta (O. III z 24/7 1928 Rw. 585/28 PPA. 487/28, Gł. pr. 338/29).

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

51. W razie wniesienia wypowiedzenia sądowego termin obowiązujący dla wypowiedzenia najmu musi być zachowany nawet przy istnieniu warunków do wypowiedzenia w myśl art. 11 ust. o ochr. lok. (O. III z 14/9 1926 Rw. 1449/26 Gł. pr. 207/27).

52. Żądanie przez właściciela podwyżki czynszu, przekraczającej normy ustawy o ochronie lokatorów, usprawiedliwia zwłokę lokatora w zapłacie czynszu (O. I z 25/2 1926 C. 2196/24 Zbiór urzędowy Nr. 31 z r. 1926).

53. Zaleganie z zapłatą komornego nie uzasadnia rozwiązania umowy, jeżeli właściciel żąda uiszczenia komornego w wysokości prawie dwukrotnie przewyższającej istotnie przypadającą należność a wysokość komornego rzeczywiście przypadającego wyjaśniona zostaje dopiero na przewodzie drugiej instancji (O. I z 7/9 1927 C. 1800/26 Zbiór urzędowy Nr. 100 z r. 1927).

54. Jeżeli właściciel przez odjęcie lokatorowi ogrzewania centralnego i oświetlenia uniemożliwił mu używanie części mieszkania, to za czas, przez który te ograniczenia trwały, lokator obowiązany jest do płacenia czynszu tylko w tej wysokości, w jakiej go oznaczy urząd najmu, uwzględniając te ograniczenia (O. III z 17/1 1928 Rw. 1720/27 PPA. 141/28).

55. Wypuszczający w najem nie może odmówić przyjęcia komornego od sublokatora, płacącego za lokatora głównego (art. 1236 Kod. Cyw. Nap.); jeżeli jednak poczytuje za niepożądane dla siebie wydanie kwitu na imię sublokatora, to może zastrzec w kwicie, iż sublokator płaci za lokatora głównego lub, że pomimo zapłaty tej, umowa najmu, zawarta z lokatorem głównym, pozostaje w mocy (O. I z 2/10 1929 C. 341/29 IX 2 Głos sądow. 1930 str. 67).

56. Zaległość dwóch rat komornego nie uzasadnia wypowiedzenia, jeżeli lokator ofiarował ich zapłatę, a wynajmujący ich nie przyjął dla braku jednoczesnej zapłaty kosztów poprzedniego sporu o zaległe komorne (O. III z 28/11 1928 Rw. 1858/28 Gł. pr. 344/29).

57. Wypuszczający w najem nie może pod pozorem iż przesłana suma nie odpowiada wysokości sumy, jaka od lokatora, według obliczenia wypuszczającego w najem przypada, uchylać się od przyjęcia pieniędzy (O. I z 8/8 1928 C. 1925/27 Głos sądow. 1929 str. 273).

58. Zaległość komornego za czas ubiegły nie uprawnia do odmówienia przyjęcia zapłaty następnie zapadających rat komornego i do wniesienia wypowiedzenia najmu na zasadzie przepisów § 1118 u. c. i art. 11 L. 2 lit. a, jeżeli przy zaskarżaniu wzmiankowanej zaległości wynajmujący nie korzystał z uprawnień, służących mu z powyższych przepisów (O. III z 27/3 1929 Rw. 602/29 Gł. pr. 435/29).

59. Właściciel domu nie może odmówić przyjęcia zaległej raty komornego, chociażby lokator w czasie jej zaofiarowania zalegał z zapłatą już i następnej raty (O. I z 13/12 1928 C. 1724/28 Zbiór urzędowy Nr. 204 z r. 1928).

60. Uprawnienie do odmówienia przyjęcia częściowej wpłaty czynszu, służące wynajmującemu według

§ 1415 u. c. nie może stworzyć podstawy do ważnej przyczyny wypowiedzenia (O. III z 19/2 1929 Rw. 393/29 Gł. pr. 237/29).

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

62. W b. zaborze austrjackim czynsz najmu ma być zwyczajem miejscowym opłacany zgóry (O. III z 8/10 1929 Rw. 1195/29).

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

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

65. Na istnienie ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 L. 2 lit. a nie wywiera wpływu uiszczenie zaległego komornego po wniesieniu wypowiedzenia, ani zapłata rat komornego, zapadających w toku sporu, jeżeli powód przyjmując te zapłaty, spór mimo to należycie popiera (O. III z 31/10 1927 Rw. 1084/27 VII 170 Gł. pr. 86/28).

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

67, 68 i 69 vacant.

70. Zapłata zaległości przed wytoczeniem powództwa sama przez się nie może być poczytywana za podstawę do oddalenia żądania rozwiązania najmu,

albowiem z mocy art. 1728 ust. 2 biorący w najem obowiązany jest płacić cenę najmu w terminach umówionych, gdy zaś obowiązku tego nie dotrzymuje, a inne okoliczności, usprawiedliwiające zaleganie z zapłatą, nie zachodzą, to wysłanie pieniędzy po terminie, choćby nawet przed wystąpieniem sądowem wypuszczającego w najem, nie pozbawia tego ostatniego prawa żądania eksmisji lokatora, gdy jednocześnie zachowane zostały warunki, przewidziane w art. 11 ust. 2 lit. „a" ustawy o ochronie lokatorów (O. I z 29/8 1929 C. 294/29 Głos sądow. 1930 str. 196).

71. Zaległość w zapłacie komornego musi istnieć w chwili wniesienia wypowiedzenia do sądu, ażeby mogła stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 31/10 1928 Rw. 1336/28 VIII 65).

72. Przepis art. 11 ust. 2 lit. a nie wyłącza stosowania art. 1184 kod. cyw. Nap., przeto w przypadku, gdy lokator mimo upomnienia zalega z opłatą dwóch rat komornego, sędzia może odmówić rozwiązania umowy najmu, jeżeli uzna, że zaległość powstała wskutek okoliczności od lokatora niezależnych, albo że lokator miał uzasadnione powody do wstrzymania się z płaceniem komornego; zapłacenie należności już po wytoczeniu powództwa o wyrugowanie może usprawiedliwić oddalenie skargi jedynie przy istnieniu ważnych powodów; tylko zaś w wyjątkowych przypadkach może być udzielona lokatorowi zwłoka (O. I w składzie siedmiu sędziów z 12/4 1929 C. 587/28, 1723/28 VIII 375 G. S. Nr. 36 z r. 1929 Zbiór urzędowy Nr. 71 z r. 1929, z 3/7 1929 C. 2083/28 i 708/29, z 11/7 1929 C. 976/29 i z 29/8 1929 C. 977/29 RPE. z r. 1930).

73. Zapłata rat czynszowych za sześć miesięcy, dokonana dopiero po wniesieniu przeciwko lokatorowi wypowiedzenia sądowego, nie usprawiedliwia wniosku o uchylenie wypowiedzenia (O. III z 2/10 1929 Rw. 1244 29).

74. Zaofiarowanie komornego bez ustalenia przyczyn, zaleganie z opłatą komornego usprawiedliwia-

jących (art. 11 ust. 2 lit. a i ust. 3 Ust. o ochr. lokat. oraz art. 1184 K. C.) odmowy rozwiązania umowy nie uzasadnia (O. I z 3/7 1929 C. 2085/28 Głos sądow. 1930 str. 128).

75. Wniosek lokatora o rozłożenie zaległego czynszu na raty, odrzucony w sporze o zapłatę czynszu, nie może być ponawiany w sporze o wypowiedzenie mieszkania, oparte na zaleganiu z zapłatą czynszu (O. III z 2/5 1929 Rw. 522/29 VIII 456).

76. Wniosek o odroczenie terminu zapłaty zaległego komornego na sześć miesięcy i rozłożenie jej na raty, postawiony w zarzutach przeciwko wypowiedzeniu najmu, nie uchyla skutków zwłoki przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit a (O. III z 30/4 1929 Rw. 713/29 IX 122 RPE. z r. 1929).

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

78. Lokator, który umówiwszy się z wynajmującym o czynsz kwartalny, oświadcza, iż czynsz będzie płacił miesięcznie, stwarza ważną przyczynę wypowiedzenia, jeżeli popadnie w zwłokę dwóch rat miesięcznych (O. III z 25/2 1925 IV 205 PPA. 235/25).

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

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

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

81. Nabywca realności może uzasadnić żądanie rozwiązania umowy najmu zaległościami czynszowemi, pochodzącemi z czasu przed nabyciem przezeń realności (O. III z 12/5 1929 Rw. 954/29 VIII 505 RPE. z r. 1929, Gł. pr. 69/30 orzeczenie przeciwne z 4/3 1929 Rw. 332/29).

82. Art. 11 ust. 2 lit a o braku pracy dotyczy jedynie pracowników, nie zaś pracodawców (O. I z 20/1 1927 VI 254).

83. Art. 11 ust. 2 lit. a odnosi się nietylko do osób, utrzymujących się ze swej pracy najemnej, ale do wszystkich osób, czerpiących swoje środki utrzymania z własnej pracy (O. I. z 2/10 1929 C. 1236/29 Głos sądow. 1930, str. 197, Nr. 173 Zbioru urzędowego z r. 1929).

84. Przepisy o braku pracy i nędzy wyjątkowej po stronie lokatora mają zastosowanie tylko do osób fizycznych, a nie do osób prawnych (O. III z 15/11 1927, Rw. 443/27).

85. Nieuiszczenie mimo upomnienia dwóch rat opłat dodatkowych do komornego we właściwym czasie stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. Negatywny wynik egzekucji mobilarnej przeciw lokatorowi nie uzasadnia sam przez się wyjątkowej nędzy lokatora, którąby usprawiedliwiała jego zwłokę w zapłacie komornego (O. III z 21/1 1925 IV 273 RPE. z r. 1925).

86. Fakt egzekucyjnego sądowego zajęcia i zlicytowania ruchomości lokatora może uzasadnić przyjęcie nędzy wyjątkowej (O. III z 18/12 1927 Rw. 1216/27 PPA. 64/28).

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

88. Lokator, który popadł w zaległość z zapłatą dwóch rat czynszowych, nie może powołać się na stan nędzy wyjątkowej, jeżeli w czasie płatności pierwszej raty był w stanie ją zapłacić, a bezrobotnym stał się dopiero później (O. z 19/2 1930 Rw. 2098/29).

89. Przyznanie przewidzianych ulg dla bezrobotnych nie zależy od tego, czy osoba żądająca ich jest zarejestrowana jako bezrobotna (O. III z 1/6 1926 R. 776/26 PPA. 73/27 Gł. pr. 102/27).

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

91. Pobieranie zasiłków z funduszu dla bezrobotnych nie wyłącza samo przez się przyjęcia nędzy wyjątkowej (O. I z 13/1 1928 C. 716/27 Zbiór urzędowy Nr. 7 z r. 1928).

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

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

94. Sądy I i II instancji utrzymały w mocy wypowiedzenie z przyczyny niezapłacenia komornego, bo

nędza pozwanego jest „stała", a nie „wyjątkowa". Sąd Najwyższy zmienił wyroki. Art. 11 lit. a nie zawiera ograniczenia co do czasu, przez jaki właściciel ma czekać na zapłatę czynszu w razie stwierdzonej wielkiej nędzy u lokatora; „nędzę wyjątkową" w rozumieniu ustawy uzasadnia nędza wielka, niezwykła, a nie nędza „chwilowa". Art. 23 i 23a nie można tu stosować przez podobieństwo prawne, bo postanowienia tych artykułów nie odnoszą się do „wyjątkowej nędzy" (O. III z 31/5 1927 Rw. 995/27 Gł. pr. 341/27).

95. Niepomyślny stan majątkowy lokatora, trwający od dawna i nie rokujący widoków powodzenia, nie może być poczytany za stan nędzy wyjątkowej (O. III z 2/10 1929 Rw. 1528/29).

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

97. Przy zajęciach sezonowych zarzut nędzy wyjątkowej może być rozpoznawany tylko przy uwzględnieniu dochodu całorocznego, nie zaś wyłącznie okresów, w których brak jest dochodów (O. III z 28/8 1928 Rw. 988/28 VIII 69 RPE. z r. 1929).

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

99. Brak pracy lub wogóle nędza wyjątkowa może lokatora zwolnić od obowiązku rozwiązania umowy z tytułu niepłacenia czynszu tylko wówczas, jeżeli wykaże, iż mimo usilnych starań nie zdołał znaleźć zajęcia czy to w swym zawodzie czy w zawodzie innym (O. III z 23/10 1928 Rw. 2051/28 VIII 67 RPE. z r. 1929 Gł. pr. 106/29).

100. Ciężkie warunki materjalne nietylko w okresie zalegania z zapłatą komornego, ale również i w okresie poprzednim, mogą uzasadnić zastosowanie art. 11 ust. 2 lit. a. Pobieranie części komornego od sublokatorów również nie wyklucza stosowania tego przepisu (O. I z 15/11 1929 C. 794/29 IX 67, Nr. 104 Zbioru urzędowego z r. 1929).

101. Zwłoki w zapłacie czynszu za sklep nie można usprawiedliwiać zarzutem nędzy wyjątkowej (O. III z 8/5 1928 Rw. 2633/27 VII 303).

102. Nędza wyjątkowa może uzasadnić zwłokę w zapłacie komornego za mieszkanie, nie usprawiedliwia zaś zwłoki w zapłace komornego za lokal przemysłowy (O. III z 31/7 1928 Rw. 1801/28 VIII 68, RPE. z r. 1929) lub handlowy (O. III z 19/2 1929 Rw. 2697/28 Gł. pr. 345/29)

103. Zaleganie z czynszem od lokalu zarobkowego z powodu niedostatecznych dochodów z przedsiębiorstwa, nie daje podstawy do podtrzymywania w drodze ochrony sądowej tego przedsiębiorstwa (O. III z 19/11 1929 Rw. 697/29 Głos sądow. 1930 str. 292).

104. Przywilej, na zasadzie którego nędza wyjątkowa i brak pracy uchylają skutki niepłacenia komornego, odnosi się do mieszkań, a nie do oddzielnych lokalów zarobkowych (O. III z 22/12 1926 Rw. 1202/26 Gł. pr. 459/27, PPA. 184/27 OSP. VII 303 i z 5/5 1927 Rw. 781/27).

105. Skrajna nędza nie uprawnia najemcy do oddania lokalu sklepowego, jeżeli nie prowadzi żadnego handlu i lokal trzyma zamknięty od dłuższego czasu (O. III z 18/10 1927 Rw. 527/27).

106. Przepis o nędzy wyjątkowej nie może mieć zastosowania do lokalów sklepowych; przedsiębiorstwo handlowe bowiem, jeżeli do tego stopnia się nie opłaca, iż nie wystarcza na podstawowy wydatek opłaty komornego, nie ma racji bytu i powinno być raczej zwinięte (O. III z 19/10 1927 Rw. 1726/27, z 25/10 1927, Rw. 1976/27 i z 9/11 1927 Rw. 2252/27 PPA. 63/28).

107. Postanowienia art. 23 ust. o ochr. lok. uprawniają do wniosku, że jeżeli wypowiedzenie nastąpiło z powodu niepłacenia czynszu, należy z urzędu uwzględnić i stwierdzić brak pracy lub nędzę wyjątkową nietylko dopiero wtedy, kiedy chodzi o odroczenie terminu eksmisji (art. 23), ale także już wtenczas, kiedy ma zapaść rozstrzygnienie, czy eksmisji należy w ogóle dozwolić (art. 11 L. *a)*. Wobec tego spóźniony przeciw wypowiedzeniu zarzut braku pracy lub nędzy wyjątkowej nie podlega prekluzji z § 562 pc. (O. III z 8/11 1927 Rw. 1621/27 Gł. pr. 61/28).

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

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

110. Brak pracy nie usprawiedliwa niepłacenia komornego i nie zwalnia od eksmisji, jeżeli lokator część swego mieszkania podnajął osobie trzeciej i z podnajmu czerpie środki egzystencji (O. I z 19/10 1928 C. 483/28, VIII 378 Zbiór urzędowy Nr. 159 z r. 1928 i O. III z 20/4 1929 Rw. 276/29 VIII 455).

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

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

1. Ze zgaśnięciem stosunku służbowego przez śmierć administratora domu gasną także wszelkie jego prawa do mieszkania, które stanowiło jego upo-

sażenie służbowe, i niemogą również służyć jego rodzinie (O. III z 7/9 1925 Rw. 1473/25).

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

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

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

1. Jeżeli okoliczności faktyczne, uzasadniające ważną przyczynę wypowiedzenia (napad na właścicielkę domu, znieważenie i grożenie zabiciem) zostały ustalone prawomocnym wyrokiem karnym, skazującym pozwanego (§§ 83, 89, 411 uk.), to słusznie pominięto dowód ze świadków, zaofiarowany przez pozwanego na rzekome prowokacyjne zachowanie się powódki (O. III z 12/10 1926 Rw. 1343/26 PS. 40/27 PPA. 46/27).

2. Właściciel domu nie może korzystać z przyczyny wypowiedzenia z art. 11 *c*, jeżeli sam dopuścił się również wobec lokatora uchybień w tym artykule przytoczonym (O. III z 27/1 1925 Rw. 1826/24 PPA. 119/25) lub lokatora sprowokował (O. III z 14/12 1926 Rw. 2371/26).

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

4. Pozbawienie lokatora wejścia frontowego, do którego miał prawo, za pomocą gwałtu pośredniego, nawet przy pozostawieniu mu wejścia kuchennego, stanowi w b. zaborze rosyjskim wykroczenie z art. 567 Kod. Kar. (O II z 11/3 1929 K. 4/29 VIII 581 Głos sądow. 1929 str. 324).

5. Nieprzyzwoite zachowanie się jednego z lokatorów, którzy zawarli łącznie umowę najmu, uzasadnia rozwiązanie umowy najmu co do wszystkich tych lokatorów (O. III z 22/12 1925 Rw. 2379/25 RPE. z r. 1926 Gł. Pr. 253/26 PPA. 376/26 PS. 530/26).

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

7. Ważna przyczyna wypowiedzenia zachodzi również wtedy, kiedy lokator używa mieszkania w ten sposób, iż zachodzi niebezpieczeństwo znacznego uszkodzenia domu (O. z 28/9 1926 Rw. 1798/26 PPA. 47/27), n. p. przez niewietrzenie i nieopalanie mieszkania (O. III z 5/7 1927 Rw. 989/27).

8. Art. 11 ust. 2 lit. *c* dopuszcza wyrzeczenie eksmisji z powodu uporczywego lub rażącego przekroczenia porządku domowego albo bezwzględnie nieprzyzwoitego zachowania się, obrzydzającego współmieszkańcom pobyt w domu lub poważnie zakłócającego porządek domowy, bez rozróżnienia przeciwko komu w szczególności odnośne czyny były kierowane; mogą bowiem skutkować zakłócenie porządku domowego i obrzydzenie pobytu w domu niezależnie od tego, czy dotyczyły innego lokatora czy też wła-

ściciela nieruchomości, który zresztą również może być współmieszkańcem domu (O. I z 27/11 1929 C 805/29 Głos sądow. 1930 str. 272).

9. Zawodowa praca żony lokatora, trudniącej się w mieszkaniu, bez zezwolenia właściciela lub zarządcy domu, biciem drobiu, obrzydza pobyt współmieszkańcom przez zanieczyszczanie podwórza odpadkami i wskutek wyziewów drobiu (O. III z 1/9 1925 Rw. 1638/25 PPA. 324/25).

10. Orgje wyprawiane przez syna lokatorki mimo upomnień uzasadniają rozwiązanie umowy najmu z lokatorką (O. III z 21/2 1928 Rw. 301/28 RPE. z r. 1928).

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

12. Istnienia ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11, ust. 2 lit. *c* nie wyłącza okoliczność że wypowiedzenie, na tej przyczynie oparte, zostało wniesione dopiero po upływie kilku miesięcy od ostatnich faktów uzasadniających tę przyczynę (O. III z 3/10 1928 Rw. 1814/28 IX 249 Gł. pr. 343/29).

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

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

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

16. Przepis art. 11 L. 2 *c* nie wymaga ani celowości ani zamiaru w działaniu, bo o tem ustawa nie wspomina; wobec czego wystarcza jako przyczyna wypowiedzenia objektywne zachowanie się, przeciwne porządkowi domowemu i wywołujące obrzydzenie współmieszkańców (O. III z 31/10 1927 Rw. 1968/27).

17. Z przeciwstawienia uporczywego przekroczenia porządku domowego rażącemu przekroczeniu tego porządku wynika, że tylko uporczywe przekroczenie musi się powtórzyć, podczas gdy rażące przekroczenie jakoteż bezwzględnie nieprzyzwoite zachowanie się może być jednorazowe, aby stanowiło ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 18/10 1927 Rw. 660/27).

18. Wyrugowanie biorącego w najem w zależności od danych sprawy może być uzasadnione poszczególnym przypadkiem bezwzględnie nieprzyzwoitego zachowania się lokatora (O. I z 30/9 1926 C. 813/26).

19. Częstotliwość wykroczeń przewidzianych w tym przepisie prawa nie jest warunkiem koniecznym dla jego zastosowania; w zależności bowiem od wagi i rodzaju wykroczenia poszczególny nawet wypadek może stanowić dostatecznie ważną przyczynę do rozwiązania najmu (O. I z 10/6 1926 C. 576/26 i z 14/7 1927 C 846/26 Zbiór urzędowy Nr. 82 z r. 1927).

20. Jakkolwiek niewłaściwe postępki sublokatora, nieprzekraczające miary uchybień tolerowanych zazwyczaj w danem środowisku i występujące sporadycznie, nie nastręczają podstawy do zastosowania tego przepisu ustawy, jednak ciężka zniewaga czynna, której dopuścił się kolega wobec kolegi, właśnie w środowisku wyższych wymagań etycznych, choć formalnie zlikwidowana przez sąd koleżeński, mogąca głębszą pozostawić urazę i czyniąca przymus codziennego współżycia nieznośnym, może być ważną przyczyną do wyrzeczenia eksmisji (O. I z 1/8 1926 C. 322/26. Zbiór urzędowy Nr. 95 z r. 1926).

21. Kilkakrotne popełnienie przez lokatorkę, będą-

cą akuszerką, zbrodni spędzenia płodu, może być uważane za ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 26/9 1929 Rw. 1556/29).

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

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

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

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

26. Nienależyte zachowanie się (ukaranie za kradzież, policyjne rewizje nocne), obrzydzające współmieszkańcom pobyt w domu, uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia z art. 10 ust. 3 L. *c)* ustawy z 18 grudnia 1920 poz. 19 ex 1921 DURP. (O. III z 1/9 1925 Rw. 1254/25 PPA. 324/25). Tak samo przyjmowanie przez lokatora u siebie osób podejrzanych i przechowywanie rzeczy pochodzących z kradzieży (O. III z 18/5 1926 Rw. 890/26 PPA. 280/26).

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

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

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

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

2. Pobieranie przez Skarb Państwa za służbowe mieszkanie od funkcjonarjusza państwowego wyższego wynagrodzenia od czynszu, jaki Skarb Państwa opłaca jako najemca właścicielowi, nie uzasadnia przyczyny wypowiedzenia (O. III z 1/10 1924 Rw. 1454/24 PPA. 21/25).

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

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

5. Podnajęcie części meszkania bez zgody wynajmującego i niezawinione zaleganie z zapłatą czynszu nie stanowią ważnej przyczyny wypowiedzenia (O. III z 24/9 1924 Rw. 1194/24 PPA. 10/25).

6. Art. 9 i 10 regulują stosunek jedynie między lokatorem a sublokatorem i w razie przekroczenia powodują w terminie do 6 miesięcy zwrot nadpłaconego komornego, ale nie tyczą się stosunku właściciela domu do lokatora głównego; bowiem w art. 11 *d* prawodawca nie powołuje się na art. 9 jako warunek stosowania p. *d*, a stawia nadmierne komorne z podnajmu w stosunku do płaconego komornego właścicielowi; ocenę zaś pojęcia nadmierności pozostawił

sądowi, który w każdym przypadku okoliczność tę winien stwierdzić (O. I z 13/11 1925 C. 335/25).

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

8. Jeżeli lokator któremu nie wzbroniono podnajmowania nie pobiera od sublokatora nadmiernego komornego, to nie jest on obowiązany wyjaśniać swego stosunku — odnośnie warunków podnajmu — do osób, zamieszkujących za jego zgodą w jego mieszkaniu; lokator może przyjąć do swego mieszkania oprócz rodziny i służby inne także osoby z jego upoważnienia zamieszkałe, byleby z temi osobami nie łączył go stosunek podnajmu ani też cesji mieszkania lub jego części (O. I z 9/12 1929 C 1109/29).

e) jeżeli lokator prawa z umowy najmu w całości bez zgody wynajmującego innemu odstąpił; w braku zgody wynajmującego urząd rozjemczy lub sąd może, uwzględniając przytoczone przez obie strony okoliczności, zezwolić lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu w całości lub w części; zgoda wynajmującego nie jest potrzebna, jeżeli w wypadku łączenia się spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 7 kwietnia 1922 r. o łączeniu się spółdzielni (Dz. U. R. P. Nr. 33 poz. 265) spółdzielnia przyjęta odstąpi prawa spółdzielni przejmującej.[1]);

1. O ustaleniu podstawowego komornego i dodatków, o zezwolenie lokatorowi na odstąpienie bezpłatne praw najmu, tudzież o sprzeciwie właściciela

[1]) Tak samo w razie łączenia się spółek akcyjnych i spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (§ 4 rozp. z 10 grudnia 1924 poz. 968 DURP.)

domu przeciw odstąpieniu urzędnikowi przez Skarb Państwa lokalu zajętego w cudzym budynku sąd roztrzyga w postępowaniu niespornem, chyba że pytania te wyłonią się w toku sporu sądowego jako pytania wstępne, w którym to przypadku sąd roztrzyga o nich w postępowaniu spornem (O. Plen. III z 27/5 1926 R. 113/26, VI 100 i Gł. pr. 61/28 zmieniające O. Plen. III z 18/2 1926 R. 867/25, ogłoszone w RPE. z r. 1926 zeszyt 2 str. 415 pod p. 5. O. III z 13/4 1926 R. 167/26 Gł. pr. 404/26 VI 100).

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

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

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

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

6. Jeżeli współwłaściciel połowy realności odstąpi zajmowane przez siebie mieszkanie w tejże realności bez zgody drugiego współwłaściciela, będącego zarządcą realności, stanowi to ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 23/11 1927 Rw. 1969/27).

7. Art. 11 ust. 2 lit. e nie stosuje się do współwłaściciela domu, wstępującego w prawa lokatora bez zgody drugiego współwłaściciela, chociażby ten drugi współwłaściciel owemu lokatorowi sam tylko lokal ten wynajął (O. I z 23/1 i z 7/2 1930 C 1481/29).

8. Ustawa o ochronie lokatorów nie wymaga do

ważności przyczyny do wypowiedzenia przez odstąpienie praw najmu z art. 11 ust. 2 lit. e przeniesienia na inną osobę praw i *obowiązków* z kontraktu najmu, ale tylko odstąpienia *praw z umowy najmu w* całości. Kod. cyw. austr. (§ 1098 k. c.) nie zezwala bowiem najemcy na odstąpienie obcej osobie całego najmu, w przeciwieństwie do ustąpienia najmu w rozumieniu art. 1717 kod. Nap. obejmującego tak przeniesienie praw jak i obowiązków z umowy najmu (O. III 19/6 1928 Gł. pr. 488/28).

9. Umową którą najemca sklepu odstępuje drugiemu sklep do sprzedaży trunków za udział w zysku i gwarancją zapłaty czynszu najmu przez najemcę nie jest umową spółki (O. z 2/5 1928 Rw. 178/28).

10. Dzieci lokatora po tegoż wyprowadzeniu się wskutek powtórnego małżeństwa do mieszkania żony korzystają w dotychczasowem mieszkaniu swego ojca z ochrony lokatorów (O. I z 13/12 1928 C 1219/28 Zbiór urzędowy Nr. 203 z r. 1928).

11. Egzekucja przez zajęcie praw najmu nie jest dopuszczalna (O. III z 31/10 1927 R 710/27 Gł. pr. 339/28).

12. Prawa do lokalu , wynikające z umowy najmu nie podlegają likwidacji na podstawie art. 297 lit. *b* traktatu wersalskiego (ONTA. z 1/10 1928 L. R. 1233/26 G. S. Nr. 48 z r. 1928).

13. Okoliczność, że lokator odstąpiwszy prawa najmu osobie innej czasami korzysta i osobiście z odstąpionego mieszkania, nie wyłącza przyjęcia przyczyny rozwiązania umowy najmu z art. 11 ust. 2 lit. e (O. III z 9/10 1929 Rw. 1903/29).

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

15. Osoby ,które przejmują od lokatora lokal bez zgody właściciela, nie mają tytułu prawnego do zajmowania lokalu (O. III z 8/5 1928 Rw. 2503/27 VII 369 Gł. pr. 337/28).

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

17. Połączenie się spółdzielni związane jest z mocy ustawy z 7 kwietnia 1922 r. D. U. R. P. Nr. 33 poz. 265) z dokonaniem szeregu czynności formalnych, wymagających z natury rzeczy dłuższego okresu czasu, a z art. 8 tejże ustawy wynika, że nie jest zabronione objęcie prowadzenia spółdzielni przejmowanej przez spółdzielnię przejmującą przed ukończeniem wszystkich formalności. Przeto fakt takiego objęcia połączony z przejęciem lokalu, bez zgody wypuszczającego w najem, sam przez się nie stanowi ważnej przyczyny rozwiązania najmu (O. I z 1/12 1927 C 478/27 RPE. z r. 1928. Zbiór urzędowy Nr. 167 z r. 1927).

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

1. W myśl art. 11 ust. 2 *f* ważną przyczyną rozwiązania najmu jest posiadanie przez lokatora drugiego mieszkania w tej samej miejscowości. Przepis ten jednak nie ma zastosowania do lokalów zajętych przez urzędy rządowe lub samorządowe, których biura zajmują pomieszczenia w zależności od potrzeb ich działalności zakreślonej przez ustawy (O. I z 2/9 1926 C. 1029/25).

2. Tylko wówczas można mówić o posiadaniu przez lokatora dwóch mieszkań, jeżeli oba mieszkania zajmuje na mocy umowy najmu i oba podlegają ustawie o ochronie lokatorów (O. III z 29/9 1925 Rw. 975/25 PPA. 344/25).

3. Przyczyna wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 lit. *f*

istnieje tylko wówczas, jeżeli lokator jeszcze w czasie wniesienia przeciwko niemu wypowiedzenia posiada dwa mieszkania (O. III z 16/1 1930 Rw. 2083/29 IX 241).

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

5. Przepis ten nie ma zastosowania, gdy lokator zamieszkując w cudzym domu posiada chwilowo wolny lokal w domu własnym (O. I z 26/8 1925 C. 1017/25. Zbiór urzędowy Nr. 116 z r. 1926).

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

7. Posiadanie mieszkania drugiego nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia, jeśli oba mieszkania są koniecznie potrzebne (O. III z 5/10 1926 Rw. 1616/26 PPA. 48/27 PS. 39/27).

8. Posiadanie w tej samej miejscowości mieszkania służbowego jako drugiego mieszkania stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia tego ostatniego (O. III z 25/5 1927 Rw. 931/27 PPA. 68/28 i Gł. pr. 86/28).

9. Rozmieszczenie mieszkania na różnych piętrach domu jeszcze nie rozrywa samo przez się gospodarczego związku części składowych jako całości jednego mieszkania, zwłaszcza jeżeli rozmiar tak rozmieszczonego mieszkania ze względu na przeznaczenie użytkowe nie wychodzi poza granice rzeczywistej potrzeby (O. III z 13/4 1927 Rw. 229/27).

10. Lokator przebywający w mieszkaniu swej żony nie ma tam drugiego mieszkania w rozumieniu art 11 ust. 2 lit. *f* (O. III z 16/10 1929 Rw. 1839/29 IX 10).

11. Gabinet dentystyczny męża nie może być poczytany za drugie mieszkanie żony (O. I z 29/11 1928 C 1197/28. Zbiór urzędowy Nr. 192 z r. 1928).

12. Przyczyny wypowiedzenia z powodu posiadania innego mieszkania w tej samej miejscowości nie można rozciągać w drodze wykładni rozszerzającej na lokale przemysłowe (O. III z 28/6 1927 Rw. 365/27).

13. Za inne mieszkanie nie można poczytywać odrębnej pracowni malarskiej lokatora (O. I z 6/5 1925 Nr. 70 Zb. urz. za rok 1925. Tak samo O. I z 18/7 1925 Nr. 94 Zb. urz. za rok 1925, według którego posiadanie odrębnego lokalu mieszkaniowego i odrębnego lokalu zarobkowego nie uzasadnia wyrugowania lokatora z jednego z nich).

14. Posiadanie dwóch lokalów sklepowych nie uzasadnia ważnej przyczyny wypowiedzenia w myśl art. 11 lit. f (O. III z 6/7 1926 Rw. 1297/26 Gł. pr. 152/27).

15. Umowa o najem lokalu sklepowego może być uznana za rozwiązaną, jeżeli najemca prócz lokalu mu wypowiedzianego posiada we własnej realności lokal sklepowy, w którym także wykonywa swe przedsiębiorstwo a wypowiadający wypowiedzianego lokalu dla utrzymania swego i swej rodziny niezbędnie potrzebuje (O. z 12/6 1929 Rw. 1397/29 RPE. z r. 1930, IX 177) .

16. Art. 11 lit. f nie ma zastosowania do sklepów. Gdy sklep połączony jest z mieszkaniem, rozstrzyga o zastosowaniu art. 11 lit. f główny przedmiot najmu (O. I z 4/6 1928 C. 1924/27 Zbiór urzędowy Nr. 117 z r. 1928).

17. Art. 32 Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego stanowi jedynie o prawnem miejscu zamieszkania nieletnich. Przepis ten nie ma jednak zastosowania w sporach, wynikających na tle ustawy o ochronie lokatorów. Ustawa ta nie dotyczy prawnego zamieszkania, lecz ma na względzie jedynie zapewnienie najmującym dachu nad głową, wniosek taki

wspiera art. 11 punkt f rzeczonej ustawy, z którego wynika, iż najmujący może posiadać dwa mieszkania, byle nie w tej samej miejscowości (O. I z 15/1 1930 C. 1681/29 Głos sądownictwa 1930 str. 403).

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

1. Zarządzenie przez właściwą władzę budowlaną zburzenia budowli uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu mieszkania (O. III z 17/2 1926 Rw. 208/26 Gł. pr. 400/26).

2. Orzeczenie władzy administracyjnej, którem znajdujący się w złym stanie budynek uznano za pustkę i zlecono właścicielowi opróżnienie i zburzenie tego budynku, nie stanowi jeszcze ważnej przyczyny wypowiedzenia, o ile w orzeczeniu nie oświadczono, że budynek grozi zawaleniem (O. z 8/2 1927 Rw. 96/27 PPA. 301/27 Gł. pr. 340/27 i 85/28).

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

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

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

6. Tylko takie naprawy i przeróbki uzasadniają ważną przyczynę wypowiedzenia, które koniecznie

wymagają usunięcia lokatora (O. III z 6/10 1925 Rw. 1282/25 PPA. 155/26).

7. Mieszkanie zastępcze nie musi być w wypowiedzeniu konkretnie oznaczone. Wystarczy oświadczenie przez wypowiadającego gotowości dostarczenia odpowiedniego mieszkania. Jednak w postępowaniu egzekucyjnem jakość dostarczonego mieszkania ma być w razie zarzutów awizata badana (O. III z 21/9 1926 Rw. 555/26 Gł. pr. 99/27).

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

9. Przepis § 11 g o obowiązku właściciela dania lokatorowi innego mieszkania nie ma zastosowania, gdy budynek ma być przebudowany dlatego, że grozi zawaleniem (O. III z 2/3 1927 Rw. 292/27 PPA. 301/27).

10. Zły stan budynku, choćby nawet zagrażający bezpieczeństwu, nie uzasadnia rozwiązania umowy najmu, jeżeli właściciel nie zamierza budynku zniesionego zastąpić nowym (O. III z 16/8 1927 VI 486).

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

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

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

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

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

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

17. Art. 11 ust. 2 lit. g nie ma zastosowania do żądanej przez właściciela zamiany piwnicy z lokatorem (O. I z 1/2 1927 C. 1787/25 Zbiór urzędowy Nr. 17 z r. 1927).

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

h) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu, dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się po poprzedniem ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniu, a lokatorzy winni przedmiot najmu opuścić po 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 wymówionem; obowiązek dostarczenia innego pomieszczenia, oraz zwrotu pomienionych kosztów nie istnieje jednak wobec osób, ani rodzin osób, które uzyskały najem mieszkania w związku lub na podstawie stosunku służbowego wobec Państwa, względnie związku samorządowego, a których stosunek służbowy się skończył wskutek wydalenia ze służby i z powodu wykroczeń służbowych, względnie wskutek dobrowolnego zrzeczenia się posady;

1. Dekret naczelnego dowództwa wojsk Litwy Środkowej z 15 września 1921 Nr. 347, który dawał władzy sądowej prawo usuwania osób prywatnych z domów rządowych bez żadnego ograniczenia, utracił moc obowiązującą z wydaniem dekretu tegoż naczelnego dowództwa z 15 listopada 1921 Nr. 407 w przedmiocie ochrony lokatorów. Obecnie przeto po wejściu w życie ustawy o ochr. lok., obowiązującej na całym obszarze Rzplitej z wyjątkiem województwa śląskiego, do rozwiązania umów najmu, dotyczących budynków, będących własnością Państwa, ma zastosowanie przepis art. 11 ust. 2 lit. h.

Sąd, wyrokując już po wejściu w życie ustawy o ochr. lok. z. r. 1924, ma obowiązek zastosować tę ustawę do umów najmu, zawartych przed wydaniem ustawy (O. 1 z 28/9 1926 VI 470).

2. Zob. O. powyżej przy *g)*.

3. Zob. także art. 2 ust. 1 lit. *b.*

4. Art. 11 p. 2 lit. h nie ma zastosowania do osób, które tracą mieszkanie służbowe z powodu przejścia na emeryturę (O. I z 1/9 1926 C. 1021/25 Zbiór urzędowy Nr. 117 z r. 1926).

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

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

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

3. Wynajmujący może tylko wtedy wypowiedzieć lokal poprzednio przez siebie używany, gdy używał go z tytułu własności, nie zaś gdy używanie polegało

tylko na umowie najmu (O. III z 20/7 1926 Rw. 1358/26).

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

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

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

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

8. W art. 11 ust. 2 lit. i słowa „sklepy" pracownie" określają wogóle pomieszczenia, w których jakiś przemysł się wykonuje; wynajmujący może z tego przepisu korzystać tylko wtedy, kiedy odnośny lokal wypuścił w najem przed 12 stycznia 1921 (O. III z 10/11 1926 Rw. 1296/26 PPA. 180/27 Gł. pr. 340/27. Tak samo O. III z 2/11 1926 Rw. 1916/26).

9. Aczkolwiek ważne przyczyny rugowania nie są wymienione w art. 2 ust. 11 wyczerpująco, niemniej jednak przyczyny te ulegają ścisłej wykładni. Gdy więc eksmisję lokatora dla potrzeb własnego przedsiębiorstwa wypuszczającego w najem przepis ten warunkuje prowadzeniem już poprzednio tego przedsiębiorstwa w spornym lokalu, nie będącym przytem mieszkaniem lokatora, a okoliczności te w przypadku nie zachodzą, to żądanie wyrugowania lokatora nie może być uwzględnione (O. I z 26/8 1925 C. 1017/25).

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

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

12. Ani cel tego przepisu — popierania zrujnowanego wojną światową handlu i przemysłu — ani dosłowne jego brzmienie nie dają podstawy do tak ścieśniającej interpretacji, aby koniecznym warunkiem do jego zastosowania była bezpośredniość następstwa najmującego po właścicielu w przypadku, gdy istnieją inne konieczne warunki jego zastosowania, a mianowicie zajmowanie lokalu przed wojną światową dla celów handlowych lub przemysłowych, skurczenie lub całkowite zwinięcie przedsiębiorstwa, spowodowane okolicznościami wojny światowej, i obecna potrzeba lokalu dla samego właściciela na ten sam cel dla rozszerzenia przedsiębiorstwa (O. Plen. I z 17/9 1925 C. 788/24).

13. Ustęp 3 lit d p. 10 ustawy z 18 grudnia 1920 (por. art. 11 ustęp 2 lit i niniejszej ustawy) ma zastosowanie jedynie do wypadku, gdy wypuszczający w najem sam poprzednio w wynajętym lokalu prowadził przedsiębiorstwo. Warunek, że lokal wynajmuje do czasu, dopóki właściciel domu nie będzie go potrzebował dla siebie, jest ważny (O. I z ¼ 1925 V 499).

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

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

2. Lokator jest uprawniony do wniesienia wypowiedzenia przeciwko podnajemcy, chociaż właściciel domu wniósł już wypowiedzenie przeciwko lokatorowi (O. III z 4/9 1928 Rw. 1053/28 VIII 132 RPE z r. 1929).

3. Ważny jest warunek, zastrzeżony przez właściciela domu w piśmiennej umowie podnajmu, że sublokator opróżni podnajętą część jego mieszkania w razie jego powrotu ze wsi, jeżeli warunek ten stanowił okoliczność, mającą doniosłe znaczenie dla właściciela lokalu (O. I z 23/9 1926 VI 469 C. 1224/25 Zbiór urzędowy Nr. 128 z r. 1926).

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

1. Wartość powództwa o eksmisję należy w b. zaborze rosyjskim określić sumą czynszu (bez świadczeń dodatkowych) za okres potrzebny do wypowiedzenia stosownie do zwyczajów lub przepisów ustawy o ochronie lokatorów (O. I z 16/9 1926 C. 1130/26 Zbiór urzędowy Nr. 126 z r. 1926).

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

3. W sprawach o rozwiązanie umowy najmu z winy pozwanego sądy mogą brać pod uwagę jako materjał dowodowy uzupełniający również czyny pozwanego, zaszłe w toku procesu (O. I z 18/12 1925 C. 1987/24 i z 10/8 1926 C. 866/25).

4. Rozwiązania najmu można żądać na podstawie ważnej przyczyny, która istnieje w czasie wytoczenia powództwa; późniejsze zaś zdarzenia, któreby mogły być powodem rozwiązania najmu, nie mają wpływu na wynik procesu (O. I z 2/9 1926 C. 1162/25).

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

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

7. Lokator eksmitowany na podstawie wyroku sądowego nie może po uchyleniu tego wyroku przez sąd kasacyjny i zapadnięciu nowego wyroku, oddalającego żądanie eksmisji, żądać intromisji i przywrócenia do pierwotnego stanu, o ile w międzyczasie lokal został wynajęty trzecim osobom, działającym w dobrej wierze (O. I z 2/7 1924 IV 355).

8. Pozwany, wyrugowany z lokalu na mocy wyroku, może po uchyleniu wyroku przez sąd najwyższy zwrócić się w trybie incydentalnym do sądu, któremu sprawa przekazana została do ponownego

rozpoznania, z żądaniem przywrócenia mu używalności.

Żądanie powyższe ulega rozpoznaniu w zależności od tego, czy sporny lokal znajduje się jeszcze w posiadaniu powoda, któremu po eksmisji pozwanego został wydany (O. I z 12/2 1925 V 207).

9. Do wypowiedzenia uprawnieni są również spadkobiercy właściciela domu, przed intabulacją dekretu dziedzictwa, jeżeli pozostają w faktycznem posiadaniu realności (O. III z 6/10 1925 PPA. 153/26).

10. Nakazu rumacji nie można utrzymać w mocy z przyczyn, które nie były podane we wniosku o wydanie nakazu rumacyjnego, jeżeli niema wyraźnego uznania żądania strony powodowej przez stronę pozwaną (O. Plen III z 23/5 1924 III 498).

11. W toku sporu o wypowiedzenie najmu mieszkania można wnieść drugie wypowiedzenie na inny termin (O. Plen. III z 1/12 1925 V 361 RPE. z r. 1926 Gł. pr. 402/26 PPA. 260/26).

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

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

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

15. Wniosek wpadkowy o ustalenie podstawowego komornego może być tylko wówczas uwzględniony, gdy między stronami przed wytoczeniem sprawy sądowej istniał już spór o wysokość komornego (O. III z 9/1 1930 Rw. 1847/29 IX 240).

16. W sprawach ze stosunku najmu niedopuszczalny jest wniosek wpadkowy o ustalenie wysokości podstawowego komornego, jeżeli w miejscowości, w której przedmiot najmu się znajduje, istnieje urząd rozjemczy do spraw najmu. (O. III z 13/2 1929 Rw. 2413/28 VIII 393).

17. Zaniechanie przez lokatora uiszczenia czynszu w ciągu dni siedmiu po ustaleniu jego wysokości przez urząd rozjemczy dla spraw najmu uzasadnia utrzymanie wypowiedzenia w mocy, choćby termin ten przypadł na czas po wniesieniu wypowiedzenia i choćby czynsz poprzednio nie był zapłacony tylko z powodu odmowy jego przyjęcia przez właściciela domu (O. III z 7/12 1926 Rw. 2039/26 i z 14/12 1926 Rw. 1773/26, PS. 98/27).

18. Uchwała sądu procesowego, ustalająca wysokość podstawowego komornego, nie ulega zaskarżeniu rekursem odrębnym, lecz jedynie odwołaniem łącznie z wyrokiem (O. III z 14/12 1926 VI 263 Gł. pr. 255/27 PPA. 181/27 PS. 98/27 Gł. pr. 39 i 65/28).

19. Art. 11 ust. 3 ma zastosowanie także wówczas, gdy lokator popadł w zaległość z zapłatą czynszu wskutek braku zgody z właścicielem co do kwoty, która z czynszu ma być potrącona za nakłady poczynione przez lokatora (O. III z 5/4 1927 Rw. 108/27 PPA. 300/27 P. S. 3/28).

20. Wniosek o podjęcie egzekucji o przymusowe opróżnienie mieszkania, we właściwym czasie wdrożonej, a wskutek wniesienia sporu opozycyjnego wstrzymanej, może być postawiony i później niż w dni czternaście po prawomocnem oddaleniu skargi opozycyjnej (O. III z 3/10 1922 R. 796/22 I 596),

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

22. W sporze o wypowiedzenie najmu, mimo szczególny rodzaj tego postępowania, najmiobiorca może dochodzić swoich wzajemnych roszczeń pieniężnych, poniesionych przezeń na naprawę przedmiotu najmu (§ 1097 uc.) nawet wówczas, gdy stroną powodową jest administrator przedmiotu najmu, a nie sam właściciel (O. III z 19/10 1927 Rw. 1802/27. Zob. glossę w Gł. pr. 41/28).

23. Wypowiedzenie najmu, zawierające jedynie wniosek o podanie wypowiedzenia do wiadomości najemcy, powinnno być z miejsca odrzucone (O. III z 5/4 1927 R. 1015/26 PPA. 23/27).

24. Odrzucenie zarzutów przeciwko wypowiedzeniu jako spóźnionych, może nastąpić także w toku rozprawy (O. III z 28/9 1926 Rw. 1669/26 PPA. 24/27).

25. Zarzut spóźnienia zarzutów, wniesionych przeciwko wypowiedzeniu najmu, nie może być uwzględniony, jeżeli powód wdał się w rozprawę, nie wytykając na pierwszej audjencji ich spóźnienia. Zarzut ten, podniesiony na późniejszej audjencji, nie skutkuje odrzucenia spóźnionych zarzutów (O. III z 18/10 1927 Rw. 37/27 Gł. pr. 40/28).

26. W sporach o zwrot przedmiotu najmu lub podnajmu z powodu twierdzonego zgaśnięcia stosunku umownego obowiązują przepisy o skróconych ośmiodniowych terminach do wnoszenia środków prawnych (O. III z 22/2 1927 Rw. 2536/23 PS. 92/27).

4. Nieważne jest wszelkie całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez lokatora, względnie sublokatora, praw z tego artykułu mu służących. W pisemnych umowach podnajmu wolno jednak zastrzec, iż z góry okre-

ślone okoliczności, mające doniosłe dla stron znaczenie, będą stanowiły ważną przyczynę wypowiedzenia lub rozwiązania podnajmu.

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

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

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

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

5. Lokator przez zobowiązanie się do wyprowadzenia się w oznaczonym terminie, przyjęte w ugodzie sądowej, zawartej w procesie awizacyjnym, daje do poznania, że uważa przyczynę wypowiedzenia, podaną w wypowiedzeniu, za ważną. Ugoda taka wiąże lokatora (O. Plen. III z 10/5 1924 Rw. 2735/24 III 427).

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

7. Orzeczenie komisji arbitrów w przedmiocie opuszczenia lokalu przez jedną ze stron jako nieodpowiadające wymaganiom prawa w zakresie sądów polubownych nie jest wiążące (O. I z 12/2 1926 C. 2172/24).

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

9. Zrzeczenie się przez ugodę skutków wyroku sądowego i odnowienie stosunku umownego rozwiązanego wyrokiem sądowym jako aktem o charakterze urzędowym winno być stwierdzone pismem (O. I z 24/10 1929 C. 751/29 Głos sądow. 1930 str. 271).

10. Układ zawarty przed sądem, obejmujący zobowiązanie się lokatora do wyprowadzenia się w oznaczonym czasie, uzasadnia żądanie eksmisji lokatora z nadejściem tego czasu (O. I z 4/1 1928 C. 1947/27 Zbiór urzędowy Nr. 2 z r. 1928).

11. Niedotrzymanie umowy, zobowiązującej do wyprowadzenia się z mieszkania lub rozwiązania stosunku najmu w oznaczonym terminie, nie stanowi ważnej przyczyny wypowiedzenia i umowa taka jest w myśl art. 11 L. 4 nieważna, a o ile najemca czy podnajemca wręczył wynajmującemu kaucję na zabezpieczenie takiej umowy, wynajmujący winien kaucję tę zwrócić (§§ 877 i 1431 uc.). Ponieważ ustanowienie takiej kaucji nie podpada pod przepis art. 10 L. I, roszczenie o zwrot kaucji nie przedawnia się w ciągu sześciu miesięcy (art. 10 L. 3), lecz tylko w zwykłym czasie lat trzydziestu (§ 1479 uc.). (O. III z 4/5 1927 Rw. 867/27).

12. Zabezpieczenie obowiązku lokatora do opróżnienia najętego lokalu w terminie ściśle oznaczonym, udzielone przez lokatora w postaci akceptów wek-

slowych, opiewających na umówioną sumę pieniężną i wręczonych najmodawcy z zezwoleniem, by tenże w razie niewyprowadzenia się lokatora w umówionym terminie akcepty te na własną rzecz zdyskontował, nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o ochr. lok., a w szczególności z art. 11 L. 4 tej ustawy i jest ważne jako ustanowienie kary konwencjonalnej z § 1336 uc. (O. III z 18/1 1927 VI 480).

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

6. W b. dzielnicy austrjackiej termin do wniesienia zarzutów przeciw wypowiedzeniu wynosi w każdym wypadku dni 8 i dopuszczalnem jest w wypadku omieszkania tego terminu przywrócenie do pierwotnego stanu w myśl § 146 ustawy o postępowaniu sądowem z dnia 1 sierpnia 1895 r. (austr. Dz. Ustaw P. Nr. 113).[1])

ORZECZNICTWO SĄDOWE O POSTĘPOWANIU W SPRAWACH Z OCHRONY LOKATORÓW W B. ZABORZE AUSTRJACKIM.

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

2. Przepisy ust. 5 i 6 art. 11 ust. o ochronie lokatorów mają zastosowanie do wszystkich umów najmu, bez względu na to, czy one podlegają ochronie czy też nie. (O. III z 16/7 1929 R. 436/29 RPE. z r. 1930 PPA. 43/30).

3. Rozwiązanie umowy najmu z przyczyn art. 11 ustawy o ochronie lokatorów można dochodzić tak

[1]) Ustęp 6 artykułu niniejszego został dodany ustawą z 27 marca 1926 r. DZURP. Nr. 30 poz. 185.

drogą wypowiedzenia, jak i drogą skargi, chociażby w tym ostatnim wypadku nie zachodziły przesłanki z § 1118 u. c. (O. III z 9/7 1929 Rw. 1002/29).

4. W przypadkach przewidzianych w art. 11/2 lit. a) do f) ustawy o ochr. lok. można w b. zaborze austrjackim żądać rozwiązania umowy najmu tak za wypowiedzeniem z upływem okresu najmu, jak i przed nadejściem tego terminu. (O. III z 24/7 1928 Rw. 585/28 VII 467 RPE. z r. 1929).

5. Art. 11 nie uchylił przepisu § 1116 uc. o terminie wypowiedzenia; utrudnił je tylko właścicielowi domu, wymagając obok zachowania czasu wypowiedzenia także ważnej przyczyny. Najważniejsza nawet przyczyna nie może uzasadnić wypowiedzenia bez zachowania jego terminu (O. III z 14/9 1926 Rw. 1449/26 PS. 97/27).

6. Ważna przyczyna wypowiedzenia musi być w wypowiedzeniu ściśle określona z podaniem wszystkich jej istotnych znamion. Utrzymanie wypowiedzenia w mocy tylko na zasadzie uzupełnień ustalonych w toku rozprawy nie jest dopuszczalne (O. III z 12/3 1929 Rw. 193/29 Gł. pr. 441/29).

7. Zarządca domu, wnosząc wypowiedzenie umowy najmu, nie musi w niem zaznaczyć, że występuje w charakterze zarządcy. Wystarczy, jeżeli w razie zarzutów strony pozwanej ten swój charakter udowodni. (O. III z 4/9 1929 Rw. 1450/29).

8. Przymusowy zarządca domu czynszowego, ustanowiony dla egzekucyjnego ściągnięcia wierzytelności z dochodów tego domu, nie jest uprawniony do wypowiedzenia lokatorowi mieszkania w tym celu, by uzyskać wolne mieszkanie dla członków rodziny właściciela domu (O. z 4/9 1928 Rw. 1023/28 VII 519 PPA. 51/29). Zob. orzeczenie 21 i 22 podane przy art. 1.

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

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

11. Stanowisko w hali targowej, na którem ustawiony jest ruchomy stół, przeznaczony do wykonywania handlu, należy uważać za rzecz nieruchomą (O. III z 18/IV 1929 Rw. 155/29 VIII 566 RPE. z r. 1930 Gł. pr. 440/29).

12. Wypowiedzenie umowy najmu nie może zastąpić postawienia wniosku z § 567 pr. cyw. Umowa najmu, nie podlegająca ochronie lokatorów, stanowi w braku odmiennego postanowienia, całość nierozdzielną (O. III z 11/6 1929 Rw. 339/29 VIII 569).

13. Umowę najmu, milcząco odnowioną, uważa się w myśl § 1115 uc. za zawartą na czas określony. Umowa taka kończy się według § 567 pc. bez wypowiedzenia, jeżeli dla wygaśnięcia umowy pierwotnej wypowiedzenie nie było wymagane (O. III z 8/1 1930 Rw. 1659/29).

14. Termin oddania mieszkania, podany we wniosku o wydanie nakazu rumacyjnego, nie może być w toku sporu bez zgody pozwanego przesunięty na dzień późniejszy (O. III z 8/1 1930 Rw. 1659/29).

15. Pisemny sprzeciw lokatora, nie podający w wątpliwość faktów przytoczonych w wypowiedzeniu na uzasadnienie ważnej przyczyny wypowiedzenia, nie może być uważany za zarzuty w rozumieniu § 571 pc. (O. III z 27/3 1930 R. 168/30).

16. Ani ogłoszenie upadłości lokatorowi ani wdrożenie postępowania układowego do jego majątku nie przerywa sporu wdrożonego przeciwko niemu o rozwiązanie umowy najmu (O. III z 13/7 1926 R. 575/26 V 347 i z 3/10 1928 Rw. 1753/28 PPA. 62/29).

17. W sporach o wypowiedzenie mieszkania służbowego rewizja jest bez względu na wartość przedmiotu dopuszczalna, jeżeli pracownik zarzuca, że zawarł z wypowiadającym co do spornego mieszkania umowę najmu (O. z 30/3 1927 Rw. 39/27).

18. O charakterze sporu ze stosunku najmu (§ 502 ustęp ostatni pc.) rozstrzyga stan faktyczny, na którym strona powodowa opiera żądanie skargi, a nie obrona strony pozwanej (O. III z 16/10 1929 Rw. 1900/29 IX 11).

19. Dopuszczalność rewizji w sporach o wypowiedzenie mieszkania służbowego zależy od wartości przedmiotu sporu (O. III z 6/2 1929 Rw. 225/29 VIII 341).

20. W sporach skarbu państwa przeciwko pracownikom państwowym o używanie mieszkania służbowego dopuszczalność rewizji zależy od wartości przedmiotu sporu. (O. z 19/1 1926. Rw. 30/26).

21. W sporach z umowy najmu i dzierżawy dopuszczalność rekursu rewizyjnego zależy od wartości przedmiotu sporu (O. III z 30/6 1926 R. 422/26).

22. W razie wniesienia odwołania spóźnionego przeciwko wyrokowi eksmisyjnemu, termin czternastodniowy do złożenia wniosku egzekucyjnego o eksmisję nie rozpoczyna się przed prawomocnością odrzucenia odwołania (O. III z 10/11 1926 R. 935/26 VII 305).

23. Czternastodniowy termin dla złożenia wniosku egzekucyjnego w myśl § 575 ust. 3 pr. jest zachowany, jeżeli właściciel domu nada w tym terminie wniosek na pocztę. (O. III z 1/10 1929 R. 613/29).

24. Wniosek egzekucyjny o eksmisję jest skuteczny, chociaż nie został złożony przez wszystkich współwłaścicieli, którzy uzyskali wyrok eksmisyjny, lecz tylko przez ich większość. (O. III z 1/10 1929 R. 613/29).

25. Rzeczowa właściwość sądu do rozpoznania skargi właściciela domu przeciwko lokatorowi o odszkodowanie za bezprawne przetrzymanie przedmiotu najmu poza czas trwania umowy zależy od wysokości roszczenia (O. III z 21/6 1927 Rw. 880/27 VII 17).

26. Połączenie w jednej skardze żądań rozwiązania umowy najmu z żądaniem zapłaty zaległego komornego nie powoduje dla tego ostatniego żądania dopuszczalności rewizji bez względu na wysokość roszczenia. (O. III z 9/4 1929 Rw. 270/28 VIII 568) RPE. 1928, III z 16/10 1928 Rw. 1835/28 Gł. pr. 92/29 i III z 1/10 1929 Rw. 1764/29).

27. Komorne jest stałą opłatą za używanie przedmiotu najmu, opiera się na ciągłym stosunku prawnym i nie tworzy odrębnych należności w tem znaczeniu, aby zaległości komornego z różnych terminów płatności nie mogły być dochodzone łączną jedną skargą. (O. III z 21/5 1929 Rw. 2307/28 PPA. 285/29). Zob. orzeczenia podane przy art. 11 ust. 3.

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

1. Wdowa po pracowniku nie korzysta z ochrony mieszkania służbowego swego męża w domu familijnym (O. I z 4/4 1928 C. 234/28 Zbiór urzędowy Nr. 74 z r. 1928).

2. Przepisy ust. o ochr. lok., dopuszczające przejścia praw najmu na spadkobierców zmarłego lokatora, mają również zastosowanie do mieszkań służbowych w domach fabrycznych i kopalnianych (O. Plen. III z 23/4 1926 VI 67 i Gł. pr. 401/26).

3. Nie można przyznać wdowie po robotniku kopalnianym innych (mniejszych) uprawnień w wy-

padku, gdy stosunek pracy ustaje wskutek śmierci robotnika, niż w wypadkach, gdy stosunek ten został wymówiony przez pracodawcę jeszcze za życia robotnika z jakiegokolwiek bądź powodu, nie uprawniającego jednak pracodawcę do zerwania umowy bez wypowiedzenia, i robotnik także jeszcze w czasie śmierci korzystał z mieszkania (O. III z 22/2 1927 Rw. 2543/26).

4. Spadkobiercom lokatora, posiadającym mieszkania odrębne, można wypowiedzieć najem bez podania przyczyny wypowiedzenia (0. III z 2/3 1926 Rw. 2361/23 PPA. 154/26).

5. Niema podstaw do pozbawienia dobrodziejstwa powyższego przepisu zamieszkałych razem z lokatorami osób, oznaczonych w tym przepisie dlatego tylko, że przyczyniły się do płacenia komornego; lecz działanie przepisu nie może być rozciągnięte na pomienione osoby, jeżeli nie zamieszkiwały wspólnie z lokatorem, tworząc jedno ognisko domowe, a jedynie podnajmowały określoną część lokalu (0. I z 28/8 1929 C. 161/29 GS. Nr. 9 z r. 1930 Gł. sądownictwa 1930 str. 196 Nr. 145 Zbioru urzędowego z r. 1929).

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

7. Art. 12 nie może być interpretowany według ogólnych zasad spadkobrania na podstawie kodeksu, przepis bowiem powyższy ma na względzie zapewnienie dachu nad głową tym, którzy ze zmarłym lokatorem stale mieszkali, stanowiąc wspólne ognisko domowe (O. I z 15/I 1930 C. 1681/29).

7a. Dziedziczenie mieszkania z art. 12 ust. o ochr. lokatorów nie musi odpowiadać dziedziczeniu z ustawy cywilnej (O. III z 28/2 1928 Rw. 2444/27 RPE. z r. 1928).

8. Osoby, wstępujące w umowę najmu po lokatorze zmarłym tylko z tytułu dziedzictwa (§ 1116 L. a austr. u. c.), a nie odpowiadające szczególnym wymaganiom artykułu 12, nie korzystają z ochrony lokatorów, o ile tytułu do niej nie uzyskały w inny sposób, np, przez zawarcie umowy z wynajmującym (O. III z 8/6 1926 Rw. 770/26 PPA. 181/27 Gł. pr. 207/27).

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

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

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

12. Jeżeli między spadkobiercami, uprawnionemi do korzystania z lokalu po zmarłym lokatorze, powstaną spory co do ustalenia części lokalu, które mają przypaść poszczególnym osobom, sąd rozstrzyga spór po zbadaniu potrzeby każdego z uprawnionych, sposobu poprzedniego korzystania z lokalu i t. p.; nie jest zaś obowiązany liczyć się z przepisami o wysokości udziałów przy spadkobraniu (O. I z 28/10 i 12/12 1926 C. 1479/25).

13. Przy wspólnem korzystaniu przez spadkobierców lokatora z mieszkania wchodzącego w skład

pozostałości spadkowej przestrzegać należy zasady nieuszczuplania przez kogokolwiek z nich odnośnych praw współspadkobierców dla umożliwienia ich współżycia, a wszelki nadmiar w wykonywaniu w tym względzie praw spadkowych ulega sprowadzeniu do właściwych granic, wskazanych poprzednio istniejącym stanem rzeczy. Umieszczenie we wspólnym lokalu przez jednego ze spadkobierców swego małżonka i dotkliwe ograniczenie skutkiem tego praw do mieszkania pozostałych sukcesorów może w miarę okoliczności uzasadnić żądanie eksmisji (O. I z 12/1 1927 VI 383).

14. Prawa spadkobierców do objęcia lokalu po spadkodawcy należy ocenić według ustawy z 18 grudnia 1920 r., jeżeli spadkodawca zmarł przed 1 czerwca 1924 r. (.O I z 2/3 1926 C. 74/26 Zbiór urzędowy Nr. 36 z r. 1926 i z 29/5 1929 C. 2042/28 Zbiór urzędowy Nr. 112 z r. 1929).

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

16. Zstępni braci albo sióstr lokatora nie korzystają z dobrodziejstwa tej ustawy (O. I z 26/8 1926 C. 1015/25). Ograniczenia te stosują się atoli tylko do przypadków objęcia mieszkania spadkowego przez spadkobierców po 1 czerwca 1924 (O. I z 26/8 1925 Nr. 101 Zb. urzędowy za rok 1925 i z 6/5 1925 Nr. 70 Zb. urzędowy za rok 1925).

17. Gdy rozwiązano stosunek umowy najmu z powodu śmierci spadkodawcy pod rządem ustawy z 18 grudnia 1920 r., to prawa i obowiązki nabyte z tego tytułu należy określić, mając na względzie przepisy powyższej ustawy. Dla nabycia przez spadkobiercę praw do lokalu, pozostałego po spadkodawcy, nie jest niezbędne, by spadkobierca był obecny w lokalu w dacie zgonu spadkodawcy, a wystarcza by stale

zamieszkiwał z ostatnim w charakterze domownika (O. I z 29/5 1929 C. 2042/28 VIII 613 Zbiór urzędowy Nr. 112 z r. 1929).

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

19. Wnuczka lokatorki, która przebywa w jej mieszkaniu celem pielęgnowania jej w chorobie, chociaż mogłaby mieszkać w tej samej miejscowości u swych rodziców, nie wstępuje po śmierci lokatorki z samego prawa w umowę najmu (O. III z 20/6 1929 Rw. 1439/29 IX 178 RPE. z r. 1930).

20. Członkowie rodziny lokatora mogą zrzec się prawa wstąpienia w umowę najmu dopiero po śmierci lokatora; wcześniejsze zrzeczenie się, mianowicie przy zawarciu umowy najmu lub przed jej zawarciem jest nieważne (O. III z 23/4 1929 Rw. 338/29 VIII 389 Gł. pr. 342/29).

21. Żona nieślubna nie ma prawa z art. 12 do mieszkania jej współtowarzysza życia po tegoż śmierci (O. I z 29/9 1926 C. 2076/25 Zbiór urzędowy Nr. 133 z r. 1926).

22. Żona rytualna nie ma praw z art. 12 do mieszkania jej współtowarzysza życia po tegoż śmierci (O. III z 26/4 1927 Rw. 676/27).

23. Dzieci nieślubne, prawnie nieuznane, nie mają prawa do lokalu po swym ojcu, chociażby w chwili śmierci z nim razem zamieszkiwały. Art. 12 nie mógł wzruszyć praw, nabytych za działania poprzednio obowiązującej ustawy (O. I z 4/5 1928 C. 48/28 VIII 54).

24. Art. 12 L. 1 nie czyni różnicy, czy krewni zmarłego lokatora, w artykule tym wymienieni, pochodzą ze związków ślubnych czy nieślubnych; kwestja ślubności lub nieślubności rodu jest ze stanowiska ustawy

o ochr. lokatorów bez znaczenia prawnego (O. III z 18/10 1927 Rw. 159/27).

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

2. Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadkobiercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą.

1. Przejście do spadkobierców lokatora praw najmu do pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych zarobkowych nie jest w tym przepisie uzależnione od faktycznego prowadzenia po śmierci lokatora przedsiębiorstwa przez wszystkich spadkobierców, ani też od poprzedniego zamieszkiwania spadkobierców w spornym lokalu (O. I z 5/5 1926 C. 200/25).

2. Do spadkobierców należy także osoba, której spadkodawca, prowadzący w lokalu najętym pensjonat, przedsiębiorstwo to zapisał (O. I z 20/8 1925 Nr. 100 Zb. urzędowy za rok 1925).

3. Celem prowadzenia przedsiębiorstwa innego (sprzedaż wódek) niż przedsiębiorstwo spadkobiercy (hurtownia tytoniu) przejście praw najmu nie ma miejsca (O. I z 17/11 1927 C. 292/27 Zbiór urzędowy Nr. 131 z r. 1927).

4. Spadkobiercy lokatora korzystają z ochrony według art. 12 ust. 2, jeżeli przedsiębiorstwo w tymże lokalu, chociażby z udziałem osób trzecich (spólników i t. p.) nadal prowadzą (O. III z 1/8 1928 Rw. 833/28 VII 468).

5. Prawa najmu pomieszczeń zarobkowych przechodzą na wszystkich spadkobierców, a nietylko pewne ich grupy, wymienione w ust. 1 art. 12, niezależnie przytem od poprzedniego zamieszkiwania spadkobierców w spornym lokalu zarobkowym, a jedynie pod warunkiem prowadzenia przez spadkobierców przedsiębiorstwa nadal w tym samym lokalu. Jeżeli więc spadkobiercy nabyli prawa do lokalu na zasadzie art. 12 ust. 2, to usunięcie się ze spółki jednego z nich przy prowadzeniu nadal przedsiębiorstwa przez innego współspadkobiercę nie pozbawiło tego ostatniego praw służących mu z art. 12 ust. 2 (O. I z 27/2 1930 C. 1650/29).

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

1. Wypowiedzenie jest dopuszczalne, chociaż lokator wyprowadził się z mieszkania, jeśli go właścicielowi nie oddał.

Art. 13 (o przypozwaniu podnajemcy) nie ma zastosowania, jeśli osoba, która mieszkanie zajmuje, nie

jest podnajemcą lokatora (O. III z 9/12 1925 Rw. 2281/25 PPA. 44/26 i z 25/5 1927 Rw. 931/17 PPA. 25/28).

2. W razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę sublokatora, ten ostatni wstępuje w prawa lokatora, jeszcze zanim tenże opuścił mieszkanie. Okoliczność, że umowę zawarto jeszcze przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy, jest obojętna, jeżeli umowa była wykonywana np. przez popieranie egzekucji przeciw lokatorowi po dniu 1/6 1924 (O. III z 1/9 1925 Rw. 1256/25 Gł. pr. 30/26).

3. Prawa podnajemcy z art. 13 nie gasną ze śmiercią głównego najemcy (O. III z 23/3 1926 Rw. 300/26 PPA. 245/26 i 344/26 Gł. pr. 319/26 PS. 532/26).

4. Podnajemca może wnieść zarzuty także przeciw wypowiedzeniu wniesionemu przez lokatora przeciw właścicielowi domu (O. III z 31/8 1926 Rw. 650/26 PPA. 378/26).

5. Podnajemca może przeciw wypowiedzeniu skierowanemu przeciw najemcy podnosić samodzielnie zarzuty tylko celem obrony praw, służących mu z art. 13 ustawy o ochronie lokatorów (O. III z 27/4 1926 Rw. 773/26 V 474 Gł. pr. 400/26 PPA. 276/26).

6. Podnajemca może przeciw wypowiedzeniu wnieść skutecznie zarzuty, choćby główny lokator zarzutów nie wniósł i może w sporze samoistnie się bronić (O. III z 9/3 1927 Rw. 142/27 PPA. 183/27).

7. Nakazane w art. 13 ustawy o ochr. lokat. przypozwanie podnajemcy do sporu o wypowiedzenie najmu nie zmienia jego materjalnego stosunku prawnego opartego na umowie z najemcą. Nie ma on zatem prawa bronienia dalszego trwania stosunku najmu wobec właściciela domu, jeżeli najemca nie wnosi zarzutów. Służy mu jednak w tym wypadku prawo wnoszenia zarzutów na podstawie osobistych stosunków z właścicielem, prawo wstąpienia w stosunek najmu w razie zmowy na jego szkodę, wreszcie prawo używania zajętej przezeń części mieszkania do 6 miesięcy (O. III z 19/6 1928 Rw. 1391/28).

8. Pomimo, że przypozwany sublokator jest uczestnikiem sporu z § 20 p. c., w samoistnej obronie stosunku najmu nie może wyjść poza materjalny stosunek prawny, łączący go z najemcą i poza prawa, przysługujące mu jako sublokatorowi z ustawy (O. z 20/11 1929 Rw. 2409/29).

9. Osoby, reprezentujące prawa lokatora, nie mogą być oddzielnie od lokatora przez wynajmującego rugowane (O. I z 6/3 1925 V 346).

10. W razie stwierdzenia ważnej przyczyny wypowiedzenia przeciw lokatorowi sublokator, przypozwany do sporu w charakterze uczestnika sporu, ma prawo — jeżeli nie było zmowy między właścicielem a lokatorem na szkodę sublokatora — tylko do żądania odroczenia obowiązku opróżnienia lokalu podnajmowanego na czas do sześciu miesięcy; — musi jednak ustąpić jednocześnie z lokatorem, jeżeli nie uczynił wniosku o przyznanie mu odroczenia (O. III z 7/12 1926 Rw. 2163/26).

11. Sublokator, zarzucający zmowę między właścicielem domu a lokatorem głównym, wykazać musi konkretne fakty i okoliczności, przekonywujące o istnieniu takiej zmowy (O. I z 6/2 1929 C. 1755/28 VIII 444).

12. Wypowiadający najem ma obowiązek podać w wypowiedzeniu ważną przyczynę wypowiedzenia tylko przeciw najemcy głównemu, a nie także przeciw podnajemcy. Podnajemca ma w sporze o wypowiedzenie przeciw najemcy głównemu tylko stanowisko działacza ubocznego (O. III z 23/11 1926 Rw. 1571/25 PPA. 51/27).

13. Przepis art. 13 o przypozwaniu podnajemcy odnosi się w brzmieniu dosłownem do przepisów upc. b. zaboru rosyjskiego. W województwach b. zaboru austrjackiego należy przez to rozumieć „zapozwanie“ (O. III z 5/3 1927 Rw. 455/27 PPA. 183/27).

14. Spólnik kupca dobrowolnie opuszczającego lokal wzięty w najem, nie korzysta z ochrony lokatorów (O. III z 27/9 1927 Rw. 1677/27 RPE. 1928).

15. „Przypozwanie" według przepisu art. 13 jest równoznaczne z zawiadomieniem o sporze w myśl analogji z przepisem § 21 L. 1 pc.; zarazem przypozwani mogą przystąpić do sporu w charakterze interwenjentów ubocznych; ze względu zaś na to, że skutki wyroku z mocy samego prawa muszą objąć podnajemców, o ile nie zachodzi przypadek z ostatniego zdania § 568 pc., ma tu miejsce interwencja uboczna z § 20 pc, a nie z § 17 pc. (O. III z 23/11 1927 Rw. 2122/27).

16. Prawomocne wypowiedzenie przeciw lokatorowi głównemu nie powoduje samo przez się rozwiązania stosunku podnajmu, jeżeli podnajem przyszedł do skutku za zgodą właściciela domu. W celu rozwiązania stosunku podnajmu trzeba w takim przypadku ważnej przyczyny wypowiedzenia przeciw podnajemcy (O. III z 17/5 1927 Rw. 447/27). Z faktu zaś, że właściciel domu zgadza się na przyjęcie przez lokatora sublokatorów, nie można wyciągnąć wniosku, że między właścicielem domu a sublokatorem powstał bezpośredni stosunek najmu, a w razie wygaśnięcia praw lokatora może służyć sublokatorowi tylko prawo zajmowania lokalu podnajętego jeszcze przez sześć miesięcy (O. III z 16/8 1927 Rw. 1622/27).

17. Przepis § 568 austr. pr. cyw. nie został art. 13 ustawy o ochronie lokatorów uchylony, lecz jedynie na korzyść podnajemców częściowo zmieniony (O. III z 13/6 1928 Rw. 998/28 VII 381 Gł. pr. 338/28).

18. Zezwolenie na wypuszczenie w najem części budynku oddanego w dzierżawę, udzielone dzierżawcy przez wydzierżawiającego, nie rodzi żadnego stosunku prawnego między wydzierżawiającym a najemcą dzierżawcy. Przypozwanie najemcy do sporu o eksmisję wytoczonego dzierżawcy jest więc zbędne (O. III z 12/5 1928 Rw. 83/28 VIII 19).

19. Gdy spór przeniesiony został do drugiej instancji wyłącznie na skutek apelacji lokatora, sąd apelacyjny nie ma obowiązku wzywania na rozprawę także sublokatora, który, będąc pozwanym, nie zaskarżył wyroku pierwszej instancji, orzekającego rozwiązanie najmu między właścicielem domu a lokatorem, oraz nakazującego eksmisję tego ostatniego wraz z sublokatorem (O. I z 9/12 1927 C. 1354/27 RPE. z r. 1928 Zbiór urzędowy Nr. 175 z r. 1927).

20. Dla najemcy, któremu użytkowca część swego mieszkania służbowego odnajął, nie jest owo mieszkanie służbowem. Między temi osobami istnieje wyłącznie stosunek najmu a nie podnajmu (O. III z 23/4 1929 Rw. 984/29 PPA. 448/29).

21. Por. orzeczenia 13 do 16 podane przy art. 1.

ROZDZIAŁ IV.

Urzędy rozjemcze do spraw najmu.

Art. 14. 1. Urzędy rozjemcze do spraw najmu będą utworzone w tych miastach i miejscowościach fabrycznych, które przy ostatnim spisie ludności miały ponad 20.000 mieszkańców. W innych gminach można je utworzyć na żądanie, wyrażone uchwałą rady gminnej. W miarę potrzeby można w jednej miejscowości utworzyć kilka urzędów.

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

Art. 15. 1. Przewodniczącego urzędu i jego zastępcę mianuje, ile możność, z pośród osób, mających wykształcenie prawnicze — prezes sądu okręgowego. Resztę członków mianuje tenże prezes na przedstawienie na-

czelnika (burmistrza) gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa tych członków musi być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów, względnie sublokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnej nieruchomości miejskiej. Lista członków powinna zawierać zawsze wystarczającą liczbę ławników z kół handlowo-przemysłowych oraz rzemieślniczych.

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

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

Art. 16. Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i osoby, żyjące z płacy dziennej lub tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie prezes sądu okręgowego.

Art. 17. 1. Uchylający się od przyjęcia godności członka urzędu, mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, podlegają karze grzywny do wysokości stu złotych.

2. Członkowie urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, podlegają za każdym razem karze grzywny do trzydziestu złotych. W razie uwzględnienia późniejszego usprawiedliwienia nałożona grzywna może być uchylona lub zmniejszona. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

3. Orzeczenia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

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

2. Orzeczenie należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkiem uzasadnieniem i na żądanie doręczyć stronom.

3. Rozprawy urzędu są jawne. Jawność należy wykluczyć na zgodny wniosek stron, a na wniosek choćby jednej strony wówczas, gdy mają być rozpatrywane zdarzenia z życia rodzinnego.

4. Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

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

2. Wezwani obowiązani są stawić się osobiście albo wysłać do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień, przez urząd żądanych.

3. Urząd może przedsiębrać wszelkie dochodzenia do orzeczenia potrzebne, w szczególności: wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

4. Urząd nakłada grzywny do wysokości trzydziestu złotych za niestawienictwo bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów. Od orzeczenia urzędu rozjemczego, nakładającego grzywny, służy w terminie 14-dniowym od dnia zawiadomienia odwołanie się do prezesa sądu okręgowego, którego decyzje są ostateczne. Ściąganie nałożonych grzywien należy do władz administracyjnych. Grzywny wpływają do kasy komunalnej.

5. Wszystkie władze i urzędy winny udzielać urzędowi rozjemczemu do spraw najmu pomocy prawnej.

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

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

1. Zgody na orzeczenie urzędu rozjemczego nie można upatrywać w fakcie wytoczenia przez stronę pozwaną do urzędu o wysokość komornego akcji wzajemnej o eksmisję, jeżeli jednocześnie strony nie oświadczyły, iż orzeczeniu w kwestji eksmisji poddają się (O. I z 27/11 1924 V 4).

2. Wznowienia sprawy o ustalenie komornego podstawowego, rozstrzygniętej przez sąd odwoławczy, należy dochodzić skargą o wznowienie w myśl § 532 ust. 2 pc. Wznowienia zaś takiej sprawy, zakończonej orzeczeniem urzędu rozjemczego dla spraw najmu ,dochodzi się w sposób przewidziany w art. 20 ust. 2 także wtedy, gdy postępowanie wdrożono przed tym urzędem na podstawie jednostronnego wniosku, a nie na podstawie zgody stron (O. III z 16/11 1926 Rw. 692/26 VI 482 PPA. 52/27 Gł. pr. 297/27).

3. Orzeczenie urzędu rozjemczego, ustalające komorne podstawowe według zasad ustawy z 18 grudnia 1920 r. utraciło moc obowiązującą z wejściem w życie ustawy z 11 kwietnia 1924 (O. I z 20/1 1927 C. 1/26 VI 258 Zbiór urzędowy Nr. 12 z r. 1927 — odmiennie O. III z 30/10 1928 Rw. 1561/28 PPA. 65/29). Natomiast orzeczenia tegoż urzędu, wydanego po wejściu ustawy z 11 kwietnia 1924 r. w moc, sąd nie może pozostawić bez rozpoznania (O. I z 4/11 1926 C. 62/26 Zbiór urzędowy Nr. 168 z r. 1926).

4. Przepis art. 20 ustawy o ochr. lokat. o dopuszczalności zmiany orzeczeń Urzędu rozjemczego, ustalających podstawowe komorne, nie stosuje się do orzeczeń Sądu, ustalających takież komorne (O. III z 31/12 1928 Rw. 2662/28 VIII 294 RPE. z r. 1928).

5. Ustalenie podstawowego komornego drogą umowy stron nie przeszkadza żądaniu przez którąkolwiek stronę ustalenia tegoż komornego przez sąd na przyszłość w drodze postępowania niespornego (O. III z 25/10 1927 Rw. 648/27 Gł. pr. 162/28 PPA. 68/28) lub przez urząd rozjemczy (O. III z 22/10 1929 Rw. 1398/29). Urząd rozjemczy może oznaczyć podstawowe komorne na kwotę wyższą, niż ją strony dobrowolnie ustaliły (O. III z 16/7 1929 Rw. 1398/29 PPA. 45/30).

6. O trybie postępowania w sprawach ustalenia podstawowego komornego zobacz orzeczenie przy art. 5 L. 2 OSP. VI 100.

7. Kasacja od orzeczenia sądu okręgowego, ustalającego ustawowe komorne, jest dopuszczalna, jeżeli w pierwszej instancji rozstrzygał sąd pokoju a nie urząd rozjemczy (O. I z 27/1 1928 C. 953/27 Zbiór urzędowy Nr. 21 z r. 1928).

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

4. Jeżeli sprawa nie była poddana orzecznictwu urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą stron, mogą one w przeciągu 14 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia odwołać się do sądu okręgowego jako instancji odwoławczej [1]), 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.

[1]) Słowa „jako instancji odwoławczej" dodano ustawą z 27 marca 1926 poz. 185 DURP.

1. Jeżeli rozstrzygnienie urzędu rozjemczego zapadło w czasie mocy obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów z 18 grudnia 1920, ale doręczone zostało po 1 czerwca 1924, to do środków prawnych od tego rozstrzygnienia należy stosować przepisy nowej ustawy o ochronie lokatorów (O. III z 18/11 1925 R. 678/24 PPA. 243/25 i z 23/9 1924 R. 504/24 PPA. 267/25).

2. W myśl art. 20 ust. 4, w związku z ust. z 27 marca 1926 poz. 185 DURP. w sprawach podległych orzecznictwu urzędu rozjemczego, a poddanych jego rozpoznaniu nie za wzajemną zgodą stron, od orzeczenia urzędu strony mogą odwoływać się do sądu okręgowego, lecz wyroki sądu nie ulegają zaskarżeniu: przeto skarga kasacyjna na zapadły w tym przedmiocie wyrok sądu okręgowego nie ulega rozpoznaniu (O. I z 15/9 1926 C. 1213/25 oraz z 27/10 1926 C. 2408/24 Zbiór urzędowy Nr. 162 z r. 1926) i może być przez sąd okręgowy odrzucona (O. I z 6/10 1926 C. 1559/25 Zbiór urzędowy Nr. 143 z r. 1926).

3. Wyrazy: „wyrok nie ulega zaskarżeniu" wykluczają zwykłe środki prawne, nie zaś skargi o wznowienie. Skarga o wznowienie przeciw wyrokowi sądu okręgowego jako odwoławczego w sprawie, w której urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzygał w pierwszej instancji, jest dopuszczalna. Do rozstrzygnięcia rekursu od uchwały sądu okręgowego, odrzucającej tę skargę, właściwy jest sąd najwyższy

(O. III z 27/4 1927 VI 483 Gł. pr. 298/27 PPA. 374/27. Zob. glossę przy OSP. VI 482).

4. Do rozpatrzenia skargi o wznowienie w sprawie o ustalenie komornego, rozstrzygniętej w II instancji przez sąd odwoławczy w myśl art. 20 ust. 4, właściwy jest tenże sąd odwoławczy (O. III z 16/11 1926 VI 482, Gł. pr. 297/27).

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).

Klauzula egzekucyjna nie może być nadana orzeczeniu Urzędu Rozjemczego do spraw najmu. Wydanie nakazu wykonawczego proceduralnie jest równoznaczne z wydaniem tytułu wykonawczego, które winno być dokonane w trybie postępowania incydentalnego z zastosowaniem zasad wyłuszczonych w art. 1395 upc. (O. I z 10/8 1927 C. 251/26 VI 433 Zbiór urzędowy Nr. 89 z r. 1927 G. S. Nr. 16 z r. 1928).

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.

Sąd nie jest właściwy do obniżania podstawowego komornego, jeżeli w tym względzie istnieje wiążące orzeczenie urzędu rozjemczego (O. III z 6/9 1927 R. 574/27 PPA. 373/26).

Art. 22. Postępowanie przed urzędami rozjemczemi do spraw najmu wolne jest od opłat stempli.[1]). Strona interesowana ponosi jednak koszty postępowania, tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu, oraz od wydawanych dokumentów. Wysokość powyższych opłat określa gmina z tem zastrzeżeniem, że nie mogą one być wyższe od właściwych opłat sądowych. Urząd rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat, może również zarządzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej.

ROZDZIAŁ V.

Moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych.

Art. 23. 1. W sprawach o eksmisję może sąd, względnie urząd rozjemczy, z urzędu lub na wniosek pozwanego, w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego, odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu do 6 miesięcy oraz odroczenie to w razie trwania powodów odroczenia przedłużyć na dalsze 6 miesięcy, jeżeli eksmisję orzeczono z przyczyny, przewidzia-

[1]) Ustawy o opłatach stemplowych nie stosuje się do podań wnoszonych w postępowaniu przed urzędami rozjemczemi dla spraw najmu (art. 141 p. 8 ustawy z 1 lipca 1926 poz. 570 DURP).

nej w art. 11 ust. 2 lit. a [1]). W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno lub dwupokojowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić wykonanie orzeczonej eksmisji na czas do sześciu miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego niezawisłych pozostaje bez pracy. Eksmisja z takich mieszkań na mocy decyzji sądu nie będzie wykonywana, o ile bezrobotny otrzymał pracę i opłaca prócz bieżącego komornego, zaległe komorne w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego. [2])

1. Odroczenie wykonania eksmisji na dalsze sześć miesięcy, przewidziane w ustawie z 27 marca 1926 poz. 185 DURP., nie odnosi się do terminu sześciomiesięcznego, przewidzianego w zdaniu drugiem ustępu pierwszego art. 23.

Odroczenie wykonania eksmisji o sześć miesięcy odnosi się także do terminu wyprowadzenia się, ustalonego ugodą sądową (O. III z 27/9 1927 R. 756/27, Gł. pr. 460/27 PPA. 69/28 RPE. 1928).

2. W razie zawarcia układu polubownego między właścicielem domu a lokatorem, w którym to układzie termin eksmisji został dobrowolnie odroczony, sąd nie jest władny stosować ulgi z ustępu 1 część 1 art. 23. Może natomiast zastosować ulgę z ustępu 2 część 1 tego artykułu, jeżeli stwierdzi, że eksmisja wyrzeczona została z powodu zalegania z komornem (O. I z 16/3 1928 C. 78/28 VII 513 RPE. z r. 1928 Zbiór urzędowy Nr. 58 z r. 1928).

[1]) Koniec zdania pierwszego ustępu 1 art. 23 począwszy od słów. „oraz odroczenie" dodany został ustawą z 27 marca 1926 DURP. Nr. 30 poz. 185.

[2]) Ostatnie zdanie ustępu 1 art. 23 począwszy od słów: „Eksmisja z takich" dodane zostało ustawą z 28 listopada 1928 DURP Nr. 100 poz 894, obowiązującą od 15 grudnia 1928.

3. Art. 23 nie stosuje się do umów najmu, nie podpadających pod ochronę lokatorów (O. I z 4/3 1927 C. 2165/25 Zbiór urzędowy Nr. 32 z r. 1927).

4. Wstrzymanie eksmisji nie ma miejsca, jeżeli zaległość czynszowa pochodzi z czasu, kiedy lokator miał jeszcze pracę (O. III z 1/10 1929 R. 704/29).

5. Według ustawy z dnia 28 listopada 1928 r. (Dz. Ust. Nr. 100 poz. 894), wydanej w uzupełnieniu przepisu art. 23 ustawy o ochr. lokatorów z 11 kwietnia 1924 r., eksmisja nie ulega wykonaniu, jeżeli bezrobotny otrzymał pracę i spłaca prócz bieżącego komornego zaległe w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego; do niewykonania eksmisji nie wystarcza zatem chęć i możność płacenia, lecz faktyczne uiszczanie, przepisanych ustawą z dn. 28 listopada 1928 roku należności (O. I z 9/1 1930 C. 1537/29 Głos sądow. 1930 str. 272).

6. Moratorjum mieszkaniowe, przewidziane dla bezrobotnych w ustawie o ochronie lokatorów, nie może być stosowane do innych osób (O. III z 7/1 1925 IV 107).

7. Sześciomiesięczny termin odroczenia wyprowadzenia się, przewidziany dla bezrobotnych, liczy się od dnia, w którym lokator według wypowiedzenia ma się wyprowadzić, nie zaś od daty późniejszego uprawomocnienia się wyroku, utrzymującego wypowiedzenie w mocy. Żądanie przyznania sześciomiesięcznego terminu odroczenia, postawione po zapadłym wyroku poza postępowaniem egzekucyjnem, należy uważać za wniosek o uzupełnienie wyroku z § 423 pc. (O. III z 13/10 1925 R. 748/25 RPE. z r. 1926).

8. Przyznanie ulg dla bezrobotnych nie zależy od tego, czy osoba, żądająca ulgi, jest zarejestrowana jako bezrobotna (O. III z 1/6 1926 Rw. 776/27).

9. Możność zawieszania w pewnych warunkach eksmisji ma na względzie lokatorów, korzystających z mieszkania na podstawie umowy najmu, nie dotyczy zaś osób, które zajęły lokal samowolnie i ulegają

wyrugowaniu w drodze powództwa o przywrócenie zakłóconego posiadania (O. I z 7/2 1930 C 2002/29 RPE z r. 1930).

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.

Sąd Najwyższy nie jest właściwy do załatwienia wniosku o przedłużenie czasokresu eksmisyjnego na zasadzie art. 23 ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 r. (O. V z 28/11 1924 IV 71).

Art. 23 a) [1] **1. Sąd lub urząd rozjemczy może na wniosek lokatora według własnego uznania i z uwzględnieniem położenia obu stron termin płatności zaległego komornego w całości lub części na czas określony odroczyć oraz rozłożyć na raty lokatorowi spłatę zaległego komornego, jeśli lokator dochody czerpie jedynie z pracy, a zarobek miesięczny lokatora, żyjącego samotnie, nie przekracza złotych 80, a utrzymującego rodzinę złotych 120.**

2. Odroczenie terminu zapłaty uchyla skutki zwłoki, wprowadzone w art. 11 ust. 2 lit. a.

3. Wniosek o odroczenie może być wniesiony przed terminem płatności i tylko odnośnie do komornego, któ-

[1]) Artykuł 23a dodano ustawą z 27 marca 1926 poz. 185 DURP.

rego czas płatności ma nadejść w trzech miesiącach od dnia złożenia wniosku.

Wniosek wpadkowy o odroczenie zapłaty komornego dopuszczalny jest także w sporach o wypowiedzenie najmu mieszkania i postawiony być może aż do zamknięcia rozprawy (O. III z 21/2 1928 Rw. 4/28 PPA. 345/28).

Art. 24. Pozwany traci prawo do korzystania z moratorjum mieszkaniowego, jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez państwowy urząd pośrednictwa pracy na warunkach, w danej miejscowości ogólnie przyjętych, z wyjątkiem, jeśli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem lub lokautem. Praca winna być uważana za odpowiednią, o ile odpowiada kwalifikacjom pozwanego, nie jest niebezpieczna ani dla jego zdrowia, ani moralności, jeśli jest opłacana wystarczająco wedle przyjętych w danej miejscowości, okręgu lub zawodzie norm i nie spowoduje dla pozwanego poważnych przeszkód przy powrocie do jego pracy zawodowej.

ROZDZIAŁ VI.

Postanowienia podatkowe. [1])

Art. 25. 1. W roku 1924 od właścicieli nieruchomości miejskich, jakoteż od właścicieli położonych w gminach wiejskich budynków o charakterze dochodowym lub zarobkowym, a niezwiązanych z produkcją rolną, będzie

[1]) W miejsce tych postanowień wstąpiła ustawa z 2 sierpnia 1926 poz. 550 DURP. o podatku od lokali i rozp. wykonawcze z 29 grudnia 1926 poz. 95 DURP. z r. 1927

pobrany na rzecz Skarbu Państwa podatek w wysokości, nieprzekraczającej 20% płaconego przez lokatorów komornego z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8), względnie od wartości czynszowej pomieszczenia, nie oddanego w najem.

Podatek ten nie będzie pobrany:

a) od nieruchomości, z których roczny dochód nie przekracza 25 złotych; dochód ten dla nieruchomości, podpadających pod przepisy o ochronie lokatorów, będzie obliczony według norm art. 6 zgodnie ze stawkami, obowiązującemi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;

b) od nowowznoszonych budowli, podlegających przepisom ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. Ust. Rz. P. 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 ponowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym do spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obchodzi lub obejść usiłuje, do

takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny—karany będzie grzywną w wysokości od trzech złotych do sześciuset złotych albo aresztem do 6 tygodni. Obie te kary można nałożyć równocześnie. Właściwe są sądy powiatowe (pokoju).

2. Żądanie i pobieranie komornego lub innych wynagrodzeń albo świadczeń oczywiście nadmiernych podlega ukaraniu według przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej.

ROZDZIAŁ VIII.

Postanowienia końcowe.

Art. 27. 1. Od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy aż do dnia 1 lipca 1928 r. żadne pomieszczenie mieszkalne nie może być przerabiane na biura, kantory, składy, teatry, kinematografy, pomieszczenia służące do gry, zabawy, lub pomieszczenia handlowo-przemysłowe, ani też na jeden z tych celów oddane w używanie.

2. Przepis ten nie dotyczy jednak pomieszczeń, wzamian za które właściciel domu dostarczy lokatorom równowartościowe co do obszaru i jakości, a odpowiadające ich potrzebom mieszkanie w nadbudowanej części tego samego domu. W tym wypadku lokator obowiązany jest opuścić zajmowane dotychczas mieszkanie i przenieść się na koszt właściciela domu do mieszkania w nadbudowanej części tegoż domu. Mieszkanie to podlega, póki go ten lokator nie opuści, postanowieniom niniejszej ustawy.

3. Osoby, przekraczające zawarty w ustępie 1 zakaz, ulegną karze w myśl art. 26, a nadto będą zmuszone

drogą nakazu administracyjnego do przywrócenia przerobionemu lokalowi pierwotnego charakteru mieszkalnego. W razie niewykonania tego nakazu konieczne przeróbki dokonane będą przez władzę gminną na koszt winnego.

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

2. W razie jakiejkolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możność używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.

3. Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

O rozgraniczeniu stosunków prywatno-prawnych od publiczno-prawnych, objętych art. 28, zob. O. II z 15/10 1925 V 425.

Art. 29. 1. Celem dostarczenia pomieszczeń lokatorom, usuwanym z budynków państwowych (litera h) ustępu 2 art. 11), oraz urzędnikom i funkcjonarjuszom państwowym, Państwo jest uprawnione do rozporządzenia pomieszczeniami, zajętemi przezeń w cudzych budynkach bądź z tytułu umowy najmu, bądź też na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 r. o obowiązku gmin miejskich dostarczenia pomieszczeń. W szczególności zarząd państwowy ma prawo bez zgody właściciela nieruchomości odstępować te pomieszczenia w całości lub częściami wyżej wymienionym osobom.

1. Skarga o oddanie mieszkania, zajętego na podstawie orzeczenia magistratu, wydanego po zgaśnięciu ustawy z 4 kwietnia 1922 poz. 264 DURP. o rekwizycji mieszkań, należy do drogi sądowej (O. III z 24/9 1924 R. 475/24 PPA. 14/25 Gł. pr. 62/28).

2. Powództwo o eksmisję z lokalu zarekwirowanego, oparte na tem, że rekwizycja ustała wskutek śmierci osoby, dla której lokal zarekwirowano, wytoczone przeciwko osobom, które z nią razem zamieszkiwały, bez zapozwania jej sukcesorów, ulega oddaleniu z mocy art. 4 upc. (O. I z 6/3 1925 V 346).

3. Sądy nie są powołane do rozstrzygania, czy orzeczenie rekwizycyjne, wydane przez władzę administracyjną na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 poz. 498 DURP., może być wykonane drogą egzekucji administracyjnej (O. III z 22/6 1926 Rw. 984/26 PS. 522/26).

4. Wszelkie roszczenia ze stosunku opartego na rekwizycji lokalu na mocy dekretu z 8 lutego 1919 poz. 197 DURP., między innemi żądanie zwrotu lokalu, mają charakter publiczno-prawny, nie podlegają przeto orzecznictwu ogólnych sądów cywilnych (O. I z 10 i 17/6 1925 VI 301 Gł. pr. 62/28).

5. Zajęcie pomieszczeń na rzecz Skarbu Państwa w myśl ustawy z 27/11 1919 poz. 498 Dz. U. stwarzało stosunek publiczno-prawny (art. 7/2 i 10/2). Późniejsza ustawa z 4/4 1922 poz. 264 Dz. U. stanowi w art. 24, że lokale zajęte przez wszelkiego rodzaju urzędy na podstawie ustawy poprzedniej pozostają nadal do rozporządzenia tychże urzędów. Użyty w art. 27 tejże ustawy zwrot, że „osoby", zajmujące lokale na podstawie tejże ustawy, po ustaniu mocy obowiązującej tej ustawy (obowiązywała od 22/5 1922 na przeciąg 1 roku), korzystać z nich mogą nadal na zasadzie ustawy o ochr. lokat., odnosi się tak do osób fizycznych, jak i urzędów. Prawo Skarbu Państwa do zajmowania mieszkania przemieniło się więc ze stosunku prawno-publicznego w stosunek prawno-prywatny, który może być rozwiązany tylko w sposób

przepisany dla najmu (O. III z 20/9 1927 Rw. 1485/27 RPE. z r. 1928 PPA. 350/28).

6. P. e art. 28 Dekretu z dn. 16 stycznia 1919 r. o ochronie lokatorów i zapobieganiu brakowi mieszkań (Dz. Pr. Nr. 8 poz. 116), jako sprzeczny z Ustawą z dnia 4 kwietnia 1922 r. o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. Nr. 33 poz. 264), został w myśl art. 22 tej Ustawy uchylony (O. I z 2/12 1929 C. 1226/29 Gł. sądow. 1930 str. 271 IX 170).

7. Gminy obowiązane są wprawdzie do dostarczenia kierownikom publicznych szkół powszechnych mieszkania, jednak nie bezpłatnie (O. III z 20/4 1928 Rw. 656/28 PPA. 270/28 i ONTA. z 19/10 1928 L. Rej. 4327/26 VIII 486).

8. Nauczyciel, otrzymujący dodatek mieszkaniowy, obowiązany jest płacić komorne za mieszkanie służbowe, dostarczone mu przez gminę. Stosunek, zachodzący między gminą a nauczycielami publicznych szkół powszechnych co do korzystania z mieszkania służbowego ma charakter prywatno-prawny, wysokość zaś zapłaty może być określona porozumieniem się stron (O. I z 29/5 1929 C. 2114/28 VIII 543).

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.

1. Sprzeciw z ust. 2 art. 29 nie jest odwołaniem od zarządzenia władzy administracyjnej, lecz jest wszczęciem sporu o prawo cywilne, który ulega rozpoznaniu w trybie, przepisanym dla sporów ze stosunku najmu. Jeśli o zasadności sprzeciwu nie rozstrzyga urząd rozjemczy, sprawa, ze względu na udział Skarbu Państwa, należy w b. zaborze rosyjskiem do sądu okręgowego (O. I z 3/10 1929 C. 1035/29 IX 3 PPE. z r. 1930, Nr. 175 Zbioru urzędowego z r. 1929).

2. Lokale zarekwirowane na podstawie dekretu z 8 lutego 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 14 poz. 197) na potrzeby urzędów powiatowych nie mogą być użyte na mieszkania dla funkcjonarjuszów państwowych (O. I z 6/5 1927 C. 121/26 Zbiór urzędowy Nr. 55 z r. 1927).

3. Opłata za mieszkanie zajęte na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 (Dz. U. R. P. poz. 498) jest rodzajem komornego. Jej wysokość należy oznaczyć według obowiązującej w danym czasie ustawy o ochronie lokatorów (O. III z 14/12 1927 Rw. 1965/27 PPA. 488/28).

4. Skarb Państwa nie ma potrzeby wytaczania sprawy przed urząd rozjemczy lub sąd, choćby właściciel nieruchomości sprzeciwił się prywatnie zarządzonemu przez władzę państwową pozasądowemu odstąpieniu najmu na rzecz pracowników państwowych. Jeżeli właściciel nieruchomości nie wniósł sprzeciwu do urzędu rozjemczego lub sądu w okresie dni 14 od otrzymania zawiadomienia o takiem zarządzeniu, zarządzenie pozostaje w mocy i nie może być zaskarżone (O. III z 16/4 1929 R. 305/29 Gł. pr. 428/29).

5. O ustaleniu podstawowego komornego i dodatków, o zezwoleniu lokatorowi na odstąpienie bezpłatne praw najmu, tudzież o sprzeciwie właściciela domu przeciwko odstąpieniu urzędnikowi przez skarb państwa lokalu, najętego w cudzym budynku, sąd rozstrzyga w postępowaniu niespornem, chyba, że pytania te wyłonią się w toku sporu sądowego jako pytania wstępne, w którym to przypadku sąd rozstrzyga o nich w postępowaniu spornem (O. Plen. izby III z 27/5 1926, R. 113/26 VI 100 i Gł. pr. 61/28, zmieniające orzeczenie plenarne z 18/2 1926 R. 867/25, ogłoszone w Ruchu 1926, zeszyt 2, str. 415, pod art. 5).

3. Między właścicielem nieruchomości a następcami prawnymi Skarbu Państwa powstaje bezpośredni stosunek najmu. Suma komornego, którą płaci Skarb Państwa, nie ulega wskutek podziału pomieszczeń zmniejszeniu.

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

1. W Szewcji nie ma prawa o ochronie lokatorów. Obywatele szweccy korzystają w Polsce z ochrony lokatorów na równi z obywatelami polskimi (O. I z 3/1 1929 C. 2104/28 Zbiór urzędowy Nr. 5 z r. 1929).

2. Obywatele Republik Sowieckich korzystają w Polsce z postanowień ustawy o ochr. lokat. na równi z tutejszymi obywatelami (O. III z 28/5 1929 Rw. 418/29 VIII 565 RPE. z r. 1930).

3. Osoba nie mająca określonej przynależności państwowej jest w rozumieniu rozp. Min. Spraw. Wewnętrznych z 7 czerwca 1930 poz. 320 DURP. cudzoziemcem i w zasadzie nie korzysta z ochrony lokatorów (O. III z 13/4 1927 Rw. 405/27 Gł. pr. 340/27).

4. Art. 30 ust. o ochr. lok. nie wyróżnia z pośród kategorji cudzoziemców tych osób, które będąc pociągnięte we własnym kraju do odpowiedzialności za przestępstwa natury politycznej przybyły do Polski i korzystają w niej z prawa azylu (przytułku); do osób takich narówni z innymi cudzoziemcami stosuje się przepis art. 30, odpowiadający postanowieniom art. 95 Konstytucji o wzajemności międzynarodowej (O. I z 4/2 1927 C. 467/26 G. S. 529/27).

5. Pogląd sądu okręgowego, że pojedyńczy wyrok sądu obcego nie może służyć za dowód, iż obywatele polscy korzystają z dobrodziejstwa francuskiej ustawy o ochronie lokatorów, nie znajduje oparcia w art. 30 ustawy o ochronie lokatorów, który nie zawiera żadnych wskazówek, w jaki sposób powinno być udowodnione istnienie wzajemności w ustawodawstwie mieszkaniowem. Wbrew mniemaniu sądu okręgowego, pojedyńczy wyrok prawomocny, stwierdzający, że w drugiem państwie obcem obywatele polscy korzystają co do najmu lokali z tych samych uprawnień, co obywatele tego państwa, o ile nie udowodnione zostały późniejsze odmienne prawomocne wyroki, w zupełności wystarcza do zastosowania polskiej ustawy o ochronie lokatorów względem obywateli tegoż państwa (O. I z 3/1 1929 C. 2206/28 RPE. z r. 1929 G. S. Nr. 22 z r. 1929).

6. Lokator, mieszkający od lat czterdziestu na obszarze, który należy obecnie do Rzeczypospolitej Polskiej, a nie będący obywatelem innego państwa, nie może być poczytany za cudzoziemca, choćby jego obywatelstwo polskie nie było wykazane (O. I z 26/11 1926 C. 743/26 Zbiór urzędowy Nr. 176 z r. 1926).

7. Emigranci polityczni rosyjscy i ukraińscy nie mogą być uważani za obywateli państwa sowieckiego (O. I z 27/9 1927 C. 803/26 VII 61). Emigranci ci korzystają z ochrony lokatorów (O. I z 14/7 1927 C. 1026/26 Zbiór urzędowy Nr. 83 z r. 1927).

8. Żadne sprawy sądowe między obywatelami państwa polskiego a sowieckiego, wynikłe ze stosunków z czasów przez zawarciem traktatu ryskiego, nie podlegają właściwości sądów. W sporze o eksmisję z powodu braku tytułu za czas powstania stosunku prawnego winien być uznany czas zagarnięcia nieruchomości (O. I z 27/9 1927 C. 914/27 VII 62).

9. Ciężar dowodu, że pozwany, jako obywatel rosyjski, korzysta z racji wzajemności międzynarodowej z przywilejów ustawy o ochronie lokatorów obarcza pozwanego (O. I z 16/5 1928 C. 795/27 VIII 186).

10. Warunek wzajemności, przewidziany w art. 30 nie ma zastosowania, gdy cudzoziemiec nie posiada określonej przynależności państwowej (O. I z 28/8 1929 C. 191/29 Nr. 145 Zbioru urzędowego z r. 1929).

O ochronie lokatorów we Francji, w Niemczech i w Austrji zob. Głos Sądownictwa 1929 str. 390, co do Francji także Gazetę sądową warszawską 1929 str. 365.

OKÓLNIK MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
z 27 maja 1929 r. Nr. 1478/I. U./29. [1])
w sprawie traktowania we Francji obywateli polskich, w dziedzinie ochrony lokatorów.

(Ogłoszony w dzienniku urzędowym Ministerstwa Sprawiedliwości z r. 1929 Nr. 12).

Do wszystkich sądów.

Ministerstwo Sprawiedliwości otrzymało, w drodze dyplomatycznej, pismo francuskiego Ministerstwa Spraw Zagranicznych, z dnia 7 stycznia 1929 r., stwierdzające, że obywatele polscy mają we Francji prawo korzystania narówni z obywatelami francuskimi, z francuskiej ustawy z dnia 1 kwietnia 1926 r., normującej stosunki najmu mieszkań (locaux d'habitation), a to przez zastosowanie art. 29. polsko-francuskiej konwencji handlowej z 9 grudnia 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 67 poz. 468 z r. 1925), która obywatelom obu państw zapewnia wzajemne traktowanie według zasady największego uprzywilejowania, w szczególności także co do osiedlania się oraz dóbr ruchomych i nieruchomych.

O tem zawiadamiam wszystkie sądy, z uwagi na art. 30 ustawy z 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) i jednocześnie podaję

[1]) Z uwzględnieniem sprostowań podanych w dzienniku urzędowym Ministerstwa Sprawiedliwości z r. 1929 str. 176.

w przekładzie treść odpowiednich przepisów wzmiankowanej ustawy francuskiej.

USTAWA
z dnia 1-go kwietnia 1926 r.
normująca, poczynając od dnia 1-go kwietnia 1926, stosunki pomiędzy wynajmującymi a lokatorami pomieszczeń mieszkalnych.

Art. 1. W Paryżu, w departamencie Sekwany i w promieniu 50-kilometrów od fortyfikacyj Paryża, w gminach, których cała ludność przewyższa 4.000, albo oddalonych o mniej niż 5 kilometrów od miast, liczących 10.000 mieszkańców i w tych wszystkich gminach, w których ostatni spis stwierdza przyrost ludności co najmniej o 5 na 100 w porównaniu ze spisem poprzednim, umowa najmu pomieszczeń, służących za mieszkania, lub do użytku zawodowego, lecz nie mających charakteru handlowego lub przemysłowego, lub pomieszczeń przeznaczonych do wykonywania w nich funkcyj publicznych („affectés â l'exercice d'une fonction publique"), normowana będzie, poczynając od dnia 1-go kwietnia 1926 do 1-go kwietnia 1931 według postanowień następujących:

Rozdział I. Przedłużenie najmów istniejących.

Art. 2. Lokatorzy, sublokatorzy, cesjonarjusze praw najmu i zajmujący pomieszczenia mieszkalne w dobrej wierze na mocy uprzedniego przedłużenia najmu, lub terminu ulgowego, choćby wygasłego, a będący w posiadaniu tych pomieszczeń w dniu 31-m marca 1926 r., będą mieli prawo, bez żadnych formalności, — z wy-

jątkiem wypadku prawomocnego orzeczenia sądowego, nakazującego eksmisję dla jednej z przyczyn odmowy przedłużenia najmu, przez ustawę niniejszą przewidzianych, — do korzystania z przedłużeń, które się skończą:

	W Paryżu, w dep. Sekwany i w promieniu 50-u kilometrów od fortyfikacyj Paryża:	W miastach mających ponad 100.000 mieszkańców i w gminach ościennych:	W miastach poniżej 100.000 mieszkańców:
	Franków	Franków	Franków
W dniu 1 lipca 1927 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	12.000	9.000	5.000
W dniu 1 lipca 1928 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	9.000	6.000	3.000
W dniu 1 lipca 1929 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	6.000	4.000	2.000
W dniu 1 lipca 1930 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	3.000	2.000	1.000
W dniu 1 kwietnia 1930 r. dla wszystkich przedłużeń najmu nieobjętych powyższemi kategorjami	3.000	2.000	1.000

Dla pomieszczeń, przeznaczonych do użytku zawodowego lub służących do funkcyj (publicznych) lub do użytku mieszanego, lecz nie mających charakteru handlowego, przedłużenia najmu ustaną:

. . . . . .

	W Paryżu, w dep. Sekwany i w promieniu 50-u kilometrów od fortyfikacyj Paryża:	W miastach mających ponad 100.000 mieszkańców i w gminach ościennych:	W miastach poniżej 100.000 mieszkańców:
	Franków	Franków	Franków
W dniu 1 lipca 1927 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	18.000	13.500	7.500
W dniu 1 lipca 1928 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	13.500	9.000	4.500
W dniu 1 lipca 1929 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	9.000	6.000	3.000
W dniu 1 lipca 1930 r., jeżeli 1-go sierpnia 1914 r. komorne przewyższało.	5.500	4.000	2.500
W dniu 1 kwietnia 1931 r. dla wszystkich przedłużeń najmu nieobjętych powyższemi kategorjami.	5.500	4.000	2.500

Art. 4. Nie mają prawa korzystania z przedłużenia najmu:

1-o. Cudzoziemcy, którzy nie walczyli, ani nie służyli, ani też których dzieci lub zięciowie nie walczyli ani nie służyli w różnych formacjach wojsk francuskich, sprzymierzonych lub stowarzyszonych, z wyjątkiem obywateli państw pozostających pod protektoratem lub mandatem, lub tych, którzy uzyskali pozwolenie na stałe zamieszkanie we Francji („... le benefice del'admission â domicile en France"), lub których dzieci nabyły obywatelstwo francuskie, — i z zastrzeżeniem co do umów dyplomatycznych, istniejących w dniu ogłoszenia niniejszej ustawy.

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Art. 31. Umowa niniejsza nie obowiązuje w województwie śląskiem. [2])

Art. 32. Wykonanie ustawy niniejszej powierza się Ministrom: Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych. Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydawania i ogłaszania rozporządzeń, normujących uprawnienia

[2]) W województwie śląskiem łącznie z okręgiem sądu okręgowego w Cieszynie obowiązuje w sprawie ochrony lokatorów ustawa śląska z 16 grudnia 1926, ogłoszona w Dzienniku Ustaw śląskich Nr. 29 poz. 54. Do ustawy tej wyszło rozporządzenie wykonawcze z 2 stycznia 1927 Dz. Ust. śląskich Nr. 2 poz. 2. Ustawa ta jest podana w części II wydania niniejszego.

przewodniczącego urzędu rozjemczego do spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego urzędu, spokoju i powagi rozpraw. [3]).

Art. 33. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem pierwszym miesiąca, następującego po dniu jej ogłoszenia. [1])

Od tego terminu będzie również dopuszczalne zastosowanie norm. określonych w artykułach 5 — 9, do wszelkich nawet hipotecznie zabezpieczonych umów,

[3]) Zob. rozporz. Min. Sprawiedl. z 19 lipca 1924 poz. 633 DURP. o uprawnieniach przewodniczących Urzędów Rozjemczych do spraw najmu, ogłoszone 25 lipca 1924 w następującem brzmieniu:

§ 1. Przewodniczący Urzędu lub jego zastępca kieruje rozprawą i winien starać się o rzeczowe i wyczerpujące omówienie sprawy. On udziela głosu i odbiera głos, przesłuchuje strony i inne osoby, biorące udział w sprawie, ogłasza wykluczenie jawności sprawy oraz orzeczenie.

§ 2. Przewodniczący Urzędu lub jego zastępca winien dbać o utrzymanie spokoju i powagi rozpraw. W tym celu władny jest osobom, które przez niewłaściwe zachowanie się zakłócają porządek rozpraw, udzielić upomnienia i przywołać je do porządku, a gdyby to nie odniosło skutku po poprzedniem zagrożeniu zarządzić wydalenie takich osób z sali rozpraw.

§ 3. Przewodniczący Urzędu lub jego zastępca jest również uprawniony do nałożenia grzywny do 15 złotych na osoby, które dopuściły się w sali rozpraw cięższego przewinienia, a w szczególności obrazy członków Urzędu Rozjemczego, strony lub innej osoby, biorącej udział w sprawie. Grzywny wpływają do kasy komunalnej. Grzywna nieściągalna może być zamienioną na karę aresztu do trzech dni.

Te kary porządkowe nie uchylają karno-sądowej lub dyscyplinarnej odpowiedzialności.

Przeciw nałożeniu grzywny służy odwołanie w trybie przewidzianym w art 19 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406). Wykonanie kar porządkowych należy do władz policyjnych.

§ 4. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej z wyjątkiem województwa śląskiego.

[1]) Ustawę ogłoszono 10 maja 1924 r.

zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, o ile strony nie zawrą innej umowy.

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

1. Z dniem wygaśnięcia ustawy z 4 kwietnia 1922 poz. 264 DURP. ustała możność eksmisji na podstawie przepisów tej ustawy w drodze administracyjnej (ONTA. z 6/2 1925 L. Rej. 1328/24 PPA. 348/25).

2. Ustawa o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 poz. 406 DURP. nie wyłącza wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy, jeżeli one według ustaw poprzednio obowiązujących uzasadniały ważną przyczynę wypowiedzenia (O. III z 20/5 1925 IV 366).

3. Zob. O. przy art. 11 L. 2 h.

4. W razie milczącego przedłużenia czasu najmu lokator nie ma prawa żądania utrzymania nadal w mocy wpisu hipotecznego o prawie najmu; bowiem wpis nie jest warunkiem (§ 1115 uc.) umowy najmu, tylko jej umocnieniem (§ 1368 uc.), a milczące przedłużenie wpisu wyłączone jest przepisem § 32 lit. b ustawy hipotecznej, żądającym wyraźnej na to zgody właściciela nieruchomości. Również art. 33 ustawy o ochr. lok. nie przedłuża czasu trwania wpisu hipotecznego prawa najmu poza czas umówiony wbrew woli właściciela (O. III z 1/8 1927 Rw. 1594/27).

5. Postanowienia umów najmu z czasu przed 1/6 1924, że najemca bierze na siebie opłatę podatków, zostały art. 33/2 ustawy o ochr. lokat. przekreślone, i nie mogą obecnie stanowić podstawy prawnej do

żądania zwrotu tych podatków, jeżeli je właściciel domu zapłaci. (O. III z 18/12 1928 Rw. 2168/27/1 i z 9/10 1928 Rw. 1446/28 RPE. z r. 1929).

2. Ustawa z dnia 22 września 1922 r. nr. 88 poz. 786 DURP, o ulgach dla nowowznoszonych budowli.

(Ogłoszona 20 października 1922).

Art. 1. Nowowznoszone budowle, jak również części nadbudowywane i przybudowywane tak mieszkalne, jak i przeznaczone dla celów handlowych lub przemysłowych, jeżeli budowa, nadbudowywanie lub przybudowywanie wykończone będzie w ciągu 8 lat po ogłoszeniu ustawy niniejszej, są zwolnione na czas 15-o letni od chwili chociażby tylko częściowego ich użytkowania od podatków od nieruchomości, względnie od podatków budynkowych, pobieranych na rzecz Państwa, jako też instytucyj samorządowych.

Z takiegoż samego zwolnienia korzystają nowe budowle oraz przybudówki i nadbudówki, wymienione w ustępie 1 niniejszego artykułu, o ile zostały wykończone po 1 stycznia 1922 r.

Art. 2. Wszelkie akty i umowy, dotyczące przeniesienia prawa własności pod tytułem odpłatnym budowli, wskazanych w art. 1, z wyjątkiem nadbudówek i przybudówek, są zwolnione od opłat (należytości), pobieranych na rzecz Państwa i instytucyj samorządowych z tytułu przeniesienia własności, w ciągu lat 8 od dnia rozpoczęcia nowej budowli, względnie od dnia wykończenia budowli; o ile jednak budowla została już wykończona, zwolnienie powyższe odnosi się tylko do

pierwszej transakcji, dokonanej po wykończeniu budowli.

Art. 3. Do budowli, wymienionych w art. 1 ustawy niniejszej, stosuje się postanowienia art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 4 kwietnia 1922 r. o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. U. R. P. Nr. 33 poz. 264), zwalniające niektóre budowle od zajęcia pomieszczeń.

Do budowli, oznaczonych w części 1 niniejszego artykułu, mają również zastosowanie przepisy art. 8 ustawy z dnia 18 grudnia 1920 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. z r. 1921 Nr. 4 poz. 19), wyłączające niektóre budowle z pod tej ochrony

Art. 4. Zaświadczenia, stwierdzające fakty, uzasadniające prawo do korzystania z ulg, przewidzianych w niniejszej ustawie, wydają właściwe urzędy, mające nadzór nad budownictwem, względnie zatwierdzające plany budowlane i mające pieczę nad ich wykonaniem.

Art. 5. Wykonanie tej ustawy porucza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych.

Art. 6. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Ustawa z 22 września 1922 Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786 o ulgach dla nowowznoszonych budowli nie została uchylona przez ustawę z 11 kwietnia 1924 Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406 o ochronie lokatorów (Opinja Zebrania Ogólnego Sądu Najwyższego z 1 grudnia 1928 Z. O. 2/28 VIII 539 Zbiór urzędowy za rok 1926 i 1928 nr. 2).

1. W myśl art. 3 p. 4 ustawy z 2 sierpnia 1926 poz. 550 DURP. o podatku od lokali nie podlegają temu podatkowi:

„lokale w domach nowobudowanych, nadbudowanych lub odbudowanych po dniu 1 stycznia 1919 r. przez lat 10 od wprowadzenia lokatorów, tudzież budowle, zwolnione od podatków w myśl art. 1 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786); przepis powyższy nie odnosi się do gmin miejskich, zaliczonych do uzdrowisk o charakterze użyteczności publicznej po myśli ustawy z dnia 23 marca 1922 r. o uzdrowiskach (Dz. U. R. P. Nr. 31 poz. 254)".

2. Art. 6 rozp. Prez. Rzplitej z 1 czerwca 1927 poz. 452 DURP. o popieraniu rozbudowy i rozwoju gospodarczego miasta i portu Gdyni stanowi:

„W zastosowaniu do budynków, położonych w granicach administracyjnych miasta Gdyni, przedłuża się terminy, ustalone w art. 1 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786), a mianowicie: termin 8-letni przedłuża się do lat 14, oraz termin 15-letni zwolnienia od podatków od nieruchomości, względnie podatków budynkowych, do lat 25.

Ustęp pierwszy niniejszego artykułu nie ma zastosowania do podatków, pobieranych na rzecz miasta Gdyni".

3. Art. 3 II lit. e ustawy z 11 sierpnia 1923 poz. 746 DURP. o podatku majątkowym stanowi:

„„Przy określaniu wartości majątku nie będą brane pod uwagę: . . . . .

ę) nowowznoszone budowle w miastach, określone w art. 1 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786)" "

4. Ustawa z 11 sierpnia 1923 poz. 747 DURP. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych w dziale 4 pod podpisem: „Podatek od budynków na obszarze gmin miejskich" w art. 6 pod L. 6 stanowi:

„Przepisy ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budynków (Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786) pozostają w mocy".

5 Art. 6 L. 4 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 22 marca 1928 Dz. U. R. P. Nr. 36 poz. 329 w sprawie ulg dla przedsiębiorstw przemysłowych i komunalnych [1]) stanowi:

Ulgi, przyznane niniejszem rozporządzeniem obejmują:

4 co do budowli stanowiących nakłady wymienione w art. 3, przedłużenie terminu ośmioletniego, ustalonego w art. 1 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. poz. 786), do lat piętnastu, w południowej zaś części obszaru działania niniejszego rozporządzenia, ograniczonej od północy linją Wisły i Sanu, — do lat dwudziestu, oraz przedłużenie terminu piętnastoletniego zwolnienia od podatków od nieruchomości względnie podatków budynkowych do lat dwudziestupięciu na całem obszarze działania niniejszego rozporządzenia; . . . .

[1]) Zob. także rozporządzenia ministerjalne z 26 lutego 1929 r. Dz. U. R. P. 12 poz. 100 i z 20 kwietnia 1929 r. Dz. U. R. P. Nr. 32 poz. 306.

3. Rozporządzenie Ministrów Skarbu i Spraw Wewnętrznych z 9 stycznia 1923 poz. 463 DURP. w przedmiocie wykonania ustawy o ulgach dla nowowznoszonych budowli, wydane na zasadzie art. 5 ustawy z 22 września 1922 r. poz. 786 DURP.

§ 1. Uwolnienie od opłat (należytości) państwowych i komunalnych w myśl § 2 ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 88 poz. 786) stosuje się do wszystkich aktów i umów, dotyczących odpłatnego przeniesienia własności nieruchomości, sporządzonych w pierwszych ośmiu latach po rozpoczęciu budowy, a przed jej ukończeniem. Po wykończeniu budowli uwolnienie to stosuje się tylko do aktu lub umowy, dotyczącego pierwszego odpłatnego przeniesienia własności, o ile ten akt lub umowę sporządzono w pierwszych ośmiu latach po wykończeniu budowli.

Obowiązek zgłaszania aktów prawnych do wymiaru należytości na obszarze województw: krakowskiego, lwowskiego, stanisławowskiego i tarnopolskiego, przewidziany w § 43 austr. ustawy z dnia 9 lutego 1850 r. (austr. Dz. U. P. Nr. 50) względnie w rozporządzeniu Ministra Skarbu i Sprawiedliwości z dnia 19 marca 1920 r.[1]). (Dz. U. R. P. Nr. 27 poz. 162), pozostaje nienaruszony

§ 2. Zaświadczenia wymienione w art. 4 ustawy powołanej w § 1 wydają niżej wymienione urzędy 1 instancji, mające nadzór nad budownictwem:

[1]) Zob. art. 20 oraz art. 171 p. 2 ustawy z 1 lipca 1926 poz. 570 Dz. U. R. P. o opłatach stemplowych.

1) na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej: w miastach, w których magistraty są upoważnione do sprawowania nadzoru policyjno-budowlanego, — magistraty; w pozostałych zaś miastach, jako też w innych osiedlach ludzkich — właściwe starostwa;

2) na obszarze b. zaboru pruskiego: w miastach — magistraty, a w miejscowościach wiejskich — komisarze obwodowi;

3) na obszarze b. zaboru austrjacko-węgierskiego — właściwe władze samorządowe gminne, tak miejskie jak i wiejskie.

§ 3. Ubiegający się o uwolnienie od podatku względnie opłat (art. 1 i 2 ustawy) winni przedstawić zaświadczenie, o którem mowa w § 2 niniejszego rozporządzenia, władzy wymiarowej względnie notarjuszowi, powołanemu do wymierzenia podatku względnie opłaty i to w zasadzie przed uskutecznieniem wymiaru; władza wymiarowa względnie notarjusz zatrzymuje to zaświadczenie w oryginale lub w wierzytelnym odpisie przy aktach. W razie niedostarczenia zaświadczenia podatek względnie opłata ma być wymierzona.

§ 4. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia (23 czerwca 1923).

CZĘŚĆ II.

Przepisy obowiązujące na Śląsku Górnym i Cieszyńskim.

Ustawa z dnia 16 grudnia 1926 r., w sprawie ochrony lokatorów. (Dziennik Ustaw śląskich Nr. 29, poz. 54).

ROZDZIAŁ I.

Przepisy ogólne.

Art. 1. Do najmu budynków i do najmu ich części składowych stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, zawartych w ustawach cywilnych, obowiązujących na obszarze Województwa Śląskiego, niżej wymienione przepisy:

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

a) budynki położone na obszarze stacyj i linji kolejowych, będące własnością Państwa lub prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego i przeznaczone na kolejowe cele służbowe, lub na pomieszczenie pracowników przedsiębiorstwa kolejowego, z wyjątkiem domów mieszkalnych dla pracowników kolejowych, wzniesionych w cieszyńskiej części Województwa z funduszów emerytalnych (pensyjnego i prowizyjnego), jak również

z wyjątkiem tych budynków kolejowych, względnie ich części, które zostały wynajęte przez zarząd kolejowy kooperatywom kolejowym;

b) budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorządowego i przeznaczone na cele wojskowe, w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne, ze względu na interes obrony Państwa;

c) mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego, z wyjątkiem atoli mieszkań, zajmowanych przez stróżów i zarządców domu tytułem wynagrodzenia za pełnienie ich obowiązków służbowych oraz mieszkań, zajmowanych w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych);

Art. 6. lit. f, prawa o sądach pracy (rozp. z 22 marca 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 350), poddający sprawy o wypowiedzenie i usuwanie dozorców domowych z mieszkań służbowych, właściwości sądów pracy, obowiązuje także na Śląsku cieszyńskim (O. III z 2.X. 1929. R. 580/29).

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

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

f) pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe, jak: kinoteatry, kabarety, sale tańców, gry

i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest wprowadzone wyłącznie dla celów kulturalno-oświatowych;

g) pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany oraz inne instytucje kredytowe bez względu na ich charakter prywatno czy publiczno-prawny;

h) budynki na obszarze górnośląskiej części Województwa, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1918 r. i budynki na obszarze cieszyńskiej części Województwa, co do których udzielono zezwolenia na ich zajęcie po dniu 27 stycznia 1917 r.; nadto budynki lub ich części, które po terminach powyższych uległy zasadniczej przebudowie, gdy przez to przysporzono pomieszkań, jak niemniej części domów nad i dobudowane, o ile to również nastąpiło po terminach powyżej podanych.

Postanowienia te nie odnoszą się do domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1924 r.;

Lokal przebudowany z niezamieszkalnego poddasza na cele mieszkaniowe w r. 1921, nie podpada pod ochronę lokatorów. (O. III z 27/3 1929 Rw. 178/29, R. P. E. z r. 1929).

i) wszelkie ogrody, place, oraz co do wysokości czynszu ubikacje i budowle, wynajęte przez władze rządowe lub samorządowe.

2) Wynajmujący może żądać usunięcia lokatora z pomieszczeń określonych wyżej pod a), b), c), f), g), h) i i) jedynie z końcem kwartału kalendarzowego za poprzedniem conajmniej trzymiesięcznem wypowiedzeniem.

ROZDZIAŁ II.

Wysokość komornego.

Art. 3. 1) Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie inaczej jednak, jak na piśmie i na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokoi włącznie. Komorne umówionem i płaconem być może tylko w walucie krajowej.

2) Jeśli umowa nie ma miejsca, lub opiewa na walutę obcą lub złotową w złocie, natenczas strony będzie obowiązywać:

a) przy mieszkaniach, komorne ustalone na podstawie art. 5 do 8 włącznie;

b) przy innych pomieszczeniach, komorne, którego wysokość na żądanie jednej ze stron ustali Urząd Rozjemczy dla spraw najmu.

3) Przy ustalaniu wysokości komornego w wypadku przewidzianym pod lit. b) poprzedniego ustępu, należy uwzględnić rodzaj, rozmiar, położenie pomieszczenia, kurs waluty obcej względnie złotowej w złocie w dniu zawarcia umowy, oraz inne okoliczności, wpływające na oznaczenie słusznego czynszu najmu.

W orzeczeniu podać należy termin, od którego ustalone komorne obowiązuje. W razie późniejszej istotnej zmiany stosunków, które były miarodajne do ustalenia komornego, wolno stronom żądać ponownego jego ustalenia.

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

Art. 5. 1) Podstawę do oznaczenia wysokości komornego stanowi komorne płacone w dniu 1 lipca 1914 r., (podstawowe komorne). Wysokość tego komornego winien udowodnić wynajmujący.

2) Jeżeli przedmiot najmu nie istniał, lub nie był wynajęty w dniu 1 lipca 1914 r., jeżeli nie można udowodnić wysokości ówczesnego komornego, lub jeżeli ono było ze względu na specjalne warunki danego stosunku najmu widocznie wygórowane, lub widocznie za niskie, wówczas Urząd Rozjemczy dla spraw najmu ustala podstawowe komorne podług ówczesnych cen przeciętnych. Komorne z mieszkań, zajmowanych w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych) przez pracowników, będących w stosunku służbowym do przedsiębiorcy jako posiadacza domu, nie może w żadnym wypadku przekraczać normy z 1 lipca 1914 r.

3) W razie uszczuplenia lub powiększenia, albo ulepszenia lub pogorszenia przedmiotu najmu w stosunku do stanu z dnia 1 lipca 1914 r. ulegnie również podstawowe komorne odpowiedniej zmianie. Zmiana nastąpić może w braku odmiennej woli stron tylko odnośnie do czasu po wejściu wniosku o ustalenie.

Art. 6. 1) Wysokość komornego z wyjątkiem dobrowolnie zawartych umów nie może przekraczać oznaczonych poniżej stawek procentowych, które wynoszą od dnia 1 października 1926:

a) za mieszkania do dwóch pokoi włącznie 70% podstawowego komornego;

b) za mieszkania trzypokojowe 80% podstawowego komornego;

c) za mieszkania od czterech do pięciu pokoi włącznie 85% podstawowego komornego;

d) za mieszkania od sześciu do siedmiu pokoi włącznie 90% podstawowego komornego;

e) za mieszkania ponad siedem pokoi 100% podstawowego komornego.

2) Powyższe stawki za mieszkania w poprzednim ustępie wymienione, wzrastają od 1 października 1926 r. co kwartał o 5% tak długo, dopóki nie osięgną 100% komornego podstawowego.

3) Suma komornego obliczona w powyższy sposób w markach niemieckich lub koronach austrjacko-węgierskich będzie przeliczona na złote według następującego klucza:

100 marek niemieckich równa się 123 złotym.

100 koron austrjacko-węgierskich równa się 105 złotym.

4) Komorne wolno uiszczać w ratach miesięcznych i za pośrednictwem poczty na koszt lokatora.

Art. 7. Oprócz komornego przysługuje wynajmującemu pretensja na opłatę za dostarczenie wody w wysokości udziału, przypadającego na mieszkanie lokatora. Wynajmujący winien lokatorowi na żądanie podać podstawę tego obliczenia i okazać oryginalne rachunki.

Do uiszczenia innych opłat lokator nie jest zobowiązany.

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

2) Na 1 października może wynajmujący żądać zaliczki, nieprzekraczającej 50% domniemanych kosztów opalenia pieców centralnych, a na 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25%.

Ostateczne obliczenie winno nastąpić najpóźniej 1-go maja na zasadzie książek i dowodów, które wynajmujący ma przedłożyć lokatorowi na jego żądanie.

3) Wynagrodzenie za używanie dźwigów (wind) osobowych oznacza się osobno według rzeczywistych wydatków i pobiera się co kwartał od lokatorów korzystających z tego urządzenia.

Art. 9. 1) Za przedmiot najmu, który lokator w całości lub w części odnajmuje sublokatorowi bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które przekracza najwyżej o 30% komorne płacone przez lokatora za podnajęte pomieszczenia.

2) Za dostarczanie sublokatorowi urządzenia domowego, wolno oprócz komornego umówić osobne wynagrodzenie, które jednak nie może przekraczać rocznie 10% wartości dostarczonego urządzenia.

3) Udział sublokatora w opłatach dodatkowych (art. 7 i 8) nie może przekraczać kwoty przypadającej na zajmowane przez niego ubikacje według klucza stosowanego do wszystkich mieszkańców danego domu.

4) Lokatorowi wolno podnajmywać przedmiot najmu w części za zgodą wynajmującego. Również wolno mu

pod tym samym warunkiem odstąpić drugiemu bezpłatnie swe prawa z najmu wypłacające [1]) w części lub całości. Brak zgody wynajmującego zastąpi zezwolenie Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu. Urząd Rozjemczy nie udzieli zezwolenia, gdy wynajmujący odmówił swej zgody z ważnych powodów.

Art. 10. 1) Nieważną jest umowa, jeżeli:

a) za oddanie w najem, odstąpienie praw z kontraktu najmu lub za opuszczenie mieszkania przyrzeczono uprawnionemu do rozporządzania przedmiotem najmu lub osobie trzeciej świadczenia nie będące w bezpośrednim związku z obowiązkiem płacenia komornego;

b) oddanie w najem, odstąpienie praw z kontraktu najmu lub opuszczenie mieszkania uczyniono zawisłem od zakupienia przez lokatora urządzenia domowego lub wogóle pod tym samym warunkiem wymówiono dla siebie lub innej osoby świadczenia nie stojące w bezpośrednim związku z obowiązkiem płacenia komornego.

2) Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać z powrotem. Prawa tego nie można się zrzekać. Powództwo przedawnia się w 6-ciu miesiącach od dnia uskutecznionego świadczenia.

ROZDZIAŁ III.

Ograniczenia prawa wypowiadania i rozwiązywania umów najmu.

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

[1]) Błąd w Dzienniku Ustaw. Powinno być: „wypływające".

2) Za ważną przyczynę należy między innemi uważać:

a) jeżeli lokator mimo upomnienia zalega z zapłatą conajmniej 3-ch po sobie następujących miesięcy, chyba, że zaległość powstała z powodu braku pracy, lub wogóle nędzy wyjątkowej;

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

c) jeżeli lokator przedmiot najmu w części lub całości oddał w podnajem lub odstąpił swe prawa z najmu bez zezwolenia wymaganego po myśli art. 9 ustęp 4, lub też przedmiot najmu z urządzeniem lub bez niego oddał w podnajem za nadmiernie wysokiem wynagrodzeniem w stosunku do komornego, jakie sam płaci, albo swe prawa z kontraktu najmu płynące odstąpił za wynagrodzeniem;

Na Śląsku oddanie części mieszkania w podnajem bez zgody właściciela domu lub urzędu rozjemczego dla spraw najmu stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (O. z 30.V. 1928 Rw. 1000/28).

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

e) jeżeli w celu umożliwienia budowy mieszkań koniecznem jest zniesienie lub przerobienie przedmiotu najmu, wynajmujący może wypowiedzieć najem w całości lub w części na 3 miesiące kalendarzowe naprzód; w razie opuszczenia części przedmiotu najmu następuje odpowiednie zmniejszenie komornego. Jeżeli przedmiot najmu, który ma być zniesionym lub przerobionym, stanowi dla lokatora mieszkanie lub jedyny jego lokal zarobkowy, wypowiedzenie nastąpić może jedynie za wskazaniem mu przez wynajmującego innego przedmiotu najmu, odpowiadającego jego potrzebom. Postanowienia te mają także wówczas zastosowanie, jeżeli wynajmujący rzeczy najętych, które przed wejściem w życie niniejszej ustawy były przeznaczone dla niego jako sklepy, pracownie, lub mieszkania dla pracowników jego przedsiębiorstwa, na ten sam cel lub dla rozszerzenia własnego przedsiębiorstwa zaraz potrzebuje. Postanowienia powyższe nie naruszają praw lokatora do żądania zwrotu szkody powstałej z powodu wcześniejszego rozwiązania zawartej między stronami umowy najmu;

f) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu, dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się po poprzedniem ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznem

wypowiedzeniu, a lokatorzy winni przedmiot najmu opuścić po dostarczeniu im odpowiadającego ich potrzebom innego przedmiotu najmu i to na zasadach odpowiadających przepisom niniejszej ustawy i za zwrotem kosztów przesiedlenia oraz kosztów ulepszeń zaprowadzonych przez lokatora w wymówionym przedmiocie najmu; obowiązek dostarczenia innego mieszkania oraz zwrotu pomienionych kosztów nie istnieje jednak wobec osób, ani rodzin osób, które uzyskały najem mieszkania w związku lub na podstawie stosunku służbowego wobec Państwa względnie związku samorządowego, a których stosunek służbowy się skończył wskutek wydalenia ze służby z powodu wykroczeń służbowych, względnie wskutek dobrowolnego zrzeczenia się posady;

g) odnośnie do mieszkań stróżów i zarządców, oraz mieszkań w domach fabrycznych i kopalnianych (familijnych) najem ponadto rozwiązanym być może, jeżeli nastąpiło rozwiązanie stosunku służbowego z powodów uprawniających pracodawcę do jego rozwiązania bez zachowania czasokresu wypowiedzenia albo przed upływem oznaczonego czasu trwania stosunku służbowego, o ile przyczyny rozwiązania zachodzą po stronie pracobiorcy lub też o ile stosunek służbowy został rozwiązanym na mocy istniejących przepisów o wydaleniu pracowników z obowiązkiem przyjęcia w ich miejsce nowych. Postanowienia te nie mają zastosowania wówczas, gdy przed objęciem stanowiska służbowego osoby powyższe zajmowały mieszkanie z tytułu najmu.

3) W razie sporu wynajmujący winien udowodnić, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli ro-

związania najmu żądano na zasadzie litery a) ustęp 2, art. 11, a zaległość powstała z powodu sporu o wysokość komornego lub opłat dodatkowych, należy rozwiązania odmówić, gdy lokator, skoro sąd, lub Urząd Rozjemczy wyższą kwotę uzna za uzasadnioną, bezzwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi i w ciągu 7 dni zaległość uiści; przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli lokator nie uiści w czasie właściwym niespornej części komornego i opłat dodatkowych.

4) W cieszyńskiej części Województwa wypowiedzenie pozasądowe nie stanowi tytułu egzekucyjnego.

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

2) Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadkobiercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą.

ROZDZIAŁ IV.

Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu.

Art. 13. 1) Urzędy rozjemcze dla spraw najmu będą utworzone w miejscowościach będących siedzibą Sądów Powiatowych. W innych gminach można je utworzyć na żądanie wyrażone uchwałą rady gminnej.

Rozporządzenie wykonawcze oznaczy terytorjalny zakres działania każdego Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu.

2) Koszty połączone z utworzeniem i z działalnością tych urzędów ponosi gmina, w której urząd ma siedzibę. Inne gminy przyczyniają się do tych kosztów w stosunku do ilości spraw, o ile koszty te nie są pokryte dochodami tegoż urzędu.

Art. 14. 1) Przewodniczącego urzędu, jego zastępcę oraz resztę członków mianuje prezes Sądu Okręgowego z pośród kandydatów, przedstawionych mu przez reprezentację tej gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa członków urzędu musi być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnych nieruchomości. Lista członków powinna zawierać zawsze wystarczającą liczbę ławników z kół rzemieślniczych i z pośród wolnych zawodów.

2) Przewodniczący, zastępcy i członkowie mają prawo do zwrotu wydatków, wyłożonych gotówką, oraz do wynagrodzenia, którego wysokość ustala rada gminna.

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

Art. 15. Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby chorowite lub starsze ponad 60

lat, drobni przemysłowcy i osoby, zyjące z płacy dziennej, lub tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie prezes Sądu Okręgowego.

Art. 16. 1) Uchylający się od przyjęcia godności członka urzędu, mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, podlegają karze grzywny do wysokości 100 złotych.

2) Członkowie urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, podlegają za każdym razem karze grzywny do 30 zł. W razie uwzględnienia późniejszego usprawiedliwienia nałożona grzywna może być uchylona lub zmniejszona. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych ,należy nadto usunąć z urzędu.

3) Orzeczenie kary w ustępie 1, wymienionej należy do prezesa sądu okręgowego, zaś orzeczenie kary w ustępie 2, do przewodniczącego Urzędu Rozjemczego. Ukaranemu przysługuje prawo wniesienia w 14-dniowym czasokresie od dnia jego doręczenia zażalenia do prezesa Sądu Okręgowego. Orzeczenia prezesa są ostateczne.

Art. 17. 1) Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach trzech członków, w których skład wchodzą: przewodniczący lub jego zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów.

2) Orzeczenie może być wydane dopiero wówczas, gdy strony miały możność wypowiedzenia się tak co

do sprawy samej, jakoteż co do wyniku przeprowadzonych w danej sprawie dochodzeń. Orzeczenia należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkiem uzasadnieniem i z urzędu doręczyć stronom. Do doręczeń stosuje się odpowiednio przepisy §§ 208—213 niemieckiej ustawy o postępowaniu cywilnym względnie §§ 87—89 austrjackiej ustawy o postępowaniu cywilnem. Orzeczenie Urzędu Rozjemczego musi zawierać: a) nazwiska członków Urzędu Rozjemczego, b) dokładne oznaczenie stron, ich ustawowych zastępców i pełnomocników w sprawie (imię i nazwisko stron i zawód, miejsce zamieszkania i stanowisko w sporze), c) orzeczenie w rzeczy samej i w sprawie kosztów, d) krótkie przedstawienie stanu rzeczy i uzasadnienie.

3) Rozprawy urzędu są jawne. Jawność należy wykluczyć na zgodny wniosek stron, a na wniosek choćby jednej strony wówczas, gdy mają być rozpatrywane zdarzenia z życia rodzinnego oraz tajemnice zawodowe.

4) Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

Art. 18. 1) Jeśli strona zwróciła się do urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy oraz wydania orzeczenia. Rozprawę należy przeprowadzić ile możności, w ciągu dni 8 od podania wniosku.

2) Wezwani obowiązani są stawić się osobiście, albo wysłać do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień przez urząd żądanych.

3) Urząd może przedsiębrać wszelkie dochodzenia do orzeczenia potrzebne, w szczególności wzywać i przesłuchiwać, i to bez przysięgi i pod przysięgą, osoby, które wyjaśnień udzielić mogą, jak również zarządzić osobiste stawienie się stron.

4) Urząd nakłada grzywny do wysokości 30 zł. na osoby, do udzielenia wyjaśnień wezwane, za nieusprawiedliwione ich niestawiennictwo lub za odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów. Na strony spór wiodące nie może być grzywna z tego powodu nałożoną.

Taką samą grzywnę nakłada urząd na osoby, zachowujące się niewłaściwie podczas rozprawy. Od orzeczenia Urzędu Rozjemczego ,nakładającego grzywnę za niestawiennictwo lub odmówienie złożenia wyjaśnień i dowodów służy w 14-dniowym czasokresie od dnia jego doręczenia zażalenie do prezesa Sądu Okręgowego, którego orzeczenie jest ostatecznem. Ściąganie nałożonych grzywień należy do władz administracyjnych. Grzywny wpływają do kasy komunalnej na pokrycie kosztów Urzędu Rozjemczego.

5) Wszystkie władze i urzędy powinny udzielać Urzędowi Rozjemczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 19. 1) Właściwy Urząd Rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga wyłącznie spory, wyłaniające się ze stosunku najmu, o ile one dotyczą spraw unormowanych przepisami niniejszej ustawy; wszakże spory o rozwiązanie stosunku najmu, o wypowiedzenie najmu lub eksmisje, o oddanie i używanie rzeczy najętej oraz o zapłatę czynszu najmu tylko wówczas, gdy obydwie

strony oświadczą na piśmie lub do protokółu, że orzeczeństwu urzędu się poddają.

2) Prócz wypadków w ustawie niniejszej przewidzianych przysługuje stronom przeciwko orzeczeniom Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu odwołanie do Sądu Okręgowego, którego wyrok jest ostatecznym. Czasokres do wniesienia odwołania wynosi 14 dni, jest czasokresem koniecznym i biegnie od dnia doręczenia orzeczenia.

3) Prawomocne orzeczenia Urzędu Rozjemczego stanowią tytuł egzekucyjny (§ 794 niemieckiej procedury cywilnej i § 1 austrjackiej ordynacji egzekucyjnej).

4) Wykonanie orzeczeń Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu w sprawach, przewidzianych w ustępie 1, zdanie drugie, tegoż artykułu, należy do organów sądowych; w innych wypadkach do urzędów gminnych, w razie potrzeby przy pomocy organów policji.

Art. 20. Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy w myśl artykułów 5—9, podwyższenie komornego jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są odpowiednie lub nie, natenczas sąd, jeżeli nie ma jeszcze w tym przedmiocie orzeczenia Urzędu Rozjemczego dla spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu.

Art. 21. 1) Strona interesowana ponosi koszty postępowania tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu z wnioskiem o rozpoznanie sprawy, oraz od wydanych przez Urząd Rozjemczy dokumentów. Wysokość tych opłat określi gmina

z tem zastrzeżeniem, że nie mogą być one wyższe od właściwych opłat sądowych. Urząd Rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat. Przepisy ustaw o postępowaniu cywilnem, dotyczące obowiązku zwrotu kosztów postępowania i opłat przez stronę przegrywającą, stronie wygrywającej spór, mają również zastosowanie w postępowaniu przed Urzędami Rozjemczemi.

2) Skarb Państwa i Skarb Śląski zwolnione są od ponoszenia opłat na rzecz gmin, pobieranych w postępowaniu przed Urzędami rozjemczemi.

ROZDZIAŁ V.

Moratorjum mieszkaniowe.

Art. 22. 1) W sprawach o eksmisję może sąd, względnie Urząd Rozjemczy z urzędu lub na wniosek pozwanego w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu na sześć miesięcy.

2) W sprawach o eksmisję z mieszkań 1 lub 2-pokojowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić wykonanie orzeczonej eksmisji oraz odroczyć na przeciąg sześciu miesięcy wykonanie orzeczonej eksmisji, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego niezawisłych pozostaje bez pracy.

3) W tym celu sąd, względnie Urząd Rozjemczy ma prawo zbierać dowody z urzędu. Brak pracy dla pozwanego można stwierdzić przez odpowiednie zaświadczenie właściwego Urzędu Pośrednictwa Pracy.

4) Sąd lub Urząd Rozjemczy, udzielając zwłoki, jednocześnie zawiadomi o tem właściwy Urząd Pośrednictwa Pracy, tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

Art. 23. Pozwany (art. 22, ust. 2) traci prawo do korzystania z[1]) moratorjum mieszkaniowego, jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez właściwy Urząd Pośrednictwa Pracy na warunkach w danej miejscowości ogólnie przyjętych z wyjątkiem, jeśli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem, lub lokautem. Praca winna być uważana za odpowiednią, o ile odpowiada kwalifikacjom pozwanego, nie jest niebezpieczną, ani dla jego zdrowia, ani moralności, jeśli jest opłacana wystarczająco wedle przyjętych w danej miejscowości okręgu, lub zawodzie norm i nie spowoduje dla pozwanego poważnych przeszkód przy powrocie do jego pracy zawodowej.

ROZDZIAŁ VI.

Postanowienia karne.

Art. 24. 1) Karze więzienia od trzech dni do sześciu miesięcy i grzywnie do 6.000 zł. lub jednej z tych kar ulega, kto za oddanie w najem, odstąpienie praw z kontraktu najmu, lub za opuszczenie rzeczy najętej, przyjmuje świadczenia, nie będące w związku z obowiąz-

[1]) W dzienniku Ustaw brak znaku: „Z".

kiem płacenia komornego, jakoteż i ten, kto oddanie w najem, opuszczenie rzeczy najętej albo odstąpienie praw z umowy najmu czyni zawisłem od takiego świadczenia lub od zakupienia urządzenia mieszkalnego.

W cieszyńskiej części Województwa Śląskiego zamiast więzienia orzeka się ścisły areszt.

2) Tej samej karze podlega :

a) kto żąda i pobiera komorne, lub inne świadczenia z tytułu najmu, oczywiście nadmierne;

b) kto przekracza zakazy, zawarte w ustępie pierwszym art. 25 ustawy.

3) Do orzekania o przestępstwach w ustępie 1 i 2 właściwe są Sądy Powiatowe (ławnicze, pokoju).

ROZDZIAŁ VII.

Postanowienia o dostarczaniu mieszkań.

Art. 25. 1) Bez poprzedniego zezwolenia urzędu gminnego nie wolno:

a) budynków mieszkalnych burzyć lub rozbierać w całości lub w części;

b) kilku mieszkań połączyć w jedno;

c) ubikacyj, które od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy służyły lub były używane za mieszkania, przeznaczać na inne cele, jak n. p. na fabryki, warsztaty, ubikacje służbowe, sklepy i cele przemysłowe.

2) Oprócz wypadków, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej, urząd gminny może udzielić zezwolenia na zburzenie, połączenie lub na przeznaczenie lokali mieszkalnych na inne cele tylko wtedy, gdy w zamian za ubikacje, które mają być zburzone lub zużyte na cele wymienione wyżej pod b)i c), dostarczoną zostanie odpowiednia ilość ubikacyj, które celom mieszkalnym nie służyły lub które nie podlegają niniejszej ustawie.

3) Osoby, przekraczające wymienione w ustępie 1 niniejszego artykułu zakazy, mogą być niezależnie od kar po myśli art. 24, ustęp 2, lit b), zobowiązane do przywrócenia przerobionego lokalu do pierwotnego stanu mieszkalnego. W razie niewykonania tego zarządzenia urzędu gminnego, konieczne przeróbki dokonane będą przez władzę gminną na koszt obowiązanego.

Art. 26 1) Właściciel domu ma prawo wyboru lokatora na opróżnione mieszkanie, musi jednak uzyskać zatwierdzenie tegoż wyboru przez urząd gminny. Urząd gminny może odmówić zatwierdzenia, jeśli lokator nie jest z daną gminą związany, lub jeśli uwzględnić należy urzędników lub rodziny z większą ilością dzieci.

2) Lokator, który bez zatwierdzenia przez Urząd gminny zajął mieszkanie, może być przez Urząd ten eksmitowany.

Art. 27. 1) Prawo rozporządzenia mieszkaniami w domach prywatnych, opróżnionych przez funkcjonarjuszów państwowych, służy urzędowi gminnemu, o ile dane mieszkanie było zajęte przez funkcjonarjusza państwowego w dniu 1 lipca 1926 r.

2) Mieszkanie takie wolno urzędowi gminnemu przydzielić tylko funkcjonarjuszom państwowym, wskazanym przez władzę przełożoną funkcjonarjusza, opuszczającego mieszkanie.

3) O przydzieleniu mieszkania należy zawiadomić właściciela domu lub jego pełnomocnika. Przeciwko przydziałowi można wnieść przedstawienie z podaniem powodów w przeciągu 3 dni, od dnia doręczenia zawiadomienia, do Urzędu Rozjemczego, który orzeka ostatecznie.

4) Właściciel domu lub jego pełnomocnik obowiązany jest zgłosić właściwemu urzędowi gminnemu opróżnienie takiego mieszkania w przeciągu 3 dni od dnia opróżnienia.

5) Właścicielowi domu należy na jego żądanie przydzielić takie mieszkanie w jego własnym domu, jeżeli odda równowartościowe mieszkanie w tej samej miejscowości do dyspozycji władz, wskazanych w punkcie 2.

6) Prawomocny przydział uprawnia funkcjonarjusza, na którego on opiewa, do objęcia przydzielonego mu mieszkania. Ważna umowa najmu odnośnie do powyższych mieszkań (art. 3 ust. 1) może być zawartą jedynie wtedy, jeżeli je prawomocnie przydzielono.

7) Urząd gminny ma prawo usuwania osób, które zajęły te mieszkania bez przydziału urzędu gminnego, na ich koszt i bez dostarczenia innego mieszkania. Usunięcie to nastąpić może dopiero po ostatecznem orzeczeniu Urzędu Rozjemczego, stwierdzającego bezprawne zajęcie mieszkania.

8) O ile urząd gminny do dni 14 od dnia zgłoszenia opróżnionego mieszkania nie zawiadomi właściciela domu lub jego pełnomocnika o dokonanym przydziale, wówczas właściciel ma prawo swobodnego rozporządzenia takowym.

ROZDZIAŁ VIII.

Postanowienia końcowe.

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

2) W razie jakiejkolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możność używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.

3) Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

Art. 29. Eksmisyjne wyroki mogą być dopiero wówczas wykonane, gdy komornikowi sądowemu (organowi wykonawczemu) zostanie przedłożone oświadczenie właściwego urzędu gminnego, iż pozwanemu (egzekutowi) zostało oddane przez tenże urząd do objęcia mieszkanie z konieczności.

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

Art. 31. Moc obowiązującą istniejących przepisów co do pobierania przez urzędy gminne opłat z tytułu wykonywania policji budowlanej odnośnie do budynków podlegających ustawie o ochronie lokatorów, przeznaczonych na cele mieszkalne, zawiesza się.

Art. 32. 1) Do sporów, zawisłych w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosowane będą dotychczasowe przepisy; wszelakie spory o rozwiązaniu stosunku najmu, o wypowiedzeniu lub o eksmisji, o ile co do nich nie zapało jeszcze orzeczenie prawomocne, oceniane będą wedle przepisów niniejszej ustawy.

2) Prawomocny przydział mieszkania, który bez zawinionej zwłoki ze strony uprawnionego nie został przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zrealizowanym, nadaje dotyczącej osobie prawo do objęcia w posiadanie (używanie) przydzielonego jej mieszkania.

Art. 33. 1) Do sporów, które zawisły w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostaną właściwemi aż do ich ukończenia te władze orzekające, przed któremi je wytoczono; spory atoli o rozwiązaniu stosunku najmu, o wypowiedzeniu lub o eksmisję, co do których dotąd nie zapadło orzeczenie przed Sądem Rozjemczym dla spraw najmu, przekazane zostaną na żądanie którejkolwiek strony właściwemu sądowi do rozstrzygnięcia, o ile poprzednio strony nie poddały się wyraźnie orzecznictwu Urzędu Rozjemczego.

2) Wydane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy prawomocne orzeczenia Urzędu Rozjemczego, lub ugody przed nim zawarte, wykonane zostaną wedle przepisów tejże ustawy.

Art. 34. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1927 r. Równocześnie tracą moc obowiązującą:

1) Obwieszczenia kanclerza Rzeszy Niemieckiej z dn. 23 września 1918 r. w przedmiocie ochrony lokatorów i w przedmiocie zapobieżenia brakowi mieszkań (Zb. Niem. P. U. str. 1139 i 1143) wraz ze zmianami, wynikającemi z rozporządzenia Ministerstwa Rzeszy Niemieckiej z dnia 22 czerwca 1919 r. w przedmiocie ochrony lokatorów (Zb. Niem. P. U. str. 591) oraz niemieckiej państwowej ustawy z dnia 11 maja 1920 r. w przedmiocie zapobieżenia brakowi mieszkań (Zb. Niem. P. U. str. 949).

2) Ustawa z 27 listopada 1919 r. o obowiązku zarządów gmin dostarczania pomieszczeń (Dz. U. R. P. Nr. 92 z roku 1919, poz. 498), ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 4, poz. 14) i obwieszczenie Tymczasowej Komisji Rządzącej Śląska Cieszyńskiego z dnia 12 lutego 1921 r. L. II 752/16 (Dz. T. K. Rz. Śl. Ciesz. Nr. 13, poz. 310) w sprawie ustawy o ochronie lokatorów.

3) Ustawa z 19 grudnia 1922 r. w przedmiocie ustanowienia komisarzy dla spraw mieszkaniowych (Dz. U. Śl. Nr. 39, poz. 143).

4) Nowela z dnia 29 marca 1926 r. do ustawy z dnia 29 grudnia 1925 r. w przedmiocie ustalenia czynszów od lokali na terenie Województwa Śląskiego (Dz. Ust. Śl. Nr. 8, poz. 13).

5) Ustawa z dnia 6 lipca 1926 r. (Dz. Ust. Śl. Nr. 17, poz. 31).

6) Ustawa z dnia 18 grudnia 1924 r. (Dz. Ust. Śl. Nr. 28, poz. 107) w sprawie ochrony lokatorów.

7) Przepisy innych ustaw, obwieszczeń i rozporządzeń w tym samym przedmiocie wydanych, a sprzeczne z niniejszą ustawą.

Art. 35. Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Wojewodzie.

Zob. rozporządzenie Ministra Pracy i Opieki Społecznej z 27 lutego 1928 (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 286), zmieniające przepisy wykonawcze pruskiego Ministra Spraw Wewnętrznych do rozporządzenia z dnia 9 grudnia 1919 roku o przeciwdziałaniu nadzwyczajnemu brakowi mieszkań.

CZĘŚĆ III.

Przepisy szczegółowe.

A. MIESZKANIE SŁUŻBOWE FUNKCJONARJUSZÓW PAŃSTWOWYCH I WOJSKOWYCH.

1. Art. 8 ustawy z dnia 9 października 1923 r. Nr. 116, poz. 924 DURP. o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska.

Funkcjonarjuszom i wojskowym zawodowym, otrzymującym mieszkanie w naturze od Skarbu Państwa, z wyjątkiem wypadku, określonego w art. 73 [1]) niniejszej ustawy, potrąca się wartość tego mieszkania z uposażenia. Rada Ministrów ustali normy należytości za mieszkanie w naturze oraz określi wypadki, w których może być przyznane całkowite lub częściowe zwolnienie od opłaty tej należytości [2]).

---

[1]) Art. 73 brzmi: „Szeregowi otrzymają bezpłatną kwaterę".

[2]) Jest to rozporządzenie Rady Ministrów z 1 października 1924 poz. 849 DURP. o opłatach za mieszkania zajmowane przez funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zawodowych w budynkach państwowych, przez Skarb Państwa wynajętych lub administrowanych, zmienione częściowo rozporządzeniem Rady Ministrów z 17 września 1927 poz. 808 DURP., podane pod 2.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 1 października 1924, poz. 849 DURP. o opłatach za mieszkania zajmowane przez funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zawodowych w budynkach państwowych, przez Skarb Państwa wynajętych lub administrowanych.

(Ogłoszone 15 października 1924).

Na zasadzie art. 8 ustawy z dnia 9 października 1923 r. o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska (Dz. U. R. P. Nr. 116 poz. 924) oraz art. 6 ustawy z dnia 5 grudnia 1923 r. o uposażeniu sędziów i prokuratorów (Dz. U. R. P. Nr. 134 poz. 1107) zarządza się, co następuje:

§ 1. (w brzmieniu wprowadzonem rozp. Rady Ministrów z 17 września 1927 poz. 808 DURP.). Lokale reprezentacyjne wolne są od opłaty. Mogą je użytkować: Prezes Rady Ministrów, ministrowie, generalny inspektor sił zbrojnych, podsekretarze stanu w Ministerstwie Spraw Wojskowych (I i II wiceministrowie spraw wojskowych), szef sztabu generalnego, terytorjalni inspektorowie armji i wojewodowie, o ile lokale te istnieją w dotyczących gmachach państwowych, lub w gmachach przez Skarb Państwa wynajętych, względnie administrowanych.

§ 2. Wojskowi i funkcjonarjusze państwowi, którzy z tytułu swej służby mieszkają w przydzielonych im mieszkaniach służbowych, opłacają za te mieszkania komorne w wysokości dodatku na mieszkanie, przysługujące im na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 1924 r. w sprawie dodatku na mieszkanie (Dz. U. R. P. Nr. 69 poz. 673).

Komorne za mieszkania służbowe zajmowane w roku 1928 pobiera się w wysokości dodatku na mieszkanie, przypadającego do wypłaty w tymże roku bez względu na ewentualne późniejsze podwyższenie stawek tego dodatku [1])

Za mieszkania służbowe uważać należy mieszkania przydzielone przez władze przełożone funkcjonarjuszom państwowym i wojskowym zawodowym:

a) dla wykonywania czynności służbowych, związanych z danym gmachem,

b) ze względu na szczególny charakter czynności służbowych, wymagających zajmowania mieszkania w ściśle określonym gmachu.

Szczegółowe listy mieszkań służbowych ustalą właściwi ministrowie w porozumieniu z Ministrem Skarbu.

§ 3. Za podstawę obliczenia wysokości opłat za korzystanie z mieszkań otrzymywanych przez funkcjonarjuszów państwowych i wojskowych zawodowych od Skarbu Państwa w naturze ,poza przewidzianemi w §§ 1 i 2 służyć będzie podstawowe komorne w myśl postanowienia art. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. z r. 1924 Nr. 39 poz. 406).

§ 4. Dla lokali, które przed rokiem 1914 nie były wynajmowane, wysokość podstawowego komornego, wymienionego w § 3, oznacza się, jak następuje:

A. Miejscowości dzieli się na cztery kategorje, odpowiadające podziałowi miejscowości na klasy w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 lipca 1924 r. w sprawie dodatku na mieszkania (Dz. U. R. P. Nr. 69 poz. 673).

---

[1]) Ustęp drugi § 2 został dodany rozporządzeniem Rady Ministrów z 8 marca 1930 Dz. U. R. P. 1930 Nr. 22 poz. 186.

Miasto stołeczne Warszawa stanowi odrębną kategorję.

B. Wysokość podstawowego komornego od jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej (w rozumieniu art. 4 i 6 ustawy o ochronie lokatorów) [1]) ustala się dla:

miasta stołecznego Warszawy	na	11—16	zł. rocznie,
miejscowości kategorji I	„	10—14	„ „
„ „ II	„	8—12	„ „
„ „ III	„	6—10	„ „
„ „ IV	„	5— 8	„ „

a to zależnie od jakości i wartości czynszowej mieszkania.

Wysokość opłaty ustala władza lub urząd sprawujący zarząd budynkiem.

§ 5. Od podstawowego komornego, obliczonego na zasadzie §§ 3 i 4, pobierane będą należytości, zgodnie z postanowieniem art. 6 ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406).

Należytości te wzrastają zgodnie z postanowieniami art. 6 ustęp 3 ustawy o ochronie lokatorów.

§ 6. Postanowienia art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów, traktujące o opłatach dodatkowych, mają analogiczne zastosowanie do pomieszczeń, wymienionych w §§ 3 i 4 rozporządzenia niniejszego, zaś do pomieszczeń, wymienionych w § 2 niniejszego rozporządzenia, postanowienia ustępu 1 p. a art. 7 i art. 8[2]) ustawy o ochronie lokatorów.

[1]) Słowa objęte nawiasem zostały skreślone rozporządzeniem Rady Ministrów z 20 grudnia 1928 Dz. U. R. P. Nr. 105 poz. 952.

[2]) Słowa „i art. 8“ dodano rozporządzeniem Rady Ministrów z 20 grudnia 1928 Dz. U. R. P. Nr. 105 poz. 952.

§ 7. Opłaty obliczone według zasad §§ 2, 3, 4 i 5 odnoszą się wyłącznie do lokali mieszkalnych, natomiast za użytkowanie zabudowań gospodarczych, placów, ogrodów i t. p. pobierane będą opłaty dodatkowe, stosownie do wartości użytkowanych przez lokatorów przedmiotów.

§ 8. Niepobierane czynsze do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia winny być uiszczone w 12 ratach miesięcznych, przyczem za każdy ubiegły miesiąc przyjmuje się czynsz w wysokości $^1/_3$ czynszu, przypadającego za miesiąc czerwiec 1924 r., o ile wysokość czynszu nie została niżej ustalona obowiązującemi w swoim czasie przepisami prawnemi.

§ 9. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1-go czerwca 1924 r. i nie dotyczy mieszkań, zajmowanych przez funkcjonarjuszów państwowych poza obszarem Państwa.

§ 10. Wykonanie niniejszego rozporządzenia poleca się Prezesowi Rady Ministrów oraz Ministrom: Skarbu, Robót Publicznych, Przemysłu i Handlu, Kolei, Spraw Wojskowych, Rolnictwa i Dóbr Państwowych.

3. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 3-go września 1926, poz. 540 DURP. zmieniające niektóre postanowienia ustawy z dnia 9 października 1923 roku o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska.

(Ogłoszone 14 września 1926).

Na podstawie art. 44 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dn. 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczy-

pospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443) postanawiam, co następuje:

Art. 1. W art. 8 ustawy z dnia 9 października 1923 r. o uposażeniu funkcjonarjuszów państwowych i wojska (Dz. U. R. P. Nr. 116, poz. 924) dodaje się jako ustęp drugi, trzeci i czwarty następujące postanowienia:

„Funkcjonarjusze Państwowi i wojskowi zawodowi, zajmujący mieszkanie służbowe, winni na żądanie przełożonej władzy z chwilą rozwiązania stosunku służbowego, przeniesienia w stan spoczynku, lub zmiany stanowiska służbowego, z powodu którego przydział mieszkania nastąpił, opróżnić odnośne mieszkanie.

Za mieszkania służbowe uważać należy mieszkania przydzielone przez władze przełożone funkcjonarjuszom państwowym i wojskowym zawodowym:

a) dla wykonywania czynności służbowych, związanych z danym gmachem,

b) ze względu na szczególny charakter czynności służbowych, wymagających zajmowania mieszkania w ściśle oznaczonym gmachu.

Natychmiastowe całkowite opróżnienie mieszkania służbowego ma miejsce w razie dobrowolnego wystąpienia funkcjonarjusza państwowego, względnie wojskowego ze służby państwowej, zaś w innych wypadkach winien zajmujący mieszkanie służbowe opróżnić na żądanie przełożonej władzy mieszkanie częściowo do dni 28 od dnia doręczenia mu odnośnego wezwania przełożonej władzy, zaś w terminie do trzech miesięcy od dnia doręczenia tego wezwania winien zajmujący mieszkanie opróżnić je całkowicie. W razie niewykonania dobrowolnie żądania właściwej przełożonej władzy w oznaczonym terminie, władna będzie właściwa przełożona władza zarządzić eksmisję z przydzielonego mieszkania służbowego w drodze administracyjnej za pośrednictwem organów bezpieczeństwa publicznego, względnie w odniesieniu do wojskowych zawodowych, za pośrednictwem właściwych organów wojskowych".

Art. 2. Wykonanie niniejszego rozporządzenia porucza się Prezesowi Rady Ministrów oraz wszystkim ministrom we właściwym każdemu z nich zakresie działania.

Art. 3. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie w dzień ogłoszenia.

Z dniem tym tracą moc obowiązującą przepisy, wydane w przedmiocie objętym niniejszem rozporządzeniem.

1. Zarówno § 1 rozp. Rady Min. z 13 sierpnia 1921, poz. 558 DURP., jak i §§ 1—3 rozp. Rady Min. z 1 października 1924, poz. 849 DURP. rozróżniają mieszkania służbowe, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego i inne mieszkania, przydzielone funkcjonarjuszom państwowym i wojskowym w budynkach skarbowych. Wobec wyraźnego brzmienia art. 2 lit. 1 e, ust. o ochr lok. tylko pierwsze wyjęte są z pod mocy tej ustawy.

Mieszkania zaś, nie stanowiące uposażenia służbowego lub jego części, lecz przydzielone tylko pracownikom państwowym, podlegają ochronie lokatorów (O. III z 29.III. 1927, Rw. 525/27 PS. 3/28 PPA. 296/27).

2. Rozp. Rady Ministrów z 1 października 1924 Dz. U. R. P. poz. 849, rozróżnia bardzo ściśle mieszkania służbowe (t. j. mieszkania, zajmowane z tytułu urzędowania w odnośnych gmachach), za które się uiszcza opłatę w wysokości dodatku pobieranego za mieszkanie (§ 2) od innych mieszkań przydzielo-

nych w naturze pracownikom państwowym, za które płaci się komorne w myśl ustawy o ochronie lokatorów (§§ 3 i 6). Tylko zajmujący mieszkanie służbowe ulega wysiedleniu w drodze administracyjnej (O. III. z 20/9 1928. Rw. 2194/28, PPA. 189/29).

OKÓLNIK MINISTERSTWA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 24 STYCZNIA 1929, Nr. 1448/II. G. S./29

w sprawie korzystania z mieszkań służbowych w budynkach państwowych oraz w sprawie obliczania powierzchni użytkowej w mieszkaniach niesłużbowych.

(Ogłoszony w dzienniku urzędowym Ministerstwa Sprawiedliwości z r. 1929 Nr. 3).

Do władz asygnujących wymiaru sprawiedliwości i więziennictwa oraz Komisji Kodyfikacyjnej.

Na podstawie okólnika Prezesa Rady Ministrów z dn. 21 grudnia 1928 r. Nr. 20882, proszę władze sądowe i więzienne o bezwzględne ścisłe czuwanie nad tem, aby w razie wybudowania przez osoby, pozostające w służbie państwowej, własnego domu lub własnego mieszkania przy pomocy kredytów, udzielanych ze Skarbu Państwa kooperatywom mieszkaniowym, osoby te bezzwłocznie opróżniały mieszkania, zajmowane przez nie w budynkach państwowych, i przenosiły się do własnego mieszkania.

Postępowanie przeciwne, polegające na wynajmowaniu własnego mieszkania osobom postronnym i na korzystaniu nadal na podstawie §§ 3 i 4 rozp. R. M. z dn. 1 października 1924 (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 849) z mieszkania w budynku państwowym byłoby wyzyskiwaniem pomocy państwowej w dziedzinie mieszkaniowej z krzywdą -dla innych funkcjonarjuszów państwowych, którzy odpowiedniego mieszkania nie posiadają. Postępowanie takie musiałoby zatem być uznane za nadużycie, które w żadnym razie nie może być tolerowane.

Zarządzenie powyższe nie dotyczy mieszkań służbowych, zajmowanych przez funkcjonarjuszów państwowych na podstawie § 2 wyżej cytowanego Rozp. R. M. z dnia 1 października 1924 r.

Równocześnie oznajmiam, że według okólnika Ministra Robót Publicznych z dnia 22.XII. 1928 L. XV. 5487/28 do powierzchni użytkowej w rozumieniu § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1.X. 1924, w brzmieniu § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.XII. 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 105, poz, 952, należy zaliczać powierzchnie pokoi mieszkalnych, pokoi dla służby, kuchni, przedpokoi i holi; nie zalicza się natomiast do takiej powierzchni balkonów, werand, śpiżarni, łazienek, ustępów sieni i t. p.

OKÓLNIK MINISTERSTWA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 14 MAJA 1929, Nr. 1469/II G. S. 29

w sprawie czynszów za mieszkania służbowe z chwilą wypowiedzenia mieszkania.

(Ogłoszony w dzienniku urzędowym Ministerstwa Sprawiedliwości z r. 1929 Nr. 11).

Do władz asygnujących wymiaru sprawiedliwości i więziennictwa oraz Komisji Kodyfikacyjnej.

Przy pobieraniu czynszów za mieszkania służbowe powstały następujące wątpliwości:

1) czy w razie rozwiązania stosunku służbowego funkcjonarjusz, zajmujący mieszkanie służbowe, powinien do czasu opróżnienia tego mieszkania opłacać nadal czynsz w wysokości dodatku mieszkaniowego, czy też według stawek czynszowych, należnych za mieszkania niesłużbowe.

2) w jakiej wysokości powinni opłacać czynsz do czasu zupełnego zwolnienia mieszkania funkcjonarjusze, przeniesieni w stan spoczynku, albowiem do emerytów nie stosuje się art. 2 rozp. Rady Ministrów z 1.X. 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 849), mówiący o opłaceniu czynszu za mieszkania służbowe w wysokości dodatku mieszkaniowego,

3) w jakiej wysokości powinni opłacać czynsz funkcjonarjusze, przeniesieni do innej miejscowości, do której przywiązany jest dodatek mieszkaniowy w wysokości większej lub mniejszej od dotychczasowego,

4) w jakiej wysokości ma być opłacany czynsz w tym wypadku, gdy funkcjonarjusz częściowo zwolni mieszkanie, pozostawiając wszakże część tego mieszkania do użytku swej rodziny lub przechowania rzeczy.

W porozumieniu z Ministerstwem Robót Publicznych wyjaśniam, że po rozwiązaniu stosunku służbowego lub przeniesieniu do innej miejscowości funkcjonarjusz, zajmujący mieszkanie służbowe, winien opłacać czynsz w dotychczasowej wysokości ostatnio pobieranego dodatku mieszkaniowego, aż do chwili opróżnienia tego mieszkania.

Odpowiednia redukcja czynszu możliwa jest tylko od chwili, gdy funkcjonarjusz zwolni taką część mieszkania, która nadaje się do użytku jako osobne mieszkanie, lub też od chwili, gdy pewna część mieszkania zostanie objęta przez następcę, któremu mieszkanie to będzie nadal przydzielone. O ile część mieszkania objęta zostanie przez następcę ,każdy z obu posiadaczów płaci taką część swego dodatku mieszkaniowego, jaka odpowiada stosunkowi zajętej przezeń części do całości mieszkania, o ile zaś zostanie zwolniona część mieszkania, mogąca stanowić mieszkanie oddzielne, to chociażby zwolniona część nie została przez kogo innego objęta, funkcjonarjusz ,który mieszkanie to zwolnił, płaci ze swego dodatku mieszkaniowego taką tylko część, jaka odpowiada stosunkowi części nadal zajmowanej do powierzchni całości mieszkania. Wszelkie spory rozstrzyga ostatecznie władza, przydzielająca mieszkania, zmiana zaś wysokości czynszu może nastąpić tylko poczynając od 1-go tego miesiąca, który następuje po zwolnieniu części mieszkania.

B. PRACOWNICY UMYSŁOWI.

Z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 16-go marca 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 35, poz. 323 o umowie o pracę pracowników umysłowych:

Art. 38 ustęp 1. W razie rozwiązania umowy z winy pracodawcy lub wydalenia pracownika bez ważnej przyczyny, pracownik ma prawo tak długo zajmować mieszkanie służbowe, jak długo przysługiwałoby mu to mieszkanie, gdyby umowa została rozwiązana prawidłowo.

C. ROBOTNICY.

Z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 16-go marca 1928 r., poz. 324 DURP. o umowie o pracę robotników, obowiązującego od 23-go lipca 1928 r.:

Art. 2 ust. 2. Robotnikami w rozumieniu rozporządzenia niniejszego są pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę z wyjątkiem pracowników umysłowych, robotników zatrudnionych pracą w rolnictwie, leśnictwie, ogrodnictwie oraz w zakładach pracy ściśle z rolnictwem związanych, a nie posiadających przeważającego charakteru przemysłowego lub handlowego, osób zatrudnionych w urzędach państwowych, komunalnych, oraz w szkołach państwowych, a pełniących czynności analogiczne do czynności niższych funkcjonarjuszów państwowych, pracowników domowych (służby domowej) oraz dozorców domowych.

Art. 10. Umowa o pracę rozwiązuje się:

a) po upływie czasu, na który była zawarta;

b) po ukończeniu roboty, która została wyraźnie oznaczona w umowie i której ukończenie strony przyjęły, jako termin ustania umowy;

c) po upływie okresu wypowiedzenia, przysługującego każdej ze stron przy umowie na czas nieokreślony;

d) wskutek śmierci robotnika;

e) z chwilą wcielenia robotnika jako poborowego, do służby czynnej w wojsku stałem.

Art. 15. Każda ze stron ma prawo z ważnych powodów lub z winy przeciwnej strony niezwłocznie rozwiązać umowę o pracę przed upływem terminu umowy, względnie bez zachowania obowiązujących okresów wypowiedzenia.

W razie sporu o istnieniu ważnych powodów lub winy rozstrzyga sąd.

Art. 16. Za ważne powody (ust. 2 art. 14 i art. 15) są uważane wszystkie okoliczności, które ze względu na dobre obyczaje lub na zasady dobrej wiary upoważniają jedną ze stron do odstąpienia od umowy.

Nie można jednak w żadnym razie uznać za ważny do rozwiązania powód niestawienie się robotnika do pracy wskutek nieszczęśliwego wypadku lub choroby przez okres czasu nie wynoszący więcej niż cztery tygodnie, albo z innych uzasadnionych przyczyn przez okres czasu nie wynoszący więcej niż dwa tygodnie.

Art. 18. Pracodawca może rozwiązać umowę z winy (art. 15) robotnika zwłaszcza w wypadkach następujących:

a) w razie jeżeli robotnik dopuszcza się względem pracodawcy, swych przełożonych lub względem członków rodziny pracodawcy i przełożonych czynnych zniewag lub ciężkich obraz; ,

b) w razie jeżeli robotnik mimo przestrogi nie zachowuje przepisów, niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa pracy i całości zakładu pracy;

c) w razie jeżeli robotnik dopuścił się kradzieży, przywłaszczenia lub rozmyślnego uszkodzenia mienia pracodawcy;

d) w razie niestawienia się robotnika do pracy dłużej niż przez trzy dni zrzędu lub ogółem więcej niż przez sześć dni w ciągu miesiąca bez przyczyny uzasadnionej;

e) w razie, gdy robotnik odmawia wykonywania swoich istotnych obowiązków, wynikających z umowy lub przepisów niniejszego rozporządzenia;

f) w razie udowodnionej zdrady przez robotnika zastrzeżonej tajemnicy zakładu pracy;

g) w razie, gdy robotnik wiedząc o fakcie fałszerstwa lub sfałszowania dokumentów, na ich podstawie uzyskał przyjęcie do pracy.

Art. 19. Prawo do rozwiązania umowy o pracę na postawie art. 15, 16, 17 i 18 rozporządzenia niniejszego gaśnie po upływie siedmiu dni od chwili powzięcia przez stronę wiadomości o okolicznościach, uprawniających do rozwiązania umowy.

Upływ okresu siedmiodniowego, oznaczonego w art. 19 rozp. Prezydenta Rzplitej z dnia 16 marca 1928 r. Nr. 35, poz. 324 Dz. U. o umowie o pracę robotników, pozbawia pracodawcę prawa skorzystania z szczególnego przepisu art. 2 L. 1 lit. e) in fine ustawy o ochronie lokatorów co do wypowiedzenia mieszkania służbowego robotnikowi w domach fabrycznych i kopalnianych bez podawania ważnej przyczyny wypowiedzenia z art. 11 ustawy o ochronie lokatorów (O. III. w składzie 7 sędziów z 26/2 1930. Rw. 2857/29. IX. 248).

D. DOZORCY DOMOWI I PRACOWNICY ROLNI.

Ustawa z dnia 25 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 263), w sprawie zmian postanowień ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. o załatwianiu zatargów zbiorowych pomiędzy pracodawcami a pracownikami rolnymi (Dz. P. P. P. Nr. 65, poz. 394).

Art. 1. Art. 19 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. o załatwianiu zatargów zbiorowych pomiędzy pracodawcami a pracownikami rolnymi (Dz. P. P. P. Nr. 65, poz. 394) otrzymuje brzmienie następujące:

„Na żądanie jednej ze stron inspektor pracy przekazuje do rozpatrzenia komisji rozjemczej indywidualne spory cywilne, wynikłe między stronami w czasie trwania, oraz po zerwaniu lub ustaniu stosunku pracy, na tle niedotrzymania ugody (umowy zbiorowej) (art. 3), lub niewykonania orzeczenia komisji rozjemczej (art. 9 i 18) o wynagrodzenie za pracę, o świadczenia i roszczenia o odszkodowanie z powodu zerwania umowy o pracę, o świadczenia z tytułu wysługi lat oraz o rozwiązanie umowy o pracę z powodu niewykonania przez którąkolwiek ze stron postanowień ugody (umowy zbiorowej) lub orzeczenia.

Zgoda drugiej strony na poddanie sporu rozważaniu komisji rozjemczej nie jest w tym wypadku wymagana. Niestawienie się którejkolwiek ze stron bez dostatecznych powodów nie wstrzymuje biegu sprawy. Spory powyższe nie podlegają rozpatrzeniu sądowemu".

Art. 2. Postanowienia art. 19 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. (Dz. P. P. P. Nr 65, poz. 394) w brzmieniu niniejszej ustawy w zakresie właściwości rzeczowej stosują się odpowiednio do komisyj rozjemczych, powołanych z mocy art. 4 ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 71, poz. 686) do rozpatrywania sporów na tle niewykonania orzeczenia nadzwyczajnej komisji rozjemczej do załatwiania zatargów zbiorowych pomiędzy pracodawcami a pracownikami rolnymi, a z mocy art. 4 ustawy z dnia 16 maja 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 324) do rozpatrywania sporów na tle niewykonania

orzeczeń nadzwyczajnej komisji rozjemczej do załatwiania zatargów zbiorowych pomiędzy właścicielami nieruchomości a dozorcami domowymi.

Art. 3. Spory o roszczenia, wymienione w art. 19 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. w brzmieniu niniejszej ustawy i w art. 2 niniejszej ustawy, wszczęte przed sądami, a nie zakończone w dniu ogłoszenia niniejszej ustawy w I instancji, winny być na żądanie jednej ze stron przekazane właściwej komisji rozjemczej, przewidzianej w art. 9 i 10 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. (Dz. P. P. P. Nr. 65, poz. 394), w art. 4 ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 71, poz. 686) i w art. 4 ustawy z dnia 16 maja 1922 r (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 324).

Art. 4. Upoważnia się Ministra Pracy i Opieki Społecznej do wydania w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości w drodze obwieszczenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. o załatwianiu zatargów zbiorowych pomiędzy pracodawcami a pracownikami rolnymi (Dz. P. P. P. Nr. 65, poz. 394) z uwzględnieniem zmian, wprowadzonych późniejszemi ustawami oraz ustawą niniejszą.

Art. 5. Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Ministrowi Pracy i Opieki Społecznej w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości.

Art. 6. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, (t. j. 26 kwietnia 1930).

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 12-go kwietnia 1927, poz. 305 DURP. w sprawie zapewnienia czasowych mieszkań i pomieszczeń dla zwolnionych robotników rolnych.

Na podstawie art. 44 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dn. 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443) postanawiam, co następuje:

Art. 1. Robotnicy rolni, których umowy o pracę ustają z dniem 31 marca danego roku i którzy do tego terminu zajmowali na podstawie tych umów stanowiące część ich uposażenia mieszkania służbowe i przynależne do tych mieszkań inne pomieszczenia, nie mogą być usunięci z tych mieszkań i pomieszczeń do dnia 31 maja [1]) tegoż roku, o ile na ich miejsce nie zostali najęci inni robotnicy.

Jeżeli na miejsce zwolnionego robotnika rolnego został najęty inny robotnik, mający zająć mieszkanie zwolnionego, a dany pracodawca posiada inne wolne mieszkanie robotnicze, powinien on zwolnionego robotnika na czas do 31 maja[1]) ulokować w wolnem mieszkaniu.

Obowiązek pracodawcy pozostawienia zwolnionego robotnika w zajmowanem przez niego mieszkaniu względnie ulokowania takiego robotnika w innem mieszkaniu nie stwarza między stronami stosunku najmu mieszkania, wobec czego nie ma w tym wypadku za-

[1]) Termin: 31 maja, podany w ustępach 1 i 2 art. 1 tudzież w ustępie 1 art. 2 został ustawą z 21 lutego 1930 (DURP. 1930 Nr. 17 poz. 125) przedłużony do dnia 30 czerwca.

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

Wysokość wynagrodzenia za wskazane w ust. 1 i 2 niniejszego artykułu mieszkania i pomieszczenia za okres czasu od 31 marca do 31 maja nie może przekraczać ceny ⅕ części kwintala żyta

Art. 2. W wypadku, gdy pracodawca z powodu najęcia nowych robotników rolnych nie posiada wolnych mieszkań robotniczych, niemoże on sprzeciwić się zamieszkaniu zwolnionych robotników przez okres czasu od 31 marca do 31 maja [1]) razem z robotnikami zatrudnionymi u niego, o ile ci na to się zgodzili.

Postanowienia ust. 3 art. 1 niniejszego rozporządzenia mają w tym wypadku odpowiednie zastosowanie.

Art. 3. Postanowienia art. 1 i 2 nie mają zastosowania w następujących wypadkach:

a) jeżeli umowa o pracę została rozwiązana na życzenie robotnika;

b) jeżeli robotnik posiada lub otrzyma inne mieszkanie;

c) jeżli robotnik otrzymał [2]) zatrudnienie u innego pracodawcy;

d) jeżeli umowa została wypowiedziana we właściwym czasie wskutek dopuszczenia się przez robotnika względem pracodawcy czynu karalnego w myśl kodeksu karnego, względnie jeżeli robotnik dopuścił się takiego czynu w okresie wypowiedzenia.

Jeżeli robotnik, korzystający z uprawnień, przewidzianych w art. art. 1 i 2 niniejszego rozporządzenia,

[1]) Zobacz uwagę[1]) na stronie poprzedzającej.
[2]) Taż sama ustawa z 21 lutego 1930 wstawiła po słowie: „otrzymał" słowo „stałe".

dopuścił się czynu ,wymienionego w p. d) niniejszego artykułu, wówczas traci on te uprawnienia.

Art. 4. Rozporządzenie niniejsze obowiązuje do dnia 31 maja 1929 r. [3]).

Rada Ministrów jest władna przedłużać moc obowiązującą niniejszego rozporządzenia.

Art. 5. Wykonanie rozporządzenia niniejszego powierza się Ministrom: Pracy i Opieki Społecznej, Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Sprawiedliwości oraz Spraw Wewnętrznych.

Art. 6. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia [4]) i obowiązuje na terenie województw: warszawskiego, lubelskiego, łódzkiego, kieleckiego, białostockiego, wileńskiego, nowogrodzkiego, poleskiego, wołyńskiego, krakowskiego, lwowskiego, stanisławowskiego i tarnopolskiego.

Orzecznictwo z czasu przed wejściem w moc ustawy z 25.II. 1930. (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz, 263),

1. Właściwą władzę do rozpoznawania sporów między właścicielami nieruchomości miejskich, a dozorcami domowymi o niedopłacone wynagrodzenie za służbę, po rozwiązaniu stosunku służbowego, — jest władza sądowa (O. Tryb. Komp. z 27.XII. 1928. Rej. 16/28 PPA. 117/29 G. S. Nr. 10 z r. 1929).

2. Wypowiedzenie mieszkania służbowego dozorcy domu, z którym rozwiązano stosunek służbowy, może się odbyć w drodze postępowania sądowego (O. III. z 21.II. 1928 Rw. 13/28).

3. Orzekanie o rozwiązaniu umowy służbowej dozorcy domu z przyczyn innych niż niewykonywa-

[1]) Moc obowiązująca rozporządzenia przedłożona została rzeczoną ustawą z 21 lutego 1930 do dnia 30 czerwca 1930.
[2]) tj. 13 kwietnia 1927.

nia umówionych warunków pracy i płacy nie należy do właściwości Komisji Rozjemczej (O. z 22/10 1929, Rw. 486/29 i z 1/10 1929. R. 669/29).

4. Spory z indywidualnej umowy służbowej, zawartej między właścicielem a dozorcą domu należą do właściwości sądów powszechnych, jeżeli dozorca nie wystąpił z żądaniem o poddanie jego umowy pod postanowienia orzeczenia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej o warunkach pracy i płacy (O. III. z 9/10 1929. Rw. 1918/29).

5. Usunięcia dozorcy domowego z mieszkania po rozwiązaniu z nim stosunku służbowego nie można dochodzić drogą postępowania awizacyjnego (O. III. z 7/10 1925. Rw. 1925/25).

6. Komisje rozjemcze, powołane do załatwiania zatargów zbiorowych między właścicielami nieruchomości a dozorcami domowymi, są także powołane do wydawania orzeczeń w poszczególnych zatargach, wynikłych pomiędzy właścicielem nieruchomości miejskiej a dozorcą domowym na tle niezastosowania się jednej ze stron do umowy zbiorowej, ustalonej orzeczeniem Komisji Rozjemczej lub Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej w przedmiocie warunków pracy i płacy dozorców domowych.

Orzeczenia Komisji Rozjemczej, wydane w sprawach poszczególnych zatargów, wynikłych pomiędzy właścicielem nieruchomości miejskiej a dozorcą domowym, a skierowanych do rozpoznania Komisji Rozjemczej przez inspektora pracy, mają moc sądowego tytułu egzekucyjnego (O. III. z 28/1 1925 V 160).

6 a. Utworzone na podstawie ustawy z 16 maja 1922 dzu. poz. 324 Komisje Rozjemcze powołane są do rozpatrywania poszczególnego zatargu między właścicielem a dozorcą domu jedynie wtedy, gdy zatarg powstał na tle niestosowania się do postanowienia Komisji Rozjemczej (art. 4); nie są natomiast powołane do rozpatrywania zatargów, wynikłych wskutek niestosowania się dozorców do przepisów policyjnych lub z powodu naruszenia przepisów ustawy karnej (obelgi wobec właściciela domu i jego rodziny) (O. III z 30/3 1926 V 473, Gł. pr. 415/26).

7. O ile orzeczenie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej ustanawia termin trwania umowy oraz wypowiedzenia służby dozorcom, spory o rozwiązanie umowy z winy jednej ze stron przed upływem owego terminu nie ulegają jurysdykcji sądów (O. I z 3 i 10/9 1925 Nr. 104 Zb. orz. za rok 1925).

8. Indywidualne umowy pracy pomiędzy właścicielami domów i dozorcami domowymi ulegają na żądanie dozorcy zastąpieniu przez warunki określone w postanowieniach Nadzwyczajnych Komisji Rozjemczych; spory zaś wynikłe między stronami na tle niestosowania się do rzeczonych postanowień podlegają właściwości Komisji Rozjemczych (O. I z 7/1 1927 C. 714/25).

9. Właściwość komisyj rozjemczych do rozpoznawania zatargów między właścicielem domu z dozorcą jest fakultatywna. Nie wyłącza ona wniesienia skargi przed sąd powszechny (O. III z 28/5 1925 R. 304/25 PPA. 56/26).

10. W myśl art. 19 podlegają właściwości komisyj rozjemczych nie wszelkie zatargi indywidualne, wynikłe pomiędzy stronami na tle niedotrzymania ugody, albo niewykonania orzeczenia komisji rozjemczej, regulujących warunki pracy i płacy, a jedynie te, które zostały poddane pod rozstrzygnięcie komisji podczas trwania stosunku z umowy najmu pracy (O. I z 23/10 1929 C. 479/29).

11. Rozwiązując stosunek służbowy z dozorcą domu, służbodawca winien się stosować do terminów wyznaczonych przez Komisję Rozjemczą; opuszczenia mieszkania służbowego zaś przez dozorcę może się domagać zawsze tylko z końcem kwartału kalendarzowego (O. III. z 17/7 1928 Rw. 246/28 VII 466).

12. Sprawy o rozwiązanie stosunku pracy między właścicielem a dozorcą domu, oparte na innych podstawach, niż na niewykonywaniu warunków pracy

i płacy, objętych umową zbiorową, nie należą do właściwości Komisyj rozjemczych (O. III z 1/10 1929 Rw. 669/29 IX 16).

13. Skargą o rozwiązanie umowy służbowej z dozorcą domowym nie jest skargą z umowy najmu, choćby dozorca skutkiem rozwiązania umowy miał utracić mieszkanie służbowe. Dopuszczalność rewizji w takich sprawach zależy od wartości przedmiotu sporu (O. Plen. III z 16/11 1925 Rw. 1506/25 RPE. z r. 1926 V 308 i z 27/10 1926 Rw. 1344/26 PPA. 53/27).

14. Spór o wyrugowanie pracownika rolnego z mieszkania służbowego po rozwiązaniu umowy najmu pracy należy do właściwości sądu a nie Komisji rozjemczej (O. I z 4/3 1927 C. 2169/25 RPE. z r. 1928 i z 8/2 1929 C. 1901/28 RPE. z r. 1929).

15. Popełnianie kradzieży na szkodę właściciela majątku przez synów robotnika fabrycznego stanowi dostateczną podstawę do wyrugowania robotnika z jego mieszkania służbowego (O. I z 10/10 1928 C. 2052/27 Zbiór urzędowy Nr. 149 z r. 1928).

E. DZIERŻAWA GRUNTÓW ZAJĘTYCH POD BUDYNKI.

Ustawa z 12 lutego 1930 Dz. U. R. P. Nr. 18 poz. 136 w przedmiocie wstrzymania eksmisji dzierżawców gruntów ,zajętych pod budynki i położonych w obrębie miast, miasteczek, wsi i osad na obszarze okręgów sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie [1]).

Art. 1. Właściciele budynków mieszkalnych i stanowiących ich przynależność zabudowań gospodarczych, wybudowanych na wydzierżawionych gruntach na ob-

[1]) Poprzednio obowiązywała w tym samym przedmiocie ustawa z 26 marca 1926 r. Dz.U.R.P. Nr. 29 poz. 181, rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 12 marca 1928 Dz.U.R.P. Nr. 31 poz. 293 i ustawa z 13 lutego 1929 Dz.U.R.P. Nr. 13 poz. 106.

szarze okręgów sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie, nie mogą być z gruntów, zajętych pod te budynki, eksmitowani, chociażby odnośne umowy dzierżawne wygasły lub budynki uległy zniszczeniu.

Art. 2. Właściwy sąd I instancji wstrzyma do dnia 1 kwietnia 1933 r. na wniosek strony interesowanej wykonanie wyroku, chociażby wydanego przez sąd wyższy, jeżeli wyrok, dotyczący jednej z osób, wymienionych w art .1, orzeka eksmisję z dzierżawionego gruntu lub obowiązek zniesienia zabudowań.

Art. 3. Opłata dzierżawna w wypadkach ukończenia umowy dzierżawnej, przewidzianej w art. 1, o ile nie jest już zapłacona, wynosi 1 zł. od każdego rubla, którego płacono z tegoż tytułu według kontraktu, lub w braku kontraktu — według miejscowych norm dzierżawnych z 1914 r. i będzie płatna do dnia 31 stycznia każdego roku za okres roczny, rozpoczynający się od dnia 1 kwietnia roku poprzedniego.

Opłata dzierżawna może być uiszczona także za pośrednictwem poczty.

Art. 4. W razie niezapłacenia oznaczonego w art. 3 czynszu z winy dzierżawcy mają zastosowanie przepisy ogólnie obowiązujące.

Art. 5. Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Sprawiedliwości.

Art. 6. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 1930 r. i obowiązuje do dnia 1 kwietnia 1933 r.

Ustawa ma na względzie wyłącznie budynki mieszkalne, o zabudowaniach zaś gospodarczych wspomina jak o przynależności tych budynków mieszkalnych, skoro zatem pozwana jest właścicielką dwóch

szop, a więc zabudowań gospodarczych, nie zaś mieszkalnych, nie mógł sąd uznać, iż pozwanej służą dobrodziejstwa rzeczonej ustawy (O. I z 8/1 1930 C. 1684/29 Głos sądownictwa 1930 str. 338).

F. SĄDY PRACY.

Z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 22 marca 1928 poz. 350 DURP. o sądach pracy obowiązującego od 25 czerwca 1928:

Art. 1, ust. 1. Sądy pracy powołane są do rostrzygania spraw spornych cywilnych, wynikających ze stosunku pracy i nauki zawodowej pamiędzy pracodawcami a pracownikami lub uczniami oraz pomiędzy pracownikami tego samego przedsiębiorstwa (art. 6, punkt g), tudzież do rozpoznawania spraw karnych o przekroczenie przepisów prawnych o ochronie pracy najemnej.

Art. 3, ust. 4. Strony wiodące spór nie mogą zrzec się właściwości sądu pracy na rzecz sądów powszechnych z zastrzeżeniem przepisu art. 24, natomiast mogą poddać każdą poszczególną sprawę należącą do właściwości sądów pracy orzecznictwu sądu polubownego.

Art. 4. Rozporządzenie niniejsze, o ile dotyczy spraw cywilnych (art. 1), stosuje się z zastrzeżeniem wyjątków, przewidzianych w art. 5, do następujących kategoryj pracowników i uczniów:

a) do robotników (art. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o umowie o pracę robotników — Dz. U. R. P. Nr. 25, poz. 324);
b) . . . . . .
c) do dozorców domowych;
d) e) f) . . . . . .

Art. 6. Sąd pracy jest właściwy w sprawach cywilnych (art. 1), jeżeli przedmiot sporu w pieniądzach lub wartości pieniężnej nie przewyższa kwoty 5.000 złotych:
a) do e) . . . . . .

f) w sporach dotyczących wypowiadania i usuwania z mieszkań, stanowiących uposażenie służbowe lub część jego, a nieobjętych ustawą z dnia 11-go kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) w brzmieniu obowiązującem w stosunku do kategoryj osób objętych art. 4 i o ile powyższe spory ulegają rozpoznaniu w drodze sądowej;
g) h) . . . . . .

Art. 11. ust. 1. Sąd pracy składa się z przewodniczącego, zastępcy (zastępców) przewodniczącego oraz najmniej z dziesięciu ławników i podwójnej liczby zastępców z każdej z dwu grup: pracodawców i pracowników.

Art. 20 ust. 1. W sprawach cywilnych sąd pracy prowadzi rozprawy i orzeka w kompletach, składających się z przewodniczącego lub jego zastępcy, jednego ławnika z grupy pracodawców i jednego ławnika z grupy pracowników, przyczem przy rozpoznawaniu spraw robotników ławnikiem z grupy pracowników powinna być osoba, należąca do kategorji przedstawicieli robotników, a przy rozpoznawaniu spraw pracowników umysłowych — osoba, należąca do kategorji przedstawicieli pracowników umysłowych.

Art. 23 ust. 2. Sprawy cywilne, dotyczące dozorców domowych (punkt c art. 4) do czasu utworzenia sądów pracy w poszczególnych okręgach, należą do właściwości komisyj rozjemczych (ustawa z dnia 23 stycznia

1920 r. Dz. U. R. P. Nr. 8, poz. 53) w dotychczasowym zakresie ich działania (art. 39 ustęp 2).

Art. 30 ust. 1 i 2. W sprawach, w których wartość przedmiotu nie przenosi 200 złotych, można od wyroku sądu pracy wnieść odwołanie do sądu okręgowego w ciągu 8 dni jedynie w wypadkach: 1) jawnego pogwałcenia prawa lub niewłaściwej jego wykładni, 2) pogwałcenia formalności postępowania o tyle istotnych, że wskutek niezachowania ich niepodobna przyznać orzeczeniu powagi rzeczy osądzonej, 3) przekroczenia przez sąd pracy zakresu jego kompetencji.

Wyrok sądu okręgowego nie ulega zaskarżeniu.

Art. 31 zdanie 1. W sprawach o kwoty ponad 200 złotych oraz w sprawach karnych można od wyroku sądu pracy odwołać się do sądu okręgowego na zasadach przewidzianych w obowiązujących ustawach postępowania cywilnego względnie karnego ,a dotyczących odwołań od wyroków sądów powiatowych (pokoju).

Art. 32. W sprawach cywilnych, wymienionych w art. 31 można wnieść do Sądu Najwyższego środki prawne przewidziane w ustawach postępowania cywilnego, obowiązujących w siedzibie danego sądu okręgowego, tylko z przyczyn wymienionych w art. 30 niniejszego rozporządzenia.

CZĘŚĆ IV.

Wnioski ustawodawcze

A. ZWOLNIENIE MIESZKAŃ WIELOPOKOJOWYCH Z POD OCHRONY.

Kierownik Ministerstwa Sprawiedliwości złożył pismem z dnia 17 marca 1930 r. Nr. I U. 1728/30 na podstawie uchwały Rady Ministrów z dnia 1 marca 1930 do Sejmu następujący projekt ustawy, zmieniającej ustawę o ochronie lokatorów (druk Nr. 857):

Art. 1. Ustawa z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) ulega następującym zmianom:

1) W art. 2 ustęp 1 po literze k) dodaje się nowy ustęp oznaczony literą l) o następującem brzmieniu:

l) mieszkania siedmio i więcejpokojowe, nie licząc pomieszczeń ubocznych wymienionych w art. 4, jeżeli je, w stosunku do liczby osób zamieszkujących mieszkanie, uważać należy za zbytkowne. Za zbytkowne uważa się mieszkania, w których liczba pokojów przewyższa liczbę osób zamieszkujących, nie licząc służby domowej, oraz pokojów zajętych na pracownie i podnajętych, o ile były już podnajmowane przed 1 stycznia 1930 r. Mieszkania powstałe z większych mieszkań z podziału dokonanego przed 1 stycznia 1930 r., choćby

w połączeniu miały charakter mieszkania zbytkownego, nie mogą być uważane za zbytkowne, jeżeli każde z osobna nie ma cech mieszkania zbytkownego, a zajmujący je nie prowadzą wspólnego gospodarstwa;

2) W art. 2 ustęp 2 słowa: „e) oraz i)" ustępu 1 zastępuje się słowami: „e), i) oraz 1) ustępu 1."

Art. 2. Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych.

Art. 3. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem 1 lipca 1930 r."

B. PRZEPROWADZENIE EKSMISJI W MIESIĄCACH ZIMOWYCH.

W dniu 22 stycznia 1929 r. zgłoszony został w Sejmie następujący wniosek poselski (druk Nr. 421), obejmujący projekt ustawy zmieniającej ustawę z dn. 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) i ustawę z dnia 28 listopada 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 100 poz. 894):

„Art. 1. W tytule ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. po słowach: „Moratorjum mieszkaniowe" dodać: „w okresie zimy i".

Art. 2. W ustępie art. 23 ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 w drugiem zdaniu skreśla się słowo „może", słowo „zawiesić", zamienia się słowem „zawiesza", po słowach „o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione" wstawić: „okresem zimowym od 1 listopada do 1 kwietnia lub". W końcu ustępu pierwszego dodaje się zdanie: „Eksmisja z takich mieszkań na mocy decyzji sądu nie będzie wykonywana po 1-szym kwietnia, o ile

eksmitowany w okresie zimy, lub bezrobotny po otrzymaniu pracy spłaca, prócz bieżącego komornego, zaległe komorne w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego. Wobec czego art. 23 w ustępie pierwszym otrzymuje brzmienie: „W sprawach o eksmisję może sąd, względnie urząd rozjemczy, z urzędu lub na wniosek pozwanego, w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego, odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu do 6 miesięcy. W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno i dwupokojowych sąd z urzędu, lub na wniosek pozwanego zawiesza wykonanie rzeczonej eksmisji na czas do sześciu miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione okresem zimowym w czasie od 1-szego listopada do 1-go kwietnia, lub położeniem pozwanego, w szczególności tem, że on z powodu okoliczności od niego niezawisłych pozostaje bez pracy. Eksmisja z takich mieszkań na mocy decyzji sądu nie będzie wykonywana po pierwszym kwietnia, o ile eksmitowany w okresie zimy, lub bezrobotny, po otrzymaniu pracy, spłaca, prócz bieżącego komornego, zaległe komorne w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznie.

Art. 3. Ustawa z dnia 28 listopada 1928, zmieniająca ustawę z dnia 11 kwietnia 1924 o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 100 poz. 894) traci moc obowiązującą.

Art. 4. Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych.

Art. 5. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Sprawozdanie Komisji Prawniczej o wniosku tym objęte jest odbitką roneo nr. 108. Sprawozdanie to było

przedmiotem uchwały Sejmu w dniu 6 marca 1930 r. w drugiem i trzeciem czytaniu. Sejmowa Komisja Prawnicza przystąpiła tylko częściowo do powyższego wniosku poselskiego. Projekt Komisji stanowi, że eksmisję z mieszkań jedno i dwuizbowych, w okresie zimowym zawiesza się, o ile miała być orzeczona na zasadzie tej, że lokator nie zapłacił komornego. Projekt przewiduje zawieszenie eksmisji także w tym wypadku, gdy powstanie inny powód do eksmisji. Pod tym względem projekt daje mianowicie sądom możność zawieszenia eksmisji. Projekt ten Komisji został przez Sejm w drugiem i trzeciem czytaniu przyjęty. Brzmi on:

„Ustawa zmieniająca ustawę o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406). Art. 1, Ustawa z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39 poz. 406) ulega następującym zmianom: 1) W tytule rozdziału V po słowach: „dla bezrobotnych" dodaje się słowa: „i w porze zimowej". 2) Po art. 24 dodaje się art. 24a w brzemieniu następującem: „Art. 24a. Eksmisje z mieszkań jedno i dwupokojowych w okresie miesięcy zimowych, t. j. od 1 listopada do 1 kwietnia każdego roku, nie mogą być wykonywane, jeżeli eksmisję orzeczono z przyczyny przewidzianej w art. 11 ust. 2 lit. a. Sąd lub urząd rozjemczy może, uwzględniając położenie pozwanego, odroczyć eksmisję przez okres miesięcy zimowych, jeżeli eksmisję orzeczono także z innych przyczyn, niż przewidziana w ustępie pierwszym. Art. 2. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrowi Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych. Art. 3. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia."

BIBLIOTEKA Nr 1639

Spis alfabetyczny.

(Cyfry oznaczają stronicę).

Administracje czasopism 35
administrator domu 14, 71, 148, 157
alkowy 31, 151
asanizacyjne urządzenie 38

Banki 22, 149
bezpłatne odstąpienie praw najmu 78, 155
bezrobotni 67, 121, 164
brak pracy 54, 67, 121, 155
budowa pomieszczeń mieszkalnych 9, 84, 149 156
budynki fabryczne 14, 22, 35, 39, 148, 151
„ funduszów emerytalnych 6, 147
„ kolejowe 6, 147
„ państwowe 6, 7, 88, 148, 156
„ przedsiębiorstw przemysłowych lub handlowych 8
„ prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego 6, 147
„ wojskowe 7, 148
„ związku samorządowego 7, 88, 148

Centralne ogrzewanie 40, 153
ceny czynszu przeciętne 32, 151
cudzoziemcy 132, 169
czynsz w budynkach państwowych 177, 181, 182
czyszczenie kominów 38

Dancingi 22, 148
domownik lokatora 103, 158
domy fabryczne 14, 22, 35 39, 148, 151
„ kopalniane 14, 22, 35, 39, 148, 151
„ mieszkalne dla pracowników kolejowych 6, 147
dostarczanie wody 38, 153
dostarczenie innego lokalu 128, 156, 157
dowody pisemne 27, 96, 150
dozorca domu 14, 38, 148, 157, 186
dzielnica b. austrjacka 9
„ b. pruska 9
„ b. rosyjska 9
dzierżawa domu 2, 112
dzierżawa gruntu pod budynki 2, 194
dźwigi (windy) 41, 153

Eksmisja w miesiącach zimowych 200
„ z mieszkań jedno i dwupokojowych „ 122, 164, 200
„ z mieszkań służbowych urzędników państwowych 178

Fabryki 22, 35, 39

Gospody 20, 148
goście sezonowi 20, 97, 148
Hale targowe 101
handlowe lokale 33, 141, 158
hipoteczny wpis praw najmu 140, 141
hotele 20, 148
Instytucje prywatne 9
„ kredytowe państwowe 22, 149
„ kulturalno-oświatowe 22, 35, 149
„ samorządowe 22
„ społeczne 35

Kabarety 22, 148
kanalizacja 38
kantory wymiany 22, 149
kara za obejście lub udaremnienie ochr. lok. 126, 127, 165
kinoteatry 22, 148
kolejowe budynki 6, 147
kominy 38
komisje rozjemcze 190
komorne, oznaczanie jego 34, 150
„ podstawowe 34, 41, 151
„ podwyżki jego 27, 152
„ w ratach miesięcznych 37, 124, 152
„ sublokatora 41, 77, 153
„ trzyletnie 84
„ sześcioletnie 85
„ zaległe 54, 92, 155
konieczność usunięcia lokatora 84, 156
kooperatywy kolejowe 7, 148
kopalniane domy 14, 39, 148, 151
korytarze 31, 38, 151
koszty postępowania w Urzędzie rozjemczym 121, 163
„ przesiedlenia 84, 88, 157
„ ulepszenia 88, 157
kuchnie 31, 151

Letniska 20, 148
lokale handlowe 33, 35
„ mieszkalne 9, 148
„ robotniczych związków 34
„ rzemieślnicze 33, 34
„ spółdzielni robotniczych 34
lokator i sublokatorzy 41, 77, 91, 96, 153, 155
lokaut a moratorjum 125, 165

Łazienki 31, 151

Małżonek lokatora 100, 101, 103, 158
mieszkanie administratora domu 14, 71, 148, 157
„ czteropokojowe 27, 152
„ dobudowane 9, 141, 149
„ dwu lub trzypokojowe 33, 152, 164
„ jednopokojowe 33, 36, 152, 164
„ nadbudowa 9, 141, 149
„ podwójne w tej samej miejscowości 81, 180
„ pracowników państwowych 173, 177
„ przebudowane 9, 141, 149
„ przerobione 9, 141, 149
„ rządców 14, 71, 148, 157
„ siedmiopokojowe 35, 152, 199
„ służbowe 14, 26, 31, 103, 113, 148, 157, 178
„ sześciopokojowe 34, 152
moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych 121, 164
„ utrata jego 125, 145

Następcy prawni Skarbu Państwa 132
nauczyciele szkół powszechnych 130
nędza wyjątkowa 54, 67, 155
nieczystości 38
nieprzyzwoite zachowanie się 72, 155
nierozpoczęcie budowy mimo wypowiedzenia najmu 84
nieślubność 107, 108
nieważność umowy 43, 96, 154
nowe budynki 9, 141, 149

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkania 180
oddanie w podnajem 41, 77, 155
odnajem 78, 155
odroczenie eksmisji 111, 121, 164, 200
„ zapłaty zaległego komornego 122, 124
odstąpienie praw najmu 78, 155
odstępne za mieszkanie 43, 154
odszkodowanie za opuszczenie lokalu 84
odwołanie od orzeczeń urzędu rozjemczego 118, 163
ograniczenie wypowiadania i rozwiązywania najmu 47, 154

ogród 24, 33, 149, 177
ogrzewanie centralne 40, 153
omieszkanie terminu 99
opłaty dodatkowe do czynszu 38
„ gminne 38
„ sublokatora 41, 153
„ w urzędzie rozjemczym na rzecz gminy 121
opuszczenie mieszkania przymusowe 127, 163
orzeczenie urzędu rozjemczego 115, 160
oświetlenie 38, 40

Państwowe budynki 6, 88, 128, 148, 156, 172
pensjonaty 20, 34, 148
place 24, 33, 149, 177
podatki od nieruchomości 125, 126, 141—146
podnajem 41, 77, 91, 96, 153, 155
podstawowe komorne 34—41, 151
podwyżki komornego 27, 35, 152
pokoje dla służby 31, 151
„ umeblowane 20, 34, 148
pomieszczenia handlowe 34, 108, 141
„ poboczne 31, 177
„ przemysłowe 22, 34, 108, 141
„ zarobkowe 108
porozumienie o wysokość komornego 27, 150
porządek domowy 72, 155
pośrednictwo przy najmie 43
postanowienia podatkowe 125
postępowanie w urzędzie rozjemczym 116, 121, 160, 164
potrzeba własna wynajmującego 49, 91
praca dla bezrobotnego 83, 164
pracownicy kolejowi 6, 48, 147
„ państwowi 173
„ umysłowi 183
pracownie artystów 34
„ malarzy i rzeźbiarzy 34
„ niepołączone z mieszkaniem 34
„ rzemieślnicze 22, 33
pracy brak 54, 67, 155, 164
procentowe stawki 33, 35, 152
przebudowa 9, 141
przedawnienie 44, 98, 154
przedmiot ochrony 1, 127, 147
przedpokoje 31, 151
przedsiębiorstwa kolejowe 6, 141
„ kulturalno - oświatowe 22
„ rozrywkowe 22, 148
przekroczenie porządku domowego 72, 155
przemysłowe lokale 29, 34, 83
przerachowanie komornego 36
przerobienie budynków 9, 84, 149, 156

przerobienie mieszkań niedozwolone 127, 128, 166
przerwa robót rozpoczętych 84
przewody kominowe 38
przyczyna ważna wypowiedzenia 47, 155
przynależność mieszkania 24, 33
przypozwanie sublokatora 10, 112, 158
przywrócenie do pierwotnego stanu 99

Raty 124, 164
rażące przekroczenia 72, 155
redakcje czasopism 35
rekwirowane mieszkania 128
robotnicy 184
robotniczy związek zawodowy 34
rodzeństwo lokatora 103, 158
rozłożenie na raty 124, 164
rozszerzenie przedsiębiorstwa 89, 156
„ zakładu naukowego 89
rozwiązanie umowy najmu 84, 88,, 154, 178, 185
rzemieślnicze pracownie 22
ryczałt opłat dodatkowych 38, 39
rządcy domów 14, 71, 148, 157

Sąd (ustalenie komornego) 32, 120, 151, 163
„ okręgowy jako instancja odwoławcza 118, 163
„ polubowny 98, 196
„ pracy 148, 196
sala koncertowa 22, 148
„ tańców 22, 148
samorządowy związek 22, 148, 156
sezonowi goście 20, 148
skarb państwa 6, 88, 102, 128, 129, 148, 156
sklepy 34, 158
służbowe mieszkanie 14, 26, 31, 103, 113, 148, 151, 173
śmieci 38
śmierć lokatora 103, 158
spadkobierca lokatora 103, 104, 128, 158
spiżarnie 31, 151, 181
spółdzielnie kredytowe 22
„ robotnicze 22
stawki procentowe 33, 35, 152
stosunek służbowy do Państwa 88, 148, 151, 173
stosunek służbowy do związku samorządowego 88, 148, 151
stowarzyszenie pracowników 24
strajk a moratorjum 125, 165
sublokator 41, 77, 91, 96, 153, 155
świadczenia nadmierne 126, 166
„ niedozwolone 43, 154
światło do sieni, schodów, kurytarzy 38

Termin uiszczenia czynszu 54, 92, 152, 158, 159
Terminy wypowiedzenia 8, 26, 84, 149, 156, 186
Towarzystwo kulturalno-oświatowe 24, 149
„ przyjaciół nauk 9
„ naukowe 24
„ sportowe 24

Ubezpieczenie od ognia 38
ulgi dla nowowznoszonych budowli 141 — 146
umowa hipotecznie zabezpieczona 140, 141
umowa na piśmie 27, 150
„ nieodnowiona 31
„ niedoszła do skutku 31
„ nieważna 43, 96, 154
„ zabroniona 43, 96, 154
upadłość lokatora 101
upomnienie o zaległy czynsz 54, 155

Urząd rozjemczy do spraw najmu 32, 113—121, 158—164
urządzenia asanizacyjne 38
„ kanalizacyjne 38
„ wodociągowe 38
urządzenie domowe dla sublokatorów 41, 154
urzędnicy państwowi 173
ustąpienie mieszkania 78, 155
usunięcie lokatora 84, 156
utrzymanie mieszkań w stanie zdatnym do użytku 128, 166, 169
uzdrowiska 20, 148

Ważna przyczyna wypowiedzenia 47, 155
wejście w życie ustawy o ochr. lok. 139, 170
werandy 31, 151
windy osobowe 41, 152
właściwość Komisyj rozjemczych 187, 191
„ sądów pracy 197
woda ciepła 40, 153
wodociągi 39
147
województwo śląskie 138, 147
wolne zawody 35
wspólnik lokatora 108, 112
współmałżonek lokatora 100, 101, 158
wstępni lokatora 103, 158
wydalenie ze służby państwowej 88, 157, 178
wydalenie ze służby samorządowej 88, 157
wydatki najmodawcy 38
wyjęcia z pod ochrony 6, 148
wykazy komornego i opłat dodatkowych 39
wykazy lokatorów 39
wykonalność orzeczeń Urzędu rozjemczego 120, 163
wykroczenie służbowe 88, 157
wynagrodzenie dozorcy domu 38, 157
„ nadmiernie wysokie za podnajem 77, 153

wypowiedzenie najmu w budynkach państwowych 7, 148, 157
„ pozasądowe 99, 158
wysokość komornego 27, 150
wywóz nieczystości 38
„ śmieci 88
wzajemność 132, 169
wznowienie postępowania przed urzędem rozjemczym 119, 120

Zabezpieczenie obowiązku opróżnienia mieszkania 98, 99
zachowanie się nieprzyzwoite lokatora 72, 155
zachowanie się nieprzyzwoite innych osób 72, 155
żądanie zwrotu odstępnego lub nadpłaty czynszu 43, 44, 154
zakłady lecznicze 24
„ naukowe 24
„ oświatowe 24
„ prywatne naukowe i wychowawcze 19, 26
„ wychowawcze państwowe lub prywatne 19, 26
zakłócenie porządku domowego 72, 155
zaleganie komornego 54, 92, 155, 157
zaliczki na opalanie pieców centralnych 40, 153
zapłata komornego pocztą 38, 152
zarobek miesięczny lokatora 124
zarzuty przeciwko wypowiedzeniu 94
zatargi zbiorowe 187
zawiadomienie o sporze 109, 158
zawieszenie eksmisji 121, 164
zawody wolne 35
ziemia Wileńska 9, 88, 140
zmiana przeznaczenia mieszkania 127, 166
zmniejszenie komornego 33
zmowa z lokatorem 109
zniesienie budowli 84
zrzeczenie się posady 14, 71, 88, 157
zrzeczenie się praw najmu 96, 157
zstępni lokatora 103, 158
związki spółdzielni kredytowych 22
„ zawodowe pracowników umysłowych 24, 34
„ zawodowe robotnicze 24, 34
zwłoka w zapłacie czynszu, jej skutki 54, 92, 155, 158
zwrot lokalu 84