

335.

## U S T A W A

z dnia 28 czerwca 1919 r.

o ochronie lokatorów.

Zakres zastosowania ustawy.

### Art. 1.

Na obszarze b. zaboru rosyjskiego stosują się do najmu mieszkań, poszczególnych części mieszkań, lokali przemysłowych i handlowych, pracowni i sklepów przepisy poniżej wymienione.

Zakaz nieusprawiedliwionego podwyższania komornego.

### Art. 2.

Wysokość komornego za mieszkania 1—i 2—pokojowe nie może przekraczać kwoty, pobieranej w czerwcu 1914 roku.

### Art. 3.

1. Za podstawę do oznaczenia podwyżki komornego od mieszkań, składających się najmniej z 3-ch, a najwyżej 6-ciu pokoi, służyć ma komorne płacone w czerwcu 1914 roku.

## 2. Podwyżka nie może przekraczać:

a)	przy mieszkaniach 3 pokojowych	10 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
b)	" " 4 "	15 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
c)	" " 5 "	20 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
d)	" " 6 "	25 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>

podstawowego komornego.

**Art. 4.**

1. Za mieszkania, obejmujące od 7 pokoi wzwyż, wolno umówić podwyższenie komornego w stopniu po 5<sup>0</sup>/<sub>0</sub> za każdy pokój ponad 6 pokoi, jednak za całość mieszkania nie wyżej, niż o 50<sup>0</sup>/<sub>0</sub> czynszu, płaconego w czerwcu 1914 roku.

2. Przepisy te odnoszą się również do hoteli, pensjonatów i pokoi umeblowanych.

3. Przepisy te odnoszą się także do najmu lokali na szkoły, z tem jednak, że podwyżka komornego nie może wynosić więcej niż 25<sup>0</sup>/<sub>0</sub> komornego, płaconego w czerwcu 1914 r.

**Art. 5.**

1. Przy obliczaniu liczby pokoi (art. 2, 3, 4) nie bierze się w rachubę alków, przedpokoi, korytarzy, łazienek, kuchni, spiżarni i pokoi dla służby.

2. Przy oznaczaniu czynszu obliczonego pierwotnie w rublach 100 rubli = 216 marek = 250 koron.

**Art. 6.**

1. Za sklepy, pracownie, tudzież lokale przemysłowe i handlowe nie wolno pobierać komornego, podwyższonego więcej niż o 50<sup>0</sup>/<sub>0</sub> ceny płaconej w czerwcu 1914 roku.

2. Do drobnych pracowni i lokali przemysłowych, wynajmowanych razem z mieszkaniem, używanem osobiście przez właściciela, a 2 pokoi nie przenoszącem, stosują się przepisy ustanowione powyżej dla mieszkań. Lokal sklepowy lub pracownia będą w takim razie liczone za pokoje w miarę tego, ile osobnych pomieszczeń, nie podpadających pod wyjątki artykułu 5, obejmują.

**Art. 7.**

Za wkłady, które nie są konieczne do utrzymania mieszkania w stanie do użytku zdatnym, a poczynione są na żądanie biorącego w najem, wolno umówić w granicach rzeczywistych wydatków podwyższenie stawek (art. 2, 3, 4 i 6) ponad oznaczoną normę.

**Art. 8.**

Jeśli wypuszczający w najem dostarcza dla mieszkania opału lub światła z własnych urządzeń centralnych, wynagrodzenie oznacza się osobno wedle rzeczywistych kosztów, przypadających na dane mieszkanie.

**Art. 9.**

1. Za przedmiot najmu, który biorący w najem w całości lub części odnajmuje dalej bez dostarczania urządzenia domowego, wolno umówić

tylko takie komorne, które za całość lub odpowiednią część nie przekracza komornego opłacanego przez biorącego w najem.

2. Przy odnajmie może być komorne, płacone przez odnajmującego (sublokatora) lub jego poprzednika, podwyższone tylko o ten sam stopień, o który komorne biorącego w najem w sposób ustawą tą dozwolony (art. 2, 3, 4, 6, 7) podwyższonem zostało.

3. Jeżeli biorący w najem dostarczył podnajemcy urządzenia domowego, albo zobowiązał się do innych świadczeń, wówczas za jedno lub drugie wolno umówić tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie. Podwyższenie jest tylko o tyle dopuszczalnem, o ile je usprawiedliwią okoliczności danego wypadku.

#### Art. 10.

1. Jeżeli wypuszczający w najem po wybuchu wojny zniżył komorne, wolno je podnieść do pierwotnej umownej wysokości, wszelako nie przed upływem czasu oznaczonego, na który znizenie przyznano. Znizenie przyznane na czas nieoznaczony; można je cofnąć po poprzednim zapowiedzeniu, odpowiadającym zwyczajnemu czasokresowi wypowiedzenia tego mieszkania.

2. Kwota podwyższonego w ten sposób komornego może być podstawą dalszej podwyżki po myśli artykułów 3, 4 i 6.

#### Art. 11.

1. Jeśli przedmiot najmu w czerwcu 1914 roku nie był wynajęty, wolno przy pierwszym po wejściu w życie tej ustawy wynajęciu umówić tylko takie komorne, jakie odpowiada przeciętnym w chwili najmu płacowym cenom.

2. Do domów, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1919 roku, przepisy tej ustawy nie mają zastosowania. Ceny w nich oznaczone będą na żądanie stron przez urzędy rozjemcze dla spraw najmu z zapewnieniem umiarkowanego dochodu dla właściciela.

3. Ustawa ta nie stosuje się także do budynków, które nabył na własność Skarb Państwa Polskiego. Wszystkie umowy najmu i dzierżawy, odnoszące się do takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się z mocy prawa z dniem zawarcia umowy, a biorący w najem winni są za poprzednim ustawowem wypowiedzeniem przedmiot najmu (dzierżawy) opróżnić.

#### Art. 12.

1. O ile umówione komorne przekracza granice w poprzednich przepisach określone, umowa jest nieważna.

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

3. Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można

żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się z góry zrzekać. Powództwo o to przedawnia się w przeciągu roku.

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

#### Art. 13.

1. Wypuszczający w najem może wypowiedzieć najem, jak również korzystać z postanowienia artykułu 1737 K. C. o ustaniu najmu bez wypowiedzenia, tylko z ważnych przyczyn.

2. Za ważną przyczynę należy w szczególności uważać:

- 1) jeżeli biorący w najem zalega z zapłatą komornego po za zwyczajem miejscowym przyjęty lub dotąd jemu udzielany termin dodatkowy;
- 2) jeżeli biorący w najem nie godzi się na podwyższenie komornego przez ustawę dozwolone (art. 2, 3, 4, 6) lub na podniesienie go po pierwotnej wysokości (art. 10);
- 3) jeżeli biorący w najem przez uporczywe lub rażące przekraczanie obowiązującego porządku domowego, albo przez swe bezwzględne, nieprzyzwoite lub wogóle nie należyte zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu lub porządek w domu ciężko zakłóca; z zachowaniem się biorącego w najem stoi na równi zachowanie się osób przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli biorący w najem temu postępowaniu, choć mu to było możliwe, zaradzić zaniedbał;
- 4) jeżeli zajdą warunki wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z winy najemcy w wypadkach przewidzianych przez Kodeks Cywilny;
- 5) jeżeli wypuszczający w najem przedmiot najmu, który już przedtem do pomieszczenia robotników lub wogóle pracowników własnego przedsiębiorstwa był przeznaczony, albo służył samemu wypuszczającemu w najem jako sklep lub pracownia, na ten sam cel koniecznie i zaraz potrzebuje;
- 6) jeżeli biorący w najem przedmiot najmu w całości lub częściowo, z urzędzeniem lub bez tegoż, oddał komu innemu w podnajem za wynagrodzeniem nadmiernie wysokiem w porównaniu z komornem, jakie sam płaci.

3. W razie sporu ma wypuszczający w najem wykazać, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązania najmu domagano się z przyczyny, iż najemca wzbraniał się podwyższyć komorne do granicy dozwolonej ustawą (art. 2, 3, 4, 6) lub pierwotną umową (art. 10), a biorący w najem, skoro sąd uzna dopuszczalność podwyższenia, bezzwłocznie oświadczy, że na podwyższenie się godzi, rozwiązanie należy uchylić; obowiązek biorącego w najem do zwrotu mu kosztów sporu zostaje nie naruszony.

### Rozstrzyganie o dopuszczalności podwyższania komornego.

#### Art. 14.

1. Właściwy urząd rozjemczy dla spraw najmu (art. 15) rozstrzyga na wniosek wypuszczającego lub biorącego w najem o tem, czy komorne

i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom w tej ustawie ustalonym.

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

3. Wypuszczającemu w najem lub lokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory poddać rozstrzygnięciu urzędu, który ma postąpić według powyższych zasad.

### Urzędy rozjemcze dla spraw najmu.

#### Art. 15.

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

2. Koszta połączone z utworzeniem i działalnością urzędów ponosi gmina.

#### Art. 16.

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

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

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

#### Art. 17.

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

#### Art. 18.

1. Wymawiających się od przyjęcia godności członka urzędu mimo, że ich uchylanie się uznano za nieuzasadnione, należy skazać na grzywnę do wysokości 200 mk = 300 k.

2. Członków urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, spóźniają się lub w inny sposób od spełnienia swoich obowiązków urzędowych się uchylają, należy za każdym razem skazać na grzywnę do wysokości 200 mk., względnie k. W razie późniejszego należytego usprawiedliwienia można grzywnę uchylić lub zmniejszyć. Członków urzędu, którzy staną się winnymi rażącego naruszenia swych obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

3. Rozstrzygnięcia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

**Art. 19.**

1. Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach z trzech członków, w których skład wchodzi: przewodniczący lub zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów.

2. Rozstrzygnięcie należy wygotować najdalej do trzech dni na piśmie z krótkim uzasadnieniem i doręczyć na żądanie stronom.

3. Rozprawy urzędu są jawne. Na zgodny wniosek stron należy jawność wykluczyć. Publiczne ogłaszanie treści rozprawy nie jawnej jest wzbronione.

**Art. 20.**

1. Jeśli zażądano rozstrzygnięcia urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy ani rozstrzygnięcia. Rozprawę należy przeprowadzić, o ile możliwości, do dni 8 od podania wniosku.

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

3. Urząd może przedsięwziąć wszelkie dochodzenia do rozstrzygnięcia potrzebne, w szczególności wezwać i przesłuchać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą, jak również zażądać od wypuszczającego w najem wykazania wysokości komornego, pobieranego w czerwcu 1914 r.

4. Powiatowa władza administracyjna, w której okręgu urząd swe czynności sprawuje, winna na wniosek urzędu wymusić karami porządkowymi stawienie się stron i osób dla udzielenia wyjaśnień potrzebnych, jako też spełnienie obowiązku udzielenia wyjaśnień zgodnych z prawdą.

5. Wszystkie władze i urzędy winny udzielić urzędowi rozjemczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

**Art. 21.**

1. Jeśli rozstrzygnięcie sporu w całości lub części zawisło od ustalenia, czy podwyższenie komornego po myśli artykułów 2, 3, 4, 6 i 9 ust. 1 i 2 jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenia innego rodzaju są po myśli artykułów 7, 8 i 9 ust. 3 odpowiednie lub nie, natenczas sąd, jeżeli nie ma jeszcze rozstrzygnięcia urzędu najmu (art. 14) w tym przedmiocie, wstrzyma postępowanie i zażąda takiego rozstrzygnięcia. Po jego nadejściu należy podjąć postępowanie z urzędu.

2. Jeżeli w danej miejscowości niema urzędu najmu, przeprowadza odnośne ustalenia właściwy sąd w toku sporu.

**Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych i rezerwistów byłej armji rosyjskiej.**

**Art. 22.**

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

2. W tym celu ma sąd 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 pań-

stwowy urząd pośrednictwa pracy, tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

#### Art. 23.

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

#### Art. 24.

1. Osoby, pozostające ongiś w b. armji rosyjskiej, oraz ich rodziny, które, korzystając z postanowień ukazu lmiennego z 13 września 1914 r., Zb. Pr. i Rozp. Nr. 258 z 18 września 1914 poz. 2383, o ulgach w sprawach cywilnych i karnych dla osób, pozostających w czynnej armji i flocie, zatrzymały dotychczasowe swe mieszkanie, a nie płacą komornego, nie mogą na tej zasadzie (art. 13 ust. 2 p. 1) być usunięte z tych mieszkań, jeżeli — w braku innej umowy — będą opłacały komorne bieżące przynajmniej od dnia 1 października 1919 r. począwszy. Po za tym wyjątkiem stosują się do tych osób i rodzin przepisy niniejszej ustawy, w szczególności przepisy o moratorium dla pozostających bez pracy.

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

3. Postanowienia ustępów 1 i 2 nie stosują się do spraw prawomocnie osądzonych i do eksmisji już dokonanych.

### Postanowienia karne.

#### Art. 25.

1. Kto celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obejść się stara, do takiego postępowania nakłania lub jest przytem pomocnym, karany będzie przez administracyjną władzę powiatową, a tam, gdzie istnieje rządowa władza policyjna, przez tę władzę — grzywną do wysokości 10.000 marek lub 15.000 koron albo aresztem do 6-ciu miesięcy. Obie te kary można nałożyć równocześnie.

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

### Uwolnienie od należytości.

#### Art. 26.

1. Postępowanie przed urzędami rozjemczymi dla spraw najmu wolne jest od opłaty należytości i stempli.

2. Korespondencja urzędów ze wszystkimi władzami nie podlega opłacie pocztowej.

## Postanowienia przejściowe.

## Art. 27.

1. Ustawa ta wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Równocześnie tracą moc:

- 1) dekret w przedmiocie przepisów tymczasowych o moratorium mieszkaniowym dla pozostających bez pracy z 19 grudnia 1918 r. poz. 62 № 20 Dz. p. p. P.
- 2) postanowienia artykułów 1 do 7 i 20 do 27 dekretu o ochronie lokatorów i zapobieganiu brakowi mieszkań z 16 stycznia 1919 r. poz. 116 № 8 Dz. p. p. P. W tytule tego dekretu odpaść mają wyrazy „o ochronie lokatorów i”.

## Art. 28.

Jeżeli wynagrodzenie za najem lub podnajem (komorne), umówione przed dniem wejścia w życie tej ustawy, przekracza granice wedle art. 2, 3, 4, 6 i 9 ust. 1 i 2 dopuszczalne, lub też jeśli w przypadku art. 11 ust. 1 komorne przed tym dniem umówione przechodzi miarę tamże określoną, wolno biorącemu w najem (podnajemcy) w urzędzie rozjemczym dla spraw najmu żądać zniżenia komornego do odpowiedniej wysokości ze skutecznością dla najbliższego terminu płatności komornego.

## Art. 29.

Przepisy art. 12-go stosują się także do umów, zawartych przed ogłoszeniem tej ustawy, ale w tym dniu jeszcze wcale nie, albo nie całkowicie wykonanych.

## Art. 30.

Przepisy art. 13-go stosują się także do sporów o rozwiązanie najmu i podnajmu, które już sądownie wytoczone zostały, ale w pierwszej instancji nie zostały jeszcze osądzone.

## Art. 31.

Wymówienia sklepów, pensjonatów, hoteli w szczególności i innych lokali, do których przepisy dekretu z dnia 16 stycznia 1919 r. nie miały zastosowania, uczynione przed ogłoszeniem ustawy niniejszej, są nieważne i bezskuteczne.

## Art. 32.

Wykonanie tej ustawy porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Zdrowia Publicznego.

Marszałek:

*Trąmpczyński*

Prezydent Ministrów:

w z. *S. Wojciechowski*

Minister Sprawiedliwości:

*Supiński*

Minister Zdrowia Publicznego:

w z. *W. Chodźko*