

406.

Na mocy art. 44 Konstytucji ogłaszam ustawę następującej treści:

U s t a w a

z dnia 11 kwietnia 1924 roku

o ochronie lokatorów.

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.

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

- a) budynki, położone na obszarze stacji i linii kolejowych, będące własnością Państwa lub prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego i przeznaczone na kolejowe cele służbowe lub na pomieszczenie pracowników przedsiębiorstwa kolejowego, z wyjątkiem domów mieszkalnych dla pracowników kolejowych, wzniesionych w b. dzielnicy austriackiej z funduszy 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) 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 austriackiej 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 bu-

- e) budynków lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przerobienia tychże budynków lub ich części, niezamieszkałych lub na mieszkania niewynajmowanych, na pomieszczenia mieszkalne;
- e) mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe lub część jego, z wyjątkiem mieszkań, zajmowanych przez rządców lub administratorów domów tytułem wynagrodzenia za pełnienie obowiązków meldunkowych lub zarządu, oraz domów fabrycznych i kopalnianych (familiijnych), o ile wypowiedzenie pracy nie nastąpiło z powodów uprawniających pracodawcę do zerwania umowy najmu bez wypowiedzenia;
- f) pomieszczenia w hotelach, gospodach i pensjonatach (pokojach umeblowanych) dziennie wynajmowane, z wyjątkiem jeżeli lokator zajmuje pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem w życie niniejszej ustawy; wyjątek ten dotyczy tylko eksmisji, nie zaś ceny, jaką najmujący pomieszczenie na zasadzie urzędowego cennika płacić powinien;
- g) w letniskach i uzdrowiskach pomieszczenia, wynajmowane przez gości sezonowych,
- h) pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe, jak: kino-teatry, kabarety, sale tańców, gry i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest prowadzone wyłącznie dla celów kulturalno-oświatowych;
- i) pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany, jednakże z wyłączeniem wynajętych instytucjom kredytowym państwowym i samorządowym, spółdzielniom kredytowym i ich związkom;
- j) od dnia 1 stycznia 1926 r. począwszy — budynki, będące z przeznaczenia fabrykami, i pomieszczenia w takich budynkach, wynajęte wraz z urządzeniem pędni na wykonywanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej; nie dotyczy to pracowni rzemieślniczych;
- k) ogrody i place, wynajęte jako przynależność mieszkania, z wyjątkiem wynajętych przez zakłady naukowe lub wychowawcze państwowe lub przez władze oświatowe zarejestrowane także zakłady prywatne, oraz wynajętych przez zakłady lecznicze, związki zawodowe i stowarzyszenia pracowników umysłowych i fizycznych towarzystwa kulturalno-oświatowe i sportowe.

2. W wypadkach, przewidzianych pod literami a), b), c), e) oraz i) ustępu 1, wynajmujący żądać może usunięcia lokatora jedynie z końcem kwartału kalendarzowego za poprzedni conajmniej trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

Rozdział II.**Dopuszczalna podwyżka komornego.**

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

2. Jeżeli jednak umowa nie dojdzie do skutku lub nie będzie odnowiona, albo też jeżeli nie jest dopuszczalna, to wynajmującego i lokatora obowiązująco 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, spiżarnie, alkowy i pokoje dla służby nie zalicza się do liczby pokoi mieszkalnych.

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

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

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

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 pokoi, dla lokali handlowych przedsiębiorstw, wykupujących świadectwa przemysłowe IV kategorii, i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VIII kategorii, oraz dla wszystkich innych pomieszczeń oprócz wskazanych pod literami a), c)—f)—10% przypadającego na ten czas podstawowego komornego;
- c) dla mieszkań, złożonych z czterech do sześciu pokoi, dla pomieszczeń, zajętych przez zakłady naukowe i wychowawcze, zarejestrowane przez państwowe władze oświatowe, oraz lokale spółdzielni robotniczych oraz robotniczych związków zawodowych, a nie podpadających pod postanowienia litery a) lub b) i dla lokali, mieszczących pracownie rzemieślnicze, wykupujące świadectwa przemysłowe VII kategorii—15% przypadającego na ten czas podstawowego komornego;
- d) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, za które podstawowe komorne w stosunku rocznym nie przekraczało sześciuset rubli, względnie tysiąca dwustu marek niemieckich, względnie tysiąca pię-

ciuset koron austriacko-węgierskich, dla pensjonatów (pokoiów umeblowanych), pracowni, nie połączonych z mieszkaniem, z wyjątkiem pracowni artystów malarzy i rzeźbiarzy, oraz dla mieszkań, złożonych conajmniej z siedmiu pokoiów — 20% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;

- e) dla sklepów i innych pomieszczeń handlowych i przemysłowych, nie podpadających pod przepisy liter b), c), d) i f), oraz dla hoteli — 25% przypadającego za ten czas podstawowego komornego;
- f) dla budynków fabrycznych i pomieszczeń, wymienionych pod literą j) ustępu 1 art. 2, aż do czasu wyjęcia tych budynków i pomieszczeń z pod działania niniejszej ustawy — 50% przypadającego za ten czas podstawowego komornego.

2. Pomieszczenia, zajęte na redakcje i administracje czasopism i na wykonywanie wolnych zawodów, oraz lokale pracowniczych związków zawodowych i 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 osiągnie wysokości 100% podstawowego komornego.

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

5. Aż do wprowadzenia złotego jako wyłącznego środka płatniczego komorne, oznaczone w złotych, może być płacone w markach polskich według kursu franka złotego, ustalonego i ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Ministra Skarbu na zasadzie art. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1923 r. o zastosowaniu stałej jednostki do obliczania danin, niektórych innych dochodów publicznych oraz kredytów, udzielanych przez instytucje państwowe i samorządowe (Dz. U. R. P. № 127 poz. 1044), a obowiązującego w dniu zapłaty komornego.

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

7. Zapłata komornego może nastąpić za pośrednictwem poczty.

Art. 7. 1. Ponadto właściciele domów mogą pobierać tytułem komornego od lokatorów za przedłożeniem im szczegółowych rachunków opłaty dodatkowej 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 wodociagowych, kanalizacyjnych, asenizacyjnych oraz za wywóz nieczystości kloacalnych;

- b) za czyszczenie głównych przewodów kominowych, za dostarczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, wreszcie za wywóz śmieci;
- c) za wydatki na wynagrodzenie dozorczy domu, jednak bez wliczania w nie wartości dostarczonego dozorczy 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. Właściciele obowiązani są wywiesić i stałe utrzymywać w bramie domu na widocznym miejscu wykazy z oznaczeniem wysokości wymienionych w ustępie 1 ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 r., jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych pomieszczeń, sumy, przypadającej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z podziału na poszczególnych lokatorów.

4. Każda ze stron może zażądać za miesięcznym wypowiedzeniem uchylecia umowy o ryczałt na rzecz ustawowego obliczenia wedle przedłożonych rachunków szczegółowych.

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

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 ksiąg 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 z dołu 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 przekraczać kwoty, jaka przypada na odnajmowane pomieszczenia.

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 ulścić wynagrodzenie, przekraczające miarę w takim obrocie przyjętą. To samo stosuje się do umów, w których wynajmujący lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłymi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia domowego lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

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

3. Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy.

Rozdział III.

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

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

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;
- b) jeżeli rzadca 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;
- c) jeżeli lokator przez swe uporczywe lub rażące przekroczenia obowiązującego porządku domowego, albo przez swe bezwzględnie nieprzyzwoite zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu lub porządek w domu poważnie zakłóca; z zachowaniem się lokatora stoi narówni zachowanie się

- osób, przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choć to było mu możliwe, zaradzić zaniedbał;
- d) jeżeli lokator przedmiot najmu w całości lub w części z urzędzeniem lub bez niego oddał w podnajem lub ustąpił za wynagrodzenie nadmiernie wysokie w porównaniu z komornem, jakie sam płaci;
- 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. № 33 poz. 265) spółdzielnia przejęła odstąpi prawa najmu spółdzielni przejmującej;
- 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;
- g) jeżeli w celu przystąpienia do budowy pomieszczeń mieszkalnych konieczne jest zniszczenie 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 na powrót 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 sześćoletnie 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;
- h) jeżeli budynek przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego; umowy najmu, dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się po poprzednim ustawowem, a conajmniej trzymiesięcznym 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;
- i) jeżeli wynajmujący pomieszczeń, które przed dniem 12 stycznia 1921 r. 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;
- j) w wypadkach podnajmu ponadto, gdy lokator dostarczy sublokatorowi innego, odpowiadającego potrzebom sublokatora, i podlegającego przepisom niniejszej ustawy pomieszczenia.

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

4. Nieważne jest wszelkie całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez lokatora, względnie sublo-

katora, praw z tego artykułu mu służących. W pisemnych umowach podnajmu wolno jednak zastrzec, iż zgóry określone okoliczności, mające doniosłe dla stron znaczenie, będą stanowiły ważną przyczynę wypowiedzenia lub rozwiązania podnajmu.

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

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

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

Art. 13. Obowiązki i prawa lokatora i wynajmującego, wypływające z niniejszej ustawy, stosują się odpowiednio do sublokatora i lokatora, o ile w ustawie tej wyraźnie inaczej nie postanowiono. Ponadto w razie udowodnionej zmywy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstepuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Do spraw, wytoczonych przeciwko lokatorowi o eksmisję, winni być przypisani 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 przez siebie części pomieszczenia na okres do sześciu miesięcy.

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 także prezes na przedstawienie naczelnika (burmistrza) gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa tych członków musi być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów, względnie sublokatorów, o ile ani oni sami, ani też ich małżonkowie nie posiadają własnej nieruchomości miejskiej. Lista członków powinna zawierać zawsze

wystarczającą liczbę ławników z kół handlowo-przemysłowych oraz rzemieślniczych.

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

Art. 16. Od powołania na członka urzędu wy mówić się mogą jedynie kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i osoby, żyjące z płacy dziennej 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 wchodzi: przewodniczący lub jego zastępca i po jednym ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów. Jeśli przedmiotem sporu jest pomieszczenie handlowe, przemysłowe, pracownia lub sklep, ławnikiem z koła lokatorów winna być, ile możność, osoba, należąca do kupców, przemysłowców albo rękodzielników lub przynajmniej ze stosunkami odpowiednimi dobrze obeznana. W razie sporu między lokatorem a sublokatorem wchodzi w skład zespołu prócz przewodniczącego, względnie jego zastępcy, jeden ławnik lokator, a drugi sublokator.

2. Orzeczenie należy wygotować najdalej w ciągu trzech dni na piśmie z krótkim 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 niejawniej 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 wystąpić do rozprawy pełnomocnika. Strony i ich pełnomocnicy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień, przez urząd żądanych.

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

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

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

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

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

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

4. Jeżeli sprawa nie była poddana orzecznictwu urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą stron, mogą one w przeciągu 14 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia odwołać się do sądu okręgowego, którego wyrok nie ulega zaskarżeniu. Odwołanie należy wnieść w urządzie rozjemczym. Winno ono zawierać uzasadnienie odwołania oraz oświadczenie, jakiej zmiany odwołujący się domaga. Przepisy ustaw procesowych o pisemnej odpowiedzi na odwołanie, o ograniczeniu przyczyn odwołania, o konieczności zastępstwa stron przez adwokatów, wreszcie przepisy §§ 518—519 c. niemieckiej ustawy o procedurze cywilnej w sprawach spornych nie mają zastosowania. Sąd nie może przekazać sprawy urzędowi rozjemczemu do ponownego rozpatrzenia.

5. Orzeczenia urzędu rozjemczego w sprawach poddanych orzecznictwu jego za zgodą stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach po upływie terminu, wskazanego w ustępie 4. W razie potrzeby przymusowego wykonania orzeczenia strona zainteresowana

przedstawi poświadczony wypis orzeczenia urzędu sądowi, który byłby właściwym do rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego (dozwolenia egzekucji).

Art. 21. Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy w myśl artykułów 5—9 podwyższenie komornego jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są odpowiednie lub nie,—natenczas sąd, jeżeli niema jeszcze w tym przedmiocie orzeczenia urzędu rozjemczego do spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu.

Art. 22. Postępowanie przed urzędami rozjemczymi do spraw najmu wolne jest od opłat stempli. Strona zainteresowana 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 przegranej na rzecz strony wygrywającej.

Rozdział V.

Moratorium 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. 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.

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

3. Udzielając zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

Art. 24. Pozwany traci prawo do korzystania z moratorium 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.

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

Podatek ten nie będzie pobrany:

- a) od nieruchomości, z których roczny dochód nie przekracza 25 złotych; dochód ten dla nieruchomości, podpadających pod przepisy o ochronie lokatorów, będzie obliczony według norm art. 6 zgodnie ze stawkami, obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
 - b) od nowowznoszonych budowli, podlegających przepisom ustawy z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. № 88, poz. 786);
 - c) od nieruchomości lub ich części, podlegających podatkowi domowo-klasowemu.
2. Bliższe postanowienia w przedmiocie wymiaru poboru powyższego podatku określone zostaną w drodze rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, wydanego na podstawie uchwały Rady Ministrów.

Rozdział VII.

Postanowienia karne.

Art. 26. 1. Kto celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym do spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obchodzi lub obejść usiłuje, do takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny—karany będzie grzywną w wysokości od trzech złotych do sześciuset złotych albo aresztem do 6 tygodni. Obie te kary można nałożyć równocześnie. Właściwe są sądy powiatowe (pokoju).

2. Żądania 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 1 lipca 1923 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 jakiegokolwiek przebudowy właściciel domu winien zabezpieczyć lokatorom możliwość używania wynajętych pomieszczeń i zastosować się do właściwych zarządzeń władzy policyjno-budowlanej.

3. Celem wykonania swych zarządzeń władza może używać środków przymusowych, przewidzianych w przepisach o policji budowlanej.

Art. 29. 1. Celem dostarczania pomieszczeń lokatorom, usuwanym z budynków państwowych (litera h) ustępu 2 art. 11), oraz urzędnikom i funkcjonariuszom państwowym, Państwo jest uprawnione do rozporządzenia pomieszczeniami, zajętemi przezeń w cudzych budynkach bądź z tytułu umowy najmu, bądź też na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 r. o obowiązku gmin miejskich dostarczania pomieszczeń. W szczególności zarząd państwowy ma prawo bez zgody właściciela nieruchomości odstępować te pomieszczenia w całości lub częściami wyżej wymienionym osobom.

2. Właściciel nieruchomości może w przeciągu 14 dni po otrzymaniu zawiadomienia sprzeciwić się zmianie przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, jeżeli to poważnie szkodzi jego interesowi. O zasadności sprzeciwu rozstrzyga urząd rozjemczy do spraw najmu lub sąd. Sprzeciw nie wstrzymuje wykonania zarządzenia.

3. Między właścicielem nieruchomości a następcami prawnymi Skarbu Państwa powstaje bezpośredni stosunek najmu. Suma komornego, którą płacił Skarb Państwa, nie ulega skutek podziału pomieszczeń zmniejszeniu.

Art. 30. Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa niniejszej ustawy, jeżeli w danym Państwie obcem obywatele polscy są pod tym względem postawieni narówni z obywatelami własnymi.

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

Art. 32. Wykonanie ustawy niniejszej powierza się Ministrom: Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych. Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydawania i ogłaszania rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego

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

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

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

Równocześnie tracą moc: ustawa o ochronie lokatorów z dnia 18 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. № 4, poz. 19) oraz dekret № 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. № 3545).

Prezydent Rzeczypospolitej: *S. Wojciechowski*

Prezes Rady Ministrów: *W. Grabski*

Minister Sprawiedliwości: *Wł. Wyganowski*

Minister Spraw Wewnętrznych: *Z. Hübner*
