

## 504.

**DEKRET PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ**

z dnia 14 listopada 1935 r.

**w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy  
o ochronie lokatorów.**

Na podstawie art. 55 ust. (1) ustawy konstytucyjnej i ustawy z dnia 6 listopada 1935 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania dekretów (Dz. U. R. P. Nr. 81, poz. 501) postanawiam co następuje:

**I. Obniżenie komornego.**

**Art. 1.** (1) Na okres od dnia 1 grudnia 1935 r. do dnia 30 listopada 1937 r. obniża się podstawowe komorne mieszkań i lokali, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, według następujących zasad:

- a) dla mieszkań 3-izbowych (2-pokojowych) i mniejszych . . . . . o 15%,
- b) dla mieszkań większych oraz lokali przemysłowych i handlowych . . . . . o 10%.

(2) Komorne za przedmiot najmu, który lokator w całości lub w części oddał w podnajem, ulega obniżeniu w tym samym stosunku co komorne płacone przez lokatora.

(3) Nie ulega obniżeniu komorne, którego wysokość została ustalona w umowie, zawartej w myśl art. 3 ustawy o ochronie lokatorów.

**Art. 2.** (1) Komorne w budynkach, nie podlegających ustawie o ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorjalnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucji prawa publicznego, obniża się na okres od dnia 1 grudnia 1935 r. do dnia 30 listopada 1937 r. według następujących zasad:

- a) dla mieszkań 3-izbowych (2-pokojowych) i mniejszych . . . . . o 15%,
- b) dla mieszkań 4-izbowych (3-pokojowych) i większych . . . . . o 10%.

(2) W domach, należących do zakładów ubezpieczeń społecznych, obniżenie, przewidziane w pkt. a) i b) ustępu poprzedzającego, następuje w stosunku do komornego płaconego za grudzień 1934 r.

**II. Zmiana ustawy o ochronie lokatorów.**

**Art. 3.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406) wprowadza się zmiany następujące:

1) w art. 1 skreśla się wyrazy: „zawartych w dzielnicowych ustawach cywilnych”;

2) w art. 2:

uchyla się przepis zdania drugiego punktu b) ustępu pierwszego oraz przepis ustępu drugiego;

po przepisach oznaczonych literą k) dodaje się przepisy l), m), n) i o) o następującym brzmieniu:

„l) mieszkania, złożone z sześciu pokoi i większe oraz mieszkania mniejsze powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r.;

m) lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych z wyjątkiem lokali zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych VII i VIII kategorii lub przedsiębiorstw handlowych IV kategorii;

n) budynki lub ich części, których najem ukończy się po dniu 31 grudnia 1937 r.;

o) mieszkania w domach fundacji, dostarczających tanich i higienicznych mieszkań niezamożnej ludności. O tem, czy dana fundacja odpowiada warunkom przepisu niniejszego rozstrzyga Minister Opieki Społecznej według swobodnego uznania.”;

3) w art. 6:

ustęp 5 skreśla się;

ustęp 6 otrzymuje brzmienie: „Na żądanie właściciela domu lub lokatora komorne płatne będzie w ratach miesięcznych.”;

4) rozdział III otrzymuje tytuł następujący: „Odstąpienie wynajmującego od umowy najmu.”;

5) w art. 11:

ustęp 1 otrzymuje brzmienie następujące:

„Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu tylko wtedy, gdy istnieje ważna przyczyna.”;

w ustępie 2 litera e) skreśla się wyrazy: „na podstawie ustawy z dnia 7 kwietnia 1922 r. o łączeniu się spółdzielni (Dz. U. R. P. Nr. 33, poz. 265)”;

w ustępie 2 litera g) otrzymuje brzmienie następujące:

„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 trzymiesięcznym, przyczem następuje odpowiednie zmniejszenie komornego, jeżeli wypowiedziano tylko część przedmiotu najmu; wynajmujący winien zwrócić lokatorowi koszty przeprowadzki w wysokości jednomiesięcznego komornego oraz zapłacić tytułem odszkodowania sumę sześciomiesięcznego komornego, a jeżeli przedmiot najmu stanowi mieszkanie złożone z jednego lub dwóch pokoi — sumę rocznego komornego.”;

w ustępie 2 litera h) skreśla się wyrazy: „ustawowym, a co najmniej”, a wyraz „przesiedlenia” zastępuje się wyrazami: „przeprowadzki w wysokości jednomiesięcznego komornego”;

ustępy 5) i 6) skreśla się;

6) po art. 11 dodaje się przepis następujący:

„Art. 11<sup>1</sup>. Jeżeli na miejscu starej budowli ma być wzniesiona nowa budowla, właściwa władza administracji ogólnej może w wyjątkowym przypadku, uzasadnionym celowością odpowiedniego zabudowania tej części miasta, wydać orzeczenie, nakazujące lokatorom opróżnienie zajmowanych lokali w ciągu jednego miesiąca od dnia doręczenia orzeczenia.

Orzeczenie to wydaje władza po zatwierdzeniu planów nowej budowli oraz po wykazaniu przez wynajmującego, że w stosunku do lokatorów dopełnił świadczeń, przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. g), a dotyczących zwrotu kosztów przeprowadzki i zapłaty odszkodowania. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania orzeczenia. Przedmiotem odwołania nie mogą być zarzuty co do rodzaju i wysokości wyżej określonych świadczeń; spory w tych sprawach podlegają właściwości sądów powszechnych.”;

7) w art. 13 zdanie trzecie zastępuje się zdaniami następującymi: „W razie wytoczenia przeciw lokatorowi powództwa o eksmisję, wynajmujący powinien zawiadomić o tem sublokatora pod rygorem bezskuteczności w stosunku do niego wyroku. Zawiadomienie następuje przez sądowe doręczenie odpisu pozwu. Sublokatorowi służy prawo przystąpienia do sporu w charakterze interwenjenta ubocznego po stronie lokatora.”;

8) rozdział IV uchyla się;

9) rozdział V otrzymuje tytuł następujący: „Moratorium mieszkaniowe.”;

10) art. 23 otrzymuje brzmienie następujące:

„1) W sprawach o eksmisję może sąd, uwzględniając stosunki gospodarcze pozwanego, w szczególności pozostawanie jego bez pracy, odroczyć z urzędu lub na wniosek pozwanego termin opróżnienia przedmiotu najmu do sześciu miesięcy; jeżeli eksmisję orzeczono z przyczyny, przewidzianej w art. 11 ust. 2 lit. a), termin ten może być przedłużony, na dalsze sześć miesięcy.

2) Wstrzymuje się z mocy samego prawa eksmisję z mieszkań jedno lub dwupokojowych, jeżeli orzeczono eksmisję z przyczyny, przewidzianej w art. 11 ust. 2 lit. a).

3) Eksmisja z mieszkań jedno lub dwupokojowych może być przez sąd wstrzymana, jeżeli bezrobotny otrzymał pracę i opłaca oprócz bieżącego komornego zaległe komorne w ratach, wynoszących 25% bieżącego komornego miesięcznego.

4) Dla zbadania stosunków gospodarczych pozwanego sąd ma prawo zbierać dowody z urzędu.

5) Jednocześnie z wstrzymaniem eksmisji sąd zawiadomi o tem właściwe publiczne biuro pośrednictwa pracy oraz zarząd gminny miejsca zamieszkania pozwanego.”;

11) w art. 24 wyrazy: „państwowy urząd” zastępuje się wyrazami: „publiczne biuro”;

12) rozdziały VI i VII uchyla się;

13) art. 27 uchyla się;

14) w art. 32 skreśla się zdanie drugie;

15) ilekroć w ustawie użyto wyrazy: „urząd rozjemczy do spraw najmu” lub „urząd rozjemczy”, wyrazy te skreśla się.

### III. Przepisy przejściowe i końcowe.

**Art. 4.** Wypowiedzenie umów najmu mieszkań oraz lokali przemysłowych i handlowych, wyłączonych z pod ustawy o ochronie lokatorów z dniem wejścia w życie dekretu niniejszego, nie może nastąpić na termin wcześniejszy, niż:

- a) co do mieszkań — na dzień 30 czerwca 1936 r.;
- b) co do lokali przemysłowych i handlowych — na dzień 30 września 1936 r.

**Art. 5.** (1) Sprawy, wniesione do urzędów rozjemczych do spraw najmu do dnia wejścia w życie dekretu niniejszego, a niezakończony w postępowaniu przed temi urzędami, zostaną przekazane właściwym sądom, które orzekać będą z uwzględnieniem już dokonanych przez urząd rozjemczy czynności i zebranego materiału.

(2) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, wydane w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych, określi zasady likwidacji urzędów rozjemczych do spraw najmu.

**Art. 6.** Obniżenie komornego, przewidziane w art. 1 i 2 dekretu niniejszego, nie powoduje zmiany podstawy wymiaru podatku od nieruchomości i podatku od lokali na rok 1935.

**Art. 7.** Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej jednolitego tekstu ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów z uwzględnieniem zmian, wynikających z przepisów, wydanych do dnia ogłoszenia jednolitego tekstu, oraz do odpowiedniego przystosowania w tym celu zarówno numeracji poszczególnych rozdziałów i artykułów, jak i ich brzmienia.

**Art. 8.** Wykonanie dekretu niniejszego porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych, a co do art. 2 — także innym właściwym ministrom.

**Art. 9.** (1) Dekret niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 1935 r.

(2) Przepisy art. 1 i art. 3 — 7 nie obowiązują na obszarze województwa śląskiego.

Prezydent Rzeczypospolitej: *I. Mościcki*

Prezes Rady Ministrów:

*Marjan Zyndram-Kościałkowski*

Minister Spraw Wewnętrznych: *Wł. Raczkiwicz*

Minister Sprawiedliwości: *Czesław Michałowski*

---