

297.

**OBWIESZCZENIE  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**

z dnia 4 maja 1936 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy  
z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów.**

Na podstawie art. 7 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) ogłaszam

jednolity tekst ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 406) z uwzględnieniem zmian, wprowadzonych:

1) ustawą z dnia 27 marca 1926 r., zmieniającą ustawę o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 185),

2) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 grudnia 1926 r. w sprawie zmiany postanowień art. 6 ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 128, poz. 757),

3) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1927 r. w sprawie zmiany postanowień art. 6 ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 58, poz. 505),

4) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 19 grudnia 1927 r. w sprawie zmiany postanowień art. 6 ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 114, poz. 970),

5) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 7 lutego 1928 r. o uzupełnieniu ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 15, poz. 110),

6) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 marca 1928 r., zmieniającem postanowienia, zawarte w ustawie o ochronie lokatorów o opłatach za dostarczanie wody i za kanały (Dz. U. R. P. Nr. 31, poz. 297),

7) ustawą z dnia 28 listopada 1928 r., zmieniającą ustawę z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 100, poz. 894),

8) ustawą z dnia 7 listopada 1931 r., zmieniającą ustawę o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 105, poz. 808),

9) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 marca 1932 r. o zmianie moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 253),

10) ustawą z dnia 25 marca 1933 r. o zmianie moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 174),

11) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r., zmieniającem ustawę o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 625),

12) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 13 kwietnia 1934 r. o zmianie moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych (Dz. U. R. P. Nr. 32, poz. 287),

13) ustawą z dnia 26 marca 1935 r. o zmianie moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 126),

14) dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) oraz z nową numeracją rozdziałów, artykułów i punktów.

Minister Sprawiedliwości: *Czesław Michałowski*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 maja 1936 r. (poz. 297).

## U S T A W A

z dnia 11 kwietnia 1924 r.

### 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, przepisy niżej wymienione.

##### Art. 2.

Przepisom niniejszej ustawy nie podlegają:

- a) budynki, będące własnością Skarbu Państwa, oddane w zarząd powierniczy i użytkowanie przedsiębiorstwom „Polskie Koleje Państwowe” i „Polska Poczta, Telegraf i Telefon”, a przeznaczone na kolejowe bądź pocztowe cele służbowe lub na pomieszczenie pracowników kolejowych bądź pocztowych, oraz budynki, położone na obszarze stacyj i linii kolejowych, będące własnością kolei prywatnych użytku publicznego i przeznaczone na cele wyżej wymienione;
- b) budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa lub związku samorządowego, o ile są przeznaczone na cele wojskowe, a w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne ze względu na interes Państwa, a także budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa, o ile są przeznaczone na cele biurowe mieszczących się w nich urzędów państwowych;
- 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 budynków lub ich części, które uległy gruntownej przebudowie w celu przeobrażenia tychże budynków lub ich części, niezamieszkanymi 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 (familijnych), 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) 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;
- l) mieszkania, złożone z sześciu pokoi i większe oraz mieszkania mniejsze powsta-

- łe 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 kończy się po dniu 31 grudnia 1937 r.;
- o) mieszkania w domach fundacyj, dostarczających tanich i higienicznych mieszkań niezamożnej ludności. O tem, czy dana fundacja odpowiada warunkom przepisu niniejszego, rozstrzyga Minister Opieki Społecznej według swobodnego uznania.

## 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 pokoiów włącznie.

2. Jeżeli jednak umowa nie dojdzie do skutku lub nie będzie odnowiona, albo też jeżeli nie jest dopuszczalna, to wynajmującego i lokatora obowiązującą 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 pokoiów mieszkalnych.

#### Art. 5.

1. Za wymienione w art. 1 pomieszczenia pobierane będzie 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 sąd ustali podstawowe komorne według ówczesnych cen przeciętnych.

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

#### Art. 6.

1. Komorne w rublach, markach niemieckich lub koronach austriacko-węgierskich, będzie przeliczone na złote, równe złotemu frankowi, według następującego klucza: 100 rubli = 266 złotym, 100 marek niemieckich = 123 złotym, 100 koron austriacko-węgierskich = 105 złotym.

2. Na żądanie właściciela domu lub lokatora komorne płatne będzie w ratach miesięcznych.

3. Zapłata komornego może nastąpić za pośrednictwem poczty.

#### Art. 7.

1. Właściciele domów nie mogą pobierać tytułem komornego od lokatorów opłat dodatkowych spowodu wydatków, a mianowicie:

- 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, aseptycznych oraz za wywóz nieczystości kloacnych;
- za czyszczenie głównych przewodów komińowych, za dostarczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, wreszcie za wywóz śmieci;
- za wydatki na wynagrodzenie dozorca domu.

2. Przepis ust. 1 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 gminnymi.

3. Właściciele domów, wymienionych w ustępie 2, obowiązani są wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu na widocznym miejscu wykazy z oznaczeniem wysokości podstawowego komornego od poszczególnych pomieszczeń, sumy opłat za wodę i za kanały, przypadającej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z podziału na poszczególnych lokatorów.

4. Strony mogą się umówić o ryczałt dodatkowych opłat powyższych w stosunku procentowym do opłacanego komornego.

5. 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 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 przekraczać kwoty, jaka przypada na odnajmowane pomieszczenie.

#### 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 uiszczyć 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 uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się zgóry zrzekać.

3. Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy.

### Rozdział III.

#### Odstąpienie wynajmującego od umowy najmu.

##### Art. 11.

1. Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu tylko wtedy, gdy istnieje ważna przyczyna.

2. Za ważną przyczynę należy między innymi 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 powodu braku pracy lub wogóle nędzy wyjątkowej;
- b) jeżeli rządca lub administrator domu (litera e) 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 urządzeniem 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 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 spół-

dzielni, spółdzielnia przejęta 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 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 pokoiów — sumę rocznego komornego;
- 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 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 zwrot kosztów przeprowadzki w wysokości jednomiesięcznego komornego 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 spowodu 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 takiegoż 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 wi-

nien w tym razie wypowiedzieć umowę najmu z terminem co najmniej 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 rozwiązanie najmu żądano na zasadzie litery a) ustępu 2 artykułu niniejszego, a zaległość powstała spowodu sporu o wysokość komornego lub opłat dodatkowych, należy rozwiązania odmówić, gdy lokator, skoro sąd uzna wyższą kwotę za uzasadnioną, niezwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi i w ciągu 7 dni zaległość uiszczy; przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli lokator nie uiszczył w czasie właściwym niespornej części komornego i opłat dodatkowych.

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

#### Art. 12.

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.

#### Art. 13.

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.

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. 14.

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 zмовы właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. 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. W razie wygaśnięcia praw lokatora sąd może orzec, że sublokator, który zajmuje część lokalu przynajmniej od trzech miesięcy, pozostawiony będzie nadal w użytkowaniu zajętej części pomieszczenia na okres do sześciu miesięcy.

### Rozdział IV.

#### Moratorium mieszkaniowe.

#### Art. 15.

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.

#### Art. 16.

1. Sąd 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, którego czas płatności ma nadejść w trzech miesiącach od dnia złożenia wniosku.

#### Art. 17.

Pozwany traci prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego, jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez publiczne biuro pośrednictwa pracy na warunkach, w danej miejscowości ogólnie przyjętych, z wyjątkiem, jeśli odmówi przyjęcia pracy w zakładach, objętych strajkiem lub lockoutem. 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. Pozwany traci również prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego, przewidzianego w art. 15, jeżeli w tej samej miejscowości posiada inne mieszkanie lub mu je dostarczono.

### Rozdział V.

#### Postanowienia przejściowe i końcowe.

#### Art. 18.

1. Właściciel obowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku i wy-

konywać 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. 19.

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 dnia 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 sąd. Sprzeciw nie wstrzymuje wykonania zarządzenia.

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

#### Art. 20.

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

#### Art. 21.

1. Na okres od dnia 1 grudnia 1935 r. do dnia 30 listopada 1937 r. obniża się podstawowe komorne mieszkań i lokali, podlegających ustawie niniejszej, 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 niniejszej.

#### Art. 22.

Wyowiedzenie umów najmu mieszkań oraz lokali przemysłowych i handlowych, wyłączonych w art. 2 lit. l), m), o) z pod ustawy niniejszej, 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. 23.

Ustawa niniejsza nie obowiązuje w województwie śląskim.

#### Art. 24.

Wykonanie ustawy niniejszej powierza się Ministrom: Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych.

#### Art. 25.

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. 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).