

Należność pocztowa uiszczona ryczałtem.

# Łódzki Głos Obywatelski

Pismo poświęcone sprawom własności nieruchomości

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedynczy numer 70 groszy

**ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI**  
Łódź, Piotrkowska 46, tel. 116-17 i 255-45

Konto czekowe w P. K. O. Nr. 66.220

Wychodzi raz na miesiąc. Ogłoszenia: wiersz mm jednołamowy 20 gr., w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

Nr 4 (91)

Łódź, kwiecień 1936 r.

Rok VIII



## ŻARÓWKI

# „PHOS”

SA NAJTAŃSZE I NAJTRWALSZE

WIELKI WYBÓR WIELKOŚCI

3, 5, 10, 15, 25, 30, 40, 60 watt i t. d.

*Dla właścicieli nieruchomości specjalnie poleca się do numerów i na klatki schodowe 3- i 5-wattowe których inne firmy nie wyrabiają*

CENY OD 55 GROSZY

*Informacje w biurze Centr. Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchom., Łódź, Piotrkowska 46*

WSZYSCY WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI KORZYSTAĆ MOGĄ BEZ ZASTAWU Z

## **BIBLIOTEKI**

PRZY CENTRALNEM STOWARZYSZENIU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI I WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

UL. PIOTRKOWSKA № 46

**BIBLIOTEKA ZAWIERA ARCYDZIEŁA NAJNOWSZEJ LITERATURY POLSKIEJ I OBCEJ**

ABONAMENT MIESIĘCZNY WYNOŚI:

za jedną książkę 75 gr.

za dwie książki zł. 1.25

BIBLIOTEKA CZYNNA JEST OD 9—1.30 I OD 3.30—6 PO POŁUDNIU

## Bezrobocie a własność nieruchoma.

Wypadki, jakie rozegrały się ostatnio w różnych punktach kraju, dla całego społeczeństwa zaktualizowały sprawę bezrobotnych. Liczne sfery, które mniej lub więcej świadomie unikały wogóle rozmyślań na ten wysoce nieprzyjemny temat, naraz zmuszone zostały do wyraźnego i to aktywnego ustosunkowania się wobec problemu trudnego, ale który musi być rozwiązany i to natychmiast. W innej zgoła sytuacji jest własność nieruchoma. Dla niej nie jest to zagadnienie ani nowe ani niespodziane, gdyż od szeregów lat główny ciężar uporania się z nim był spychany właśnie na właścicieli domów.

Zróbmy mały przegląd. Przedewszystkiem trzeba dać dach nad głową. Węzeł gordyjski przecina się prawdziwie po wojskowemu: gospodarz winien bezrobotnemu mieszkaniu dostarczać bezpłatnie i koniec. Samorządy miejskie mają prowadzić roboty inwestycyjne, celem zatrudnienia bezrobotnych, na co są potrzebne fundusze. Podwyższa się za zgodą rządu dwukrotnie komunalny dodatek do podatku od nieruchomości specjalnie na te cele i sprawa załatwiona. Samorządy nie mogą jednak podołać zadaniu, więc powołuje się specjalny Fundusz Pracy. I znów w pierwszym rzędzie opłaty na ten Fundusz mają wносить właściciele domów w postaci 0,5% od swego brutto dochodu. Lecz bezrobocie jakoś od tego wszystkiego nie znika, funduszy przez małe i ciągle brak, choć tych przez duże F jest cała masa. Trzeba więc taką kanalizację budować częściowo z bieżących wpływów od kanałów. Cóż prostszego? Ustala się opłaty za używanie kanałów w tej wysokości, aby na wszystko starczyło — i na administrację i na dalszą budowę.

Ale bezrobocie trwa dalej i trzeba mieć dalsze wpływy, więc musi właściciel domu przyłączenie skolei robić. Tym razem znaczy to bezpośrednio przyczynić się do „inwestycyjnych“ robót. Lecz ta beczka bez dna, zwana

„bezrobociem“, nie daje się napelnić: a więc dalej przyszła kolej na fasady. Względy bezpieczeństwa i zdrowotności nie wystarczają, więc przypomniano sobie estetykę. Bielizna może być brudna, byle twarz była pomalowana. Płoty muszą być z desek gładkich i ścisłych, prawdopodobnie dlatego, żeby przez szpary nie było widać brudów i ruïn za niemi ukrytych. A to wszystko dlatego, że przecież trzeba bezrobotnym dać pracę i to broń Boże nie czymś innym kosztem a tylko właścicieli domów.

Cóż to się dzieje? Czyżby doprawdy w jakiś tajemniczy sposób właśnie właściciele domów zawinili w powstaniu bezrobocia i teraz są specjalnie za to karani i zmuszani do ponoszenia konsekwencji? Dlaczego wymignęli się od tego ci sprawcy prawdziwi, ci, którzy woleli zlikwidować warsztaty pracy, albo wogóle ich nie otwierać, a kapitał ulokować na gruby procent bez ryzyka i kłopotu.

Bezrobocie jest klęską najstraszliwszą, jaką sobie można wyobrazić. Dewastacja moralna na skutek paru miesięcy przymusowej bezczynności jest stokroć większa, niż jakakolwiek agitacja przez lata mogłaby to uczynić. Niema ofiary, której nie warto było uczynić dla tych, którzy wpadli w szpony tego prawdziwego „wroga nr. 1“ doby obecnej. Lecz całe społeczeństwo do tej akcji musi być wciągnięte, a nie jakaś jedna wyjątkowa grupa, która i tak bezporównania więcej w tym kierunku uczyniła i czyni, niż ktokolwiek. A przedewszystkiem trzeba pomyśleć, jak zmusić właścicieli winowajców bezrobocia, aby umożliwili rozwiązanie najlepsze: stworzenie nowych warsztatów pracy. A winowajcami są przedewszystkiem ci wszyscy, którzy po sobokosku leżauryzują kapitały lub wolą wysysać społeczeństwo lichwiarskimi procentami, wykorzystując swą monopolistyczną sytuację, na skutek wygłodzenia finansowego kraju.

MGR. WL. HEJKELMACHER.

## Wpływ upadłości na umowy najmu i dzierżawy nieruchomości.

W świetle przepisów prawa upadłościowego z 1934 r. otwarcie upadłości wywiera daleko idące skutki prawne na stosunki najmu i dzierżawy nieruchomości. Należy rozróżnić następujące przypadki: a) upadły dłużnik jest wynajmującym lub wdzierżawiającym, b) upadły dłużnik jest lokatorem lub dzierżawcą.

**A. Upadłość wynajmującego lub wdzierżawiającego.** Wpływ upadłości na stosunek najmu lub dzierżawy, gdy upadły jest wynajmującym lub wdzierżawiającym, normuje przepis art. 50 pr. up., który głosi, iż umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego pozostaje w mocy, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości był objęty przez najemcę lub dzierżawcę. (art. 50 § 1 pr. up.). W myśl art. 15 pr. up. datą ogłoszenia upadłości jest data postanowienia sądu o ogłoszeniu upadłości, objęcie więc przed tą datą przedmiotu najmu lub dzierżawy czyni umowę wiążącą wobec masy upadłości.

Art. 50 pr. up. nie reguluje kwestji, jaki wpływ wywiera ogłoszenie upadłości na umowę najmu lub dzierżawy, jeżeli przedmiot umowy nie był objęty przez drugą stronę przed ogłoszeniem upadłości. W tym przypadku stosować należy ogólne zasady o dopełnieniu umowy wzajemnej (art. 39 pr. up.), zaczem od syndyka zależy — umowę wykonać lub nie (uzasadnienie Komisji Kodyfikacyjnej, str. 48). Najemca lub dzierżawca nie ma prawa odstąpienia od umowy, gdy syndyk zażąda jej wykonania.

Ogłoszenie upadłości pozbawia upadłego z samego prawa zarządu oraz możności korzystania i rozporządzania majątkiem, należącym do niego w dniu ogłoszenia upadłości, jako też nabytym w toku postępowania; majątek ten stanowi masę upadłości (art. 20 § 1 pr. up.). Od daty więc ogłoszenia upadłości, wynajmującym lub wdzierżawiającym staje się masa upadłości, którą reprezentuje syndyk. Ponieważ upadły pozbawiony jest możności ko-

rzystania z majątku, nie wolno mu pobierać czynszu najmu lub dzierżawy zarówno za czas przed ogłoszeniem upadłości, jak i za okres po jej ogłoszeniu i prawo to przysługuje jedynie syndykowi. Z drugiej zaś strony uiszczenie czynszu, dokonane do rąk upadłego po obwieszczeniu w „Monitorze Polskim“ o ogłoszeniu upadłości, nie jest dla masy upadłości obowiązujące, chyba że równowartość została przekazana do masy lub uiszczający nie mógł wiedzieć o ogłoszeniu upadłości (art. 25 pr. up.). W razie uiszczenia czynszu do rąk upadłego, syndyk może żądać ponownego uiszczenia do masy upadłości, jednakże w stosunku do upadłego uiszczenie takie jest skuteczne, a więc po umorzeniu postępowania upadłościowego lub jego ukończeniu nie mógłby on żądać ponownego zapłacenia czynszu. Najemca lub dzierżawca, zmuszony do dwukrotnej zapłaty czynszu, może żądać od upadłego z mocy art. 123 Kod. Zob. zwrotu uiszczonej jemu sumy.

Art. 50 § 2 pr. up. dotyczy skuteczności wobec masy upadłości pobrania zgóry przez upadłego czynszu najmu lub dzierżawy przed ogłoszeniem upadłości, oraz rozporządzenia czynszem. Otóż pobranie zgóry przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż sześć miesięcy, licząc w obu przypadkach od daty ogłoszenia upadłości, jak również rozporządzenie tym czynszem nie obowiązuje masy.

Z powyższego przepisu wynika, iż najemca lub dzierżawca, który uiszczył upadłemu zgóry czynsz za okres, przekraczający 3 miesiące lub 6 miesięcy po ogłoszeniu upadłości, zmuszony będzie na żądanie syndyka zapłacić czynsz po raz drugi. Co się tyczy roszczenia najemcy lub dzierżawcy z tytułu podwójnej zapłaty, to nie może on zgłosić go do masy upadłości, lecz przysługuje mu prawo dochodzenia tegoż jedynie przeciwko upadłemu. Z mocy

art. 50 § 2 pr. up. nie obowiązuje masy upadłości rozporządzenie czynszem za czas, przekraczający okresy podane w tym przepisie, przyczem przez rozporządzenie rozumieć należy wszelkie czynności ze strony upadłego, któreby pozbawiły masę upadłości możności domagania się zapłaty czynszu od najemcy lub dzierżawcy np. cesja czynszu. Jeżeli upadły przed ogłoszeniem upadłości obniżył czynsz najemcy lub dzierżawcy, obowiązuje to masę upadłości, gdyż fakt ten nie stanowi rozporządzenia czynszem, lecz zmianę treści umowy. W toku postępowania upadłościowego wydzierżawiona lub wynajęta nieruchomości może ulec sprzedaży, bądź przez licytację publiczną, bądź z wolnej ręki (art. 118 pr. up.).

W myśl art. 50 § 3 pr. up. sprzedaż nieruchomości przez syndyka w toku postępowania upadłościowego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, a więc nadaje nabywcy w stosunku do tychże umów prawa, przewidziane w art. 721 i 722 k. p. c.

Spowodu ogłoszenia upadłości upadły traci możność prowadzenia procesów, o ile dotyczą one majątku objętego masą upadłości i jedynie syndyk uprawniony jest do występowania w charakterze powoda lub pozwanego (np. w sprawach o czynsz, o wyrugowanie najemcy lub dzierżawcy itp.). Jeżeli w czasie ogłoszenia upadłości proces był już w toku, to sąd zawiesi postępowanie i podejmie je dopiero po wezwaniu syndyka (art. 195 k. p. c.).

**B. Upadłość najemcy lub dzierżawcy.** Przedewszystkiem stwierdzić należy, iż, w świetle przepisów prawa upadłościowego z 1934 r., zaleganie kupca z czynszem może skutkować ogłoszenie jemu upadłości na żądanie wynajmującego lub wydzierżawiającego, bez względu na to, czy przedmiot umowy służy celom handlowym, czy też prywatnym. Prawo upadłościowe, głosząc w art. 1, iż kupiec, który zaprzestał placenia długów, będzie uznany za upadłego, nie przeprowadza rozróżnienia między długami handlowymi a cywilnymi, prawo zatem żądania ogłoszenia upadłości przysługuje każdemu wierzycielowi. Niema również przeszkód do ogłoszenia upadłości, gdy jedynym wierzycielem jest wynajmujący lub wydzierżawiający.

Art. 51 pr. up. reguluje kwestję wpływu ogłoszenia upadłości najemcy lub dzierżawcy na umowę najmu lub dzierżawy, rozróżnia przytem przypadki, gdy upadły objął przedmiot umowy do dnia ogłoszenia upadłości oraz, gdy go nie objął do tego czasu.

Od umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, zawartej przez upadłego, jako najemcę lub dzierżawcę, każda ze stron może odstąpić, jeżeli w czasie ogłoszenia upadłości przedmiot najmu lub dzierżawy nie był jeszcze objęty przez upadłego. Oświadczenie o odstąpieniu winno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty ogłoszenia upadłości (art. 51 § 1 pr. up.).

Odstąpić od umowy w myśl art. 51 § 1 pr. up. może każda ze stron, a więc zarówno syndyk, jak i wynajmujący lub wydzierżawiający. „Jest to zrozumiałe, niepodobna bowiem zmuszać syndyka do objęcia nieruchomości, która dla masy może być zbędna, a od wynajmującego lub wydzierżawiającego żądać, by przedmiot oddał upadłemu lub masie upadłości i naraził się na to, że czynszu wcale nie otrzyma albo nie otrzyma go w czasie umówionym”. (uzasadnienie Komisji Kodyfikacyjnej, str. 48).

Brak oświadczenia o odstąpieniu w ciągu dwóch tygodni skutkuje niemożnością uczynienia tego później na podstawie art. 51 § 1 pr. up. oraz obowiązek dopełnienia umowy, przedłużenie bowiem tego terminu lub jego przywrócenie nie może nastąpić, gdyż jest to termin prekluzyjny. Oświadczenie syndyka o odstąpieniu winno nastąpić za zezwoleniem rady wierzycieli lub sędziego komisarza (art. 131 § 1 p. 8 i art. 140 pr. up.).

Wskutek odstąpienia od umowy na podstawie art. 51 § 1 pr. up. może wynikać dla strony strata majątkowa, jednakże według przepisu art. 51 § 2 pr. up., odstąpienie od umowy nie pociąga za sobą obowiązku odszkodowania.

Przez odszkodowanie rozumieć należy odszkodowanie na ogólnych zasadach Kodeksu Zobowiązań, jak również

odszkodowanie umowne. Jeżeli strona świadczyła coś na poczet umowy (np. zatek, pieniądze na remont itp.), ma ona prawo żądania zwrotu tego i to nawet wówczas, gdy sama złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Jeżeli przedmiot najmu lub dzierżawy w czasie ogłoszenia upadłości był już objęty przez upadłego, syndyk może najem lub dzierżawę rozwiązać przez wypowiedzenie na sześć miesięcy zgóry, gdy umowa dotyczy nieruchomości, w której prowadzone było przedsiębiorstwo upadłego, w innych zaś przypadkach z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. Terminy te stosuje się tylko wówczas, gdy umówione terminy wypowiedzenia nie są krótsze (art. 51 § 3 pr. up.). Rozwiązanie nie może nastąpić wcześniej, niż z upływem czasu, za który czynsz zgóry uiszczono (art. 5 § 4 pr. up.). Z powyższych przepisów wynika, iż w przypadku, gdy przedmiot umowy był już objęty przez upadłego jako najemcę lub dzierżawcę w czasie ogłoszenia upadłości, upadłość nie wywiera wpływu na moc umowy oraz, że prawo wypowiedzenia najmu lub dzierżawy spowodu upadłości na podstawie art. 51 § 3 pr. up. służy jedynie syndykowi, natomiast druga strona może rozwiązać umowę z zachowaniem jej postanowień lub ogólnych zasad ustawowych.

„Wprawdzie wypowiedzenie przez syndyka może narazić upadłego na szkodę, o ile chodzi o zajmowane przez niego mieszkanie, ale jest to nieuniknione, gdyż masa upadłości nie może ponosić wydatków na mieszkanie upadłego, może co najwyżej udzielić mu zapomogi”. (uzasadnienie Komisji Kodyfikacyjnej str. 49).

Zaznaczyć należy, iż syndyk może wypowiedzieć spowodu upadłości umowę najmu lub dzierżawy, chociażby umowa ta została zawarta na czas oznaczony, nie jest również ograniczony żadnym czasem dla złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, może więc wypowiedzieć ją w ciągu całego czasu trwania postępowania upadłościowego. Jakkolwiek syndyk może w każdym czasie w toku postępowania upadłościowego wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości, to jednak rozwiązanie umowy nie może nastąpić wcześniej, niż z upływem czasu, za który czynsz zgóry uiszczono (art. 51 § 4 pr. up.).

Jeżeli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas oznaczony, a rozwiązana została przez syndyka przed terminem, wynajmującemu lub wydzierżawiającemu przysługuje prawo do odszkodowania z tego powodu, za czas jednak nie dłuższy niż 2 lata (art. 51 § 5 pr. up.), np. w razie niewynajęcia przedmiotu umowy lub wynajęcia na warunkach mniej korzystnych dla właściciela nieruchomości. Wierzytelność z tego tytułu jest wierzytelnością uprzywilejowaną, która zostaje zaspokojona stosownie do art. 203 § 1 p. 2 pr. up.

Oдноśnie wierzytelności wynajmującego lub wydzierżawiającego z tytułu czynszu, a także innych wierzytelności, powstałych przed ogłoszeniem upadłości, to winien on jest zgłosić do masy upadłości. Dotyczy to zarówno wierzytelności zwykłych jak i zabezpieczonych ustawo-

## Komunikat.

**Smola.**

**Smola.**

Podajemy do wiadomości, że członkowie naszego Stowarzyszenia mogą otrzymać w **GAZOWNI MIEJSKIEJ**

**smołą po niższej cenie.**

W związku z powyższym prosimy PP. Członków o zgłaszanie się do naszego biura, celem otrzymania kwitów do gazowni.

CENTRALNE STOWARZYSZENIE  
WŁAŚC. NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI  
i WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO W ŁODZI  
ul. Piotrkowska Nr. 46.

wem prawem zastawu, a także wierzytelności stwierdzonych prawomocnymi wyrokami sądowymi.

Z mocy art. 386 Kod. Zob. służy wynajmującemu z tytułu komornego, zalegającego nie dłużej niż rok, licząc od daty ogłoszenia upadłości wstecz, ustawowe prawo zastawu na wniesionych do przedmiotu najmu ruchomościach najemcy i członków jego rodziny z nim razem mieszkających (zasada ta ma odpowiednie zastosowanie do ustawowego prawa zastawu dzierżawcy, art. 402 i 412 Kod. Zob.), wierzytelność zaś czynszowa za okres wcześniejszy jest zwykłą wierzytelnością. Pamiętać należy, iż w przeciwieństwie do zwykłej wierzytelności czynszowej, wierzytelność czynszowa, zabezpieczona prawem zastawu jako wierzytelność uprzywilejowana (art. 203 § 1 p. 2 pr. up.), pozostaje nienaruszona pomimo zawarcia układu, gdyż układ jej nie obejmuje; biegną od niej odsetki w stosunku do masy upadłości także od daty ogłoszenia upadłości oraz

egzekucja takiej wierzytelności, wszczęta przed ogłoszeniem upadłości nie zostaje zawieszona z chwilą jej ogłoszenia i może być prowadzona dalej.

Należność z tytułu czynszu za czas od ogłoszenia upadłości jest długiem masy i będzie ona zaspokojona jako uprzywilejowana z mocy art. 203 § 1 p. 2 pr. up.

Z chwilą ogłoszenia upadłości najemcy lub dzierżawcy proces, wytoczony przed datą ogłoszenia upadłości, o wierzytelności, która ulega zgłoszeniu do masy, zostaje zawieszony i może być podjęty przeciwko syndykowi jedynie w tym przypadku, gdy w postępowaniu upadłościowym sędzia komisarz nie uznał wierzytelności albo, gdy na skutek sprzeciwu sąd odmówił uznania (art. 61 pr. up. i 195 k. p. c.). Wszelkie sprawy o czynsz oraz eksmisję z lokali, wchodzących w skład masy upadłości, wytoczone po dacie ogłoszenia upadłości, mogą być prowadzone jedynie przeciwko syndykowi (art. 59 pr. up.).

## Ustawa o ochronie lokatorów w nowym brzmieniu.

Pod powyższym tytułem znajdujemy w „Gazecie Sądowej Warszawskiej” artykuł pióra sędziego Apollowa, omawiający przepisy ustawy o ochronie lokatorów w brzmieniu, nadanej dekretem z dnia 14 listopada 1935 r. Ze względu na aktualność zagadnień, poruszonych przez autora, jak i ciekawą interpretację niektórych przepisów, przytaczamy poniżej najbardziej nas interesujące, jako właścicieli nieruchomości, wyjątki z tego artykułu.

Przedewszystkiem omawia autor ogólne przepisy ustawy o ochronie lokatorów w zestawieniu z przepisami o najmie kodeksu Napoleona i Kodeksu Zobowiązań.

Sąd Najwyższy w swym orzecznictwie pod rządem k. N. niejednokrotnie wyjaśniał (S. N. 66/24 i in.), że ustawa o ochronie lokatorów jest prawem wyjątkowym, ulegającym ścisłej wykładni, mającym na celu zapewnienie biorącym w najem lokali do zamieszkiwania oraz na wykonywanie pracy lub zawodu, nie ma więc zastosowania do przypadków, gdy przedmiotem najmu jest nie samo pomieszczenie, lecz urządzone przedsiębiorstwo lub urządzone warsztat pracy. Wyjaśnienia te znajdują obecnie oparcie w samych przepisach kodeksu zobowiązań (art. 402).

„Przy najmie chodzi tylko o używanie rzeczy, przy dzierżawie — również o użytkowanie t.j. o produkcję i ciągnięcie zysków”; dzierżawą więc będzie danie komuś za umówionym wynagrodzeniem całego domu celem wynajmowania pomieszczeń lokatorom i pobierania od nich komornego, danie komuś przedsiębiorstwa (np. restauracji, piekarni) lub warsztatu pracy (np. gabinetu dentystycznego) z całkowitem urządzeniem za zapłatą umówionego czynszu. W przypadku dzierżawy całego domu z prawem wynajmowania pomieszczeń lokatorom i pobierania od nich komornego — ustawa o ochronie lokatorów niewątpliwie nie będzie miała zastosowania do umowy, jaką właściciel nieruchomości zawarł z dzierżawcą, natomiast będzie stosować się do umów, zawartych przez dzierżawcę z lokatorami, a wydzierżawiający może lokatora usunąć po ustaniu dzierżawy tylko przy zaistnieniu przewidzianych w tej ustawie warunków odstąpienia wynajmującego od umowy najmu, inaczej bowiem łatwo można by obejść przepisy o ochronie lokatorów przez podstawienie dzierżawcy, jako wynajmującego.

Przyjmując za punkt wyjścia porównanie kodeksu zobowiązań z kodeksem Napoleona, należy dalej zaznaczyć, że według art. 191 k.z., odmiennie od przepisu art. 1247 k. N., **najemca jest obowiązany dostarczać komorne wynajmującemu na swój koszt i niebezpieczeństwo do miejsca, gdzie wynajmujący ma swe zamieszkanie albo siedzibę przedsiębiorstwa**; poza tem art. 384 k.z. nakazuje najemcy uiszczać czynsz w terminie umówionym, a gdy terminu w umowie nie oznaczono, w terminie zwyczajowo przyjętym, jeśli zaś termin nie jest oznaczony ani przez umowę, ani przez zwyczaj, czynsz winien być płacony z góry w terminach ustawowych, w artykule tym przepisanych. Wobec tego, że z art. 191 i 384 k.z.

wynika zasada, że przez sam bezskuteczny upływ właściwego do zapłaty terminu najemca jest w zwłocę co do uiszczenia komornego, to w sprawie o zasądzenie komornego, wyloczonej po upływie terminu do jego zapłaty, wynajmujący jest wolny od przeprowadzenia dowodu, iż upominał się o komorne u lokatora. Inaczej co do żądania eksmisji: pod tym względem nowelizacja art. 1 ust. o ochr. lok. dotychczasowej sytuacji prawnej nie zmieniła, gdyż art. 11 ust. 1 lit. a) tejże ustawy pozostał nienaruszony, a więc dla skuteczności żądania eksmisji nadal niezbędnym jest ustalenie faktu upominania się o komorne.

Podkreślimy jeszcze, że również w odniesieniu do pomieszczeń, podlegających ochronie lokatorów, wynajmującemu celem zabezpieczenia czynszu, zalegającego nie dłużej, niż rok, służy obecnie z mocy art. 386 i 387 § 1 k.z. ustawowe prawo zastawu na wniesionych do przedmiotu najmu a pozostających w tymże lokalu ruchomościach najemcy i członków jego rodziny, z nim razem mieszkających, o ile ruchomości te nie są zwolnione od zajęcia w drodze egzekucji. Poza tem wynajmujący może sprzeciwić się wyniesieniu rzeczy i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony albo zabezpieczony (art. 307 § 2 k.z.).

Szereg zmian wprowadziła nowela z listopada ub.r. do art. 2 ustawy o ochronie lokatorów, dodając m.in. nowe przepisy „l/”, „m/”, „n/” i „o/”, które stanowią, że ochronie lokatorów nie podlegają: mieszkania, złożone z 6 pokoi i większe, oraz mieszkania mniejsze, powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r., lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych z wyjątkiem lokali, zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państw. podatku przemysłowym zostały zaliczone na r. 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych VII i VIII kategorii lub przedsiębiorstw handlowych IV kategorii, budynki, lub ich części, których najem ukończy się po dn. 31. XII. 1937 r., wreszcie mieszkania w domach fundacyj, dostarczających tanich i higienicznych mieszkań niezamożnej ludności. Wypowiedzenie umów najmu mieszkań oraz lokali przemysłowych i handlowych, wyłączonych z pod ochrony lokatorów z dniem wejścia w życie noweli, nie może nastąpić na termin wcześniejszy, niż: co do mieszkań — na dzień 30 czerwca 1936 r., co do lokali przem. i handl. — na dzień 30 września 1936 r.

Bardzo ważnym jest nowy punkt n art. 2, z którego jasno wynika, że opróżniony przez najemcę po dn. 31. XII. 1937 r. dobrowolnie lub wskutek eksmisji jakiegokolwiek lokalu (w tem również jedno lub dwupokojowe mieszkanie) wyjęty zostanie z pod ochrony lokatorów, co oznacza stopniowe uchylenie mocy obowiązującej całej ustawy.

Nowowprowadzone przepisy nastroją kilka wątpliwości.

1) Czy lokale korzystające z ochrony w dniu wejścia w życie noweli, opróżnione przed dniem 31. XII. 1937 r.,

a wynajęte następnie po tej dacie — podlegać będą nadal ustawie o ochr. lok.? **Odpowiedź jest przecząca**, gdyż postanowienie punktu n art. 2 ma na celu przywrócenie uprawnień wynajmującego do korzystania z kodeksowych przepisów o najmie po ustalonym tym przepisem terminie, dla najemcy zaś przepis ten oznacza uprzywilejowanie, wynikające z ustawy o ochr. lok., dopóki zajmuje lokal, wynajęty przezeń przed dn. 31. XII. 1937 r.; wbrew wykładni gramatycznej punktu n art. 2 — logiczna i teleologiczna wykładnia prowadzi zatem do wniosku, że ustawa o ochronie lok. może dotyczyć tylko budynków i ich części, **wynajętych przed dniem 31. XII. 1937 roku**, a nie po tej dacie.

2) Czy lokal, zajęty w dniu wejścia dekretu w życie przez przedsiębiorstwo mniejsze, w myśl p. m art. 2 uprzywilejowane, podlegać będzie ustawie o ochr. lok., jeśli po dn. 1 grudnia 1935 r. zostanie opróżniony przez to przedsiębiorstwo, a później przed dn. 31. XII. 1937 r. wynajęty przez przedsiębiorstwo również kategorii uprzywilejowanej? Na pytanie to należy odpowiedzieć przecząco, gdyż w zasadzie wszystkie lokale handlowe i przem. są wyłączone z dn. 1. XII. 1935 r. z pod ochrony, a tylko dla przedsiębiorstw mniejszych, które w dniu wejścia dekretu w życie zajmują dany lokal, uczyniono wyjątek, przepis zaś wyjątkowy podlega wykładni ograniczającej. Rozumowanie odmiennie prowadziłoby do zgola nie logicznego wniosku, że z ochrony lokatorów korzystać będzie przedsiębiorstwo, choćby na rok 1935 zaliczone do większej kategorii od uprzywilejowanych, jeśli tylko poprzedni najemca prowadził w danym lokalu w r. 1935 przedsiębiorstwo, w roku tym zaliczone do kategorii handl. IV albo do kat. przem. VII lub VIII. Z tego samego względu nie znajdzie zastosowania ustawa o ochr. lok. do pomieszczeń handl. i przem., nie zajętych w dniu wejścia w życie noweli, choćby następnie przed dn. 31. XII. 1937 r. zostały one wynajęte przez przedsiębiorstwa mniejsze powyższej kategorii.

3) Jeśli pod rządem ustawy o ochr. lok. strony z mocy p. 1 art. 3 tej ustawy zawarły na termin oznaczony umowę tylko co do wysokości komornego, nie ustanawiając czasu trwania najmu, to odnośnie lokali wyłączonych z pod ochrony w myśl punktów „l” i „m” art. 2 powstaje kwestja, czy z wyekspirowaniem po dn. 1. XII. 1935 r. powyższego terminu umownego co do wysokości czynszu — całą umowę najmu uznać należy za wygasłą, bez potrzeby jej wypowiedzenia. Za twierdzącą odpowiedź przemawiałoby rozumowanie, że skoro bowiem lokale te z dniem 1. XII. 1935 r. z ustawowej ochrony lokatorów nie korzystają, a stosunek najmu tych lokali opiera się nadal wyłącznie na umowie, umowa najmu zaś bez określonego czynszu jest nie do pomyślenia (art. 370 k.z.), to z upływem takiego umownego terminu lokator zostaje pozbawiony tytułu prawnego do dalszego zajmowania lokalu. Na poparcie jednak odmiennego poglądu należy przytoczyć, że pod rządem ustawy o ochronie lokatorów, w braku określenia w umowie czasu trwania najmu, najem uważa się za zawarty na czas nieoznaczony, po wyekspirowaniu zaś po dn. 1. XII. 1935 r. umowy co do wysokości komornego może ono być ustalone przez sąd w trybie art. 5 ustawy, a zatem rozwiązanie najmu może w przypadku tym nastąpić tylko z zachowaniem terminów wypowiedzenia kodeksowych i przewidzianych w przepisach przejściowych dekretu.

Ważną jest zmiana ust. 6 art. 6. Przepis ten uzupełniono w ten sposób, że nietylko na żądanie lokatora, jak było dotychczas, lecz również na żądanie „właściciela domu” komorne płatne będzie w ratach miesięcznych. Szkoda, że zamiast wyrazów „właściciela domu” nie użyto raczej wyrazu „wynajmującego”, w drodze bowiem gramatycznej wykładni znowelizowanego ust. 6 art. 6 możnaby wysnuć nielogiczny wniosek, że np. użytkownik budynku lub dzierżawca, który z mocy upoważnienia przez wydzierżawiającego właściciela domu wynajął pomieszczenia lokatorom, nie może domagać się, aby komorne płacili oni miesięcznie, a może to uczynić tylko właściciel nieruchomości.

Stosując per analogiam dotychczasową judykaturę Sądu Najwyższego (S.N. 80/1927 i in.), uznać należy, że

jeśli właściciel domu (recte wynajmujący) skorzystał z prawa pobierania komornego w ratach miesięcznych, zamiast umówionych kwartalnych, to w razie zalegania przez lokatorów z zapłatą, za podstawę obliczenia ilości rat zaległych winny być brane nie raty pierwotnie umówione, lecz raty miesięczne.

Rozdziałowi III ustawy o ochr. lok. nowela nadała tytuł: „Odstąpienie wynajmującego od umowy najmu”, a w ust. 1 art. 11 dotychczasowy tekst został zastąpiony słowami: „Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu tylko wtedy, gdy istnieje ważna przyczyna”. Ustawa o ochr. lok. w nowym brzmieniu stanowi *expressis verbis*, że klauzula umowna o czasie trwania najmu — pozostaje z upływem tego czasu w mocy na korzyść lokatora, a jest bez znaczenia, o ile chodzi o uprawnienia wynajmującego. Zaśada ta znacznie przejrzysiej, niż obecnie, wypływała z art. 11 przed nowelą. Co do art. 11 w nowym brzmieniu należy zważyć, że mowa w nim o „odstąpieniu” wynajmującego, odstąpienie zaś od umowy, według k. z. (art. 150, 376, 382, 383, 388 i n.), stanowi rygor na wypadek zwłoki w dopełnieniu świadczenia lub niewłaściwego wykonania zobowiązania wzajemnego, a w szczególności co do umowy najmu — oznacza oświadczenie woli jednego z kontrahentów, iż poczytuje umowę za rozwiązaną z innej przyczyny, niż upływ czasu, na który najem był zawarty (por. art. 389 § 1), oraz z innej przyczyny, niż wypowiedzenie umowy najmu o nieoznaczonym czasie trwania (art. 389 § 2). Zestawienie więc terminologii, użytej w nowym ust. 1 art. 11, z przepisami k. z. prowadzi do następujących wniosków: 1) również obecnie najem pomieszczeń, korzystających z ochrony lokatorów, uważa się względem wynajmującego za zawarty na czas nieoznaczony, choćby w umowie termin był określony, gdyż umowa w tej części w zakresie uprawnień wynajmującego jest nieważna poza przypadkiem z art. 11 p. 4; 2) co do lokali, które podlegają ustawie o ochr. lok., wynajmujący nie może korzystać z kodeksowego prawa wypowiedzenia umowy najmu o nieoznaczonym czasie trwania, na tomiast z „ważnych przyczyn” może umowę rozwiązać znanym k. z. trybem odstąpienia od umowy.

Zawiadomienie o odstąpieniu od umowy najmu może w zasadzie nastąpić w dowolnej formie, jeśli jednak umowa była zawarta na piśmie, to odstąpienie w myśl art. 111 k. z. winno być pismem stwierdzone; zresztą niezachowanie formy pisemnej nie pozbawia odstąpienia materialnej ważności. Zawiadomienie o odstąpieniu winno wskazywać przyczynę tego oświadczenia woli. Sądowe doreczenie pozwanemu odpisu pozwu o wydanie przedmiotu najmu ma również skutki zawiadomienia o odstąpieniu, jeśli jednak pozwany przy pierwszej czynności procesowej uzna żądanie takiego pozwu i powoła się na brak zawiadomienia o odstąpieniu przed wszczęciem sprawy, to będzie mógł żądać zwrotu kosztów procesu (art. 103 K. P. C.).

Przyczyny z art. 382 k. z. uzasadniają rozwiązanie najmu z winy najemcy także co do pomieszczeń, korzystających z ustawy o ochr. lok. Z kodeksową zasadą możliwości odstąpienia od najmu z przyczyn wymienionych w art. 382 k. z. — wiąże się przewidziane w tym przepisie prawo wynajmującego żądania od lokatora odszkodowania z powodu uszkodzenia przedmiotu najmu i utraty czynszu, przyczem co do pomieszczeń, objętych ustawową ochroną lokatorów, może mieć w tym względzie znaczenie tylko czynsz utracony przez wynajmującego u innych mieszkańców, którzy wyprowadzili się wskutek obrzydzenia im pobytu w domu przez danego najemcę, względnie czynsz, jaki wynajmujący utraci wskutek niewyprowadzenia się danego lokatora (mimo zawiadomienia go o odstąpieniu) i niemożności wprowadzenia się innego lokatora, który w przypadku z ust. 1 art. 3 ustawy o ochr. lok. zawarł z wynajmującym pisemną umowę, zobowiązując się płacić komorne wyższe, niż płacił dany najemca (por. art. 157 i nast., art. 239 i nast. k. z.).

Z dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego do art. 11 ust. 1 pozostają aktualne tezy, że ustawa o ochr. lok. nie zmieniła i nie uchylila przepisów kodeksowych w przedmiocie wypowiedzenia najmu przez lokatora (S. N. 513/34 i in.), a zatem pod rządem pomienionej ustawy najem zawarty bez oznaczonego terminu lokator może wy-

powiedzieć stronie przeciwnej nie inaczej, jak z zachowaniem terminów umownych, zwyczajowych, a w ich braku ustawowych (art. 379 § 2 k. z.); dalej, że płacenie komornego na żądanie lokatora w ratach miesięcznych nie nadaje mu prawa do wypowiedzenia najmu lokalu w terminie miesięcznym, wbrew istniejącemu zwyczajowi wypowiedzenia tego rodzaju lokali w terminie kwartalnym (S. N. 513/34 i in.). Jeśli nawet komorne będzie płatne w ratach miesięcznych na żądanie właściciela domu (ust. 6 art. 6 ustawy o ochr. lok. w brzmieniu dekretu), lokator musi wypowiedzieć najem w dłuższym od ustawowego terminie zwyczajowym, przede wszystkim zaś w terminie umownym, jeśli taki został ustanowiony.

Z judykatury Sądu Najwyższego do art. 11 p. 2 lit. 2) zasługują na szczególną uwagę orzeczenia następującej treści: 1) celem istotnym o ochr. lok. jest ochrona dachu nad głową, a nie udzielanie trwałego przytułku osobom majątkowo nieodpowiedzialnym kosztem obowiązanych do świadczeń publicznych właścicieli nieruchomości. Pozwany od dłuższego czasu znajduje się stale w nędzy, bez widoków zmiany tego stanu na lepszy, taka zaś nędza trwała w przeciwstawieniu do przemijającej nędzy wyjątkowej, jaką art. 11. p. 2 lit. a) ma na myśli, nie uchyla skutków niepłacenia komornego (orz. 15. IX. 1933 r. C. II Rw. 2011/33 — Przegląd Sądowy Nr. 7 z 35 t. str. 103 oraz orz. N. 304 zb. urz. z 1934 r.); 2) niepomysłny stan majątkowy, trwający od szeregu miesięcy i nierokujący widoków poprawy, nie może być poczytany za stan nędzy wyjątkowej w rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. a) ustawy o ochr. lok. (orz. 21. XII. 1933 N. Rw. 2699/33 — urz.

z 1934 r.); 3) nędza wyjątkowa usprawiedliwia tylko wówczas zwłokę w zapłacie czynszu, jeżeli nie jest trwała (orz. 17. X. 1934 r. C. II. 1446/34 — Przegl. Pr. i Adm. N. 2 z 35 str. 172 oraz orz. N. 193 zb. urz. z 1934 r.); 4) niewypłacenie wynagrodzenia robotnikowi, utrzymującemu się wyłącznie z pracy najemnej, stawia go ze względu na skutki zalegania z komornem w stan nędzy wyjątkowej w rozumieniu art. 11 ust. 2 lit. a) ustawy o ochr. lok. (N. 584 zesz. IX zb. urz. z 1934 r.).

W ogłoszonych w zb. urz. dawniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy zajmował stanowisko raczej utożsamiające stan „nędzy wyjątkowej” ze skrajną niedolą materialną, nie rozróżniając, czy nędza ta jest przejściowa, czy trwała (por. np. orz. I izby S. N. Nr. 79 zb. urz. z 1928 r.), całkiem wyraźnie akcentował to stanowisko Sąd Najwyższy w swych dawniejszych orzeczeniach, w zbiorze urzędowym nie umieszczonych.

Ostatnio, jak widzimy, Sąd Najwyższy nader ścieśniając tłumaczy przepis art. 11 ust. 2 lit. a). Pozostaje to w związku z rozszerzeniem od kilku lat zakresu moratorium mieszkaniowego; skoro przepisy moratoryjne osiągnęły skutek praktyczny tak doniosły, że orzeczona eksmisja nie mogła być wykonywana w stosunku do bezrobotnych całymi latami, to powołany przepis art. 11 utracił w pewnej mierze na pierwotnym znaczeniu. Obecnie, gdy z mocy znowelizowanego art. 23 p. 2 eksmisję z małych mieszkań wstrzymuje się z samego prawa, cytowane nowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego jest szczególnie aktualne.

## Zanik rentowności domów miejskich powoduje najgorsze następstwa w dziedzinie gospodarczej.

Polityka mieszkaniowa i podatkowa w odniesieniu do właścicieli nieruchomości w ostatnich latach, dała fatalne wyniki. Fakty te są już dostatecznie znane. Wystarczy tylko przypomnieć, że domy miejskie w okresie wojny i pierwszych latach niepodległości z powodu panującego powszechnie chaosu i zamętu, wogóle były pozbawione wpływu z komornego. Później z powodu dewaluacji marki — komorne za wielopokojowe mieszkanie wynosiło grosze. Wreszcie ustawa o ochronie lokatorów wprowadziła politykę niskiego komornego, ustalając jego wysokość od 5 proc. normy komornego przedwojennego, licząc za jeden rubel 2 zł. 66 gr. Dopiero skala komornego do normy 100 proc. na wszystkie mieszkania doszła w 1930 roku. W tym jednak okresie wprowadzono na barki właścicieli domów serwitut na rzecz bezrobotnych w postaci bezpłatnego dostarczania mieszkań! Ciężar ten trwa już nieprzerwanie od lat 5.

W parze z polityką mieszkaniową potęgowało się niemal z dnia na dzień wzrastanie ciężarów publicznych — aż wreszcie doprowadzono do takiego stanu, że dom dla każdego posiadacza stał się pompą ssącą, pochłaniającą dochody zdobyte przez niego z innych źródeł. Zdawało się jednak, że ten okres minie. Tymczasem rzeczywistość ostatnich lat zbyt jaskrawo nas przekonywa, że tak nie jest. Bilans ostatnich lat — to bilans ciosów tem cięższych i boleśniejszych, że spadły one niespodziewanie w okresie największego wyniszczenia domów miejskich, które trzeba było ratować wszelkimi siłami, aby utrzymać je w stanie zdającym do użytku.

Ostatnio dwukrotnie przyspieszono terminy płatności podatków, doprowadzając do takiego stanu, że np. w ciągu roku bieżącego właściciele domów obowiązani będą do zapłacenia pięciu rat podatkowych, to znaczy o 17 milionów więcej, niż w roku ubiegłym, co stanowi w stosunku do ogólnego przypisu podatkowego o 25 proc. więcej.

Nie uwzględniono właścicieli nieruchomości w zgromadzeniach okręgowych, przy wyborach do Sejmu, w wyniku czego cała miejska własność nieruchoma została cał-

kowicie pozbawiona przedstawicielstwa parlamentarnego. Dokonano również ustawowej obniżki czynszów komornianych, pozbawiając właścicieli nieruchomości około 45 milionów zł. rocznie. Następnie przeprowadzono kumulację podatków w ten sposób, że z podatków o charakterze terminowym stworzono podatek stały, włączając do niego nawet nadzwyczajną daninę majątkową, której pobór kończy się w 1937 roku i w dodatku podwyższając skalę podatkową o 0,35 proc. dla nieruchomości o przychodzie ponad 1.000 zł. rocznie. Podniesiono także znacznie podatek dochodowy. Samorządy miejskie bardzo wydatnie podniosły dodatki komunalne, których wysokość często dochodzi do 100 proc. podatku od nieruchomości. Wysokość opłat za wodę i kanały w niektórych miastach doszła do takich wysokości, że przekracza łączną sumę państwowego podatku od nieruchomości, łącznie ze 100 proc. dodatkiem komunalnym, wynosząc w wielu wypadkach do 35 proc. przychodu brutto z nieruchomości i to przychodu teoretycznego (podstawa wymiaru od nieruchomości).

Wprowadzono z mocy samego prawa wstrzymanie wykonania eksmisji z mieszkań, zajmowanych przez bezrobotnych, sankcjonując w ten sposób nieznaną na całym świecie obowiązek dostarczania darmowych mieszkań przez najuboższych właścicieli domów.

Przytoczone fakty nie wyczerpują ciosów jakie spadły w ostatnich latach na właścicieli nieruchomości.

Należałoby wreszcie zmienić politykę w stosunku do własności nieruchomości. Poglądy naszego społeczeństwa oraz rządu na rentowność domów są oparte na błędnych podstawach. Najlepszym tego dowodem jest fakt, że w akcji obniżania cen, nieruchomości i kartele zostały postawione na jednej i tej samej płaszczyźnie. Taka polityka doprowadza do deficytu, zwłaszcza małe domy, a co zatem idzie do zaniku zdolności kapitalizacyjnej oraz powoduje zanik remontów i napraw, nawet najkonieczniejszych. Zaniechanie remontów pociąga za sobą zwiększenie bezrobocia.

Nie może ulegać żadnej wątpliwości, że taka polityka uniemożliwia od wielu lat utrzymanie nieruchomości i mieszkań w stanie używalnym.

## Międzynarodowy Kongres Własności Nieruchomej Miejskiej w Warszawie.

We wrześniu br. odbędzie się w Warszawie X Międzynarodowy Kongres Własności Nieruchomej Miejskiej.

Międzynarodowe Kongresy Własności Nieruchomej Miejskiej zostały zorganizowane dla skuteczniejszej obrony praw właścicieli nieruchomości i regulowania różnych zagadnień własności tej dotyczących. Kongresy odbywają się zwykle raz do roku w stolicach państw europejskich.

Własność nieruchoma miejska w Polsce przywiązuje do Kongresu wielkie znaczenie. Polska jest jednym z tych nielicznych państw w Europie, gdzie obowiązują jeszcze w całej rozciągłości przepisy ustawy o ochronie lokatorów, w których wyłom zrobiono dopiero w dekreście Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. przy równoczesnym jednak obostrzeniu innych przepisów tejże ustawy.

Własność nieruchoma w Polsce w porównaniu z własnością nieruchomą zagranicą, a zwłaszcza w państwach zachodnio-europejskich, znajduje się w katastrofalnym położeniu. Brak odpowiednich kredytów na remont domów doprowadza domy do coraz to większej ruiny. Przyrost ludności w Polsce, wynoszący około pół miliona rocznie, wymaga nietylko konserwacji starych domów ale także większego rozwoju ruchu budowlanego, zwłaszcza w większych ośrodkach przemysłowych, w których ciągle jeszcze odczuwa się brak mieszkań. Kredyty, przeznaczone na poparcie akcji budowlanej, są nikłe i ciągle jeszcze bardzo drogie. Higieniczna strona starych domów pozostawia również wiele do życzenia.

Osobną rubrykę stanowią ciężary i podatki, które własność nieruchoma miejska u nas musi płacić. Ciężary te pochłaniają niemal połowę wszystkich dochodów brutto z nieruchomości, uniemożliwiając właścicielom domów prowadzenie racjonalnej gospodarki i odkładanie oszczęd-

ności na budowę i rozbudowę nieruchomości w ten sposób, jak to się działo przed wojną. Poważny ciężar muszą dźwigać właściciele nieruchomości w Polsce, będąc zmuszonymi trzymać za darmo w swoich domach liczne rzesze bezrobotnych. W żadnym innym państwie ciężar utrzymywania bezrobotnych względnie dawania im zadarmo mieszkania nie spoczywa — jak u nas — na właścicielach nieruchomości. Bezrobotnymi opiekują się bądź państwa bądź samorządy, starając się nietylko o dostateczne środki na utrzymanie bezrobotnych ale też oddawanie im dachu nad głową.

Międzynarodowy Kongres Własności Nieruchomej, który odbędzie się w tym roku w Warszawie, da naszym czynnikiem decydującym możliwość zapoznania się z polityką mieszkaniową, polityką kredytową i innymi zagadnieniami dotyczącymi własności nieruchomości w innych państwach, a równocześnie wysnucia z tego odpowiednich wniosków dla uregulowania tych spraw u nas. Spodziewać się należy, że polityka mieszkaniowa naszego państwa pójdzie po linii więcej liberalnej, i że wreszcie doprowadzimy do zwolnienia własności nieruchomości z pod tych więzów, które została skrepowana przez wprowadzenie przed kilkunastu laty ustawy o ochronie lokatorów. Już ten wyłom, który na podstawie dekretu p. Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 listopada 1935 został o ochronie lokatorów zrobiony, jest dowodem, że stosunki mieszkaniowe w naszym kraju dojrzały tak dalece, iż ustawa o ochronie lokatorów mogłaby bez jakichkolwiek ujemnych następstw być uchylona w całości. Przynajmniej zaobserwować można, że wyjęcie z pod przepisów ustawy ochrony lokatorów większych mieszkań i lokali przemysłowo-handlowych nie wywołało żadnej katastrofy, przeciwnie przyjęto je z dostatecznym zrozumieniem.

## Sprawy moratorium hipotecznego.

### Prawo domagania się wcześniejszej spłaty długu.

W pewnej sprawie strony umówiły przedterminową spłatę kapitału pochodzącego z umowy pożyczki, jeżeli dłużnik nie wykona swego zobowiązania co do budowy, na wykończenie której zaciągnął pożyczkę.

Sąd Najwyższy w wyroku z 24. V. 1935. C. I. 2618/34 orzekł, że w takim przypadku zastrzeżenie to mimo moratorium hipotecznego pozostaje w mocy i pociąga za sobą skutki, mimo ustawy z r. 1933, poz. 213 Dz. U. o moratorium hipotecznym, gdyż ta ustawa nie uchyliła tego rodzaju zastrzeżeń. Postanawia ona tylko, że wcześniejsza spłata kapitału hipotecznie zabezpieczonego, nie może być wymagana przed dniem w ustawie oznaczonym i że nieważne są umowy, według których w razie ustawowego obniżenia odsetek, wierzytelność staje się wymagalna lub może być przedterminowo wypowiedziana. Także w art. 66 tej ustawy zastrzeżono, że wierzyciel może domagać się wcześniejszej spłaty kapitału w razie zmniejszenia się wartości i zabezpieczenia rzeczowego, jeżeli to nastąpiło wskutek czynu dłużnika, zaś w danym wypadku wskutek niewykonania budowy przez dłużnika, wierzyciel pozbawiony jest zabezpieczenia w tej mierze, w jakiej na zabezpieczenie w umowie z dłużnikiem liczył.

### Niestosowność ulg do wierzytelności wekslowej zamienionej na hipoteczną po ustawowym terminie.

Pewien dłużnik miał wierzytelność wekslową i następnie, ale już po dniu 1 lipca 1932, zamienił tę wierzytelność z wekslowej na hipoteczną. Po wejściu w życie ustawy o ulgach w spłacie wierzytelności hipotecznych, dłużnik wytoczył spór o zastosowanie do swego długu wspomnianych ulg.

Spór ten oparł się o Sąd Najwyższy, który wyrokiem w sprawie C. 2995/34 wyjaśnił, że do wierzytelności zamienionej z wekslowej na hipoteczną po dniu 1 lipca 1932 r. nie można zastosować rzeczowej ustawy o ulgach hipotecznych. Albowiem wskutek zmiany formy wierzytelności dawne zobowiązanie wekslowe i dawny stosunek prawny wygasły, a nowe zobowiązanie powstało po 1 lipca 1932 r. a więc po dniu wymagalnym wedle rzeczowej ustawy do zastosowania ulg hipotecznych, przelo ulgi te w tym wypadku nie przysługują.

### Zaskarżenie długu hipotecznego mimo moratorium.

Sąd Najwyższy w wyroku II 605/35 (Prz. Not. nr. 21/35) wyjaśnił, że mimo moratorium hipotecznego, może wierzyciel hipoteczny zaskarżyć sądownie o zasądzenie dłużnika o zwrot dłużnej sumy, a tylko nie może domagać się rzeczywistej zapłaty tej pretensji przed upływem terminu odroczenia płatności, określonego przez ustawę. Gdyby inaczej być miało, byłaby ustawa z r. 1933 poz. 213 Dz. U. o ulgach hipotecznych zaznaczyła to wyraźnie, że o takie pretensje nie wolno wnosić skargi, a skoro o tem ustawa nie wspomina, to nie wolno tylko żądać rzeczywistej zapłaty i prowadzić egzekucji przed terminem ustawowym. O tem należy wspomnieć w orzeczeniu wyroku. Natomiast egzekucja odsetek i kosztów w wysokości przewidzianej ustawą, jest dopuszczalna. Obojętnym też jest, iż wspomniana ustawa nie istniała jeszcze w chwili wniesienia skargi. Albowiem ulgi hipoteczne osiągają skutek z mocy samego prawa, zacem są to przepisy wyjątkowe, o charakterze wybitnie ekonomicznym i ze względu na ich materialno-prawne postanowienia, muszą być uwzględnione w każdym stadium procesu, nawet w egzekucji, o ile się na nie powołano.

## Przegląd prasy.

Projekt obciążenia właścicieli domów nowymi świadczeniami.—Zarząd przymusowy i utrzymujący się z domu właściciel nieruchomości.

Donosiliśmy w swoim czasie o projektowanej przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych zmianie ustawy budowlanej przewidującej m. in. przerzucenie na właścicieli nieruchomości nie tylko kosztów pierwszego urządzenia ulic, jak było dotychczas, lecz także kosztów utrzymania i ulepszenia ich nawierzchni. Co więcej — właściciele nieruchomości mają także ponosić koszty założenia trawników i skwerów.

Poza tem projekt zawiera szereg przepisów, wchodzących w najdrobniejsze szczegóły, związane z planowaniem budowli, mających jakoby przyczynić się do uregulowania dotychczasowych stosunków w tej dziedzinie.

„Kurj. Poznański“ omawiając te przepisy uważa je za wykwit biurokratyzmu, twierdząc, że wykazują one cztery wady:

„Pierwsza — iż są w dużej części zbędne; druga — iż są wysoce kłopotliwe; trzecia — iż w praktyce będą częstokroć niewykonalne; wreszcie ostatnią ujemną stroną projektowanych przepisów jest, że ich wykonanie będzie wymagało powiększenia liczby urzędników administracji a więc nałożenia na ludność nowych ciężarów podatkowych.

Wyliczone powyżej w krótkości momenty są aż nadto wystarczające dla przekonania każdego już nie tylko fachowca ale obiektywnego czytelnika, że powyższy projekt ustawy budowlanej jest gospodarczo jak najbardziej niewskazany, i że stanowiąc jaskrawy dowód rozpiętości „nożyc“ istniejących między programem Rządu a posunięciami podwładnych mu organów — winien raz jeszcze (gdyż raz już podlegał) ulec radykalnej rewizji.

\*

Kodeks Postępowania Cywilnego przewiduje jako formę egzekucji sądowej z nieruchomości zarząd przymusowy, który może być powierzony dłużnikowi. W tym wypadku dłużnik, poza koniecznymi wydatkami, związanymi z administracją nieruchomości i zaspokojeniem wierzyciela, ma prawo pokrywać z dochodów z nieruchomości najkonieczniejsze potrzeby swoje i swojej rodziny w miarę, którą oznaczy sąd.

Natomiast brak w tych przepisach postanowienia, któreby pozwalało dłużnikowi, żyjącemu z domu, pozostającego pod zarządem przymusowym, otrzymywania jakichś kwot na utrzymanie, chociażby w wysokości minimum egzystencji, jeżeli zarządcą przymusowym nie jest dłużnik, lecz inna osoba.

Sprawę tę podnosi I. K. C., twierdząc, że takie ujęcie powyższej kwestji przez K. P. C. jest niezrozumiałe i nielogiczne, gdyż przecież położenie majątkowe dłużnika nie jest inne w tym wypadku, gdy on sam jest zarządcą, jak w wypadku, gdy zarządcą jest ktoś inny.

„Z dochodów zarządu przymusowego pokrywa zarządcą bezpośrednio konieczne wydatki, połączone z zarządem, według pewnej ustawowej kolejności, w szczególności: koszty egzekucyjne, należności pracowników zatrudnionych w nieruchomości, której zarząd dotyczy, podatki i inne daniny publiczne, odsetki, raty amortyzacyjne, renty i inne powtarzające się należności z wierzytelności i praw hipotecznie zabezpieczonych, przypadające podczas zarządu przymusowego itd. Jest niezrozumiałem, dlaczego dochody z majątku dłużnika mają być używane na zaspokojenie wszystkich innych osób, tylko nie na skromne utrzymanie jego samego, tak, że on ma być narażony na nędzę lub skazany na korzystanie z publicznej dobroczynności.

Jest zatem koniecznym postulatem, którego domaga się sprawiedliwość społeczna, by przepisy ko-

deksu postępowania cywilnego znowelizować w tym kierunku, aby odnośne przepisy K. P. C. rozszerzyć także na wypadki, gdy zarządcą przymusowym nie jest dłużnik, lecz osoba trzecia i by dłużnikowi umożliwić otrzymywanie z dochodów nieruchomości w okresie zarządu pewnej minimalnej kwoty na konieczne utrzymanie jego i najbliższej rodziny.

## Komunikat urzędowy.

P. Starosta Grodzki Łódzki nadesłał do stowarzyszeń właścicieli nieruchomości w Łodzi pismo następującej treści:

W związku z nastaniem okresu wiosennego, proszę Panów o przypomnienie swym członkom, aby wydali polecenia dozorcóm i dopilnowali ze swej strony, by wszelkie dotychczasowe braki sanitarne na poszczególnych posesjach zostały usunięte.

Przedewszystkiem proszę o zwrócenie uwagi na następujące rzeczy:

1. aby posesje były utrzymane w należyтым porządku, tak bramy, podwórza, jak i klatki schodowe,

2. aby w domach mieszkalnych ustępy, żłewniki i śmietniki zostały doprowadzone do należytej czystości, a zwłaszcza, aby śmietniki były szczelnie zamykane, a nieczystości z nich w porę wywożone,

3. aby domy, które swym stanem (brudne i odrapane) szpecą estetyczny wygląd ulicy, były odnowione,

4. aby płoty i parkany zostały doprowadzone do należytego stanu,

5. aby ulice t. j. jezdnie, chodniki i ścieki przed posesjami były utrzymane w należytej czystości,

6. aby jezdnie i chodniki były polewane wodą trzy razy dziennie, a mianowicie: po raz pierwszy pomiędzy godz. 6—7, po raz drugi (tylko jezdnie) pomiędzy godz. 11—12 i po raz trzeci, również tylko jezdnie, pomiędzy godz. 17—18.

Jednocześnie proszę Panów o wydanie poleceń swym dozorcóm, aby codziennie podlewali drzewka i trawniki, znajdujące się przed poszczególnymi domami, gdyż przyczynia się to do utrzymania roślinności, a przez to i wyglądu estetycznego miasta.

Podając powyższe do wiadomości, nie wątpię, iż członkowie Stowarzyszenia dołożą wszelkich starań, aby stan sanitarny ich posesji znajdował się na właściwym poziomie.

Starosta Grodzki Łódzki  
Dr. Stan. Wrona

Prosimy PP. właścicieli nieruchomości o zastosowanie się do powyższych zaleceń p. Starosty.

## OGŁOSZENIE.

Zarząd Miejski w Łodzi — Wydział Gospodarczy — poszukuje w śródmieściu na miejską szkołę pracy nieruchomości, składającej się z budynku o powierzchni użytkowej około 1000 mtr. oraz obszernego boiska.

Właściciele nieruchomości, posiadający tego rodzaju obiekt proszeni są o składanie ofert z planami do biura Wydziału Gospodarczego przy ul. Zawadzkiej Nr. 11, III piętro, pokój Nr. 53, w terminie do dnia 15 maja 1936 roku.

Łódź, dnia 27 kwietnia 1936 roku

Zarząd Miejski w Łodzi.



## Do pp. Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi.

Z inicjatywy Pana Wojewody Łódzkiego zorganizowana została w naszym mieście akcja pomocy na rzecz najbiedniejszych. Przyczynić się do powodzenia tej akcji jest najpilniejszym obowiązkiem każdego obywatela. Nie wystarczy złożyć samemu ofiarę, trzeba pociągnąć także innych do świadczeń na ten cel. Jedynie ofiarność społeczeństwa i powszechna pomoc dla tych, którzy znaleźli się w najgorszej nędzy, zdoła zapobiec w przyszłości pożałowania godnym wypadkom jakie miały ostatnio miejsce w kilku punktach kraju.

Zwracamy się więc z apelem do właścicieli nieruchomości, którzy dotychczas nie zwrócili nadesłanych im list ofiar, aby przyspieszyli akcję zbiórki wśród lokatorów i złożyli jak najprędzej listy wraz z zebranymi pieniędzmi we właściwym Komisarjacie P. P. Czyniąc to, spełnią swój obowiązek zarówno wobec społeczeństwa, jak i wobec siebie.

Ostateczny termin składania list upływa 2 maja b. r.

## Informacje i wiadomości bieżące.

### Nowelizacja ulg w spłacie zaległości podatkowych.

Rozporządzeniem, które ukazało się w Dzienniku Ustaw z dnia 24 kwietnia r. b. Nr. 30 dokonano zmian niektórych przepisów rozporządzenia z dnia 15 kwietnia 1935, z których najważniejsze są następujące:

1) Nie odgrywa roli, czy zapłacenie bieżącego podatku nastąpiło dobrowolnie czy też w toku egzekucji, gdyż decydującym dla przyznania ulg jest sam fakt zapłacenia. Jeśli nawet komuś cofnięto ulgi z powodu przeprowadzenia kroków egzekucyjnych w 1935 r., z chwilą obecnej ulgi te zostają mu przywrócone.

2) Niezapłacenie do dnia 31 marca 1936 r. podatku za rok 1935 nie powoduje całkowitej utraty ulg za lata 1933 i wcześniejsze a tylko stratę 15%-wego umorzenia, które to 15% muszą być zapłacone. Natomiast jeśli w latach następnych płatnik uiszczać będzie swe podatki w odnośnym roku budżetowym nadal będzie z ulg korzystał.

Inne zmiany posiadają znaczenie mniejsze. Informacyj udziela biuro Centr. Stow. Właśc. Nieruch., Piotrkowska 46.

### Pierwsza rata składki ogniowej za rok 1936.

Termin płatności pierwszej połowy składki ogniowej za ubezpieczenie budowli w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych za rok 1936 przypada w ciągu miesiąca kwietnia do 1 maja r. b.

W razie nieuiszczenia przypadającej składki w powyższym terminie, zostanie ona ściągnięta w drodze egzekucyjnej z doliczeniem odsetek i kosztów egzekucyjnych.

Składkę wpłacać należy do kasy miejskiej lub do Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych — Al. Kościuszki Nr. 57.

### Utworzenie trzynastego Urzędu Skarbowego w Łodzi.

W okręgu administracyjnym Izby Skarbowej w Łodzi utworzony został nowy Urząd Skarbowy, oznaczony numerem porządkowym „13”, obejmujący obszar, wyłączony z okręgów 7 i 8 Urzędu Skarbowego. Obszar ten zamknięty jest linią graniczną, biegnącą środkiem ulicy Brzezińskiej do wschodniej granicy miasta, następnie wschodnią granicą miasta do ulicy Pomorskiej, środkiem ulicy Pomorskiej do ulicy Trębackiej, środkiem ulicy Źródłowej do ulicy Północnej, środkiem ulicy Północnej do rzeki Łódki, rzeką Łódką i ponownie środkiem ulicy Północnej do ulicy Nowomiejskiej, środkiem ulicy Nowomiejskiej do Starego Rynku, Stary Rynek, środkiem ulicy Zgierskiej do Nr. 5 oraz cały Plac Kościelny.

Dotychczasowy 13 Urząd Skarbowy w Łodzi obejmujący gminy zamiejscowe, otrzymuje numer porządkowy „14”.

Poza tem utworzony został Urząd Skarbowy w Zgierz, obejmujący gminy wiejskie Bruzyca Wielka, Lućmierz i Łągiewniki, które dotychczas należały do 13 Urzędu Skarbowego w Łodzi.

### Zjazd Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń w Warszawie.

W dniu 17 maja odbędzie się w Warszawie w lokalu Towarzystwa Kredytowego przy ul. Czackiego 25 doroczne zebranie Rady Naczelnej Polskiego Związku Zrzeszeń Właścicieli Nieruchomej Miejskiej.

### Określenie wartości pożyczki Towarzystwa Kredytowego przy nabyciu nieruchomości.

Najwyższy Trybunał Administracyjny wyrokiem z dn. 16. X. 35 r. L. Rej. 8885/33 orzekł, że przy nabywaniu nieruchomości wartość pożyczki Towarzystwa Kredytowego, przyjętej do zapłaty przez nowonabywcę określa się do wymiaru opłaty stemplowej od przeniesienia własności nieruchomości w jej wartości nominalnej.

Orzeczenie to jest potwierdzeniem praktyki, stosowanej w tym przedmiocie przez władze skarbowe już od roku 1934.

## Komunikat.

Wobec nieprzybycia w pierwszym terminie przewidzianej statutem liczby członków

## Doroczne Ogólne Zebranie

Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi odbędzie się w **drugim terminie w dniu 4 maja 1936 r. o godz. 4-ej pp.** w lokalu własnym przy ul. Piotrkowskiej 46 i w myśl § 46 Statutu będzie prawomocne bez względu na ilość obecnych członków.

**ZARZĄD**  
Centralnego Stowarzyszenia  
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi  
i Województwa Łódzkiego w Łodzi.

### Nadpłata w podatkach podlega wypłacie.

Najwyższy Trybunał Administracyjny wyjaśnił, że zaliczenie nadpłaty w podatku wbrew woli płatnika na zaległość podatkową, co do której przyznano płatnikowi ulgi w postaci ratalnej spłaty, nie jest dopuszczalne (wyrok z dn. 20 listopada 1935 r., I. rej. 1652-33).

### Koszty nabycia i konserwacji samochodów potrącalne przy podatku dochodowym.

Min. Skarbu wydało bardzo doniosły dla sprawy motoryzacji kraju okólnik, w którym zarządziło, że wydatki na utrzymanie samochodu powinny być uwzględnione w ogólnych wydatkach płatnika, służących do ustalenia jego dochodu podatkowego.

Poza tem okólnik przewiduje, że w przedsiębiorstwach prowadzących prawidłowe księgi handlowe, koszty nabycia samochodu mogą być z reguły odpisywane w ciągu jednego roku na podstawie przepisu ustępu 2 art. 6 ustawy o podatku dochodowym, jako koszty nabycia przedmiotów, których zwykły okres zużycia nie przekracza pięciu lat.

### O zdrową i czystą wodę.

Troska o zdrową wodę jest jednym z poważniejszych zagadnień współczesnych miast, które dzięki odpowiednim urządzeniom technicznym mogą sprostać temu zadaniu.

Lecz nawet daleko posunięte, najnowocześniejsze udoskonalenia, zastosowane przy filtrach, nie uchroniły wody od zaatakowania od czasu do czasu przez takie czy inne bakterje.

Ostatnio w Niemczech dokonano niezmiernie ciekawej próby. Oto po raz pierwszy zastosowano jako kontrolę nad pełną czystością wody „oko elektryczne”. Jest to specjalnie skonstruowany aparat, który w razie skonstatowania najmniejszych nowych bakterij czy obcych ciał w wodzie, melduje natychmiast obecność ich w filtrach, umożliwiając natychmiastowe pobranie prób i następne oczyszczenie wody.

Nowy wynalazek, o ile znajdzie zastosowanie w praktyce, niewątpliwie przyczyni się do podniesienia zdrowotności miast.

### Zaległości podatku od lokali.

Na podstawie art. 12 dekretu z dnia 14 listopada 1935 r. o podatku od lokali (D.U.R.P. nr. 82 poz. 505) podlegają umorzeniu tylko zaległości od jedno- i dwuizbowych lokali mieszkalnych. Od tej zasady Ministerstwo Skarbu na mocy okólnika z dnia 19 lutego br. L. D. V. 2517/1/36 zrobiło wyjątek, a mianowicie, że jeśli lokal jedno- lub dwuizbowy mieszkalny zajęty jest częściowo pod pracownię rzemieślniczą lub zakład przemysłowy, prowadzony przez samego właściciela lokalu, to również korzysta z umorzeń podatku lokalowego.

### Od jakich podatków pobierany jest 10% wzgl. 15% nadzwyczajny dodatek.

Na skutek wprowadzonych ostatnio dekretów P. Prezydenta Rzeczypospolitej i licznych zmian w ustawodawstwie podatkowym, polegających m. in. na kumulacji zasadniczego podatku państwowego wraz z wszelkimi doń dodatkami, jak to uczyniono z podatkiem dochodowym i od nieruchomości, nastąpiły też zmiany w poborze 10 lub 15% nadz. dodatku do podatków państwowych.

W związku z tem od 1 stycznia 1936 wspomniany nadzwyczajny dodatek jest pobierany tylko od następujących podatków:

**10% dodatek** pobierany jest do:

- 1) opłat stemplowych, z wyjątkiem opłat przewidzianych w art. 102 ustawy o opłatach stemplowych (dotyczących spółek akcyjnych),
- 2) opłat od kart do gry,
- 3) podatku od wina i miodu syconego,
- 4) podatku od piwa,
- 5) podatku od drożdży,

Zmarli w kwietniu 1936 roku członkowie Stowarzyszenia:

#### b. p. Menachem Alenberg

współwłaściciel nieruchomości przy ulicy Gdańskiej 98

#### b. p. Salomon Wasserman

współwłaściciel domu przy ul. 6-go Sierpnia 30

#### b. p. Jakób Ferster

właściciel nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 8

#### b. p. Benjamin Kronman

właściciel nieruchomości przy ul. D-ra Sterlinga 12

Stowarzyszenie traci w Zmarłych szczerze oddanych naszej organizacji członków.

Niech Im ziemia lekka będzie!

**Centralne Stowarzyszenie  
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi  
i Województwa Łódzkiego w Łodzi**

- 6) podatku od olejów mineralnych,
  - 7) podatku od zapalniczek,
  - 8) podatku od kwasu octowego,
  - 9) podatku od kwasu węglowego,
  - 10) akcyzowych opłat patentowych.
- 15% dodatek** jest nadal pobierany do:
- 1) podatku przemysłowego w formie świadectw przemysłowych,
  - 2) podatku wojskowego,
  - 3) podatku spadkowego i od darowizn.

### Nowy segregator do przechowywania dokumentów dotyczących domów.

Właściciel domu lub administrator, przy zarządzaniu nieruchomością, mając nielada kłopot z gromadzeniem się w ciągu roku dokumentami w postaci kwitów i rachunków, które trzeba zachować do zeznania o dochodzie za dany rok wymiarowy. Odклада się je byle jak, a potem pod koniec roku przystępuje się dopiero do segregowania na poszczególne rodzaje wydatków do zeznania dochodowego. Zrozumiałe jest, że gdy rachunki nie są należycie odkładane, zabiera to dużo czasu. Uniknąć tego można przez sprawienie sobie specjalnej teczki, która jest zarazem segregatorem, zawierającym 18 przedziałów z oznaczeniem różnych pozycji rozchodowych, specjalnie przewidzianych w nieruchomościach budynkowych. Teczka taka jest bardzo praktyczna i napewno ułatwi sporządzanie wszelkich zestawień rachunkowych i kontroli wpłat.

Omawiane segregatory można otrzymać w biurze Centr. Stow. Właśc. Nieruch. przy ul. Piotrkowskiej 46.

### Wielkie miasta są złem.

Urbanistom wydawało się, że w ramach wielkich miast można będzie stworzyć dla mieszkańców idealne warunki pracy, bytu, odpoczynku i rozrywek. Tymczasem rzeczywistość rozwiła te złudzenia. Okazało się, że im większe jest miasto, tem gorzej w nim żyją mieszkańcy.

Na peryferiach gnieździ się nędza, bezrobotni, panuje brud, choroby, smród. W centrum szaleje gorączka pracy, gorączka komunikacji, pośpiech, przedenerwowanie. Zadane ulepszenia w dziedzinie komunikacji nie mogą naprawić zła, jakim jest zbyt duża odległość miejsc zamieszkania od warsztatów pracy codziennej. Niesamowite hałasy, złe warunki higieniczne, brak dobrego powietrza są dalszą plagą wielkich miast.

Dzisiaj doszli więc urbaniści do wniosku, że najlepsze warunki życiowe może stworzyć człowiekowi pracy fizycznej czy umysłowej tylko miasto średniej wielkości, liczące od 50 do 100.000 mieszkańców, gdzie mogą być zachowane wszystkie zdobycze techniki współczesnej, gdzie znajdują się też warunki, umożliwiające pracę i życie ludziom przyzwyczajonym do kultury i do cywilizacji.

W takich tylko miastach może nastąpić wyrównanie szans między wsią a miastem, zachowanie wszystkiego, co najlepsze, tu czy tam, w nowym środowisku.

## W kraju i poza krajem.

### Nowy prezes Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy.

Na stanowisko prezesa Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miejskiego m. Warszawy powołany został pan Ignacy **Matuszewski**, były minister skarbu.

Dla właścicieli nieruchomości osoba p. Ministra Matuszewskiego przedstawia szczególnie zainteresowanie, a to z tego względu, że piastowanie różnorodnych odpowiedzialnych stanowisk daje najlepszą gwarancję wszechstronnego przygotowania w służbie publicznej dla dobra kraju.

Organ Centralnego Związku Właścicieli Nieruchomości m. Warszawy „Głos Miast” komunikując o powyższym, wyraża przekonanie, że p. min. Matuszewski zdoła wnieść do Towarzystwa Kredytowego nowe życie i pobudzi je do twórczej działalności, tak bardzo potrzebnej dla właścicieli nieruchomości i całego kraju przez odbudowanie kredytu długoterminowego.

### Nowe budynki wzniesione w r. 1935.

W ciągu roku 1935 ukończono na terenie całej Polski w miastach z ludnością ponad 20.000 mieszkańców 5.385 nowych budynków mieszkalnych, w których znajduje się ogółem 14.158 mieszkań, w tym 1.461 jednoizbowych, 5.423 dwuizbowych, 4.049 trzyizbowych, — 2.842 cztero- i pięcioizbowych, oraz 383 mieszkań większych. Ogółem w nowowzniesionych budynkach mieszkalnych znajduje się 39.072 izb. Ponadto ukończono w roku ubiegłym 434 nadbudówki i dobudówki, liczące łącznie 866 mieszkań o 1.996 izbach.

W tym samym okresie rozpoczęto budowę 6.447 nowych budynków mieszkalnych i 586 nadbudówek i dobudówek. W rozpoczętych budynkach znajdzie się 21.275 mieszkań, mieszczących łącznie 57.693 izb, w nadbudówkach i dobudówkach 1.280 mieszkań o 2.773 izbach.

Ponadto ukończono w roku 1935 ogółem 541 budynków niemieszkalnych i 77 nadbudówek lub dobudówek oraz rozpoczęto 895 budynków niemieszkalnych i 110 nadbudówek lub dobudówek.

W porównaniu z rokiem 1934 wzniesiono o 89 budynków mieszkalnych więcej, rozpoczęto zaś o 483 budynki więcej.

### 25 mil. zł. na inwestycje miejskie w Warszawie.

Preliminarz budżetu inwestycyjnego m. Warszawy zamyka się na rok 1936/37 po stronie wydatków i dochodów sumą 25.220.120 zł. (w r. 1935/36 — 33.154.000 zł., w roku 1934/35 — 12.203.745 zł.).

## OGŁOSZENIE.

Zarząd Miejski w Łodzi, zawiadamia na podstawie art. 21 i 57 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 roku o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. Ust. R. P. Nr. 23, poz. 202), iż wobec zwiększonego popytu na małe działki budowlane będzie zatwierdzać plany parcelacji nieruchomości, położonych w myśl planu zabudowania w strefie budynków dwukondygnacyjnych, na działki o minimalnej szerokości frontów, umożliwiające zabudowę zgodną z przepisami obowiązującymi, jak również będzie wyrażał zgodę na zmianę dotychczas zatwierdzonych planów parcelacji w tym czasie.

Łódź, dnia 25 kwietnia 1936 roku.

Tymczasowy Prezydent m. Łodzi  
(—) Inż. **Wacław Głazek**.

## OGŁOSZENIE.

Zarząd Miejski w Łodzi podaje do publicznej wiadomości, iż z dniem 1 kwietnia 1936 r. zostają oddane do użytku kanały miejskie na następujących ulicach, lub ich częściach:

1. Przejazd od Dowborezyków do Targowej Nr. pol. 29—35 i 54—58.
2. Dowborezyków od Przejazd do Głównej — cała.
3. Główna od Piotrkowskiej do Sienkiewicza Nr. pol. 1—21 i 2—20.
4. Główna od Dowborezyków do Targowej Nr. pol. 61—69 i 58—62.
5. Nawrot od Kilińskiego do Targowej Nr. pol. 41-a—63 i 40—60.
6. Brzeźna od Piotrkowskiej do Sienkiewicza — cała.
7. Piotrkowska od Głównej do Emilji Nr. pol. 165—263 i 162—268.
8. Wodna od Złotej do Parku Źródlika Nr. pol. 20—44 i 17 do końca.
9. Złota od Wodnej do Wysokiej — cała.
10. Wysoka od toru P. K. P. do Złotej Nr. pol. 1—17 i 2—18.
11. Miedziana od Wodnej do Wysokiej Nr. pol. 2—10 i 1—3.
12. Południowa od Kilińskiego do Sterlinga Nr. pol. 37—49 i 36—56.
13. Sterlinga od Pomorskiej do Cegielnianej Nr. pol. 11—13 i 10—26.

W myśl § 2 Zarządzenia Ministra Robót Publicznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych z dnia 2 września 1930 r. w sprawie przepisów miejscowych o skanalizowaniu i połączeniu nieruchomości z kanałami ulicznymi oraz o warunkach korzystania z tych kanałów w mieście Łodzi (Ł. Dz. Woj. Nr. 28, poz. 335 z 1930 r.), właściciele nieruchomości, położonych na wyżej wymienionych ulicach, lub ich częściach, obowiązani są skanalizować swe nieruchomości i połączyć je z kanałami miejskimi w ciągu jednego roku od daty niniejszego ogłoszenia pod skutkami, przewidzianymi w § 3 powołanego zarządzenia Min. Rob. Publ.

Łódź, dnia 1 kwietnia 1936 r.

Tymczasowy Prezydent Miasta  
(—) Inż. **Wacław Głazek**.



## ZAKŁAD ZDUŃSKI JAKÓB BIAŁY

został przeniesiony  
na ul. Piotrkowską 220 (sklep), tel. 173-80

Przyjmuje wszelkie roboty w zakresie zduństwa wchodzące  
Modele piecy i kuchen na miejscu do obejrzenia  
**PIECE i KUCHNIE PRZENOŚNE**  
W PIERWSZORZĘDNYM WYKONANIU NA SKŁADZIE

KOSZTORYSY  
NA ŻĄDANIE

Rok założenia 1910

## MOTORY ELEKTRYCZNE WSZELKIEGO RODZAJU NOWE i UŻYWANE ELEKTROPOMPY DO STUDNI i FILTRÓW

NAJTAŃSZE ŹRÓDŁO — SPRZEDAŻ — KUPNO — ZAMIANA — WYPOŻYCZANIE

### WARSZTATY REPERACYJNE

Naprawa i przewijanie motorów, wykonanie szybkie i solidne wy-  
pożyczenie motorów na czas naprawy, na składzie części zapasowe.  
Instalacje siły i światła. Żarówki oszczędnościowe dla klatek scho-  
dowych. Siatki, pewnie zabezpieczające żarówki od kradzieży.  
Oliwa motorowa.

Inż. REICHER i S-ka, Południowa 28, tel. 210-00

## Reklama — to potęga!

FABRYKA TEKSTURY SMÓŁOWCOWEJ

## BRONISŁAW GOLDE i S<sup>KA</sup>

ŁÓDŹ, UL. SKŁADOWA 33, TELEFON 110-59

poleca:

tekturę smołowcową i bitumiczną  
białą, smołę, lepnik, karbolineum  
oraz CEMENT PORTLANDSKI

ze składu i wagonowo

Jako przedstawiciele

ZAKŁADÓW PRZEMYSŁOWYCH

## ETERNIT Sp. Akc.

polecamy

dachówkę azbestowo-cementową gładką i falistą

## AUTO-ASENIZACJA » HYGIENA «

ŁÓDŹ, ul. Andrzeja 58, telefon 247-29

Garaze ul. Wierzbowa 6, telefon 101-24



Oczyszcza doty biologiczne i kloaczne // Czyszczenie filtrów i przemy-  
wanie szlaką wykonywują pierwszorzędni fachowcy // Ceny przystępne

## SPECJALNE TECZKI-SEGREGATORY

do odkładania wszelkich dokumentów  
dla właścicieli nieruchomości budynkowych

do nabycia w firmie

**A. J. Ostrowski S-cy**

ul. Piotrkowska 55

## MOTORY ELEKTRYCZNE NOWE i UŻYWANE

SPRZEDAŻ I ZAMIANA // WYPOŻYCZANIE MOTORÓW

WARSZTAT  
REPERACYJNY

NAPRAWA I PRZEWIJANIE  
WSZELKICH MOTORÓW  
ELEKTRYCZNYCH

INSTALACJE  
SIŁY I ŚWIATŁA

WYKONANIE  
SZYBKE I SOLIDNE

INŻ. S. LEBENHAFT, ŁÓDŹ

WÓLCZAŃSKA Nr. 35 . TELEFON Nr. 205-59

Każdy właściciel  
domu, dbający o  
zdrowie swoich lo-  
katorów, powinien  
zamiast cuchną-  
cych i trujących  
powietrze drewnia-  
nych skrzyń, przy-  
stosować do zbie-  
rania śmieci



## metalowe, hermetycznie zamknięte puszkę do śmieci

Wzory takich puszek znajdują się w Centralnym Stowarzyszeniu  
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi, ulica Piotrkowska Nr. 46.

JEDYNY WYKONAWCA

„Piotrowicka Fabryka Maszyn“ Sp. Akc.  
PIOTROWICE, ŚL.

Znaleziono weksel na sumę zł. 50.— wystawiony w dniu  
15 stycznia 1936 r. przez A. Fromera, Andrzeja 36, płatny dnia  
30 kwietnia 1936 r. Weksel jest do odebrania w administracji  
Ł. G. O., Piotrkowska 46 za zwrotem kosztów.

## OGŁOSZENIE.

Zarząd Miejski w Łodzi poszukuje dla komisji po-  
borowych:

1. 2-ch lokali na czas od dnia 1 maja do dnia 30  
czerwca 1936 roku,
2. jednego lokalu na czas od dnia 1 maja 1936 roku  
do dnia 30 kwietnia 1937 roku.

Lokale te winny odpowiadać następującym warun-  
kom:

- a) znajdować się na parterze lub I piętrze,
- b) posiadać 2 wejścia i urządzenia sanitarne.
- c) składać się z 2 dużych pokoi i obszernej sali.

Właściciele nieruchomości, posiadający tego rodzaju  
pomieszczenia, proszeni są o składanie ofert w biurze  
Wydziału Gospodarczego przy ul. Zawadzkiej Nr. 11,  
III piętro, pokój 53, w terminie do dnia 5 kwietnia 1936 r.  
Łódź, dnia 31 marca 1936 roku.

Zarząd Miejski w Łodzi.