

BACZNOŚĆ DODATEK!! Zniżka*oprocentowania.

Oплата pocztowa uiszczona ryczałtem.

NR. 2.

WARSZAWA, 15 GRUDNIA 1932 R.

ROK I.

GŁOS MIAST

ORGAN CENTRALNEGO ZWIĄZKU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ST. WARSZAWY

WYCHODZI 1-go i 15-go KAŻDEGO MIESIĄCA

POD KIEROWNICTWEM PREZYDJUM ZWIĄZKU: MEC. KAZIMIERZA GRONKIEWICZA I BOŻYSŁAWA STERNA.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: WARSZAWA, BRACKA 22, tel. 748-73

Redaktor przyjmuje: Wtorki, Czwartki i Soboty od godz. 11 do 12.

Prenumerata: Rocznie 12 zł. półrocznie 6 zł. kwartalnie 3 zł.
Numer pojedynczy 50 gr.

Ogłoszenia: 1 str. — 400 zł., $\frac{1}{2}$ str. — 200 zł., $\frac{1}{4}$ str. — 100 zł.,
 $\frac{1}{8}$ str. — 50 zł., $\frac{1}{16}$ str. — 25 zł. W tekście o 50% drożej. Ogłosze-
nia drobne — 25 groszy od wyrazu. Zaofiarowanie pracy — 10
groszy od wyrazu. Zapotrzebowanie pracy — 5 gr. od wyrazu.

WĘGIEL I KOKS

Z KOPALŃ GÓRNOŚLĄSKICH

w gatunkach najwyższych

dla Centralnego ogrzewania

dostarcza wagonowo i ze składu w Warszawie

GIESCHE Spółka Akcyjna

KATOWICE

Biuro Sprzedaży w Warszawie, ul. Marszałkowska 137.

Telefony: 221-87, 652-30 i 637-96.

Skład z bocznicą kolejową przy ul. Niemcewicza 17. Telef. 9.61-86.

Ważne dla właścicieli nieruchomości.

Orzecznictwo Sądów Najwyższych w sprawach podatkowych i administracyjnych

M I E S I Ę C Z N I K

R E D A K T O R

Dr. ALEKSANDER DUBIEŃSKI

sędzia Najwyższego Trybunału Administracyjnego

K O M I T E T R E D A K C Y J N Y

Dr. KAROL BIRGFELLNER

sędzia Najwyższego Trybunału Administracyjnego, członek Trybunału Kompetencyjnego

ROMAN HAUSNER

naczelnik Wydziału org.-prawnego w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych

Dr. STANISŁAW HILLBRICHT

st. radca Prokuratury Generalnej

Dr. MICHAŁ MAŁEK

sędzia Najwyższego Trybunału Administracyjnego

Dr. JAN MORAWSKI

adwokat, b. wiceminister Sprawiedliwości i sędzia Najwyższego Trybunału Administracyjnego

JAN KOPCZYŃSKI

prezes Najwyższego Trybunału Administracyjnego

Dr. STANISŁAW ŚLIWIŃSKI

sędzia Sądu Najwyższego, członek Komisji Kodyfik.

WŁ. J. SZATENSZTEJN

adwokat

STEFAN URBANOWICZ

adwokat

MICHAŁ WAŚKOWSKI

sędzia Najwyższego Trybunału Administracyjnego

Dr. IGNACY WEINFELD

docent Uniwersytetu, adwokat, b. wiceminister Skarbu

Redakcja i administracja: Warszawa, Senatorska Nr. 6

Księgarnia wydawnictwa „BIBLIOTEKA PRAWNICZA“

Telefon Administracji 236-28, Redakcji 675-43

Konto czekowe w P. K. O. 22969

Prenumerata: rocznie (50 arkuszy druku) Zł. 40.— kwartalnie Zł. 10.—

Z A Ł O Ż Y C I E L I W Y D A W C A

WYDAWNICTWO „BIBLIOTEKA PRAWNICZA“ WARSZAWA — SENATORSKA 6

KLEPKA DEBOWA

POSADZKOWA

wyborowa, gwarantowanie sucha, w każdej ilości, z ułożeniem lub bez do nabycia naj-
_____ taniej w firmie: _____

FABRYKA WYROBÓW DRZEWNYCH

MIECZYŚŁAW WĘGROWICZ

WARSZAWA, ULICA PŁOCKA Nr. 33,

TELEFON 699-06.

FIRMA EGZYSTUJE OD ROKU 1888.

Oferty wysyłamy na żądanie.

POLSKA SPÓŁKA POWIERNICZA

SP. AKC.

WARSZAWA, AL. JEROZOLIMSKIE 20.

TEL.: 603-16, 603-20 i 536-07,

zorganizowana na wzór analogicznych instytucji zagranicznych, załatwia wszelkie sprawy w zakres powiernictwa wchodzące, a między innymi:

- 1) udzielanie porad gospodarczych;
- 2) sprawdzanie ksiąg handlowych, kalkulacji i kosztorysów, dokonywanie oceny wszelkiego rodzaju przedsiębiorstw oraz opinjowanie o ich rentowności;
- 3) kontrolowanie i administracja przedsiębiorstw i innych obiektów majątkowych;
- 4) kontrolowanie wykonywania umów;
- 5) przyjmowanie depozytów gwarancyjnych;
- 6) wykonywanie testamentów;
- 7) przeprowadzanie układów w związku z sanacją przedsiębiorstw, oraz obrona interesów wierzycieli.

GŁOS MIAST

ORGAN CENTRALNEGO ZWIĄZKU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ST. WARSZAWY

WYCHODZI 1-go i 15-go KAŻDEGO MIESIĄCA

POD KIEROWNICTWEM PREZYDJUM ZWIĄZKU: MEC. KAZIMIERZA GRONKIEWICZA I BOŻYSŁAWA STERNA.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: WARSZAWA, BRACKA 22, tel. 748-73

Redaktor przyjmuje: Wtorki, Czwartki i Soboty od godz. 11 do 12.

Prenumerata: Rocznie 12 zł. półrocznie 6 zł. kwartalnie 3 zł.
Numer pojedynczy 50 gr.

Ogłoszenia: 1 str. — 400 zł., $\frac{1}{2}$ str. — 200 zł., $\frac{1}{4}$ str. — 100 zł.,
 $\frac{1}{8}$ str. — 50 zł., $\frac{1}{16}$ str. — 25 zł. W tekście o 50% drożej. Ogłosze-
nia drobne — 25 groszy od wyrazu. Zaofiarowanie pracy — 10
groszy od wyrazu. Zapotrzebowanie pracy — 5 gr. od wyrazu.

TREŚĆ NUMERU:

Od Redakcji. Nasz Zjazd. ARTYKUŁY: Regulacja i rozbudowa miast ze stanowiska gospodarczego. — Prof. Leon Wł. Biegeleisen. Sprawa obciążenia właścicieli nieruchomości opłatami za wodę i kanalizację w świeżo skanalizowanych miastach. — Stefan Urbanowicz, adwokat. O nadzorze sądowym. — Bolesław Kobryner, adwokat. — Remonty w świetle przepisów prawa. — Fryderyk Teszner, Mgr pr. Jak uregulować sprawę opłaty za wodę? — B. Świeca. KRONIKA. WIADOMOŚCI BIEŻĄCE. Z ORZECZNICTWA I USTAWODAWSTWA. Z RYNKU PIENIĘŻNEGO.

OD REDAKCJI.

Winniśmy czytelnikom naszym wyjaśnienie, zapytywani bowiem jesteśmy, dlaczego naszemu organowi nadaliśmy nazwę „Głos Miast”.

Nie jest to nazwa przypadkowa. Chcieliśmy i pragniemy oprzeć sprawę własności nieruchomości miejskiej na szerszej podstawie. Nabiera ona dopiero znaczenia wówczas, kiedy zostaje rozpatrywana pod kątem widzenia ogólnej gospodarki krajowej, a nawet światowej. Dla tego też dążymy do tego, żeby na szpaltach naszego dwutygodnika wypowiadali się najbardziej kompetentni w tym zakresie autorzy. Ma to i tę dobrą stronę, że sprawa nieruchomości miejskich w całokształcie interesów ogólnych znajdzie wówczas miejsce, na jakie zasługuje. Ale nie tylko ważne w tym względzie są obserwacje nad stosunkami rodzinnymi, muszą być poddane rozważaniom i doświadczenia obce, które szczególnie w urbanistyce posiadają rozległe pole widzenia.

W ujęciu takim zagadnienie te, staje się bardziej zrozumiałe w stosunku do kryzysu czasów obecnych i łatwiej będzie znaleźć wyjście z trudnego położenia. Nie należy opuszczać rąk pod wpływem panującego u nas skrajnego pesymizmu.

Pesymizmem nic się nie zdiata, optymizm jedynie jest tą zbawczą siłą, dającą możliwość opanowania wszelkich trudności.

To też zamykając kartę roku obecnego, rzeczywiście pod każdym względem trudnego, odwracamy nową. Przynieść ona nam winna, przy zgodnych wysiłkach, zapowiedź poprawy.

Wierzymy, że to się stanie i życzymy Wam, kochani czytelnicy, żebyście się jak najprędzej doczekali, lepszych czasów.

N A S Z Z J A Z D.

Dnia 29 listopada 1932 r. w sali Tow. Higienicznego odbył się zjazd właścicieli nieruchomości miejskich, zwołany z inicjatywy Centralnego Związku Właścicieli nieruchomości (Bracka 22). Zagaił zjazd i powitał licznie zebranych uczestników p. W. Dutkiewicz, zapraszając na przewodniczącego obrad p. min. Tyszkę. Nadto do prezydium wybrano: pp. inż. Godewskiego, mec. Reyn dla, inż. Brokmana, prezesa Sterna, mec. Precissa, B. Świecę, dr. St. Samuela, dr. St. Moszkowicza i p. Józefa Lewandowskiego. Wygłoszone zostały 3 referaty, w których poruszono różnorodne ważne i aktualne sprawy, w związku z trudnościami, z jakimi się zmagają w dobie obecnego kryzysu własność nieruchomości. Prelegenci jednomyślnie stwierdzili groźny stan własności nieruchomości, wykazując konieczność energicznej obrony i szukania środków ratunku.

P. Redaktor J. Kaczkowski w referacie p. n. „Towarzystwo Kredytowe Miejskie, konwersja, wstrzymanie licytacji“, omówił krytyczną sytuację Towarzystwa Kred. w związku z masowymi sprzedażami przymusowymi, podając środki zaradzenia złu. Następnie poddał krytyce nowe rozporządzenie o konwersji. Nawołując w gorących i żywych słowach do wspólnej pracy dla ogólnego dobra, nawiązał ścisły łącznik z licznie zebraną publicznością, która z wdzięcznością wysłuchiwała dodającego otuchy przemówienia.

P. adw. Kobryner w odczycie p. n. „Nadzór sądowy nad nieruchomością“ ujął sprawę z punktu widzenia prawnego. Wykazawszy korzyści i ujemne skutki, jakie przyniesie ze sobą nowa ustawa z dn. 1 stycznia 1933 r., omawiał sposoby usunięcia braków tej ustawy, wyrażając nadzieję, że podniesione obiekcje zostaną zrozumiane przez czynniki miarodajne.

Adw. Tessner w referacie p. n. „Obciążenia podatkowe a moratorium mieszkaniowe“, wykazał chaotyczność naszych ustaw podatkowych, popierając tę krytykę licznymi przykładami. Przekonywująco i barwnie przedstawił słabe i demoralizujące strony ustawy o ochronie lokatorów.

Na podstawie powyższych referatów p. prezes Stern wysunął następujące rezolucje, które zostały jednogłośnie uchwalone:

I. Opierając się na Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 października 1932 r. zwrócić

się, w porozumieniu z Towarzystwem Kredytowym, do p. Ministra Skarbu z petycją: 1) o skonwertowanie należności za zaległe raty sposobem w temże Rozporządzeniu wskazanym, z dopłatą różnicy kursu z specjalnego funduszu na ten cel uzyskanego, lub też o skapitalizowanie zaległych rat i odroczenie zapłaty: części procentowej na przeciąg 5-ciu lat, części zaś umarzanej na okres 30-letni, z doliczeniem 6% w stosunku rocznym, 2) o wstrzymanie spłaty bieżących rat umorzeniowych na przeciąg 3-ch lat i 3) o odwołanie wyznaczonych przez Tow. Kred. sprzedaży nieruchomości i jednocześnie wyłonienie specjalnej komisji, któraby w porozumieniu z Dyrekcją Tow. Kred. zaprojektowała sposób wynalezienia środków na uiszczenie należności za bieżące kupony od listów zastawnych.

II. Wyjednać na właściwej drodze prawo, ustanawiające nadzór sądowy nad własnością nieruchomości miejską na żądanie dłużnika, zagrożonego wywłaszczeniem, na zasadach wskazanych w dzisiejszym referacie w tym przedmiocie.

III. Wyjednać na właściwej drodze jedynie słuszne zarządzenie, ażeby podatki od nieruchomości wymierzone były od sumy faktycznie osiągniętej jako wpływ od zajętych lokali.

IV. Wyjednać na właściwej drodze zarządzenie, że prawo korzystania z moratorium mieszkaniowego przysługuje jedynie bezrobotnym, pobierającym zapomogi z funduszu dla bezrobotnych, niemającym sublokatorów i to tylko w przeciągu 3-ch miesięcy zimowych, za które należność komorniana winna być uiszczana za bezrobotnych z ogólnych funduszy zapomogowych na ten cel przeznaczonych.

V. Spowodować w Min. Sprawiedliwości uproszczenie procedury sądowej i szybkie załatwianie spraw w sądzie.

W dyskusji, która się potem wywiązała zabierali głos pp. delegaci oraz p. Bereda, St. Faryński, Dutkiewicz i inni.

Wnioski przedstawione przez p. Sterna, jak również wnioski pp. delegatów ze Lwowa i p. Dutkiewicza zostały przekazane Centralnemu Związkowi Właścicieli Nieruchomości.

Regulacja i rozbudowa miast.

Racjonalna rozbudowa miast, polityka terenowa i budownictwo mieszkaniowe mają poza wysokim znaczeniem technicznym, przede wszystkim, charakter gospodarczy, który musi być we wszystkich poczynaniach komunalnych szczególnie silnie podkreślony, wprowadzając w akcję dotychczas niejednokrotnie rozbieżną i jednostronną, najwyższą celowość i planowość.

Sprawa rozszerzenia miast nie dotyczy zresztą jedynie poszczególnych związków komunalnych, przeciwnie zwłaszcza, jeśli chodzi o większe miasta i centry przemysłowe, racjonalna rozbudowa winna uwzględnić większe okręgi gospodarcze, na drodze porozumienia szeregu zainteresowanych sąsiednich związków komu-

nalnych (osadnicze związki celowe itd.). Nadto czynnik komunalny musi wejść w ścisły kontakt z czynnikiem gospodarczym i komunikacyjnym (zarząd kolei), by uwzględnić w planach rozszerzenia miast wszystkie wchodzące w rachubę postulaty gospodarcze i techniczne. Na tych podstawach zorganizowano w Niemczech związek osadniczy Zagłębia Ruhry, który traktuje sprawę rozbudowy i rozszerzenia związków komunalnych jednolicie dla całego okręgu bez względu na granice administracyjne poszczególnych związków komunalnych. Nowe ustawy rozbudowy i regulacji miast państw zachodnich uwzględniają konieczność międzykomunalnych porozumień, ułatwiając na drodze

związków celowych osiągnięcie zamierzeń, które wymagają wspólnego traktowania.

W szczególności musi być z punktu widzenia gospodarczego traktowana sprawa regulacji. Regulacja, ujęta nie tylko w technicznym słowa rozumieniu, obejmuje warunki rozwoju miasta w bliższej i dalszej przyszłości. Tereny, ich zabudowa, oraz połączenie środkami komunikacyjnymi, wreszcie polityka przestrzeni wolnych ze względu na czynniki zdrowotne, rozmieszczenie urządzeń miejskich, gmachów monumentalnych, zakładów użyteczności publicznej, wszystko to musi być traktowane ze stanowiska obecnych i przyszłych koniunktur, oraz możliwości rozwoju i wyzyskania zarówno przyrodniczych, jak i ekonomicznych warunków. Przed sporządzeniem właściwego planu regulacyjnego należy zbadać dokładnie podstawy ekonomiczne, ruch ludności, zwłaszcza pod względem zawodowym, dotychczasowy rozwój przemysłu i handlu. Dla regulacji miast mają znaczenie drogi wodne i wyzyskanie rzek istniejących. W zakresie dróg i ulic miejskich, oraz placów i skwerów, plan regulacyjny winien uwzględnić przyszły rozwój miasta, oraz wzrost ludności i rozbudowę przemysłu i handlu. Wchodzą tu w rachubę ulice handlowe, główne arterie komunikacji pieszej i automobilowej, ulice reprezentacyjne, dalej części miasta mniej ruchliwe, zamieszkałe przez ludność zamożniejszą, ośrodki robotnicze, fabryczne i t. d.

Plan regulacyjny rozróżnia główne rodzaje dróg i ulic, których sieć musi uwzględnić teraźniejsze i przyszłe potrzeby miasta i ludności. Jest to jeden z najbardziej trudnych punktów polityki regulacyjnej miast. Nawet najbardziej przewidujący urbanista nie może objąć planem regulacyjnym współczesnych i przyszłych potrzeb komunikacyjnych na polu samochodowym, pieszości i t. d. Plan regulacyjny uwzględnia obecnie raczej przyszłe potrzeby, niżli teraźniejsze i temu służy tak często w ogrodach-miastach, kolonjach robotniczych i urzędniczych, zajmowanie części ulic przy domach pod ogródki, by je w razie potrzeby zamienić na rozszerzenie jezdni, chodników i t. d.

Arterie komunikacyjne, łączące główne dzielnice, muszą mieć tereny dla przyszłej rozbudowy, celem zapobieżenia burzeniu domów i przebijaniu ulic, co miało miejsce w szeregu miast zachodnich. Kierunek ulic winien być wytyczony nie tylko ze stanowiska technicznego, lecz i ekonomicznego, unikać należy połączeń pośrednich i przedłużonych, idąc liniami prostymi, a to celem potaniania transportu rzeczy i osób. Ważny jest racjonalny dobór placów, a to celem umożliwienia większych skupień ludzkich dla celów targowych i gospodarczych, towarzyskich, społecznych i t. d.

Podobnie muszą być nie tylko ze stanowiska technicznego i architektonicznego oraz estetycznego, ale także ze stanowiska gospodarczego ustalone i ocenione zasady budowy i rozbudowy miast. Podział na dzielnice handlowe, przemysłowe, urzędnicze, robotnicze, reprezentacyjne i t. d. wymaga uwzględnienia w budownictwie specjalnych typów, dostosowanych do potrzeb gospodarczych, higienicznych, sportowych i t. d. Rozwój dzielnic przemysłowych zależy przede wszystkim od dogodnych środków komunikacyjnych, głównie wodnych, następnie pobliza sił napędowych, złóż węglowych, skupień robotniczych i t. d., wreszcie ognisk bankowych i handlowych.

Budownictwo mieszkaniowe powinno być bezwzględnie usunięte z dzielnic przemysłowych w wię-

szych ośrodkach gospodarczych, dzielnice handlowe, instytucje bankowe, ubezpieczeniowe, składowe, wyodrębniają się w specjalne kompleksy ulic, wyposażonych w wielkie składy, magazyny, sklepy hurtowe i detaliczne, domy towarowe, targi, wystawy i t. d. Dzielnice te muszą być obliczone na olbrzymi ruch osobowy i towarowy, tembardziej, że równocześnie grupują się tu miejsca rozrywkowe, kawiarnie, restauracje, kinoteatry i t. d. W wielkich ośrodkach miejskich, zwłaszcza w stolicach, plan regulacyjny przewiduje dzielnice reprezentacyjne, willowe, robotnicze i t. d.

Racjonalny podział na dzielnice należy do najistotniejszych, a zarazem najtrudniejszych zadań planu regulacyjnego, który wychodząc z obecnego stanu gospodarczego musi uwzględnić przyszłe możliwości rozwoju miasta i ludności, oraz gospodarstwa narodowego.

Realizacja regulacji wymaga tedy nie tylko technicznego, lecz i ekonomicznego traktowania. Sfinansowanie i przeprowadzenie ulic jest sprawą zarówno techniczną, jak i gospodarczą, zwłaszcza rozkład ciężarów między miasto, adiacentów i właścicieli terenów budowlanych (spółdzielnie i t. p.) musi być oparte o dokładną znajomość stosunków finansowych i ekonomicznych. Nawet komasacja działek, dla celów ich racjonalnego zabudowania jest czynnością, wymagającą poza technicznym jej znaczeniem porozumienia na tle gospodarczym, zwłaszcza, jeśli chodzi o wzajemne pretensje i odszkodowania, tereny już zabudowane i t. d. Przymusowe wywłaszczenie jest tu nie zawsze pożądanym wyjściem z sytuacji. Zupełnie specjalnych zarządzeń i dokładnej orientacji w stosunkach gospodarczych wymaga regulacja starych dzielnic, możliwa tylko przez przebicie ulic i nowych arterii komunikacyjnych.

Wszystkie więc te czynniki, zarówno regulacji, jak rozbudowy miasta, wymagają doskonałej orientacji w stosunkach gospodarczych i społecznych, wytwórczych i konsumpcyjnych, oraz prowadzenia planowej polityki ekonomicznej, opartej nie tylko o uwzględnienie zasad technicznych, lecz w równej mierze prawno-administracyjnych i gospodarczych.

Proj. Leon W. Biegeleisen

Dom Bankowy JÓZEF SKOWRONEK i S-ka

Warszawa, Świętokrzyska 25

WYDZIAŁY: HIPOTECZNY, GIEŁDOWY, WEKSŁOWY
Telefony: 728-68 784-17 506-34

Adr. tel. „BELGUNION“

Udzielamy Kredytu i finansujemy pożyczki
T-wa Kredytowego m. Warszawy.

GAZETA GIEŁDOWA I LOSOWAŃ

Organ Informacyjny Finansowo-Giełdowy

wychodzi 5 i 20 każdego miesiąca

REDAKCJA — Warszawa, Śniadeckich 9, tel. 8.38-19

ADMINISTRACJA — Mazowiecka 1, tel. 220-70

Sprawa obciążenia właścicieli nieruchomości opłatami za wodę i kanalizację w świeżo skanalizowanych miastach.

Wśród chaosu obowiązujących przepisów prawa administracyjnego, mających pierwszorzędne znaczenie dla właścicieli nieruchomości miejskich — na plan pierwszy wysuwają się przede wszystkim dwie dziedziny prawa, a mianowicie budowlanego i podatkowego. To też odpowiadając na wezwanie redakcji pisma, abym zreferował jedno z ważniejszych zagadnień prawnych, postanowiłem przede wszystkim sięgnąć po temat do jednej z dwóch powyżej wymienionych dziedzin prawa.

Zagadnienie ujęte w tytule niniejszego artykułu nie jest wcale zagadnieniem tylko lokalnym i drugorzędnej wagi, jak by to się wydawać mogło w pierwszej chwili; jest to w rzeczywistości zagadnienie zasadnicze, gdyż dotyczy kwestji możności przerzucania na właścicieli nieruchomości świadczeń, ciężących właściwie na lokatorach za korzystanie przez nich z urządzeń miejskich. Nabrało ono obecnie ostrości w szeregu większych miast naszych, w których zbudowano w ostatnich latach wodociągi i przeprowadzono kanalizację. Regulując w związku powyższym stan prawny tych spraw, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych (jako spadkobierca uprawnień budowlanych Ministerstwa Robót Publicznych) wydało na podstawie ustawy budowlanej (art. 410 p. 9, Dz. Ust. Nr. 23 poz. 202 z 1928 r.) przepisy miejscowe o zaopatrywaniu ludności w wodę oraz o usuwaniu nieczystości i wód opadowych. Przepisy powyższe zgodnie z p. 9 art. 410 Ustawy Budowlanej ustanawiają obowiązek właścicieli do połączenia nieruchomości z wodociągiem i kanalizacją gminną i utrzymywania w należyтым porządku tych urządzeń. Dalej jednak mieszczą się tam postanowienia o obowiązku uiszczania przez właściciela nieruchomości opłat za wodę i za korzystanie z kanałów miejskich, t.j. opłacania należności za świadczenia, z których w całości bezpośrednio korzystają lokatorzy. Jest to przepis dla właścicieli nieruchomości nad wyraz niedogodny, gdyż zmusza ich do ponoszenia nowych dość poważnych ciężarów, gdy tymczasem ewentualne późniejsze wykonanie prawa regresu względem lokatorów może się spotkać z trudnościami i sprzeciwami z ich strony, nie mówiąc już o trudnościach dochodzenia w drodze sądowej tych należności od lokatorów, częstokroć zupełnie niewypłacalnych nawet w zakresie zasadniczego komornego. Dlatego też powstaje zasadnicze pytanie interesujące ogół właścicieli domów w miastach świeżo skanalizowanych, czy rozstrzygnięcie powyższe jest prawnie uzasadnione i czy Ministerstwo Spraw Wewnętrznych miało dostateczne podstawy prawne dla dokonania tego rodzaju przerzucenia bezpośredniego obowiązku uiszczania opłat z lokatorów na właścicieli nieruchomości?

Przystępując do rozważenia tego zasadniczego zagadnienia stwierdzić należy, iż istnieje cały szereg poważnych argumentów na rzecz podważenia prawności stanowiska Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Zgodnie z pierwotnym tekstem art. 7 Ustawy o ochronie lokatorów z 11 kwietnia 1924 r. (Dz. U. poz. 406) z chwilą osiągnięcia przez komorne pewnej wysoko-

ści procentowej w stosunku do podstawowego komornego, opłaty za wodę i kanały miało obciążać w całości właścicieli nieruchomości. Tymczasem nowela do ustawy z dnia 14 marca 1928 r. (Dz. U. 31, poz. 297) postanowiła, iż przepis powyższy niema zastosowania do opłat za wodę i kanały w domach, znajdujących się w tych miastach, 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. A więc zasadniczo w wypadkach tych opłaty za powyższe świadczenia urządzeń miejskich ciąży na korzystających z nich lokatorach a nie na właścicielach nieruchomości. Powstaje więc pytanie, na jakiej podstawie Ministerstwo Spraw Wewnętrznych bezpośredni obowiązek uiszczania tych opłat przerzuciło na właścicieli nieruchomości, pozostawiając im ewentualnie prawowanie się na drodze sądowej, bądź polubownego porozumienia z lokatorami w przedmiocie zwrot wyłożonych za nich sum. Powołany wyżej art. 410 p. 9 Ustawy Budowlanej, cytowany zresztą w rozporządzeniach Ministerstwa, jako podstawa prawna, postanawia co następuje: „W drodze przepisów miejscowych mogą być ustanowione ...9). Obowiązek przyłączenia poszczególnych działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej gminnej, sposób pokrycia kosztów tego przyłączenia, zasady i warunki ogólne i techniczne takiego przyłączenia, opłaty za pobór wody z wodociągu gminnego i za korzystanie z kanalizacji, a gdy niema wodociągu, obowiązek urządzenia studzien”.

Z przepisu powyższego w zakresie opłat wynika jedynie prawo Ministerstwa do samego ustanowienia opłat za pobór wody i kanały oraz wysokości tych opłat względnie nawet sposobu i uiszczania, ale nie możność przerzucenia opłat tych z lokatorów, na których ciąży zarówno ze względu na postanowienia noweli do ustawy o ochronie lokatorów jak i ze względu na faktyczne korzystanie przez nich z tych świadczeń, na właścicieli domów. Chociaż sam obowiązek połączenia nieruchomości prywatnych z gminną siecią kanalizacyjną i wodociągową był ustanowiony w interesie publicznym, jednak dalsze korzystanie z tych świadczeń przez lokatorów, a w szczególności pobór przez nich wody przy technicznej możności ustalenia, w jakim zakresie każdy z nich pobór ten uskutecznia, stwarza właściwie stosunki prawne bezpośrednie między nimi a gminą o charakterze pokrewnym, jak przy poborze elektryczności i gazu. Niema więc żadnej słusznej racji prawnej, aby odpowiedzialność za opłaty należne za powyższe świadczenia ciążyła w tych wypadkach na właścicielu domu, ażeby ten dopiero mógł je rewindykować od swoich lokatorów. Jest to tembardziej słuszne, że w myśl przepisów nie można przerwać dopływu wody i że niesłuszne byłoby w tych warunkach przerzucać ciężar odpowiedzialności za niewypłacalnego lokatora na właściciela nieruchomości.

Z drugiej jednak strony stwierdzić należy, iż stanowisko powyższe w świetle obowiązujących przepisów

prawa i jurysdyktury Najw. Tryb. Adm. w przedmiocie trybu ściągania należności za wodę i kanały, nie może być uznane za zupełnie pewne. A mianowicie Trybunał w wyroku z 25 czerwca 1930 r. (L. Rej. 4125/28) uznał, iż opłaty gminne za wodę i urządzenia kanalizacyjne podlegają ściąganiu w trybie przymusowym, przewidzianym rozporządzeniem o postępowaniu przymusowym w administracji. (Dz. U. poz. 342/28). Trybunał oparł się przytem na przepisach Rozporządzenia Prezydenta Rzplitej z 16 marca 1928 r. 1) o zaopatrywaniu ludności w wodę i 2) o usuwaniu nieczystości i wód opadowych (poz. 310 i 311/28 r. Dz. U.) oraz na art. 410 p. 9 Ustawy Budowlanej i orzekł, że urządzenia kanalizacyjne i wodociągowe są prowadzone w celach socjalnych, a zatem nie mogą być uważane za przedsiębiorstwa dochodowe, lecz są zakładami użyteczności publicznej, których zakładanie i utrzymywanie wchodzi w zakres administracji gminnej, jako jednostki samorządowej, powołanej do zapewnienia swoim mieszkańcom warunków zdrowotnych i kulturalnych. W tych warunkach opłaty powyższe mają charakter świadczeń pieniężnych, nakładanych z tytułu publiczno-prawnego w zakresie administracji gminnej, o których mowa w art. 24 Rozporządzenia o postępowaniu przymusowym w administracji i podlegają na skutek powyższego egzekucji w trybie administracyjnym.

Rzecz naturalna, iż wyrok powyższy w przedmiocie trybu ściągania opłat nie podważa jeszcze naszego rozumowania wobec faktu, że opłaty powyższe — nie-

zależnie od ich charakteru, winny być nakładane na tych, którzy z nich korzystają, a więc na lokatorów i od nich w trybie administracyjnej egzekucji ściągane. Niebezpieczeństwo jednak tkwi gdzieindziej — a mianowicie: w ewentualnym argumencie, iż wobec charakteru użyteczności publicznej powyższych urządzeń i obowiązku przyłączenia do nich nieruchomości, powstaje bezpośredni stosunek co do korzystania z urządzeń i związanych z tym opłat między gminą i właścicielami nieruchomości, a nie lokatorami i że wskutek tego bezpośredni obowiązek wnoszenia opłat ciąży na nich, z tem jedynie ograniczeniem, że mogą żądać zwrotu ich w odpowiedniej części od lokatorów. Niebezpieczeństwo jeszcze pogłębia redakcja pierwszej części art. 7 Ustawy o ochronie lokatorów, która mówi o przedłożeniu im szczegółowych rachunków opłat dodatkowych... „za opłaty gminne od dostarczania wody i od kanałów“.

W każdym bądź razie wobec istniejących wątpliwości prawnych byłoby pożądane uzyskanie w tej sprawie zasadniczego wyjaśnienia Najw. Tryb. Adm., który mógłby to uczynić na podstawie nowej ustawy o Trybunale bądź na wniosek pierwszego swego prezesa, bądź na wniosek Prezesa Rady Ministrów.

Związek Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości mógłby oddać usługę swym członkom, próbując wywołać tą drogą wyjaśnienie zasadnicze sprawy.

Stefan Urbanowicz
Adwokat

O NADZORZE SĄDOWYM.

Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym z dnia 27 października 1932 r., które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1933 roku, zawiera nieznaną dotychczas w b. zaborze rosyjskim instytucję, a mianowicie: nadzór sądowy nad własnością nieruchomą. Instytucji tej poświęcony jest cały rozdział VII (art. 251 do 281), który nosi nazwę: „Egzekucja z pożytków i dochodów z nieruchomości przez zarząd przymusowy“.

Instytucja, którą poniżej podajemy analizie prawnej i społecznej, przypomina sekwestr sądowy nieruchomości z tą jednak zasadniczą różnicą, że sekwestr sądowy jest wynikiem sporów między właścicielami, podczas gdy nadzór sądowy pomyślany jest w nowym prawie o post. egzek., przede wszystkim, w interesie wierzyciela, nie zaś dłużnika.

W myśl art. 251 prawa o post. egzek. zarząd przymusowy można ustanowić nad nieruchomością, z której egzekucja przez sprzedaż jest niedopuszczalna wskutek istniejących ograniczeń prawa własności, nad innemi zaś nieruchomościami tylko wtedy, gdy czysty dochód dwuletni z tej nieruchomości wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej. Praktycznie interesuje nas drugi wypadek, gdyż niemożność prawna wystawienia prywatnej nieruchomości na sprzedaż należy do bardzo rzadkich wypadków.

Dotychczas obowiązujący u nas art. 2212 Kod. Cywilnego Napoleona przewiduje możliwość zawieszenia przez sąd postępowania sprzedażnego, gdy dłużnik kontraktami dzierżawnymi urzędowymi usprawiedliwi, że czysty wolny dochód jednoroczny z jego nieru-

chomości wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej i jeżeli ofiaruje się przekazać dochód ten wierzycielowi. Nowe przepisy rozszerzają zatem okres jednoroczny do okresu dwuletniego i usuwają wymóg udowodnienia dochodu urzędowymi kontraktami i to słusznie, gdyż wobec istnienia ustawy o ochronie lokatorów kontrakty urzędowe należą do rzadkości. Lecz podczas gdy przepis art. 2212 K. C. N. nie stwarzał dla dłużnika żadnego aparatu kosztownego i wymagał tylko odpowiedniej decyzji sądu, nowe przepisy nie poprzestają na udowodnieniu przez właściciela dwuletniego dochodu z nieruchomości i uroczystej deklaracji o przekazywaniu czystego dochodu wierzycielowi egzekwującemu, lecz wprowadzają w praktycznym stosowaniu nader trudny i kosztowny aparat zarządu przymusowego.

Dawny przepis pozostawiał w zasadzie zarząd dłużnikowi, nowe prawo daje jedynie możliwość ustanowienia właściciela zarządcą, ustalając zasadę odmienną. W wypadku powierzenia zarządu dłużnikowi sąd ustanowi nadzór nad zarządem i nadzór ten odda bądź instytucjom lub organizacjom gospodarczym, bądź nadzorcy zamianowanemu przez sąd. Nasuwa się w tem miejscu pytanie, czy jest rzeczą z punktu widzenia ekonomicznego uzasadnioną, ażeby dla zaspokojenia jedynie wierzytelności egzekwowanych, stwarzać tak kosztowny i skomplikowany aparat. Wprawdzie, odpowiedzą nam, że w myśl art. 273 prawa o post. egz. zarządcą, jeśli nie jest nim dłużnik, ma prawo do wynagrodzenia stosownie do trudów przez niego poniesionych, nadzorca zaś do skromnego wynagrodzenia. Nie wiemy w chwili obecnej, jak

będzie wyglądać odnośna praktyka, lecz skoro za przykład weźmiemy sobie nadzory handlowe, to oczywiście, że nie będzie to zbyt pocieszające. Z drugiej zaś strony należy zauważyć, że umiętny zarząd domu, a nawet nadzór nad zarządem właściciela, wymaga też specjalnych kwalifikacji i czasu, co z kolei pociągnie za sobą stosowne wynagrodzenie.

Cała aparatura zarządu przymusowego jest bezwzględnie zbyt droga i z punktu widzenia naszych stosunków gospodarczych stanowi luksus egzekucyjny. Zubożenie dłużnika winno być przyczyną maksymalnego potania kosztów egzekucyjnych. Mylne jest zapatrywanie, jakoby w interesie dłużnika leżała droga egzekucja. Jest to pogląd powierzchowny i krótkozwrotny. Egzekucja winna być ekonomiczna i powinna pozostawać w pewnym logicznie proporcjonalnym stosunku do egzekwowanej wierzytelności, albowiem dla każdego dłużnika jest lepiej, jeśli spłaca dług, niżli ma płacić koszty egzekucyjne, nie spłacając częstokroć nawet długu. Zarząd przymusowy, czy będzie powierzony właścicielowi nieruchomości (nadzór), czy będzie powierzony innemu zarządcy, jest zbyt drogi jak na kieszeń dłużnika, a jeżeli zważymy, że w praktyce najdrobniejsza egzekucja trwać będzie dwa lata, to oczywiście należy dojść do wniosku, że dla dłużnika instytucja ta może się okazać ruiną, może się okazać dwuletnią uwerturą do jednoaktowej opery, jaką będzie w konsekwencji „Licytacja“.

Inna rzecz, że dzisiejsza konjunktura gospodarcza, która najlepszych kontrahentów przeistoczyła w niewypłacalnych dłużników, każe szukać ochrony prawnej dla wszystkich tych, którzy bez złej woli i bez narażenia się na ruinę nie mogą sprostać swoim zobowiązaniom. Ta idea zrodziła szereg ustaw profilaktycznych o handlu, przemyśle i rolnictwie, ta idea powinna skłonić z kolei ustawodawcę do rozpatrzenia sytuacji własności nieruchomości nie tylko z punktu widzenia interesu wierzyciela, co widzimy w prawie o post. egzek., lecz i z punktu widzenia samej własności nieruchomości, która przynajmniej z mocy konstytucji należy do dóbr chronionych przez prawo.

O ile nadzór sądowy w postępowaniu egzekucyjnym staje się zbyt drogi i niecelowy, o tyle w postępowaniu zapobiegawczym może być instytucją nader wskazaną. Właściciel nieruchomości, który wskutek ogólnej sytuacji gospodarczej znalazł się w niemożności spłacenia swych długów, powinien mieć możliwość wystąpienia z wnioskiem odroczenia płatności swych zobowiązań na okres co najmniej dwuletni. Tego rodzaju nadzór powinien, rzecz prosta, otrzymać właściciel-dłużnik niezależnie od tego, czy dochód dwuletni może pokryć całkowite zadłużenie, czy też nie. Powiedzmy nawet szczerze, że w lwiej części wypadków spłacenie takie jest wręcz niemożliwe. Udzielenie odroczenia płatności przy jednoczesnym ustanowieniu nadzoru da rękojmię wszystkim wierzycielom, że w okresie odroczenia nie będzie prowadzona gospodarka rozrzutna, lecz przeciwnie najbardziej ekonomiczna.

Wyższość tego rodzaju nadzoru nad nadzorem egzekucyjnym polega na tem, że obejmuje on całkowite zadłużenie właściciela domu, podczas gdy zarząd przymusowy może być w każdej chwili umorzony, gdy się okaże, że dochód dwuletni nie wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej. Powtóre, nadzór zapobiegawczy może nastąpić na wniosek dłużnika, podczas gdy przewidziany w nowym prawie zarząd przymusowy lub też nadzór, przynajmniej z literalnego brzmienia przepisu, takich uprawnień dłużnikowi nie daje. Po trzecie, nadzór zapobiegawczy powodujący odroczenie płatności wszystkich zobowiązań jest naturalnym odpowiednikiem zupełnego zahamowania obrotu nieruchomościami i katastrofalnego spadku wartości nieruchomości. Konieczność spłacania swych długów, czy to w drodze dobrowolnej, czy to przymusowej, w większości wypadków kończyć się obecnie musi ruiną materialną dłużnika.

Nadzór zapobiegawczy posiada niewątpliwą wyższość i nad ustawą powszechną moratoryjną, która spowodowałaby niechybnie zniszczenie i tak już znikomego kredytu. Nadzór, stosowany w wypadkach indywidualnych, pozwoli sądom ograniczyć go do wypadków uzasadnionych, w tych przedewszystkiem razach, gdy dochody z nieruchomości zmniejszone zostały wskutek niewypłacalności lokatorów, moratorium lokatorskiego lub specjalnych wydarzeń. Indywidualne stosowanie odroczenia wypłat nie wywoła żadnej paniki, lecz przeciwnie spowoduje pewne uspokojenie i przyczyni się znakomicie do odprężenia sytuacji, wywołanej masowymi egzekucjami i licytacjami, nota bene, niespodzowanymi ani złą gospodarką, ani życiem ponad stan.

Wracając natomiast do postępowania egzekucyjnego, podkreślamy raz jeszcze niewspółmierność całej instytucji z celami, dla jakich powołana została. Cała ta kwestja dałaby się doskonale zastąpić zmodernizowaniem art. 2212 K. N., a mianowicie daniem możliwości sądom zawieszania postępowania sprzedażnego w tych wypadkach, gdy właściciel domu udowodni w sposób wiarogodny, że dochód czysty dwuletni pozwoli mu spłacić egzekwowaną wierzytelność i gdy zobowiąże się uroczyście do spłacania jego po potrąceniu uprzywilejowanych pretensji lub korzystających z pierwszeństwa, wreszcie skromnej sumy na niezbędne koszty utrzymania siebie i swej rodziny. Zarząd w zasadzie powinien być pozostawiony właścicielowi domu i jedynie w wypadkach niedbalstwa lub nierzetelności mógłby być odebrany i powierzony osobie mianowanej przez sąd. Składanie miesięcznych sprawozdań w sądzie da możliwość wierzycielowi egzekwującemu odpowiedniej kontroli i w razie dostrzeżonych niedokładności lub wadliwego zarządu — wystąpienia z wnioskiem powierzenia zarządu komu innemu lub nawet wznowienia postępowania egzekucyjnego.

B. Kobryner
Adwokat

Remonty w świetle przepisów prawa.

Stosunki wzajemne właścicieli domów i lokatorów, powstałe na tle umów najmu, normowane są przepisami Kodeksu Cywilnego. Pewne wątpliwości, które powstały wobec istnienia ustawy o ochronie lokatorów,

zostały wyjaśnione ostatecznie przez Sąd Najwyższy (Orzeczenie Nr. 126/1926) w tym sensie, że pomimo istnienia ustawy o ochr. stosunek najmu lokali pozostaje w dziedzinie prawa prywatnego.

Obowiązki właściciela nieruchomości powstają z chwilą zawarcia z lokatorem umowy najmu lokalu. Z samej istoty umowy właściciel domu obowiązany jest: 1) wydać lokatorowi wynajęty przez niego lokal, 2) utrzymywać go w stanie zdatnym do użytku, na jaki lokal wynajęty został.

Właściciel nieruchomości winien wydać lokatorowi lokal w stanie dobrym pod względem napraw. Wszystkie potrzebne naprawy, (komornicze i kapitalne) aż do chwili wydania lokalu najemiorcy winny być wykonane na koszt właściciela domu.

Właściciel nieruchomości odpowiada nawet za wady ukryte wynajętego lokalu, chociażby sam o ich istnieniu nie wiedział. O ile z powodu tych wad lokator ponosi szkodę, właściciel domu musi mu ją wynagrodzić.

Jeżeli np. właściciel domu wynajmuje lokal, w którym najemiorca stwierdzi wilgoć albo złe działanie pieców lub inne wady, o których istnieniu najmodawca sam nie wiedział, musi je właściciel domu własnym kosztem usunąć. Jeżeli zaś wady lokalu wyrządziły lokatorowi szkody np., lokator z powodu wilgoci mieszkania podupadł na zdrowiu, właściciel domu winien go wynagrodzić.

Jednak właściciel domu, zawierający umowę najmu, może zastrzec, że nie odpowiada za wady mieszkania. Taka umowa jest ważna i stanowi prawo dla stron.

Zastrzeżenie musi być wyraźne, umowa pisemna, jakkolwiek nie jest niezbędna, ułatwia przeprowadzenie dowodu.

W czasie trwania najmu właściciel nieruchomości powinien wykonywać naprawy lokalu, oprócz napraw komorniczych (drobnych). O ile potrzeba naprawy komorniczej wywołana jest starością przedmiotu najmu albo normalnym zużyciem, to właściciel domu obowiązany jest naprawy wykonać własnym kosztem.

O ile więc lokator utrzymuje lokal starannie i korzysta z niego zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie najmu, to naprawy kapitalne (większe) obowiązują właściciela domu; gdy jednak lokator utrzymuje mieszkanie zaniedbane albo niezgodne z przeznaczeniem, na które lokal wynajął, to wszystkie naprawy zarówno kapitalne jak i komornicze powinny być wykonane na koszt lokatora.

Np. lokator obowiązany jest do naprawy podłóg w mieszkaniu przez siebie zajmowanym, gdy poszczególne deski w podłodze są zniszczone, jeśli na skutek niewykonania tej naprawy zachodzi potrzeba ułożenia całej podłogi (remont kapitalny) koszty ponosi lokator.

Przepisy, normujące w powyższy sposób poruszone przez nas zagadnienie, nie mają charakteru przepisów prawno-publicznych, wobec czego strony, zawierające umowę mogą zupełnie dowolnie regulować swoje obowiązki i jedynie w braku umowy omawiane przepisy Kodeksu Cywilnego mają zastosowanie.

Ustawa o ochronie lokatorów nic nowego w przedmiocie naszych rozważań nie wnosi. Art. 28 ustawy powtarza zasadę, że właściciel domu jest obowiązany utrzymać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku.

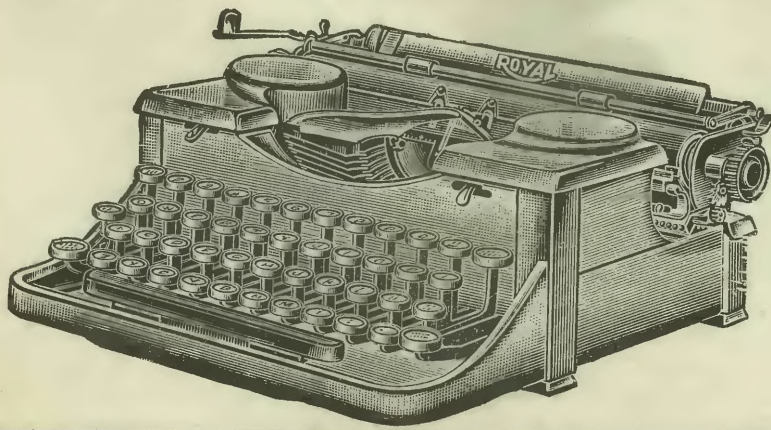
W codziennej praktyce właściciele nieruchomości spotykają się z zarządzeniami władz administracyjnych w przedmiocie remontu mieszkań.

Urząd Inspekcjno-Budowlany m. st. Warszawy w nakazach swoich, powołuje się na art. 28 ustawy o ochronie lokatorów oraz na art. 380 Rozp. Prez. Rzplitej o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli z dnia 16 lutego 1982 r. (Dz. Ust. Nr. 23, poz. 202), znowelizowany przez Rozp. Prez. Rzplitej z dnia 3 grudnia 1930 r. (Dz. Ust. Nr. 86, poz. 663), nakazuje właścicielom nieruchomości wykonanie remontu wewnętrznego lokali, a nawet zarządza zastępcze wykonanie remontu.

Zachodzi tu wyraźne nieporozumienie. Powołane przepisy omawiają sprawę utrzymania budynku, jako całości. Z zestawienia poszczególnych punktów art. 380 wyraźnie wynika, że właściciel nieruchomości winien dbać, aby budynek nie zagrażał bezpieczeństwu osobistemu lub publicznemu, żeby nie oddziaływał szkodliwie na zdrowie mieszkańców, żeby nie szpeciły ulicy. Wszędzie mowa o budynku t. j. kompleksie murów, stanowiących całość pod względem strukturalnym. Właściciel nieruchomości, podczas trwania umowy najmu, nie ma nawet dostępu do zajętego lokalu bez zgody najemiorcy i nie może chociażby z tego względu być odpowiedzialnym przed władzami administracyjnymi za stan lokalu. Z natury więc rzeczy odpowiedzialność właściciela domu przed władzami administracyjnymi ogranicza się do odpowiedzialności za stan murów, zewnętrzny wygląd domu oraz pomieszczeń oddanych do użytku ogólnego.

Powołanie się więc w nakazach na rozporządzenie, podyktowane względami publicznymi jest niesłuszne, gdyż sprawy remontu mieszkań, stanowiące przedmiot umów prywatnych pomiędzy właścicielami domów i lokatorami, należą do sfery prawa prywatnego. Do ingerencji w tę dziedzinę władze administracyjne nie mają podstaw.

Fryderyk Teszner
apl. adw.



Najbardziej udoskonalona **ROYAL**
maszyna do pisania

ROYAL TYPEWRITERS W POLSCE S. A.

Warszawa, Pl. Napoleona 1. Tel. 552-60.

Jak uregulować opłaty za wodę?

Wszelkie świadczenia, a w tej liczbie i opłata za wodę, są dziś, jeśli chodzi o lokale podlegające ust. o ochr. lokat., ciężarem, wypuszczającego w najem, i nie mogą być w zasadzie, prócz wypadków, gdzie umowa dobrowolna jest dozwolona, przerzucane na lokatorów.

A zatem, komorne płacone przez lokatorów, nie jest wyłącznie ekwiwalentem używalności mieszkania, lecz również zawiera zwrot za używanie wody.

Stan taki tłumaczy się po części tem, że Magistrat nie pozostaje w bezpośrednim stosunku z lokatorem, jak to ma miejsce przy elektryczności i gazie, lecz z właścicielem domu.

Ponieważ, właściciel domu nie ma żadnych dochodów, a za tem i żadnego interesu w dostarczaniu wody lokatorom, oczywista, że należałoby zreformować tę sprawę, na wzór korzystania z energii i urządzeń elektrycznych i gazowych, t. j. wyeliminować właściciela domu, jako darmego pośrednika, między magistratem a lokatorem.

Reforma ta, jest tembardziej palącą, że gospodarz domu niema absolutnie żadnej możliwości kontrolowania racjonalnego zużycia wody przez lokatorów w granicach ich potrzeb i narażony jest zawsze, czy to na kaprys, czy to na złośliwość lokatorów, którzy często dla prostej szyskany lub zemsty, są w stanie nie-

spotrzeżenie otwierać krany, i narażać w ten sposób gospodarza na niepotrzebne straty.

Nie są to tylko przypuszczenia, kronika bowiem sądowa rejestruje dość często podobne wypadki.

Jest rzeczą wprost niezrozumiałą, ażeby w zakresie obowiązku wypuszczającego w najem, wchodziło również dostarczanie wody o niedającej się określić wielkości zużycia i cenie, zależnej nie od właściciela nieruchomości, lecz Magistratu.

To też podwyższenie opłaty za wodę, po wejściu w życie ust. o ochr. lokat. powinno było dać możność właścicielom domów do odpowiedniego zwiększenia komornego, albowiem podstawowe komorne z 1914 roku ustalone zostało ustawą o ochr. lokat. w 1924 r., przy określonej wysokości opłaty za wodę.

Sprawę niniejszą, rozwiązać można radykalnie w dwojaki sposób, a mianowicie: bądź, jak rzekłem wyżej, przez wyeliminowanie właściciela domu i bezpośredni kontakt Magistratu z lokatorem, bądź wyłączenie z komornego wody i każdorazowe rozkładanie kosztów wody w stosunku do kubatury mieszkań, co niezawodnie skłoni lokatorów do maksymalnej oszczędności.

B. Świeca.

K R O N I K A.

Delegacja w Towarzystwie Kredytowym.

W wykonaniu uchwał Zjazdu właścicieli nieruchomości miejskich z dn. 29 listopada r. b. delegacja Centralnego Związku w osobach pp. mec. Gronkiewicza, prezesa Sterna i inż. Brokmana udała się do Dyrekcji Tow. Kred., złożyła na ręce p. prezesa Libickiego uchwały Zjazdu i prosiła o przeprowadzenie konwersji tymczasowe odwołanie wyznaczonych sprzedaży nieruchomości, których właściciele w miarę możliwości uiszczają częściowo zaległe raty,

P. Prezes Libicki, przyjmując delegację, zakomunikował, że w imieniu Tow. Kred. złożył w powyższej sprawie memoriał p. Ministrowi Skarbu i odbył kilka konferencji. Konstatając wyjątkowo ciężkie położenie właścicieli domów w dobie obecnej, p. prezes Libicki ustosunkował się życzliwie do przedstawionych postulatów odnośnie ulg dla płatników, zalegających z dopłatą rat i stwierdził, że Towarzystwo stosować będzie jak najdalej idącą względność.

Memoriał Dyrekcji Lubelskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego.

W sprawie konwersji.

Do Pana Ministra Skarbu Rzeczypospolitej Polskiej.

Na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1932 r. mamy zaszczyt prosić Pana Ministra o zezwolenie dokonania konwersji zaległych procentów i rat od pożyczek, ulokowanych przez nasze Towarzystwo na nieruchomościach w Lublinie i innych miastach Wojew. Lubelskiego, według niniejszego planu:

1. Zaległe procenty i raty amortyzacyjne oraz inne, z tego tytułu powstałe należności Towarzystwa, od ośmio i dziesięcioprocentowych pożyczek, zabezpieczonych na nieruchomościach miejskich, poczynając od daty ich powstania do dnia 1 stycznia 1933 r., będą przerachowane w stosunku 5% rocznie i dodane do sumy pięcioprocentowych zaległości.
2. Z sum w taki sposób przerachowanych zaległości, każda nierucho-

mość obowiązana będzie spłacić gotówką sumę, równą półrocznej raty półrocznej.

W wypadkach wyjątkowych, gdy zostanie stwierdzone przez Władze Towarzystwa, że dana nieruchomość nie jest w możności spłacić półrocznej raty półrocznej, to Władzom tym będzie przysługiwało prawo zmniejszenia sumy spłaty w gotówce do jednej raty półrocznej. Pozostałe sumy zaległości będą zhipotekowane na nieruchomościach, obciążonych pożyczkami Towarzystwa, w pięcioprocentowych listach zastawnych, jako pożyczki dodatkowe.

3. Emitowane z tego tytułu pięcioprocentowe listy zastawne, Towarzystwo przyjmie na pokrycie zaległych procentów i rat amortyzacyjnych od pożyczek po kursie nominalnym.

4. W celu uniknięcia dalszego obciążenia dochodów z nieruchomości miejskich procentami i ratami od pochodnych pożyczek, oraz ułatwienia im płacenia procentów i rat od pożyczek macierzystych, jednocześnie z dokonywaniem konwersji zaległości, obniżone będzie oprocentowanie ośmio i dziesięcioprocentowych poży-

czek w listach zastawnych, będących w obiegu, do 5% w stosunku rocznym.

Dokonanie konwersji według niniejszego planu uzasadnia się następującym rachunkiem:

Zaległości procentów i rat od pożyczek na dzień 1 stycznia 1933 r. wynoszą: od 5% pożyczek 113.173 zł., od 8% — 378.141 zł. i od 10% — 735.318 zł., razem 1.235.637 zł. Po przeliczeniu ośmio i dziesięcioprocentowych zaległości w stosunku 5% wyniosą 722.878 zł.

Procenty od zaległości wynoszą: od 5% zaległości 9.524 zł., od 8% — 32.470 zł. i od 10% — 64.881 zł. razem 106.875 zł. Po przeliczeniu zaległości powstałych z ośmio i dziesięcioprocentowych, zaległości w stosunku 5% wyniosą 62.254 zł.

Koszty egzekucji, rejentalne, ogłoszenia i inne wynoszą 21.450 zł. Razem zatem suma, przypadająca Towarzystwu z tytułu zaległości, wyniesie 806.582 zł.

Stosownie do dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej o konwersji zaległości powinno być ściągnięte z tej sumy w gotówce półtorej raty półrocznej. A ponieważ rata półroczna wynosi: od 5% pożyczek 69.107 zł. od 8% — 173.042 zł. i od 10% — 306.336 zł. więc razem 548.385 zł. A po przeliczeniu ośmio i dziesięcioprocentowych rat w stosunku 5% wyniesie: od 5% pożyczek 69.107 zł., od 8% — 108.000 zł. i od 10% — 153.168 zł., czyli razem 330.275 zł., półtorej zaś raty 495.400 zł.

Po odjęciu od ogólnej sumy zaległości 806.582 zł. sumy 495.400 zł. otrzymamy sumę, podlegającą skonwertowaniu w pięcioprocentowych listach zastawnych, sięgającą 311.182 zł. A ponieważ obecnie Towarzystwo posiada 371.185 zł. w listach zastawnych, razem więc suma pięcioprocentowych listów zastawnych, będących w posiadaniu Towarzystwa, wyniesie 682.367 zł., po prze-

rachowaniu zaś na gotówkę po kursie bieżącym po 40 zł. za 100, wyniesie 272.946 zł. a z sumą półtorej raty półrocznej — 778.346 zł.

Na sumie tej ciąży długi Towarzystwa na dzień 1.X.1932 r. w sumie 374.500 zł. i suma potrzebna na wykupienie kuponów styczniowych 1933 r. 330.275 zł., razem 704.775 zł., czyli pozostaje jeszcze kapitał rezerwowo 74.571 zł. gotówka, a 186.427 zł. w pięcioprocentowych listach zastawnych.

Wprawdzie przeliczenie zaległości od ośmio i dziesięcioprocentowych pożyczek w stosunku pięciu procent redukuje w pewnej części ich sumę, zwiększy jednak realność sumy pozostałych zaległości i niewątpliwie dodatnio wpłynie na osiągnięcie wyższego kursu listów zastawnych, pochodzących z konwersji zaległości.

Ściągnięcie z zaległości sumy półtorej raty półrocznej w gotówce da możliwość Towarzystwu wykupienia w terminie styczniowych kuponów procentowych, skonwertowanie zaś pozostałej sumy zaległości w listach zastawnych — stopniowego uporządkowania dalszych jego pasywów.

Jakkolwiek listy zastawne, pochodzące z konwersji zaległości, nie będą mogły być od razu wypuszczone na rynek, gdyż mogłoby to spowodować znaczny spadek ich kursu, nie mniej jednak przy stopniowym realizowaniu listów może powstać różnica ich kursu w stosunku do kursu nominalnego, przy którym dokonana została konwersja zaległości, co oczywiście zmniejszyłoby i sumę, otrzymaną przez Towarzystwo z tego tytułu. Różnica ta nie może obciążyć nieruchomości, gdyż procenty i raty od skonwertowanych zaległości będą płacone gotówką aż do terminu ich zarmortyzowania się przy nominalnej sumie zaległości.

Nie mniej jednak skonwertowanie zaległości nawet po przeliczeniu

ośmio i dziesięcioprocentowych zaległości w stosunku pięciu proc. powiększy pożyczki na nieruchomościach, a zatem i procenty oraz raty od nich, co przy obecnym wysokim oprocentowaniu pożyczek macierzystych tembardziej utrudni nieruchomościom wywiązywanie się ze swoich zobowiązań w stosunku do Towarzystwa.

Zatem w celu zmniejszenia obciążenia dochodów z nieruchomości, czyli stworzenia zdrowych podstaw dla Towarzystwa, uważamy za konieczne obniżenie oprocentowania ośmio i dziesięcioprocentowych pożyczek w listach zastawnych, będących w obiegu, do 5% w stosunku rocznym. Oprocentowanie to nie będzie tak niskie, wyniesie bowiem wraz z amortyzacją pożyczki przy utrzymaniu obecnego okresu amortyzacyjnego oraz kosztami administracji, około 7% w stosunku rocznym. Nie mniej jednak będzie zbliżone do obecnych gospodar. warunków w kraju i dochodów z nieruchomości miejskich.

Uporządkowanie w ten sposób hipotek nieruchomości miejskich, obciążonych pożyczkami Towarzystwa, ułatwi przewłaszczenie nieruchomości nadmiernie zadłużonych, które wtenczas dopiero znajdą chętnych nabywców, co w obecnych warunkach jest niemożliwe. Uwolni również Towarzystwo od ciągłego stosowania środków egzekucyjnych, zagrażających przejmowaniem nieruchomości, które mogłoby spowodować jego bankructwo.

Taki sposób sanacji Towarzystwa da nam możliwość bez pomocy kredytowej wywiązania się i nadal ze swoich zobowiązań w stosunku do posiadaczy listów zastawnych, co w obecnych warunkach jest bardzo wątpliwe, gdyż środki egzekucyjne nie mogą być jedyną podstawą istnienia instytucji długoterminowego kredytu.

Wiadomości bieżące.

PROJEKT OBNIŻENIA OPROCENTOWANIA LISTÓW ZASTAWNYCH.

Sprawa obniżenia procentów od kredytu hipotecznego długoterminowego jest przesądzona przez Radę Ministrów, która uchwaliła projekt ustawy w tej dziedzinie. Projekt przewiduje przeprowadzenie konwersji, obniżającej stopę procentową od listów ziemskich, tudzież Towarzystwa wileńskie-

go do poziomu 4,5 proc. w stosunku rocznym. Oprocentowanie wszystkich listów zastawnych miejskich wynosić ma wedle tego projektu 5 proc. w stosunku rocznym.

Powyższem obniżeniem oprocentowania listów ziemskich i miejskich nie są objęte emisje tych listów, wydane dla zagranicy, ani też listy, mające gwarancję skarbu państwa. Obniżenie procentów nie obejmuje także listów, emitowanych przez banki pań-

stwowe. Co do tych listów projekt ustawy przewiduje, że decyzja o ewentualnego obniżenia procentów spoczywać będzie w ręku Ministra Skarbu, który będzie mógł to przeprowadzić w drodze rozporządzenia.

Obniżenie procentów od listów ziemskich i miejskich, przewidziane w projekcie rządowym, dotyczy jedynie listów, mających obieg w kraju. Jeżeli część tych li-

stów wywieziono zagranicę, stosuje się do nich obniżenie oprocentowania.

Niezależnie od obniżki oprocentowania listów zastawnych — nastąpić ma w drodze rozporządzenia Ministra Skarbu również obniżenie oprocentowania obligacji Banku gospodarstwa krajowego i państwowego Banku Rolnego. Projektowane jest, że obligacje 7-proc. tych instytucji będą obniżone na 4,5 proc., zaś obligacje 8-proc. na 5 proc.

T. zw. konwersyjne obligacje budowlane Banku Gospodarstwa Krajowego mają być obniżone na 5 proc., 3 proc. płać ma państwowy fundusz rozbudowy, a 2 proc. dłużnik.

Projekt ustawy przesłany jest już sejmowi, a jego pierwsze czytanie odbędzie się na posiedzeniu wtorkowym.

PODATEK OD PUSTYCH LOKALI.

W związku z memorjałem organizacji właścicieli nieruchomości w sprawie ulg podatkowych, Ministr. Skarbu wystosowało do izb skarbowych okólnik w sprawie podatku od nieruchomości od budynków, lub lokali nieużytkowanych. Minist. wyjaśniło, że, na podstawie przepisów obowiązujących, okoliczność, czy nieruchomość jest użytkowana, czy nie, obojętna jest dla obowiązku podatkowego. Nie mniej jednak, gdy lokale w budynku nie są użytkowane bez winy właściciela, lub osiągnięcie komornego od lokatorów nie jest możliwe, jednocześnie zaś niszczenie podatku mogłoby podważyć egzystencję gospodarczą płatnika, izby skarbowe mogą umarzać podatek od nieruchomości bądź co do całego budynku, bądź jego części. Ulgi te przyznawane mogą być tylko w przypadkach wyjątkowych.

CZEGO ŻADAJĄ WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI?

W ostatnich dniach odbyło się w Krakowie nadzwyczajne walne zebranie T-wa katolickich właścicieli realności.

Po wysłuchaniu referatów uchwalono rezolucje, które domagają się:

1) utworzenia Izb własności nieruchomości miejskiej;

2) zastrzeżenia części mandatów w przyszłych radach miejskich dla przedstawicieli przemysłu, handlu, rzemiosła i właścicieli domów mieszkalnych;

3) zaniechania doliczania podatku wodociągowego do komornego, jako podstawy wymiaru podatku od nieruchomości;

4) znówelizowania ustawy o państwowym podatku od nieruchomości w ten sposób, aby podstawą wymiaru nie był czynsz spodziewany, lecz czynsz faktyczny;

5) uzupełnienia ustawy o podatku od nieruchomości w ten sposób, ażeby próżnostanie lokali, ewentualnie zniżki czynszu, i nieściągalność czynszów były uwzględniane przez władze wymiarowe, po zawiadomieniu ich o zaszłych zmianach, już w pośrednio następujących kwartalnych terminach płatności podatku;

6) dodanie przepisu, by odwołania przeciw wymiarom tego podatku były rozstrzygane najpóźniej w terminie 6-ciu mies.;

7) zniesienie 3% dodatku kryzysowego do podatku od nieruchomości;

8) zaprzestania dotychczasowej praktyki władz wymiarowych, które wbrew wyraźnym postanowieniom ustawowym pomijają złożone zeznania o dochodzie i z reguły potrącają stanowczo za niskie kwoty na remont i amortyzację budynków; — oraz ścisłego stosowania się władz do obowiązujących postanowień ustawowych;

9) usprawnienia i przyspieszenia biegu spraw o najem i zapłatę zaległych czynszów w sądach krakowskich, przy czem sądy winne korzystać wydatniej z przepisów o postępowaniu sądowym w celu zwalczania pieniatwa i przewlekania tych spraw;

10) ustalenia maksymalnej granicy obciążenia podatkowego nieruchomości;

11) wreszcie zlikwidowania ustawy o ochronie lokatorów.

PLAN URUCHOMIENIA ROBÓT PUBLICZNYCH.

Jak się dowiadujemy, poselska grupa robotnicza BBWR obradowała nad projek-

tem pokrycia deficytów w budżecie państwa, uruchomienia robót publicznych i ożywienia życia gospodarczego opracowanym przez posła Moraczewskiego. Projekt ten przewiduje uzyskanie w roku 1933 na cele powyższe sumy 960 milionów złotych z następujących źródeł:

1) wszystkie zaległości podatkowe winny być zhipotekowane i na tej podstawie wypuszczone bony skarbowe na sumę 300 milionów złotych. Sfinansowanie bonów miałyby dokonać Bank Polski, powiększając w tym celu obieg pieniężny o 300 milionów złotych. Pokrycie obiegu banknotów samem złotem obniżyłoby się wskutek tego do ustawowych 30%, podczas gdy obecnie wynosi około 42 proc.

2) państwo polskie ogłosiłoby jednoroczne moratorium dla wszystkim długów zagranicznych, zarówno państwowych, jak i samorządowych, oraz dla długów prywatnych. Pieniądze, jakie z powodu ogłoszenia moratorium pozostałyby w kraju, obliczane są na 600 milionów złotych.

3) pieniądze przeznaczone dotychczas na państwo na pomoc dla bezrobotnych w sumie około 40 milionów rocznie, byłyby obrócone na roboty publiczne. Pozostałe 20 milionów zł. byłyby uzyskane z życia gospodarczego, a to w ten sposób, iż różnice uzyskane ze zniżki cen artykułów skartelizowanych — szłyby nie na korzyść konsumentów, lecz na rzecz uruchomienia robót publicznych.

Na robotach publicznych znalazłoby, według projektu posła Moraczewskiego, zatrudnienie około 200 tysięcy bezrobotnych kosztem około 180 milionów złotych. Roboty publiczne miałyby obejmować obwałowanie rzek i budowę dróg, przede wszystkim zaś wszystkie te roboty, w których główny wydatek stanowi robocizna.

Reszta uzyskanych według powyższego planu pieniędzy miałaby być obrócona na pokrycie deficytu budżetowego, uruchomienie budownictwa i ożywienie życia gospodarczego.

Z orzecznictwa i ustawodawstwa.

Sprawa opłat stemplowych od kaucji hipotecznych.

Mamy do zanotowania doniosły wyrok Najw. Trybunału Adm., wydany do L. Rej. 4330/29, regulujący w ostatniej instancji wysokość opłaty stemplowej od aktów, ustanawiających, kaucję hipoteczną, daną na zabezpieczenie kredytu wekslowego, wyrok, który niewątpliwie powinien przedewszyst-

kiem pobudzić właścicieli nieruchomości do wdrożenia akcji, celem jednolitego ustawowego unormowania spornej materji. Sprawa, o której mowa, przedstawia się w świetle motywów wspomnianego wyroku N. T. A. w następujący sposób:

Pan E. H., właściciel nieruchomości na Górnym Śląsku, ustanowił aktem notarialnym na rzecz pewnej firmy leśnej kaucję hipoteczną na swojej nieruchomości w kwo-

cie 100.000 dolarów na zabezpieczenie wszelkich roszczeń, jakie przysługują lub przysługiwać będą kiedykolwiek tej firmie z tytułu weksli, przez właściciela nieruchomości samego lub z kimkolwiek łącznie podpisanych. Opłata stemplowa od powyższego aktu, pobrana przez notariusza, uiszczoną została w kwocie 3 zł. Urząd Skarbowy atoli, a następnie Wydział Skarbowy Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego, polecił wła-

ścielowi nieruchomości uiścić od powyższego aktu, zgodnie z art. 82 ustęp 1 ustawy o opłatach stemplowych z 1 lipca 1926 (Dz. Ust. poz. 57), opłatę stemplową wedle stawki 0,1% w kwocie 890 złotych z 10% dodatkiem 89 złotych, przyczem nałożono na właściciela nieruchomości pięciokrotną podwyżkę w kwocie 4.450 złotych, albowiem w zapisie kaucyjnym brak jest postanowienia, że przy każdorazowym korzystaniu z kredytu ma być złożony weksel, wymieniający sumę. Wobec powyższego braku skarżący mógłby złożyć weksel raz jeden lub weksel in blanco, któryby pozostawał w posiadaniu udzielającego kredyt przez cały czas trwania kredytu, że przeto w oinawianym akcie brak jest koniecznych warunków nadających mu znaczenie **tylko zabezpieczenia kredytu wekslowego** w rozumieniu art. 82 ustęp 2 punkt 1 i art. 134 ustęp 2 ustawy o opłatach stemplowych.

W skardze do N. T. A. skarżący zarzuca pogwałcenie przez władzę art. 122–125 ustawy o opłatach stemplowych, albowiem w cytowanych przepisach ustawowych nie ma o tem mowy, aby akty, dotyczące zabezpieczenia kredytu wekslowego, miały zawierać warunek, iż dla każdorazowego korzystania z kredytu **ma być złożony weksel wyrażający sumę**. Okoliczność, iż dłużnik dał wierzycielowi tylko jeden weksel na cały czas trwania kredytu, może być istotną tylko odnośnie **do opłaty stemplowej od weksli**, a nie od zapisu kaucyjnego. W myśl art. 122 ustawy o opłatach stemplowych strony mogą operować weksłami dowolnie i obierać sobie różne formy kredytu wekslowego, a więc i używać weksli dla zmiennego stosunku kredytowego. Wobec tego pogląd władzy o pobieraniu opłaty stemplowej w wysokości 0,1%, od zapisów kaucyjnych dla kredytu wekslowego, niezaopatrzonego w klauzulę o obowiązku wymiany weksli, jest przeciwny prawu.

N. T. A. stanął na stanowisku litery przepisu, zawartego w ustępie 1 art. 82. Według powyższego przepisu ustawowego pisma, stwierdzające umowę o ustanowieniu zastawu lub hipoteki tytułem kaucji, podlegają zasadniczo opłacie w wysokości 0,1% od sumy kaucji. Natomiast w myśl ustępu 2 punkt 3 art. 82 opłacie w wysokości 3 złotych podlega pismo, stwierdzające ustanowienie kaucji na zabezpieczenie kredytu wekslowego. W związku z cyt. art. stanowi art. 134 ustawy stemplowej, iż pismo, stwierdzające umowę w przedmiocie otwarcia kredytu, podlega — o ile chodzi o kredyt wekslowy — opłacie w wysokości 3 złotych — w innych przypadkach — opłacie w wysokości 0,1% od sumy kredytu. O kredycie wekslowym może być tylko wówczas mowa, gdy w grę wchodzi kredyt, oparty na wekslu kredytobiercy, który tenże wręcza kredytodawcy, celem zabezpieczenia kredytu, otrzymanego odeń na

podkładzie tychże weksli. Z zapisu kaucyjnego na wstępie streszczonego wynika, że kaucja hipoteczna ustanowioną została nie dla kredytu w powyżej określonej formie, lecz wszelkich roszczeń, jakie firmie przysługują lub przysługiwać będą **z tytułu weksli** przez skarżącego samego lub łącznie z kimkolwiek podpisanymi. Wobec okoliczności, że kaucja nie została ustanowioną dla kredytu wekslowego w znaczeniu wyżej podanem, władze skarbowe słusznie orzekły, iż do danego wypadku nie może mieć zastosowania powołany przez skarżącego art. 82 ustęp 2 punkt 1 ustawy, przewidujący stałą stawkę w wysokości 3 złotych.

Z tych powodów N. T. A. oddalił skargę jako nieuzasadnioną.

Streszczony wyrok N. T. A. zawiera, naszym zdaniem, praktyczne wskazania dla właścicieli nieruchomości w tym kierunku, **iż nie powinny być** zredagowane zapisy kaucyjne na nieruchomościach. Aby uchronić się przed nadmiernym wymiarem opłaty stemplowej, powinien każdy, ustanawiający na swojej realności kaucję hipoteczną, gruntownie zastanowić się nad treścią zapisu kaucyjnego, aby uchronić się od ujemnych skutków, opisanych w niniejszym wyroku.

Dr. L. G.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie komorników.

W Dz. Ust. Nr. 107 poz. 886 r. b. pomieszczono rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 1 grudnia w sprawie komorników. Rozporządzenie powyższe wydane zostało na podstawie art. 264 § 2.265 § 3 i art. 298 prawa o ustroju Sądów powszechnych z dn. 6 lutego 1928 (Dz. U. z r. 1932 Nr. 102, poz. 863).

Na zasadzie tego rozporządzenia komornicy stają się urzędnikami państwowymi, powołanymi do pełnienia czynności egzekucyjnych i innych wskazanych w ustawach. Liczbę stanowisk komorników oznacza Minister Sprawiedliwości. Do komorników stosuje się ustawa z dn. 17 lutego 1922 r. o państwowej służbie cywilnej (Dz. U. Nr. 21 poz. 164).

Kandydaci na komorników winni odbyć odpowiednią praktykę i złożyć egzamin, dopiero wówczas mogą być zaliczeni w poczet komorników. Komornika mianuje na dane stanowisko prezes sądu apelacyjnego.

Komornicy pełnią czynności osobiście, do załatwiania jego czynności kancelaryjnych mogą utrzymywać na własny koszt personel pomocniczy.

Dalej rozporządzenie wskazuje, w jakich warunkach mają się odbywać czynności komornika.

Komornik otrzymuje ze Skarbu Państwa uposażenie określone w ustawie o uposażeniu urzędników państwowych. Na pokrycie kosztów utrzymania biura, zatrzymuje komornik dla siebie 40% pobieranych za czynności opłat. Czy tego rodzaju rozwiązanie sprawy jest właściwe przyszłość pokaże. Załatwianie czynności komorniczych nie może być jednak uważane za słuszne, szczególnie jeżeli się zważy, że nowe prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym z dn. 27 października 1932 r. (Dz. U. Nr. 93, poz. 803) przedstawia dużo wątpliwości.

Bezpośrednią władzą służbową komornika jest kierownik sądu grodzkiego, przy którym komornik urzęduje. Rozporządzenie o komornikach weszło w życie z dniem jego ogłoszenia t. j. 5 grudnia r. b. Od tej daty instytucja ta została wprowadzona i w okręgach sądów apelacyjnych w Krakowie, Lwowie oraz Sądzie Okręgowego w Cieszyń, gdzie dotychczas czynności egzekucyjne dokonywane były przez organy sądowe.

Baczność! Właściciele nieruchomości!

Doniosły okólnik Ministerstwa Sprawiedliwości o maratorjum sędziowskiem przy przerachowaniu wierzytelności prywatno-prawnych.

Znane rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o przerachowaniu wierzytelności prywatno-prawnych dopuszcza jak wiadomo, obok moratorjum ustawowego, także moratorjum sędziowskie. Odnośnie tego ostatniego wydany został przez Pana Ministra Sprawiedliwości okólnik Nr. 1662/I. U./32, skierowany do wszystkich sądów, kładący nacisk na konieczność liberalniejszego stosowania moratorjum sędziowskiego, a to w związku z fatalną sytuacją gospodarczą, w jakiej się ostatnio znaleźli właściciele nieruchomości miejskich i ziemskich. Okólnik, o którym mowa, w wymownych słowach obrazuje tę sytuację i dlatego uważamy za wskazane treść tego okólnika podać in extenso. Oto jego brzmienie:

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o porachowaniu wierzytelności prywatno-prawnych dopuszcza w § 36 ust. 2 moratorjum sędziowskie, gdy moratorjum ustawowe (§§ 5 i 6 ust. 4, §§ 7, 8 i 16 ust. 4, § 17 ust. 7, § 22 i 37a) może okazać się niewystarczającym i natychmiastowa jednorazowa spłata wierzytelności mogłaby podkopać egzystencję gospodarczą dłużnika.

Istniejący kryzys gospodarczy i trudności w uzyskaniu kredytu czynią powyż-

szy przepis szczególnie aktualnym zwłaszcza, gdy chodzi o przerachowanie wierzytelności hipotecznych. Niemożność uzyskania kredytu długoterminowego na warunkach odpowiadających dochodowości nieruchomości miejskich i ziemskich na spłatę przerachowanej wierzytelności, płatnej natychmiast lub w czasie zbyt krótkim, może spowodować ruinę gospodarczą dłużnika a także i innych wierzycieli hipotecznych. Wobec bardzo znacznego spadku wartości nieruchomości, osiągalne przy licytacji ceny sprzedaży nie wystarczają bo-

wiem nieraz nawet na pokrycie pierwszych hipotek.

Nie naruszając niezawisłości sądu w ocenie stanu faktycznego, zwracam uwagę sądów na powyższy stan i konieczność szerszego niż dotąd korzystania z uprawnień wynikających z § 36 ust. 2 rozporządzenia o przerachowaniu wierzytelności prywatno - prawnych.

Warszawa, dn. 13 lipca 1932 r.

Minister Sprawiedliwości

Czesław Michałowski

Okólnik powyższy, stwierdzając autorytatywnie opłakany stan gospodarczy właścicieli nieruchomości, na których ciążyą długi hipoteczne. Jest poza tem, znakiem i instrumentem w walkach jakie przeważna niestety ilość właścicieli nieruchomości w Polsce musi obecnie staczać o utrzymanie w swym ręku własności nieruchomości.

Z tych przyczyn przytoczony okólnik zasługuje na specjalnie boczna uwagę sfer zainteresowanych.

Z rynku pieniężnego.

PRZEGLĄD GIEŁDOWY.

(Za okres czasu od 1/12 do 10/12 włącznie)

Do najmniej ruchliwych działów na giełdzie warszawskiej należy rynek akcyjny.

Już od dłuższego czasu akcje nasze powolnym krokiem się poruszają przy nadzwyczaj małym zainteresowaniu ze strony nawet tych sfer, które ongi tak żywy przyjmowały udział w operacjach giełdowych. Do najbardziej popularnych akcji w pierwszym rzędzie zaliczyć należy akcje Banku Polskiego, stanowiące przedmiot codziennych obrotów giełdowych. Kurs ich obniżył się wskutek chwilowej przewagi podaży nad popytem o zł. 1.—.

Z innych akcji na widowni giełdowej poruszały się Sole Potasowe, Spiess, Warsz. Tow. Fabr. Cukru, Kluczeńska Fabr. Papieru, Kolejki Dojazdowe, Lilpop, Norblin, Starachowice oraz Lombard (Warsz. Tow. na Zastaw Ruchomości). Tendencja miała odcień nieco mocniejszy. Transakcje były nieliczne i przeważnie sporadyczne, gdyż większymi pakietami, przy obecnej konjunkturze, giełda nie operuje.

Pożyczkami państwem więcej się interesowano. Na czoło wysuwają się pożyczki: premjowe oraz 7% Poż. Stabilizacyjna. Premjówki znajdują chętnych odbiorców, zwłaszcza Dolarówka przed zbliżającym się ciągnięciem. Kursy podążają wzwyż. 7% Poż. Stabilizacyjna stale jest w żywych obrotach. Z innych pożyczek, niewprowadzonych do obrotów urzędowych, przedostały się od pewnego czasu na rynek war-

szawski pożyczki, emitowane w walucie dolarowej, a mianowicie: 8% Poż. z 1925 r., tak zwana Dillonowska, 7% Poż. Śląska, 7% Poż. m. st. Warszawy. Pożyczki te stale znajdują nabywców nie tylko w wśród sfer giełdowych, lecz i u szerszych mas publiczności prywatnej. Kurs pierwszej wahał się od 61 do 59.50, drugiej — od 42.75 do 41.75 i trzeciej — od 40.50 do 39.15.

W okresie ubiegłym listy zast. Tow. Kredyt. Ziemskiego były poniekąd zaniedbane, nie zawsze znajdując nabywców, przy wciąż zwiększającej się podaży i tendencji słabej.

Mniejsze fluktuacje wykazywały listy zastawne towarzystw kredytowych miejskich. Największą wziętością cieszą się 8% L. Z. m. Warszawy, które obroty sięgają często większych rozmiarów.

Rynek dewizowy nie nastrocza szczególnych uwag sprawozdawczych. Obroty były dość skromne. Większość dewiz nie wykazała wybitniejszych zmian. Jedynie dewiza na Londyn, zgodnie ze wskazówkami z giełd zagranicznych, wykazywała pokazniejsze różnice kursowe, z kursu bowiem z końca listopada — 29.28, spadła do 28.25 w końcu jednak podniosła się do 29.05.

OGŁOSZENIA.

Wydział Budowlano - Remontowy. przy Centralnym Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22 udziela porad technicz-

nych w sprawach konstrukcji budowlanej, sposobu zabudowy placów, kalkulacji nowych budowli, nadbudowy i przebudowy, remontu domów, szacunkowych dla celów asekuracyjnych, kredytowych i sądowych.

Dwa pokoje z kuchnią komfortowe poszukiwane za komorne. Wiadomość w Centralnym Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22 Wydział Administracyjny.

Cztery pokoje z kuchnią nowoczesne wygodny natychmiast poszukiwane. Wiadomość w Centralnym Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22 Wydział Administracyjny.

Wydział Administracyjny, przy Centralnym Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22 poszukuje dla poważnych reflektantów we wszystkich dzielnicach miasta lokali od dwóch do sześciu pokoi z kuchnią i wszelkimi nowoczesnymi wygodami.

Wydział Administracyjny, przy Centralnym Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22 poleca wykwalifikowanych administratorów i rządów.

Domy dochodowe — poszukiwane dla zdecydowanych reflektantów, oferty do Redakcji „Głosu Miast“ Bracka 22 sub „A. B.“

Sumy hipoteczne mamy do ulokowania. Zgłoszenia do Wydziału Lokat Hipotecznych przy Związku Właścicieli Nieruchomości Bracka 22.

Wydawca: Centralny Związek Właścicieli Nieruchomości m. st. Warszawy. Warszawa, Bracka 22.

Redaktor: JÓZEF KACZKOWSKI.

Zakł. Graf. B. Pardecki S-ka z o. o., Warszawa, ul. Żelazna 56, tel. 322-00.

**SZCZĘŚLIWA KOLEKTURA
LOTERJI PAŃSTWOWEJ**

I. GLIKMAN

WARSZAWA

BIELAŃSKA 18

Tel. 11.04-94 i 11.51-70.

**Clągnięcie II- ej klasy
rozpoczyna się dn. 15 b. m.
i trwać będzie 5 dni.**

WYKWINTNE CZEKOLADKI

PLUTOS

**W stu pięćdziesięciu odmianach
W SKLEPACH CODZIENNIE
== ŚWIEŻY TOWAR ==
CENY ZNIŻONE.**

KREDYT BUDOWLANY

Spółdz. z ogr. odp.

Warszawa, ul. Bracka Nr. 22.

(I-sze piętro, front). Telefon 748-73.

**Załatwia wszelkie czynności bankowe.
Poradnia w sprawach: finansowania
budowy i remontu oraz transakcji
hipotecznych.**

Konwersja pożyczek Towarzystwa Kredytowego.

Inkaso weksli i komornego.

Biuro czynne od 9 — 4 i 6 — 9.

UBEZPIECZENIA

**OD ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ WŁAŚCICIELI
NIERUCHOMOŚCI**

przyjmuje Towarzystwo Ubezpieczeń

RIUNIONE ADRIATICA DI SICURTA

w Warszawie, ul. Moniuszki 10, tel. 546-00.

Specjalne dogodne warunki otrzymują

**CZŁONKOWIE CENTRALNEGO ZWIĄZKU WŁAŚCICIELI
NIERUCHOMOŚCI**

m. st. Warszawy, ul. Bracka 22, tel. 748-73.

Poznasz cały świat

prenumerując nowe wydawnictwo zbiorowe p. t.

WIELKA GEOGRAFJA POWSZECHNA

w opracowaniu uczonych tej miary, co:

Prof. Dr. Wł. Gumplowicz, Dr. St. Gorzuchowski, Doc. Uniw. Dr. Jan Jaworski, Prof. Uniw. Dr. St. Lencewicz, Prof. Uniw. Dr. Jan Lewiński, Prof. Uniw. Dr. Jerzy Loth, Doc. Uniw. Dr. Stefan Przeworski, Prof. Uniw. Dr. Stanisław Pawłowski, Prof. Uniw. Dr. Jerzy Smoleński, Prof. Uniw. Dr. Bohdan Zaborski, Dr. Walenty Winit i w. n.

Wydawnictwo to jest pierwszym w Polsce dużym dziełem geograficznym, przeznaczonym dla oświeconego ogółu.

3,000 stron druku (formatu 22×29 cm.) około 6.000 ilustracji.

DZIEŁO ODBITE NA NAJLEPSZYM BEZDRZEWNYM PAPIERZE ILUSTRACYJNYM.

ŻYCIE ZIEMI I JEJ BUDOWA

OPISY

WSZYSTKICH KRAJÓW

GEOGRAFJA GOSPODARCZA

CZŁOWIEK I ZIEMIA

W barwnych i zajmujących
opisach
opartych na najnowszym
materiałach naukowych

Wielobarwne mapy wszystkich części świata oraz poszczególnych państw, składają się na duży

ATLAS GEOGRAFICZNY

złożony z 65 kart, świetnie wykonanych sposobem kolorowego offsetu

Znajomość geografii w epoce ciągłych zmian, wojen, rewolucji i przewrotów jest bardziej potrzebna niż kiedykolwiek. Potrzebę takiego wydawnictwa odczuwano w Polsce oddawna.

WIELKA GEOGRAFJA POWSZECHNA

jest zatem

najaktualniejszym wydawnictwem
doby współczesnej

WSPANIAŁE KRAJOBRAZY

NOWE ZDJĘCIA

AEROFOTOGRAFICZNE

WYKRESY I MAPKI

PLANY I RYSUNKI

W najlepszych reprodukcjach
cynkograficznych, rotograwju-
rowych i offsetowych
szczyt techniki graficznej.

„WIELKĄ GEOGRAFJĘ POWSZECHNĄ” można nabywać drogą prenumeraty, w wysokości zł. 9.80 za dwa zeszyty miesięcznie (łącznie z przesyłką pocztową), względnie zł. 29.40 kwartalnie (za 6 zeszytów). Po wyjściu z druku poszczególnych tomów, będą mogli P. T. Prenumeratorzy nabywać w cenie kosztu produkcji oryginalne artystyczne okładki.

Prenumeratę nadsyłać należy na konto P. K. O. Nr. 454, względnie zgłaszać pod adresem:

KSIEGARNIA WYDAWNICZA

Trzaska, Evert i Michalski

Sp. Akc.

Warszawa, Krakowskie Przedmieście No 13.

(Gmach Hotelu Europejskiego)

Wyciąć i wysłać pod poniższym adresem.

Do Księgarni Wydawniczej Trzaska, Evert i Michalski S-ka Akc.
Warszawa, Krak. Przedm. 13.

Niniejszem zgłaszam prenumeratę na całość wydawnictwa p. t.

„WIELKA GEOGRAFJA POWSZECHNA”

Zeszyty tego dzieła proszę nadsyłać w miarę ich ukazania się z druku pod poniżej podanym adresem.

Prenumeratę miesięczną w wysokości zł. 9.80, względnie kwartalną zł. 29.40 wysyłam równocześnie przekazem — wpłacam na konto P. K. O. Nr. 454.

Imię i nazwisko

Zawód

Miejsce zamieszkania
(Miejscowość, ulica, № domu)

Zakł. Graf. B. Pardecki i S-ka. Warszawa, Żelazna 56, Telefon 322-00.

P.2825