

GŁOS MIAST

ORGAN CENTRALNEGO ZWIĄZKU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ST. WARSZAWY

WYCHODZI 1-go i 15-go KAŻDEGO MIESIĄCA.

POD KIEROWNICTWEM PREZYDJUM ZWIĄZKU.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: WARSZAWA, BRACKA 22, tel 248-73

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:

W sprawie oddłużenia. — Sprawa reformy podatku od nieruchomości. — Postępowanie wymiarowe. — Umowy najmu w Niem-
czech. — Wieści z Pocijowa. — Kronika. — Z ruchu wydawniczego: „Kodeks Najmu”, „Nowe przepisy o dozorcach domowych
w Warszawie”, „Polityka gospodarczo-aprowizacyjna Miast Polskich”. Odpowiedzi Redakcji.

PEWNOŚĆ, BEZPIECZEŃSTWO,
TRWAŁOŚĆ, OSZCZĘDNOŚĆ

OTO SĄ CECHY FUNDAMENTÓW, ZBUDOWA-
NYCH NA PATENTOWANYCH ŻELBETOWYCH

PALACH FRANKI

wykonywanych obecnie
pod przyszły Dworzec
Główny w Warszawie

HOTEL EUROPEJSKI W WARSZAWIE

W CENTRUM MIASTA



300 POKOJÓW Z WODĄ BIEŻĄCĄ ZIMNĄ I GORĄCĄ ORAZ TELEFONEM W KAŻDYM POKOJU, OD 8 ZŁ. NA DOBĘ.

Wykwintna restauracja i kawiarnia oraz nowowybudowany kompletny bar, prowadzony we własnym zarządzie. Piwnice Win Hotelu Europejskiego, sklep obok głównego wejścia hotelowego vis à vis komendy miasta, posiadają wielkie zapasy win. Oryginalne wina francuskie od zł. 5.— za butelkę.

Nagrodzony złotymi medalami

ŚRODEK IZOLACYJNY

od wilgoci i wody

HYDROFUGE „CASTOR“

Zabezpiecza od przeciekania, wstrzymuje ciśnienie wód zaskórnych i nadaje się do izolacji rezerwoarów, murów, kanałów, studzienek wodomiarowych, tarasów, szczytów i fundamentów, KOTŁOWNI, ścian OPOROWYCH piwnic etc. posiada na składzie:

MAURYCY KARSTENS

w Warszawie, Koszykowa Nr. 7. Tel. 8.27-95, w Krakowie, Biuro „KASTOR“, Rynek Kleparski Nr. 5. tel. 102-18, w Wilnie, Biuro Handlowe M. Janowski, Ś-to Jańska 9, w Katowicach, Inż. Stanisław Nitsch, Matejki Nr. 5, we Lwowie, Fabryka Gipsu Józefy Franz i S-wie, Listopada Nr. 97, w Łodzi, Inż. Henryk Hertz, Pomorska 41a.

Warszawskie Biuro Powiernicze

Antoni Goerne

Warszawa, Zgoda 6, tel. 6-09-01. Konto czek. P.K.O. 65.536.

Pomoc w zakładaniu przedsiębiorstw i stowarzysz., księgowość z uwzględnieniem wymagań władz skarbowych — ekspertyzy, likwidacja interesów i układy z wierzycielami, współdziałanie w realizowaniu wynalazków, administracja domów i t.p.

Współudział wybitnych rzeczoznawców.

Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Techniczne

INŻ. O. VOGEL

Warszawa, Krochmalna 87, tel. 5.25-38.

Kanalizacja i wodociągi. Ogrzewanie centralne. Przewietrzanie (Wentylacje). Urządzenia gazowe. Oczyszczanie ścieków. Suszarnie. Pralnie mechaniczne. Kuchnie parowe.

Najtaniej!

kwitarjusze komorniane, kontrakty, pozwy, wezwania lokatorskie, książki kontowe i buchalteryjne i wszelkie materiały piśmienne.

BLEIWEISS, Nalewki 24 front.

GŁOS MIAST

ORGAN CENTRALNEGO ZWIĄZKU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ST. WARSZAWY

WYCHODZI 1-go i 15-go KAŻDEGO MIESIĄCA.

POD KIEROWNICTWEM PREZYDJUM ZWIĄZKU.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: WARSZAWA, BRACKA 22, tel 248-73

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:

W sprawie oddłużenia. — Sprawa reformy podatku od nieruchomości. — Postępowanie wymiarowe. — Umowy najmu w Niem-
czech. — Wieści z Pocijowa. — Kronika. — Z ruchu wydawniczego: „Kodeks Najmu”, „Nowe przepisy o dozorcach domowych
w Warszawie”. Polityka gospodarczo-aprowizacyjna Miast Polskich. Odpowiedzi Redakcji.

W sprawie oddłużenia własności nieruchomości miejskiej.

Dekrety oddłużeniowe dla rolnictwa sięgają głęboko w strukturę gospodarczą i prowadzą w niektórych wypadkach do zupełnego prawie zwolnienia rolników od wierzytelności, oprocentowanie bowiem niższe zostało do 3% co do pewnych kategorii należności i dano możliwość rolnictwu uiszczania swych długów przy pomocy listów zastawnych, po kursie alpari. Urzędowi rozjemczym dano również daleko sięgające pełnomocnictwa w sprawie przeprowadzania oddłużenia.

Dekrety te wywołały zrozumiałe zainteresowanie wśród całego społeczeństwa i spowodowały nadzieję w innych dziedzinach gospodarstwa społecznego uzyskania podobnych ulg dla swych wierzytelności. Między innymi własność nieruchoma miejska w szeregu podań, skierowanych do władz oraz do Związku Zrzeszeń, wskazując na ciężkie położenie, w jakim się znajduje, wypowiada różne dżyderaty, dotyczące i jej oddłużenia. Dotychczasowe ulgi, dane własności nieruchomości miejskiej w postaci konwersji zaległości w

instytucjach kredytu długoterminowego na mocy rozporządzenia z dnia 27 października 1932 roku, ustawy grudniowej tegoż roku o obniżeniu oprocentowania, wreszcie moratorium hipoteczne, przedłużone do dnia 1 października 1935 roku, okazują się niedostatecznymi dla przeprowadzenia sanacji w tej dziedzinie gospodarczej.

Własności nieruchomości miejskiej pozostało przede wszystkim droga zastanowienia się nad możliwością oddłużenia własnymi siłami. W tym kierunku jest bardzo wiele do zdziałania, a droga prowadzi przez stworzenie tego rodzaju organizacji silnej, która umożliwiłaby zespolenie i przeprowadzenie akcji oddłużeniowej własnymi siłami.

W najbliższych dniach odbędzie się Zjazd przedstawicieli Związków własności nieruchomości, który deliberować będzie w tej doniosłej sprawie.

W następnym numerze podamy wyniki tych narad i sądzimy, że dadzą one podstawę do dalszej pomyślnej dla własności nieruchomości miejskiej akcji.

Sprawa reformy podatku od nieruchomości.

Dokończenie.

Zasady reformy.

Reformę podatku przychodowego od nieruchomości możnaby oprzeć na poniższych zasadach:

1) Podstawę wymiaru stanowić winien czynsz faktycznie zainkasowany przez właściciela domu, bezwzględnie bowiem zerwać należy z fikcyjną podstawą wymiarową w postaci komornego z r. 1914. Z podstaw wymiaru wyłączyć należy wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości, zużyciem wody, opłatą za urządzenia kanalizacyjne i t. p. O ile wskutek zarządzeń policyjno-administracyjnych nieruchomości uległa opróżnieniu, obowiązek podatkowy winien ustać aż do czasu ponownego wynajęcia jej w drodze odpłatnej (§ 123 czechosłowackiej ustawy o podatku od nieruchomości). Wysokość komornego może być kwestjonowana przez władzę podatkową, o ile zachodzi domniemanie, iż celem ukrócenia należności podatkowej podaje się ją w fikcyjnie obniżonej kwocie. Jeśli jednak komorne nie jest niższe o 25% od przeciętnego poziomu czynszów płaconych za komorne w podobnych budynkach, przyjąć należy je za podstawę wymiaru, gdyż tą drogą pośrednio zachęci się właścicieli nieruchomości do dobrowolnego obniżenia czynszu.

2) Stopy podatku należałoby zróżniczkować tak, aby była ona wyższa w miastach większych, w których domy są przeważnie bardziej rentowne, niż w mniejszych miejscowościach.

3) Nieruchomości niewynajęte, lecz używane przez właścicieli, jako też nieruchomości w miejscowościach, w których przeważnie lub wogóle nie odnajduje się ich (wsie i małe miasteczka), należałoby obłożyć specjalnym podatkiem domowo-klasowym. Stopy podatku powinno się zróżniczkować według ilości izb mieszkalnych oraz miejscowości, w jakiej znajduje się nieruchomość.

Unikać należałoby jednak przy podziale na klasy i konstrukcji stóp wszelkiej przesady, gdyż obciążenie mogłoby zdepopularyzować podobny podatek, czego najlepszym przykładem mogłaby być m. in. Austria. Natomiast za wzorem zagranicy m. in. Czechosłowacji możnaby budynki o charakterze zbytowym, jak np. zamki, pałace, pawilony myśliwskie, wille większe i t. p. obłożyć dodatkowym podatkiem w postaci dodatku do zasadniczego, z drugiej strony zaś przyznać odpowiednią redukcję budynkom, znajdującym się w stanie zniszczenia.

4) Ponieważ przywrócenie nieruchomości do właściwego stanu użytkowania uznać należy za równie nagłą konieczność, jak akcję budowania nowych domów, należałoby właścicielom domów, którzy w wyznaczonym okresie np. w ciągu najbliższych 5 lat przeprowadzą kapitalny remont swoich nieruchomości, przyznać specjalną ulgę np. w postaci 10% obniżenia podstaw wymiaru podatku. System ten z bardzo dodatnim wynikiem zastosowały m. in. Niemcy, przyczem okazał się on celową zachętą dla ratowania istniejącej nieruchomości miejskiej, której właściwa konserwacja posiada równocześnie istotne znaczenie dla ogółu ludności, gdyż w przeciwnym

wypadku musi się ona gnieździć w najfatalniejszych warunkach zdrowotnych.

5) Uwzględniając, iż nieruchomości, służące celom fabrycznym, obciążone są pierwiastkowym podatkiem przychodowym, należałoby je w zasadzie dla zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu wyłączyć z pod podatku od nieruchomości. Z tych względów wspomniane budynki nie podlegają np. podatkowi od nieruchomości w Czechosłowacji i Niemczech, co odpowiada kardynalnej zasadzie, iż nie powinno się kumulować i podwójnie pobierać (podatków przychodowych, obciążających jedno i te same źródła. Gdyby ze względów skarbowych urzeczywistnienie tej koncepcji było u nas niemożliwe, co najmniej wypadałoby ustanowić w zakresie opodatkowania nieruchomości fabrycznych i t. p., podlegających podatkowi przemysłowemu wzgl. gruntowemu — niższe stopy podatkowe. W Polsce w pośredni i w połowiczny sposób starano się zrealizować tę myśl, albowiem okólnikiem z 18 września 1924 r. Ministerstwo Skarbu zdecydowało, iż przy ustaleniu wartości czynszowej, wzgl. wartości obiegowej budynków fabrycznych lub kopalnianych do szacunku owych nieruchomości nie należy włączać przynależności rzeczy nieruchomości, t. j. urządzeń fabrycznych, kopalnianych maszyn, kotłów, rezerwuarów i t. p. (N. T. A. idąc jednak w kierunku cywilistycznego interpretowania ustawy — zajął odmienne stanowisko, stwierdzając, iż do podstaw opodatkowania włączyć należy nie tylko budynki, lecz właśnie i ich przynależności z przeznaczenia. (Wyrok N. T. A. z dnia 5. XI. 1929 L. rej. 2566/27).

Jakkolwiek w naszym systemie podatkowym nie powinien figurować stały podatek majątkowy, gdyż rolę jego pełnią podatki przychodowe uzupełniając funkcje podatku dochodowego, powstaje jednak pytanie, czy nie należy poczynić wyjątku w zakresie opodatkowania nieruchomości, gdyby równocześnie uchylono dotychczasowy podatek przychodowy. Przystawienie podatku od nieruchomości na daninę typu majątkowego łączyłoby się ewent. za sprawą założenia specjalnego katastru podatkowego, rejestrującego wszelkie zmiany, zachodzące w stanie urządzeń nieruchomości posiadające wpływ na jej wartość. Jak zaznaczono już wyżej, podatek tego typu wypadałoby jednak oprzeć na racjonalnie skonstruowanych i umiarkowanych stopach. Konstrukcyjne przedstawiałoby to tę dogodność, iż możliwe byłoby opodatkowanie według jednolitego w zasadzie systemu zarówno nieruchomości wynajmowanych i przynoszących czynsze, jako też bezpośrednio używanych przez właściciela. Znacznie więcej trudności nastrocza jednak sprawa czynności przygotowawczych mających na celu podobną reformę, należałoby bowiem wszystkie nieruchomości w kraju poddać specjalnemu szacunkowi przy współudziale rzeczoznawców, w przeciwnym bowiem wypadku zachodziłaby obawa, iż szacunek podyktowany byłby przewagą fiskalnych, zgóry dyskwalifikujących przydatność podobnej reformy.

Cząstkowy podatek dochodowy.

O ile idzie o sferę podatku dochodowego, uważam, iż należałoby go u nas przekształcić w kierunku t. zw. podatków cząstkowych, wobec czego również i dochody z nieruchomości powinny podlegać odrębnemu podatkowi dochodowemu typu cząstkowego. Ponieważ najwięcej komplikacji i trudności nastręcza w praktyce sprawa należytego ustalenia podstaw wymiaru podatku dochodowego właścicielom nieruchomości, którzy nie mogą dochodów swoich i wydatków udokumentować należyłą rachunkowością, siłą faktu wypadałoby w dalszym ciągu posługiwać się t. zw. normami średniej dochodowości. Jednak normy owe powinny wyłącznie ustalać przeciętny przychód brutto dla nieruchomości poszczególnego typu w zależności od miast i dzielnic, w której są położone z tem, iż od przychodu tego odliczyć należy rzeczywisty i należyte przez płatnika udowodniony rozchód z uwzględnieniem ewentl. strat w komornem z powodu jego nieściągłości. Dopiero w wypadku, gdy płatnik nie przedstawi owych dowodów, możnaby stosować przeciętne normy rozchodów, co w końcowym rezultacie zezwoliłoby na ustalenie w drodze szacunku przeciętnej zyskowości netto. Nie chcę podawać konkretnych cyfr, uważam jednak, iż w naszych stosunkach maksymalnie przyjąć można w większych miastach zyskowność 40% przychodu, za taką cyfrą przemawia bowiem zestawienie obciążenia nieruchomości miejskiej *).

1) podatki państwowe i komunalne	15%
2) woda i kanały	10%
3) amortyzacja	10%
4) administracja, remonty, asekuracja od ognia, od odpowiedzialności cywilnej, scalone ubezpieczenia społeczne, światło, wywózka śmieci, czyszczenie kominów — minimum	15%
5) zadłużenie	15%
łącznie	65%
dochodowość	35%

Nadanie podatkowi od nieruchomości charakteru cząstkowego podatku dochodowego zapobiegałoby również notorycznie w praktyce mnożącym się sporom, powstającym na tle spornej oceny, czy dany wydatek ciąży na nieruchomości jako źródle dochodu, czy też na innych obiektach dochodowych danego płatnika. Praktyka wymiarowa w łączności z wyrokiem

*) Względy konstrukcyjno-podatkowe, przemawiające za przedstawieniem podatku dochodowego w kierunku cząstkowym, uzasadniam w specjalnej publikacji p. t. „Wytyczne reformy podatkowej w Polsce“, która znajduje się w przygotowaniu.

N. T. A. z 20 września 1933 L. rej. 44/21 oraz 20 marca 1933 Nr. rej. 7422/30 skłania ku pogładowi, iż użyte w art. 10 ustawy o podatku dochodowym określenie źródła dochodu dotyczy tylko indywidualnych źródeł, a nie całego majątku płatnika, z którego czerpie o dochody.

Osobnem zagadnieniem jest wreszcie sprawa zwolnień podatkowych dla nowowznoszonych domów. Uznając w całej pełni potrzebę zachowania za wzorem ustawodawstw zagranicznych zasady ulg podatkowych dla nowowznoszonych budowli, zważyć wypadałoby jednak, czy w naszych stosunkach nie należałoby wydatniej premjować raczej budowy domów czynszowych a pozatem małych i robotniczych jako też służących nowym warsztatom pracy zarobkowej w przeciwstawieniu do budowli o niezaprzeczonym charakterze zbytku (wille w większych rozmiarach i t. p.). Pozatem ze stanowiska racjonalnej polityki budowlanej i urbanistycznej niesłuszne jest zapewnianie najdalej idącego uprzywilejowania podatkowego wyłącznie budowie nowych mieszkań z tem, iż równocześnie nie udziela się żadnych ulg przebudowom chociaż dzięki tym ostatnim na miejsce starych i zniszczonych mieszkań powstaje identyczna ilość jakościowo nowych, bo wszelkim warunkom higienicznym i t. p. odpowiadających pomieszczeń. Nasza polityka mieszkaniowa powinna dlatego również i na odcinku podatkowym odpowiednią pieczę otoczyć sprawę konserwacji i modernizacji istniejącej i przeważnie w opłakanym stanie znajdującej się nieruchomości, zagadnienie to bowiem jest równie żywotne, jak problem przyrostu nowych mieszkań w drodze ułatwiania racjonalnej akcji budowania domów. W przeciwnym razie dalej zmniejszać się będzie ilość dotychczas istniejących pomieszczeń, jak uczy zaś doświadczenie tego ubytku nie uda się nam łatwo zrekompensować produkcją nowych domów mieszkalnych, gdyż ani nie zezwolą na to środki w znacznej mierze czerpane z podatków (kredyty budowlane) ani też ogólna konjunktura kalkulacyjna paraliżująca rentowność budownictwa.

W konkluzji zamiast nadmiernie przeciążać istniejące a całkowicie odciążać nowopowstałe domy, wypadałoby raczej obrać drogę pośrednią idącą w kierunku należytego obniżenia obciążeń z jednej, a racjonalizacji zasad premjowania z drugiej strony. Odciążenia istniejącej własności nieruchomości nie można traktować jako jednostronnej koncesji na rzecz „kamieniczników“, gdyż w efekcie ostatecznym poprawi to jakość świadczeń oferowanych konsumentom w zakresie tak ważnego i podstawowego działu potrzeb, jakim są warunki mieszkaniowe.

Dr. Herbert Sand.

BIURO TECHNICZNO-INSTALACYJNE

Z. MIRECKI

WARSZAWA, ELEKTORALNA 26, TEL. 5.02-69

INSTALACJE
REMONTY
ZAMIANA KOTŁÓW
I GRZEJNIKÓW

CENTRALNYCH OGRZEWAŃ
RÓŻNYCH SYSTEMÓW

KANALIZACJA I WODOCIĄGI

Postępowanie wymiarowe w świetle ordynacji podatkowej i przepisów wykonawczych.

Kamieniem węgielnym postępowania wymiarowego jest obowiązek władzy oparcia wymiaru na materiale faktycznym. Obowiązek ten jest zasadą powszechną postępowania administracyjnego i nie jest wogóle uzależniony od zachowania się płatnika, od współudziału jego przy wymiarze. Władza wymiarowa nie może czynić żadnych ustaleń bez danych faktycznych, albowiem w jednym jak i drugim wypadku będziemy mieć doczynienia z dowolnością, która stanowi istotną wadliwość postępowania, uzasadniającą kontrolę kasacyjną.

Odpowiednikiem tego obowiązku są uprawnienia władzy do przesłuchiwania świadków i biegłych, do wzywania płatnika celem przesłuchania, lub innych osób celem otrzymania wyjaśnień, do wzywania płatnika do wykazania jego przychodów, rozchodów, majątku, dochodu i obrotu, wogóle do udzielania wszelkich wyjaśnień i dowodów, do przeprowadzania oględzin, lustracji, do badania ksiąg, dokumentów i zapisków (art. 76 § 2 Ord. Pod.). Jak widzimy uprawnienia władzy są bardzo szeroko ujęte, albowiem dają możność władzy żądania wszelkich dowodów i wyjaśnień. Należy jednak zapamiętać, że żądanie władzy do złożenia pewnych dowodów i wyjaśnień związane być musi z konkretną okolicznością mającą istotne dla wymiaru znaczenie. Wbrew dotychczasowym zasadom, ordynacja nakłada na płatników obowiązek udzielania wyjaśnień, a wręcz do wykazywania majątku. Przymus ujawniania majątków, kapitałów uchodził dotychczas za niepożądany z punktu widzenia ogólnych potrzeb życia ekonomicznego. Przymus taki, jak podkreśliło Ministerstwo Skarbu w jednym ze swych okólników, spowodować musi ukrycie i ucieczkę kapitałów, które z natury swej nie znoszą takiej kontroli i które zgodnie z ogólnymi prawami ekonomii, lokatę znajdują w krajach o mniejszej reglamentacji. Ordynacja zerwała z temi skrupułami. Należy się jednak zastanowić, czy problematyczne korzyści fiskalne z uprawienia tego wynikające pokryją ujemne skutki samego istnienia takiego przepisu prawa.

Władza wymiarowa zbiera materiał faktyczny z urzędu jednak nie pozbawia to płatników możności zaofiarowywania władzy posiadanych dowodów. Władza wymiarowa nie może bez powodów odrzucić dowody i wyjaśnienia złożone przez płatnika. Przeciwnie—zobowiązana jest do rozpatrzenia całego materiału faktycznego, niezależnie od jego pochodzenia. Ocena dowodów pozostawiona jest swobodnej ocenie. Skoro w materiale dowodowym znajdują się dwa sprzeczne ze sobą dokumenty, to władza wymiarowa winna ustalić, który z tych dokumentów zasługuje na wiarę, a jeśli obydwa posiadają tę samą powagę, to władza wymiarowa bezwzględnie zobowiązana jest przeprowadzić dodatkowe wyjaśnienia i nie może poprzestać na dokumencie, skutkującym wyższy wymiar podatkowy.

Władza wymiarowa nie jest w zasadzie zobowiązana do dzielenia się z płatnikiem wątpliwościami,

mi, jakie nasuwają się w toku zbierania materiału faktycznego. Wyjątek od tej ogólnej zasady znajdujemy w art. 77 Ordyn. Pod. Wyjątek ten jednak w praktyce coraz częściej się spotyka i niezadługo przeistoczy się w regułę. W razie wątpliwości co do dokładności lub prawdziwości zeznania opartego na księgach lub wrzecie niewykazania w zeznaniach wszystkich źródeł podlegających opadatkowaniu, władza wymiarowa obowiązana jest wezwać płatnika do uzupełnienia, wyjaśnienia lub sprostowania zeznania, wyznaczając odpowiedni termin oraz wskazując konkretne okoliczności, dla których poddaje się w wątpliwość zeznanie. W paragrafie drugim tegoż artykułu ustawodawca powtarza to samo w innym porządku wyrazów, chcąc snać dobitnie podkreślić, iż obowiązek władzy do wezwania o usunięcie wątpliwości dotyczy wyłącznie tych wypadków, gdy płatnicy prowadzą księgi handlowe i gospodarcze i złożyli w terminie zeznanie. To są dwa kardynalne warunki, od których uzależnione jest postępowanie wyjaśniające z udziałem płatnika.

Przedewszystkiem rodzi się pytanie, jakie przywileje płyną dla płatników korzystających z „dobrodziejstwa” otrzymywania wątpliwości władzy wymiarowej. Przywileje są bardzo poważne. Wiadomą jest powszechnie rzeczą, że najwięcej błędów i nieporozumień powstaje przy jednostronnem zbieraniu materiału faktycznego. Szczególnie w postępowaniu podatkowym, opartem na b. licznych informacjach zbieranych niebezpośrednio, omyłki faktyczne zdarzają się na porządku dziennym. Tych wszystkich błędów i nieporozumień w dużym stopniu unikają ci płatnicy, którzy z omawianego przywileju korzystają. Mogą być oni spokojni, że przed postawieniem im konkretnych wątpliwości, wymiar nie może być uskuteczniiony odmiennie od zeznania. Postawione wątpliwości dają możność racjonalnej i celowej obrony, dają możność w postępowaniu przedwymiarowym złożyć kontrdowody i temsamem zawczasu zapobiec krzywdzącemu wymiarowi, który za sobą pociąga dotkliwą egzekucję.

Pamiętać jednak należy, że przywilej ten istnieje tylko tak długo, jak długo płatnik przestrzega terminów udzielonych przez władzę. Terminy te muszą być oczywiście takie, by żądany dowód mógł być przeprowadzony. Niezachowanie terminu powoduje zaoczność t. j. daje prawo władzy do ustalenia wymiaru na podstawie danych, jakimi rozporządza. W tym wypadku sytuacja płatników tej kategorii jest gorsza od innych, gdyż zaoczność powoduje, a raczej daje możność odrzucenia dowodów złożonych po terminie, czego być nie może w tych wypadkach, gdy władza żadnych wyjaśnień nie żądała. W tym ostatnim wypadku płatnicy mają pełne prawo składania dowodów do upływu terminu odwoławczego.

B. Kobryner
adwokat

Umowy najmu w Niemczech.

W numerze 8-ym „Łódzkiego Głosu Obywatelskiego“ pomieszczone zostały dane odnośnie dobrowolnej jednolitej umowy najmu w Niemczech, która ma doniosłe znaczenie dla spraw likwidacji powojennego stanu rzeczy w sprawach własności nieruchomości miejskiej. Ze względu na to, że sprawa ta posiada duże znaczenie, gdyż i u nas toczy się walka o zniesienie ustawy o ochronie lokatorów, podajemy poniżej warunki tej umowy.

Jedną z ostatnich pozostałości z lat wojny światowej i pierwszych lat powojennych jest w niektórych jeszcze krajach specjalne ustawodawstwo, dotyczące regulowania stosunków mieszkaniowych.

W postaci dekretów i rozporządzeń, czy nawet ustaw o prawach i obowiązkach właścicieli nieruchomości oraz ich lokatorów, — stwarza ono przymusowy i zgóry narzucony stan rzeczy, który nie odpowiada zazwyczaj zwykłemu, realnym wymaganiom codziennego życia.

I zapewne ta właśnie nieżyłkowość powoduje odbywającą się obecnie w zachodniej Europie rewizję instytucji prawnej, zwanej ochroną lokatorów.

Zwolna zwycięża przy tem pogląd, że prywatnoprawne sprawy najmu mieszkaniowego nie powinny zawierać w sobie elementu publiczno-prawnego. Przymusowe ustawodawstwo mieszkaniowe wprowadzone było rzekomo ze względów społecznych, w interesie mas lokatorskich, przeciwstawianych interesowi mniej licznej grupy właścicieli nieruchomości...

I na tej płaszczyźnie rozważana sprawa staje się niezmiernie trudną, i zawiłą, jeżeli nie wręcz beznadziejną.

Próbie rozwiązania dają obecnie Niemcy, gdzie wprowadzony został zaopatrzony sankcją prawną, ramowy dobrowolny kontrakt najmu, uzgodniony przez centralne organizacje własności nieruchomości w porozumieniu z zrzeczeniami lokatorskimi.

Umowa ta reguluje stosunki najmu na zasadzie wzajemnych świadczeń i obowiązków stron, odmiennie od ustawy o ochronie lokatorów, której celem jest, jak wynika z samej jej nazwy, ochrona tylko jednej strony.

Wobec tego, że kontrakty najmu, będące u nas przed wojną głównym regulatorem stosunków pomiędzy właścicielami nieruchomości, a lokatorami straciły niemal całkowicie swoje znaczenie, na skutek wprowadzenia ustawy o ochronie lokatorów, sądzymy, że sposób zregulowania tej sprawy przez Niemcy zainteresuje koła szersze własności nieruchomości.

Niemiecka jednolita, kompromisowa umowa najmu mieszkaniowego uchyla ustawę o ochronie lokatorów oraz odnośnie art. niemieckiego kodeksu cywilnego, znosi całkowicie i ostatecznie wszelką przymusowość a co najważniejsze, zamierza wprowadzić przyjacielskie i sąsiedzkie stosunki współzamieszkiwania pomiędzy właścicielami nieruchomości i lokatorami.

Tekst nowej umowy zawiera 16 punktów, z których art. 1 wymienia wszystkie wynajmowane pomieszczenia w sposób zupełnie dokładny, wylicza ilość

i przeznaczenie kluczy mieszkaniowych, podaje charakter i cel użytkowy wynajętych lokali, używalność pralni, strychu do suszenia bielizny i t.p.

Art. 2 mówi skolei o terminach i datach najmu, przyczem ważne są szczególne terminy wypowiedzenia, bez zachowania których najem trwa dalej.

Punkt 6 art. 2 wyjaśnia przytem, że przy tak zw. najmie bezterminowym obowiązuje obie strony wypowiedzenie kwartalne, najpóźniej trzeciego dnia nowego kwartału.

Wymówienie winno nastąpić na piśmie, chociaż odpada jednocześnie obowiązek nadsyłania go listem poleconym, jednakże o prawidłowości zachowania terminu wypowiedzenia decyduje data otrzymania.

Art. 3 wymienia w dokładnej sumie czynsz najmu, jako umowny i dobrowolny, pojmowany w sensie podstawowego.

Do tego czynszu dochodzą również umowne opłaty za centralne ogrzewanie w określonych miesiącach i przy temperaturze nie niższej 20 st. Celsjusza, za wodę gorącą, windę, czyszczenie schodów, ubezpieczenie szyb i t.p.

Art. 4 ustala kategorycznie płatność czynszu za najem pomieszczeń za najem zgóry do trzeciego dnia umówionego okresu czasu, przyczem, za właściwy przyjmuje się termin otrzymania pieniędzy przez właściciela nieruchomości.

Lokator może więc wystąpić sądowo z podobnymi roszczeniami wzajemnymi, może zastosować tymczasowe zarachowanie, lub zmniejszenie płatnego czynszu najmu, jeżeli o swoich zamiarach zawiadamia lojalnie właściciela nieruchomości na miesiąc przynajmniej przed terminem płatności tego czynszu.

Zawiadomienie takie nie wymaga żadnej, szczególnej formy; lokator winien tylko podać podstawę prawną, ustawową, czy też umowną, według której i na której opiera się to roszczenie wzajemne, również wymienić sumę tego roszczenia w dniu wysłania zawiadomienia.

Ustęp 2. tego artykułu postanawia, że jeżeli lokator, pomimo żądań zapłaty bieżącego czynszu komornianego, zalega z tą opłatą dłużej niż dni 10, może wynajmujący wypowiedzieć umowę najmu natychmiast, jednakże nie wolno mu tego uczynić, skoro lokator zapłaci czynsz wprawdzie z opóźnieniem, lecz przed dokonaniem wypowiedzenia.

Wymówienie jest nieważne, jeżeli zdaniem lokatora przysługuje mu prawo zarachowania, zatrzymania, lub zmniejszenia swego czynszu najmu, jeżeli ten lokator natychmiast po otrzymaniu wypowiedzenia, kieruje do właściciela nieruchomości odpowiednie pismo, wyjaśniające podstawy roszczenia wzajemnego.

Umowa przewiduje wypowiedzenie najmu także na wypadek powstania zaległości, większej, niż połowa należnego czynszu, przyczem zawsze wymagane jest wyraźne zażądanie zapłacenia dla stwierdzenia woli lokatora i podstaw prawnych jego działania.

Umowa polubowna stwarza tem samem swojego rodzaju ochronę dla właścicieli nieruchomości i umożliwia mu prawidłowo-

we budżetowanie i terminowe pokrywanie ustawowych wydatków oraz płatności, wynikających z innych obowiązków.

W paragrafie 7 p. 2 zobowiązuje się lokator do starannego i właściwego korzystania z wynajętych pomieszczeń, a zamiana użytkowania i przeznaczenie na inne cele, niż umówiono, wymaga zawsze zgody właściciela nieruchomości.

Taka zgoda lub uzupełnienie umowy najmu powinno, według § 15, następować zawsze w formie pisemnej dla usunięcia wszelkich możliwych nieporozumień.

Wymieniony już art. 7 rozważa w punkcie IV kwestję podnajmu i uznaje dopuszczalność przyjęcia t.zw. sublokatora tylko za zgodą właściciela nieruchomości, który może ją wyrazić w dowolnej formie i przytem dla wszystkich lokatorów danej posesji.

Jednakże pozostawia kontrakt umowy właścicielowi nieruchomości prawo do omówienia zgody na podnajem w poszczególnych wypadkach.

Taka umowa nastąpić może ze względu na osobę podnajemcy, co do którego winien właściciel nieruchomości podać ważne przyczyny swej decyzji.

Podnajem uważa się w takich warunkach za niedozwolony, winien więc ulec unieważnieniu, zgodnie z p. V § 7 w ciągu miesiąca od daty oświadczenia gospodarza.

Po upływie tego terminu wolno właścicielowi nieruchomości wypowiedzieć umowę najmu lokatorowi głównemu, jeżeli nie usunął jeszcze niepożądanego sublokatora.

Dalszą kwestją niemniej ważną jest sprawa utrzymania wynajętego pomieszczenia w stanie właściwym.

A więc z jednej strony, stosownie do § 9 p. I powinien lokator zawiadomić właściciela nieruchomości o dostrzeżonych wadach mieszkania czy lokalu w chwili objęcia, co stwarza dla gospodarza obowiązek usunięcia tych wad.

Z drugiej znów strony przewiduje p. II § 9 odpowiedzialność lokatora za wszelkie szkody i straty, powstałe przez nieumiejętne korzystanie z instalacji elektrycznych, gazowych i wodnych oraz ogrzewalnych, przez pozostawianie otwartych drzwi i okien, lub wogóle przez niewykonywanie przyjętych obowiązków konserwowania przedmiotów najmu.

Lokator odowiada przytem za osoby swej rodziny, za służbę i nawet za rzemieślników w swoim mieszkaniu.

Ma on jednakże prawo zastraniania się przez wykazywanie braku złej woli czy zamiaru niszczenia.

Inaczej niż lokatorowi przysługuje właścicielowi nieruchomości według art. 8 p. I prawo przeprowadzania ważnych napraw, a nawet przebudówek w mieszkaniu lokatora, o ile te prace mają na celu utrzymanie całej budowli i są technicznie niezbędne.

Mniej potrzebne, ale celowe prace mogą być również prowadzone, jeżeli nie naruszają praw lokatora.

W innych natomiast wypadkach, gdy lokator znosi te roboty pod przymusem i one utrudniają mu korzystanie z wynajętych pomieszczeń, wolno mu, zgodnie z § 8 p. III wystąpić o zniesienie czynszu najmu, lub nawet z roszczeniem zwrotnem.

Jeżeli przytem następuje równoczesne zakończenie najmu — zabiera lokator ze sobą wszelkie urządze-

nia, zainstalowane w odnajmowanym pomieszczeniu, lub pozostawia je, jeżeli po myśli § 12 umowy uzyskuje od właściciela nieruchomości zapłatę według cen zainstalowania podobnych urządzeń w dniu wygaśnięcia umowy najmu, z amortyzacyjnym oczywiście rabatem za zużycie. Cena więc, jaką lokator swego czasu za nie płaci, nie ma w tym wypadku żadnego znaczenia, jako zupełnie indywidualna, częstokroć daleka od istotnej, rynkowej.

W każdym bądź razie nie ma właściciel nieruchomości prawa do darmowego korzystania z urządzeń, pozostawionych przez lokatora i ta zasada jest bezwzględnie obowiązująca.

Wszystko to dzieje się wówczas, gdy lokator dopełnia swych zobowiązań w terminie, czyli gdy płaci czynsz najmu i zajmuje wynajęte pomieszczenie przez czas umówiony.

Przedwczesne zwolnienie pomieszczenia nie powoduje przerwania obowiązku zapłaty aż do terminu przedtem umówionego w kontrakcie.

Jednakże taka cywilna odpowiedzialność lokatora trwać może najwyżej przez rok od dnia bezprawnego zwolnienia lokalu przez lokatora, a nawet odpada całkowicie, jeżeli lokator wykaże, iż gospodarz nie dość intensywnie szuka nowego lokatora, albo wynajmuje zwolnione pomieszczenie drożej.

Oczywiście, że jeżeli zmuszony jest do wynajęcia tego lokalu taniej przysługuje mu roszczenie o różnicę do dawnego lokatora.

Jeszcze jedną kwestją, nasuwającą wiele trudności w stosunkach właściciela nieruchomości z lokatorem, jest odpowiedzialność małżonków lokatorów.

Art. 14. p. I kontraktu polubownego ustala kategorycznie odpowiedzialność solidarną, pod warunkiem wymienienia obu małżonków w tytule umowy.

Oświadczenia właściciela nieruchomości, wiążące małżonków, muszą być do nich obu skierowane, podobnie i pisma jak wyjaśnia § 14 p. IIa, — przez nich do właściciela nieruchomości wysłane, winny mieć podpisy obu małżonków, chociaż dopuszczalne są również pełnomocnictwa.

Stąd staje się zrozumiałe postanowienie § 14 p. III, iż wszelkie zmiany umowy najmu i okoliczności tym zmianom towarzyszące mają jednakową ważność i znaczenie dla obu małżonków.

Translokacja więc jednego z małżonków jako podstawa prawna do wypowiedzenia umowy najmu przysługuje obu lokatorom.

Tylko śmierć jednego z małżonków — nasuwa wątpliwości i staje się podstawą do całkowicie dobrowolnego załatwienia sprawy wypowiedzenia najmu.

Z dalszych już i drobniejszych kwestji wymienia art. 10 obowiązek podania przez lokatora właścicielowi nieruchomości, które z rzeczy wprowadzonych do wynajętego pomieszczenia nie są jego własnością, a więc dla przykładu przedmioty kupna ratałnego.

Art. 5 reguluje sprawę wykonywania inwestycji, które właściciel nieruchomości zawsze wykonać musi, a znów art. 11 wylicza dokładnie wypadki dozwolonego wchodzenia właściciela nieruchomości do wynajętego pomieszczenia.

Wreszcie ostatni art. 16 przypomina o konieczności uzyskania zgody właściciela nieruchomości na umieszczanie szyldów, tablic, tarcz reklamowych i mówi

o płaceniu kosztów zawarcia umowy najmu według kontaktu polubownego.

Praktyczne stosowanie tego rodzaju umów wymaga ustalenia jeszcze specjalnych ordynacji o porządku domowym, różnych dla poszczególnych miast i dzielnic w tych miastach.

Do stosunków pomiędzy właścicielami nieruchomości i lokatorami, jak sądzą jej twórcy wniesie ta jasna, sprawiedliwa i całkowicie kompromisowa uгода dużo spokoju i ładu, usunie wreszcie tak bardzo niepożądane momenty polityczne ze stanów czysto prywatnych, cywilnych.

W najbliższym już czasie dadzą się zaobserwować w Niemczech wyniki stosowania polubownego kontraktu najmu.

Byłoby niezmiernie pożądaną, gdyby i u nas mogło wreszcie dojść do porozumienia między związkami właścicieli nieruchomości i związkami lokatorskimi. Zamiast stanu wojennego, żeby nastąpił stan pokojowy. Próby w tym względzie winny być poczynione z pozostawieniem na stronie momentów demagogicznych. Doprowadziłoby to do rozwiązania sprawy obecnie niezmiernie zawiłej i zaognionej.

W i e ś c i z P o c i e j o w a.

Nagłówek niejednego wprawi w konsternację. Nazwy „Pociejów“ zazwyczaj używa się w intencji ośmieszania czegoś, najczęściej w tonie żartobliwym niepoważnym. Słowo to niemal należy do pojęć legendarnych, przekazywanych z jednego pokolenia na następne. Utało się łączyć z tem słowem obraz czegoś arcytandetnego, lichego i brzydkiego. W przedstawieniu wielu słowo „Pociejów, Pociejowski“ to jakaś abstrakcja złego gustu i niewyszukanego smaku. Tymczasem, Pociejów — wcale nie jest abstrakcją lecz tętniącą życiem (raczej lichą podszewką życia) handlową placówką, mieszczącą się w kilku zmurzałych kamienicach, włączonych z jednej strony w ulicę Zielną między dwiema nowoczesnymi nieruchomościami, z drugiej zaś wychodzi na ulicę Bagno, której nazwa bardziej odpowiada charakterowi tego, co się wewnątrz murów „Pociejowa“ dzieje.

Jak widzimy więc, Pociejów — to coś całkiem realnego, o co ocieramy się codziennie, a nie żadna legenda.

Nie będziemy zajmowali się rolą Pociejowa w życiu ekonomiczno-gospodarczym stolicy. Przedsiębiorstwa większe i mniejsze, znajdujące się tam, dają prawdopodobnie utrzymanie licznym rzeszom drobnych handlarzy i tragarzom. Jest to jedyna pozytywna pozycja w tem zagadnieniu. Ale obok tego wprawdzie zasadniczego czynnika, jak walka o byt, istnieje jeszcze cały szereg względów ubocznych, zasługujących również na uwagę. Pragniemy rozpatrzyć problemat „Pociejowa“ z punktu widzenia nowoczesnej urbanistyki.

Dawniej miasta zabudowywały się chaotycznie na zasadzie przypadkowości. Każdy budował gdzie chciał i jak chciał, nie dbając o stosunek swojej posiadłości do otaczających budowli. Była to zasada egoistyczna, szkodliwa dla całej społeczności. W czasach nowszych zerwano z takim systemem społecznym. Buduje się obecnie planowo, z myślą o potrzebach i wymaganiach nie jednostki lecz całej gromady i z zastosowaniem ostatnich zdobyczy kultury fizycznej. A więc przy nowoczesnem urządzeniu nowych dzielnic bierze się pod uwagę warunki higieny, wygody, użyteczności publicznej i estetyki?

Otóż rozważania nasze odnośnie Pociejowa to-

czą się tylko w ramach wymienionych czynników.

Jak się obecnie Pociejów przedstawia? Jest to kompleks budynków murowanych, stanowiących bardzo dużą kamienicę o dwóch dużych podwórzach, wybrukowanych kociemi łbami, na których nieprzyzwyczajony gość może łatwo zwichnąć stopę. Od strony podwórza widoczny jest cały rząd kramów, wypełnionych literalnie od podłogi aż pod sufit różnemi gratami, których pokaźna część znajduje się jeszcze i nazewnątrz „sklepu“. Gwoli obiektywizmowi trzeba zaznaczyć, że w czasach ostatnich w wielu z tych kramów (obszernych składów) znajdują się meble nowe (tandetne), nawet z pretensją do stylowości. Przed każdym takim kramem stoją osobnicy, których zadaniem jest werbowanie klientów.

Niezależnie od tego na całym terenie czynni są faktorzy i tragarze, nie dający spokojnie przejść. Każdego nowego „gościa“ obstępować się ze wszystkich stron. Stwarza się atmosfera wyrwania sobie klienta i nieodłączny harmider, przenoszący się na ulicę Zielną, uchodzącą za ulicę spokojną. Widzimy więc stale przed bramą domu Nr. 33 grupki tragarzy przekupniów i pośredników, żywo i „namacalnie“ gestykulujących. Najczęściej tamują ruch uliczny, tworząc na chodniku zator i zamieszanie.

Gdy do tego dodamy rząd platform, na które przenoszone są przy akompaniamencie soczystych dialogów te graty, uplastyczni się nam Sodoma, którą przedstawia ten odcinek ulicy.

Wnętrza poszczególnych kramów, w których zaledwie tylko jedna osoba może poruszać się w wąziutkich ciasnych przejściach między ustawionymi meblami i rupieciami, przedstawiają się bardzo ponuro i urągają prymitywnym zasadom higieny i estetyki. Promienie słoneczne, woda i mydło są tu rzadkością gośćmi. Powietrze stęchłe, pełno kurzu.

Do pielęgnowania takiego zastarzałego nowotworu w śródmieściu niema absolutnie żadnej słusznej podstawy. Tego rodzaju bazy winny być bezwarunkowo usuwane ze śródmieścia i przenoszone do innych dzielnic, które swym charakterem i wyglądem bardziej do tego celu się nadają.

S. A.

K R O N I K A.

Komunikat prezydium.

Centralny Związek Właścicieli Nieruchomości (Bracka 22) zawiadamia, że jak poprzednio:

1. Prezes Związku przyjmuje interesantów codziennie w g. od 18—19.

2. Pp. Adwokaci udzielają porad prawnych członkom Związku codziennie w godz. od 19—20³⁰.

3. Poradnia techniczna udziela porad w środy w g. od 19—20.

4. Zebrania *informacyjno-dyskusyjne* dla stowarzyszonych odbywają się stale *we wtorki* w g. 19—20.

Wtorkowe zebranie Informacyjno-dyskusyjne.

W okresie sprawozdawczym odbyły się dwa zebrania. Zebranie pierwsze dnia 13 listopada przy udziale 60 osób i zebranie drugie dnia 20 listopada przy udziale 80 osób.

Zebranie I.

Przewodniczył p. W. Dutkiewicz, assessorami byli pp. inż. Peretz i Lewandowski. Porządek dzienny był następujący: 1) referat p. mec. Wróblewskiego, oraz 2) komunikaty Zarządu.

Mec. Wróblewski w referacie swoim zwrócił szczególną uwagę na historyczne dzieje kredytu długoterminowego, zaznaczając, że przed wojną banki nie udzielały absolutnie żadnych kredytów budowlanych, obecnie natomiast Bank Gosp.

Kraj. udziela pożyczek także podwójnych, mianowicie: krótkoterminowych i długoterminowych, jak również i pożyczki w stosunku 50% wartości na spłatę długów uciążliwych.

W dyskusji zabrał głos p. Prezes Stern, i na zapytanie jakie kredyty mogłyby być udzielane właścicielom nieruchomości na przeróbki lokali, mec. Wróblewski wyjaśnił, że z funduszu podatku lokalowego i to na domy małe, ponieważ kredyty udzielane na duże spółdzielnie chybiły celu.

Następnie zabiera głos p. inż. Peretz, który wnosił o udzielanie pożyczki na umorzenie sum hipotecznych. Mec. Wróblewski przypomniał, że dotychczasowe ustawy oddłużeniowe wyczerpały cały kredyt.

Zebranie II.

Przewodniczył p. W. Dutkiewicz, assessorami byli pp. Inż. Piper i pułk. Godewski. Na porządku dziennym znalazły się komunikaty Zarządu oraz referat p. d-ra Westreicha ze Lwowa.

Dr. Westreich wskazał na analogię ustawy oddłużeniowej „Rolnej” oraz Ochrony Lokatorów. Następnie przypomniał, że właściciele domów ciągle ponoszą ofiary dla państwa, głównie przez bezpłatne oddawanie w najem lokali bezrobotnym. W Państwie Polskim jest około 1 miliona lokatorów, którzy wogóle nie płacą komornego, a którzy stanowią wraz z rodzinami 3—4

milj. Czynsz miesięczny wynosi 20 milj. zł., co powoduje, że właściciel nieruchomości nie może płacić podatków, świadczeń i t. p. Dr. Westreich zaznacza, że przyczyną braku ulg dla właścicieli nieruchomości, jest zła, a raczej luźna organizacja właścicieli domów. Co się tyczy kredytu długoterminowego, to, zdaniem prelegenta, należy dążyć do wydania ustaw, któreby regulowały kredyty dolarowe kas oszczędności. Kredyt krótkoterminowy winien być również uregulowany na wzór rolnictwa. Odnośnie licytacji i zarządów przymusowych, dr. Westreich wnosi, iż winny one być wstrzymane na rok jeden. Przypomina, że w Polsce jest ogółem 500.000 właścicieli nieruchomości, z których zorganizowanych jest bardzo mało. Dr. Westreich zakończył swój referat wezwaniem do ściślejszej organizacji właścicieli nieruchomości, gdyż tylko wtedy mogą oni uzyskać większe ulgi.

Komunikaty Prezydium.

Prezydium przypomina, że w miesiącu bieżącym do 31.XI. należy uiścić opłaty na fundusz bezrobocia.

Interesy Tow. Kred. m. Warszawy poprawiły się temniemniej Towarzystwo przypomina, że zaległe raty za rok 1933 winny być opłacone. Mec. Teszner mówił o przywilejach dla właścicieli nieruchomości w stosunku do lokatorów z mocy prawa.

Z R u c h u W y d a w n i c z e g o.

KODEKS NAJMU MIESZKAŃ I LOKALI w opracowaniu Adwokata Doktora Maksymiljana Kornreicha.

„Kodeks Najmu”. Pod tym tytułem ukazała się nakładem księgarni Leona Fromera w Krakowie książka adwokata Dr. Maksymiljana Kornreicha, która na całym obszarze Państwa stanowi niezbędną podręcznik i informator dla prawników i tych osób, których interesy łączą się z najmem mieszkań, lokali handlowych i t. p. i wogóle z zarządaniem nieruchomości.

Książka ta obejmuje zbiór wszystkich przepisów o najmie mieszkań i lokali z nowego Kodeksu Zobowiązań, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 1934 r., (obowiązującego również dla starych domów) ustawę o ochronie lokatorów, zarówno ogólnopolską jak i śląską i wszystkie przepisy

związkowe (książka więc ma zastosowanie zarówno do domów starych jak i nowych). Zawiera ona także bardzo ważny dział dla praktykujących prawników i ludzi nieobeznanych z prawem, a mianowicie wzory umów i innych oświadczeń woli i pism, zarówno sądowych jak i pozasądowych, oraz skarg (pозwów) i innych wniosków. Zwłaszcza ostatnio wymienione formularze spełniają ważne zadanie w praktyce życia codziennego, ile że kodeks zobowiązań w wielu przepisach wprowadza nowe formy dla ważności umów i t. p. oraz dla nadania mocy dowodowej czynnościom prawnym.

Autor, adwokat Doktor Maksymiljan Kornreich zaopatrzył zbiór ten wyczerpującym orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz objaśnieniami, które ze względu na

swój układ i wysoką wartość teoretyczną oraz praktyczną, posiadać będą duże zastosowanie. Kodeks Najmu jest jedynym tego rodzaju wydawnictwem w tych zawiłych stosunkach i zewszęchniar zasługuje na szerokie rozpowszechnienie.

Tenże autor opracował **Nowe przepisy o dozorcach domowych w Warszawie**. Jest to bardzo pożyteczne wydawnictwo, stanowiące niezbędną potrzebę dla właścicieli nieruchomości i administratorów. Broszura obejmuje poza nowymi orzecznictwem Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej z dnia 27 września r. b., ustalające warunki pracy i płacy dozorców domowych w Warszawie na lata 1934/5/6. Zawiera ona również przepisy o umowie o pracę, orzecznictwo Najwyż-

szego Sądu i praktyczne tabele wynagrodzeń dozorców i opłat ubezpieczeniowych, a wreszcie objaśnienia, ułatwiające orientację w rozumieniu dotyczących nowych przepisów i ich wzajemnego związku.

Wydawnictwo to szczerze polecamy naszym czytelnikom.

Profesor Doktor Leon Władysław Biegeleisen: **„Polityka Gospodarczo-Aprowizacyjna Miast Polskich“**.

Prof. Dr. Leon Władysław Biegeleisen, który zaszczytał też swemi artykułami nasze pismo, jeden z niewielu u nas znawców spraw komunalnych nie tylko ze strony teoretycznej, ale i praktycznej, wydał świeżą pracę pod wskazanym tytułem.

Najnowsza praca Prof. Biegeleisena dotyczy polityki rolno-aprowizacyjnej ze stanowiska żądań administracji państwowej i komunalnej. Na tym odcinku wobec „prymitywów“ obrotu artykułami pierwszej potrzeby, pozbawionego niemal wszelkich urządzeń techniczno-handlowych, odgrywa aprowizacja miejska, współdziałająca ze spółdzielczością rolników i spożywców, donosząc rolę, przyczyniając się do umniejszenia rozpiętości cen między surowcem a przerobem (ziarno—chleb—żywiec—mięso), wsią i miastem, hurtem i detalem. Zagadnienie to, związane ściśle z tematem pracy Prof. Biegeleisena wybijają się obecnie bodaj na plan pierwszy naszej polityki ekonomicznej, specjalnie w zakresie rolnictwa, cierpiącego na niedorozwój rynku wewnętrznego, wobec zbyt wysokich cen produktów rolno-hodowlanych w mieście w stosunku do sił płatniczych konsumenta przy równocześnie zbyt niskich cenach w stosunku do kosztów produkcji dla producenta i hodowcy.

Równocześnie sprawy te nie tracą bynajmniej na aktualności, w okresie bowiem nateżenia kryzysu, który znamionują niskie ceny, rosnące rozpiętość między surowcem, a przerobem, wymagając w interesie nie tylko konsumenta, ale przede wszystkim producenta rolnego zarządzeń odpowiednio przeciwdziałających. Nadto działają tu względy zdrowotnej natury wobec masowego fałszowania środków żywności, zwłaszcza mleka i jego przerobów. Autor omawia szczegółowo historję, cele i zadania miejskiej aprowizacji, ze szczególnem uwzględnieniem dwóch największych ośrodków Warszawy i Lwowa, poświęcając obrotowi bydlęm, trzodą i mięsem, produkcji mleka i chleba, obrotowi opałem i t.d.

Obszerniejsze wywody. Odrębne uwagi dotyczą rzeźni targowisk oraz hal targowych. Autor kończy: „aprowizacją komunalną, która powstała często przed wojną z odczutyh potrzeb życia zbiorowego, wybitnie społecznej natury (zapobieżenie drożyznie, fałszowaniu środków żywności aprowizacja ludności biedniejszej i t. d.), przechodząc następnie zmienne koleje naszkutek niezawsze dostatecznie przemyślanych posunięć reorganizacyjnych oraz ataków ze strony czynników bezpośrednio zainteresowanych, musi nawrócić do swych naturalnych podstaw „u źródła“, jakie widzimy w zaopatrzeniu własnych potrzeb zarządu miasta, jego wydziałów administracyjnych i przedsiębiorstw komunalnych

oraz w wypełnieniu społeczno-charytatywnych i wzorowo-regulacyjnych zadań w zakresie obrotu mlekiem, chlebem mięsem, i najważniejszymi środkami spożywczymi i surowcami (opał), ze szczególnem uwzględnieniem dożywiania dzieci, zaopatrzenia bezrobotnych i ubogich, oraz propagandy za racjonalnem odżywianiem.

Wszystkie inne zadania, w szczególności, jakiegokolwiek „zakusy“ w kierunku konkrowania z inicjatywą prywatną, społeczną—więc spółdzielczą, muszą być z polityki aprowizacyjnej miast wyłączone, w szczególności winny przedsiębiorstwa aprowizacyjne wówczas, gdy wchodzą w obręb wolnej konkurencji, być pociągnięte do ty chsamych ciężarów publicznych, co prywatne.

W przedstawieniu problemu, budzącego niejednokrotnie poważne różnice zdań ze względu na różnorodne interesy produkcji, handlu i spożycia, prof. Biegeleisen starał się o możliwe obiektywne zobrazowanie podstaw ekonomicznych i administracyjnych komunalnych bezpośredniej aprowizacji wychodząc ze stanowiska, iż jeśli gdzie to właśnie w tej dziedzinie mamy do czynienia z wysoką płynnością stosunków i instytutycy, ich zarysów organizacyjnych, ich zasięgu i celowości.

Praca prof. Biegeleisena wzbogacając naszą literaturę ekonomiczną i komunalną, poświeconą tak modnemu obecnie interwencjonizmowi gospodarczemu, podnosząc w bezstronnem oświeceniu zagadnienie genezy, historję, tendencję oraz ocenę i wnioski na przyszłość.

CEZARY JELLENTA. SOSNY OTWOCKIE. OBRAZ MIASTA UZDROWISKA.

Leży przed nami obszerna i wyczerpująca monografia Otwocka, starannie i estetycznie wydana. Jest to zdarzenie dość rzadkie, aby nielekarz potrafił ująć zagadnienie zdrowotności rzeczowo i zgodnie ze współczesnym stanem wiedzy lekarskiej. Temat opracowany jest wszechstronnie i obfituje w źródłowe dane.

Wysoki kunszt pisarski i sumienność w opracowaniu czynią z tej książki jedyne w swoim rodzaju „compendium“ dla poznania walorów Otwocka. A wszystkie uwagi autora przepojone są miłością do przyrody i człowieka cierpiącego. Z kart tych przemawia przyrodnik i społecznik a nade wszystko artysta, odczuwający w w każdym calu piękno natury.

Po bardzo szczegółowem i wyczerpującem omówieniu geologicznych i klimatycznych warunków niziny Otwockiej autor poświęca najwięcej miejsca krytycznej ocenie naturalnych czynników leczniczych tego uzdrowiska i sanatoryjnym jego urządzeniom. Wywody wszystkie poparte są cytatai z prac poważnych badaczy, poświęconych tej miejscowości.

Autor, opierając się na opiniach wielu powag lekarskich, rozwiewa mylny sąd o-

gółu, jakoby Otwock był tylko uzdrowiskiem dla gruźlików. Naturalne warunki tej miejscowości nadają się do leczenia i wielu innych chorób (narządy krążenia, przemiana materji, zaburzenia nerwowe i t. d.) a nade wszystko jest ona wymarzoną stacją dla ozdrowieńców i weekend'owców. „Skojarzenie i wzajemne działanie gleby i lasów, tworzące powietrze suche o dużej zawartości tlenu i ozonu jest tym magicznym uzdrowicielem“ — to jest kwintesencja wynurzeń fachowców o Otwocku.

Pozatem autor poświęca sporo uwag kulturalnym urządzeniom Otwocka, dając gruntowny zarys historji tego osiedla i jego zabytków.

W dziale zatytułowanym „Perspektywy przyszłości“, autor porusza najważniejsze zagadnienie, tyczące się przyszłego rozwoju tej niesłychanie ważnej dla stolicy stacji uzdrowiskowej. Daje nam obraz zmagania się idei w walce z molochem użyteczności i wyrachowania.

Według zdania jednej z powag lekarskich „Otwock powstał z sanatorjów i dla sanatorjów istnieje“. Mimo to autor wyraża obawę, że „wartki nurt życia mocniejszy jest od wszelkich teoryj i przeto rozwój pójdzie w kierunku rozszerzenia, rozkrzewienia i zużytkowania“. Tem trudniejsze zadanie ma do spełnienia zarząd miasta, aby utrzymać charakter tego wielkiego racjonalnego uzdrowiska. W tym wielkim boju o zwycięstwo idei naczelną zasadą musi być: „Utrzymać klimat! Utrzymać powietrze! Zachować w czystości bezcenne złoża piaskowe“.

Według opinii słynnych urbanistów zagęszczenie rozbudowy prowadzi do zniszczenia bogatych darów przyrody Otwocka. Byt i przyszłość uzdrowiska opierać się musi na zasadach higieny, wskazaniach nauki i przezornej urbanistyki. Przywrócić ziemi wydarte jej drzewa i krzewy, mnożyć pasy zieleni publicznej, ochronić osiedle od stłoczenia — oto leitmotyw wskazań na przyszłość.

Nakazom tym można tylko przyklasnąć. Oby książka ta posłużyła propagandzie tych wzniosłych idei.

W końcu monografji autor nawołuje do utworzenia muzeum, w którym byłyby zobrazowane fauna, flora, przekrój gleby, pejzaż, budownictwo, statystyczne wykresy — wszystko co się tyczy tego osiedla w najobszerniejszym zakresie.

Bogata treść książki harmonizuje z pięknym stylem, co jest niecodziennem wydarzeniem w literaturze poświęconej takim zagadnieniom.

Miejmy nadzieję, że monografia ta przyczyni się do obudzenia w społeczeństwie większego zainteresowania się losami Otwocka ku pożytkowi cierpiących i łaknących wypoczynku i ku chwale władz municypalnych, zadaniem których jest strzec charakteru tego osiedla przed zakusami, obliczonemi wyłącznie na korzyść materialną.

Dr. Sebastian Anszer.

Zapisujcie się do naszego Kredytu Budowlanego!

Odpowiedzi Redakcji.

P. S. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości w Ostrogu.

W odpowiedzi na zapytania zawarte w piśmie z 30 października 1934 r., komunikujemy, iż zgodnie z praktyką, Ministerstwa Skarbu, próżnostanie nie może stanowić zarzutu odwoławczego, a może być natomiast powodem do uzyskania w specjalnych okolicznościach ulg w postaci całego lub części zaległości. Z tem stanowiskiem władz skarbowych nie zgadzamy się, jednakowoż dotychczas niema rozstrzygnięcia Najwyższego Trybunału Administracyjnego, do którego wpłynęły skargi w tym przedmiocie.

B. K.

Wielmożnej P. Marji N. Zapytuje Pani czy lokator zajmujący w domu jednoizbowe mieszkanie może korzystać z moratorium dla bezrobotnych o ile zaległość komorniana powstała w czasie gdy lokator nie należał jeszcze do bezrobotnych?

Poruszone przez WPanią zagadnienie niestety zostało rozstrzygnięte na niekorzyść dla właścicieli nieruchomości przez Sąd Najwyższy, który orzekł: że Ustawowe moratorium dla bezrobotnych ma w głównej mierze na względzie położenie gospodarcze lokatora, oraz niemożność znalezienia gdziekolwiek dachu nad głową, wobec czego inne kwestje, a szczególnie fakt zalegania w zapłacie komornego w czasie, gdy lokator miał pracę—nie ma znaczenia. (Orz. z dn. 22 lutego 1934 r. C. I. 1883/33).

Wielmożnemu Panu Tarlikowskiemu M. z ulicy Puławskiej.

W liście swoim zapytuje Pan czy właściciel nieruchomości może nie dopuścić do roboty koncesjonowanego majstra kominiarskiego, dopóki ten ostatni nie zgodzi się zawrzeć z właścicielami domu umowy?

Niestety nie. Ustawa przemysłowa oraz Roz. Min. Spr. Wew. nor-

muje sprawę w sposób następujący: W braku umowy o wysokość wynagrodzenia, obowiązuje taryfa maksymalna, którą zdaniem naszym, Sąd w wypadkach zasługujących na uwzględnienie (położenie nieruchomości, wynagrodzenie pobierane przez koncesjonowanych mistrzów kominiarskich przed zmianą okręgów i t. d.) może miarkować według swego uznania. Wobec istnienia okręgów, oraz koncesyj na uprawianie zawodu kominiarskiego, niestety nie może Pan poruczyć czyszczenie kominów wybranemu przez siebie pracownikowi.

Wielmożnemu Panu S. Zientarskiemu z ul. Grójeckiej.

W 1926 roku przeprowadził WPan w swojej nieruchomości szereg inwestycji, m. inn. skanalizował Pan nieruchomość, z tego powodu ilość zużywanej wody znacznie się zwiększyła. Zapytuje Pan: czy fakt przeprowadzenia tych inwestycji może mieć wpływ na ustalenie podstawowego komornego?

Praktyka Urzędu Rozjemczego, oraz Sądu Okr. w Wydz. Odw. ustaliła zasadę, że podstawowe komorne ustala się za lokal w zależności od stanu w jakim się znajduje w momencie rozpoznania sprawy, to też wszelkiego rodzaju zmiany w istocie lokalu wpływają na jego wartość. Niezależnie od możliwości ustalenia podstawowego komornego przysługuje Panu prawo pobierania dodatkowych opłat za wodę zużywaną przez lokatorów według rachunków Dyr. Wód i Kan., oraz wysokości płaconego komornego (Ust. II art. 7 Ustawy o Ochr. Lokat. wg. Orz. S. N. z 36 stycznia 1934 r. C. I. 1185/33).

Wielmożnemu P. Markusowi Lewemu z ul. Gęsiej.

Zapytuje Pan: czy fakt mniejszej frekwencji kupujących w przedsiębiorstwie, mieszczącym się w nieru-

chomości Wpana, może być dostatecznym powodem do zmniejszenia podstawowego komornego?

Art. 5 L. 2 Ust. o Ochr. Lok. przewiduje ustalenie podstawowego komornego wg. cen z czerwca 1914 roku i tylko w wypadku, gdy ówczesne komorne ze względu na specjalne warunki danego stosunku umownego było widocznie wygórowane lokator uprawniony jest do żądania ustalenia podstawowego komornego wg. cen przeciętnych 1914 r. Fakt mniejszej frekwencji kupujących w przedsiębiorstwie nie może być uznany za słuszną przyczynę uprawniającą do żądania miarkowania ceny.

Wielmożnej Pani E. M. z ul. Kruczej:

Zapytuje Pani: czy w przedmiocie najmu lokali będących pod rządem Ust. o Ochr. Lok. można sporządzić umowę na piśmie?

Prawo nie zabrania sporządzania umów pisemnych w przedmiocie najmu lokali podlegających Ust. o Ochr. Lok. poddaje je tylko szczególnym wymogom:

1) nie mogą one być zawierane na czas krótszy od jednego roku.

2) umowy o najem lokali do 4 izb włącznie nie mogą skutecznie ustalać wysokości komornego w kwocie, przekraczającej podstawowe komorne.

Po upływie terminu, na który umowa została zawarta, lokator jest uprawniony na mocy Ust. o Ochr. Lok. do zajmowania lokalu na czas nieokreślony. Inne pozostałe kwestje mogą być przez strony dowolnie normowane.

F. T.

Służący-lokaj z ukończoną szkołą samochodową, posiadający dobre świadectwa i polecenia, poszukuje posady prywatnej lub jakiegokolwiek za skromnem wynagrodzeniem. Łaskawe zgłoszenia do „Par“ Warszawa, Bracka 17 pod „Lokaj“.