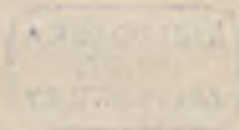


S. BRYŁA

Nieusuwalność lokatorów a ruch budowlany



ODBITKA Z CZASOPISMA
„PRZEGLĄD TECHNICZNY”
ROK 1934 Nr. 9

WARSZAWA – 1934

333,3 (438) 197

BIBLIOTEKA
WYDZ.
ARCHITEKTURY

2914

S. A. Z. G. „Drukarnia Polska”, Warszawa, Szpitalna 12.

ZAKUPIONE ZE ZBIORÓW
Ś. p. prof. M. LALEWICZA

Zawsze, a w okresie kryzysu tembardziej, powinno ustawodawstwo państwowe iść na rękę rozwojowi budownictwa, popierać go, a nawet inicjować. Powinno, ale niezawsze tak jest. Zwłaszcza u nas, w Polsce, jest pod tym względem bardzo dużo nietylko luk, ale wręcz błędów, i to błędów ogromnych. Teoretyzowanie w pierwszych latach powstania Polski, niepoprawione nieraz po dziś dzień, mści się dotychczas. Ustawy, pomyslane w najszlachetniejszych intencjach, mają niejednokrotnie więcej wad niż zalet i, zamiast ułatwiać życie, utrudniają je nieraz w wysokim stopniu. Zamiast normować życie, prowadzą czasem do marnotrawienia grosza, do uniemożliwiania pracy konstruktywnej, a nawet do wyzysku i do nadużyć.

Do takich ustaw należy ustawa o ochronie lokatorów, wydana w r. 1924 *) nowelizowana kilkakrotnie. W zasadzie pomysłana ona jest słusznie: ustawodawcy chodziło o zabezpieczenie dachu nad głową w okresie ogromnego głodu mieszkaniowego, z jakim mieliśmy do czynienia jeszcze kilka lat temu. Zadanie swoje spełniła ona w części tylko: z jednej strony zapewniła ona mieszkanie tym, co mieszkali już, z drugiej strony — uniemożliwiła normalne nabycie mieszka-

*) Dz. U. Rz. P. z dn. 11 kwietnia 1924, poz. 406.

nia, za które trzeba było płacić wysokie odstępne, w konsekwencjach swoich zaś doprowadziła do częściowego wyzucia z własności właścicieli i przeniesienia jej na lokatorów, do demoralizującego handlu nie swoją własnością. Jedną z niewielu, może jedyną dodatnią stroną kryzysu było to, że zło to w znacznym stopniu albo usunął, albo zredukował.

Ale nawet kryzys nie zdołał usunąć innego, dzisiaj może największego zła ustawy o ochronie lokatorów, jakim jest utrudnienie, a niekiedy wręcz uniemożliwienie ruchu budowlanego.

Art. 11 ust. 2 pkt. g ustawy wspomnianej pozwala wprowadzić na wymówienie lokalu, gdy właściciel domu ma na celu „przystąpienie do budowy pomieszczeń mieszkalnych”. Jednakowoż równocześnie winien mu dostarczyć lokal „odpowiadający potrzebom lokatora i podlegający przepisom niniejszej ustawy”. Niestety jednakowoż ustawodawca zapomniał podać, kto ma określić „odpowiedniość lokalu” i stąd, samą siłą faktów, określa to sam lokator. Jasną jest rzeczą, że „określa” to nie na podstawie „odpowiedniości”, ale na podstawie takiego zysku, jaki da się wyciągnąć.

Ustawa nie pozwala przeto na usunięcie lokatorów bez uzyskania ich zgody w żadnym wypadku, za żadnym o d s z k o d o w a n i e m, chyba że stan budynku grozi katastrofą. Jest jeden jedyny wyjątek (art. 11 ust. 2, pkt. h: „dla budynku, który przed wejściem ustawy stał się własnością Państwa lub związku samorządowego”).

Ten zasadniczy błąd ustawy prowadził i nadal prowadzi do absurdów i nonsensów życiowych, w konsekwencji do nadużyć, o jakich nie myślał chyba ustawodawca, a których dotychczas nie miano odwagi usunąć w formie nowelizacji. To, co miało służyć jako ochrona lokatora, ale też wyłącznie jako jego ochrona przed wyzyskiem,

stało się polem dla wyzysku właśnie ze strony tegoż lokatora. Właściciel, pragnący budować w miejscu, w którym stoi najlichsza buda, jest dziś narażony na wyzysk ze strony lokatora, który stawia mu warunki za wykupno lokalu, niejednokrotnie przewyższające wiele razy rynkową „wartość” lokalu, — bo żaden lokal nie jest dla niego „odpowiedni”, a jeżeli się nie usunie, to budowa do skutku nie dojdzie.

„Liberum veto” jednego jedyne go człowieka, tylekroć potępione, święci tu — i bodaj czy polska ustawa o ochronie lokatorów nie jest jedynym pod tym względem miejscem na świecie — swój najzupełniejszy triumf. Jeżeli jest dwudziestu lokatorów, niech dziewiętnastu się zgodzi i da się „wykupić”, a dwudziesty nie, — to na to nikt nie poradzi. Ten ostatni może iść w żądaniach swoich w dziesiątki i setki tysięcy, i bezczelności jego nikt nie ukróci. To jest — postawmy sprawę jasno — prowadzenie do nadużyć. Znane są wypadki, gdy żądania dochodziły do 100 000 zł. za lokal, którego koszt zbudowania wyniosłby czwartą lub trzecią część tej sumy.

Dobitnym skandalicznym przykładem tego stanu była przed kilku laty posesja przy ul. Nowy świat Nr. 5 w Warszawie. Właściciel chciał tam zamiast starej rudery postawić kilkupiętrowy gmach. Wykupił wszystkich lokatorów, z wyjątkiem jednego sklepiku, i licząc na to, że i z nim dojdzie do porozumienia, rozpoczął budowę, wznosił całą oficynę i część parteru frontu — i utknął. Warunki stawiane przez właściciela lokalu były tak wygórowane, że przyjąć ich nie mógł. Nie pomogło nic. Nie pomogło to, że stan tej resztki starego budynku, przykrytej prowizorycznie papą, był nad wyraz lichy. Nie pomogło nawet to, że specjalne komisje techniczne orzekły, że ze względów tech-

nicznych ta nędzna reszta powinna być rozebrana. Nie można było dojść do porozumienia z lokatorem, który — każdy ofiarowany mu lokal uważał za nieodpowiedni, — nie można było go usunąć za jakimś godziwym, choćby nawet wysokim wynagrodzeniem, nie można było budować — budynek utknął. Przez kilka lat stały mury rozpoczęte, a nikt nie miał odwagi wziąć w swe ręce inicjatywy usunięcia zła, które uznawali wszyscy, ale nikt dotknąć się go nie śmiał.

Ten przykład bije w oczy, a przykład to nie odosobniony. Jest ich mnóstwo.

Na tem tle można stwierdzić z całą stanowczością, że ustawa każda, a w szczególności ustawa o ochronie lokatorów, powinna bronić od nadużyć, ale też nie prowadzić do nadużyć. Rozumiemy wszyscy, że zniesienie tej ustawy dzisiaj z szeregu powodów nie jest wskazane, choćby ze względu na to, że chroni ona przede wszystkim najuboższych, zajmujących mieszkania drobne, na które popyt jest dzisiaj największy. Natomiast powinna ona, stosując się do potrzeb życia, umożliwić usuwanie ruder i wznoszenie na ich miejsce nowych budynków, a równocześnie chronić lokatorów.

Sprawa ta nie jest trudna do rozwiązania. Rozwiązały już ją rozmaite ustawy o ochronie lokatorów w państwach innych. Najczęściej spotykamy w nich następujące dwa sposoby podejścia do tej sprawy:

Właściciel ma prawo usunąć lokatora dla celów budowlanych (lub też w niektórych państwach dla innych, np. osobistych), pod warunkiem, że da mu inne odpowiednie pomieszczenie o równej wartości, przyczem o równowartości, w razie niedojścia do zgody bezpośrednio, decyduje ciało bezstronne, np. sąd państwowy, lub odpowiedni sąd polubow-

ny. Właściciel ma obowiązek pokryć koszty przeprowadzki i ewentualne inne szkody lokatora.

Właściciel ma prawo usunąć lokatora pod warunkiem zapłaty mu odszkodowania o pewnej określonej wysokości. Wysokość ta najczęściej określana jest odpowiednio do czynszu i zamyka się w wysokości najczęściej 5- do 6-letniego czynszu.

Niezależnie od tych zastrzeżeń, znajduje się bardzo często artykuł, wymagający, by właściciel domu w okresie pewnego, dość krótkiego, czasu podjął rzeczywiście budowę. Np. świeżo wydana nowela do czechosłowackiej ustawy o ochronie lokatorów mówi: „Jeżeli jednak właściciel domu w przeciągu trzech miesięcy budowy nie rozpocznie, albo też nie prowadzi jej stale, musi lokatorowi wymówione mieszkanie oddać z powrotem, zwrócić mu koszty przeprowadzki i wynagrodzić wszystkie szkody”. Analogiczny ustęp, aczkolwiek mniej zdecydowany, mamy również i w dzisiejszej polskiej ustawie (art. 11 par. 2 pkt. g).

Z obu powyżej podanych sposobów drugi jest znacznie prostszy i znacznie prędsiej prowadzący do celu. Sześcioletni czynsz, nawet w okresie największej haussy mieszkaniowej odpowiadał mniej więcej „odstępnemu”, płaconemu w obopólnym uzgodnieniu. Jeżeli tak, to suma ta napewno nie jest za niska, raczej za wysoka, a nawet na dzisiejsze czasy baissy mieszkaniowej jest bardzo wysoka. Zaś lokator, który, otrzyma sześcioletnie komorne, będzie mógł zupełnie łatwo zabezpieczyć sobie mieszkanie znacznie lepsze niż posiadał dotychczas, a nawet nieraz kupić sobie na własność mieszkanie w spółdzielni lub domek.

Ustawowe określenie „odszkodowania”, nawet wysokie, jest jednak bezporównania lepsze od stanu obecnego, gdy jeden wyzyskiwacz może uniemożliwić budowę, która niejednokrotnie ma

10-

2914

znaczenie ogólne, a z a w s z e przyczyną
ruszenia z miejsca, do zwiększenia ruchu budo-
wlanego, do przewyciężenia kryzysu. Wyzysk
powinien być potępiony i ukrócony zawsze, tem-
bardziej, jeżeli przynosi szkodę nie jednostce, ale
społeczeństwu. W interesie zwiększenia ruchu
budowlanego, w interesie wszystkich dążeń do
wybrnięcia z obecnego położenia gospodarczego,
a także w interesie moralności publicznej jest ko-
nieczne, by została przeprowadzona ustawa, czy
dekret, któryby zło obecne usunął. Sądzę, że naj-
łatwiej jest ująć tę nowelizację w sposób nastę-
pujący:

Art. 11 ust. 2 pkt. g ustawy otrzymuje brzmienie
następujące:

„Właściciel, który pragnie istniejący dom
zburzyć, by na jego miejscu wznieść nowy budy-
nek, o wartości większej niż istniejący, ma pra-
wo wypowiedzieć lokatorowi zajmowane przezeń ubi-
kacje, pod warunkiem zapłacenia mu odszkodo-
wania w wysokości sześcioletniego ustawowego ko-
mornego. Budynek istniejący i opróżniony w ten
sposób powinien ulec rozbiórce w okresie naj-
później trzymiesięcznym od chwili opróżnienia
go. O ile właściciel domu w przeciągu tego czasu
budynku nie rozbierze, musi na żądanie lokatora
oddać mu z powrotem wypowiedzione mieszkanie, za
zwrotem wypłaconego odszkodowania, z którego
jednak lokator ma prawo potrącić sobie koszty
przeprowadzki i wszystkie wskutek przepro-
wadzki poniesione szkody”.

