

11. Wykonywanie prób odbiorczych dla urzędów i osób prywatnych. N. I. B., posiadając laboratoria i wiedzę fachową, mógłby być najbardziej kompetentnym organem do wykonywania wszelkiego rodzaju prób z zakresu budownictwa. Do N. I. B. powinna również należeć kontrola nad mniejszymi laboratoriami budowlanymi w całym kraju.

Możnaby wyliczać jeszcze inne zagadnienia, jakimi zajmować się będzie N. I. B., możnaby przytoczyć dziesiątki innych argumentów, potwierdzających konieczność powołania tej placówki do życia, sądzą jednak, że nie tylko inżynier lub technik budowlany, lecz każdy, przeciętnie nawet inteligentny obywatel uświadamia sobie doniosłość utworzenia N. I. B. dla całokształtu gospodarki społecznej kraju.

Należy jednak rozważyć, czy jesteśmy w stanie stworzyć N. I. B. i co jest potrzebne do zrealizowania tej myśli.

Bez wątpienia — jesteśmy w stanie. Dla realizacji tego zamierzenia potrzebne są obecnie 3 rzeczy: 1) właściwi ludzie do pracy; 2) budynki, laboratoria, maszyny; 3) jednorazowy większy wydatek na zorganizowanie instytucji oraz stałe roczne kredyty.

Z tych trzech rzeczy dwie pierwsze właściwie

istnieją. Są u nas jednostki, które mają za sobą poważne prace naukowe, które wykonywały badania, nie szcędząc nieraz kosztów i trudu, i które swą pracą dotychczasową dałyby gwarancję, że pokierują N. I. B. dobrze.

Jest wielkie Laboratorium Wytrzymałości Materiałów przy Politechnice Warszawskiej, które przez szereg lat wykonywało próby materiałów budowlanych i najlepiej jest do tego celu przystosowane.

Największą trudność stanowią koszty założenia i utrzymanie N. I. B. Sądzą, że w pierwszym roku należałoby prelimitować około 150 tysięcy zł., w następnych — po 75 tys. Kwota ta pozornie tylko może się wydawać znaczną. W rzeczywistości będzie ona wielokrotnie pod różnymi postaciami zwrócona państwu i społeczeństwu.

Nie powinniśmy przeto żałować wydatków, a stworzymy niewątpliwie Instytut, który nie tylko dźwignie naszą technikę budowlaną, zmuszoną do korzystania ze źródeł zagranicznych, lecz niewątpliwie przyczyni się do postawienia jej na wysokim poziomie, mamy bowiem po temu wszelkie dane. Nasza nauka o budownictwie będzie wtedy świeciła przykładem zagranicy, a krajowi przyniesie niespożyte korzyści.

S. BRYŁA

Nieusuwalność lokatorów a ruch budowlany

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 nie tylko luk, ale wręcz błędów, i to błędów ogromnych. Teoretyzowanie w pierwszych latach powstania Polski, niepoprawione nieraz po dziś dzień, mści się dotychczas. Ustawy, pomyślane 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 pomyślana 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 mieszkania, 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, a z a d n e m 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

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

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 parturu 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 technicznych 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 polubowny. 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 wypowiedzione 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 prędzej 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 ubezpieczyć 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 znaczenie ogólne, a z a w s z e przyczynia się do ruszenia z miejsca, do zwiększenia ruchu budowlanego, do przewyciężenia kryzysu. Wyzysk powinien być potępiony i ukrócony zawsze, tembardziej, 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 konieczne, by została przeprowadzona ustawa, czy dekret, któryby zło obecne usunął. Sądzę, że najłatwiej jest ująć tę nowelizację w sposób następujący:

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

„Właściciel, który pragnie istniejący dom zburzyć, by na jego miejscu wzniesić nowy budynek, o wartości większej niż istniejący, ma pra-

wo wymówić lokatorowi zajmowane przezeń ubikacje, pod warunkiem zapłacenia mu odszkodowania w wysokości sześcioletniego ustawowego komornego. Budynek istniejący i opróżniony w ten sposób powinien ulec rozbiórce w okresie najpóźniej trzymiesięcznym od chwili opróżnienia go. O ile właściciel domu w przeciągu tego czasu

budynku nie rozbierze, musi na żądanie lokatora oddać mu z powrotem wymówione mieszkanie, za zwrotem wypłaconego odszkodowania, z którego jednak lokator ma prawo potrącić sobie koszty przeprowadzki i wszystkie wskutek przeprowadzki poniesione szkody".

Prof. E. BRATRO, Lwów.

Stosunek inżyniera do architekta *)

Przeprowadzony mniej więcej w latach siedemdziesiątych ubiegłego stulecia podział studiów politechnicznych na szereg specjalności, odgródzonych od siebie wyraźną linią demarkacyjną, rozdzielił na dość znaczny okres czasu inżyniera od architekta. Kiedy do pierwszej połowy XIX wieku nie istniało właściwie żadne zindywidualizowanie zajęć obu tych zawodów, a wymienione działy pracy wykonywane były zazwyczaj przez jedną i tę samą osobę, to we wspomnianym na wstępie okresie zaczyna się jasno rysować tendencja silnej specjalności, dążenie do przekazania architektowi budownictwa mieszkaniowego, monumentalnego i działy zdobniczego, pozostawienia zaś inżynierowi wszelkich innych typów budownictwa konstrukcyjnego o charakterze lądowym i wodnym.

Reorganizacja wyższego szkolnictwa technicznego jest wszędzie przeprowadzona pod tym kątem widzenia, a Politechniki wszystkich krajów, których powstanie sięga właśnie początku drugiej połowy ubiegłego stulecia, tworzą osobne Wydziały Inżynierji i Architektury.

Ażeby zdać sobie sprawę z tego zjawiska, które dziś wydaje się nam zupełnie naturalne, na owe jednak czasy było czynem rewolucyjnym, burzącym ustanowiony od wieków porządek rzeczy, trzeba zwrócić uwagę na okoliczność, że właśnie wiek XIX przyniósł olbrzymi rozwój nauk przyrodniczych i związanej z nimi wiedzy technicznej, który opanowany mógł być tylko przez jednostki specjalnie do tego uzdolnione. Ponieważ z drugiej strony możność należytego zrozumienia wiedzy ścisłej nie zawsze szła w parze z talentem artystycznym, niezbędnym w architekturze, a możemy nawet powiedzieć, że regułą był raczej fakt odwrotny, niekoordynowania się obu tych zdolności w jednym osobniku, przeto stanie się zrozumiałe, iż zawody te, pragnąc wydać ze siebie możliwe maximum sprawności i końcowego efektu, musiały w pewnej chwili rozejść się w poszukiwaniu własnych dróg i własnych celów. Że tu i ówdzie trafiały się wyjątki, które równie dobrze opanowywały dział inżynierski, jak i architektoniczny, potwierdza tylko, że reguła była inna.

Rozwój ścisłej wiedzy technicznej, objawiający się z jednej strony opartymi na prawach mechaniki sposobami obliczeń pojedynczych części konstrukcyjnych, z drugiej zaś nowymi materiałami wprowadzonymi do projektowanych zespołów,

*) Referat zgłoszony na I-y Polski Zjazd Inż. Budowlanych, mający się odbyć w Warszawie dn. 4—5 maja r. b.

osiąga wprost zawrotne tempo. Stal i beton, które pojawiają się w tym okresie jako główny materiał budowlany, dają w ręce inżyniera możliwości, o jakich dotychczas nie marzył. Śmiałe konstrukcje inżynierskie, możliwe właśnie wskutek wyzyskania obu wspomnianych wyżej elementów, wzbudzają podziw świata kulturalnego.

W okresie tym nie można, niestety, zauważyć wybitniejszej działalności w rozwoju architektury. Nie znaczy to, naturalnie, by wiek XIX nie przyniósł ze sobą szeregu monumentalnych budowli w najrozmaitszych ośrodkach kulturalnych, będących prawdziwą chlubą ich twórców. Wprost przeciwnie, ilość wykonanych w tym okresie obiektów jest olbrzymia, jednakże twórczość architektoniczna przetrawia w tym czasie dorobek wieków ubiegłych, nie wysilając się zupełnie na poszukiwanie nowych form, dostosowanych z jednej strony do pewnych prądów i zapatrywań nurtujących w społeczeństwach, z drugiej zaś do nowych materiałów budowlanych. Architekt nie może poprostu nadażyć w tym okresie za rozwojem konstrukcji; przyzwyczajony do pracy w drzewie, kamieniu i cegle, długi jeszcze okres czasu nie chce tych materiałów porzucić, a w łączności z tem przetrawia w rozmaity sposób dostosowane do nich zdobnictwo architektoniczne.

Jest rzeczą jasną i zrozumiałą, że na tle przedstawionych stosunków, z jednej strony olbrzymiego postępu w dziedzinie nauk inżynierskich, z drugiej zaś pewnego zastoju w kręgu twórczości artystycznej, inżynier i architekt odsuwają się od siebie na dużą odległość. Współpraca ich w tym okresie jest rzadkim wyjątkiem. Każdy idzie własną ścieżką, tworząc dzieła, które w przeważnej ilości wypadków nie mogą spełnić równocześnie dwóch zasadniczych wymogów, mianowicie zabezpieczyć najlepszy efekt konstrukcyjny i równocześnie zadowalniające rozwiązanie artystyczne. Inżynier zdobi swoje dzieła jak może i jak umie, architekt tkwi ciągle jeszcze w wiekach ubiegłych, nie mogąc znaleźć artystycznego wyrazu dla form zdobniczych w żelazie i betonie, materiałach, w których w ubiegłych wiekach nie pracował. Powstają wskutek tego często objekty potwornie brzydkie, które z punktu widzenia konstrukcyjnego odpowiadają zupełnie celowi i stoją na najwyższym poziomie ówczesnej nauki technicznej, pod względem jednak artystycznym wykazują braki, będące właśnie wynikiem wspomnianych poprzednio warunków.

Stanowczy zwrot w dziedzinie twórczości architektonicznej przynosi początek wieku bieżącego.