

Ordinaziun executiva tar il dretg d'obligaziuns svizzer (locaziun e fittanza da locals d'abitar e da fatschenta)

sa basond sin ils artitgels 274 ss. dal dretg d'obligaziuns (en la versiun dals 15 da december 1989) ¹⁾, sin l'artitgel 23 da l'ordinaziun federala dals 9 da matg 1990 davart la locaziun e la fittanza da locals d'abitar e da fatschenta (OLFL) ²⁾ e sin l'artitgel 52 alinea 2 dal titel final tar il cudesch civil svizzer ³⁾

relaschada dal cussegl grond ils 30 da november 1994 ⁴⁾

I. Disposiziuns generalas ed organisaziun da las autoritads da mediaziun

Art. 1

Mintga district ha in'autoridad da mediaziun.

Dumber

Art. 2

¹⁾ L'autoridad da mediaziun sa cumpona d'in parsura e mintgamai d'in represchentant dals locataris sco er dals locaturs e plinavant mintgamai d'in substitut. Nua che las relaziuns localas u auters motivs pretendan quai, po l'autoridad electorala eleger mintgamai in ulteriur substitut. Cumposiziun

²⁾ L'autoridad electorala decida davart las dumondas organisatoricas fundametalas dal secretariat e fixescha sia sedia.

³⁾ L'autoridad da mediaziun elegia il secretari.

Art. 3

¹⁾ La dretgira districtuala elegia ils commembers da l'autoridad da mediaziun per ina perioda da quatter onns. Elecziun

²⁾ Elecziuns complementaras durant la perioda d'uffizi èn pussaivlas.

³⁾ Las organisaziuns da locataris e da locaturs suttamettan propostas per l'elecziun da lur represchentants.

¹⁾ CULF 1990, 802

²⁾ CULF 1990, 835

³⁾ CS 210

⁴⁾ M dals 30 d'avust 1994, 411; PCG 1994/95, 648

Art. 4

Surveglianza

La surveglianza da las autoritads da mediaziun è chaussa dal departament da l'intern e da l'economia publica ¹⁾.

Art. 5

Custs

¹ L'indemnisaziun dals commembers da l'autorità da mediaziun sa drizza tenor l'ordinaziun davart ils custs da procedura e las indemnisaziuns en la procedura civila ²⁾ sco er tenor la tariffa da custs en la procedura civila ³⁾.

² Ils custs da l'autorità da mediaziun vegnan cuvrìds tras las vischnancas en la proporziun da lur dumber d'abitantas e d'abitants.

Art. 6

Communicaziuns

La dretgira districtuala communitgescha immediatmain la cumposiziun e l'adressa da l'autorità da mediaziun sco er midadas correspundentas al departament da l'intern e da l'economia publica ⁴⁾.

Art. 7

Egualità da las schlattainas

Las indicaziuns davart las persunas, davart las funcziuns e davart las professiuns en questa ordinaziun sa refereschan a domaduas schlattainas, uschenavant ch'i na resulta nagut auter or dal senn da questa ordinaziun.

II. Incumbensas da las autoritads da mediaziun**Art. 8**

En general

Las incumbensas da l'autorità da mediaziun sa drizzan tenor las prescripziuns dal dretg federal, cunzunt tenor l'artitgel 274a alinea 1 DO ⁵⁾ e tenor l'artitgel 21 OLFL ⁶⁾.

Art. 9

Post da deposit

L'autorità da mediaziun è il post da deposit per tschains da locaziun en il senn da l'artitgel 259g DO ⁷⁾.

¹⁾ ussa departament d'economia publica e fatgs socials

²⁾ DG 320.070

³⁾ DG 320.075

⁴⁾ ussa departament d'economia publica e fatgs socials

⁵⁾ CS 220

⁶⁾ CS 221.213.11

⁷⁾ CS 220

Art. 10

¹ L'autorità da mediaziun installa in servetsch da cussegliaziun che po vegnir duvrà da locataris e da locaturs er ordaifer ina procedura. Cussegliaziun

² La cussegliaziun è per regla chausa dal secretariat. Ella po er vegnir delegada a singuls commembers.

Art. 11

¹ L'autorità da mediaziun emprova da chattar en tut ils cas ina reconciliaziun tranter las partidas. Mediaziun

² En ils cas che l'autorità da mediaziun na sto betg decider po il parsura tschertgar ina reconciliaziun. Sche quella na reussescha betg, fa l'autorità da mediaziun in'emprova da reconciliaziun, uschenavant che las partidas na desistan betg da quai.

Art. 12

¹ Sch'ina reconciliaziun na reussescha betg, prenda l'autorità da mediaziun ina decisiun motivada en ils suandants cas: Decisiun

- a) deposit dal tschains da locaziun (art. 259g ss. DO) ¹⁾;
- b) contestaziun da la desditga (art. 273 DO);
- c) prolungaziun da la relaziun da locaziun (art. 273 DO).

² En tut ils auters cas constatescha il parsura u l'autorità da mediaziun che la reconciliaziun n'è betg reussida. En tals cas vala il protocol sco enviament en il senn da l'artitgel 73 da la procedura civila ²⁾ e sto cuntegnair las indicaziuns ch'èn previsas là.

III. Procedura davant las autoritàs da mediaziun**1. EN GENERAL****Art. 13**

Las prescripziuns da la procedura civila ³⁾ davart la procedura accelerada valan confirm al senn, uschenavant ch'i na vegnan betg fixadas disposiziuns divergentas qua sutvart. Dretg da procedura

¹⁾ CS 220

²⁾ DG 320.000

³⁾ DG 320.000

Art. 14

Recusaziun

¹ ¹⁾ La recusaziun d'in commember da l'autorità da mediaziun sa drizza da princip tenor las disposiziuns da la lescha davart l'organisaziun giudiziala ²⁾.

² Quai na vala betg per l'actività da cussegliaziun dal secretari.

Art. 15

Dumonda

¹ La dumonda per exequir ina procedura sto vegnir inoltrada a l'autorità da mediaziun cumpetenta, e quai ubain en scrit en dus exemplars ubain a bucca per il protocol cun designar exactamain las partidas, lur domicils e lur adressas u la firma e l'adressa, il num e l'adressa d'eventuals represchentants sco er ina circumscripziun generala da l'object da disputa.

² En ils cas tenor l'artitgel 12 alinea 1 sto la dumonda cuntegnair la pretenziun da dretg sco er ils fatgs ed ils meds da cumprova essenzials.

Art. 16

Documents

¹ Cun la dumonda ston vegnir inoltrads ils documents necessaris.

² Fixond in termin po l'autorità da mediaziun pretender da las partidas ulteriurs documents e cumplettaziuns.

³ Sch'ina partida na suonda betg questa ordinaziun, la pon vegnir adossads ils custs.

Art. 17

Litispendenza

Cun inoltrar la dumonda tar l'autorità da mediaziun daventa la disputa pendenta.

Art. 18

Effect suspensiv

¹ La contestaziun da la desditga sco er la dumonda da prolungar la relaziun da locaziun u da fittanza han effect suspensiv.

² En cas da dumondas ch'èn vegnidas inoltradas evidentamain memia tard po il parsura retrair l'effect suspensiv.

Art. 19

Consultaziun

¹ Fixond in curt termin po l'autorità da mediaziun far en tut ils cas ina consultaziun.

² En ils cas da l'artitgel 12 alinea 1 è ella obligada da far quai.

¹⁾ versiun tenor l'art. 2 cifra 2 da l'ordinaziun davart l'aboliziun e l'adattaziun d'ordinaziuns dal cussegl grond en connex cun il relasch da la lescha davart l'organisaziun giudiziala, CUL 2007, FUC 1043; entrà en vigur il 1. da schaner 2008

²⁾ DG 173.000

Art. 20

En ils cas tenor l'artitgel 12 alinea 1 retschertga l'autorità da mediaziun uffizialmain las cumprovas necessarias.

Procedura da cumprova

Art. 21

L'autorità da mediaziun citescha en scrit las partidas a la tractativa.

Citaziun

Art. 22

¹ Las partidas ston cumparair persunalmain a las tractativas.

Cumparsa persunala, represchentanza

² La represchentanza è admissibla. Er en quests cas ston las partidas cumparair persunalmain.

³ Davart excepziuns motivadas decida il parsura. En quests cas sto l'eventual represchentant sa legitimar cun in plainpudair en scrit.

Art. 23

¹ Sch'il petent na cumpara betg a la tractativa senza ina stgisa suffizienta, vala la dumonda sco retratga.

Absenza da las partidas

² Sche la cuntrapartida na cumpara betg senza ina stgisa suffizienta, vala la reconciliaziun sco betg reussida. En ils cas da l'artitgel 12 alinea 1 decida l'autorità da mediaziun sin basa da las actas.

³ En las citaziuns sto vegnir rendì attent a questas consequenzas.

Art. 24

¹ La tractativa n'è betg publica.

Tractativa

² Il parsura maina la procedura. A las partidas dat el la chaschun da motivar lur puntg da vista.

³ L'autorità da mediaziun constatescha uffizialmain ils fatgs e giuditgescha ils mussaments tenor liber apprezzar, e quai resguardond il cumportament da las partidas.

Art. 25

¹ Davart la tractativa sto vegnir fatg in curt protocol.

Protocol

² En quel ston vegnir nudads spezialmain:

- a) la data da l'inoltraziun da la dumonda;
- b) la data da la tractativa;
- c) la cumposiziun da l'autorità da mediaziun;
- d) las partidas ed eventuels represchentants;
- e) l'object da locaziun;
- f) las propostas da las partidas;
- g) il resultat da las tractativas;
- h) l'entir text da las enclegientschas, e quai suttascrit da las partidas;
- i) l'indicaziun dals meds legals;

k) la data da la communicaziun.

³ Il protocol sto vegnir sutscrit dal parsura e sto vegnir tramess a las partidas sco er al departament da l'intern e da l'economia publica ¹⁾.

Art. 26

Tegnair avert il protocol

¹ Sin ina dumonda motivada d'ina partida po il protocol vegnir tegnì avert maximalmain trais mais.

² En il protocol sto vegnir remartgà il termin cur ch'il protocol vegn serrà.

³ Sch'i na vegn chattada nagina reconciliaziun fin a quest termin, sto l'autorità da mediaziun constatar quai u decider en ils cas prescrits.

Art. 27

Communicaziun da la decisiun

La decisiun sto vegnir motivada, emessa en scrit, munida cun ina indicaziun dals meds legals e tramessa a las partidas sco er al departament da l'intern e da l'economia publica ²⁾.

2. PROCEDURA DAVANT LA DRETGIRA DA CUMPROMISS

Art. 28

En general

Per la procedura davant l'autorità da mediaziun sco dretgira da cumpromiss pon vegnir applitgadas las disposiziuns dals artitgels 140 ss. da la procedura civila ³⁾ conform al senn.

Art. 29

Emprova da reconciliaziun

Avant che la dretgira da cumpromiss liquidescha il cas sto en mintga cas vegnir fatga in'emprova da reconciliaziun tenor l'artitgel 11.

3. CUSTS

Art. 30

Princip

La procedura davant l'autorità da mediaziun è gratuita en il rom dal dretg federal.

Art. 31

Excepziun

En cas d'in process inizià da levsenn po la partida fallibla vegnir obligada da surigliar cumplainamain u parzialmain ils custs uffizials sco er da pagar ina indemnizaziun a la cuntrapartida.

¹⁾ ussa departament d'economia publica e fatgs socials

²⁾ ussa departament d'economia publica e fatgs socials

³⁾ DG 320.000

Art. 32

La calculaziun dals custs uffizials sa drizza tenor l'ordinaziun davart ils custs da procedura e las indemnizaziuns en la procedura civila ¹⁾ sco er tenor la tariffa da custs en la procedura civila ²⁾ per proceduras davant il derschader singul. Calculaziun

IV. Ulteriura procedura**Art. 33**

En la procedura davant istanzas giudizialas valan conform al senn las disposiziuns da la procedura civila ³⁾ davart la procedura accelerada. Dretg da procedura

Art. 34

Sche l'autorità da mediaziun ha constatà ch'ina reconciliaziun n'è betg reussida, sto quella partida che insista sin sia dumonda appellar a l'istanza giudiziala cumpetenta entaifer 30 dis. Nagina reconciliaziun

Art. 35

Cunter decisziuns da l'autorità da mediaziun en il senn da l'artitgel 12 alinea 1 po la partida che ha pers appellar a l'autorità giudiziala cumpetenta entaifer 30 dis. Decisiun

Art. 36

¹⁾ Per disptas da dretg patrimonial fin 5 000 francs è cumpetent il president da la dretgira districtuala. Cumpetenz materiala

²⁾ Dal rest sa drizza la cumpetenz materiala tenor ils artitgels 18 e 19 da la procedura civila ⁴⁾.

Art. 37

La constataziun da la valur en disputa succeda tenor las disposiziuns da l'artitgel 22 da la procedura civila ⁵⁾. Constataziun da la valur en disputa

Art. 38

L'inoltraziun a la dretgira sto ademplir las pretensiuns tenor l'artitgel 82 da la procedura civila ⁶⁾. Inoltraziun a la dretgira

¹⁾ DG 320.070

²⁾ DG 320.075

³⁾ DG 320.000

⁴⁾ DG 320.000

⁵⁾ DG 320.000

⁶⁾ DG 320.000

Recurs cunter
decisiuns
giudizialas

Art. 39

¹ ¹⁾ Cunter decisiuns dal president da la dretgira districtuala sco er da la giunta da la dretgira districtuala po vegnir fatg recurs tenor ils artitgels 232 ss. da la procedura civila ²⁾ tar la dretgira chantunala.

² Cunter decisiuns da la dretgira districtuala po vegnir fatg appellaziun tenor l'artitgel 218 da la procedura civila tar la dretgira chantunala.

V. Disposiziuns administrativas

Formulars

Art. 40

¹ Per il pretsch custant survegnan las vischnancas dal chantun ils formulars per la desditga da locals d'abitar e da fatschenta (art. 266 l al. 2 DO ³⁾) sco er per augments dal tschains da locaziun e per autras midadas unilateralas dal contract tras il locatur (art. 269 d al. 1 DO).

² Sin dumonda consegnan ellas quests formulars als locaturs e pon incassar ina taxa che cuvra ils custs.

³ Il departament da l'intern e da l'economia publica ⁴⁾ approvescha ils formulars per la desditga da locals d'abitar e da fatschenta (art. 266 l al. 2 DO) sco er per augments dal tschains da locaziun e per autras midadas unilateralas dal contract tras il locatur (art. 269 d al. 1 DO).

⁴ Sch'il locatur augmenta il tschains da locaziun sin basa da la graduaziun concludida, vala la copia da la cunvegna dal tschains da locaziun sco formular giuridicamain sufficient (art. 19 al. 2 OLFL ⁵⁾).

Communicaziun
da las sentenzias

Art. 41

Las instanzas giudizialas cumpetentas ston trametter ina copia da las sentenzias davart tschains da locaziun contestads e davart autras pretensiuns dals locaturs al departament federal d'economia (art. 23 al. 2 OLFL ⁶⁾).

¹⁾ versiun tenor l'art. 2 cifra 2 da l'ordinaziun davart l'aboliziun e l'adattaziun d'ordinaziuns dal cussegl grond en connex cun il relasch da la lescha davart l'organisaziun giudiziala, CUL 2007, FUC 1043; entrà en vigur il 1. da schaner 2008

²⁾ DG 320.000

³⁾ CS 220

⁴⁾ ussa departament d'economia publica e fatgs socials

⁵⁾ CS 221.213.11

⁶⁾ CS 221.213.11

VI. Disposiziuns finalas

Art. 42

La regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur ¹⁾.

Entrada en vigur

Art. 43

Per il termin da l'entrada en vigur vegnan abolidas:

Aboliziun dal
dretg vertent

- a) las disposiziuns executivas tar il dretg d'obligaziuns svizzer (locaziun e fittanza da locals d'abitar e da fatschenta) dals 25 da zercladur 1990 ²⁾;
- b) la determinaziun da la sedia e dal champ d'applicaziun local dals post da mediaziun per relaziuns da locaziun dals 14 da settember 1987 ³⁾.

¹⁾ messa en vigur cun CR dals 30 da november 1994 per il 1. d'avrigl 1995

²⁾ DG 950.300; CUL 1990, 2340

³⁾ DG 950.310; CUL 1987, 1862