

PRAVILNIK
ZA IZVRŠEVANJE ZAKONA
O STANOVANJIH

B 2805



N 1.1.1940/2045

Na podstavi člena 83. zakona o stanovanjih z dne 15. maja 1925., natisnjenega v št. 106 «Službenih Novin»,*) predpisujem nastopni

PRAVILNIK

(naredbo)

za izvrševanje zakona o stanovanjih. **)

K čl. 1.

Drugi odstavek: «Kolikor ni v tem zakonu posebnih omejitev, veljajo odredbe državljanskega zakonika» — je treba razumeti tako, da se morajo uporabljati za Srbijo in Črno goro veljavni predpisi §§ 677. do 705. državljanskega zakona, za ostale pokrajine pa predpisi tamošnjih zakonov, ki se uporabljajo.

K čl. 2.

Točka 1.). Prejšnji lokal, ki je služil, ker so okolnosti tako nanesele, za stanovanje, a tudi dandanes ni izpremenil značaja lokala, se smatra tudi sedaj za lokal.

Če je *stanovanje v organski zvezi* z lokalom ali poslovnim prostorom, ima pretežnejši značaj lokal, ki se smatra za glavno stvar, in potemtakem mora tudi stanovanje, spadajoče k lokalu kot postranska stvar, deliti usodo glavne stvari, torej se tudi tak-

* Uradni list z dne 23. maja 1925., št. 161/46.

** „Službene Novine kraljevine Srba, Hrvata i Slovencev“ z dne 26. junija 1925., št. 141. (XXIX. — 1925.)

šno stanovanje izvzema od omejitve — *ne spada pod zakon o stanovanjih*, nego nanje se uporablja načelo prostega pogajanja.

Če je lokal v prizemlju, stanovanje pa na dvorišču ali v nadstropju in ne v tolikanj tesni in neposredni zvezi in občevanju z lokalom, je takšno stanovanje *ločena stanovanjska edinica* ter ne spada pod zakon o stanovanjih.

Točka 2.). Če služi državna ali samoupravna zgradba kot prostor za prebivanje, a nastane potreba, da se *razširi za uradne potrebe*, se smejo vršiti odpovedi, in sicer za osebe, zaščitene s členom 12., po členu 10. zakona o stanovanjih, za ostale osebe pa po občih predpisih državlanskega zakona, ki že veljajo in se uporabljajo.

Točka 6.). Izpraznjena stanovanja v zgradbi *milodarnih ustanov* se morajo dodeliti osebam, naštetim v členu 12. zakona o stanovanjih, kolikor jih ne potrebuje milodarna ustanova za lastno uporabo.

Točka 7.). Umeva se samo ena *zgradba invalidov*, vdov itd., razen zgradbe, v kateri stanujejo, ne pa tudi vse zgradbe, in sicer ona, ki jo odredi pristojno sodišče prve stopnje.

Točka 9.). Katero stanovanje v hiši *malega lastnika*, v kateri sta razen lastnikovega stanovanja še dve stanovanji, naj se oprosti zakonske omejitve in odstopi lastniku na *prosto razpolaganje*, ocenja in odloča pristojno stanovanjsko sodišče prve stopnje.

Tako se mora postopati tudi z malim lastnikom, ki ima vsega skupaj dve stanovanji ali v eni ali v

dveh hišicah na istem posestvu, razen hiše, v kateri stanuje sam osebno, ki pa ima vsega skupaj eno stanovanje.

Odpovedi se morajo vršiti *prvenstveno* onim, ki imajo glede stanovanja najmanjšo rodbinsko potrebo, kakor tudi ekonomski močnejšim.

Rok za izselitev takih najemnikov, ki jih ščiti člen 12., znaša šest mesecev, analogno členu 82. zakona o stanovanjih, od dne, ko je postala odločba stanovanjskega sodišča prve stopnje o *odstopu* na prosto razpolaganje izvršna in se je priobčila, to tem bolj, ker je določen ta rok tudi nepriviligiranim najemnikom.

K čl. 3.

Zgradbe, sezidane na novo *brez odobritve* pristojne gradbene sekcije, kakor tudi zgradbe, ki so sezidane izvan odobrenih načrtov, spadajo glede dodeljevanja pod zakon o stanovanjih.

K čl. 4.

Lastniki, ki jim je dovoljeno *izpremeniti* stanovanje, v katerem osebno stanujejo, v poslovne prostore, se ne morejo koristiti s pravico odpovedi, določeno v členu 10. pod a) in c).

K čl. 5.

Poletni dvorci in vile v najbližji okolici mesta, v katerih lastniki ne stanujejo stalno, nego jih rabijo samo poleti, se glede lastnikov ne smatrajo za stalno stanovanje ter ne morejo služiti za podstavo

odpovedi, če stanuje tak lastnik v stari zgradbi v mestu samem.

K čl. 8.

Najemnik mora *odstotek* podnajemnine, ki pripada lastniku, a ga ta neče sprejeti, *položiti* pri pristojnem občinskem uradu (opštinskem sodu).

K čl. 10.

Točka a). Za sinove in hčere je treba imeti tudi one otroke, ki jih je lastnik *vzel za svoje* samo po redni sodni poti.

Če lastnikovi sinovi *niso oženjeni* ali njegove hčere *niso omožene*, nego šele bodo, nastopi podstava za odpoved šele, ko se oženijo ali omože.

Točka b). Če ne postopa lastnik, ki je dobil pravico, podreti staro in sezidati novo zgradbo, po odobrenem načrtu, s katerim je tudi dovoljeno, podreti staro zgradbo, nego sezida novo zgradbo, toda po *drugem načrtu*, izgubi pravico do prostega razpolaganja in njegova novosezidana zgradba spada pod zakon o stanovanjih.

Nadstropje, na novo sezidano *brez odobritve* gradbene sekcije, se smatra za staro nadstropje ter podleži dodeljevanju. Prav tako je postopati z onim nadstropjem, ki se je sezidalo *izvun odobrenega načrta*.

Točka č). Odredba pod č) v členu 10. zakona o stanovanjih se tiče tudi oseb, zaščitениh s členom 82. zakona o stanovanjih, in sicer za čas od dne 1. maja do dne 1. novembra 1925.

Točka f). Rok za izselitev najemnikov, naštetih pod a), b) in c), je mesec dni, če je najemnik že preskrbljen z drugim stanovanjem, drugače pa, dokler se mu stanovanje ne dodeli, a najdalje šest mesecev.

Rok, določen v osmem odstavku «Od dne 20. decembra do dne 20. januarja» se nanaša na leto 1925/1926.

K čl. 11.

K najemnini ne spadajo: taksa za vodo, smetišče, čiščenje ulice, čiščenje pomivalnice in čiščenje dimnika. Te se plačujejo posebe, razen če ni z lastnikom izrečno urejeno drugače.

Taksa za čiščenje klosetov obremenja lastnika.

Če lastnik vobče neče sprejeti najemninne, jo je treba položiti pri pristojnem občinskem uradu (opštinskem sudu) v roku, odrejenem za najemnino.

Vsote, položene pri pristojnem sodišču prve stopnje do dne, ko stopi ta pravilnik v veljavo, se smatrajo za pravilno položene.

K čl. 12.

Stanovanje z največ štirimi sobami se umeva brez kuhinje, prednje sobe in sobe za posle kakor tudi brez ostalih stranskih prostorov.

Točka 7.). K vajencem se štejejo otroci malega obrtnika in trgovca, če so kot taki stalno v obratovalnici.

Točka 8.). Če nimajo podjetja zadostnega števila prostorov, sezidanih za prebivanje svojih uradnikov in uslužbencev, uživa njih osebe, ako nima takih stanovanj, zaščito, določeno s tem členom, dokler podjetja tudi zanje ne sezidajo stanovanj.

Točka 9.). Od oseb, ki se šele sedaj legitimirajo kot fizični delavci in ki so šele sedaj vpisane kot take, je treba zahtevati dokaze, potrdila ali listine, kaj in kje so bile prej.

Točka 11.). K dohodkom, določenim s 40.000 in 60.000 dinarji, se ne računijo plača, pokojnina, invalidnina, dnevnic in honorarji.

K čl. 15.

V tem primeru odredi, da se znižaj najemnina, pristojno stanovansko sodišče prve stopnje, na katero se mora najemnik obrniti; *sam pa je ne sme znižati*, ker ga sicer zadenejo posledice, določene v členu 10., točki č), zakona o stanovanjih.

K čl. 17.

Stanovanje premeščenega uradnika se ne smatra za izpraznjeno, če dokaže premeščen uradnik v *dveh mesecih* s potrdilom pristojnega stanovskega sodišče prve stopnje onega kraja, kjer služi, da mu drugo stanovanje ni moglo biti dodeljeno.

Če so dotedanji rodbinski člani, ki so živeli z njim stalno v tem stanovanju, *vezani s službo in šolanjem* na ta kraj, obdrže stanovanje, ako jim je

potrebno, kar oceni v vsakem primeru stanovansko sodišče prve stopnje po prostem prepričanju.

K čl. 24.

Vse kazni, izrečene v korist fonda za zidanje malih stanovanj, se morajo pošiljati v obrestovanje državni hipotekarni banki v Beogradu.

K čl. 26.

Stanovanska sodišča prve stopnje ne morejo izdajati nikakršnih odločb, če se *davek*, dolžen za minulo leto, ni poravnal; če pa se plača tudi *redna taksa* za odločbo, izda sodišče odločbo o odklonitvi takoj izpočetka.

Za dokaz o plačanem davku služi davčna knjižica ali potrdilo pristojnega davčnega oblastva.

K čl. 28.

Predsedniki sodišč prve stopnje pod B., zlasti v sreskih krajih, so zvanja, ki so vezana na položaje šefov upravnih oblastev; če se premesti predsednik sodišča prve stopnje ali njegov namestnik, ni treba pošiljati vprašanja niti predloga na kraj že novo postavljenega; predsednik je novopostavljeni poglavar, namestnik pa novopostavljeni pisar, če je najvišji.

Sodniki, ki *niso aktivni uradniki*, se *zaprisezajo* po členu 88., drugem odstavku, zakona o civilnih uradnikih in ostalih državnih uslužbencih.

K čl. 29.

Zapisnikarsko službo pri sodiščih prve stopnje pod A. smejo opravljati tudi dobro izurjeni dnevničarji.

K čl. 34.

Nagrada predsednikom in sodnikom sodišč prve stopnje v Beogradu, Zagrebu, Ljubljani in Sarajevu znaša po 100 dinarjev, a v ostalih krajih, naštetih pod A. in B. člena 28. zakona o stanovanjih, če so predsedniki stanovanskih sodišč prve stopnje veliki župani, po 80, drugače pa po 60 kakor tudi sodnikom po 50 dinarjev; računiti in izplačevati se mora za vsak delovni dan, če se vrši narok — sojenje.

Nagrada predsednikom sodišč prve stopnje pod B. člena 28. zgoraj omenjenega zakona v večjih mestih — prej okrožnih — znaša po 50 in sodnikom po 40 dinarjev, predsednikom po sreskih krajih pa po 40 in sodnikom po 30 dinarjev.

Te nagrade se morajo računiti in izplačevati tako, kakor je določeno za predsednike in sodnike sodišč prve stopnje pod A. Po poteku *vsakega meseca* morajo poslati stanovanska sodišča prve stopnje ministrstvu za socialno politiko redoma *mesečno poročilo* z označbo, komu se je izplačala nagrada, zvanje, za koliko delovnih dni — izvršenih sojenj in narokov, koliko predmetov je bilo rešenih in naposled, koliko je preostalo od pobranih taks v gotovini in koliko se je poslalo državni hipotekarni banki.

K čl. 35.

Nagrada za predsednike in sodnike višjih stano-
vanskih sodišč v Beogradu, Zagrebu in Sarajevu
znaša 100 dinarjev; računati se mora za vsak de-
lovni dan ali za izvršene seje, na katerih se skle-
pajo odločbe o poedinih predmetih.

K čl. 39.

Pri *solastnikih* ali *sonajemnikih* (smesničarjih)
predstavlja eden vse ostale solastnike ali sonajem-
nike (smesničarje).

K čl. 45.

Če se namerja z nepopolno prijavo *zavlačevati*
spor, odloči sodišče o glavni stvari tudi brez do-
polnitev.

K čl. 47.

Poziv, izročen najmanj tri dni pred narokom, se
smatra za pravočasno izročenega. V *nespornem*
primeru se izda odločba o dodelitvi stanovanja tudi
brez naroka.

K čl. 48.

Pravdna stranka privaja *priče*, imenovane v
tožbi, *sama k sodišču*.

K čl. 49.

Na pozivu ali odločbi, ki se nabije na domu
stranke, se označi *dan nabitka*.

Pozivarji (vročevalci) morajo biti na svojo službo
zapriseženi.

K čl. 62.

Ogled se sme opraviti po potrebi tudi brez pravnih strank, zlasti če te ne pridejo, če se ne morejo najti ali če same zavlačujejo stvar.

K čl. 67.

Če vloži stranka zoper odločbo sodišča prve stopnje, s katero se je odklonila prva pritožba kot nepravočasna, *zopet nepravočasno pritožbo* in s tem meri na to, da ne bi postala odločba o glavni stvari izvršna, pošlje sodišče prve stopnje po tej drugi pritožbi predmet v rešitev višjemu stanovanskemu sodišču.

K čl. 70.

Če ni treba na novo zaslišati pravnih strank ali prič ali izvedencev, reši sodišče prve stopnje stvar tudi *brez naroka* in ne da bi vročilo pripombe pravnim strankam.

K čl. 76.

Polovica prebitka od pobranih taks, ki ostane *po izvršenem izplačilu* sodnega osebja, se pošlje po poteku vsakega meseca v obrestovanje državni hipotekarni banki v Beogradu za fond za zidanje malih stanovanj.

K čl. 78.

Dnevnic se mora izplačevati *izvedencem* glede na razdalje kraja in prevozna sredstva, kjer naj se izvrši ogled, bodisi da se izvrši v kraju samem, kjer je sedež sodišča, bodisi zunaj njega.

O tem odloči stanovansko sodišče prve stopnje, ko naprej pobere dnevnicu od pravnih strank.

Če je treba *prevoznih sredstev* tudi v kraju sodišča, pripadajo tudi sodnikom.

K čl. 82.

Če je predmet *rešen* in je postala odločba izvršna v času prejšnjega zakona o stanovanjih, se mora *izvršiti* tako in v onem roku, kakor je bilo predpisano s to odločbo.

Če je treba ustanoviti *razsodišče*, ki naj določa višino najemnine od dne 1. maja t. l. do dne 1. novembra t. l., se mora ustanoviti tako-le:

Enega razsodnika izvoli najemodajnik, drugega pa najemnik, in oba imenujeta obenem tudi njiju namestnika, kar se mora označiti v aktu, s katerim se zahteva začasna ureditev najemnine. *Predsednik* tega razsodišča je predsednik pristojnega stanovanskega sodišča prve stopnje.

Zoper odločbo razsodišč je dopustna *pritožba* po členu 68. zakona o stanovanjih.

Ta pravilnik stopi v veljavo z dnem, ko se razglasi v «Službenih Novinah».

V BEOGRADU, dne 23. junija 1925.; št. 7430.

Minister za socialno politiko:

M. S. Gjuričić s. r.

POJASNILA

k zakonu o stanovanjih in k Pravilniku
za izvrševanje zakona o stanovanjih.

K čl. 1.

Za pojem stanovanja ni merodajno število stanovanskih prostorov. Tudi en sam prostor je lahko »stanovanje« v smislu tega zakona. Pod ta pojem spadajo tudi oni deli stanovanj, ki tvorijo glede uporabe celoto (čl. 20 prejšnjega »Pravilnika«).

Takozvana *naturalna* ali službena stanovanja ne spadajo pod odredbe tega zakona. Glede teh stanovanj se sploh ne sklene nobena najemna pogodba, ampak je uporaba stanovanja v zvezi s službo ali poslom; čim prestane službeno razmerje, preneha tudi pravica do stanovanja. Naturalna stanovanja so tudi stanovanja hišnikov, ki so po nepotrebnem uvrščena v čl. 22. Semkaj spadajo tudi *delavska* stanovanja, ki jih dajejo nekatera podjetja svojim delavcem, za dobo dokler traja službeno razmerje, brezplačno na razpolago. Ako pa se odteguje delavcem za stanovanje del njihove mezde, je stanovanje v najemu in torej zaščiteno. Izročitev naturalnih stanovanj je zahtevati s tožbo pri rednem sodišču.

Tudi glede stanovanj ali zgradb, ki so tesno *združena s posestvom*, in so tedaj le del gospodarske celote in namenjena izključno za bivanje ob-

delovatelja posestva danega v zakup, se ne morejo uporabljati določbe tega zakona. V poštrev pridejo določila obč. drž. zakonika o zakupnem razmerju.

Omejitve, o katerih govori ta zakon so:

a) neodpovednost stanovanj za najemnike iz čl. 12. (čl. 9.);

b) določanje višine najemnine za najemnike iz čl. 12., ako se ne pogodijo z lastnikom (čl. 11., 12.)

c) dodeljevanje stanovanj (čl. 20.);

d) stanovanja se ne smejo izpreminjati v poslovne prostore (čl. 4.);

e) nihče ne sme imeti istočasno dveh stanovanj (čl. 5.);

f) omejitve glede podnajema (čl. 8.).

Vse te omejitve se nanašajo samo na stanovanja v *starih* zgradbah. Kot *stare* se smatrajo vse one zgradbe, ki ne spadajo pod čl. 3.

Kolikor ni v tem zakonu posebnih omejitev, veljajo določbe občega državlanskega zakonika. (Za Slovenijo pridejo v poštrev določbe §§ 1090 do 1121 o. d. z. in §§ 560 do 576 civ. pravd. reda. Za Srbijo in Črnogoro predpisi §§ 677—705 gradj. zakona).

K čl. 2.

Člen 2. ustanavlja *izjeme* od splošnega pravila čl. 1., da je razpolaganje s stanovanji v starih zgradbah omejeno do 1. novembra 1926. Točki 1) in 8) sta v tem členu odveč, ker izključuje že čl. 1. — a contrario — nove zgradbe in lokale, odnosno poslovne prostore.

K točki 1):

Pod «lokali» je razumeti običajno prostore, v katerih se nahajajo skladišča, gostilne, restavracije, kavarne, sedeži društev, zabavišča; pod «poslovnimi prostori» prostore za izvrševanje poslov ali poklica: trgovine, prodajalne, pisarne, delavnice, obrtnikov, uradne prostore državnih in samoupravnih uradov, hranilnice, banke, zavarovalnice, agencije, ordinacijske prostore in čakalnice zdravnikov in zobozdravnikov.

Ako se nahajajo poslovni prostori *v stanovanju in obratno*, bo merodajno za kvalifikacijo najemnega predmeta v eni ali drugi smeri, v kakšen namen so se prostori vzeli in oddali v najem in v kakšno svrho se v pretežni meri uporabljajo. Niso redki primeri, da se uporabljajo danes kot stanovanja prostori, ki so bili zgrajeni kot lokal, so se v to svrho tudi že uporabljali in so se šele kasneje — večinoma med vojno, ko so se zaradi pomanjkanja blaga in osebja mnoge trgovine opustile — izpremenili v stanovanja. Ako ti prostori niso izgubili značaja lokala, t. j. ako je ostala njih oblika in razporedba bistveno ista in se ni s prezidavami ali kako drugače onemogočila njih nadaljna uporaba v prvotno svrho, se smatrajo še vedno za lokale in so torej prosti vseh omejitev.

Takisto so prosta vseh omejitev ona stanovanja, ki so v *organski zvezi* z lokali ali poslovnimi prostori, t. j. ki niso popolnoma ločena od njih, ampak združena z njimi v eno celoto. Ne morejo se samostojno uporabljati, ampak le v zvezi z omenjenimi

prostori in interesi najemnika lokala ali poslovnega prostora bi trpeli škodo, če bi ne mogel uporabljati tudi stanovanja. V takem primeru ima pretežnejši značaj lokal, ki se smatra kot glavna stvar, dočim je stanovanje le pritiklina, ki deli usodo lokala kot glavnega najemnega predmeta. Tako stanovanje je izvzeto od omejitev po tem zakonu.

Ako pa stanovanje ni v tesni ali neposredni zvezi z lokalom, ampak ločeno od njega, na dvorišču ali v nadstropju, dočim je lokal v prizemlju (ali obratno), se smatra stanovanje kot samostojna celota in je razpolaganje z njim omejeno z odredbami tega zakona. Ako je najemnik oseba iz čl. 12., je torej zaščiten glede odpovedi stanovanja, dočim je nezaščiten glede lokala.

(Besedilo v «Pravilniku», da tako stanovanje *«ne* potpada pod udar zakona o stanovima», je očitna pogrška).

K točki 2). Pri državnih in samoupravnih zgradbah ni izvzeta od omejitev cela zgradba, ampak samo kolikor je potrebna za nastanitev uradov ali za stanovanja uradnikov in uslužbencev. Oprostitev ni torej samo prostorno, temveč tudi časovno omejena. Ako preneha potreba, preneha tudi oprostitev.

K točki 3) Pri zgradbah verskih institucij je oproščena od omejitev *cela zgradba, ali samo pod pogojem*, da je sploh potrebna za opravljanje kulta ali prebivanje uslužbencev. Nemerodajno je, da se ta potreba ne razteza na vse prostore v zgradbi.

K točki 4). V zgradbah, ki se smatrajo za umetniško-zgodovinske spomenike in ki imajo v sebi in čuvajo take stvari, so izvzeti od omejitev le oni prostori, ki niso že oddani za stanovanja.

K točki 5). Zgradbe občekoristnih naprav, ki ne delajo za dobiček, so proste samo, kolikor so dejansko potrebne za *lastno uporabo*. Oprostitev ni torej končnoveljavna in je mogoče z oproščenimi prostori zopet razpolagati, čim ni več potrebe po lastni uporabi.

Občekoristne naprave, ki ne delajo za dobiček so n. pr.: bolnišnice, hiralnice, ubožnice, sirotišnice, zavetišča itd. Ne spadajo pa semkaj zadruge.

K točki 6). Zgradbe milodarnih ustanov so proste omejitev *kolikor ne stanujejo že v njih zaščiteni najemniki*. Iz te določbe zakona sledi, da so ona stanovanja, ki jih imajo nezaščiteni najemniki, končnoveljavno prosta vseh omejitev in da stanovanjsko sodišče v nobenem primeru ne more več z njimi razpolagati. Pravilnik pa odreja *preko* te določbe in *proti nji*, da se imajo izpraznjena stanovanja (torej tudi ona, v katerih so bili nezaščiteni najemniki) dodeliti zaščitenim osebam, *kolikor jih ne potrebuje milodarna ustanova za lastno uporabo*. Da je izvršna naredba prekoračila tu okvir zakona, leži na dlani.

K točki 7). Koga je smatrati za *invalida*, glej opombo k čl. 12., točka 5.

Vdove in *hčere* morejo uživati te ugodnosti samo, dokler so samice. Smrt zaradi vojne ne more biti samo posledica udeležbe v svetovni vojni, na fronti

ali v zaledju, ampak tudi drugih, samo vsled vojne nastopivših vzrokov: bolezni v internaciji, begunskih taboriščih, usmrtitve zaradi veleizdaje itd.

Ako imajo v tej točki navedene osebe poleg zgradbe še drugo imovino (zemljišča, obrt, naloženo gotovino, večje terjatve itd.) ali druge dohodke razen invalidske podpore ali pokojnine, ne uživajo ugodnosti tega člena. Nemerodajno je, da je ostala imovina ali ostali dohodek neznaten. Določbe čl. 2. je namreč kot izjeme strogo tolmačiti

K točki 9). Tudi to določbo je kot izjemno strogo tolmačiti in ne bo priznati ugodnosti čl. 2., ako je hiša v *solastništvu* in ima tudi samo eden solastnikov še drugo imovino. Kaj je smatrati kot *drugo imovino* glej pod točko 7). Da se pokojnina in plača ne smatra za imovino je stilistično netočno. Smisel je: pokojnina *ali* plača. Lastnik sme poleg hiše imeti plačo, ako je državni ali zasebni nameščenec v aktivni službi in pokojnino, ako je upokojenec. Če pa ima kot upokojenec še posebno službo s plačo, toraj dvojne dohodke, se ta plača smatra za imovino in je lastnik izključen od ugodnosti po tem členu.

Na prosto razpolaganje dobi mali lastnik *eno* stanovanje v sledečih primerih:

a) ako poseduje *eno* hišo, ki ima poleg njegovega še *eno* ali *dve* stanovanji;

b) ako poseduje *dve* hiši, od katerih ima ona, v kateri sam stanuje *le eno* stanovanje, dočim sta v drugi hiši vsega skupaj *le dve* stanovanji;

c) ako poseduje *tri* hišice, od katerih ima ona, v kateri sam stanuje, le eno stanovanje in istotako vsaka od obeh drugih hišic.

Ad b) in c) morajo biti hišice na istem posestvu.

Sporno je, pred katerim sodiščem, pred rednim ali stancvanskim, ima uveljavljati lastnik svoj zahtevek na izročitev v tem členu navedenih prostorov.

Za pristojnost rednih sodišč govori dejstvo, da so po besedilu tega člena od omejitev po tem zakonu izvzete zgradbe in prostori naštetí v točkah 1 - 9. Čl. 1., odst. 2. pa določa, da v kolikor ni v tem zakonu posebnih omejitev, veljajo odredbe drž. zakonika. Iz tega sledi, da veljajo glede v členu 2. navedenih zgradb in prostorov od 15. maja dalje splošne določbe drž. zakonika in da je mogoče doseči izročitev teh prostorov in stanovanj v teh zgradbah samo pri rednem sodišču na podlagi odpovedi v zakonitem, odnosno krajevno udomačenem selitvenem roku.

V čl. 2. so naštete med drugimi tudi nove zgradbe in nova nadstropja in je s tem ostalim zgradbam in prostorom, o katerih je govor v čl. 2, dano isto pravno obeležje, ki označuje nove zgradbe. Nove zgradbe so bile že po prejšnjem zakonu proste vseh omejitev in na tem tudi sedanji zakon ni ničesar izpremenil, ker omejuje v čl. 1., odst. 1. svobodno razpolaganje s stanovanji samo v starih zgradbah. Glede novih zgradb je torej slejkoprej uporabljati določbe obč. drž. zakonika in logično tudi glede onih, ki so šele po tem členu postale proste vseh

omejitev, ker ni uvideti, zakaj bi se glede poslednjih uporabljale druge določbe, dasiravno jih zakon vzporeja z novimi zgradbami.

Ako se za pristojnost stanovanškega sodišča navaja kot argument dejstvo, da se v zgradbah iz čl. 2. nahajajo tudi zaščiteni najemniki, za katere morejo baje biti pristojna samo stanovanška sodišča, je uvaževati, da med najemniki v zgradbah oziroma prostorih navedenih v tem členu ne dela zakon nobene razlike. Čl. 2. je izjema od pravila tega zakona, da je omejeno prosto razpolaganje s stanovanji v starih zgradbah. Nekaterе zgradbe z *določenimi lastnostmi so se iz ozirov do hišnega lastnika* oprostile trajno vseh omejitev, ne glede na osebe najemnikov. Tudi osebe iz čl. 12. tega zakona, ki se nahajajo v teh zgradah, delijo usodo nezaščenih najemnikov. Dejstvo, da je najemnik oseba iz čl. 12. je torej nemerodajno in se sodišču (rednemu) s tozadevnim ugovorom sploh ni baviti. Sodišče ima v slučaju ugovorov proti odpovedi ugotoviti samo ali so glede *zgradbe odnosno njenega lastnika* podani v čl. 2. navedeni pogoji.

Proti temu naziranju govori tolmačenje v «Pravilniku» k točki 2., da se imajo za osebe zaščitene po čl. 12. vršiti odpovedi v smislu čl. 10. zakona o stanovanjih, za ostale pa po občih zakonskih predpisih. Za tako razlikovanje pa v *zakonu* ni nobene opore. Čl. 10. postavlja pogoje, pri katerih je odpoved v starih zgradbah proti zaščitenim najemnikom izjemoma dopustna. Ako je tudi odpoved v zgradbah iz čl. 2. vezana na take pogoje, kolikor

pridejo v poštev najemniki iz čl. 12., je to v očitnem protislovju z določbo zakona, da se *izvzemajo* od omejitev po tem zakonu zgradbe in prostori našteji v točkah 1).—9). Člen 10. navaja *taksativno* primere, v katerih je odpoved proti zaščitenim osebam dopustna in govori pod c) izrecno le o lastniku, ki mora z ozirom na število in prirastek rodbinskih članov in na druge rodbinske razmere, svoje stanovanje razširiti. Odpoved v svrhu razširjenja uradnih prostorov se tudi po analogiji ne da spraviti pod določbo čl. 10., ker je pri *izjemnih* predpisih analogija nedopustna.

Sicer govori «Pravilnik» o zaščitenih in nezaščitenih najemnikih samo v točki 2.) in jih v ostalih ne omenja. Sklep, da je to razlikovanje omejeno na državne in samoupravne zgradbe pa bi bil prenaqljen, ker je v poslednjem odstavku «Pravilnika» k čl. 2. ustanovljen 6mesečni rok za izselitev najemnikov, «ki jih ščiti čl. 12.».

(Kje je glede tega roka analogija s čl. 82., je težko uganiti. Ta člen pozna le termin 1. novembra 1925. Analogijo bo iskati le v čl. 10.).

Nejasnosti in protislovja izvirajo odtod, ker nedostaje zakonu enotnosti, ker ni povsem skladna celota, čigar posamezni deli bi drug drugega dopolnjevali in utemeljevali.

Člen 2. je izrazit primer takšne neenotnosti in mešanja pojmov in snovi. Njegova norma (od *omejitev* po tem zakonu se *izvzemajo* itd.) je kakor že zgoraj omenjeno *izjema* od pravila čl. 1., da je svobodno razpolaganje s *stanovanji* v *starih* zgrad-

bah omejeno do 1. novembra 1926. Ker so *le stanovanja* prizadeta od omejitev, je nesmiselno navajati *lokale in poslovne* prostore kot izjeme teh omejitev. Kot izjeme morejo priti v poštev *le izvestna stanovanja v starih zgradbah*. Isto velja glede *novih zgradb*, ker omejuje zakon izrecno *le stare zgradbe*. Lokali in poslovni prostori in nove zgradbe so proste vseh omejitev *zategadelj*, ker jih zakon že a priori ne omejuje, ne pa zato, ker jih *izvzema od omejitev*. V resnici izvzete od omejitev so zgradbe in prostori v točkah 3), 6), 7), 9), ker bi brez določbe čl. 2. bile omejene in je njih oprostitvev od omejitev *stalna*. Oprostitvev od omejitev glede zgradb pod 2) in 5) pa ni stalna in zato te zgradbe ne spadajo pravzaprav pod določbo čl. 2. Cilj, ki ga je imel glede teh zgradb zakonodajalec pred očmi, bi se bil dosegel lahko s pravico odpovedi vezano na izvestne pogoje (potreba hišnega lastnika, čl. 10. a) in c).

Smatrati je torej, da so *redna sodišča* pristojna za odpoved lokalov in poslovnih prostorov, stanovanj v novih zgradbah, v zgradbah verskih institucij, invalidov in vdov in enega stanovanja v hiši malega lastnika. Katero stanovanje v hiši malega lastnika, v kateri sta razen lastnikovega stanovanja še dve stanovanji, naj se oprosti zakonske omejitve in *odstopi lastniku na prosto razpolaganje*, pa ocenja in odloča pristojno stanovanjsko sodišče I. stopnje. Ker se imajo odpovedi po točki 9.) vršiti prvenstveno onim, ki imajo glede stanovanja najmanjšo rodbinsko potrebo, kakor tudi eko-

nomsko močnejšim, ne pride v poštev vprašanje ali je najemnik zaščiten ali ne.

Iz zgoraj omenjenih premis izvajani logični zaključek, da so tudi glede odpovedi «enega stanovanja» po čl. 2., točka 9.) pristojna redna sodišča, pa je zopet v nasprotju z določbo poslednjega odstavka k čl. 2. Pravilnika, da se imajo izseliti najemniki iz čl. 12. tekom 6. mesecev od dne, ko je postala odločba stanovanskega sodišča prve stopnje o odstopu na prosto razpolaganje izvršna. Iz te določbe bi bilo sklepati, da odločba o odstopu na prosto razpolaganje ni predhodna odločba, podobna označbi stanovanja za odpoved po čl. 10. prejšnjega Pravilnika, ampak končna odločba o izselitvi sami. Nejasnost je torej še povečana.

Z naziranjem, izraženim v Pravilniku, da so glede zaščitenih najemnikov v zgradbah iz čl. 2., točka 2.) pristojna stanovanska sodišča, ni nikakor odpravljen ugovor, da se smejo pred stanovanskim sodiščem vlagati tožbe za odpovedi *šamo* v čl. 10. navedenih primerih. Za kompetenčne konflikte je torej s čl. 2. zadostno poskrbljeno.

K čl. 3.

Določba pod B tega člena je dobessedno prevzeta iz čl. 24 prejšnjega Pravilnika.

Dozidani del ne uživa ugodnosti nove zgradbe, ako se je spojil z drugimi prostori stare zgradbe, s katerimi tvori zdaj celoto enega samega stanovanja.

K čl. 4.

Ta člen je tehnično pomanjkljiv, ker se sankcija, določena v drugem odstavku, ne more nanašati na prvi primer prvega odstavka. Zabrana izpremembe celega stanovanja po lastniku in celega ali delnega stanovanja po nelastniku je namreč absolutna in tudi z odobritvijo stanovanskega sodišča nemogoča. Tudi enega dela *v najem* danega stanovanja (akoravno bi najemnik v to privolil) ne sme lastnik preurediti v poslovne prostore. Ako bi se to vendar zgodilo, ni za najemnika predvidena nobena kazen. To je očiten nedostatek, ker niso neredki primeri, da privoli najemnik v tako preureditev proti primerni nagradi ali neposredno pred nameravano izselitvijo.

K čl. 4.

Izpremeniti stanovanske prostore v poslovne prostore, pomeni že po besedilu samega zakona *preurediti*, t. j. dati jim drugačno zunanjo obliko od one, ki so jo imeli doslej in ki je odgovarjala njih bistvu in namenu. Potrebna je izvršitev gotovih tehničnih del (adaptacija), vsled katerih postane prostor sposoben za opravljanje poslov in nesposoben za stanovanje. Ne spada torej pod pojem izpreminjanja delno uporabljanje stanovanja za posle ali obrt, ki uporabljenemu prostoru ne odvzamejo pretežnega ali trajnega značaja stanovanja.

K čl. 5.

Izvirno besedilo: «Niko ne može imati jednovremeno dva stana u jednom mestu.» (Po Karadžiću

pomeni mesto: der Ort, Platz, locus). «Kraj» ni geografični okraj politične občine. Pojem «kraja» v smislu tega zakona je širši in se krije s pojmom kraja v čl. 20 in 347 trg. zakona. Geografični okraj ene politične občine je z okrajem druge politične občine čestokrat prostorno tako tesno zvezan, da so se razvile med obema prometne razmere in trgovinska občeivanja, ki obstojajo sicer samo v eni občini. V takem primeru veljata obe občini kot en *kraj* (Ljubljana - Vič, Ljubljana - Moste, Ljubljana - Zg. Šiška, Novomesto - Kandija, Maribor - Lajtersperk itd.). Postopanje po tem čl. je uvesti, ako ima kdo (kot lastnik ali najemnik) v enem kraju a) dve stanovanji v eni in isti stari zgradbi, b) eno stanovanje v eni in drugo v drugi stari zgradbi, c) eno stanovanje v stari, drugo v novi zgradbi (odnosno v zgradbi iz čl. 2).

V zgradbah, ki so oproščene vseh omejitev, more torej lastnik ali najemnik imeti tudi dve stanovanji.

K čl. 5.

V svojem govoru na XI. seji Narodne skupščine z dne 15. maja t. l. je minister trgovine in industrije dr. Grisogono kot zastopnik ministra za socialno politiko izjavil glede čl. 5 sledeče:

«Ali, svračam pažnju na još jednu nejasnost, koja bi mogla nastati glede člana 5, koji kaže ovo: «Niko ne može imati jednovremeno dva stana u jednom mjestu; u koliko ma i jedan od takvih stanova potpada pod odredbe ovog zakona postupit će se sa njim kao sa praznim stanom». Neki misle i boje se,

da bi se to moglo shvatiti u tome smislu, da niko ne može da ima ljetnikovac ili vinogradsku kuću, u kojoj se boravi dvije do tri nedjelje ili mjesec dana za oporavku ili obavljanje vinogradarskih seoskih poslova itd. Ja gospodo, mislim da zbog tih bojazni treba da dam izjavu, da nikako ne mislimo, da se takav jedan ljetnikovac i vila, u kojoj čovjek boravi izvjesno vrijeme, a ne stanuje stalno, može uzeti kao stalan stan i da se član 5. ne odnosi na ove slučajeve.»

To naziranje si je prisvojil tudi Pravilnik. Zakaj bi stanovanje v poletni hiši ali vili, ki jo ima lastnik v istem kraju in ki jo uporablja le včasih za oddih, ne spadalo pod odredbe tega zakona, ni uvideti. Zato ker se stanovanje *ne uporablja stalno*, ne preneha še biti *stanovanje*. Merodajno je samo to, ali je lastniku ali najemniku *stalno na razpolago*. Pravilnik je očividno prekoračil pooblastilo, ki mu ga daja zakon.

K čl. 6.

V istem stanovališču = (v izvirniku) *u istom mestu stanovanja*. Pojem *stanovališča* se krije torej s pojmom *kraja* v čl. 5.

Kdor ima v istem stanovališču hišo na svoje ime ali jo ima njegova žena ali njegovi otroci, ki stanujejo z njim skupno, t. j. v istem gospodinjstvu, sme sicer imeti stanovanje tudi v drugi hiši, ki je stara zgradba, v tem stanovanju pa ni zaščiten, tudi če spada med osebe naštete v čl. 12. Ostane pa zaščiten najemnik, čigar ostali sorodniki, (oče, mati

itd.), ki stanujejo skupaj z njim, imajo hišo v istem kraju stanovanja.

K čl. 7.

Zamena je v smislu obč. drž. zakona (§ 1045) pogodba, s katero se prepusti ena stvar za drugo. Za pojem zamene v smislu tega zakona pa ne zadostuje zgolj pogodba, da se prepusti eno stanovanje za drugo. Potrebna je tudi izpolnitev te pogodbe. Zamena je namreč čestokrat samo preteveza, s katero se hočejo stranke takorekoč prikrasti v stanovanja, ki bi jih potom dodelitve ne mogle dobiti. (Stranka, ki se namerava izseliti, sklene pred izselitvijo proti primerni nagradi fingirano zamenjavo z drugo stranko, ki ima nezadostno stanovanje ali ga sploh nima). Ugotoviti je treba zato na zanesljiv način, ali se je zamenjava tudi *dejansko* izvršila. Če se dožene, da se ena izmed strank v stanovanje druge stranke ni vselila in da sploh ni imela namena se vseliti, o zamenjavi v smislu tega zakona ne more biti govora in je zato njeno stanovanje smatrati za izpraznjeno in dodeljivo po čl. 20 tega zakona.

K čl. 8.

Po jasnem besedilu tega člena je mogoče od izvestnega stanovanja oddati v podnajem samo eno sobo in ne morda mnogim podnajemnikom vsakemu po eno sobo.

Podnajemi v zmislu tega člena niso podnajemi, sklenjeni z *rekvizicijo* (t. j. ako se je stanovanje ali stanovanski prostor dodelil z odločbo stanovanske

oblasti), istotako ne oni, sklenjeni na kakršenkoli način, ki tvorijo *glede uporabljanja* celoto in pri katerih nimajo taki podnajemi nikakršnih obveznosti z ozirom na storitve in način stanovanja. Po členu 20. stanovanskega pravilnika z dne 29. novembra 1922., št. 273 «Službenih Novin», z izpopolnitvami in popravami z dne 25. marca 1923., št. 98 «Službenih Novin», *je nastopilo namreč pri takih podnajemih neposredno pravno razmerje med podnajemnikom in hišnim lastnikom*, kakršno je bilo določeno tudi že s predhodno uredbo o stanovanjih z dne 21. maja 1921., št. 138 «Službenih Novin», v členu 2. Pravni učinki tega «kvalificiranega» podnajema so isti kakor pri najemnem razmerju. Sporno je, ali je podan takšen podnajem, ako se najemina, odnosno podnajemina ne plačuje neposredno hišnemu lastniku. Deželno sodišče v Ljubljani kot prizivno sodišče stoji na stališču, da zadostuje, da so podana zgoraj omenjena dejstva, iz katerih se mora zaključiti, da gre za podnajem, ki ga je bilo v zmislu predzadnjega odstavka člena 20. prejšnjega stanovanskega pravilnika smatrati za enakega najemu, češ, da bi bila v nasprotnem primeru zaščita takih podnajemov odvisna od volje hišnega lastnika, ki bi lahko tudi ne maral stopiti v neposredni odnošaj z najemnikovim podnajemnikom. Volja poedinca pa ne more vzeti podnajemu značaja, ki mu gre po zakonu. Stol sedmorice v Zagrebu pa je naziranja, da je mogoče govoriti o kvalificiranem podnajemu le tedaj, ako se je podnajemnik poslužil po členu 20. prejšnjega Pravilnika dane

mu pravice in plačuje podnajemnino lastniku. (Glej sodbo Stola sedmorice z dne 1. aprila 1924. Rv. 245/24.) Po členu 20. prejšnjega stanovanjskega pravilnika ustanovljeni podnajemi so torej tudi po novem zakonu zaščiteni, *ako so podnajemniki osebe, našteje v členu 12. tega zakona.*

Bistvo podnajema je v tem, da odstopi najemnik podnajemniku določeno stanovanje ali del stanovanja proti določeni najemnini v izključno uporabo. Ako stanujeta oba skupaj, o podnajemu ne more biti govora.

Podnajemniki niso torej takozvani *prenočevalci* (Bettgeber) in *dijaki*, ki ne razpolagajo z lastno sobo, ampak delijo stanovanje in spalnico z najemnikom.

Ker so predpisi tega člena, izdani očitno v interesu hišnih lastnikov, ni smatrati določbe odstavka 1. in 2. kot *prinudno*, ampak kot *dispozitivno* normo, t. j. kot določbo, ki se s pogodbo lahko predružači: ako se lastnik in najemnik *sporazumeta*, je mogoče oddati tudi celo stanovanje ali del stanovanja v podnajem in prav tako tudi več kakor eno sobo.

Pristanek hišnega lastnika pri podnajemu ene sobe je potreben samo glede *oddaje sobe*, ne tudi glede *osebe* podnajemnikove. Oseba podnajemnika je za lastnika nemerodajna in nima lastnik pravice zahtevati od najemnika, da njemu (lastniku) neljubemu podnajemniku odpove. Dano dovoljenje za podnajem ene sobe se enostransko ne more preklicati.

Sporno je, ali veljajo določbe tega člena samo za podnajeme, ki so se ostvarili po 15. maju t. l. ali tudi za one, ki so tedaj že obstojali. Iz besedila zakona: «To oddajo v podnajem sme učiniti...» bi bilo sklepati, da je «status quo» obdržati in da se imajo le bodoči podnajemi urejevati po teh novih določbah.

Podnajemnina, ki se mora določiti po sporazumu med hišnim lastnikom in najemnikom, oziroma po sodišču prve stopnje, se tiče očitno samo *prazne sobe*, ker je le glede te mogoče oceniti podnajemnino, ne oziraje se na navedbe najemnikove in ker ni nobenega razloga za to, da bi se priznal lastniku odstotek tudi onega dela najemnine, ki odpade pri opremljeni sobi na uporabo pohištva, perila in posrežbo. Umestno bo, da se sklene (vsaj v bodoče) natančna pogodba med najemnikom in podnajemnikom, v kateri se razločno navede, koliko se plača za podnajem sobe, koliko za obrabo pohištva, posrežbo itd.

Kazen izselitve nastopi:

Ako se *brez pristanka* hišnega lastnika:

- a) odda v podnajem celo stanovanje ali del stanovanja;
- b) odda v podnajem več nego ena soba;
- c) odda v podnajem ena soba,

Trdi se, da se kaznuje najemnik z izselitvijo tudi tedaj, ako ne plača deleža od podnajemnine. Dejstvo, da bi bil najemnik v tem primeru hujše kazno-

van, kakor v slučaju iz čl. 10. č, govori proti temu naziranju.

Najemnikova izselitev nima za posledico izselitve podnajemnikove, ako gre za kvalificirani podnajem po čl. 20. prejšnjega Pravilnika. Odstotka podnajemnine, ki ga lastnik noče sprejeti, ni položiti pri sodišču, ampak pri pristojnem občinskem uradu.

K čl. 9.

Osebe, ki so naštete v čl. 12. tega zakona, ki pa niso najemniki (stanujejo n. pr. v takozvanih »*naturalnih*« stanovanjih ali so *zakupniki* posestva, čigar pritiklina je stanovanje), ne uživajo ugodnosti tega člena. Glej opombo k čl. 1. Istotako ne osebe, ki niso naštete v čl. 12.

Nezaščiteni so torej: odvetniki, notarji; zdravniki, zobozdravniki, lekarnarji, inženjerji, arhitekti in geometri, ki niso državni ali samoupravni uradniki; industrijci, veletrgovci, trgovci, gostilničarji; samostojni obrtniki in mali trgovci, ki delajo z več nego enim vajencem; uradniki, pomočniki, nameščenci, uslužbenci ali služitelji privatnih, trgovskih ali delniških, industrijskih in drugih podjetij, katerih mesečni prejemki presegajo 3000 Din. Razume se, da so nezaščiteni tudi vse juridične osebe: korporacije (erar, občine, društva itd.), zavodi in ustanove.

K čl. 10.

Določbe čl. 10. so *izjeme* od pravila v čl. 9, da so stanovanja v starih zgradbah glede zaščitenih najemnikov (osebe iz čl. 12.) neodpovedna.

K a):

Po prejšnjem zakonu je mogel lastnik odpovedati stanovanje le, ako mu je bilo neizogibno potrebno za lastno prebivanje in je stanoval stalno kot najemnik ali podnajemnik v tujem stanovanju. Neizogibna je potreba, ako ji moramo nujno in brez odlašanja zadostiti, ker bi trpeli sicer občutno škodo na premoženju ali zdravju. To kvalifikacijo potrebe je sedanji zakon izločil. Ali je stanovanje lastniku potrebno, je vprašanje, ki se dá točno rešiti samo v posameznem primeru. Na splošno govorimo o potrebi, kadar imamo občutek nedostatka združen z željo, da ga odstranimo. Potrebno bo stanovanje lastniku, ako ga sploh nima ali pa, če mu je sedanje z ozirom na njegovo družino nezadostno ali z ozirom na njegov socialni položaj neprimerno. Nemerodajno pa je, ali so njegove ekonomske prilike takšne, da bo stanovanje v lastni hiši lahko pogrešal in si ga priskrbel drugod. (Primerjaj člen 11., odst. 1., prejšnjega stanovanskega pravilnika: «... če je lokal lastniku ali njegovim otrokom potreben za delo v njem».)

O *potrebi* ne bo mogoče govoriti pri lastniku, ki se namerava priseliti iz drugega kraja, ne da bi bilo bivanje v novem kraju za njega neobhodno potrebno. Takisto ne, ako je imel lastnik stanovanje v drugi lastni hiši, pa jo je prodal, ne da bi bil po svojih gospodarskih prilikah v to primoran.

Lastnik, ki se mu je odobrila preureditev stanovanja v poslovne prostore, se ne more okoristiti s

pravico odpovedi po tem členu. (Glej Pravilnik k členu 4.)

Sporno more biti, ali gre pravica odpovedi solastniku, če je eden solastnikov že prišel do stanovanja in ali ni morda s tem odpovedna pravica že izčrpana. Ker ta pravica ni omejena v kolikor pridejo v poštev lastnikovi oženjeni sinovi ali omožene hčere, bi jo bilo priznati tudi vsem solastnikom.

Povodom predloga dr. Vase Jovanovića, da se u čl. 10. u kome se govori o otkazu pored reči »sopstvenik«¹ doda svuda još i reč »susopstvenik,«² zastupnik Ministra za Socijalnu politiku objasnio je, da to nije potrebno unositi, jer je jasno, da se odredba ovoga člana odnose i na susopstvenika kao god i na sopstvenika. (Poročilo zakonodajnega odbora v Nar. skupščini z dne 8. maja 1925., br. 26.)

Pri solastništvu morajo nastopiti kot odpovedujoča stranka vsi solastniki. Odpoved je sicer nedopustna.

K čl. 10 a.

Odpovedna pravica je omejena izrecno na korist *lastnika, njegovih sinov ali hčerâ* in je torej ni mogoče priznati tudi glede pastorka, pastorka, vnuka ali vnukinje. Pač pa je prišteti k sinovcem in hčeram tudi *legitimirane* in *adoptirane* otroke in one, ki so bili vzeti v rejo po § 186. o. d. z. Ne zadostuje pa, da je sin oženjen ali hči omožena, ampak mora živeti sin s svojo ženo in hči s svojim možem v skupnem gospodinjstvu. Ločeni sin in ločena hči nimata torej te pravice do stanovanja.

Zgolj z dejstvom, da oženjeni sin ali omožena hči nima še lastnega družinskega stanovanja, potreba ne bo še podana, ako stanuje eden ali drugi še pri stariših, ki razpolagajo s stanovanjem večjim od njih potrebe.

Stanovanje mora biti potrebno za *osebno* prebivanje. Ne more odpovedati lastnik, ki bi stanovanja ne uporabljal sam, ampak le njegova žena ali njegovi otroci.

Lastnik more odpovedati istočasno tudi dve stanovanji ali več, ako so vsa v najem dana stanovanja majhna in bi mu eno samo, z ozirom na njegovo družino ali njegove posebne razmere, ne zadostovalo.

K čl. 10 b.

K b):

Po prejšnjem zakonu je smel lastnik odpovedati, če je nameraval zidati novo zgradbo namesto stare, ki jo je bilo podreti. Zahtevala se je predložitev načrta in potrdilo pristojnega oblastva, da je načrt odobren, ne pa tudi, da je zgradba v razpadljivem stanju. Po tem členu pa je pogoj za odpoved, da je rušenje potrebno, t. j. da je zgradba v svojem sedanjem stanju nevarna za zdravje ali življenje stanovalcev ali da se morajo izvršiti takšna dela, ki se ne morejo odložiti brez škode za hišo.

K čl. 10 c.

Po § 40. obč. drž. zak. je razumeti pod »rodbino» (družino) roditelje z vsemi njihovimi potomci. Ta pojem je v tej zvezi preozek. V zmislu tega zakona

je prišteti k družini poleg žene in otrok tudi lastnikove roditelje in morebitne druge ožje sorodnike, ki bivajo stalno z njim v skupnem gospodarstvu.

Kaj je razumeti pod «drugimi rodbinskimi razmerami», je odvisno od posameznega primera. Brezdvomno je podan ta pogoj, ako so v rodbini osebe bolne za tuberkulozo ali za drugimi težkimi nalezljivimi boleznimi.

Odpovedne pravice ne bo priznati lastniku, ki mu je postalo stanovanje premajhno, ker ga je oddal deloma v najem ali ker je preuredil del stanovanja v poslovni prostor (čl. 4.).

K čl. 10 č.

Odpovedni razlog je podan, ako se najemnina že dva meseca po zapadlosti ni plačala, ne glede na to, ali se plačuje mesečno, četrtno ali polletno.

Razlikovati je pa pri tem ali se plačuje najemnina zanaprej ali zanzaj, ker je zapadlost v enem in drugem primeru različna.

Ako se plačuje najemnina *mesečno zanaprej*, je mogoče odpovedati meseca februarja, čim se ni plačala za januar in februar. Ako se plačuje *trietrtno* zanaprej, je mogoče odpovedati meseca marca, čim se ni plačal do konca februarja obrok, ki je dospel v plačilo 1. januarja. Ako se plačuje najemnina *mesečno zanzaj* in nista plačana obroka za januar in februar, je mogoče odpovedati šele meseca marca. Ako se plačuje najemnina *četrtno zanzaj* in ni plačan obrok za januar, februar, marc, je mogoče odpovedati šele meseca junija.

Da pride najemnik v zamudo z najemnino, ni treba *nikakršnega opomina* od strani najemodajalca, ker je po zakonu opcin samo tam potreben, kjer ni na drug način določena zapadlost terjatve.

Zgolj dejstvo, da dolžna najemnina ni plačana, ni še razlog za odpoved. Zamuda mora biti zvezana z najemnikovo *krivdo*: da se najemnina *namenoma* ali po *nemarnosti* ni plačala. Ne more uveljavljati tega odpovednega razloga najemodajalec, ki je zamudo sam zakrivil. Najemnik je izpolnil svojo obvezo, ako je najemodajalcu ponudil plačilo najemnine in ne pride v zamudo, ako je najemodajalec najemnino odklonil. V tem primeru ima najemnik najemnino položiti pri pristojnem občinskem uradu in sicer v roku odrejenem za najemnino. (Glej Pravilnik k čl. 11.).

K čl. 10 d.

Zoper njen namen se izkorišča najemna imovina, ako se upcrablja v drugo svrhu od one, za katero je bila sklenjena najemna pogodba ali za katero je stvar po svoji naravi določena: ako se uporablja spalni prestor tudi za kuhinjo, kuhinja tudi za drvarnico ali pralnico (ako je drvarnica in pralnica na razpolago), stanovanski prostor kot lokal ali poslovni prostor, podstrešje za shrambo kuriva, klet za skladišče, stanovanje za prostitucijo itd. Vse to proti volji hišnega lastnika ali brez njegove odobritve ali vednosti. Ni treba, da bi nastala kakšna škoda iz takega uporabljanja. Z ozirom na v hiši vpeljani običaj, kakovost prostorov in socialni po-

ložaj strank pa je v konkretnem primeru mogoče, da najemnik kljub temu ne prekorači iz najemne pogodbe izvirajočih pravic. (Pranje in cepljenje drv v pritličnih delavskih stanovanjih, ako je pod itak že močno pokvarjen in zanemarjen ali kamenit).

Kvarna ali škodljiva uporaba v zmislu te določbe je ona, po kateri se vrednost ali uporabnost najemnega predmeta znižuje. Škoda mora nastati v okviru najemnega razmerja.

Namenoma ali dolozno se kvari najemna imovina, ako ravna najemnik iz maščevanja, škodoželjnosti, sebičnosti ali drugega nagiba, ako torej izvrši dotično dejanje vedoma in hôtoma. Nemarnost je opuščanje one skrbnosti, s katero bi se škoda lahko preprečila; o veliki nemarnosti govorimo tedaj, ko se je opustila celo tista skrbnost, previdnost ali pazljivost, ki jo nahajamo tudi pri običajnem človeku brez posebnih duševnih zmožnosti, o lahki nemarnosti, ako se je opustila pazljivost, ki jo uporablja sicer skrben in razumen družinski oče pri upravljanju svojih poslov. Škoda mora biti v obeh primerih očitna ali znatna.

Zakon govori sicer le o najemniku, ali odpovedni razlog je podan tudi tedaj, če gre za dejanja članov njegove družine, podnajemnikov in sploh vseh oseb, ki stanujejo z njim, ako ni smatrati, da so dotične osebe od njega povsem neodvisne, tako da je popolnoma izključeno, da bi mogel od njih zahtevati, oziroma doseči opustitev kvarnih dejanj (n. pr. pri nastanitvi vojaških oseb).

Ako je škoda samo posledica navadne uporabe najemnega predmeta, do katere je najemnik po § 1098. obč. drž. zak. opravičen, ali ako je nastala slučajno, ni podan pogoj za odpoved.

Iz sodbe deželnega kot prizivnega sodišča v Ljubljani z dne 21. decembra 1922, Bc III 164/22-4.

Ker tožencu ni bila pralnica na razpolago, sledi iz te okolnosti samo ob sebi, da je imel pravico prati v lastni kuhinji, seveda z omejitvijo, da poslopje ne trpi škode. Trdi se v odpovedi, da je nastala v kuhinji škoda, a samo v tem, da se je pod v kuhinji vsled opetovanega drgnjenja izredno obrabil. Ta škoda pa more biti posledica tudi rednega čiščenja in se ne more reči, da je samo pranje v kuhinji povod taki obrabi poda. Škoda vsled pranja bi pač mogla obstojati v premočenju poda ali vlažnosti sten — to se pa v odpovedi ni trdilo in zato očitno take škode v toženčevem stanovanju ni. Če pa takih škod ni, o prekomerni rabi najemnega predmeta ne more biti govora, in še manj seveda o tem, da bi bil toženec *namenoma* ali iz ponovljene velike nemarnosti kvaril dele najetega stanovanja.

K čl. 10 e.

Nemoralno življenje je v pričujočem primeru mišljeno očitno v ožjem zmislu kot življenje, nasprotujoče seksualni morali, ki je čestokrat bolj izraz običaja in konvencije nego etike. V tem pravcu je označiti kot nemoralno ono življenje, ki nasprotuje navadam in nazorom, veljavnim v go-

tovem času, v gotovem kraju ali v gotovih slojih glede medsebojnega odnošaja spolov in seksualnega življenja. Nemoralno življenje ni vselej pohujšljivo. Pohujšljivo je tedaj, ako se očituje v dejanjih ali besedah, ki morejo dajati slab vzgled in vplivati kvarno tudi na druge. Iz tega vidjka bo n. pr. presojati slučaje konkubinata.

Obnašanje, ki *otežkoča* stanovanje, je precej raztegljiv pojem. V duhu zakona ga je tolmačiti v najstrožjem zmislu kot obnašanje, ki ne povzroča samo hipnih neprijetnosti, ampak ponavljajoče se ali trajne neugodnosti in težave (prepiri histeričnih žensk, opetovana izzivanja, nestrpnost, razgrajanje alkoholikov itd.) in ki naravnost zagrenjuje sobivanje.

K čl. 10 f.

Zakon ne zahteva, da je bil najemnik obsojen zaradi razžaljenja časti ali telesne poškodbe. Če ni prišlo do kazenskega postopanja, je ta dejstva ugotoviti v odpovednem postopanju. (Glej člen 43., odstavek 2.)

Če je lastnik najemniku njegovo dejanje izrecno ali molčé odpustil, ne bo mogel tega odpovednega razloga uspešno uveljavljati. Pač pa, ako je dejanje *zastarano*, t. j. ako se kazensko ne more več zasledovati.

K čl. 10.

Zakon ne pozna *odpovednih rokov*, ampak le *izselitvene roke* (mesec dni in 15 dni). Tožbo za

odpoved je torej mogoče vložiti kadarkoli. Kdaj je odločba o veljavnosti odpovedi izvršna določa čl. 71.

V primerih pod a), b), c) pa se mora najemnik izseliti tekom enega meseca po izvršnosti odločbe o veljavnosti odpovedi le tedaj, ako mu je bilo medtem že dodeljeno drugo stanovanje. V nasprotnem primeru se izselitev odloži do dodelitve, *ali ne preko 6 mesecev* računajoč od dne, ko je postala sodna odločba izvršna.

Če je bila hiša kupljena kasneje nego 1./XI. 1918., se mora izseliti tekom enega meseca po izvršnosti odločbe le oni najemnik, ki mu je bilo odpovedano po točki 10 b in ki *že ima* drugo stanovanje. Šele tekom 3 mesecev (ki se štejejo od dne, ko se je *priobčila* odločba I. stopnje) pa se ima izseliti najemnik, ki mu je bilo odpovedano po točkah a) in c), *ako se mu je že dodelilo drugo stanovanje*. Pred 3 meseci se mu torej ni potrebno izseliti, tudi če je že preskrbljen z drugim stanovanjem. Če se to ni zgodilo, velja v obeh primerih določba čl. 10., odst. 3.

Ako govori zakon o primeru, da ima lastnik *več stanovanj oddanih v najem*, nima v mislih le taka stanovanja, ki so oddana v najem v strogo pravnem pomenu besede, nego tudi druga stanovanja, ki so uporabljana po drugih osebah, a je lastnik upravičen uporabno razmerje končati. (Sodba stola sedmorice v Zagrebu z dne 9. februarja 1925.. Rv 74/25.)

Kazen, določena v tem členu, je predvidena za primer, da se lastnik, ki je, oprt na razloge, nave-

dene pod a), b) in c), dosegel izselitev najemnika, ne vseli osebno v odpovedano stanovanje ali se ne vseli njegov oženjeni sin ali njegova omožena hči, za katera je stanovanje zahteval ali ako ne poruši stare zgradbe in sezida nove. Rok za vselitev oziroma podiranje stare zgradbe v zakonu ni določen.

Za odpovedi po tem členu so pristojna izključno *stanovanska sodišča* (čl. 27., odstavek 1.); za odpoved proti *nezaščitenim* osebam pa so pristojna *redna sodišča*.

Za odpoved pri *rednem* sodišču ni treba nobenega odpovednega razloga. Merodajna so določila obč. drž. zakonika. Odpovedni rok se ravna predvsem po pogodbi. Če pogodba v tem oziru ničesar ne določa, veljajo krajevno običajni selitveni roki: za Ljubljano termini, februar - maj, maj - avgust, avgust - november, november - februar. Tam, kjer krajevno običajnih selitvenih rokov ni, velja načelo: za najeme, ki trajajo po pogodbi najmanj eno leto odpovedni rok 3 mesecev, za najeme, ki trajajo več nego en mesec, odpovedni rok 14 dni, za vse ostale najeme 8 dni (§ 560 c. pr. r.).

Ako se na odpoved pred rednim sodiščem (izvzemši odpovedi na podlagi čl. 2) ugovarja, da najemnik zaščiten (n. pr. državni zdravnik ali inženjer trdi, da ne izvršuje zasebne prakse) je to okolnost preiskovati. Ako je ugovor utemeljen, je izreči, da je pravdna pot nedopustna. Člen 12. (poslednji odstavek) določa sicer, da o tem, ali spada kdo med osebe našteje v tem členu, odloča stan. sodišče I. stopnje, ali nobenega dvoma ni, da

ima to predhodno vprašanje rešiti tudi redno sodišče. Po § 190 c. pr. r. *more* sicer sodišče prekiniti spor, ako je odločba popolnoma ali deloma odvisna od obstoja ali neobstoja pravnega razmerja, ki ga je ugotoviti v uvedenem upravnem postopanju, zakon pa ne določa, da se to *mora* zgoditi. Ne glede na to velja določba § 190 c. pr. r. le za primer, da je postopanje pri upravnem oblastvu že *uvvedeno*. Na splošno so sodišča upravičena odločati samostojno tudi tedaj, ako je odvisna odločba od predvprašanja, katerega ima rešiti upravno oblastvo (glej Neumann, komentar k civ. pr. redu § 190).

V «Službenih Novinah» objavljeni tekst zakona ima v odstavku 5., vrsti 19. tega člena pred besedo «radnje» pridevek «takve». Gre za očitno pomoto pri korekturi. Pravilen je pridevek «kakve», kakor ga ima srbski tekst prejšnjega Pravilnika v členu 9., iz katerega je navedeni odstavek v celoti prevzet.

Ravno tako je samo po korekturni pomoti mogla priti beseda «spora» v zadnji odstavek tega člena, ker je tu nepotrebna in nezmiselna. To je verjetno že zategadelj, ker manjka ista beseda v originalnem tekstu člena 12., odstavka 14., kjer je njeno mesto za besedo «U slučaju».

V poslednjem odstavku člena 10., vrsti 2., tega zakona bi v originalnem tekstu moralo stati «člena» namesto «zakona».

Čl. 11.

Višina najemnine se ima tudi pri zaščitениh osebah določiti predvsem s *pogodbo*, t. j. *sporazumno* med lastnikom in najemnikom. Le *izjemoma*, ako do

sporazuma ne pride, odredi najemnino stanovansko sodišče na podlagi *osnovne cene*, ki se je plačala meseca julija 1914., ali bi se bila plačala o tem času. Ta poslednji primer je podan, ako je bila hiša zgrajena po juliju 1914 ali ako se stanovanje pred vojno sploh, ali že več let ni dajalo v najem.

Cena, ki se je plačala julija 1914 pa more biti le tedaj «osnovna cena», ako so tudi prostori isti. Če je stanovanje sedaj manjše ali večje, bo ugotoviti kakšna najemnina *bi se bila plačevala* julija 1914. za sedanje prostore.

K čl. 12.

Pri določevanju najemnine po stan. sodišču je treba ugotoviti predvsem, ali ima stanovanje več nego *štiri* sobe. Za «sobo» je smatrati vsak stanovanski prostor, ki ni kuhinja ali pritiklina (veža, shramba, kopalnica, poselska soba). Če ima stanovanje *štiri* sobe ali manj, se pomnoži osnovna cena, izražena v dinarjih, s 6; ako ima najemnik *poleg* svoje plače še *druge* stalne letne dohodke preko 40.000 dinarjev z 9, če pa znašajo ti dohodki več nego 60.000 dinarjev, z 12.

Ako ima stanovanje *preko štirih* sob, se pomnoži osnovna cena z 9; če pa ima tak najemnik *poleg* svoje plače še *druge* stalne letne dohodke *preko* 40.000 dinarjev, s 15.

Kot *osnovno ceno* je vzeti *čisto* najemnino iz julija 1914. (brez doklad). Z navedeno pomnožitvijo pa še ni ugotovljena najemnina, ki jo mora najemnik plačevati.

K čisti najemnini je treba prišteti še doklade, ki odpadejo na najemnika in ki so za mesto Ljubljana sledeče: *kanalska pristojbina, gostaščina in vodovodna doklada ali vodarina.*

Kanalska pristojbina je bila uvedena z zakonom z dne 28. julija 1917. dež. zak. št. 40. Določena je bila pri poslopjih, podvrženih gostaščini, na 2 vinarja od vsake krone najemnine in sicer od vsake najemnine, katera višina presega letno znesek 100 K. Dovoljenje za pobiranje doklade je bilo omejeno na l. 1918. Z naredbo št. 486 celokupne dež. vlade za Slovenijo z dne 13. maja 1919. (Ur. list z dne 19. maja 1919.) se je podaljšalo dovoljenje za pobiranje kanalske pristojbine do konca l. 1921 in z naredbo pokr. namestnika za Slovenijo z dne 17. januarja 1922., št. 13/8 (Ur. list 27. jan. 1922.) v dotedanji razmeri do konca leta 1924. Veljavnost te poslednje naredbe se je podaljšala zopet z naredbo vel. župana ljub. oblasti z dne 30. januarja 1925. k št. 31.742/24. (Uradni list z dne 2. februarja l. 1925.) do konca leta 1925., in sicer z izpremembo, da se odmeri ta davščina od povprečja najemščin v dvoletju 1923/24 in s pridržkom, da se tudi v tej dobi lahko zniža ali ukine.

Glede *gostaščine* je bila izdana naredba pokr. namestnika za Slovenijo z dne 31. januarja 1923., št. 89/13 (Ur. list z dne 6. februarja 1923.), ki je določala, da se sme pobirati ta davščina v letih 1923 in 1924 v izmeri 10% od uradno ugotovljene povprečne najemnine (v letu 1921. in 1922.), ki tvori podstavo za odmero hišne najmarine za davčno

dvoletje 1923 in 1924 po odbitku 200 dinarjev. Najemnine do všteti 200 dinarjev so gостаšćine proste. Veljavnost te naredbe je podaljšana z naredbo vel. župana ljubljanske oblasti z dne 30. januarja 1925. k št. 31.742/24 (Ur. list z dne 2. februarja 1925.) do konca koledarskega leta 1925., in sicer z izpremembo, da se odmerja ta davščina *od povprečja najemnin v dvoletju 1923/1924.*

Glede *vodarine* je bila izdana pod št. 58 naredba pokr. namestnika za Slovenijo z dne 16. januarja 1923. (Ur. list 22. januarja 1923.), ki je določila, da sme občina ljubljanska v delno kritje stroškov za obratovanje in vzdrževanje občinskega vodovoda pobirati v letu 1923. 12% vodovodno naklado od povprečja najemšćin v dvoletju 1921/1922. Veljavnost te naredbe se je podaljšala z naredbo vel. župana z dne 5. januarja 1924. št. 12/2 (Ur. list 10. januarja 1924.) do konca l. 1924 in ta poslednja naredba zopet z naredbo vel. župana z dne 30. januarja 1925. k št. 31.742/24 (Ur. list 2. febr. 1925.) do konca koledarskega leta 1925, in sicer z izpremembo, da se odmerja ta davščina *od povprečja najemnin v dvoletju 1923/24.*

Kanalska pristojbina znaša torej 2%, gostaščina 10 in vodarina 12%. Pri računanju teh doklad jemljejo nekateri hišni lastniki za podlago povprečje kosmatih najemnin iz leta 1923/24 in drugi celo tisto najemnino, ki so jo zvišali po 1. jan. 1925. in predno je stopil v veljavo novi stanovanski zakon. To postopanje pa ne odgovarja zakonu. Pri določevanju teh doklad je vzeti za podlago povprečje

čistih najemnin iz leta 1923/24, in sicer pri gостаšcini po odbitku 200 dinarjev. Primer: Kosmata letna najemnina leta 1923. je znašala 2000 dinarjev, čista 1800 dinarjev; kosmata letna najemnina l. 1924. je znašala 2600 Din., čista 2400 Din. Povprečje čiste: $1800 + 2400 : 2 = 2100$ Din. Gostaščina: 2100 Din. — 200 Din. = 1900 Din. Od tega zneska $10\% = 190$ Din. Vodarina: 12% od zneska 2100 Din. = 252 Din. Kanalska pristojbina: 2% od zneska 2100 Din. = 42 Din. Skupno 484 Din.

Ako se je plačevala za isto stanovanje z največ 4 sobami julija 1914. letna čista najemnina 600 K, je sedanja letna najemnina sledeča: 3600 Din. (600 Din. $\times 6$) + 484 Din. = 4084 Din.

Razne druge doklade n. pr. za čiščenje greznic, razsvetljava stopnic, dimnikarja, hišnika, odvažanje smeti itd. v zakonu nimajo nobene podlage in gredo na breme lastnika, ako ni drugače dogovorjeno. (Glej Pravilnik k čl. 11).

Nekateri hišni lastniki zahtevajo od zaščitениh najemnikov, ki so se že sporazumeli z njimi glede višine nove najemnine, tudi *razliko* med staro in novo najemnino za čas od 15. maja do 1. junija t. l., ako se najemnina plačuje mesečno in za čas od 15. maja do 1. avgusta, ako se plačuje četrtletno. To postopanje v zakonu ni utemeljeno. V vsaki zakonodaji je splošno priznano načelo — ki ga je osvojil v § 5 tudi naš obč. drž. zakonik, — da novi zakon ne velja za minulo dobo, da nima nobenega vpliva na prejšnja dejanja in na prej pridobljene pravice in da more le bodočim dejstvom dajati

pravno mero in pravni cilj. Po prejšnjem pravnem stanju ustvarjeni pravni učinki ostanejo neizpremenjeni. Le izjemoma je določbe novega zakona uporabljati tudi glede prejšnjih pravnih odnošajev ali dejstev, ako novi zakon — iz javnopravnih ozirov, osobito iz ozirov javnega reda ali npravnosti — sam izrecno tako določa. Novi stanovanski zakon z dne 15. maja 1925. določa v čl. 85., da stopi v veljavo z dnem, ko ga kralj podpiše, obvezno moč pa dobi z dnem, ko se razglasi v «Službenih Novinah». Razglašen je bil v «Službenih Novinah» z dne 15. maja 1925. št. 106 (XXI — 1925.) in v Uradnem listu ljubljanske in mariborske oblasti z dne 23. maja 1925. št. 161/46. Zakon ne vsebuje nobene splošne določbe, da ima veljati tudi za preteklost. Iz tega sledi, da ga je mogoče uporabljati samo glede onih pravnih odnošajev in dejstev, ki so se ostvarila po dnevu njegove razglasitve. V pogledu najemnine ga je uporabljati torej *samo v kolikor pridejo v poštev obroki, ki so zapadli v plačilo po 15. maju 1925.*, seveda ako je prišlo pred zapadlostjo do sporazuma med hišnim lastnikom in najemnikom ali, ako je v nasprotnem primeru, lastnik pred zapadlostjo zahteval odreditev višine najemnine po stanovanskem sodišču. Ako plačuje torej najemnik najemnino za stanovanje mesečno *unaprej* in je plačal obrok za maj pred 15. majem, nima hišni lastnik pravice zahtevati od njega doplačilo razlike med prejšnjo in novo najemnino za dobo od 15. maja do 1. junija, tudi če je pristal po 15. maju na povišano najemnino. Ravnotako

nima pravice zahtevati doplačila razlike za dobo od 15. maja do 1. avgusta, ako se je pred 15. majem plačal vnaprej četrtletni obrok maj-avgust. Najemninska terjatev, ki je dospela v plačilo 1. maja, mesečna ali četrtletna, je z izvršenim plačilom ugasnila, najemnik je izpolnil svojo obvezo in zahtevek po doplačilu je nedopusten, ako se ni najemnik za to plačilo obvezal. Zahtevek po doplačilu tudi ni utemeljen z dejstvom, da je sprejel lastnik 1. maja plačano najemnino s pridržkom, da jo vzame samo *na račun nove najemnine*.

Pa tudi če je najemnik s plačilom mesečnega obroka za maj ali četrtletnega obroka za maj-avgust *v zamudi*, ne spremeni to na stvari ničesar. Tudi te najemninske terjatve se zgolj zaradi dejstva, da niso bile 15. maja še poravnane, niso avtomatično povečale do višine dopustne v čl. 12. zak. o stanovanjih, ampak so ostale slejkoprej iste, ker so za njih višino merodajne samo določbe prejšnjega zakona o stanovanjih.

Drugačna je seveda stvar, ako se plačuje najemnina *zanazaj*. V tem primeru je obrok za maj zapadel v plačilo 31. maja in je bil dolžan najemnik plačati novo, povišano najemnino, ako jo je lastnik zahteval. Ravnotako bo moral plačati povišano najemnino 31. julija za termin maj-avgust, ako jo plačuje četrtletno.

Stanovanski zakon določa glede najemnine bistveno samo to, da more hišni lastnik, čigar volja za povišanje najemnine je bila s prejšnjim zakonom vezana, tudi zaščitenim najemnikom dosedanja na-

jemnino povišati v meri, ki jo dopušča zakon. To povišanje se pa ima izvršiti s *pogodbo*, t. j. sporazumno med njim in najemnikom in *še le supletorično*, če do sporazuma ne pride, *po odredbi* stanovanškega sodišča. Dejanski in pravni položaj se torej prav v ničemer ne razlikuje od onega, v katerem se je nahajal najemnik v normalnih razmerah, ko mu je hišni lastnik dosedanje najemnino povišal in je on ta povišek sprejel.

Da je tolmačiti zakon v zgoraj navedenem smislu izhaja tudi iz čl. 82. zak. o stanovanjih, ki določa, da se odlaga do dne 1. XI. 1925. rok za izselitev vseh onih najemnikovih lokalov in poslovnih prostorov, ki so po čl. 2. tega zakona izvzeti od omejitve glede neodpovednosti, kakor tudi vseh onih najemnikov, ki niso zaščiteni po čl. 12. tega zakona. Za to medčasje, od dne 1. maja do 1. novembra 1925., morajo omenjeni najemniki urediti višino najmnine sporazumno z najemodajalcem. Ako se ne doseže sporazum, bo reševalo spore o višini najmnine za označeno medčasje razsodišče, ki se ustanovi začasno pri stanovanjskem sodišču I. stopnje.

Samo v tem *izjemnem* slučaju določa torej zakon, da ima veljati dogovorjena ali oblastveno odrejena najmnina že od 1. maja dalje. Izjema pa kaže na pravilo, ki more biti samo to, da je sicer računanje nove najmnine od 1. maja dalje nedopustno.

Če je navedena razlika že plačana v mnenju, da je zahtevek opravičen, se zahteva lahko povračilo plačanega zneska. Po določbah obč. drž. zakonika (§ 1431) je namreč mogoče zahtevati povračilo že

plačane terjatve, kadar se pokaže, da ta terjatev v resnici ni obstojala in je bil plačnik v zmoti, da obstoja.

K točki 3.): Duševni delavec v širšem pomenu besede je vsak delavec, ki si ne služi kruha zgolj z uporabo svojih fizičnih sil, ampak pretežno na podlagi svojih intelektualnih sposobnosti. V tem smislu so duševni delavci tudi osebe, navedene pod 1.), 4.), 8.), 10.) in 11.) tega člena. V ožjem pomenu besede, kakor ga ima v mislih ta zakon, pa so duševni delavci tvorci, samostojni ustvaritelji vrednot na znanstvenem ali umetniškem polju, kakor tudi posredovalci pri sprejemanju teh vrednot (n. pr. neproduktivni glasbeniki, zasebni profesorji in učitelji).

K točki 5.): — *Zakon o začasni pomoči invalidom in rodbinam padlih umrlih in pogrešanih vojakov, kakor tudi nekaterih civilnih vojni žrtev*, (razglašen v Službenih Novinah št. 294, izdanih dne 31. decembra 1921.) določa:

Za vojaškega invalida se smatra oni državljan,

a) ki je po zakonu o ustroju vojske Srbije, Črne gore, Avstro-Ogrske, Bolgarije ali kakšne zavezniške države kot vojaški obveznik ali kot vojak kraljevine Srbov, Hrvatov in Slovencev, ali

b) kot dobrovoljec ali četnik obojega spola ali kot vstaš za naše ujedinjenje vršil vojaško dolžnost in službo ter brez lastne krivde dobil rano ali izgubil zdravje ali ki se mu je zdravje poslabšalo, in sicer vse tolikanj, da se je njegova pridobitna sposobnost zmanjšala za 20%.

Vojni ujetniki imajo ob pogojih prejšnje točke pravice vojaškega invalida, če so dobili poškodbo ali bolezen ali če se jim je ta poslabšala ob prisilnem delu v taboriščih.

Za civilnega invalida se smatra oni državljani obojega spola, ki je ob vojaških operacijah (bombardiranju, metanju bomb, eksploziji min, plinov itd.) ali zbog sovražnih krutosti brez lastne krivde pretrpel isto kar vojaški invalidi.

Za pogrešanca se smatra v smislu tega zakona tisti, o katerem v roku leta dni po sklenjenem premirju ni bilo nobenega zanesljivega poročila.

Za internirance in konfinirance se smatrajo tisti, ki jih je sovražnik iz vojaških ali političnih razlogov usmrtil, interniral ali konfiniral, njih siromašne rodbine in rodbine takih, ki so umrli v taborišču ali za boleznijo, dobljeno ali poslabšano med internacijo ali konfinacijo.

K točki 6.): K vojnim vdovam bo prišteti tudi žene *pogrešancev* (glej točko 5.) in nezakonsko mater, ki je živela v skupnem gospodinjstvu z osebo padlo ali umrlo v vojni in od katere ima še žive otroke.

Rodbine v vojni umrlih oseb niso le rodbine onih, ki so umrli v času, ko so vršili vojaško dolžnost, ampak tudi rodbine oseb, ki so bile usmrčene iz političnih vzrokov, ki so umrle konfinirane v taboriščih ali za boleznijo dobljeno ali poslabšano med internacijo ali konfinacijo, ako so slabega ekonomskega stanja. Za rodbine *onesposobljenih* v vojni je smatrati rodbine *civilnih invalidov* (glej točko 5.).

K točki 7.): Obrtnikov, ki ne delajo na svoje ime, naš obrtni zakon ne pozna. Po obrtnem redu je obrtnik ona oseba, ki je opravičena obrt samostojno izvrševati. Kaj je smatrati za obrt je določeno v § 1. obrtnega reda. Vajenec je po § 97. obrtnega reda oni, ki vstopi v službo pri obrtniku v svrho praktične izučitve obrti, ne glede na to, ali se je pogodila učnina in ali se plača za delo mezda ali ne. Potrebna pa je učna pogodba. (§ 99. obrt, reda). Po končani učni dobi in položeni preskušnji dobi vajenec učno pismo in postane s tem pomočnik.

Kriterij *obrtnika z enim vajencem* pa ne odgovarja v vsakem primeru namenu, ki ga zasleduje zakon. Namen je očividno ščititi takozvanega «malega človeka», ekonomsko šibkega obrtnika, čigar posli so omejeni na *majhen obseg* in na *ročno delo*. Po besedilu zakona pa bi spadal v kategorijo čl. 12. tudi imovitejši obrtnik, ki si more urediti obrat v večjem obsegu s pomočjo strojev in samo enim vajencem, dočim je izključen oni, ki ima manjši obrat z dvema vajencema. Merodajna pa ni črka, ampak duh zakona. K *vajencem* je prišteti tudi v obratu *stalno* zaposlene otroke malega obrtnika ali *malega trgovca*. Kdo je mali trgovec? Po trgovskem zakonu (ces. nar. z dne 11. julija 1898. d. z. št. 124) je smatrati za male trgovce *krošnjarije* in one *trgovce*, ki v krajih z več nego 10.000 in ne preko 100.000 prebivalcev plačujejo najmanj 80 K, v krajih, ki nimajo več nego 10.000 prebivalcev pa najmanj 50 K letnega pridobninskega davka.

To merilo, ki je merodajno za protokoliranje v trgovskem registru, pa ne more biti merodajno tudi za označbo malega trgovca v smislu tega zakona. Tudi «mali trgovec» je «mali človek» z neobsežnim trgovskim poslovanjem, v skromnih storih in s skromnim zaslužkom.

V to vrsto spadajo poleg krošnjarjev n. pr.: *branjevci*, (ki prodajajo svoje blago po cestah, trgih in v vežah), *starinarji*, (ki kupujejo in prodajajo stare obleke, staro pohištvo itd., ne pa tudi antikvariji), *kramarji v malih štacunah* z malim obratom itd.

Zakon bi se mogel izigravati na ta način, da bi obrtnik ali mali trgovec odpustil začasno vse vaje (ako jih je več) in obdržal samo enega. V takem primeru bo ugotoviti koliko vajencev je bilo v obratu običajno stalno zaposlenih, zakaj se je odpust izvršil in ali zahteva obseg obrata več nego enega vajenca.

K točki 8.): Skupni znak vseh v tej točki navedenih oseb («ki delajo za plačo») je *stalna plača*. V nasprotju z zaslužkom, ki se menja od časa do časa, je razumeti pod stalno plačo vse že vnaprej po gotovih razdobjih urejene, ponavljajoče se in zato za dalje časa določene prejemke. Vsaka služba s stalno plačo je «*nameščenje*». Zato je odveč, ako govori zakon poleg uradnikov, pomočnikov, uslužbencev in služiteljev tudi o «*nameščencih*», ki je kolektivna označba za ene in druge. Kot *uradnike* privatnih, trgovskih ali delniških, industrijskih in drugih podjetij, je smatrati osebe, ki so nameščene v dotičnem obratu za opravljanje višjih poslov, kot

pomočnike osebe, ki imajo opravljati pretežno trgovska opravila (trg. pomočniki) in kot *uslužbence* in *služitelje* one nameščence, ki izvršujejo pretežno le podrejena opravila ali posle nižje vrste.

Zaščiteni so nameščenci, katerih mesečna *plača* ne presega 3000 dinarjev. Pod plačo je razumeti osnovno plačo z vsemi dokladami. Zaščite pa ne bo priznati onim nameščencem, katerih mesečna plača sicer ne presega 3000 dinarjev, ki pa imajo še drugo imovino (nepremičnine ali obrt), katere redni dohodki skupaj s plačo presegajo zgoraj navedeno mejo.

Po zakonu ne uživajo zaščite zasebni nameščenci, katerih podjetja imajo zgradbe sezidane za nastanitev svojih pisarn in stanovanj za te osebe, tudi če njih mesečni prejemki ne presegajo 3000 Din., dočim so po logičnem zaključku zaščiteni nameščenci podjetij, ki sploh nimajo nobenih stanovanjskih hiš za svoje uslužbence. Absurdnost tega zaključka skuša izravnati Pravilnik z določbo, da ako podjetje nima zadostnega števila stanovanj za svoje nameščence, uživa njegovo osebje, ki takih stanovanj nima, zaščito predvideno po tem členu, dokler ne zgradi podjetje tudi za nje potrebna stanovanja. S to določbo pa je nerešeno vprašanje samo v primeru, da so vsa stanovanja v zgradbi podjetja po nameščencih tudi zasedena. Če temu ni tako, smo z vprašanjem zaščite v zagati. N. pr.: podjetje ima 20 nameščencev z družino in 14 stanovanj. Zasedenih je 12, dve stanovanji sta prazni ali zasedeni po drugih strankah, ker ju nameščenci

zaradi previsoke najemnine nočejo sprejeti. Kdo od onih 8 nameščencev, ki stanujejo v starih zgradbah, je zaščiten? Šest jih je vsekakor zaščitenih, vprašanje je samo, katerih šest.

K točki 9.): Za fizičnega delavca je smatrati vsakogar, ki daje svojo *telesno* moč v službo tretjim osebam, bodisi za nagrado, bodisi zaradi lastnega izučevanja, kolikor ni to razmerje javnopravnega značaja. Nagrada pa ne sme biti stalna plača.

Stalni dohodki preko 40.000 odnosno 60.000 Din. so ne samo enkratni ali slučajni, ampak z gotovo rednostjo se ponavljajoči prihodi gospodarskega udejstvovanja, in sicer iste vrste, akoravno ne tudi vedno iste višine.

Iz sodbe upravnega sodišča v Celju z dne 8. januarja 1924., A 99/23:

Upravne, obratne in vzdrževalne stroške je vsekakor odšteti od kosmatih dohodkov, ker je naravno, da ima zakon v mislih le čisti dohodek najemnika, ne pa ves kosmati dohodek, ker bi to značilo izdatno težjo obremenitev takih donosov, kojih pridobitev povzroča mnogo režijskih stroškov, v primeri z donosi, kojih pridobitev ne povzroča nobenih ali le manjše stroške za dosego, zavarovanje in vzdrževanje donosa.

Pri nezaščitenih najemnikih se določa najemnina samo s pogodbo. Nesporazuma neizogibna posledica je odpoved. Dasiravno pa imajo hišni lastniki pri teh najemnikih proste roke, ne bodo smeli biti njih zahteve pretirane. Čuvanje njih lastnih interesov jim bo narekovalo tudi pri določevanju povišanih

najemnin takim najemnikom preudarno zmernost, ker bo vsaka odpoved vsled nesporazuma o najemnini dvorezen nož: z izpraznjenim stanovanjem bo razpolagalo stanovanjsko sodišče in ga dodelilo po čl. 12. naštetim osebam. Lastnik bi prišel na ta način samo iz dežja pod kap.

K čl. 13.

Ne zadostuje, da stranke samo stanujejo v istem stanovanju, ampak morajo živeti skupno, t. j. voditi skupno gospodinjstvo, dasiravno niso člani ene in iste rodbine.

K čl. 14.

V smislu tega člena ni mogoče znižati najemnine, za katero sta se stranki sporazumeli na podlagi prejšnjega ali tega zakona (člen 11., odstavek 1.), dasiravno je ta najemnina višja od one, ki je dopustna po določbah tega zakona. Izjema nastopi le v primeru člena 15., ako je stanovanje deloma neuporabno ali ako je najemniku ogroženo stanovanje.

Z določbo tega člena se je očitvidno ustreglo zahtevi hišnih posestnikov, da ostanejo v veljavi one najemnine, ki so se povišale po 1. januarju t. l. in ki so jih najemniki sprejeli še predno se je objavil ta zakon.

K čl. 15.

Ta določba se krije z določbo § 1105. obč. drž. zak. Razume se, da nima pravice do znižanja oni najemnik, ki je stanovanje sam pokvaril, ako ne gre za pokvare vsled redne uporabe.

K čl. 16.

K 1. odst.: Stanovanje je izpraznjeno, ako je najemnik umrl. Ni pa izpraznjeno, ako so ostali v njem člani njegove rodbine, ki so prebivali skupno z njim. Sluga ali služkinja nima pravice do stanovanja umrlega gospodarja. Stanovanje je tudi izpraznjeno, ako se je izselil iz njega najemnik z vsem svojim pohištvo ali ako ga je zapustil z izrečno ali molče izraženim namenom, da ga ne bo več uporabljal, pri čemer je nemerodajno dejstvo, ali je ostalo v stanovanju njegovo pohištvo. Z izselitvijo moža, ki ni sodno ločen, je stanovanje smatrati izpraznjenim, tudi če je ostala v njem njegova žena s svojim pohištvo, ker je po določbah občega državlanskega zakonika žena dolžna slediti možu.

Iz odločbe stanovanskega sodišča v Ljubljani z dne 13. marca 1925., Sp. br. 2597:

Ne glede na to pa je smatrati, da se je predmetno stanovanje po smrti K., ki je bil vdovec, izpraznilo vsled tega, ker v stanovanju ni ostal nobeden njegovih descendantov. Sorodstvo B. P. s K. sicer ni točno opredeljeno in ugotovljeno, ne more se pa dopustiti, da bi se vsako, tudi prav daljno sorodstvo upoštevalo o priliki izpraznitve stanovanja vsled smrti najemnikove. Ozirati se je mogoče v takih primerih pač le na vdovo in na pokojnikove descendent, ki so stanovali ž njim skupno do njegove smrti, v vseh drugih primerih pa je smatrati, da se je stanovanje izpraznilo, tako da ima ž njim stanovansko oblastvo pravico razpolagati.

Iz odločbe stanovanskega sodišča z dne 11. aprila 1924., o. št. 6973/24:

Pokojnikovo nezakonsko hčerko in njeno mater je vsekako smatrati kot člane njegove rodbine, ker je pojem rodbine v smislu stanovanskega zakona širši nego oni občega državljanskega zakonika.

Iz odločbe stanovanskega sodišča v Ljubljani z dne 3. oktobra 1924., št. 22.022/24:

Iz vsebine spisov je razvidno, da je oblastvo I. stopnje ugotovilo, da je v predmetnem stanovanju po smrti najemnika stanovanja P. ostala še A. S., ki je bila — po njeni lastni izjavi — od leta 1913. pri umrlem uslužbena kot oskrbnica proti mesečnemu plačilu K 60.—, od jeseni leta 1918. pa ga je oskrbovala še nadalje, vendar s to razliko, da je tudi sama deloma prispevala h gospodinjstvu iz svojih lastnih penzijskih prejemkov. Iz izpovedb raznih drugih poznavalcev razmer izhaja nadalje, da je S. dejansko gospodinjala pokojniku ter ga oskrbovala, vendar le v lastnosti posla, kar je razvidno tudi iz doprinešenih stanovanjskih izkazov v to svrho odmere dohodnine, v katerih jo je (zadnji od 28. decembra 1923.) P. sam tudi vedno vnesel v rubriko «posel». — Iz zapuščinskega spisa sicer izhaja, da je S. podedovala zapustnikovo pohoštvo, označena pa je tudi tu le kot oskrbnica, ki je pokojniku stregla do njegove smrti. Iz navedenega sledi, da S. ni bila napram pokojniku P. v drugem odnošaju, kakor v lastnosti posla, odnosno oskrbnice umrlega, tako da ne obstoja nikak pravni naslov, na podstavi katerega bi predmetno stanovanje moglo pripadati

tudi nji ne glede na smrt edinega najemnika stanovanja, t. j. P., ki je plačeval najemnino hišnemu lastniku in je kot tak tudi označen na stanovanskih izkazih za odmero dohodnine.

S tem pa je bilo pravilno smatrati, da je predmetno stanovanje postalo dodeljivo, ker se je vsled smrti najemnika izpraznilo.

Pritožbi A. S. vsled tega tudi ni bilo ugoditi.

— o —

Dolžnost prijave obstoji tudi za dele stanovanj, ki tvorijo glede uporabe celoto (člen 20. prejšnjega Pravilnika), kakor tudi glede onih stanovanj, ki so bila svoječasno zasežena za nastanitev državnih ali samoupravnih uradov in ki se morejo sedaj odpo-vedati.

K 4. odst.: Pravica razpolaganja z izpraznjenimi stanovanji, ki pristojajo stanovanskemu oblastvu, bi bila povsem iluzorna, ako bi mogel hišni lastnik brez vsakih posledic izpraznjene prostore onesposobiti za stanovanje in jih storiti neuporabne. Iluzorna bi bila tudi tedaj, ako bi se mogla postavitev v prejšnji stan zahtevati in doseči samo potom pravde pred rednim sodiščem.

K čl. 17.

Dokler določni uradnik ali uslužbenec «ne dobi» stanovanja — je netočno izraženo. Stanovanje se «dobi» z dodelitvijo. Za izpraznjeno je smatrati prejšnje stanovanje šele tedaj, ko je odločba stanovanskega sodišča o dodelitvi *izvršna*.

Premeščeni uradnik mora v svojem novem bivališču storiti tudi vse potrebne korake, da pride do stanovanja in mora to tudi izkazati. Le tedaj se njegovo prejšnje stanovanje ne smatra za izpraznjeno, ako dokaže v dveh mesecih z uradnim potrdilom, da mu stanovanje v novem kraju ni moglo biti dodeljeno.

Glede uradnika, ki je bil *nanovo imenovan* in se mora preseliti na svoje službeno mesto, določba čl. 17. ni uporabna.

Ugodnosti tega člena ne uživa uradnik ali uslužbenec, ki ima *naturalno* stanovanje. (Glej opombo k čl. 1.). Tako stanovanje se mora takoj izprazniti, čim ugasne funkcija, s katero je uporaba stanovanja zvezana in čim zahtevajo službeni interesi, da se izprazni.

Določba čl. 17. pride namreč v poštev le glede stanovanj, s katerimi lahko razpolaga stanovansko sodišče.

K čl. 18.

Pri *solastništvu* se kaznujejo le oni solastniki, ki so vselitev dovolili.

K čl. 19.

Kaj je smatrati za «stancvanje», glej opombo k členu 1.

K čl. 20.

Dodelitev je oni oblastveni čin, s katerim se namdestuje sodelovanje najemodajalca pri ustanovitvi

najemnega razmerja, ki je sicer v normalnih razmerah nujno potrebno za ostvaritev vsake najemne pogodbe.

Pod »izpraznjenimi stanovanji« je razumeti prostore, ki so na dan, ko je stopil v veljavo ta zakon služili v stanovanske svrhe in so iz kateregakoli vzroka postali prosti. *Ne spadajo* pa v to vrsto a) stanovanja iz čl. 2., v kolikor so izvzeta od omejitev; b) stanovanja, ki so v organski zvezi z lokali ali poslovnimi prostori; c) stanovanja iz čl. 22. Pač pa spadajo semkaj stanovanja, ki so bila rekvirirana za državne ali samoupravne urade, ako se je najem odpovedal.

Iz odločbe stanovanskega sodišča v Ljubljani z dne 10. julija 1923., o. št. VII 11268/23:

Ker izhaja iz spisov, da gre za *prostore v kmetški hiši*, v kateri stanuje pritožnikova družina, ki se bavi s kmetским gospodarstvom, je dodelitev teh prostorov nezakonita in torej nedopustna, ker jih spričo številne pritožnikove družine — tudi ako so bili doslej slučajno vsled izrednih vojnih razmer zasedeni po beguncih — ni mogoče smatrati za izpraznjene in je celo ugotovljeno po poročilu županstva, da niso prazni. Ti prostori poleg tega niso ločeni od ostalih prostorov v hiši, ampak se nahajajo v podstrešju in imajo, kakor je pri kmetških hišah običajno, gotovo skupen vhod in prehod skozi ostale prostore, in je torej dodelitev po zakonu (ki pozna le dodelitev celih stanovanj) nedopustna.

Iz odločbe stanovanskega sodišča v Ljubljani z dne 31. julija 1923., o. št. VII 12800/23:

Iz navedb pritožiteljice se da sklepati, da pritožnica zatrjuje, da je dodeljeno stanovanje v taki neločljivi zvezi s kovačnico, da je od nje nerazdružljivo, da se samo zase sploh ne da uporabljati in da tvori le pritiklino kovačnice. Če bi zadnje bilo res, potem stanovanje samo zase ni dodeljivo.

Postopanje je dopolniti v tem smislu, kakšno lego imajo stanovanski prostori z ozirom na kovačnico — ali se daj uporabljati posebej ali le skupaj s kovaškim lokalom; ali je stanovanje s kovačnico zvezano; ali so bili stanovanjski prostori zgrajeni, da služijo kot stanovanje kovaču, ali so se doslej v tej zvezi ali pa samostojno in ne glede na kovačnico uporabljali.

Iz sodbe upravnega sodišča v Celju z dne 4. marca 1925., A 105/24/II:

Tožiteljevo mnenje, da stanovansko oblastvo razpolaga le s takozvanimi «kompletnimi» stanovanji, ni v zakonu osnovano. Za pojem stanovanja v smislu zakona ni merodajen način razvrstitve sob v neko zaključeno stavbno enoto, marveč potrebe gospodarstva, odnosno gospodinjstva osebe, ki so jej stanovanjski prostori dodeliti. Tudi kot samostalno stanovanje sposoben del kakega večjega «zaključnega» stanovanja je še vedno stanovanje, bodisi družinsko stanovanje, bodisi samsko stanovanje.

Iz sodbe upravnega sodišča v Celju z dne 30. maja 1924., A 10/24/8:

Za pojem stanovanja ni merodajen le način razvrstitve sob v eno stavbeno enoto, marveč tudi način gospodarstva, odnosno gospodinjstva dotičnega sta-

novalca in ni nobene ovire, da se n. pr. brez vsake prezidave razdeli kakšno celo, zaključeno enoto tvoreče stanovanje kljub le eni kuhinji v dve stanovanji, od kojih pripada le enemu kuhinja, drugemu pa z ozirom, da nima lastnega gospodinjstva, ena ali več sob. Treba je pomisliti, da je kralj. uredba o stanovanjih in najemih zgradb od 21. maja 1921. glasom člana 2. izpremenila večino podnajemov in nikakor ne morda le podnajeme celih stanovanj, marveč tudi podnajeme stančevanskih delov v prave najeme med prejšnjim podnajemnikom in lastnikom zgradb in jih v polni meri izenačila z ostalimi najemi.

Iz določbe stanovanskega sodišča v Ljubljani z dne 10. aprila 1925., Sp. br. 3957:

Po stanovanjskem zakonu je dopustno dodeljevati le celotna družinska stanovanja. V predmetnem slučaju je zelo dvomljivo, če tvorijo U. T. dodeljeni prostori samostojno družinsko stanovanje, ker je gotovo, da je veža za obe sobi samo ena ter tudi prostor za kuhanje samo eden.

Verjetneje je, da obstoji v hiši pritožnice le eno samo družinsko stanovanje, katero tvorita obe sobi s skupno kuhinjo, oziroma vežo. Če je pritožnica svoj čas oddala od tega skupnega stanovanja eno sobo J. Ž., se ne more reči, da bi bila razdelila stanovanje v dvoje samostojnih družinskih stanovanj, ker enemu ali drugemu delu manjkajo za samostojnost potrebne pritikline.

K a): Ne tudi osebam, ki se selijo vsled odpovedi po čl. 2. Take osebe spadajo pod točko b) če so državni ali samoupravní uradniki, sicer pa pod točko c).

K b): Brez stanovanja je, kdor sploh nima stanovanja ali stanuje le začasno kot nezaščiteni podnajemnik v tujem stanovanju ali v začasno dodeljenem, a dejanskim razmeram povsem neustreznem stanovanju.

(Sodba upravnega sodišča v Celju z dne 22. aprila 1925., A 93/24/11.)

K č): Nehigijenska so stanovanja, ki nimajo dovolj svetlobe, solnca in zraka, ki so vlažna ali zasmrajena, izpostavljena v preveliki meri dimu ali sajam, nerazmerno nizka ali tesna.

Stanovanja, ki se smatrajo za izpraznjena po čl. 10. poslednji odstavek, se *prvenstveno*, t. j. *mimo vseh drugih* prosilcev, dodeljujejo najemnikom, ki so se izselili iz njih.

K odst. 5.: Lastnik se *mora* zaslišati o izbiri. Če je več solastnikov odloča absolutna večina izračunana po deležih (A 4/6, B 1/6, C1/6, odloča torej A). Pri enakosti glasov odloča sodišče, ki tudi sicer ni vezano na izbiro lastnika. Ako je postavljen hišni upravitelj, je njega zaslišati.

K odst. 7.: «Svobodno razpolaganje» pomeni le, da si sme lastnik sam izbrati najemnika, ne tudi, da more stanovanje spremeniti v poslovne prostore.

Stanovanje se sme dodeliti samo enemu prosilcu. *Kumulativna* dodelitev je nedopustna, ker je zakon ne pozna in ker se z njo lahko obidejo določbe zakona, s katerimi se ustanavljajo pogoji za dodeljevanje, ki pri eni ali drugi stranki niso podani.

Stanovanja se ne smejo dodeljevati samskim osebam, ampak *le rodbinskim poglavarjem*. To izhaja že iz člena 42. tega zakona. Izključeni pa so le *samci-poedinci*. Če je prosilec živel doslej stalno v skupnem gospodinjstvu z ožjim sorodnikom (materjo, sestro ali očetom), ki je navezan na njegovo pomoč in za katerega je po zakonu ali pogodbi dolžan skrbeti in mu dati seveda tudi stanovanje, je tudi pri njem podana potreba po družinskem stanovanju.

K čl. 21.

Rok za vselitev se računa od dne, ko je odločba postala izvršna. (Čl. 71.).

Ako se najemnik *ne useli*, mora plačati najemnino *do* tistega dne, ko je bilo stanovanje dodeljeno komu drugemu. Namem določbe čl. 21. je očitvidno ta, da se kontinuiteta najemnine ne pretrže na škodo hišnega lastnika.

K čl. 22.

V tem členu naštetá stanovanja so izvzeta samo od dodeljevanja, t. j. ako se izprazni, ne more razpolagati z njimi stanovansko sodišče v smislu čl. 20. Niso pa izvzeta od vseh črnejitev kakor

zgradbe in prostori iz čl. 2. Ako so torej stanovanja iz čl. 22. bila 15. maja t. l. zasedena po osebah iz čl. 12., jih ni mogoče odpovedati. Le če se kakorkoli izpraznijo, postanejo, ker jih ni mogoče dodeliti — dejansko prosta. Ali vendar samo toliko časa, dokler so podani v tem členu postavljeni pogoji.

K 3.): V zgradbah industrijskih in prometnih (železniških in plovitvenih) podjetih se po prejšnjem zakonu, oziroma Pravilniku, niso smela dodeljevati stanovanja, ako sta bila podana ta dva pogoja: da so bile te zgradbe namenjene izključno za prebivanje njih uslužbencev in je dotično podjetje samo potrebovalo ta stanovanja. Sedanji zakon je to določbo znatno predrugačil, ker zadostuje za oprostitev od dodeljevanja, da so stanovanja namenjena za prebivanje nameščencev, ne glede na potrebo podjetja po teh prostorih.

K 5.): Nedodeljiva so le ona stanovanja, ki so se doslej dejansko uporabljala samo za hišnika.

K čl. 23.

Besedilo tega člena se krije z onim členov 3. in 4. prejšnjega Pravilnika, s to razliko, da se tičejo nove določbe samo obveznosti zgradbe stanovalskih hiš in ne tudi zgradb za porazmestitev poslovnih prostorov. Opuščen je tudi pogoj, da morajo navedeni zavodi in podjetja imeti značaj veletrgovine, veleindustrije in veleobrta. Od gradbene

dolžnosti so *oproščena ona podjetja*, ki so za nastanitev svojih nameščencev že zgradila lastna stanovanja. Z ozirom na namen zakonskih določb o gradbenih nalogih bi bilo odstavek 2. člena 23. tolmačiti v tem smislu, da se oprostitev ne razteza na one zavode in ona podjetja, ki niso zgradila stanovanskih hiš za nastanitev vseh svojih nameščencev. *Za neizpolnitev gradbenega naloga ni v sedanjem zakonu nobene sankcije*, t. j. niso zagrožene nobene posledice za primer, da se gradbeni nalog ne izvrši.

Glede gradbenih nalogov, izdanih na podstavi prejšnjega zakona, je sodilo v nekaterih primerih tudi upravno sodišče v Celju. Na sledeče odstavke iz teh sodb se bo pri tolmačenju tudi sedanjega zakona ozirati:

Glede nastanitve nameščencev so činjenice v bistvenih točkah tudi iz razloga nepopolno ugotovljene, ker se ni ugotovilo, ali potrebujejo nameščenci *tvrdke družinska stanovanja predpisane velikosti*. Gotovo je tudi ta činjenica merodajna in je njena ugotovitev bistvenega značaja, kajti pri izdavanju gradbenih nalogov po členu 24. uredb o stanovanjih in o zakupih hiš od 21. maja 1921. v zvezi s členom 2., odstavkom 1., zakona o stanovanjih, odnosno po členu 3. stanovanskega pravilnika, se je vsekakor ozirati na potrebe če že ne individualno določenih nameščencev, pa vsaj povprečno po njihovem socialnem položaju.

(Sodba z dne 20. februarja 1924. v Celju, A 12/23/8.)

Upravno oblastvo bi moralo nadalje uradoma ugotoviti, *ni li z zgradbo ogrožen obstoj in pravilni razvoj* tvrdke in v ta namen utrditi finančno moč osebe, ki se jej naloži zgradba, in sicer v primeru, da je podjetje *juridična oseba*, pač finančno moč dotične *juridične osebe*, a ako podjetje samo ni pravna oseba, pa one osebe, ki je imetnica dotičnega podjetja.

Upravno oblastvo bi nadalje moralo uradoma ugotoviti *tudi iznos stroškov gradbe* v izmeri gradbenega naloga, ker od rešitve vprašanja glede finančne moči tvrdke in vprašanja glede gradbenih stroškov v izmeri gradbenega naloga zavisi rešitev glavnega vprašanja, ali ni z gradbenim nalogom ogrožen obstoj in pravilni razvoj podjetja.

(Sodba z dne 6. maja 1924., A 113/23/7.)

Vkljub nesporni činjenici, da ima tvrdka hiše z 69 stanovanji, kjer bi po njeni navedbi lahko nastanila vse svoje nameščence in delavce, upravno oblastvo ni uradoma ugotovilo, ni li tvrdka sezidala hiše v svoje poslovne namene in za nastanitev svojih nameščencev, pri čemer je povsem nemerodajno, so se li omenjene hiše zgradile šele za dobo izrednih stanovanjskih odredb ali pa preje in stanujejo li ti nameščenci iz katerihkoli razlogov drugod in ali ni tvrdka vsled tega izvzeta iz gorenjih dolžnosti. *Namen zakonskih določb o gradbenih nalogih je bil, prisiliti podjetja, ki imajo svoje premoženje na-*

loženo drugod, nego v zgradbah za svoje poslovne prostore in za stanovanja svojih nameščencev in na ta način vsled stanovanske zakonodaje prihranijo zaradi nizkih najemnin za stanovanje svojih nameščencev del njihove mezde, da tudi podjetja prevzamejo nanje odpadajoči del bremen stanovanske zakonodaje, *ni pa bil namen* omenjenih zakonitih določb, da se naprti podjetjem, ki že imajo svoje premoženje naloženo v hišah in s tem že nosijo bremena stanovanske zakonodaje za druge, še nova bremena.

Oprostitve od zgradb, ki so jih izdajala prvotna stan. oblastva proti založitvi določenega zneska v takozvani stanovanski fond, ki ga je imelo takratno poverjeništvo za soc. politiko deželne vlade za Slovenijo ne morejo biti obvezne tudi za sedanje stan. oblasti. Stanovanska zakonodaja je javnopravna in o pridobljenih pravicah v smislu zasebnopravnih pogodb ne more biti govora.

K čl. 24.

Denarne kazni so zagrožene v členu 4., členu 10., poslednjem odstavku, členu 16., odstavkih 3. in 4., členu 18.

K čl. 26.

V zakonu, čigar namen je socialno skrbstvo, zaščita malega in gospodarsko šibkega, bi ne smela stati ta določba na korist gospodarsko močnejšega, ki lahko točno izpolni svoje davčne obveznosti.

Določbe tega člena ni tolmačiti v tem smislu, da mora v vsakem sporu *vsaka stranka* dokazati, da je plačala dolžni državni davek. To mora storiti le oni, ki se hoče *koristiti* s predpisi tega zakona, t. j. ki zahteva neko ugodnost ali hoče priti do boljšega položaja od sedanjega (lastnik, ki stanovanje odpove, ki zahteva povišano najemnino, zaščenec, ki prosi za dodelitev stanovanja itd.). Ni pa zahtevati izkazila o plačilu davka od njenega nasprotnika v sporu (od najemnika, ki je vložil pritožbo proti sodbi o odpovedi ali odreditvi najemnine, od lastnika ki je vložil pritožbo proti dodelitvi), ker se na njegovi strani ne more govoriti o koristi.

K čl. 27.

Na ugovore opozicije, da *stan. sodišča niso sodišča* in da ne dajejo potrebnega jamstva za neodvisno sojenje stanovanjskih sporov, je zastopnik ministra za socialno politiko, na XI. seji Narodne skupščine z dne 15. maja t. l. podal sledečo izjavo:

Stvaraju se pravi sudovi, za koje se traže, po mogućstvu, a u jednom velikom broju gradova apsolutno, pravnici, sa potpunom pravničkom spremom, koji će položiti i zakletvu na svoje zvanje i koji ne će biti povrgnuti nikakvim administrativnim vlastima, nego jednom drugostepenom sudu, koji će definitivno presudjivati te sporove. Glede sastava tih definitivnih sudova, mi smo i u Zakonodavnom odboru riješili, da se tim sudovima da još jedno jamstvo nezavisnosti na taj način, što će se to

osoblje sastaviti tako, da će biti predloženo od *Upravnih sudova*, dakle pravih sudova, sa punom garancijom sudske nezavisnosti. Na ovaj način mi smo uklonili svaki prigovor da administrativna vlast pridržava sebi to sudovanje. I sada, kad uporedimo, taj postupak i taj aparat sa aparatom koji je dosada postojao, opozicija, ako hoće da bude lojalna, treba da prizna da je to jedan veliki krak unapredka depolitizaciji tih stanbenih sudova i tih aparata.

Kljub tej izjavi ni mogoće smatrati stan. sodišč za neodvisna sodišča. Nujen pogoj neodvisnosti pri izrekanju pravice je *stalnost* sodnika. Člani stan. sodišča pa niso stalni, ampak jih more minister za soc. politiko vsak čas odpoklicati.

* * *

Stanovanska sodišča so pristojna za določanje in sojenje po tem zakonu. Stanovski spori se imajo torej reševati z odločbo in sodbo. V katerem primeru se rešujejo z odločbo in v katerem s sodbo, v zakonu ni rečeno. Člen 58., ki vsebuje določbe glede razsodila, s katerim se reši spor, govori samo o odločbi (v originalnem tekstu «rešenje»); enako členi 59., 60., 67. in 70., dočim govorita člena 64 in 71. o odločbah in razsodbah (v originalnem tekstu «presuda»):

Kaj pomeni odločanje in sojenje *po tem zakonu*? Zakon o stanovanjih vsebuje določbe materijelnega prava, s katerimi so se nekatere določbe državljan-

skega zakonika začasno razveljavile oziroma spremenile. Te določbe so v glavnem omejitve glede svobodnega razpolaganja s stanovanji v starih zgradbah, glede svobodnega določevanja najemnine in svobodne odpovedi. Samo kolikor se imajo uporabljati te izjemne določbe, so za odločanje in sojenje pristojna *stanovanska sodišča*. Kolikor pa se imajo uporabljati predpisi obč. drž. zakonika in drugih materijelnih zakonov, imajo odločevati samo *redna sodišča*. V nobenem oziru niso omejene pravice hišnega lastnika glede najemov v novih zgradbah, glede najemnikov v starih zgradbah, ki niso našteti v čl. 12, glede najemov lokalov in poslovnih prostorov in glede zgradb odnosno stanovanj iz čl. 2 točka 3, 4, 6, 7 in 9. Za ureditev najemnega razmerja v teh primerih pridejo torej v smislu čl. 1 odst. 2 zakona o stanovanjih v poštev le odredbe državljanskega zakonika. *Za uporabo teh odredb pa je pristojno samo redno sodišče.*

Za naziranje, da so stanovanska sodišča pristojna zgolj za uporabo izjemnih materijelnih določb zakona o stanovanjih in ne tudi onih obč. drž. zakonika govorijo tudi predpisi glede ustroja stanovanskih sodišč. Po čl. 28 A sestavljajo v nekaterih mestih sodišče predsednik in dva sodnika in njih namestniki, ki so diplomirani pravniki.

V ostalih krajih kraljevine iz predsednika — najvišjega uradnika upravnega oblastva ali njegovega namestnika in dveh sodnikov — dveh uglednih državljanov, po možnosti s fakultetno izobrazbo.

Ni torej potrebno, da so juristi in niti ne, da imajo fakultetno izobrazbo. Nobenega dvoma ni, da taki sodniki ne morejo uporabljati predpisov državljan-skega zakona, ki jih sploh ne poznajo. Že iz tega pa je sklepati, da zakonodajalec ni mogel imeti namena izročiti stanovanskim sodiščem sodstvo v zadevah, ki jih je urejevati po predpisih državljan-skega zakona.

K čl. 37.

Neumljivo je, da se ne omenja v tem členu tudi sodnik, ki je *sam* stranka ali čigar žena je stranka. Po logični interpretaciji — *conclusio a minori ad majus* — pa je tudi ta primer všteti med vzroke za izločitev.

K čl. 38.

Nesposobni nastopati osebno v sporu so n. pr. nedoletni, mladoletniki, oskrbovanci. Kdo je njih zakoniti zastopnik (oče, varuh, skrbnik) določa obč. drž. zakonik. Za zastopstvo juridičnih oseb so merodajni dotični statuti. Kot zastopnik države nastopa pristojno upravno oblastvo ali finančna prokuratura; pri trgovskih družbah in zadrugah osebe, ki so po pravilih v to določene. Zapuščino zastopa skrbnik ali dedič, ki je nastopil dedščino (§ 811 o. d. z.) Če se udeleži spora stranka, ki je nesposobna osebno nastopati v sporu ali če ni pravilno zastopana, je postopanje nično.

Iz sdbe upravnega sodišča v Celju z dne 4. marca 1925 A 105/24/11.

Trditev, da je vse postopanje nično, ker se o njem ni obvestila finančna prokuratura, ne drži. Glasom § 1, točka 2. min. uredbe od 9. 3. 1898, avstr. drž. zak. št. 41, o službeni instrukciji za finančne prokurateure zastopa finančna prokuratura državno imovino in od države upravljene ali dotirane zaklade itd. v administrativnem postopanju po odredbah § 15. odd. B te instrukcije. V danem primeru gre pač za administrativno postopanje, ne pa za sodno zastopstvo po § 1. točka 1. instrukcije, saj imamo opraviti z javnopravnim odnosajem, ki se razpravlja pred upravnimi oblastmi. Za zastopanje v administrativnem postopanju pa veljajo posebne odredbe § 15. B navedene instrukcije ter zastopa finančna prokuratura v takih primerih državni zaklad le takrat, če jej intervencijo poveri ono upravno oblastvo, ki mu je izročena uprava odnosno nadzor nad to imovino. V danem primeru pa niti finančna prokuratura ni trdila, da jo je uprava Narodnega gledališča poverila s tem zastopstvom, niti ni to razvidno iz upravnih spisov. Zbog tega predhodno upravno postopanje ne more biti zaradi neobvestitve finančne prokurateure nično.

K čl. 39.

Pooblastilo mora biti kolekovano z 10 Din.

K čl. 40.

Kot sredstva, s katerimi pokrenejo stranke v posameznih primerih poslovanje stanovanskih sodišč,

razločuje zakon v tem členu tožbe in prijave. Kdaj se vloži ena, kdaj druga, ni izrečno določeno. V členih 43. in 44. se omenja sicer tožba za odpoved in v členu 44. poleg tega še tožba za izselitev in višino najemnine, ali v členu 42. je zopet alternativno govor o tožbi ali prijavi za dodelitev stanovanja. In zopet: dočim pozna člen 40. le tožbe in prijave, ki so pismene ali ustne, govori člen 45. o tem, da se izroči vsaka vloga, prošnja ali tožba («predstavka, molba ali tužba») neposredno sodišču, in člen 46., da je na vsaki prošnji, vlogi ali tožbi napisati dan, mesec in leto prejema. V isti sapi pa govori člen 45. v drugem stavku, da mora sodišče nepopolno prijavo izpopolniti. Nejasno je torej, v kakšnem pomenu se ti izrazi rabijo, osobito ali se uporablja izraz tožba v tehničnem pomenu te besede. Za dodelitev je izraz «tožba» v tem poslednjem pomenu neprimeren, kajti tožba je sredstvo, s katerim poziva poedinec državno oblastvo na pomoč, da mu dá potrebno zaščito pri prekršitvi ali ogroženju njegovih že obstoječih po zakonu priznanih pravic.

K čl. 41.

Pri *solastništvu* morajo nastopiti kot stranka *vsí solastniki*. Dokazi so: priče, izvedenci, listine, krajevni ogled, zaslišanje strank, eventuelno pod prisega.

K čl. 42.

Prijava za stanovanje po starejšini oblastva, pri katerem posluje stanovanja potrebni državni urad-

nik, ni več dopustna. (Glej čl. 37. prejšnjega Pravilnika.)

K čl. 43.

Vzroki za odpoved so samo oni, ki so naštetí v čl. 10. Po *svojem prepričanju* more stanovansko sodišče oceniti ali so podani pogoji za odpoved po čl. 10. d), e), f) le tedaj, če se kazenska tožba ni vložila ali če je bila izrečena oprostilna sodba. Če pa je bil najemnik *obsojen*, je sodba prejudicijalna tudi za odločbo stan. sodišča. (Glej §§ 191, 539 civ. pravd. reda.)

Vsi potrebni dokazi se morajo navesti že v tožbi, ker se zaradi *novih* dokazov, predloženih na naroku, razprava ne sme preložiti. (Čl. 52.).

K čl. 58.

Z določbo, da odloča sodišče po svojem *svoobodnem prepričanju* je sprejeto načelo, ki velja tudi v civilno-pravdnem postopanju, t. j. da ima sodišče skrbno uvažujoč podatke *celotne razprave* in *celotnega dokazovanja* po prostem prepričanju presojati, ali je smatrati to ali ono dejansko trditev za resnično ali ne.

Pismen izdatek odločbe se strankam ne dostavi, izvzemši v primeru čl. 59.

K čl. 71.

Iz sodbe upravnega sodišča v Celju z dne 16. maja 1924., A 6/24:

Zakon rabi izraz izvršnost pač v takem smislu, da zoper odloke stanovanskih sodišč ni več pravnega sredstva v rednem instančnem teku na višje administrativno oblastvo. Ta uporaba izraza izvršnosti je dopustna, ker zakon o stanovanjih ne pozna primerov, da bi se smela izvršiti odločba, zoper katero je še dopustna pritožba na višjo administrativno stopnjo. Izvršnost in formalna pravnomočnost se po tem zakonu pač krijeta, dasi v teoriji in v raznih drugih zakonih pojma formalne pravne moči in izvršnosti nista identična. Oblastvene rešitve so vobče izvršne, čim se ne morejo več izpodbijati v rednem instančnem teku, a posebno v upravnem pravu je celo mnogo primerov, v katerih se smejo izvršiti tudi take rešitve, ki še niso izpodbojne ali formalno pravnomočne.

Ali je zoper odločbo višjega stanovanskega sodišča mogoče vložiti tožbo na *upravno sodišče* v smislu čl. 18. zakona o državnem svetu in upravnih sodiščih? To je odvisno od vprašanja, ali je višje stanovansko sodišče v smislu čl. 19. navedenega zakona sodišče ali samo upravno oblastvo. Glede prejšnjega stanovanskega sodišča (stan. oblastvo II. stopnje) v Ljubljani je upravno sodišče v Celju zavzelo stališče, da ima značaj upravnega oblastva in ne posebnega sodišča. Državni svet pa je stal na nasprotnem stališču in je sodbe upravnega sodišča v Celju razveljavljal, češ da je stan. sodišče »jedan špecijalan sud, organizovan ad hoc, a ne

organ upravne vlasti.» Temu naziranju se je priključilo: zdaj tudi upravno sodišče v Celju. (Glej sodbo z dne 8. julija 1925 A 90/24/10.)

K čl. 73.

K točki 1.): V interesu ugleda stan. sodišča bi bila ta točka lahko izostala. Čuden vtis mora napraviti, da se že vnaprej uvaža možnost *podkupovanja*, ki bi se moralo že a priori smatrati za izključeno. Uместna pa bi bila splošna določba, da se sme zahtevati obnova, ako se je naknadno doglalo kaznjivo dejanje, ki je bistveno vplivalo na odločbo ali sodbo (ako je bila listina ponarejena, kriva prisega priče ali izvedenca, zloraba uradne oblasti po §§ 101, 102, 104 k. z.).

K točki 2.): Ni predviden primer, da je sodnik sam stranka, ali da je njegova žena ali da je pooblaščenec ene od strank. (Član sodišča je lahko hišni upravitelj). Glej opombo k čl. 37.

K točki 4.): Dokazi, ki jih predloži ena stranka za obnovitev spora, morajo biti novi, t. j. takšni, ki se v prejšnjem postopanju niso še uporabljali in za katere je stranka šele pozneje izvedela. Ti novi dokazi pa morajo vplivati na rešitev spora, t. j. morajo biti odločilne važnosti v tem zmislu, da bi se morala izdati drugačna odločba, ako bi ti dokazi uspeli. Če novi dokazi te lastnosti nimajo, obnove ne bo dovoliti.

K čl. 75.

Tar. post. 1. zakona o taksah se glasi: Za vse pismene ali protokolarne opozoritve, vloge ali prošnje vobče, razen onih, ki so obremenjene s posebno večjo takso, ne glede na število in velikost pol, se plačuje taksa Din 5.—.

Pripomba 1. Če se mora na podstavi prošnje izdati potrdilo, izpričevalo, odobrilo, dopustilo itd., se mora za to položiti posebna predpisana taksa. Če taka taksa za potrdila ali izpričevala po tem zakonu ni določena, ali če za odobrila, dopustila, dovolila itd. ni določena večja taksa, se pobira taksa iz tar. post. 5., razen če so take listine posebe oproščene takse.

Tar. post. 5. Za vse pismene odločbe, odloke in za vsa obvestila administrativnih oblastev kakor tudi za odločbe ali razsodbe, ki se izdajajo o kaznivih dejanjih privatnih oseb ali javnih uslužbencev, katera se preiskujejo in kaznujejo na podstavi specialnih zakonov, kolikor ni za te odločbe ali razsodbe določena posebna in večja taksa, Din 20.—.

Za vsako odpoved *pri rednem sodišču* se plača po tar. post. 1 in 5 zakona o taksah s 25 Din. Če pa pride do spora, t. j. če se vložijo ugovori proti odpovedi, mora odpovedujoča stranka plačati takso po tar. post. 1 in 5 zakona o taksah kolek 25 Din. Če se ne vračuna. (Dopis Min. Fin. Gen. dir. posred.

davkov na Min. Pravde z dne 14. marca 1924., št. 10795.)

Po členu 231. Pravilnika o taksah se ne sme sprejeti noben spis, ki ni opremljen s predpisano takso (kolekovan), ter se mora takoj vrniti dotični osebi, da prilepi predpisano takso. Spisi brez takse ali z nezadostno takso, ki prihajajo po pošti, se vrnejo vlagatelju s pozivom, da položi v 30. dneh potrebno takso. Če ne položi takse v tem roku, se smatra, da spis vobče ni bil predložen. Če je vložba kakega spisa vezana na določen zakonski rok, pa se je spis pravočasno vložil, se smatra vložba, ako se položi taksa naknadno ob roku, za pravočasno.

K čl. 76.

Pri prošnjah za dodelitev stanovanja, določitev najemnine ali obnovo spora vloženih pred 15. majem t. l. je takso *dopolniti* do višine določene v tem zakonu.

Če so tudi po čl. 5. točka 2. zakona o taksah z dne 25. oktobra 1923. država in vsa državna oblastva oproščena od plačila pristojbin, vendar taks določenih po tem členu ni prištevati taksam in pristojbinam, katerih je finančna prokuratura kot zastopnica erarja oproščena. Oprostitev po čl. 5. točka 2. zakona o taksah ima svoj vzrok pač v okolnosti, da bi se izdatki za pristojbine itak izravnali s prejemki, dočim imajo po čl. 76. tega zakona določene takse služiti za izplačilo nagrade

predsedniku, sodnikom in ostalemu osebju stano-
vanskih sodišč prve stopnje. (Čl. 34.).

Potrdilo o siromaštvu mora biti izdano v smislu
člena 5., točke 6., zakona o taksah in člena 1.,
točk 16. do 36. taksnega pravilnika. Za *siromašne*
osebe se smatrajo one osebe, ki ne plačujejo na leto
več nego 10 dinarjev neposrednega davka brez oseb-
nega davka in doklad, vdove z več nego tremi ne-
doletnimi člani, če ne plačujejo na leto več nego
20 dinarjev neposrednega davka brez osebnega
davka in doklad.

K čl. 80.

Izvirno besedilo se glasi: «Svi dosadašnji *nesvr-*
šeni predmeti, za koje su po ovom zakonu nadležni
sudovi za stanove imaju se predati nadležnim su-
dovima za stanove.»

Sporno je, kaj je razumeti pod *nerešenimi* pred-
meti: ali samo nerešene predmete prejšnjih stano-
vanskih oblastev I. stopnje (za kar govori že pri-
devek «dosedanji»), ali tudi nerešene zadeve red-
nih sodišč, za katere so pristojna po tem zakonu
stanovanska sodišča.

Ako pridejo v poštev tudi predmeti, ki so se
obravnavali pri rednih sodiščih (odpovedi po čl. 8.,
10. in 11. prejšnjega Pravilnika) bo izraz «rešen»
tolmačiti v tem smislu, da imajo redna sodišča od-
stopiti po čl. 36. pristojnim stanovanskim sodiščem
samo one spore, v katerih do 15. maja t. l. ni še

bila izdana sodba ali sklep na I. stopnji. Čim se je končala pravda s sodbo — tudi če je pridržana — ali sklepom, je smatrati predmet za *rešen*, dasiravno odločba ni še pravomočna. V tem smislu se uporablja izraz «rešen» tudi v 227., točka 2. opravljenega reda veljavnega za sodišča. (Naredba just. min. z dne 5./5. 1897 d. z. e. št. 112.)

K čl. 82.

O rokih je govor v čl 16., 21., 25., 64. in 73. tega zakona,

VZGLEDI IN OBRAZCI

za tožbe, prošnje in prijave na stanovan-
sko sodišče I. stopnje.

Kolek 5 Din.

Tožba za odpoved po čl. 10 a)

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v Ljubljani.

Tožeča stranka: *Anton Peterlin, hišni posestnik
v Ljubljani, Erjavčeva cesta št. 20 II.*

Tožena stranka: *Ivan Kregar, strojevodja drž.
železnice v Ljubljani - na Bregu št. 10 I.*

TOŽBA

za odpoved stanovanja.

1.) V moji hiši na Bregu št. 10, ki sem jo kupil leta 1917., stanuje v I. nadstropju na levo toženec v stanovanju obstoječem iz treh sob, kuhinje, shrambe, kleti in drvarnice. Njegova družina šteje 4 člane. Najemnina: mesečno 150 Din.

Dokaz: zemljiška knjiga, zaslišanje strank.

2.) To stanovanje mi je potrebno za osebno prebivanje. Stanujem namreč s svojo družino, ki šteje 6 članov, na Erjavčevi cesti št. 20, v stanovanju, ki obstoja samo iz 2 sob in kuhinje in ki mi je bilo sodno odpovedano za avgustov termin t. l.

Dokaz: Sodna odpoved, ki jo prilagam.

Z ozirom na to mi pristojna v smislu čl. 10/a stan. zak. z dne 15. 5. 1925. zoper toženo stranko pravica odpovedi, in sicer pri tem sodišču, ker je toženec-najemnik naštet v členu 12. zakona o stanovanjih.

3.) Poleg tožene stranke imam še sledeče najemnike, in sicer:

V I. nadstropju na desno: *Peter Smola*, sodni oficijal (družina šteje 5 članov);

v pritličju na desno: *Ana Resmanova*, vdova po učitelju (pet otrok, vsi še nepreskrbljeni);

v pritličju na levo: *Janez Okoren*, delavec v tobačni tovarni (družina šteje 4 člane).

Tožena stranka ima sledeče dohodke: Plačo z dokladami 3000 Din. mesečno. K temu dohodku je v smislu člena 13. računati tudi plačo njegove najstarejše hčerke, ki je bančna uradnica. Ta plača znaša 1600 Din. mesečno.

Ostali moji najemniki pa imajo manjše dohodke, in sicer *Peter Smola* 2000 Din. mesečno; *Ana Resmanova* 1000 Din. mesečno.

Dokaz: navedeni kot priče.

Z ozirom na to, odpovedujem prvenstveno tožencu kot ekonomsko najmočnejšemu.

Potrdilo, da sem plačal drž. davke za minulo leto, je priloženo pod ./. . Plačam obenem tudi takso po čl. 76., št. 2. stan. zakona v znesku 20% mesečne najemnine, ki jo plačuje najemnik.

Priložen kolek za 20 Din.

Ker so torej podani zakoniti razlogi za odpoved

p r e d l a g a m,

naj se odredi narok za ustno razpravo ter razsodi: Tožena stranka je dolžna izprazniti stanovanje v hiši na Breğu št. 10/I., obstoječe iz 3 sob, kuhinje, shrambe, kleti in drvarnice, in isto izročiti tožeči stranki, in sicer tekom enega meseca, od dne ko postane odločba o veljavnosti odpovedi izvršna

V Ljubljani, dne 1. julija 1925.

Anton Peterlin, l. r.

Tožba za odpoved po čl. 10 c)

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

Ljubljani.

Tožeča stranka: *Ivan Dolinar, hišni posestnik
v Ljubljani, Opekarska cesta 10.*

Tožena stranka: *Matija Jamar, pekovski pomočnik
v Ljubljani, Opekarska cesta št. 10.*

TOŽBA
za odpoved stanovanja.

1.) Podpisani posedujem na Opekarski cesti v Ljubljani malo hišo, v kateri imam v pritličju tudi svoje stanovanje, obstoječe iz kuhinje, dveh sob in pritiklin.

Dokaz: zemljiška knjiga in zaslišanje strank.

2.) Poleg tega stanovanja se nahaja stanovanje, obstoječe iz kuhinje in ene sobe, ki ga ima v najemu toženec.

Dokaz: zaslišanje strank.

3.) Moja družina, katera je štela dosedaj 4 osebe (mene, ženo in 2 otroka), je narastla v zadnjem času še za dve osebi. Pred enim mesecem je namreč moja žena porodila hčerko Marijo in pred 14 dnevi se je preselila k meni moja 70 let stara tašča. Živela je doslej pri svojem možu v Kamniku, ki je pa pred kratkim umrl. Ker nima nobenih drugih otrok razen moje žene, sem bil prisiljen vzeti jo k sebi.

Dokaz: družinska knjižica in potrdilo policijskega ravnateljstva, ki ju predložim pri razpravi.

4.) Pri tem položaju mi je moje dosedanje stanovanje pretesno, ker meri ena soba samo 3×2 m, druga pa 3×4 m.

Dokaz: načrt hiše, ki ga predložim pri razpravi in po potrebi krajevni ogled.

Prisiljen sem torej razširiti svoje stanovanje in pritegniti k sedanjim prostorom še prostore, katere ima v najemu toženec.

Z ozirom na to mu njegovo stanovanje odpovedujem v smislu čl. 10/c zakona o stanovanjih.

Potrnilo, da sem plačal državne davke za minulo leto, je priloženo pod ./. Plačam obenem tudi takso po čl. 76., št. 2. stanovanjskega zakona v znesku 20% mesečne najemnine, ki jo plačuje najemnik.

Prilagam kolek za 20 Din. za rešitev.

Ker so torej podani zakoniti razlogi za odpoved,

p r e d l a g a m,

da se odredi narok za ustno razpravo ter razsodi:

Toženec je dolžan izprazniti stanovanje v hiši na Opekarski cesti št. 10 v pritličju, obstoječe iz kuhinje in ene sobe ter ga izročiti tožeči stranki, in sicer tekom enega meseca, od dne, ko postane odločba o veljavnosti odpovedi izvršna.

V Ljubljani, dne 15. julija 1925.

Ivan Dolinar, l. r.

Tožba za odpoved po čl. 10 č)

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v Ljubljani.

Tožeča stranka: *Josip Koželj, hišni posestnik
v Ljubljani, Prečna ulica 9.*

Tožena stranka: *Matej Pavšič, strugar, Ljubljana,
Prečna ulica št. 9.*

TOŽBA

za odpoved stanovanja.

1.) V moji hiši v Prečni ulici št. 9 stanuje v pritičju toženec v stanovanju, obstoječem iz ene sobe, kuhinje in pritiklin. Najemnine plačuje 200 Din. četrtno.

Dokaz: zaslišanje strank.

2.) Najemnina se plačuje vnaprej.

Dokaz: zaslišanje strank.

3.) Toženec ni plačal še obroka za termin maj-avgust t. l., ki je zapadel v plačilo dne 1. maja.

Dokaz: zaslišanje strank in njegovo pismo, ki ga predložim pri razpravi.

Ker je torej podan razlog za odpoved v smislu
čl. 10/č zakona o stanovanjih,

o d p o v e d u j e m

nasprotniku zgoraj navedeno stanovanje in predla-
gam:

da se odredi narok za ustno razpravo in razsodi:

Toženec je dolžan izprazniti in izročiti tožniku
stanovanje v hiši v Prečni ulici št. 9 v pritličju, ob-
stoječe iz sobe, kuhinje in pritiklin, in sicer tekom
15 dni od dne, ko postane odločba o veljavnosti
odpovedi izvršna.

Prilagam: potrdilo, da sem plačal državne davke
za minulo leto, takso po čl. 76., št. 2 zakona o sta-
novanjih v znesku 20% mesečne najemnine, ki jo
plačuje najemnik, in kolek 20 Din. za rešitev.

V L j u b l j a n i, 2. j u l i j a 1025.

Podpis:

Odgovor na tožbo za odpoved po čl. 10 d, e, f.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

Tožeča stranka: *Luka Pintar, hišni posestnik v Ljubljani, Mestni trg št. 2.*

Tožena stranka: *Ana vdova Kolenc, zasebnica v Ljubljani, Florjanska ulica št. 20, zastopana po Idi Kolenc, šivilji, istotam.*

Tožnik je vložil proti moji materi Ani vd. Kolenc tožbo za odpoved njenega stanovanja, obstoječega iz dveh sob in kuhinje. Ker je moja mati že mesec dni v Trstu in se vrne šele čez 14 dni, odgovarjam na to tožbo, kot polnoletna domačinka, zastopajoča odsotnega rodbinskega poglavarja, sledeče:

1.) Ni res, da se cepijo v naši kuhinji drva in da je pod zaradi tega ves razbit. Drva se cepijo samo v drvarnici. Pod je res nekoliko pokvarjen, ali takšen je bil že ob naši vselitvi leta 1916., kar lahko potrdi tudi prejšnji najemnik N. N.

Dokaz: priča N. N. v Ljubljani, Prešernova ulica št. 2, ogled na licu mesta in zaslišanje strank.

2.) Tudi ni res, da v kuhinji premoč in razlivamo vodo, ki prihaja baje že skozi strop pod nami bivajoče stranke. Peremo vedno v pralnici. V kuhinji se perejo le tu pa tam plenice za mojega otroka, ne da bi se pri tem močil pod. Če se pokazujejo v sobi pod nami na stropu razpoke, je to posledica splošne vlage, ki je razširjena po celi hiši, ker so

razpokani in zamazani po vlagi stropi tudi v našem stanovanju.

Dokaz: priča M. M. v Ljubljani, Dunajska cesta št. 10, ogled na licu mesta in izvedenci.

3.) Da živiva jaz in moja sestra nemoralno in pohujšljivo in da sprejemava tudi ponoči obiske različnih moških, je gola izmišljotina. K nam prihaja in ostaja kvečjemu do polnoči moj zaročenec, s katerim se v kratkem poročim.

Dokaz: priča P. P., mizar v št. Vidu št. 10, in moja sestra Anica Kolenc, zaslišanje strank.

4.) Res je, da sem nekega dne preteklega meseca ozmerjala gđc. N. N. z besedami navedenimi v tožbi, to pa sem storila zato, ker se je prišla kregat pred naša vrata, da mečemo nalašč skozi okno na dvorišče smeti, ki prihajajo baje v tožnikovo kuhinjo. Razburila sem se, ker to ni res in sem jo ozmerjala šele potem, ko me je začela ona psovati z «vlačugo». Žalitve je torej ona sama povzročila. Ne glede na to pa je ni smatrati za tožiteljevo domačinko, ker je samo njegova nečakinja, ki prihaja le tupatam in le za kratek čas k njemu na obisk.

Dokaz: priče A. A. in B. B., obe stanujoči v Florjanski ulici št. 10.

Predlagam, da se izreče odpoved za neveljavno.

Zgoraj navedene priče privedem sama k razpravi.

V Ljubljani, dne 1. julija 1925.

Ida Kolenc, l. r.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

Tožeča stranka:

Tožena stranka:

TOŽBA

za določitev najemnine.

1.) V moji hiši v stanuje v (pri-
tličju nadstropju) tožena stranka v stanovanju,
ki obstoji iz . . . sob in

Tožena stranka je v smislu čl. 12. zakona o sta-
novanjih z dne 15. maja 1925., št. 106 glede na-
jemnine zaščitená in je vsled tega pristojno za do-
ločitev najemnine stanov. sodišče prve stopnje. S
toženo stranko se glede najemnine nisem mogel (a)
sporazumeti.

Dokaz:

2.) Najemnina brez doklad za navedeno stano-
vanje je znesla (bi bila znesla, ako bi bilo stano-
vanje v najemu) meseca julija 1914., četrtno —
mesečno Kron vin.

Meseca julija 1914. je bival v tem stanovanju N.N.

Dokaz:

3.) Povprečje čiste najemnine za dveletje 1923/
/1924 za to stanovanje znaša

Dokaz:

4.) Opravičen (a) sem torej zahtevati od tožene
stranke četrtno (mesečno) čisto najemnino v zne-
sku

5.) Potrdilo, da sem plačal (a) drž. davke za mi-
nulo leto je priloženo pod 1/.

Plačal (a) sem obenem tudi takso po čl. 76. št. 2
stan. zakona v znesku 20% mesečne najemnine, ki
jo zahtevam. Prilagam kolek za rešitev po 20 Din.

P r e d l a g a m,

da se odredi narok za ustno razpravo ter razsodi,
da mi ima tožena stranka plačevati četrtno (me-
sečno) čisto najemnino po Din. . . . p.

V, dne 192....

Podpis:

.

=====

Prošnja za določitev odstotka podnajemnine po čl. 8
zakona o stanovanjih.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

Ljubljani.

Podpisani imam v hiši v Prešernovi ulici št. 5.,
ki je last g. *Milana Zidarja*, v najemu stanovanje,
obstoječe iz 3 sob, kuhinje in pritiklin.

Najemnine plačujem 300 Din. mesečno.

V tem stanovanju je prebival poleg mene in moje
žene tudi moj sin Rudolf, davčni uradnik, ki je bil
pred kratkim premeščen v Novo mesto.

Ker je z njegovim odhodom postala prosta soba,
ki je bila samo njemu na razpolago in ki je midva
z ženo ne potrebujeva, sem jo oddal v podnajem
dne 10. junija t. l. g. *Danilu Hrastu*, prokuristu pri
tvrdki N. N., za 200 Din. mesečno. Podnajem sem
naznanil hišnemu lastniku in mu obenem sporočil,
da mu bom plačeval od podnajemnine mesečno
40 Din. On pa s tem ni zadovoljen in zahteva me-
sečno 100 Din.

Omenjam, da plačuje sicer gosp. Hrast meni de-
jansko 500 Din. mesečno, ali za prazno sobo pla-

čuje samo 200 Din., dočim se mu je ostali znesek zaračunal za obrabo pohištva, (ker je soba meblirana), perila, za razsvetljavo, kurjavo in postrežbo. V tem smislu se je napravila ž njim tudi pismena pogodba, ki jo bom predložil. Po potrebi predlagam g. Danila Hrasta kot pričo.

Ker se torej z lastnikom glede deleža na podnajemninu ne moreva sporazumeti,

p r e d l a g a m,

da se odredi narok za ustno razpravo in določi odstotek podnajemnine, ki sem jo dolžan plačati lastniku.

V smislu čl. 76., odstavek 2., prilagam v gotovini takso v znesku 20% mesečne najemnine in kolek za 20 Din. za rešitev.

Prilagam tudi potrdilo, da mi davki niso predpisani.

V Ljubljani, dne 1. julija 1925.

Štefan Podrekar, l. r.
učitelj v pokoju.

Prošnja (Prijava) za podelitev stanovanja.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

Ljubljani.

Janez Kristan, čevljar, stanujoč v Ljubljani, Krakovski nasip št. 10., pritličje

prosi

za dodelitev stanovanja.

Podpisani stanujem sedaj na Krakovskem nasipu št. 10, v pritličju, v sobi, ki jo uporabljam istočasno kot delavnico, kuhinjo in spalnico.

Soba, ki je 4 m dolga in 3 m široka, je močno vlažna in ima kamenita tla.

Moja družina šteje poleg mene in žene še sledeče člane: sin Anton (3 leta), hči Marija (10 let), stara mati Neža (70 let).

Moji dohodki znašajo mesečno okroglo 1500 Din.

Delam stalno samo z enim vajencem in spadam toraj med najemnike, ki so po čl. 12. stan. zakona zaščiteni.

Zavoljo vlažnega stanovanja je obolela moja žena na hudem revmatizmu, moj 3-letni sinček pa boleha

že dalje časa (kakor izhaja iz priloženega zdravniškega spričevala) na pljučnem katarju.

Ker je toraj v sedanjem zasilnem stanovanju zdravje moje družine ogroženo, prosim, da se mi dodeli drugo primerno stanovanje, in sicer stanovanje v Čopovi ulici št. 20, obstoječe iz 2 sob in kuhinje, iz katerega se izseli prihodnji mesec sedanjí najemnik N. N. Hišni lastnik je M. M.

Najemnina tega stanovanja meseca julija 1914. je znašala mesečno 250 K.

Jaz sem voljan plačati mesečno 160 Din.

Za dodelitev stanovanja sem vložil že 5 prošenj, in sicer prvo meseca maja 1923.

V smislu čl. 76., točka 1/ prilagam takso v gotovini v znesku 60 Din. in kolek za rešitev po 20 Din.

Prilagam tudi potrdilo o plačanih davkih.

Janez Kristan, l. r.

Prošnja za preureditev stanovanja v poslovne
prostore.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v Ljubljani.

*Antonija vdova Klemen, posestnica v Ljubljani,
Poljanska cesta št. 20*

p r o s i

za preureditev dela stanovanja v poslovne prostore.

Podpisana sem lastnica hiše v Ljubljani na Poljanski cesti št. 20. V pritličju imam stanovanje, obstoječe iz kuhinje in dveh sob.

Dokaz: zemljiška knjiga in lokalni ogled.

Ker mi je lansko leto umrl soprog, ki je bil skladiščnik pri tvrdki N. N. in nimam drugih dohodkov. kakor najemnino od 2 stanovanj v tej hiši, ki pa znaša komaj 500 Din. mesečno, sem se odločila odpreti v svoji hiši branjarijo z zelenjavo in mlekom.

V ta namen nameravam preurediti omenjeno večjo sobo v prodajni lokal na ta način, da jo pregradim s steno v dva dela in napravim vrata na ulico, in

sicer v smislu priloženega načrta. Prostor, ki bo imel vrata na ulico, bom vporabljala kot lokal.

Spričo navedenega vzroka, prosim stanovansko sodišče, da omenjeno preureditev dela mojega stanovanja, (zaradi katere ne bom nihče trpel nobene škode), v poslovni prostor odobri.

Prilagam kolek 20 Din, za rešitev.

Antonija Klemen, l. r.

Položitev najemnine pri občinskem uradu v smislu
pravilnika k čl. 11. zakona o stanovanjih.

Mestnemu magistratu
Občinskemu uradu

v

Najemnik: , v

Hišni lastnik: v

Podpisani imam v nasprotnikovi hiši v

v najemu stanovanje, obstoječe iz

Ker nasprotnik noče sprejeti najemnine za mesec
. v znesku, ki sem ga ponudil
v plačilo, ga polagam v smislu določbe pravilnika
k čl. 11. zak. o stanovanjih pri mestnem magistratu
(občinskem uradu) s predlogom, da se nasprotnik
o tem pologu obvesti.

V Ljubljani, dne 1925.

Podpis:

=====

Položitev najemnine v smislu pravilnika k čl. 8
zakona o stanovanjih.

=====

Mestnemu magistratu
Občinskemu uradu

v

.

Najemnik: , v . . . , ,

Hišni lastnik: v . . . , ,

Za mesec sem hotel (a) plačati nasprot-
niku odstotek podnajemnine v znesku Din.

glede sobe oddane v podnajem g. v mo-
jem stanovanju, ki ga imam v najemu v nasprotni-
kovi hiši.

Ker nasprotnik tega zneska ni hotel sprejeti, ga
polagam v smislu določbe Pravilnika k čl. 8. za-
kona o stanovanjih pri tem magistratu (občinskem
uradu) s predlogom, da se nasprotnik o tem pologu
obvesti.

Podpis.

Prijava izpraznjenega stanovanja po lastniku.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

.

Podpisani lastnik hiše v ,
prijavljam v smislu čl. 16., odst. 1. zakona o sta-
novanju, da se izprazni v tej hiši dne
192... stanovanje v . . . nadstropju, obstoječe iz
.
katerega ima sedaj v najemu g.

Podpis.

Prijava izpraznjenega stanovanja po najemniku.

Stanovanskemu sodišču I. stopnje

v

.

Podpisani ima v najemu stanovanje, obstoječe iz

.

v hiši, ki je last g.

V smislu čl. 16., odst. 1. zakona o stanovanjih
nananjam, da se izselim iz tega stanovanja dne . .

.

Podpis.

Slovanska knjižnica

6K M

B 2805



66009002045

COBISS ©

Nacionalna knjižnica Ljubljana

TISKARNA „EDINOST“ - TRST
YUGOSLAVE EXPRESS RÉCLAME COMPANY
d. z o. z. v Ljubljani.
