

Izhaja
mesečno dvakrat.

Uredništvo in uprav-
ništvo je v
Salendrovi ulici št.6.

MOJ DOM

Oglase se računa po
posebnem ceniku.

Tiska tiskarna Makso
Hrovatin v Ljubljani.

Odgovorni urednik:
Ivan Frelih

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Štev. 10.

Ljubljana, 31. avgusta 1928.

Leto VIII.

Vabilo

na

redni občni zbor

**delegatov Pokrajinske zveze
društev hišnih posestnikov za
Slovenijo v Ljubljani**

ki se bo vršil v nedeljo, dne 16. septembra
1928 ob 1/2 10. uri dopoldne v dvorani ho-
tela »Celjski dom« v Celju.

DNEVNI RED:

1. Odobrenje poslovnega poročila o preteklem letu.
2. Odobrenje računa v preteklem letu.
3. Določitev letnega doneska za zvezo društva.
4. Sklepanje o predlogih zveznega odbora ali odposlancev.
5. Konstituiranje Zveznega odbora.
6. Volitev treh odbornikov za glavno zvezo društev hišnih in zemljiških posestnikov.
7. Poročilo o stanju stanovanjskega vprašanja in korakih, da se stan. zaščita ne podaljša.
8. Razprava in poročilo o novem davčnem zakonu in drugih davčnih zadevah.
9. Razprava in protest proti občinski davščini na najemnine nad zlato pariteto v Mariboru in Celju.
10. Izdajanje društvenega glasila »Moj dom«.
11. Določitev kraja prihodnjega občnega zbora.
12. Razširitev društvene organizacije in ustanovitve gospodarskih zavodov.
13. Slučajnosti.

V smislu člena 5. društvenih pravil ima vsako včlanjeno društvo za vsakih 50 članov poslati po jednega delegata na občni zbor. Katera društva radi oddaljenosti ali prevelikih stroškov ne morejo poslati toliko delegatov, naj pride od vsakega društva vsaj po eden odposlanec, od večjih pa po dva.

Sigurna udeležba vseh delegatov pa je neobhodno potrebna, da skupno nastopimo proti podaljšanju stan. zakona, proti vsaki novi obdavitvi hišne posesti in da se dogovorimo o razširjenju naše potrebne organizacije.

Popoldne se vrši skupni izlet v krasno zdravilišče Dobrna ter je za vožnjo že preskrbljeno tja in nazaj. Vložili smo tudi prošnjo za polovično vožnjo po železnici.

Da bode zastopano vsako društvo in vsak večji kraj pričakuje gotovo

Društveni odbor.

Internacionalni kongres hišnih posestnikov

Internacionalni kongres hišnih posestnikov na Dunaju se vrši v času od 26. do 28. septembra t. l. Po daljših pogajanjih se je dosegel sporazum, da se letošnji mednarodni kongres vseh evropskih hišnih posestnikov vrši mesto v Varšavi, na Dunaju. V Nemški Avstriji vladajo za hišne posestnike najneugodnejše razmere, za to je neobhodno potrebno, da se ta internacionalni kongres vrši na Dunaju in tako dobijo avstrijski posestniki moralno oporo v zastopnikih iz vseh evropskih držav. Za kongres je določen obširen program in je gotovo, da bo to jedno najsijajnejših in največjih zborovanj hišnih posestnikov. Da zamoremo preskrbeti pravočasno prenočišča in legitimacije za znižano vožnjo, naj vsak udeležnik pošlje svojo prijavo najkasneje do 10. septembra t. l. Pokrajinski zvezi društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Pravilnik

za izvrševanje stanovanjskega zakona
z dne 30. aprila 1928.*

Na podstavi člena 9. zakona o izpremembah in dopolnitvah o stanovanjih z dne 15. maja 1925., z dne 23. oktobra 1926. in z dne 29. oktobra 1927. predpisujem ta-le

Pravilnik.

K členu 2.

Med rodbinske člane se štejejo vsi sorodniki po krvi, ne glede na koleno sorodstva, ali po svaštvu, po zakonu (braku) (sorodniki med možem in ženinimi krvnimi sorodniki ali med ženo in moževimi krvnimi sorodniki) do vštete tretjega kolena, usvojeni otroci kakor tudi rejenci. »Dve osebi« iz točke 3. sta osebi, zvezani s spredaj označenim sorodstvom.

V sporu, ali je izvesten prostor soba ali ne, odloča sodnik.

K členu 3.

Število prebivalcev enega kraja se računa po uradni publikaciji »Prethodni rezultati popisa stanovništva« z dne 31. januarja 1921. izvzemši mesto Subotico, ki ima po definitivnih rezultatih 90.961 prebivalcev. Vse statistične podatke daje oblastvom, če je treba, direkcija državne statistike v Beogradu.

Od dne 1. maja 1928. plačujejo vsi najemniki v vseh krajih desetkrat, odnosno dvanaajstkrat večjo najemnino od pred-

vojne, tudi če mislijo, da je njih stanovanje nehiigijensko. Za mesto s preko 50.000 prebivalci mora biti, če proglase pristojna oblastva na zahtevo dotičnega najemnika stanovanje za nehiigijensko, od prvega dne prihodnjega meseca po tem aktu višina najemnine ona, ki jo je plačal najemnik za meese april 1928. Če pa spravi najemodajalec stanovanje v pravilno stanje, je najemnina od prvega dne prihodnjega meseca po tem aktu zopet desetkratna, odnosno dvanaajstkratna. (Glej člen 6. zakona o stanovanjih.)

V najemnino ne spadajo takse za vodo (vodarina), za smetišče, za čiščenje: ulice, pomivalnice in dimnikov. Te se plačujejo posebe, razen če ni z lastnikom izrečno urejeno drugače.

Taksa za čiščenje kloseta zadeva lastnika.

Če lastnik iz kakršnegakoli razloga sploh neče sprejeti najemnine, jo je treba deponirati pri pristojnem opštinskem sudu (županstvu), in sicer v roku, določenem za polaganje najemnine.

Vsote, deponirane pri pristojnem prvostopnem, odnosno kotarskem ali okrajnem (sreskem) sodišču, preden stopi v veljavo ta pravilnik, se smatrajo za redno deponirane.

K členu 4.

Za one najemnike, ki se jim stanovanje po členu 4. sedanjega zakona o stanovanjih ni odpovedalo do 1. maja 1928., se mora vršiti odpoved po odredbah civilnega zakona.

Če je nastal prej spor med najemodajalcem in najemnikom glede izselitve po odredbah dosedanjih zakonov o stanovanjih, se mora izvršiti izselitev najemnika, ki izgubi zaščito po odredbah sedanjega zakona o stanovanjih, v rokih, označenih v členu 4. tega zakona, ne glede na obstoj spora.

K členu 6.

Komisija za ugotovitev, ali ustreza stanovanje občin gradbenim in najvažnejšim higienskimi pogojem, odnosno ali je stanovanje spravljeno v pravilno stanje, sestoji iz treh članov: iz občinskega zdravnika, občinskega gradbenega inženjerja in občinskega odbornika. Če občina nima zdravnika, inženjerja, se vzameeta namesto njiju samoupravna, če pa teh ni, državna ali privatna.

Nagrado članom komisije plača oseba, ki zahteva ugotovitev katerega izmed faktov iz člena 6. zakona o stanovanjih.

K členu 7.

Vse instance, ki so bile doslej pristojne za reševanje stanovanjskih sporov, pa je sedaj njih pristojnost odpadla, morajo poslati v 15. dneh od dne, ko se razglasi ta pravilnik, vse predmete, ki še niso rešeni, pristojnim instancam.

Denar, pobran kot denarna kazen, se pošlje Državni hipotekarni banki v korist fonda za zidanje malih stanovanj. Če se odločba o kazni razveljavi, odloči o povračilu kazni minister za socialno politiko na

* »Službene Novine kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca« z dne 19. maja 1928., št. 113/XXXVIII.

** Objavljen v »Uradn. listu« z dne 30. V. 1928 št. 176/52.

vlogo prizadete osebe. Vlogi mora biti priložena tudi izvršna odločba pristojnega sodišča, sodbenega stola.

Denarno kazni pobirajo na ozemlju Srbije in Črne gore pristojna krajevna policijska oblastva, če dobe za to redno zahtevo od rednega sodišča; v ostalih krajih države pa jo pobirajo kotarska, odnosno okrajna (sreska) sodišča.

Tako kotarska in okrajna (sreska) sodišča kakor tudi polic. oblastva nalagajo kot eksekutivni (izvršilni) organi pobrani denar obrestonosno neposredno pri Državni hipotekarni banki v korist fonda za zidanje malih stanovanj ter obveščajo o tem tudi pristojno sodišče, ki je poslalo zahtevo.

K členu 8.

V primerih, mišljenih v členu 2. in padajočih pod a), b) in c) člena 10. zakona o stanovanjih z dne 15. maja 1925., je rok za najemnikovo izselitev mesec dni, pod č), d), e) in f) člena 10. istega zakona pa 15 dni od dne, ko je postala odločba o odpovedi izvršna.

Najemnik mora deponirati najemninski odstotek, ki pripada lastniku, ki ga pa ta neče sprejeti, pri pristojnem opštinskem sudu (županstvu).

*

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

V Beogradu, dne 16. maja 1928.
O. br. 3976.

Minister za socialno politiko:
Čed. N. Radović s. r.

Dr. Jos. Regali:

Deložacije stanovanjskih odpovedi, podanih zoper zaščitene najemnike v še zaščitene stanovanjih za 1. V. 1928 so odgodene do 1. maja 1929.

Hišni lastniki v Sloveniji so vlagali z ozirom na čl. 1 in 3 stan. zak. z dne 29. X. 1927 odpovedi za 1. V. 1928, ker je bilo po tem členu prisilno izseljevanje najemnikov, zaščitene s stan. zak. z dne 25. V. 1925 oz. z 23. X. 1926 odgodeno nadalje do 1. V. 1928. Hišni lastniki so vložili do 1. V. 1928 precejšnje število odpovedi, sicer ne vedno vsled tega, ker bi hoteli najemnike deložirati, ampak ker je stan. zakon z 29. X. 1927 v čl. 7. določal, da morejo hišni posestniki, če odpovedo stanovanje zaščitnim najemnikom, v treh mesecih od dneva odpovedi zahtevati $\frac{1}{4}$ višjo kot tedanjo najemnino. Meseca maja 1928 je bilo v Ljubljani vloženih le okoli 180 deložacijskih predlogov, v vseh ostalih slučajih (odpovedi je bilo podanih za 1. V. 1928 okoli 850) pa se so hišni lastniki pogodili z najemniki ter niso lastniki predlagali deložacij. Tudi v Mariboru je bilo vloženih primeroma majhno število predlogov za deložacijo pri sodišču. V Celju in drugih mestih v Sloveniji pa skoroda ni bilo nobenih deložacijskih predlogov za letošnji majski termin.

Novi stan. zakon z dne 30. IV. 1928 ni po svojem besedilu ničesar omenil glede za 1. V. 1928 podanih odpovedi, ki so postale pred 1. V. 1928 pravomočne, razen da je v členu 4. določil, da se imajo najemniki, katerim je bilo pravomočno odpovedano in stanujejo v stanovanjih, večjih kot 3 sobe, izseliti dne 1. VI. t. l. V stanovanjih 3 sob, v katerih stanuje rodbina, manjša od 3 članov in v stanovanjih iz 2 sob, v katerih stanuje 1 sama oseba, pa 1. VII. 1928.

Glede prej zaščitene najemnikov, ki stanujejo v stanovanjih, obstoječih iz 2 sob z več kot 1 prebivalcem ter v stanovanjih iz 3 sob s tremi ali več člani in v stanova-

njih z 1 sobo, novi stan. zakon, kakor tudi njegov pravilnik, ničesar ni omenil. Deželno sodišče v Ljubljani pa je s sklepom R III. 206/28 z dne 30. V. 1928, okrožno sodišče v Mariboru pa s sklepom R III. 217/28/1 z dne 29. VI. 1928 odločilo, da se deložacije najemnikov, ki stanujejo v stanovanjih, ki po čl. 2. stan. zak. z dne 30. IV. 1928 niso bila izvzeta iz zaščite, nimajo izvršiti maja 1928, ampak so odložene do 1. maja 1929, torej do maja meseca prih. leta. Po teh dveh sklepih ostanejo torej prej zaščiteni najemniki (drž. uradniki, častniki, podčastniki, državni nastavljenici in njih vdove, upokojeanci, upokojenke, duševni delavci, aktivni duhovniki, vojni invalidi, vojne vdove, fizični delavci s skupnimi družinskimi mes. dohodki nad 3000 Din mesečno, samoupravni uradniki in uslužbenci ter uradniki in nameščenci urada za zavarovanje delavcev s skupnim rodbinskim dohodkom nad 3000 Din, pomočniki in nameščenci trgovskih in manjših industrijskih podjetij s skupnim rodbinskim dohodkom nad 3000 Din mesečno, samoupravni uradniki in uslužbenci ter uradniki in nameščenci urada za zavarovanje delavcev s skupnim rodbinskim dohodkom nad 3.500 Din), ako stanujejo v stanovanju 3 sob in imajo 3 ali več družinskih članov, v stanovanju 2 sob z več kot dvema družinskima članoma in pa v stanovanjih z 1 sobo brez ozira na število družinskih članov, čeprav jim je bilo pravomočno odpovedano za 1. V. 1928 še nadalje v odpovedanih stanovanjih do 1. maja 1929.

Hišni lastniki, ki so vložili predloge za deložacijo v ravno navedenih slučajih, so vložili le-te predloge brez uspeha.* Po omenjenih sklepih deželne sodnije v Ljubljani in okrožne sodnije v Mariboru, morejo pa na podlagi starih, že pred 1. V. 1928 podanih in pravomočno postalih odpovedi hišni lastniki zoper te najemnike takoj po 1. V. 1929 deložacijske predloge pri kompetentnem sodišču zopet vložiti, ne da bi bilo treba vlagati novih odpovedi, na kar prizadete hišne lastnike izrečno opozarjamo. Ako torej hoče lastnik hiše prej zaščitenemu najemniku, ki mu je odpovedal za 1. V. 1928 ter je postala zadevna odpoved pravomočna, deložirati, mora izvršilni predlog za deložacijo vložiti takoj po 1. V. 1929 in na vsak način pred 14. V. 1929 pri pristojnem sodišču, ki je izdalo odpoved. Predlog za deložacijo je vložiti torej pred 14. V. 1929, ker bo sicer v smislu predpisov civ. pravnega reda izvršilni naslov ugasnil in bi sodišče predlog za deložacijo moralo zavrniti.

Deželno sodišče v Ljubljani je utemeljilo svoj sklep R III. 206/28/1 z 30. V. 1928 tako, da je dejalo, da je stan. zak. z 15. V. 1925 omejil svobodno razpolaganje s stanovanji v starih zgradbah v prid po čl. 12 tega zak. navedenim zaščitenim najemnikom, kar se tiče pravice do odpovedi stanovanja, kakor tudi v pogledu višine najemnine. Z zak. od 23. X. 1926 je bila ta omejitev podaljšana do 1. X. 1927; obenem je bil krog zaščitene osebe zožen v smislu čl. 6 novega zak. in se je določilo, da velja maksimalna najemnina samo do 1. XI. 1927, za čas od 1. XI. pa se imajo zaščiteni najemniki z lastniki zgradb nanovo pogoditi za najemnino, ker imajo sicer lastniki pravico odpovedati stanovanje za 1. XI. 1927. Zakon z 29. X. 1927 je v čl. 1 odložil prisilno izseljevanje zaščitene na-

* Da so predloge za deložacijo vložili, je bilo umestno, kajti, če bi sodišča II. instance zavzela stališče, da se imajo deložacije izvršiti (znan nam je slučaj, da je neko običajno sodišče deložacijo dovolilo in jo tudi izvršilo), bi odpovedi postale brez pomena, če ne bi bili predlogi za deložacijo vloženi pravočasno.

jemnikov, ki se jim je na podlagi prejšnjega zakona odpovedalo za 1. XI. 1927, kakor tudi onih, ki bi se jim pozneje odpovedalo do 1. V. 1928, dopustil pa je v čl. 3. za dobo od 1. XI. 1927 do 1. V. 1928 svobodno odpoved stanovanja tudi napram zaščitenim najemnikom, vendar z omejitvijo, da je prisilna izpraznitev teh odpovedanih stanovanj pred 1. V. 1928 dopustna samo takrat, če najde najemnik drugo stanovanje. Ko se je torej sklepal zakon z 30. IV. 1928, je obstojala cela vrsta zaščitene najemnikov, katerim je bilo stanovanje odpovedano, bodisi v smislu čl. 9. zak. z 23. X. 1926, bodisi v smislu čl. 3. zakona z 29. X. 1927; glede vseh teh je bila po dotičnem stan. zakonu in njega dopolnitvah prisilna deložacija dne 1. V. 1928 dopustna. Razmerje teh najemnikov urejuje novi zakon z 30. IV. 1928, v čl. 4, ki govori o zaščitenih najemnikih, katerim je bilo stanovanje odpovedano predno stopi ta zakon v veljavo. Zakon z 30. IV. 1928 rešuje v čl. 4 vprašanje teh zaščitene najemnikov tako, da izloči iz njih kroga one, ki izgube po tem zakonu pravico do zaščite. Te poslednje našteva zakon v čl. 2 in so to oni najemniki, ki jih smatra zakon za ekonomično močnejše, ker zavzemajo velika stanovanja ali vsaj večja kakor je po mnenju zakonodajalca za nje potrebno. Glede teh sedaj iz zaščite izločenih najemnikov dopušča zakon prisilno izpraznitev oz. izselitev, vendar jo odlaga do 1. VI. oz. do 1. VII. 1928. A contrario sledi iz tega, da zakon glede ostalih najemnikov, ki jih pušča še nadalje pod zaščito, prisilne izselitve ne dopušča, je razvidno iz čl. 11, ki pravi, da velja ta zakon do 1. V. 1929. Proti zlorabam s strani najemnika ščiti čl. 8, kateri vzdržuje čl. 10 zakona o stanovanjih z 15. V. 1925.

Okrožno sodišče v Mariboru pa je vsled rekurza izdalo sklep R III. 217/28/1 z 29. VI. 1928, ki ga je utemeljilo sledeče: Po čl. 3 zakona o stanovanjih z 29. X. 1927 so smeli najemodajalci stanovanja, na katera se nanašajo stan. zakoni, v dobi od 1. XI. 1927 do 1. V. 1928 vsak čas prosto odpovedati in so mogli izposlovati tudi prisilno izpraznitev, toda v smislu čl. 1. cit. zakona le, če je najemnik našel drugo stanovanje, sicer pa šele s 1. V. 1928. Zakonita zaščita zaščitene najemnikov takih stanovanj zožila se je torej z dopustitvijo proste odpovedi, dočim je prisilna izpraznitev te odpovedi bila odvisna od tega, da je našel tak najemnik drugo stanovanje, sicer je pa bilo možno šele 1. V. 1928. Z zakonom z 30. IV. 1928 se je ta zaščita zopet zožila. Iz določbe čl. 4 tega zakona, da morajo najemniki, ki izgube po tem zakonu pravico do prejšnje zaščite izseliti se do 1. VI. 1928 oz. 1. VII. 1928, če jim je bilo stanovanje odpovedano, ozir. iz pravilnika po tem členu sledi, da je prisilna izpraznitev teh najemnikov, ki je v poprej cit. členu 3. gori navedenega zakona bila možna in dopustna, če tak najemnik ni dobil poprej stanovanja, najkasneje s 1. V. 1928, odložena do 1. VI. oz. 1. VII. 1928 in ko je tako odložena prisilna izvršitev odpovedi po prej cit. zakonu čl. 3, s čl. 4 cit. zakona za najemnike, ki izgube zaščito po cit. zakonu, potem je pač jasno, da ne morejo biti na slabšem najemniki, ki jim je bilo odpovedano stanovanje, a niso izgubili zaščite. Pravilna je torej interpretacija zakona v tej smeri, da se izreče, da je po čl. 4 stan. zak. z dne 30. IV. 1928 prisilna izvršitev odpovedi, podanih po čl. 3 stan. zak. z dne 29. X. 1927 pri takih najemnikih, ki niso izgubili zaščite vsled stan. zak. z 30. IV. 1928, s tem zakonom odložena. Stanovanjski zakon z dne 30. IV. 1928 je po svojem naslovu izrečno le izprememba in dopolnitev prejšnjega stan. zakona in prenehajo odločbe prejšnjih zakonov o stanova-

njih le v kolikor nasprotujejo predpisom novega stan. zakona.

Zoper oba omenjena sklepa je nadaljni rekurz nedopusten in je stališče teh sklepov torej za prakso merodajno.

Pripomba:

Vprašanje, če naj se izvrše deložacije na podlagi odpovedi, ki so postale do 1. V. 1928 pravomočne tudi zoper zaščitene najemnike, je v pravnih krogih povzročilo mnogo razpravljanja. Pravniki, ki so se pečali s stan. zadevami, so bili enoglasno mnenja, da se imajo tudi te deložacije, kljub novemu stanovanjskemu zakonu z dne 30. IV. 1928, izvršiti. Tozadevno je objavil v »Jutru« z dne 27. V. 1928 daljši članek sodni svetnik dr. Al. Gradnik, ki je brez dvoma specialist v stanovanjskem pravu ter je izčrpno na podlagi medsebojnih zvez prejšnjih zakonov dokazal, da se imajo deložacije tudi proti prej zaščitenim najemnikom, če jim je pravomočno odpovedano za 1. V. 1928, izvršiti.

Rekurza, vsled katerega sta omenjena sklepa deželne sodnije v Ljubljani in okrožne sodnije v Mariboru iztekla, sta povdarjala v utemeljitvi, da se imajo omenjene deložacije brezpogojno izvršiti in sicer iz teh razlogov:

Čl. 1. stan. zak. z dne 29. X. 1927, po katerem je bilo prisilno izseljevanje zaščitene najemnikov odgojeno najdalje do 1. V. 1928, je še danes v veljavi, ker zakon z 29. X. 1927 ni bil terminiran in ni veljal le do določenega dneva, kakor sta veljala stan. zakona z dne 15. V. 1925 in 23. X. 1926 po izrečnem lastnem besedilu le do 1. XI. 1927. Zato je že z ozirom na čl. 1. stan. zakona z 29. X. 1927 deložacije na podlagi pravomočnih odpovedi za 1. V. 1928 brezpogojno izvršiti, zlasti ker novi stan. zakon z 30. IV. 1928 odgojuje le deložacije iz stanovanja štirih sob, treh sob z manj kot tremi osebami in dveh sob z manj kot dvema osebama do 1. VI. 1928 oziroma 1. VII. 1928. Drugačnih slučajev pa niti ne omenja! Ne dotika se novi stan. zakon z nobeno besedo pravomočnih odpovedi kot takih in jih ne razveljavlja! Pravomočne odpovedi tudi zoper zaščitene najemnike so se izvrševale v času najstrožjega stanovanjskega varstva in seveda tudi do 1. V. 1928 vedno, ako so bile pravomočne in čeprav je bil v resnici najemnik zaščiten, pa zoper odpoved ni ugovarjal, tako da je ta postala pravomočna. Izvršilno sodišče nima nikdar izpreminjati sklepa izvršilnega naslova ter ima zoper pravomočni izvršilni naslov le zavezana stranka pravico opozicijske tožbe, ki pa more temeljiti le na dejstvih, ki se ustanove med strankami, potem ko je izvršilni naslov postal že pravomočen. Le zakoniti moratorij more odgoditi izvršbo, samoobsebi tega moratorija pa novi stanovanjski zakon ni ustanovil, razen v čl. 4. glede slučajev, navedenih po čl. 2. Člen 4. stan. zakona z 30. IV. 1928 izrečno omenja, da se podaljša izselitev do 1. VI. 1928 oziroma do 1. VII. 1928 samo tistim najemnikom, ki izgube po stanovanjskem zakonu z 30. IV. 1928 pravico do zaščite. Takim najemnikom, ki so pred 1. V. 1928, ko je stopil stan. zakon z 30. IV. 1928 v veljavo, že izgubili zaščito, pa niti člen 4. novega stanovanjskega zakona ne odgojuje izselitve do 1. VI. oz. 1. VII. 1928. Pred 1. V. 1928 pa so bili zaščiteni le še najemniki omenjeni v členu 6. stanovanjskega zakona z dne 23. X. 1926, stanujoči v starih hišah in katerim ni bilo stanovanje odpovedano ne do 1. X. 1927 in ne v času od 1. XI. 1927 do 1. maja 1928, in pa oni najemniki, ki jim je bilo sicer odpovedano v tem zadnjem razdobju, ki pa so dobili drugo stanovanje v stari hiši, po svobodni oddaji lastnika. Po obč. drž. zakonom se preneha najemno razmerje z odpovedjo; če je lastnik najemniku stanova-

nje odpovedal in je postala odpoved pravomočna, je s tem najemno razmerje v smislu o. d. z. enkrat za vselej razrušeno in ne obstoji več. Zato ni mogoče nič več zaščititi najemnika, ki nima več najemne pogodbe, ko je bila s pravomočno odpovedjo najemna pogodba enkrat za vselej razrušena. Člen 4. stanovanjskega zakona z dne 30. IV. 1928 je vzakoni tak zakon le z ozirom na razmere v Beogradu, ter je ta zakon zrastel iz tamošnjih razmer. V Beogradu je mogoče po obbeh zakonih odpovedati stanovanje le koncem oktobra za 15. XI. in koncem aprila za 15. V. vsakega leta, in to pri policijski oblasti. Koncem aprila pa, ko je bil novi stan. zakon v razpravi, v Beogradu ni bilo stanovanjskih odpovedi za 1. V. in zlasti pravomočnih takih odpovedi, ker se Belgrajčani niso posluževali določbe stan. zakona z dne 29. X. 1926, ki je prenesla kompetenco za odpovedi od policijske oblasti na redno sodišče, ker Belgrajčanom ni bilo simpatično in so čakali z odpovedmi od konca aprila za 15. V. 1928 pri policiji. Zakonodajalec je računal, da bodo Belgrajčani podali za 15. V. t. l. zelo veliko odpovedi in je za to odgodil deložacije od 15. V. na 1. VI. oz. 1. VII., boječ se, da bo odpovedi za 15. V. veliko število, ker je bilo pričakovati, da bodo hišni lastniki v Beogradu zahtevali po 1. V. 1928 velike najemnine, ki jih zlasti uradniški krogi ne bodo mogli priznati in jim bo vsled tega takoj odpovedano. V skupščini oz. odseku so člani odseka izrečno povdarjali, da čl. 4 novega stan. zakona ne misli na odpovedi, ki so postale že pravomočne in se imajo te brezpogojno izvršiti, ker bi sicer nastopila tudi v justici, kakor je že drugod po upravi, velika zmeda. Tudi v Zagrebu je bilo do 1. V. 1928 zelo majhno število pravomočnih odpovedi, ker so najemniki v Zagrebu zoper vse odpovedi ugovarjali, sodišče pa vsled starega c. pr. r. do 1. V. 1928 sploh niso odrejale še razprav vsled ugovorov. Nihče od narodnih poslancev kakor tudi ne prizadeti faktorji v ministristvu soc. politike niso mislili se dotikati odpovedi, ki so postale še pred 1. V. 1928 pravomočne.

Omenimo, da stoji sodna praksa na Hrvatskem na stališču, da se odpovedi, ki so bile pred 1. V. 1928 že pravomočne, brezpogojno izvrše in so se tudi že izvršile.

Ljubljanski mestni magistrat in nehigijenska stanovanja

Ko so najemniki brali čl. 3. novega stan. zak. z dne 30. IV. 1928, ki določa, da ima najemnik plačevati za nehigijenska stanovanja, ki jih občinska oblast proglasi za taka, le tisto najemnino, ki jo je plačeval meseca aprila 1928, tudi še po 1. V. 1928, so začeli v Ljubljani najemniki vlagati vloge na mestni magistrat, da bi magistrat konstatiral oz. stan. odsek mestnega magistrata je začel, da bi si pridobil popularnost med najemniki, ki nočejo plačevati po novem stan. zakonu določene nove, t. j. 10 kratne najemnine v Din iz l. 1914., razvijati v tem oziru nenavadno delavnost. Naloga stanovanjskega odseka je sicer ta, da bi omilil stanovanjsko bedo ozir. odpravil pomanjkanje stanovanj v Ljubljani, ne pa, da bi zniževal na umeten način hišnim lastnikom po stan. zakonu samem določeno najemnino, ki ne dosega niti zlate paritete. Še manj pa je namen stanovanjskega odseka in najmanj mestne občine ljubljanske, da bi šikanirala največje davkoplačevalce v občini, t. j. hišne lastnike, ki so 12 let doplačevali na svoje hiše, plačevali pravzaprav iz svojega mestne davščine, če so hoteli hiše za silo popravljati in so za popravila morali v celoti porabljati malenkostne najemnine, ki so jih dobivali od najemnikov.

Pripetil se je slučaj, da je mestni stanovanjski odsek s svojim načelnikom g. Likozarjem ugotovil v neki hiši v starem delu Ljubljane, da stanovanje, ki je za tisti del mesta naravnost prvovrstno, ima lepe zračne in svetle sobe, ne odgovarja splošnim stavbenim predpisom ter odločil, da naj hišni lastnik nadomesti zidano steno med sobo in kuhinjo s stekleno steno, tako da bo kuhinja svetlejša. Pripomnimo, da ima kuhinja v tem stanovanju okno na odprt hodnik in tudi steklena vrata, tako, da bi bila kuhinja popolnoma zadosti svetla, če bi stranka, ki stanuje v tem stanovanju, ne obešala na okno različne cunje in tako onemogućila v kuhinjo pristop dnevnih svetlobe. Magistratni ogled je grajal, da je treba popraviti pod v kuhinji in da je zato, ker je pod v kuhinji na nekem mestu nekoliko izrabljen, stanovanje ne odgovarja splošnim gradbenim predpisom in zato ni higijensko.

Posledica odloka mestnega magistrata, ako bode ta postal pravomočen, bi bila ta, da bi dotična hišna lastnica dobivala mesto 10 kratne samo 6 kratno najemnino v dinarjih, kar ji bode ravno nekako zadovalo za popravilo in davščine za to stanovanje.

Klasična je ugotovitev stanovanjskega odseka, da stanovanje zato ne odgovarja splošnim stavbenim predpisom, ker nima steklene stene med kuhinjo in sobo. Poznamo sicer stavbeni red ljubljanski in tudi stavbeni red nekaterih drugih mest in pa podeželski stavbni red za bivšo Kranjsko, vendar pa nismo mogli najti določbe, po kateri bi bilo predpisano, da morajo biti med sobo in kuhinjo steklene stene. Magistrat ljubljanski bi storil pametnejše, ako bi nekoliko preštudiral novi stan. zakon in pa stavb. red, ki velja za mesto Ljubljana ter se informiral, kaj je mislil novi stan. zakon pod nehigijeničnimi stanovanji. V resnici je novi stan. zakon, kakor tudi stan. zakon z dne 29. X. 1927 mislil pod nehigijeničnimi stanovanji stanovanja v kletih, šupah in sploh v prostorih, ki za stanovanja niso bila zidana in so bila le provizorično vsled stanovanjske stiske uporabljena za človeško prebivanje.

Kar se tiče splošnih gradbenih predpisov je stanovanjski zakon v tem oziru mislil le stanovanja, ki so prirejena na balkanski način v lesenih bajtah itd., kajti če bi odgovarjala splošnim stavb. predpisom samo stanovanja, ki so zidana po stavb. redu, ki dandanes velja v dotičnem kraju, potem bi n. pr. v slovenskih mestih, kjer ni bilo potresa, sploh ne bilo skoro nobenega stanovanja, ki odgovarja stavbenim predpisom. Tudi v Ljubljani, kjer je v veljavi stavbni red z 25. V. 1896, je brez dvoma več kot tri četrtine stanovanj, ki niso sezidana po tem stavbenem redu, ker stoje v Ljubljani vendar še hiše, ki so stare sto in še več let. Vsa stanovanja v teh hišah pa so čestokrat še komodnejša in pripravnější kot stanovanja v novih hišah, zlasti tistih, ki so zidana za časa stanovanjske bede, n. pr. ravno nove mestne hiše za Bežigradom in artilerijsko vojašnico. Če bo mestni magistrat tako posloval in tako odločal glede nehigijenskih in splošnim stavbnim predpisom neodgovarajočih stanovanj, kakor je pričel, potem bode moral, če bode konsekvентno postal, izreči vsaj glede $\frac{3}{4}$ ljubljanskih stanovanj, da ne odgovarjajo splošnim stavbnim predpisom in bode s tem uradoma kot avtonomna mestna oblast na papirju ugotovil, da je Ljubljana mesto, kjer sploh ni mogoče stanovati in je slabše kot Piškopje. Seveda bode za to reklamo za ljubljansko mesto odgovorna bedanja občinska uprava oziroma odločilni faktorji pri mestnem magistratu!

Ne gre nam za to, da bi navijali najemnine in je naša organizacija kot hišni lastnik daleč od tega. Ne bi ničesar ugovarjali, če bi magistratni organi, ki poslujejo kot člani tozadevnih komisij poskušali doseči kako poravnavo med lastnikom in najemnikom, če bi bil najemnik res ekonomsko slab in bi težko plačeval zlato najemnino. Odločno pa moramo biti na stališču, da bi občina pritiskala na hišne posestnike ter nasledala takim najemnikom, ki lahko plačajo zakonito najemnino, pa imajo namen posestnika, ki ga je imel leta in leta takorekoč zastoj v stanovanju, izrabljati še naprej.

Mestni magistrat naj bi se briga za higijeno n. pr. pri pometanju cest, da ne bi magistratni organi, ki ceste pometajo s strojem, čisto na suho, ne da bi prej škropili, spravljali na cente prahu in baelov v stanovanja in pljuča prebivalcem.

Neverjetno postopanje občinskega gerenta, ki je zasegel sodno izpraznjeno stanovanje

V občini Z., večjem delavskem kraju v Sloveniji, je bil sodno deložiran neki najemnik koncem maja t. l. Sodna deložacija je bila izvršena v navzočnosti obč. gerenta, na kar je hišni lastnik zaklenil izpraznjeno stanovanje ter dal na vrata železno narbo. Ko se je vse to zgodilo, je obč. gerent izjavil, da bo on v imenu občine s stanovanjem razpolagal ter dal stanovanje zasesti. Čez dobro uro potem je prišel v hišo neki član gerentskega sveta v spremstvu obč. redarja, izjavil, da ga pošilja obč. gerent ter zahteval od hiš. lastnika, da naj da izpraznjeno stanovanje na razpolago občini, da se bi vselil deložiranec nazaj. Lastnik je seveda to nečuvno zahtevo odločno zavrnil. Član gerentskega sveta je nato poslal obč. redarja po kovača, ki je odstranil narbo na vratih, odprl stanovanje, nakar je po nalogu člana gerentskega sveta nanosil neki delavec in deložiranec pohištvo deložiranca nazaj v stanovanje, vključno vsem protestom hiš. lastnika.

Ko smo izvedeli za ta slučaj smo strmeli, misleč, da smo v Albaniji. Skušal pa

je posredovati tudi sodnik, ki je razpravljaj o tožbi radi motenja posesti, ki jo je lastnik vložil zoper obč. gerenta, člana ger. sveta in deložiranca, ki so bili seveda obsojeni radi motenja posesti. S stvarjo se bo pečalo seveda še kazensko sodišče, kajti občinski gerenti doslej še nimajo pravice posegati na tak način v tujo lastnino.

Omenjeni slučaj kaže, kako potrebna je organizacija hišnih lastnikov, da branijo ne le pri zakonodajnih oblastih, ampak tudi pri upravi in vsi javnosti svojo lastnino. Boj za pravice težko pridobljene lastnine ni končan, ampak je treba, da so vsi posestniki vedno na straži ter da se trdno okrenejo in poglobe v svojo organizacijo. Živimo namreč v čudnih časih.

Razno

Zakasnitev »Mojega doma«. Do sedaj smo pošiljali »Moj dom« vsem starim naročnikom, ne glede ali so imeli naročnino plačano ali ne. Ker nikakor ne moremo nadalje »Mojega doma« več brezplačno pošiljati, smo sedaj terjali ali od posameznikov ali potom družstva za plačilo vse one posestnike, ki so bili z naročnino še na dolgu in teh dolžnikov je bila ogromna večina. Sedaj smo ugotovili kdo je naročnino plačal in bo »Moj dom« nadalje prejemal samo tisti, ki ima za organizacijo in za potrebo lista toliko smisla, da letno žrtvuje 20.— Din. Vsem dolžnikom smo »Moj dom« ustavili. Radi tega se je sedanja številka »Mojega doma« za precej časa zakasnela. V prihodnje bomo zopet redno izdajali »Moj dom«. Ker zaostanki za »Moj dom« znesejo neverjetno visoko svoto, a v tiskarni moramo »Moj dom« v redu plačevati, je Zveza prišla v velike gmotne težave. Obračamo se na premožne posestnike, da nam po možnosti nakažejo prostovoljne prispevke.

Ljubljanske hišne posestnike smo s posebno okrožnico naprosili v svrhu kritja nepričakovanih večjih stroškov za pro-

stovoljne prispevke. Nekateri so se s pohvalo takoj častno odzvali, a velika večina je to poslano pismo do sedaj prezrla. Prosimo, da nam dotični sedaj po možnosti nakažejo primerno denarno podporo. Stojimo pred važnimi odločitvami in velikimi boji za naše pravice in proti novi obdčitvi hišne posesti po občinskih zastopih. O tem prihodnjič obširneje. Dolžnost vseh posestnikov pa je, da podpirajo svojo organizacijo, ki jo bodo še nešteto krat potrebovali.

Napovedi za hišno-najemninski davek. Ker stopi novi davčni zakon o direktnih davkih v veljavo dne 1. januarja 1929. bo treba napovedi o hišno-najemninskem donosu napraviti v smislu novih predpisov. Ker novi davčni zakon ne vsebuje termina, kedaj bode napovedi vlagati za posamezne vrste dohodkov oziroma davkov in bo to vse predpisano šele v pravilniku, ki bo v kratkem izdan po ministrstvu financ v Beogradu, se hišni posestniki v vsej Sloveniji opozarjajo, da za enkrat odpadejo meseca avgusta običajne napovedi o hišno - najemninskem donosu. To velja za Ljubljano, Maribor, Celje in Ptuj, kjer so se vlagale napovedi za dve leti, kakor tudi za vsa ostala mesta in kraje, kjer so se napovedi za hišni davek vlagale vsako leto. V prihodnje bo treba v vseh mestih in krajih te napovedi vlagati za vsako leto posebej. Najbrže bo te napovedi vlagati meseca decembra t. l. ali pa januarja prihodnjega leta. Da bodo hišni posestniki pravočasno o tem poučeni, in dobili potrebna navodila o sestavi napovedi, za to bomo pravočasno poskrbeli. Ravno tako odpadejo tudi stanovanjski izkazi meseca novembra t. l.

Vzorci hodnikov se lahko vidijo v Ljubljani. Med tem ko druga mesta gledajo in pazijo, da imajo kolikor mogoče enake tlakovane ceste in ravno tako hodnike napravljene v vseh ulicah iz enakega materiala, je v Ljubljani ravno narobe. Skoro vsaka ulica ima trotoar iz drugega materiala in da se število teh vrst še pomnoži, so zadnji čas začeli delati hodnike še z bazaltoida, ki za hodnike nikakor ni primeren. Na ta način bomo v Ljubljani dobili vzorce za vse vrste hodnikov.

Ustanovljena leta 1889

Telefon št. 2016

Rač. poštne hran. 10.533

Mestna hranilnica ljubljanska

(Gradska štedionica)

Ljubljana - Prešernova ulica

Stanje vložnega denarja nad 300 milijonov dinarjev.
Stanje vložnega denarja nad 1200 milijonov kron.

Sprejema vloge na hranilne knjižice kakor tudi na tekoči račun, in sicer proti najugodnejšemu obrestovanju. Hranilnica plačuje zlasti za vloge proti dogovorjeni odpušči v tekočem računu najvišje mogoče obresti.

Jamstvo za vse vloge in obresti, tudi tekočega računa, je večje kot kjerkoli drugod, ker jamči zanje poleg lastnega hranilničnega premoženja še mesto Ljubljana z vsem premoženjem ter davčno močjo. Vprav radi tega nalagajo pri njej sodišča denar nedoletnih, župnijski uradi cerkveni in občine obč. denar.

Naši rojaki v Ameriki nalagajo svoje prihranke največ v naši hranilnici, ker je denar tu popolnoma varen.

Hranilnica daje posojila po nizki obrestni meri na posestva in menice.

POSOJILA

na hiše in posestva
posreduje najkulantnejše

Gospodarska pisarna

Jos. Tribuč na Glincah pri Ljubljani



Stavbeno podjetje

MATKO CURK
LJUBLJANA MIRJE 1-3

se priporoča za vsa
v to stroko spadajoča dela.

Telefon št. 2095

Vodovodni Instalater,
klepar in krovec

zaloga škrlc (strešnikov)

Teodor Korn

Ljubljana

Polljanska cesta številka 8

Ustanovljeno leta 1879

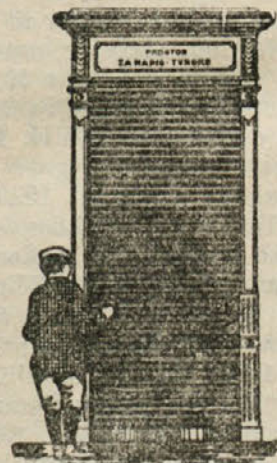
Telefon št. 2553

Ključavničarstvo

Avgust Martinčič

Ljubljana, Rimska cesta št. 14

Prvo in edino podjetje za napravo jeklenih valčnih zastorov v Sloveniji



priporoča napravo novih jeklenih valčnih zastorov in njihovo popravo po konkurenčnih cenah ter ima vse pripadajoče blago stalno na skladišču. Izdeluje in se priporoča za naročilo solnčnih plait, okrižij vsake vrste od preproste do najbogatejše izpeljave, škarjasta omrežja, železja za štedilnike, ventilacije raznih vrst, razno okovje, železna vrata in okna, okrogle železne stopnice, predpečnike iz železa in bakra itd. — Stalna zaloga štedilnikov v priznani vestni in solidni izvršitvi!