

javiti svojo žalbu i u slučaju, da ju je bio već jednom povukao natrag.

III. Pošto je pitanje glede roka, u kome ima nadležni prvostepeni sud da poništi ili odobri rešenje istražne vlasti (istražnog sudije) o stavljanju u pritvor i istražni zatvor, sasma jednostavno, mi se ne ćemo dulje time baviti, nego ćemo preći odmah na sledeće ustavno naredjenje, po kome je rešenje prvostepenega suda o odobrenju ili poništenju pritvora izvršno. To znači da eventualna žalba ovlaštenog tužioca, protiv rešenja, kojim se pritvoreni pušta u slobodu, nema odgodne snage. To se naredjenje protivi zakonskim propisima, sadržanim u § 197 austrijskog k. p. i analognim propisima bosanskog i hrvatskog krivičnog postupka (§ 188 hrv. k. p.), a saglasno je s ustanovama § 131 srpskog i § 151 i 158 ugarskog krivičnog postupka kao što i sa 3 alinejom § 284 u 6 al § 466 austr. k. p. Po tome se ne će više moći pridržati u istražnom zatvoru okrivljeni ni onda, ako državni tužilac odmah kod proglašenja rešenja večne komore, kojim se tuženi pušta na slobodu, prijavi žalba te je u roku od 3 dana obrazloži (§ 197 austr. k. p.), jer bi se takvo zadržavanje u zatvoru protivilo ustavnim garancijama lične slobode te bi padalo pod udar krivičnog zakona (§§ 93 i 101 austr.k.z.).



Zaščita najemnikov po novem stanovanjskem zakonu.

Zakonodajna tehnika v naši državi ni na vrhuncu popolnosti. Marsikak zakon, ki zagleda beli dan v Uradnem listu, mora vsled tega ostati mrtva črka, ker je glede na različne pravne sisteme, ki so še danes v naši državi v veljavi, kratkoma neizvedljiv. Pravni odnošaji se urejajo z novimi zakoni in se pri tem prezira, da v eni ali drugi pokrajini še obstoje zakoni, ki normirajo iste pravne odnošaje. Vrh tega novi zakoni večkrat nimajo derogatoričnih klavzul, tako da praktični jurist ne ve, katere stare norme še veljajo in katere so razveljavljene. V tem pogledu tira n. pr. novi taksni zakon in njegov

pravilnik praktičnega pravnika do obupa. Glavna napaka tiči v tem, da v centrali ni sporazumnega sodelovanja pristojnih faktorjev in da snuje zakonske osnutke eno centralno oblastvo brez vednosti drugega in da se nove pravne norme vrinejo večkrat v stari, popolnoma drugačen pravni sistem. V tem pogledu še nismo veliko na boljšem kakor ob času po prevratu, ko se je čutil najmlajši konceptni praktikant poklicanega, da je za vsako vsakdanjo potrebo napravil in razglasil zakon. Najdalekosežnejši zakoni se izdajajo brez zaslišanja prizadetih. Osnutek zakona o pobijanju draginje je napravil, kakor se čuje, učitelj, torej oseba, ki niti po svojem poklicu niti po delokrogu ne more biti kos današnjim navijalcem cen in vsakovrstnim verižnikom. Vsi zakoni imajo značaj naglosti in dikcija njihova vodi včasih do popolne nerazumljivosti.

Ko je bil razglašen novi zakon o stanovanjih z dne 30. decembra 1921, so brali trije pravniki, ki služijo skupaj skoro 100 let pravici, člen 5. tega zakona. Prvi stavek tega člena, ki govori o odpovedi, je ostal za vse tri orakel. Vprašanje je, kako naj si pomaga mlad sodnik ki ima za seboj morda nekaj mesecev vežbe, v iskanju pravice.

Gotovo je, da hišni lastniki v zadnjem času niso prišli na svoj račun in da niso mogli uživati poljubno investirane kapitala. Iz tega pa še ne sledi, da zaslužijo posebno socialno zaščito nasproti veliki večini najemnikov, od katerih je marsikak lastnik mobilnega kapitala prišel ob vse, dočim je bila ohranjena hišnim lastnikom vsaj osnova nepremičnega kapitala. Socialno krivična je torej zahteva, da imej hišni lastnik poljuben užitek nepremičnine, katere vrednost je danes skočila skoro na predvojno pariteto. Namen vsakega socialnega zakona bodi ščititi ekonomsko slabšega proti močnejšemu. Tej zahtevi ne ustreza novi stanovanjski zakon; stvar prakse bo, da ga prilagodi današnjim vedno slabšim gospodarskim razmeram velike večine prebivalstva. Pri vsakem stanovanjskem zakonu sta dve vprašanji, ki jih je treba rešiti v pravični obliki za prizadete. To je pravica odpovedi in visokost najemuine. V tem pogledu pa se bližamo že popolni prostosti hišnih lastnikov in prednjačimo s tem vsem drugim državam. Pravica odpovedi je proti dosedanjim predpisom izdatno razširjena,

glede najemnine pa uvaža zakon ekonomske prilike najemnikove le v podrejeni vrsti. Če se naj pri določitvi najemnine upošteva v prvi vrsti sedanja vrednost zgradbe, bo moral najemnik s stalnimi dohodki plačati več najemnine, kakor znašajo njegovi prejemki. Pri marsikaterem najemniku bo torej boj za določitev najemnine boj za življenje in smrt. Razsodišča se bodo morala pri določitvi najemnine pač držati reka, da »ultra posse nemo tenetur«. Iz tega vidika bodo morala oblastva reševati najemninske spore in imeti pred očmi, da more plačati najemnik samo primeren del svojih prejemkov za najemnino, pri čemer bodo igrale zahteve in potrebe hišnih lastnikov le podrejeno vlogo.

Zakon o stanovanjih je pooblastil ministra za socialno politiko, da izda na podlagi tega zakona pravilnik. Vsak pravilnik more biti le izvršilna naredba v okviru zakona, nikdar pa ne more iti preko določb zakona in ustanavljati norm, ki gredo le v zakon. Za sodišča je merodajen le zakon. Stanovanski pravilnik ponavlja določbe iz zakona. Praktik bode moral tedaj pazljivo brati zakon in pravilnik, da bo vedel ločiti določbe zakona od samosvojih določb pravilnika in upoštevati slednje le toliko, kolikor ne gredo čez določbe zakona samega. V tem pogledu je važna določba člena 19. pravilnika, ki določa, da za podnajemnike razen odredb člena 20. ne veljajo omejitve po zakonu o stanovanjih. Za podnajemnike naj torej ne veljajo niti določbe o odpovedi stanovanj niti določbe o najemnini. Zastonj iščemo za to določbo zaslombe v zakonu. Člen 5. govori le o najemodajalcu. Najemodajalci so pa tudi v primerih podnajemov. Ali naj gredo sedaj vsi podnajemniki na cesto, če je stanovansko oblastvo vsililo najemniku podnajemnika. Med te podnajemnike spadajo tudi družine z otroci, katerim je stanovansko oblastvo po prejšnjih predpisih dekretovalo tudi souporabo stranskih prostorov in zlasti souporabo kuhinje. Ali naj imajo sedaj najemniki polno pravico veriženja z mesečnimi sobami zato, da bo hišni lastnik po določbi člena 20. pravilnika dobil večji delež na podnajemnini? Take socialne zaščite ne pozna stanovanjski zakon, pravilnik je pa ni mogel ustanoviti, ker gre preko določb zakona. Člen 5. zakona samega ne dela nobene razlike med podnajemi in najemi, tem-

več govori le o najemodajalcu; ta pa ima pravico odpovedati iz razlogov, ki so v tem členu navedeni. Ravno tako ima po določbi zakona podnajemnik pravico zahtevati, da mu določi podnajemnino razsodišče in bo o določitvi podnajemnine treba obvestiti tudi hišnega lastnika, ker se z določitvijo podnajemnine poseže tudi v pravice hišnega lastnika, kateremu gre po členu 20. zakona 15 oziroma 30% podnajemnine.

Zakone o stanovanjih izsiljujejo v vseh državah današnje ekonomske razmere. Če pa naj zakon uredi neke pravne odnose državljanov med seboj, naj bode zakon jasen in naj predvideva vse možne primere, da ni treba za vsak primer iskati pravice pri sodišču. Odpovedni razlog člena 5. zakona o stanovanju, da je najemnik izgubil s svojim ponašanjem pravico stanovanja po splošnih zakonitih predpisih (?), bo rodil nebroj najemnih pravnih pred sodišči, razsodišča pa se bodo potapljala v najemninških sporih, če ne bodo hišni lastniki uvideli, da dvanajstkratni povišek predvojne najemnine za stanovanja in dvajsetkratni povišek za poslovne prostore brezizjemno za vse vrste najemnikov kratkomalo ni mogoč.

Ravnotaka neskladnost, kakor jo ima člen 19. pravilnika, je tudi v členu 15 zakona in v členu 58 pravilnika. Zakon pravi, da rešujejo po prestopu dosedanjega stanovanjskega zakona vsa do 1. januarja 1923. nerešena vprašanja o višini najemnine pri nas okrajna sodišča, pravilnik pa določa, da jih bo rešilo stanovanjsko oblastvo po starih predpisih. Pravilno so torej po zakoniti določbi pristojna za te posle sodišča. Sodišča bodo morala pač prevzeti od stanovanjskih oblastev te vrste zastankov in jih rešiti po določbah prejšnjega zakona o stanovanjih in njegovem pravilniku.

Noben zakon še ni zbudil toliko zanimanja kakor novi zakon o stanovanjih. Rodil je že tudi mnogo upravičenega razburjenja. Stvar stanovanjskih oblastev bo, da ga bodo izvrševala, kakor zahteva njegov duh in namen, to je v zaščito ekonomsko slabih proti močnejšim.

—o—

