

Izhaja
vsak mesec enkrat.
—
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. 12.

Ljubljana, 28. decembra 1927.

Leto VII.

Preteča nevarnost za našo lastnino

Vsak pameten gospodar mora gledati, da se dela po načrtu in določeni poti in da se pri delu družinskih članov in delavcev vedno ne razburja z raznimi šikanami in neumesnimi spremembami pri delu, drugače ni v družini zadovoljstva, temveč vedno razburjenje, vsled česar zaostaja veselje do dela. Kar velja za posamezne gospodarje, to tembolj velja za državo, ki je nekak gospodar in voditelj vseh državljanov in mora gledati, da se državljanji ne razburjajo po nepotrebnem skoro vsak dan, kakor se to resnično pri nas dogaja v zadnjem času. Neki dan se bijemo za zjednačenje davkov, drugi dan moramo protestirati proti odpravi fakultet naše univerze, tretjič proti odpravi upravnega sodišča v Celju. Za tem zopet za ohranitev potrebnih gimnazij ali celo za kako strokovno šolo; nadalje zopet za ohranitev raznih upravnih oblastnih direkcij. Potem se borimo zopet za ohranitev pouka krščanskega nauka v srednjih šolah in Bog zna kaj si bodo naši gospodje v Beogradu zamislili za novo leto in s čem nas nameravajo zopet osrečiti v prihodnjem letu.

Če bi človek imel tudi železne živce, bi mu morali končno popustiti, toliko razburjanja mora preživljati dan za dnem. Dobro pri tem je samo to, da je pri vsakem slučaju toliko tisoč prizadetih, da je postavljena takoj močna četa v obrambo proti nameravam odredbam centralne vlade. Marsikaj nepričakovanih in neverjetnih iznenadenj smo doživeli, ali zadnji čas pa je doletela vse posestnike v Sloveniji in veliko večino tudi izven Slovenije vest, da mora zavreti kri tudi najmirnejšemu državljanu in obupati nad razsodnostjo merodajnih činiteljev v Beogradu.

Povod našemu današnjemu razburjenju daje člen 69 finančnega zakona za leto 1928/29, ki se glasi:

»Na ozemlju kraljevine SHS se v oddaljenosti 50 km od meje, odnosno od morske obale ne more na noben način doseči pravica lastnine, posesti ali zakupa na nepremičninah brez predhodnega dovoljenja ministra vojske in mornarice ter ministra notranjih zadev. Brez tega predhodnega pristanka ne smejo sodišča in ostale pristojne oblasti izvršiti prenosov takih pravic in vobče ne morejo sodelovati v kakem takim pravnem poslu.

Državni uslužbenec, ki bo omenjene zabranjene posele odobril, bo kaznovan po zakonu, a druge osebe, ki bi vedoma in zlohotno sodelovale v pravnih poslih, ki so s temi predpisi zabranjeni, bodo kaznovane z globo od 100.000 do 500.000 Din v prid državni blagajni.

Vsi pravni posli, ki bi bili v nasprotju z gornjimi predpisi, se morajo smatrati za neveljavne in nimajo nikakega pravnega učinka.

Vsak zakon mora imeti svoj smisel in svoj namen. Tudi ta zakonski predlog ima

naravno svoj namen, toda če nadalje razmotrimo, vidimo, da je neizvedljiv; če se bo pa izvajal, bo pa dovedlo do katastrofalnih posledic vseh prizadetih krajev. Torej kak pomen naj bi imel ta proti naši lastnini namenjeni člen. V členu se določa, da se mora dobiti najprej dovoljenje ministra vojske in mornarice, torej je ta člen napravljen iz vojaških ozirov v slučaju vojne. Toda danes živimo v času aeroplanov, radija in vseh drugih modernih sredstev, zato je za potek vojnega vodstva popolnoma vseeno, kako se razvija na meji promet z nepremičninami. Saj vendar odločuje samo nekaj dni, kako in kam se postavi vojaštvo. Če sili sovražnik po zemlji ali v zraku v vojno cono, je čisto brez pomena, kdo je lastnik dotičnega ozemlja in kdo jo obdeluje; če se pa od naše strani določi dotični vojni prostor za vojno ozemlje, sledijo itak znane vojne odredbe in je popolnoma vseeno, če bi bili posestniki ene narodnosti, ali če bi bilo tudi nekaj posestnikov druge narodnosti. Ali naj bo to zopet radi špijonaže? Že v zadnji vojski v Galiciji, se je pokazalo, da so špijonaže vršili vsi drugi ljudje, kakor pa dotični posestniki in da posestniki ne bodo tudi v naši državi nikoli zmožni z ozirom na svoj patriotizem tudi najmanjšega poskusa kake špijonaže. In to še najmanj v daljavi 50 km od meje. V naši 50 km coni pa živijo itak skoro sami Slovenci in če je slučajno tudi par Nemcev, tudi ti ne simpatizirajo s sovražnikom, ki bi prišel v poštev. Tako je v Sloveniji in tako je tudi v vseh drugih pokrajinah, ki pridejo pri tem v obzir. Povdarjamo pa, da se patriotizma nikoli ne uči s silo, šikanami ali drugimi takimi odredbami, temveč vedno samo z dobrohotnostjo in preudarnostjo, kakor tudi s popolnim upoštevanjem življenjskih razmer dotičnega okraja ali prebivalcev.

Treba je nadalje dovoljenja od ministrstva notranjih zadev, in to bi lahko imelo namen, da bi se pri dovoljenju nakupa ali zakupa posestev delala izjema, bodisi po narodnosti, ali Bog zna še po kaki drugi kvalifikaciji dotičnega kupca. Pripetilo bi se še lahko celo to, da bi se moralo plačati drag denar za intervencije, da bi se temu ali onemu nakup takoj dovolil, drugemu pa z vsemi mogočimi šikanami in zaprekami oviral. Tudi uradniki so povsod ljudje, ki so podvrženi raznim zapeljivostim, in zlasti naš Beograd je precej nagnjen in udan takim zapeljivostim, kar nas že nešteto skušenj uči. Pri nakupu pridejo največ v poštev naši primorski Slovenci, ki jih naš sosed v Italiji na vse mogoče načine preganja, da so primorani tam svoje nepremičnine prodati ter se najraje naseljujejo v naši Sloveniji. S tem členom bodo najbolj udarjeni naši trpeči bratje iz Primorja. Če bi drugega ne bilo, že to nas mora hrabriti, da z vso silo nastopimo proti nameravi tega člena. Da bi se Nemci pri nas naseljevali, o tem

ni govora, ker so že itak večinoma svoja posestva prodali.

Tedaj tudi iz političnega ozira nima prav nobene potrebe člen 69. Reklo se je, da je to iz gospodarskega vidika, a tudi to nikakor ne drži, ker vojno ministrstvo vendar ne bo dalo dovoljenja iz gospodarskih ozirov in bi bilo zato poklicano kvečjemu ministrstvo kmetijstva ali trgovine in obrti, kateri pa ne prideta zaenkrat v poštev. In res tudi ne vemo, kakšen pomen naj bi imelo to iz gospodarskega stališča, ki pa je čisto pripravljen, da gospodarstvo v Sloveniji popolnoma ubije. Če obvelja navedeni člen, bo prenehal vsak hipotekarni kredit in denarnim zavodom bo onemogočeno dajati posojila na posestva, ker bodejo ta sigurno zgubila najmanj za polovico na vrednosti. Vsakdo hoče kupčijo hitro izvršiti, rabi nakup hiše radi stanovanja, radi poslovnih prostorov, rabi stavbišče za zidanje hiš in je popolnoma izključeno, da bi dotičnik čakal eno leto, predno se bo dotična zadeva v Beogradu pri dveh ministrstvih ugodno rešila. S tem členom bo onemogočeno vsako zidanje in prenehal bo vsaka stavbena delavnost, nastala bo brezposelnost in propasti mora radi enega člena vse gospodarstvo.

Če bo prišlo kako posestvo na dražbo, bo ostalo hranilnici ali posojilnici, ker jo ne bo mogel nihče zdražiti, ker ne bo vedel, če bo potem dvojno ministrstvo to dražbo odobrilo. Če bo hotel kak posestnik dati v zakup kak travnik ali njivo, bo čakal eno leto, da se to odobri. Predobro poznamo delovanje in poslovanje v Beogradu in vemo, koliko časa traja rešitev tja vposlanih spisov, vemo koliko se jih tam zgubi, vemo pa tudi, koliko se jih dobi, če se zna pri tem dobro pritisniti in najeti pri tem prav pravega beogradskega advokata. To pa je združeno s tako velikimi stroški, da se male kupčije vobče ne bodo mogle radi teh stroškov vršiti. Vsaj najbrže marsikdo ve, da beogradski zastopniki niso poceni. Mi res ne vemo kako bi obsodili nameravani člen in kako je dotični sestavljalec tega člena prišel na to misel. Če bi bil mislil samo 1 km izven Beograda, pa bi takoj videl tudi tam 50 km cono od državne meje in gotovo bi ne bil napisal te neizvedljivosti.

Moramo še omeniti, da bi v Sloveniji pravzaprav skoro cela pokrajina spadala pod to 50 km cono. Kar ne spada v mejo proti Italiji, spada v cono proti Nemški Avstriji ali pa je obmejna cona proti Ogrski. Ljubljana, Celje, Maribor, Kočevje, Kranj, Ptuj, Ormož, vse to je mejna cona v navedenem smislu. Ali ima torej smisel, da se hoče v Sloveniji preprečiti in dati v verige prav vsak promet z nepremičninami. Ali ima to kak pomen ali ne? Koliko bo pri tem raznih stroškov, pisarij, neprijetnosti, če bi veljala postava tudi za najbolj hribovite vasi. Ravno tako bodo prizadeta cela Dalmacija, Banat itd.

Če imamo v Sloveniji poslance, in tudi izven Slovenije prizadeti poslanci so zato v Beogradu, da take namere vlade takoj preprečijo in ne razburjajo še nadalje skoro cele države. Čudimo se le, da so prvotno naši zastopniki v Beogradu to popolnoma prezrli in da smo bili šele mi primorani pričeti akcijo zoper navedeni vladni predlog. Ko smo o tem nečutenem členu zaznali, pisali smo takoj našim društvom v Dalmaciji, Hrvatskem in Vojvodini in Glavnemu Savezu v Beogradu, da skupno vse potrebno podvzamemo v svrhu obrambe naše lastnine.

Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov se je na seji delegatov dne 19. t. m. s to zadevo temeljito bavila ter se je po poročilu predsednika g. Frelaha, dr. Regalija, svetnika Lenarčiča, dvornega svetnika dr. Šublja ob največjem ogorčenju sprejelo naslednjo resolucijo:

Resolucija zoper uzakonitev čl. 69 fin. zak.

Na občnem zboru v hotelu Unionu v Ljubljani dne 19. decembra 1927. zbrani odbor in delegati Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo odločno protestirajo zoper uzakonitev čl. 69 predloga finančnega zakona za leto 1928-29. S tem členom naj bi bila v oddaljenosti 50 km od državne meje nemogoča vsaka odtujitev in prodaja nepre-

mičnin, pridobitev posestva in zakupa na nepremičninah, razen z odobritvijo vojne in notranjega ministrstva. Na ta način bi bila zasebna lastnina na nepremičninah skoro v vsej Sloveniji takorekoč odpravljena in svobodno razpolaganje z zemljišči in hišami onemogočeno.

Ta člen nasprotuje jasnim določbam ustave, ki priznava zasebno lastnino kot princip. Čl. 69. ne zabranjuje pridobivanja pravic na nepremičninah le inozemcem (kakor je to veljalo doslej), ampak prepoveduje tudi domačim državljanom direktno pridobivanje lastnine in celo tudi posestnih ter zakupnih pravic. S tem členom bo uničena bistvena funkcija zasebne lastnine, ki je osnovno načelo vseh civiliziranih držav. Razpolaganje z nepremičninami bi postalo odvisno od lastnikov samih. Vrednost zemljišč in hiš bi v Sloveniji in ostalih prizadetih krajih padla najmanj za polovico. Vsak kredit bo izostal in bo nemogoč. Moledovanje pri vojnem in notranjem ministrstvu za vsako prodajo, prepustitev posestva ali zakup zemljišč, bi bilo zvezano z dolgotrajnim čakanjem pa tudi z velikimi stroški. To bi značilo toliko, kakor da je v naprej zabranjen vsak promet z nepremičninami. Vsak kmet, ki prepusti posestvo svojim otrokom ali dá par sežnjev zemljišča v zakup, vsak hišni lastnik, ki bi hotel dati svoje prostore v

najem, bi moral prositi in čakati na odobritev dveh ministrov, sicer bi bil pravni posel neveljaven in bi krivce celo zadela globa 100 do 500.000 Din.

Delegati in odbor zveze hišnih in zemljiških posestnikov v Sloveniji opozarjajo narodne poslance in merodajne faktorje na nevarnost, ki preti svobodni lastnini in jih prosijo, naj preprečijo sprejetje člena 69. Obenem se naprošajo vsa županstva, da sprejmejo primerno resolucijo in jo pošljejo vsem poslanskim klubom, da na ta način skupno preprečijo odpravo lastnine v Sloveniji.

Hišni posestniki v Sloveniji naj iz tega razvidijo potrebo organizacije, našega dela, boja, ki ga imamo in zato naj vsi pristopijo k prepotrebnim našim društvom. Sklicali bomo v vseh krajih protestna zborovanja, na katera morajo priti prav vsi posestniki, če se le malo zavedajo svojih dolžnosti in nevarnosti, ki jim preti. Upamo, da ni v Sloveniji prav nobenega posestnika, ki bi ne zmogel na leto 20.—Din in bi ne bil naročnik »Mojega Doma«, ki v prihodnjem letu prične z razširjenim delovanjem. Posestniki, sedaj vidite potrebo organizacije! Imamo moč in preprečili bomo vladno namero, to pa samo, če bomo vsi delali in vsi združeni, kar sigurno upamo. Potreba nas bo vedno dovedla vse v naše vrste.

Hišni davek za lastna stanovanja na deželi

Hišno-najemninski davek za lastna stanovanja se je plačeval dosedaj samo v krajih, kjer je bilo več kakor polovico hiš in od teh dve tretjini stanovanjskih delov v najem oddanih. Vsled tega so prišla lastna stanovanja pod hišno-najemninski davek samo v Ljubljani, Mariboru, Celju, Ptuj. V vseh ostalih mestih, trgih in na deželi pa se je od lastnih stanovanj plačeval samo hišno-razredni davek po sobah, ki je bil zelo nizek in se je plačalo za srednje stanovanje samo kakih 20.—Din na leto, od trgovskih prostorov pa se dosedaj v teh krajih ni plačevalo nobenega najemninskega davka.

Po vseh dosedanjih vladnih načrtih o davčni reformi pa se hoče tudi v vseh manjših mestih, trgih in na deželi za vse hiše, ki niso izrazito kmetijskega značaja in katere se ne nahajajo v vaseh, predpisati hišno-najemninski davek. Člen 35, točka 2 predloga zakona o izjednačenju davkov namreč predpisuje, da se vrednost stanovanja, ako ni oddano v najem, oceni na ta način, da se vzame za vrednost najemnina, ki se plačuje v isti ali drugi hiši za enako stanovanje. To pomeni, da bodo vsi oni posestniki v malih mestih in na deželi morali plačevati od lastnih stanovanj toliko hišno-najemninskega davka, kolikor bi se ga plačevalo, če bi bila ta stanovanja v najem oddana. S tem bodo prizadeta tudi naša predmestja, kakor Moste, Rožna dolina, Vič in vsi ostali kraji, kjer dosedaj niso spadale hiše pod hišno-najemni davek. Če ima v teh krajih kdo v hiši dva stanovanja in bode enega oddal na leto za 4000.—Din, se bo tudi njegovo stanovanje ocenilo 4000.—Din. Tedaj bo plačal od letne skupne najemnine 8000.—Din hišno-najemninskega davka, z dokladami vred-

približno 3000.—do 4000.—Din, torej kolikor bo približno dobil za v najem oddano stanovanje. S tem bodo najbolj prizadeti razni državni nameščenci, vpokojenci, delavci, ki so si zgradili male hišice z enim ali dvema stanovanjema. To bo dovedlo do tega, da na deželi ne bo hotel nihče vzeti v svojo hišo najemnika, ker če bo v svoji hiši samo v najem oddal malokal za trafiko ali kako obrt, ali imel na stanovanju samo kako samsko osebo, bo moral od cele hiše plačati hišno-najemni davek. Na ta način na deželi ne bodo mogli dobiti stanovanja učitelji, organi finančne kontrole, orožniki itd. Zle posledice tega člena se bodo pokazale kmalu po uveljavi novega zakona. Pri tem omenimo, da kmetijske hiše v vaseh ne bodo plačevale nobenega davka; če bo pa v hiši samo en najemnik, pa bo prišla cela hiša pod hišno-najemninski davek.

Mi se borimo že tri leta za spremembo tega določila, a hišnih posestnikov na deželi nikakor ne moremo pridobiti, da bi se zavzeli za to stvar s tako vnemo, kakor bi se morali. Ravno tako bo imelo slabe posledice to določilo za letovišča, ker se bo vsakdo branil letoviščarja, da bi potem tudi od lastnega stanovanja ne plačal tako ogromnega najemninskega davka. Naš predsednik je z ozirom na razpravo v Narodni skupščini brzojavno in osebno posredoval za spremembo dotičnega določila ter za enkrat dosegel to, da se je sklepanje o tem členu kakor tudi o davčni stopnji, ki je absolutno previsoka, odložilo.

Odbor Pokrajinske zveze se je v svoji zadnji seji dne 19. t. m. tudi o teh določilih in nevarnosti, ki preti posestnikom na deželi, temeljito posvetoval ter sprejel naslednjo resolucijo:

Delegati Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov iz cele Slovenije, zbrani na seji dne 19. decembra 1927 v Ljubljani protestirajo proti predlogu, da se davčna stopnja za hišno najemnino določi z 20%, ker je že prejšnji davčni odbor določil stopnjo 16% in da bi bil ta davek najvišji v naši državi v celi Evropi. Nadalje protestirajo proti temu, da bi se z davčno reformo obdačila lastna stanovanja kakor v najem oddana in da bi v malih mestih, trgih in sploh na deželi prišla pod hišno-najemninski davek vsa lastna stanovanja, ki so do sedaj bila izvzeta od tega davka in so plačevala do sedaj samo hišno-razredni davek. Po novem načrtu naj bi vsaka hiša, ki bi imela samo enega najemnika za stanovanje ali lokal, spadala pod hišno najemnarino, s čemur bi se popolnoma uničilo ves tujski promet, nadalje pa dovedlo do tega, da bi na deželi v obče nihče ne hotel kakega najemnika v stanovanje vzeti, ker bi hišni lastnik za najemnika in lastno stanovanje moral plačevati več davka, kakor bi prejel na najemnini. Hišni davek za lastna stanovanja naj se povsod, torej v mestih in na deželi, določi in predpiše po številu sob.

Hišni posestniki naj zopet iz tega razvidijo potrebo organizacije, ker brez te ne bodo res ničesar dosegli. Sedaj je še čas, da uredimo tudi to pereče vprašanje, kar se bo gotovo izvršilo, če nas bodo hišni posestniki zadostno podpirali. Vršili se bodo shodi in interveniralo ponovno pri vseh naših poslancih za spremembo navedenih določil, da na ta način obvarujemo hišne posestnike novih, težkih bremen. Tudi oni hišni posestniki, ki nimajo najemnikov, morajo pristopiti v organizacijo, ker ima tudi zanje naše društvo velik pomen.

Vabilo na naročbo „Mojega doma“

Velik korak naprej

Na zadnji seji Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani se je soglasno sklenilo, da bo »Moj Dom« v prihodnjem letu izhajal dvakrat na mesec in sicer redno vsakega 10.

in 25. v mesecu. Naročnina se je povišala samo za 5.—Din ter stane za celo leto samo 20.—Din, ter je gotovo najcenejši list v celi naši državi. Posestniki bodo to gotovo z veseljem pozdravili in naročnino izven Ljubljane takoj poslali, ko se jim bo priložila prihodnjič položnica.

Živa potreba je namreč pokazala, da izdajanje »Mojega Doma« samo enkrat na mesec nikakor ne zadostuje in da ne moremo vedno pravočasno posestnikov obve-

ščati o najvažnejših in najnujnejših zadevah. Razpravljati imamo o tolikih stanovanjskih, davčnih, gospodarskih in tudi raznih tehničnih zadevah, kar zamoremo za silo zadostiti, če bode list izhajal vsaj dvakrat na mesec. Jedno pa je pri tem potreba, da hišni posestniki vendar že enkrat uvidijo veliko važnost organizacije in če preberejo današnjo štev. »Mojega Doma«, bodo videli, kaj se vse proti nam name-rava in da se samo naša organizacija bori

za njih pravice in lastnino. Ne smelo bi biti nobenega posestnika v Sloveniji ne glede na narodnost ali politično stranko, da ne bi bil naročnik »Mojega Doma«, in ki bi s tem ne podpiral svojega gospodarskega glasila in organizacije.

Vsled dvakratnega izdajanja »Mojega Doma« na mesec, smo morali članarino v Ljubljani zvišati od 25.— na 30.— Din za najmanjšega posestnika. Od prejetih 30.— Din, bo moralo Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani oddati zvezi za »Moj Dom« 20.— Din in bo društvu ostalo samo 10.— Din, zakar bodo člani imeli vse informacije brezplačno v društveni pisarni in se bo povsod zastopalo z vso energijo njih koristi. Upamo, da bodo radi tega ostali prav vsi ljublj. in okoliški posestniki člani ljubljanskega društva in kdor ne more enkrat plačati, naj napravi to v dveh obrokih.

Danes smo priložili ljubljanskim in okoliškim hišnim posestnikom položnice ter prosimo, da nemudoma pošljejo spodaj določeno članarino ali po možnosti tudi več, ker denar nujno rabimo v nadaljevanje boja za naše pravice in varstvo naše lastnine.

Članarina za ljubljanske in okoliške hišne posestnike znaša za leto 1928 sledeče: Pri hišah do letne najemnine 5000.— Din 30 Din; do letnih 10.000.— Din 40.— Din; do letnih 20.000.— Din 60.— Din; do letnih 30.000.— Din 80.— Din; do letnih 40.000.— Din 120.— Din; do letnih 50.000.— Din 160.— Din in nad letnih 50.000.— Din 200.— Din.

Hišni posestniki naj pri tem upoštevajo, da so v zadnjem času večinoma precej pridobili na najemninah, na drugi strani pa je treba računati, koliko stroškov bo imelo društvo z dvakratnim izdajanjem »Mojega Doma«, da dobijo člani vsa pojasnila brezplačno, da moramo vršiti neštete intervencije, kar vse je združeno z velikimi denarnimi žrtvami. Tudi je dolžnost hišnih posestnikov, da redno plačujejo navedeno članarino, ker drugače se tudi od nas ne more zahtevati, da bi preko dopustnih sredstev vršili svoje dolžnosti. Če bi posestniki redno plačevali članarino in naročnino, bi mnogo nepotrebnega dela s tirjanjem in pisarenjem lahko porabili za bolj važno delo. Pomisliti je tudi treba kako neprijetno je tirjanje in pobiranje od člana do člana in koliko denarja nas po nepotrebnem to stane. Upamo, da letos tega ne bo treba in da boste vsi storili svojo dolžnost.

Dr. Jos. Regali:

Pravice hišnih posestnikov po novem stanovanjskem zakonu z dne 29. oktobra 1927.

(Konec.)

2. Razpolaganje s praznimi stanovanji.

Stanovanjskih sodišč po 1. nov. 1927 ni več. Nobenega stanovanja, ki se izprazni po 1. novembru 1927 ni treba nikjer več naznanjati. Lastnik oddaja stanovanja sam. Toda stanovanja v starih hišah (razen v hišah malega lastnika, hišah invalidov, vojnih vdov in sirot ozir. v vseh hišah, ki so navedene v čl. 2 stan. zakona z 15. majem 1925) mora lastnik oddati, v času do 1. maja 1927 takemu najemniku, ki je bil zaščiten do 1. nov. 1927. Glede najemnine se lastnik tudi s takim najemnikom dogovori kakor se mu zdi, le če se ničesar ne dogovori, velja do 1. maja 1928 čista najemnina šestkrat v dinarjih iz julija 1. 1914. Izmed prej zaščitenehi najemnikov izbere lastnik sam kogar hoče. Če se pa prejšnji zaščiteni najemnik, ki se je izselil, vseli v novo hišo v istem kraju, ali pa iz dotičnega kraja sploh, ali je umrl, šel v

mesečno sobo, ali pa če lastnik tekom enega meseca po izpraznitvi ne more oddati stanovanja prej zaščitenemu najemniku, ki je že imel stanovanje v stari zaščiteni hiši — potem sme lastnik oddati prosto tudi tako stanovanje. Če pa lastnik ravna zoper te predpise pri oddaji ali pa če zase pridržuje stanovanje, je kaznovan pri rednem sodišču (pritožba je mogoča na okrožno ozir. deželno sodišče, nima pa odločilne moči) z denarno kaznijo od 1000 do 5000 dinarjev ter sodišče najemnika ali pa lastnika, ki si je neopravičeno pridržal zase stanovanje, izseli v 24. urah. Sodišče nato odda samo dotično stanovanje najemniku, ki je bil zaščiten do 1. nov. 1927.

Nasprotno pa sme stanovanja, v katerih je bil prej tudi nezaščiten najemnik, oddajati lastnik po 1. nov. 1927 prosto komurkoli in za kakršno najemnino hoče. Če sme lastnik stanovanje prej zaščitenehi najemnika, ako je ne more oddati tekom enega meseca po izpraznitvi ozir. stanovanja nezaščitenehi najemnika porabiti zase, je z ozirom na nejasno besedilo novega stan. zakona dvomljivo. Kakšna bo praksa še ne vemo. Za to, da bi smel v teh dveh slučajih tudi lastnik zase porabiti stanovanje govori tretji odstavek čl. 3 novega stan. zakona, ko pravi, da ostane lastniku stanovanje na prosto razpolago, sicer bi bilo tolmačiti tako, da se nima nihče brigati, kako se stanovanje uporabi.

Brez dvoma pa je, da sme lastnik, kateremu je bilo kako stanovanje po čl. 10 a) ozir. c) stan. zakona z 15. majem 1925 priznано zanj oz. za oženjenega sina ozir. omoženo hčer, zahtevati tudi po 1. nov. 1925 na podlagi že pred 1. novembrom 1927 pravomočne sodb prejšnjega stan. sodišča celo deložacijo dotičnega najemnika in se vseliti sam ozir. sin ali hči. Tozadevne izvršbe predlagati je v Ljubljani pri Vel. županu, drugod v Sloveniji pa pri okrajnih glavarstvih na sedežih prejšnjih stan. sodišč.

Nihče pa ne sme do 1. maja 1928 preurejati stanovanj v poslovne prostore, ker je člen 4. stan. zakona z 15. majem 1925 podaljšan do 1. maja 1928, ker je sicer kaznovan po rednem sodišču z denarno kaznijo 5000 do 50.000 dinarjev in mora postaviti vse v prejšnji stan. Na prošnjo lastnika pa sme dovoliti redno (okrajno) sodišče lastniku, da preuredi del lastnega stanovanja v poslovni prostor.

Nihče ne sme imeti v istem kraju dveh stanovanj, ker je tudi čl. 5. stan. zak. z 15. majem 1925 podaljšan do 1. maja 1928. Če ima kdo dve stanovanji v istem kraju, mu more eno teh odvzeti sedaj redno sodišče ter je oddati najemniku, ki je bil do 1. nov. 1927 zaščiten.

3. Najemnine.

Glede najemnin velja tudi v času med 1. nov. 1927 do 1. maja 1928 predvsem dogovor med lastnikom in najemnikom. Če se domenita torej lastnik in najemnik, ki je bil do 1. novembra 1927 zaščiten (po 1. nov. 1927 v resnici ni nihče zaščiten ter uživajo gotovo prednosti do 1. maja 1928 še tisti najemniki, ki so bili zaščiteni do 1. nov. 1927), da bo najemnik plačeval po 1. nov. 1927 višjo najemnino kot pred 1. nov. 1927 je tudi dogovor veljaven ter ga je presojati le po odločbah obč. drž. zakona. Ne bo torej dvoma, da so dolžni vsi tisti najemniki, ki so jasno in določno (t. j. številčno ali sicer nedvomno) priznali za čas po 1. nov. 1927 zvišano najemnino, tako najemnino tudi v resnici plačati.

Če pa se lastnik ni domenil z najemnikom, ki je bil do 1. nov. 1927 zaščiten, ničesar glede najemnine po 1. nov. 1927, more zahtevati od takega najemnika do 1. maja 1927 le šestkratno najemnino v dinarjih iz julija 1. 1914. Ako pa je lastnik odpovedal takemu najemniku stanovanje

že pred 1. nov. 1927, ima pravico od 1. feb. 1928 zahtevati za eno četrtino višjo najemnino kot jo je plačeval isti najemnik v trenutku odpovedi in ker je bila odpoved podana pred 1. nov. 1927, torej eno četrtino več kot je plačeval pred 1. nov. 1927, čeprav bi bila že pred 1. nov. 1927 najemnina višja kot šestkrat v dinarjih iz julija 1927. Lastnik pa more po čl. 3. novega stan. zakona odpovedati po 1. nov. 1927 prej zaščitenemu najemniku vsaki čas (torej ne le ob kvartalu) za takoj ter ima potem pravico v treh mesecih po preteku odpovednega roka zahtevati rok pred 1. nov. 1927 zaščitenega najemnika za eno četrtino višjo najemnino kot jo je plačeval tak najemnik v trenutku odpovedi, čeprav je bila morda ta najemnina višja kot šestkrat v dinarjih iz julija 1914, to pa le pod pogojem, če tak odpovednik ni dobil v treh mesecih drugega stanovanja. Če n. pr. lastnik odpove 3. dec. 1927 takemu najemniku za 4. december 1927, in je najemnik plačeval decembra 1927 mesečno 400 dinarjev, more lastnik zahtevati od 4. marca 1928 dalje mesečnih 500 dinarjev, če se do 4. marca 1928 najemnik ni izselil. Deložirati pa ga seveda ne more pred 1. majem 1928, ampak le tožiti za zvišano najemnino.

Glede pred 1. nov. 1927 nezaščitenehi najemnikov, glede lokalov, oproščenih stanovanj v hiši malega lastnika, invalidov, vojnih otrok in sirot in drugih oproščenih stavb, pa velja popolna prostost glede najemnine.

4. Razsodbe in odločbe prejšnjih stanovanjskih sodišč.

Razsodbe in odločbe prejšnjih stanovanjskih sodišč, ki so postale pred 1. novembrom 1927 pravomočne, pridržete prizadete stranke vse pravice. Razsodbe in odločbe stan. sodišč, glede katerih je tekel pritožbeni rok še po 1. nov. 1927, pa izgube vsako veljavo, bodisi da so bile to sodb, s katerimi je bilo komu odpovedano stanovanje, je bil kdo obsojen na kako denarno kazen ali karkoli.

Izvršba oz. deložacija na podlagi pred 1. nov. 1927 pravomočnih sodb stan. sodišč po čl. 10, črka e—f, stan. zak. z 15. maja 1925 je predlagati pri rednem (okrajnem) sodišču ter bo redno sodišče te deložacije izvršilo takoj, ker niso odložene do 1. maja 1928.

Izvršba za deložacijo po čl. 8 stanov. zak. z 15. maja 1925 (podnajem) in po čl. 9 novele z 23. oktobra 1926 (če se najemnik ni pogodil za najemnino po 1. nov. 1927) pa dovoljuje in izvršuje v Ljubljani veliko županstvo, drugod pa okrajno glavarstvo na sedežu prejšnjega stanov. sodišča. So pa te izvršbe odgodene do 1. maja 1928.

Kdor je že zahteval izvršbo na podlagi pred 1. nov. 1927 pravomočnih sodb prejšnjih stan. sodišč, še pri teh sodiščih, mu ni treba delati novih vlog pri okrajnih sodiščih oz. velikem županu in okr. glavarstvih, ker imajo te oblasti poslovati na podlagi že vloženih vlog.

Stanovanja, ki niso bila do 1. nov. 1927 pravomočno dodeljena, in so stala 1. nov. 1927 še prazna, je smatrati kot bi se izpraznila po 1. nov. 1927. Kar pa je bilo že 1. nov. 1927 pravomočno dodeljenih stanovanj, imajo še stara stan. sodišča, ki imajo končati likvidacijo do 1. decemb. 1927, izdati glede njih odloke za prislilno vselitev, če najemnik, ko mu je bilo stanovanje dodeljeno, to predlaga.

Pripomniti je, da je novi stan. zakon v marsikateri točki nejasen in nejasnosti tudi pravilnik, ki tu in tam celo nasprotuje zakonu, ni odpravil in se bodo redna sodišča ravnala predvsem po besedilu novega stan. zakona, neglede na pravilnik.

Odpovedi po čl. 9 novele z 23./10. 1926 k stan. zak. z 15./5. 1925.

Glede teh odpovedi, ki so temeljile na dejstvu, da se najemnik ni hotel pobotati z lastnikom za najemnino po 2. novembru 1927, je višje stanov. sodišče v Zagrebu razsodilo z odločbo z 4. marca 1927 broj 535/27, da so edino stanov. sodišča pristojna za take odpovedi. Okrajno sodišče v Ljubljani pa je razsodilo z sodbo C IV 148/27/1 z 16./4. 1927, da za take odpovedi ni pristojno. Z ozirom na odločbo viš. stanov. sodišča v Zagrebu so se vlagale vse odpovedi po čl. 9 novele z 23./IV. 1926 pri stanov. sodiščih in ne pri rednih sodiščih prav do 1. oktobra t. l., ko je potekel zadnji rok za te odpovedi, ki so se v smislu prejšnjega stan. zakona glasile za 1. november. Vse take odpovedi so bile vložene in razsojene pri stanov. sodiščih in seveda tudi po višjem stanov. sodišču v Zagrebu.

Kar naenkrat in sicer v drugi polovici septembra t. l. (zadnji rok za vložitev teh odpovedi je bil 30./9. 1927) pa se je spomnilo višje stanov. sodišče v Zagrebu, da zanje ni več pristojno ter da bi se morale vlagati pri rednih sodiščih, ki pa so se že izrekla (in to po vsi pravici) za nepristojna. Nič ni pomagala intervencija pri predsedstvu viš. stanov. sodišča v Zagrebu (zadnji čas je bil postavljen za Slovenijo pri tem viš. sodišču drug senat, čegar člani so bili samo hrvatski juristi, ki ne poznajo slovenskih običajnih zakonov in menda tudi ne slovenskega jezika), tudi niso pomagali vsi razlogi, ki so bili podani ti instanci. Novi senat je vztrajal na svoji inkompetenci ter zavrnil vse odpovedi, ki dotlej še niso bile pravomočno rešene.

Pri rednih sodiščih novih odpovedi ni bilo več mogoče vlagati, ker je termin za vložitev (30./9. 1927) že potekel, bile bi pa tudi brez uspeha, ker so se redna sodišča v Sloveniji že izrekla za nepristojna.

Sedaj ne preostane drugega, kot, da vsi prizadeti posestniki, ki so prejeli vsled tožb za odpoved za 1. november 1927, od viš. stanov. sodišča v Zagrebu odločbe, da stanovanjska sodišča niso pristojna za take odpovedi, vložijo nove odpovedi pri rednih sodiščih za 1. maja 1928, ako se hočejo iznebiti dotičnih najemnikov.

Sodbe vsled odpovedi za 1. november 1927 po čl. 9 novele z 23./10. 1926, ki so pa postale pravomočne, obdrže pa svojo veljavo, vključno poznejšemu stališču viš. stan. sodišča v Zagrebu.

Na podlagi takih pravomočnih sodb, morejo pa lastniki predlagati takoj izvršbo z deložacijo in sicer v Ljubljani pri velikem županstvu, drugod pa pri okrajnih glavarstvih na sedežih prejšnjih stan. sodišč ter se bodo deložacije izvršile po 1. maju 1928, ker so dotlej te izvršbe odložene.

Razno.

Srečno novo leto voščimo vsem našim članom, naročnikom kakor sploh vsem posestnikom v Sloveniji z iskreno željo, da bi nam prihodnje leto doneslo popolno osvoboditev naše lastnine izpod tujih uprav in da bi se davčna bremena znižala ali vsaj pravično razdelila.

Hišni posestniki, kateri še niso vložili pri davčni administraciji ali drugih davčnih oblastvih stanovanjskih izkazov, naj to nemudoma store, ker je rok za vložitev potekel že dne 30. novembra 1927. Kakor smo poizvedeli do danes, še okoli 700 ljubljanskih hišnih posestnikov ni vložilo stanovanjskih izkazov, kar povzroča uradom nepotrebne pisarije, česar se morajo tudi posestniki povsod izogibati. Sestava stanovanjskih izkazov je tako enostavna in priprosta, da ni prav nobene upravičbe za zakasnitev.

Jamstveno zavarovanje priporočamo nujno vsem hišnim posestnikom v Ljubljani in tudi drugih mestih, ker se je ravno v zadnjem času v Ljubljani pripetilo na poledenelih hodnikih več nesreč in bo prišlo do več odškodninskih zahtevkov po nesrečenih oseb. Kateri posestnik je bil zavarovan za slučaj jamstva vsled nezgod, bo odškodnino ali zadevo uredila zavarovalnica, drugače pa zna hišni lastnik zapasti v plačilo velike odškodnine. Večina hišnih posestnikov ljubljanskih je zavarovana na skupno polico pri Prvem društvu hišnih posestnikov ter to zavarovanje ponovno vsem priporočamo v lastno korist.

Realitetna pisarna Prvega društva hiš. posestnikov v Ljubljani, Salendrova ulica 6/II proda

med drugimi posestvi:

Enonadstropna hiša v središču Ljubljane za 280.000 Din.

Hiša s štirimi stanovanji, elektriko, sadnim vrtom in njivo v bližini treh tovarn za 70.000 Din.

Trgovska hiša v Ljubljani za 1.000.000 Din.

3 hiše v bližini sv. Jakoba v Ljubljani za 400.000 Din, 350.000 Din ter 150.000 Din. Dvonadstropna trgovska hiša v šentjakobskem predmestju za 350.000 Din.

Enonadstropna hiša v bližini klavnice v Ljubljani za 125.000 Din.

Enonadstropna hiša v bližini Zvezde v Ljubljani, skoro nova za 270.000 Din.

Dvonadstropna hiša v bližini realke v Ljubljani za 250.000 Din.

Velika trgovska hiša v središču Ljubljane za 1.200.000 Din.

Dve hiši v bližini »Zvezde« za 400.000 Din. Nova trgovska hiša ob Glavni cesti v Sp. Šiški za 350.000 Din.

Dvonadstropna hiša v bližini Vodnikovega trga v Ljubljani za 180.000 Din.

Dve trgovski hiši na Mestnem trgu v Ljubljani do 1.000.000 Din in 700.000 Din.

Hiša v bližini Sv. Petra cerkve v Ljubljani za 450.000 Din.

Krasno veliko kmetско posestvo pri D. M. v Polju za 350.000 Din.

Enonadstropna hiša z 2 stanovanji v bližini župne cerkve v Kočevju za 75.000 Din. Dve veliki hiši tik ljubljanske Zvezde po 1.500.000 Din.

Dve hiši v Trbovljah, deset sob, šest kuhinj in ena klet z vrtom za 200.000.— Din.

Krasna vila na periferiji Ljubljane z velikim vrtom in pritliklinami 650.000.— Din.

Hiša na Škofovem v Ljubljani, s trgovskimi prostori za 250.000.— Din.

Dve hiši v bližini Tabora 250.000.— Din in 375.000.— Din.

Vila na Gorenjskem s krasnim razgledom in 5 orolov zemlje, s sedmimi meblovanimi sobami, vodovod, elektrika 120.000.— Din.

Staroznana gostilna ob državni cesti na Dolenjskem. Enonadstropna hiša, kleti, gospodarsko poslopje, dva velika hleva, ledenica, skedenj, vse obokano, zidana kovčnica z orodjem, mala hišica, svinjaki, drvarnica, dvojni kozolec, velik sadni in zelenjadni vrt v obsegu 8000 m². Dosedanja letni donos 24.000 Din. Cena 200.000 D.

Vili podobna hiša z gospodarskim poslopjem in hlevom, z lepim zelenjadem in sadnim vrtom ter košeninami v bližini Rogaske Slatine. — Cena 45.000 Din.

Hiša ob Martinovi cesti v Ljubljani, cena 150.000 Din. Enonadstropna hiša v bližini tobačne tovarne s krasnim stanovanjem za 270.000 D.

Znana gostilna v Ljubljani, cena 500.000 Din.

Dve hiši v predmestju Ljubljane s hlevom in vrtom. — Cena 250.000 Din.

Dve hiši v Zg. Šiški v bližini državne ceste, z več stanovanji, jedna dvonadstropna z velikim vrtom za 300.000 Din.

Nova hiša v Dravljah z vrtom 900 m², davka prosta, s tremi stanovanji ob državni cesti, cena 90.000.— Din.

Dve hiši ob Bleiweisovi cesti, cena 800.000 Din in 1 mil. Din.

Vila v mestu Ljubljana z več stanovanji in velikim vrtom, cena 1 milijon Din.

Vila ob Ljubljani, cena 450.000 Din. Nova vila ob Dunajski cesti, 5 sob in vrt za 220.000.— Din.

Hiša s trgovskimi lokali ob Dunajski cesti za 660.000.— Din.

Hiša ob Karlovski cesti z vrtom, trgovskim lokalom za 300.000.— Din.

Hiša na Selu za 250.000.— Din.

Več stavbinskih parcel na Kodeljevem v Ljubljani s skupno površino 5000 m² se posamezno proda po 35.— Din za 1 m².

Na prodaj v Ljubljani več stavbenih parcel po ugodnih cenah.

„SLAVIJA“

Jugoslovanska zavarovalna banka d. d.
v Ljubljani

Posluje v vseh zavarovalnih strokah, podružnice in ekspoziture v vseh večjih mestih kraljevine SHS.

Domač zavod, poslovne zveze
s češko Slavijo

Kovaško in kolarsko obrt
priporoča, ter ima v zalogi
različne vozove
MATIJA TERLEP
Sv. Jerneja cesta - Šiška - Ljubljana



Stavbeno podjetje
MATKO CURK
LJUBLJANA MIRJE 1-3

se priporoča za vsa
v to stroko spada-
joča dela.

Telefon šte. 2095

Vodovodni instalater,
klepar in krovec

zaloga škrlc (strešnikov)

Teodor Korn

Ljubljana

Poljanska cesta številka 8