

gre tamkaj za slučaje, v katerih prihaja v poštev konkurenčno razmerje farne občine nasproti drugim konkurenčnim subjektom (na primer patron), ko torej farna občina nastopa imenom vseh faranov in zastopa njih interese.

Teh slučajev ne gre identificirati z današnjim slučajem, ko prihaja farna občina v kolizijo s posameznimi farani in ko se torej naj ne omeji breme farne občine »in toto« napram tretjim subjektom, temveč je določevati in ugotoviti dolžnost posameznih faranov napram farni občini.

V tem slučaju smejo brez dvoma posamezni farani pred bogočastnim upravnim oblastvom vse uveljavljati, kar bi jih po njih mnenju docela ali pa deloma oproščalo od dolžnosti do plačila davščin, katere je farna občina sklenila; radi tega je bilo izpodbijano odločbo, ki je pritožnikom odrekla to pravico, v zmislu §-a 7 zakona z dne 22. oktobra 1875 drž. zak. št. 36 iz leta 1876 razveljaviti.

Dr. St. Lapajne.



Načrt zakona proti oderuštvi pri stanovanjih.

Poslanec dr. O. Rybář je sestavil načrt zakona za pomoč proti izkoriščanju pri sklepanju najemnih pogojev. Predložil ga je s tovariši vred poslanski zbornici že proti koncu zadnje XX. sešije v marcu mesecu. Sedaj ga dobi nova poslanska zbornica zopet v razpravo. Glasi se nastopno:

§ 1. Kdor zavoljo svojega dobička znano mu stisko koga drugega, osobito pa stisko glede stanovanj v kakem okraju izkoristi s tem, da pri določitvi odplačila za najemodajo stanovanj ali poslovalnic da sebi ali komu drugemu obljubiti ali dodeliti imovinske dobičke, ki po okolištinah slučaja stoje v očitnem nerazmerju k njegovi dajatvi, kriv je pregreška in se kaznuje s strogim zaporom od enega ali treh mesecev in z denarjem od 200 K do 500 K.

Isto kaznjivo dejanje zakrivi in isti kazni zapade, kdor pridobi in naprej odda ali uveljavlja terjatev, o kateri ve, da je nastala na prej navedeni način.

§ 2. Če se radi prikritja v §-u 1 označenega opravila sklene navidezna pogodba, napravi listina, ki ima v sebi neresnične okolnosti, ali če se doseže o še neobstoječi najemninski terjatvi sodna odločba (sodba, plačilno povelje, mandat), sodna poravnava ali rzsodiški izrek, tedaj je naložiti strogi zapor od treh do šestih mesecev ali globo od 5000 K do 10.000 K.

Ista kazen zadene onega, ki poznavajoč te okolnosti pridobi in naprej odda ali uveljavlja terjatev pod pogoji, v §-u 1. navedenimi.

§ 3. Če je kdo ponovno obsojen, je naložiti strogi zapor od treh mesecev do enega leta in globo od 5000 K do 20.000 K.

§ 4. Ako se naložena globa ne da izterjati, je namesto nje naložiti zapor tako, da se vsakih 20 K nadomesti z enim dnevom zapora.

§ 5. Nasledki, ki po zakonih nastopijo z obsodbo zaradi prestopka goljufije, nastopijo tudi z obsodbo zaradi pregreška po §-u 1.

§ 6. Kazenski sodnik mora opravilo, radi katerega se je izreкла obsodba, izreči za nično, ako najemodajalec in najemnik ne dogovorita primernega znižanja v §-u 1 navedenega odplačila.

N a g i b i.

Načelo, da bodi svoboda pri pogodbah neomejena, ima že v rimskem pravu mnogo izjem. Niso bili samo posebno proti denarnemu oderuštvu zakoni izdani, temveč smatralo se je sploh vse pogodbe za neveljavne, katere greše »contra bones mores«.

V modernem zakonodavstvu se je ta misel še razširila, ko se često določa, da je čezmerno izkoriščanje drugih naravnost kaznjivo. W a c h e n f e l d (Holtzendorf, Encyklopädie der Rechtswissenschaft, II. zvezek, 306) definuje kaznjivo izkoriščanje v nasprotju k goljufiji za prevaro, na zunaj skrito pod silo razmer, ki se v njih žrtev nahaja.

Misel kaznjivosti gotovih izkoriščanj je bila vsprejeta že v kaz. zakonik iz leta 1852; po čl. VI. ces. pat. so ostali v veljavi zakoni o oderuštvu v različnih kronovinah, denarno oderuštvo se je izreklo za pregrešek, posebno pa se je na gotove vrste oderuštva pri blagu na prodajanju v §-u 482 in 478 naložila kazen in so se tudi ustanovile določbe proti izkoriščanju pri igrah. Kaznjivost denarnega oderuštva pri dovolitvi kredita se je potem v zakonu z dne 28. maja 1881 drž. zak. št. 47 še posebej uravnala.

Še dalje sega zaščita proti izkoriščanju v načrtu kaz. zak. iz leta 1891, ki glede denarnega oderuštva po §-u 313 ne zahteva več težko dokazljive nevarnosti gospodarske pogube kreditojemnika, nego je vprašanje kaznjivosti zavisno le od ugotovitve očitnega nerazmerja med dajatvijo in protidajatvijo pri dovolitvi kredita. Posebno važna pa je za kaznjivost oderuštva pri stanovanjih, ki se sedaj zahteva, določba §-a 316 navedenega načrta kaz. zakona, ki preti kazen vsakomur, ki bi zaradi svojega dobička znano mu stisko drugega izkoriščal na ta način, da ga pripravi k prenapredbi z njim sklenjene pogodbe, pa je ta prenapredba zanj breme in se ne da opravičiti v nastalih razmerah. Misel, katero ta določba izraža in ki je vsprejeta tudi v nemškem kaz. zakonu (§ 302 e), čeprav je tamkaj kaznjivost nekoliko bolj omejena, ker se zahteva, da se tako postopa obrtoma in po navadi, — je pa velevažna za vprašanje, ali je dopustno kaznovanje oderuštva pri stanovanjih.

Znano je, da so v zadnjem času po vseh večjih mestih poskočile najemnine, največ docela neupravičeno, osobito le vsled večjega popraševanja za stanovanja, osobiti taka, ki bi bila v zdravstvenem oziru bolj primerna. Znabiti še v večji meri se čutijo te zvišane najemnine v posameznih mestih pri gospodarskih lokalih. Saj je dovolj, če se tu poudarja, da so se v zadnjih letih najemnine za 50 in celo do 100% in še več potisnile kvišku. To zvišanje se pač da razumeti pri novejših hišah, ki so bile zgrajene na podlagi višjih cen za stavbišča, mezde in stavbno gradivo in tudi z večjim komfortom; toda pri starejših hišah, za katere lastniki v največ slučajih leta in leta niso ničesar investirali in navadno celo niso niti najpotrebnejšega popravili, je takšno zvišanje popolnoma neupravičeno izkoriščanje stiske onih, ki potrebujejo stanovanja. Da gre v resnici za stisko, da celo v največ slučajih naravnost za veliko tisko, ki jo hišni posestniki na najbolj sebičen način izkoriščajo, se da komaj dvomiti, če se pomisli, da v največ slučajih stranka spričo edinosti, ki v tem pogledu vlada med hišnimi posestniki, stoji brez moči in pomoči nasproti zvišanju najemnine, ker pač nima upanja, da dobi ugodnejše pogoje pri drugem hišnem posestniku, nego da mora plačati večjo najemnino ali pa najeti slabše in manjše stanovanje. Še bolj pa je jasna stiska pri najemnikih gospodarskih lokalov, ko je menjava najemne pogodbe nerekdokdaj vprašanje nadaljnje eksistence.

Če se torej vpoštevava v navedenih določbah izraženo načelo, da dajatev ne sme k protidajatvi stati v posebnem nerazmerju in če se nadalje pripoznava upravičenost moderne zahteve, da je dolžnost države tudi v privatno-pravnih razmerah, osobito pa pri vprašanjih pogodbene svobode ščititi gospodarsko slabšega proti premoči močnejšega, in če je končno jasno, da moderno zakonodajstvo vedno bolj uvideva, da se ta zaščita more uspešno goditi le, če se izkoriščanju preti s kaznijo in z odvzétjem častnih pravic, — potem bo treba tudi oderuštvo pri stanovanjih izreči za kaznjivo, ker vendar ne gre izrekati, da je mnogo nedolžnejše denarno oderuštvo, ki največ stiska le posameznike, infamujoč delikt, dočim naj se oderuštvo pri stanovanjih, ki je veliko bolj zavratno in je že splošna kalamiteta, pušča še naprej brez kazni in se celo še ščiti in podpira s pospeševanjem postopanja v najemnih pravicah.

Naravna posledica, če se pripoznava kaznivost oderuštva pri stanovanjih je, da je dotična pogodba neveljavna, oziroma da slično kakor v določbah o denarnem oderuštvi, nastane pravica do znižanja čezmernega odplačila za najem, ker nihče ne sme imeti dobička iz kaznjivega dejanja.

Če bi se vprašanje o kaznivosti oderuštva pri stanovanjih pridržalo novemu kazenskemu zakonu, bi to toliko pomenilo, kakor trpeče najemne stranke tolažiti z onim svetom. Sedanje nevzdržne razmere zahtevajo najhitrejše pomoči in zato je po mnenju predlagateljev takojšnja rešitev tega vprašanja nujno potrebna. Predloženi načrt kazenskega zakona se kolikor moči naslanja na določbe zakona proti oderuštvi iz praktičnih razlogov, in da je tembolj vidna analogija s kaznivostjo denarnega oderuštva.

Pri določitvi pojma o oderuštvi pri stanovanjih, bilo je treba, nekoliko drugače kakor pri denarnem oderuštvi, glede stiske manj važnosti polagati na mučen in po individualnih razmerah povzročen položaj oškodovanca, tembolj pa na splošne krajevne razmere, ki ta položaj povzročajo in na ceno vplivajo.

Za nerazmerje med dajatvijo in protidajatvijo utegne zadoščati besedilo, ki je v načrtu kaz. zak. iz leta 1891 dano za denarno oderuštvo, ker se primerna najemnina, ki jo je potreba vedeti za ugotovitev posebnega nerazmerja, ne bode težko našla s primerjanjem poprej zahtevanih najemnin, pri novih hišah pa s preračunom primerne obrestovanja gradbenih stroškov.
