

Izaja
vsak mesec enkrat.

—

Uredništvo in uprav-
ništvo je v Sodni
ulici št. 4.

MOJ DOM

Oglase se računa po
posebnem ceniku.

Tiska tiskarna Makso
Hrovatin v Ljubljani.

Odgovorni urednik:
Ivan Frelj.

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Štev. 10.

Ljubljana, 20. oktobra 1924.

Leto IV.

Usem članom naših društev!

Pred kratkim je doposlalo ministrstvo za socialno politiko, ozir. »pomočnik« ministrov načrt novega stanovanjskega zakona naši Zvezi v izjavo. — Objavilo ga je, kolikor nam znano, med našimi listi samo »Jutro« dne 12. t. m., drugi listi so se ga sramovali objaviti ali pa niso hoteli občinstva z njim razburjati.

Celi načrt je tak, da bi ga danes niti ruski sovjeti, ki so se že nekoliko spame-tovali in unesli, ne mogli izdati. Tu se odreka hišnim posestnikom sploh vsaka druga pravica razven, da smejo plačevati oderuške davke in brezkončne različne doklade: načrt ni nič drugega kot prikrita, zraven pa še ironična popolna razlastitev hišnega posestva. Dosedanji zaščiteni najemniki imajo ostati za nedogledni čas neomejeni gospodarji naše lastnine; zato kar tulijo od veselja. Toda kedaj pridejo vsi drugi do stanovanj, je pa sedaj še večje vprašanje. Načrt novega zakona je še veliko slabši od sedanjega.

Izdelala je ta boljševiški načrt neka komisija, ki nima o naših razmerah prav nobenega pojma in morajo dotični uradniki pripadati pravim komunistom. Dvomimo pa, da bi bil g. minister za socialno politiko ta famozen načrt bral.

Da podvzame naša Zveza sporazumno z vsemi organizacijami v naši državi proti taki krivici vse korake, to se razume.

Vpraša se, ali bo tudi ministrski svet, ki je izdal program *reda in zakona* in zaginjal v svoji deklaraciji vsakomur *njegovo lastnino*, sprejel tak boljševiški načrt.

Če bi pa končno za ta nestvor glasovali gospodje narodni poslanci, potem se s tem odpovedo pri volitvah glasovom vseh hišnih posestnikov v naši državi in teh ni malo.

Šli bomo dalje za organizacijo in prej ne odložili svojega dela in orožja, da popeljemo v našo sredo zadnjega posestnika. Stanovanjski zakon ne zadene samo posestnike v mestih, temveč, tudi na deželi, kjer posestniki ravnotako ne morejo razpolagati prosto s stanovanji, če imajo najemnike, a bi stanovanja rabili za svoje otroke. Zlasti pa bodo prizadeti s tem zakonom kmetje, ko radi lažjega dela kmetijski delavci beže v mesta, na deželi pa zastajajo dela. V mestih podpiramo brezposebne, na kmetih pa ni dobiti delavcev niti za denar. To naj vpoštevajo naši poslanci.

Odbor se je o tem načrtu temeljito posvetoval, točko za točko stvarno ožigosal ter stavil primerne predloge.

Dalje smo sklenili pravočasno prirediti velik protestni shod v Ljubljani in po vseh mestih in večjih krajih, a radi demisije vlade smo shode za sedaj preložili. —

A že sedaj pričnite z agitacijo za te shode, da se jih udeležijo prav vsi posestniki.

Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Protest proti stanovanjskemu zakonu.

Delegati Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani so sklenili na seji dne 2. septembra 1924, na kateri so bila zastopana polnoštevno vsa včlanjena društva kakor tudi zastopniki mest in krajev, kjer društva še niso ustanovljena, jednoglasno sledečo *resolucijo*,

da uvidi vsakdo škodljivost stanovanjskega zakona in upravičenost naših zahtev.

1. Ker stanovanjski zakon z dne 30. decembra 1921 odločno nasprotuje državnemu ustavi, ki garantira vsakemu državljanu neomejeno razpolaganje z osebno lastnino.

2. Ker se ta zakon ne more oslanjati in sklicevati na tako izjemne opravičljive razmere, kakor so bile za časa vojne, marveč nasprotno brez pravega vzroka omejuje samo eno posebno vrsto državljanov, ki so večinoma bolj vredni ozira in potrebni zaščite, nego tisti, katere je zaščitil.

3. Ker jemlje samo eni vrsti davkoplačevalcev po krivici pravico osebne lastnine ter je izročil lastnike starih hiš njihovim najemnikom naravnost na milost in nemilost, ki — kakor dokazuje na tisoče vnebovpijočih slučajev, ta zakon in njegova hujši pravilnik škandalozno izrabljajo v svojo špekulacijo s stanovanjskimi deli in zakon izigravajo.

4. Ker ta zakon, dasi je bil v veljavi dolga tri leta, ni ne samo dosegel svojega pravega namena, marveč, da bi se bili vsaj premožnejši najemniki organizovali v samopomoč in začeli graditi nova stanovanja, ali da bi bil sicer pospešil gradnjo novih hiš, nego je nasprotno še tiste kroge, ki bi bili voljni kaj storiti, vsled take nezakonite omejitve lastnine preplašil od vsakega podjetja in odbil tudi tuji kapital od naše države.

5. Ker deluje in vpliva ta zakon ves čas svojega obstanka naravnost demoralizujoče na ljudstvo in zaveja najemnike namestu k varčnosti, k zapravljanju in zavratnosti v doslej nezasišani meri, tako da celo državni uradniki, zanašajoči se na večno zaščito, niti tistih prejemkov, ki jih dobivajo kot stanarino in kot draginjsko doklado k stanarini, nočejo plačevati za stanovanje.

6. Ker povzroča ta zakon od dne do dne hujšo mržnjo in celo sovraštvu med gospodarji in vsled zaščite ter hujskanja vedno predrznejšimi najemniki, v mnogih slučajih vodi celo do dolgih in dragih pravnih.

7. Ker je pokazalo in dokazalo triletno praktično izvajanje tega zakona in še bolj famoznega, večkrat poslabšanega pravilnika, ker je torej tudi praktično izvajanje po več mestih države pokazalo tako kruto pristranost in korupcijo raznih stanovanjskih uradov, v katerih so odločevali po krivici vedno zastopniki najemnikov, ne izvzemši niti sodišče, da je postal zakon s pravilnikom vred osmešen in osramočen.

8. Ker je tudi ministrstvo za socialno politiko, oziroma različni dotični gg. ministri v celi dobi treh let niti ene od onih *devetih pooblastil*, ki mu jih člen 11. zakona nalaga ni izpolnilo, niti jih poskušalo izpolniti za odpravo ali olajšanje stanovanjske bede in ker je s tem samo dovoljno dokazalo, da se s takimi zakoni in pravilniki do sodnega dne pomanjkanje stanovanj ne bo odpravilo, nego, da je končna in uspešna rešitev tega vprašanja v prvi vrsti odvisna od privatne inicijative in podjetnosti, ki jo pa ta nesrečni zakon naravnost uničuje.

9. Ker je ta zakon tudi v škodo pre mnogih najemnikov, med tem tudi državnih uradnikov in uslužbencev, ki dotlej, dokler sedi množica neopravičenih zaščitencev v dosedanjih stanovanjih in z njimi na škodo hišnih lastnikov špekulira in trguje — ne pridejo do zaželenih in bolj po pravici jim pripadajočih stanovanj, posebej pa še v škodo hudo izžemanih podnajemnikov — kar dokazujejo mnoge pritožbe, ki dohajajo tudi društvu hišnih posestnikov.

10. Ker ta zakon ni le v moralno in materijelno škodo hišnih gospodarjev, ampak dela prav posebno škodo državnim financam, oziroma državnim blagajni, ki bi mogla od pravičnega povišanja stanarine dobivati mnogo višje davke, občine in drugi zastopniki pa na okolišan.

11. Ker je strašilo, ki ga širijo brezvestni — po krivici zaščiteni najemniki, češ, da bo po odpravi tega zakona takoj na stotisoče strank (najemnikov) vrženih na cesto, za vsakega resnega človeka naravnost smešna fraza, ampak bodo v ogromni večini ostali vsi najemniki lahko v dosedanjih stanovanjih, samo da se bodo z gospodarjem pametno pogodili in priznali, da je pač on gospodar, oni pa najemniki, razven tistih seveda, ki so se po krivici zaščiteni obnašali kakor bi bili oni gospodarji, gospodarji pa njih hlapci, — in ker pridejo nasprotno potem mnoge stranke v njim primerna stanovanja, drugje pa, ki jim dosedanja po številu oseb ne pripadajo, v manjša.

12. Ker je tisto boljševiško žuganje z eventuelno revolucijo ravno tako prazno in smešno, zraven pa za vlado v tako eminentno agrarni državi naravnost razžalljivo, ako ima še kaj samozavesti; pač pa, ker je pri nadaljnji stagnaciji vsega stavenega gibanja pričakovati nevarne brezposelnosti in ker bi še nadaljnjo tako brezsmotreno postopanje ministrstva za socialno politiko in celotne vlade državo končno moglo res dovesti do anarhije, kar bi bilo popolnoma v nasprotju s programom *reda* in zakona, ki ga je *tedanja vlada* proglasila, zahteva pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani:

1. da se z dnem 31. decembra tekečega leta nesrečni stanovanjski zakon in še nesrečnejši pravilnik nikakor več ne podaljša;

2. da z njim vred *istčasno* prenehajo tudi vse dosedanje stanovanjske oblasti, ki so bile samo nepotrebno breme;

3. da se za nekako varstvo pred eventualnimi krivicami poverijo okrajnim glavarstvom kot prvi, in velikim županstvom kot drugi inštanci, v obeh slučajih s sodelovanjem po 5 neoporečnih hišnih posestnikov, ki si jih izbirajo izmed onih, ki jih predlagajo dotične organizacije hišnih posestnikov in ki presojuje cene, oziroma poviške najemnin po kupni moči sedanje krone v primeri s kupno močjo pred vojno.

Posebej pa še povdarjamo: 1. da bi bili s podaljšanjem stanovanjskega zakona zopet zaščiteni kakor dozdej vsi gmotno dobro stoječi stanovi in bi še dalje počivala stavbena podjetnost in naraščala brezposelnost. 2. Stanovanjsko bedo v mestih posebno pomnožuje beg kmetskega prebivalstva v mesta, kar zelo povzroča hudo pomanjkanje delavcev na kmetih.

Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Mednarodna zveza hišnih lastnikov v Parizu.

Glavni odbor naše organizacije v Beogradu je prejel sledeča pisma:

Gospod predsednik in dragi kolega!

Čast nam je poslati Vam v prilogi razpis, ki ga dostavljamo vsem gospodarskim faktorjem (trgovskim, industrijskim in zemljoradniškimi) vseh držav v namenu sestanka, ki se bo oddrževal v Parizu meseca oktobra 1924.

Nadejamo se, da bodo društva vaše zemlje izvolila poslati odposlanstvo na ta vrlo važni shod, ki bo trajal od 22. do 26. oktobra 1924. s sedežem v Parizu.

Posebne seje Mednarodne zveze hišnih lastnikov se bodo obdržale dva dni preje 20. in 21. oktobra. Naprošate se, da jim zanesljivo tudi prisostvujete.

Celi ta teden bo ekonomski (gospodarski) dogodek prvovrstne važnosti v cellem svetu.

Računamo torej na Vašo prisotnost in zagotavljam Vas, gospod predsednik in dragi kolega, o svojem odličnem spoštovanju.

Pariz, 8. julija 1924.

Jean Larmery, predsednik.

Gospod predsednik!

Osnovni principi gospodarskega reda izpostavljeni so v tem hipu razrušenju od strani boljševiskih in komunističnih doktrin (naukov), ki so se razvile v teku poslednjih let moskovskih eksperimentih.

Revolucionarne, kolektivistične in komunistične sile poskušajo, da zadajo poslednji udarec sedanji organizaciji gospodarskega sveta, in se trudijo, da razširijo nauke boljševiske Rusije v razne druge dežele.

V razburjenju in strahu po takem stanju stvari, zahtevala so mnogobrojna društva posestnikov iz evropskih dežel — lansko leto — od francoskih društev, da skličejo kongres hišnih lastnikov iz celega sveta, kako bi se našel lek tej situaciji.

Zveza 155 društev francoskih hišnih posestnikov smatrala je za potrebno, da odgovori na ta poziv društev raznih dežel s tem, da sprejme inicijativo za sklicanje Velikega Mednarodnega Kongresa hišnih posestnikov.

Ta kongres, održan v Parizu od 21. do 28. oktobra 1923, zbral je 20 držav.

Te gospodarske sile so enoglasno spoznale nevarnost, ki preti, in so se odločile organizirati se radi brambe.

Tako je osnovana v Parizu Mednarodna Zveza hišnih lastnikov, obsegajoča centralna društva iz 20 držav.

Člani kongresa so ob času svojega zborovanja občutili potrebo, da razširijo obrambo hišne lastnine v obrambo principa privatne lastnine v vseh njenih oblikah, ker je privatna lastnina temelj blaginjanja vseh.

Privatna svojina na ta način dobiva moralno važnost, ker je v največ slučajih posledica človeških vrlin: dela, reda, umerjenosti zahtev v uživanju, rodbinske ljubezni in občutka osebne odgovornosti.

Vse te temelje sočasnega društva, na katerih edino more počivati društveni napredek, je tretja internacionala v Rusiji zrušila ter si energično prizadeva, da jih poruši v vsaki od naših domovin.

V tem smislu je Mednarodni kongres lastnine izrečno naložil Mednarodni Zvezi hišnih lastnikov dolžnost, da stopi v zvezo z zemljoradniškimi, trgovskimi in industrijskimi organizacijami vseh držav, tako da se pride do edinstva vseh gospodarskih sil proti kolektivističnim in komunističnim naukom.

Čast mi je priobčiti Vam, da je izvršni komitet Mednarodne zveze hišnih lastnikov enoglasno odločil, da skliče Veliki Mednarodni Kongres z namenom ustanovitve občnega društva lastnine.

Tiče se v tem slučaju ustanovitve neke široke mednarodne organizacije, obsegajoče ne samo lastnino, marveč tudi vse druge gospodarske sile (poljedelstvo, trgovino, industrijo itd.), ki so v stanju, da zagotove obrambo pravice privatne lastnine v vseh njenih oblikah, združujoč glasove vseh gospodarskih vrst.

V ta namen je določeno, da se organizira pred vsem en pripravljalni sestanek radi skupnega ravnopravnega dogovora, katerega naj se udeleže najbolj poklicani zastopniki gospodarskih skupin in sil vsake države.

Ta sestanek se predvideva za drugo polovico oktobra 1924. Na sestanku se bodo razpravljala naslednja vprašanja:

1. Konstituiranje občnega društva lastnine.
2. Stanje lastnine v raznih deželah za vsako gospodarsko vrsto.
3. Sodelovanje gospodarskih sil in skupin za obrambo prava lastnine v vseh njenih oblikah.
4. Moralne osnove prava lastnine.
5. Odnosaji izmed kapitala in dela.
6. Ustvarjanje možnosti, da vsakdo more priti do lastnine.
7. Zaščita privatne lastnine.
8. Proučavanje zakonov in davkov, ki kršijo v vsaki deželi pravo lastnine.
9. Potreba privatne lastnine kot družabne osnove.

Mi bi nujno želeli vedeti, ali ste, kakor se nadejamo, razpoloženi za obrazovanje tega Velikega Mednarodnega društva in ali bi eventualno pristali, da vstopite v katero od komisij, ki se imajo ustanoviti za pripravljalna dela.

Z druge strani bo prepuščeno vsaki deželi, da sama določi po enega poročevalca, ki naj bi poročal o posameznih vprašanjih, ki so na programu.

Društva, ki se bodo udeležila tega sestanka, ne bodo nosila nikakih stroškov.

Izvolite nas obvestiti čim preje, ali načelno soglašate z nami in ali moremo računati na Vaše dragoceno sodelovanje.

Pričakujoč Vaš odgovor Vas prosim, gospod predsednik, da verujete v moje odlično spoštovanje.

Jean Larmery, predsednik.

Gospod predsednik in dragi kolega!

Množina odgovorov, ki jih dobivamo v tem hipu od vseh glavnih gospodarskih skupin iz najvažnejših držav glede sestanka v prihodnjem oktobru, nam daje povod, da se nadejamo, da bo imel ta veliki

sestanek še večjo važnost, nego smo računali in da ne bo imel značaja nekega pripravljalnega sestanka, marveč neke definitivne skupščine.

Ponovno obračam Vašo pozornost, da pošlje društvo, ki ga Vi zastopate, v Pariz v oktobru 1924 čim mnogobrojnejše odposlanstvo, na čegar čelu bode Vaša prisotnost jako koristna.

Imamo znatno nalogo izpolniti in udeležba Vašega društva nam je potrebna.

Izvolite sprejeti, gospod predsednik in dragi kolega, prepričanje o naši udanosti.

Pariz, 9. avgusta 1924.

Jean Larmery, predsednik Zveze hiš. lastnikov v Francoski.

Na tem kongresu bode zastopana tudi Jugoslavija po svojih zastopnikih.

Hišni gospodar ima pravico odpovedati mesečno sobo.

Člen 19. stanovanjskega pravilnika jasno določa, da stanovanjski zakon ne velja za podnajeme, to je za posamezne stanovanjske dele. Najemniki so torej smeli brez pomislekov odpovedovati mesečne sobe podnajemnikom in isto bi moralo veljati tudi za hišne posestnike. Toda kakor vedno, so tudi pri mesečnih sobah naši gg. sodniki iztuhtali, da hišni gospodar ne more imeti podnajemnika in tedaj ne more odpovedati niti mesečnih sob, kar lahko stori vsak najemnik. Hišni posestniki, ki so bili vsled tega v mnogih slučajih zelo oškodovani ter so plačali precej tisočakov za razne pravde, v katerih so zahtevali odpoved mesečnih sob. Propadli so v prvi in drugi instanci, na tretjo pa se niso mogli pritožiti, ker je sodišče vedno predmet tako nizko ocenilo, da ni bila dana moč pritožbe na stol sedmorice. V zadnjem času pa se je posrečilo jedno razsodbo tirati na najvišjo instanco, ki je sedaj izdala važno razsodbo, da sme tudi hišni posestnik odpovedati mesečno sobo, ker stanovanjski zakon velja tudi za posestnike, kateri ne smejo biti na slabšem kot najemniki. Če ima najemnik pravico odpovedati mesečne sobe, je naravna posledica, da sme to napraviti tudi hišni posestnik. Zopet so dobili sodniki od najvišje inštanice dobro lekcijo ter jih utegne končno izpametovati, da ne bodo vedno nasprotovali hišnim posestnikom. Razsodbo priobčujemo kakor sledi:

Stol sedmorice, oddelek B v Zagrebu, kakor revizijsko sodišče, je v pravni stvari G. Z. proti J. S. radi odpovedi stanovanja s pr. vsled revizije tožeče stranke zoper razsodbo deželnega kot prizivnega sodišča v Ljubljani, s katero je bila potrjena razsodba okrajnega sodišča v Ljubljani, na nejavni seji razsodil:

Reviziji se ugodi, pobijana razsodba se premeni tako, da se sodna odpoved, obdrži v veljavi.

Tožena stranka mora plačati tožitelju v 14 dneh pod izvršbo 294 Din na stroških pravnega, Din 260 prizivnega in 230 Din revizijskega postopanja.

Razlogi:

Reviziji, ki uveljavlja revizijski razlog § 503/4 cpr. ni odreči upravičenja. Res je pravno razmerje, obstoječe med tožečo in toženo stranko v pogledu predmetne opremljene sobe, smatrati za najemno razmerje. Ali pritrđiti je reviziji, da tako najemno razmerje ni zaščiten po veljavnem stanovanjskem zakonu glede odpovedne pravice tožeče stranke. V nasprotju s stanovanjsko uredbo z dne 21./5. 1921 sedaj veljavni stanovanjski zakon z dne 30. decembra 1921, št. 71 U. L. nima nikakšnih določb glede stanovanjskih delov. Ne govori o njih ne v pogledu dodeljevanja,

ne v pogledu odpovedi. Vsi njegovi predpisi se nanašajo zgolj na stanovanja, t. j. na prostore, ki so v njihovi celotni zvezi in po najemu uporabe določeni, ne le za bivanje kot tako, nego tudi za vršenje domačega gospodinjstva. Zgolj glede takih stanovanj veljajo torej tudi predpisi glede omejitve odpovedi, vsebovani in v čl. 5 stan. zakon n. čl. 2 ter 8 n sl. pravilnika z dne 29. 11. 1922 U. L. št. 420. Glede delov stanovanj, naj jih odda v najem lastnik sam ali najemnik, omejitve glede odpovedi ne obstoje, ako ni teh delov smatrati za samostojno stanovanje v smislu gornjih izvajanj, odnosno ako niso v najemu ali podnajemu vsled rekvizicije (čl. 19, 20 cit. prav.). Revizijsko sodišče je imelo opetovano priliko izreči, da je povsem v skladu s predpisi veljavnega stanovanjskega zakona, določba čl. 19 pravilnika, ki s tam navedeno izjemo izključuje za podnajemnike omejitve, vsebovane v stanovanjskem zakonu in pravilniku glede stanovanj. Bilo bi povsem neumestno in z ničemur opravičeno, ako bi se hotelo delati razliko med pravicami, ki jih glede odpovedi ima najemnik proti podnajemniku za oddano posamezno sobo, ki ni stanovanje, zase in posebno, ko jo oddaja tudi združeno s postrežbo, ter onimi lastnika hiše, ki je istotako oddal opremljeno sobo z obvezo postrežbe. Tako razmerje je po njegovem bistvu in vsebini dajatve isto kakor med najemnikom in podnajemnikom. Da je najemodajatelj slučajno obenem lastnik hiše, vsled česar je nastalo razmerje, pravno označiti za najemno in ne za podnajemno razmerje, ne more tvoriti zadostnega razloga, da bi zakon hotel le čititi v prid najemnika, ko je na štiti glede podnajemnika. Toraj toliko iz tega vidika, kakor tudi iz že zgoraj razmotrivanjih določb stanovanjskega zakona samega, ki omejuje vobče pravico odpovedi le glede stanovanj, ne pa tudi glede posameznih delov stanovanj, je tožeča stranka bila opravičena do predmetne odpovedi, ne glede na to ali so podani posebni pogoji čl. 5. stan. zak. in je vsled tega bilo ugoditi reviziji, ki pobija prizivno sodbo, potrjujoč ono prvega sodnika, s katero se je tožeči stranki odrekla odpovedna pravica.

Odločba glede stroškov pravde in pravnih lekov temelji na §§ 41., 50. cp. r.

Stol sedmorice, odd. B v Zagrebu,
dne 27. maja 1924.

Dr. Verona l. r.

Černe l. r.

Krivica.

Leta 1917. sem podedovala v Ljubljani do skrajnosti zadolženo hišo, v koji je stanovalo, oziroma še stanuje osem manjših najemnikov, povečini državnih uslužbencev. S podedovanjem hiše sem posebitve prevzela nase tudi vse z njo zvezane dolžnosti in bremena, kakor pač to določajo zakoni.

Ker sem mala gostilničarka v Ljubljani, sem se namenila potruditi hišo, ki ni nič donašala, nekaj časa iz svojih skromnih gostilniških dohodkov vzdrževati, nato pa se s svojo krčmo, ki jo izvršujem v tuji hiši, vanjo preseliti. Pri tem seveda nikakor nisem računala na to, da bodo še po vojni kar leta in leta trajali stanovanjski zakoni.

Ker teh zakonov, ki so mi zabranjevali pravico, vseliti se s stanovanjem in gostilno v svojo hišo, pač ni bilo konca in ker jaz s svojo gostilno nisem zaslužila toliko, da bi bila zamogla vzdrževati hišo ter plačevati obresti od dolgov, ki sem jih podedovala s hišo, sem se leta 1921. odločila jo prodati, da se na ta način iznebim bremena, ki me tira v propast. Prodaja hiše mi pa ni uspela, ker je vsak kupec uvidel,

da bi mu bila ta hiša samo v nadlogo, kakor je meni.

Končno sta prišla v letu 1922. novi stanovanjski zakon in pravilnik, katerih člen 5. zakona in člen 10., oziroma 11. pravilnika določajo, da ima hišni lastnik, ki izvršuje obrt v tuji hiši in ki stanuje v tuji hiši, pravico odpovedati lokal in stanovanje v svoji hiši, ako so mu ti prostori potrebni.

Oddahnila sem se, meneč, sedaj se bom pa preselila v lastno hišo, ki jo bom osebno nadzorovala ter v njej opravljala svojo gostilno, s čemer bi mi bilo že nekoliko pomagano, ker bi odpadlo plačevanje najemnine za lokal in stanovanje v tuji hiši.

Zaprosila sem toraj pri obrtnem oblastvu za dovoljenje prenosa gostilniške koncesije v svojo hišo, kar se mi je ugodilo.

Obenem sem napravila prošnjo na stanovanjsko oblastvo I. stopnje za označitev stanovanja v lastni hiši s trdnim upanjem, da mi bo brez nadaljnjega dovoljeno odpovedati eni stranki stanovanje zvezano z lokalom in to tem bolj, ker so prostori, ki jih bom odpovedala v svoji hiši, slični tem prostorom, ki jih jaz imam v tuji hiši in do kojih zadnjih ima od mene odpovedana stranka pv členu 14. stanovanjskega pravilnika prvenstveno pravico.

Tu pripomnim, da je razlika med prostori, ki jih imam v tuji hiši in med onimi, ki jih ima najemnik v moji hiši, edina ta, da imam jaz le eno sobo in en lokal; razlika med mojo in najemnikovo družino je pa ta, da šteje moja rodbina 4 člane, najemnikova pa 2 člana. Jaz imam torej v tuji hiši večjo družino in manj prostorov, najemnik v moji hiši pa ima manjšo družino in več prostorov.

Stanovanjsko oblastvo I. in II. stopnje je navzlic najemnikovemu protestu moji prošnji ustreglo ter mi nakazalo zaproseno stanovanje, a najemniku pa dalo prvenstveno pravico do stanovanja, ki bi je jaz izpraznila v tuji hiši.

Ko sem jaz na to mojemu najemniku lokal in stanovanje 3 mesečno odpovedala pri okrajnem sodišču, je le to mojo odpoved razveljavilo in sicer v glavnem iz razloga: »da zame ni dana neizogibna potreba za preselitev v lastno hišo«, to se pravi okrajno sodišče ni uvidelo potrebe, da bi smela jaz stanovati v svoji hiši ter izvrševati v njej obrt, pač pa je smatralo za umestnejše, da naj jaz še nadalje stanujem in izvršujem obrt v tuji hiši in tuja stranka pa naj ima ravno isto v moji hiši.

Za razveljavljenje moje odpovedi je poleg omenjene neizogibne potrebe navedlo okrajno sodišče še nekatere manj pomembne argumente, iz kojih je bilo pa le razvidno, da ni imelo volje, ozirati se na interese hišnega lastnika.

Zoper obsodbo okrajnega sodišča sem se seveda pritožila na deželno sodišče, ki je pa sodbo okrajnega sodišča v celoti potrdilo, posebej pa še povdarilo, da če bi jaz tudi sam lokal zahtevala, bi ga ne mogla odpovedati, ker je zvezan z najemnikovim stanovanjem in obstoja za vse skup ena najemna pogodba, ter da je v takem slučaju smatrati vse skup kot stanovanje, četudi se en lokal uporablja kot poslovni lokal.

Da pa posedujem jaz v tuji hiši istotako stanovanje, ki je zvezano z lokalom in bi bila torej mogoča odreditve enostavne zamenjave obeh z lokali spojenih stanovanj, tega deželno sodišče ni vpoštevalo.

Ob koncu sodbe je deželno sodišče ocenilo sporni predmet tako nizko, da meni ni bilo mogoče zahtevati revizije razsodb okrajnega in deželnega sodišča po stolu sedmorice v Zagrebu kot III. inštanca, pač pa se mi je naložila poravnava vseh pravnih stroškov, ki z ozirom na to,

da smo imeli vsaka stranka svojega odvetnika, niso bili baš prenizki.

Vprašajmo se toraj: kdaj naj se smatra stanovanje kot lastniku neizogibno potrebno in kdaj ima lastnik pravico odpovedati lokal, ki je zvezan z najemnikovim stanovanjem? Iz tega mojega slučaja je sklepati, da nikoli! Moj najemnik, ki sem mu jaz odpovedala stanovanje in lokal, nikakor ni bil v eksistenci ogrožen, ker mu je bila po stanov. obl. I. stopnje dana predpravica do z lokalom spojenega mojega stanovanja v tuji hiši, a se je navzlic temu moja odpoved razveljavila.

Jaz pa trpim zaradi tega, ker se mi ne dovoli vselitev v lastno hišo, zelo veliko škodo, ki pa zna postati zame uničevalna s tistim trenutkom, ko se bo valuta dvignila, cena moji hiši pa bode padla pod ono vsoto, za katero je neki denarni zavod kot upnik na njej vknjižen. — Jaz bom v tistem trenutku brez hiše in me bodo poleg te nesreče zadele še druge neprijetnosti, ki so s takimi stvarmi v zvezi, česar vsega bo kriv stanovanjski zakon. Zato pravim: *To je krivica!*

Dopis.

Iz Kamnika. Dovolite, da sporočimo tudi od nas nekaj škandaloznih stanovanjskih mizerij za vaš list. 1. Hišnemu posestniku L. je stanovanjska komisija zasegla celo I. nadstropje s tremi sobami in kuhinjo ter tam naselila nekega orožnika z ženo in par otroci. Posestnikova družina s 7, odnosno 8 osebami pa ima v pritličju dve mali sobici in kuhinjo, sinovi pa morajo spati v — kleti. Je-li to prav? 2. Pred tremi leti so naselili v hiši g. K. merosodni urad z letno stanarino 50 Din. Lastnica je šele po dolgem času in po posredovanju naše zveze v Ljubljani prišla do primerne najemnine in drugih pravic. — 3. V hiši ge. P. stanuje neka stranka, katera je uvedla na prikrit način v stanovanje električno luč, si prilastila od hišne posestnice žico in si dovolila iz hodnika in dvorišča žarnice. Na zagovor pozvana, se je ta čedna stranka maščevala tako, da je obdolžila neutemeljeno hišno posestnico tatvine in ji naprtila hišno preiskavo. Ali niso to krasne stanovanjske razmere? Je to tudi eklatanten dokaz, kako surovi, ošabni in brezobzirni so nekateri najemniki, ki si prisvajajo pravice, katere niso nikjer zajamčene in kako škodljivi so napram posestnikom — davkoplačevalcem. 4. Ko je prišel 30% pribitek, je namignil neki posestnik svojim najemnikom, naj vsaj nekaj prispevajo, ker itak le malo plačujejo stanarine. Takrat je pa bil ogenj v strehi in zabavljanja ni bilo konec, češ, za davke plačati si ti tukaj, ne pa mi. 5. Pred nedavnim časom prihljnil se je neki nastavljenec k hišnemu gospodarju M. in ga prav ponižno in milo prosil, naj mu da stanovanje, češ, da se on prilagodi in ukloni brezpogojno vsem zahtevam gospodarja. Ko pa je pred kratkim hotel lastnik ogledati oddano stanovanje, zabranil mu je najemnik vstop s pripombo: »stanovanje je moje in brez mojega dovoljenja nihče ne sme prestopiti praga«. Torej, kakor v pravljici »Jež in lisica«. Na ta način nima gospodar nobene pravice več v svoji hiši, ampak lastnik je najemnik bržkone, ker plačuje tudi vse davke. 6. So dokazi, da imajo stranke stanovanje tudi obenem za stranišče. 7. Nekdaj tako slavno kopališče v Kamniku je v popolnem razpadu. V zdravilišču in v vilah so naseljeni begunci in železničarji, kateri s svojimi številnimi otroci prav vestno skrbijo za propad prej tako ličnih poslopij. Stene, tlaki, duri, okna, verande, stebriče itd. zdrobljeno, okrušeno, oklesteno in polomljeno, kipi pa brez glav in rok, tako žalostno, da človeka srce boli; okoli-

ca pa vsa poteptana. — Ta slika jasno dokazuje, da je sedanji stanovanjski zakon nevzdržen in poguben za posestnike in za državo in zatorej, proč z njim!

Razno.

Plačilo najemnine 1. novembra t. l. Sedajni stanovanjski zakon preneha dne 31. decembra t. l. Ker je torej naravna posledica, da bodo z dnem 1. januarja 1925 stopile v veljavo nove najemnine, najsibo že to na podlagi kakega novega stanovanjskega zakona ali pa v slučaju prostega razpolaganja s stanovanji in poslovnimi prostori. Ker pa mnogo najemnikov, zlasti v Ljubljani, plačuje stanarine trimesečno naprej in bo prihodnji rok zapadel dne 1. novembra t. l., katerega dne bo treba plačati, pri trimesečnem plačilu stanarine tudi za mesec januar prihodnjega leta, se vsi hišni posestniki v Sloveniji opozarjajo, da pri plačilu dne 1. novembra t. l. svoje najemnike opozore, da sprejmejo najemnino za mesec januar samo na račun prihodnje najemnine in, da jo bodo morali doplačati v znesku, kakor bodo stanarine določene v prihodnjem letu. Po

tem navodilu se morajo hišni posestniki vsekakor ravnati, da se pozneje ne bo kak najemnik zamogel izgovarjati, da ni bil pravočasno na to opozorjen, radi česar naj bi hišni posestnik ne imel pravice zahtevati nove stanarine že od 1. januarja 1925.

Hišni posestniki, ki nam še niso poslali podatkov o najemnikih in drugih pojasnil o razmerah v hišah, naj to store nemudoma. Vprašalne pole za te podatke se dobe brezplačno pri vseh naših društvih, torej tudi na deželi pri domačem društvu hišnih posestnikov.

Zastava. Okrašenje hiš z zastavami ob raznih slovesnostih posebno dobro vpliva na razpoloženje prebivalstva, oziroma došlih gostov. Neverjetno, a resnično pa je, da se je ta lepa prostovoljna navada hišnih posestnikov začela zlorabljati na ta način, da se je pred kratkim začelo po gotovih neodgovornih elementih izsiljevanje in pretenje tistim gospodarjem, ki niso imeli zastav, oziroma jih niso prostovoljno hoteli izobesiti. Tako početje je vse obdobje vredno in je kaznjivo, ker spada v motenje posesti. Naprošamo društvo hišnih posestnikov, da naj se na merodajnem me-

stu zavzame za to, da se taka izsiljevanja enkrat za vselej preprečijo, dosedanji krivci pa kaznujejo. — *Več posestnikov-članov.*

Popravljanje hiš. Pretekla zima je napravila hišnim posestnikom dokaj škode na poslopjih, tako da je moral skoro vsak na svoji hiši izvršiti večja ali manjša popravila. Pri popravljanju in snaženju hiš pa je zaposlenih več vrst obrtnikov, ki so več ali manj spretni v izvršitvi jim poverjene naloge ter tudi različni v zaračunavanju izvršenega dela. Sicer je že nastala precejšnja konkurenca med obrtniki, vendar se lahko pripeti, da plača hišni posestnik za kakšno delo preveč in se prav izplača točno se informirati pri raznih obrtnikih o cenah in proračunih namenjenega popravila. Dobiijo se tudi danes obrtniki, ki nimajo spretnih in vestnih rokodelcev, da se poprave potem preveč podraže. Nespretnost v delu gre vedno na račun hišnega posestnika, zato bodi bodoča skrb društva hišnih posestnikov, da svojim članom nasvetuje le tiste obrtnike, ki spretno izvrše popravila in so zmerni v računih, da se tudi tako hišne posestnike varuje pred previsokimi nepotrebnimi izdatki.

Tehn. Ing.
dr. Miroslav Kasal
oblastveno poverjeni stavbeni inženir in mestni stavbenik.
Stavbeno podjetje in tehniška pisarna za visoke stavbe, arhitekturo, vodne, betonske in železobetonske zgradbe.
Ljubljana, Na Mirju.
Projektiranje ter izvršitev vseh stavb po najkvalitetnejših pogojih.

Hišni posestniki! Pozor! „Jugometalija“

izvršuje vse vrste kleparska dela, popravila žlebov, streh i. t. d. Vpeljava vodovodov, montaža klosetov in njihova popravila. Vsa kotlarska dela kakor kotle za pralnice, štedilnike i. t. d. Ključavničarska dela i. t. d.

Glavno zastopstvo »Toplodarov«
po najnižji ceni in najhitreje.

Ljubljana, Kolodvorska ulica šte. 18.

Telefon št. 729.

Generalni zastop
vzajemne zavarovalne banke
„SLAVIJE“ v Ljubljani
sprejema zavarovanja proti požaru, vplomu in zavarovanja na doživetje in smrt.
Rezervni fond: K 125.000.000,
Letna vplačana premija
K 55.000.000.
Vsa pojasnila daje generalni zastop banke „Slavije“ v Ljubljani, Gosposka ul. 12, v lastni hiši.

Renomirana tvrdka
JOSIP JUG
pleskar in ličar
v Ljubljani,
Rimska cesta št. 16

se priporoča gg. hišnim posestnikom za vsa v to stroko spadajoča dela, katera izvrši po zmerni ceni in v najkrajšem času.

Oddelek za sobo- in črkoslikarstvo:
Moste-Ljubljana, Zaloška cesta št. 67.

Razno železnino, potrebnice za stavbe, pohištvo, orodja za poljedelce in obrtnike, štedilnike, peči, kuhinjsko posodo, vodovodne cevi, sesalke, portland-cement, strešna lepenka, suhe barve, čopiče, firnež, karbolinej, strojno olje,
priporoča

Al. Sušnik

železnina

Ljubljana

Zaloška cesta.

Kavarna in gostilna
„LEON“

Ljubljana, Kolodvorska št. 29

se priporoča zlasti potnikom z dežele, ki prihajajo s prvim vlakom, oziroma odhajajo z večernim vlakom osobito lovcem in hribolazcem. — Izvrstna vina. — Izborna kuhinja. Prijetna zabava. Točna postrežba. Zmerne cene.

Z velespoštovanjem

Fani in Leon Pogačnik

Vodovodni instalater,
klepar in krovec
zaloga škrlc (strešnikov)

Teodor Korn

Ljubljana

Poljanska cesta številka 8

Ljubljanska kreditna banka v Ljubljani.

Dunajska cesta (v lastni palači)

Ustanovljena 1900

Delniška glavica in rezervni zakladi okrog Din 60.000.000.

Čekovni rač. št. 10.509. — Brzjav. naslov: Banka Ljubljana. — Telef. št. 261, 413, 502, 503, 504.

Se priporoča za vse v bančno stroko spadajoče posle.

Podružnice: Brežice, Celje, Črnomelj, Gorica, Kranj, Maribor, Metković, Novi sad, Ptuj, Sarajevo, Split, Trst, ter agencija Logatec.