

ponavlja slaboten razlog, samo zavrit v druge besede, hoteč mu s ponovitvijo dati odločilnega povdarka in notranje vrednosti.

Gledamo na to, da se v sodbi odpravi vsako ponavljanje istega razloga. Vse to ima za posledico, da se razlogi bistveno zgostijo, poenostavijo, skrajšajo in da dosežejo čim večjo jasnost, in če mogoče naravnost popularno razumljivost.

Tako strogo disciplinirano, podrobno oblikovanje sodbenih razlogov smatram za jedro dobrega civilnega prava; zakaj tak način oblikovanja ima za nujno premiso strumno in smotreno voden proces v prvi instanci in za ravno tako nujno posledico pa enostaven in gladek potek zadeve v višjih stopnjah.



K uporabi stanovanske uredbe z dne 21./5. 1921 št. 202 Ur. l. za Slovenijo.

Stanovanska uredba z dne 21. maja 1921. ima le 38 členov. Neverjetno je, da provzroča to pičlo število zakonitih določb toliko težkoč stanovanskim oblastvom I. stopnje. Druga stopnja se je bavila do sedaj od 1. novembra 1921., ko je začela poslovati, z 978 pritožbami zoper odloke stanovanskih oblastev I. stopnje. V 462 primerih je stanovanski senat razveljavil prvostopni odlok, bodisi da ni odgovarjal zakonu, bodisi da je bilo prvostopno postopanje pomanjkljivo.

Pogreša se, da upravna oblastva nimajo urejenega postopka in da zlasti ne poznajo ustnih razprav s sodelovanjem in v navzočnosti vseh prizadetih strank. Navadno odločajo stanovanska oblastva I. stopnje le na podlagi enostranske pismene vloge; šele pritožba nudi prizadeti nasprotni stranki, da uveljavi svoje ugovore. Neizogibna posledica takih preneljenih odlokov je njihovo razveljavljenje. Paragraf 29. pravilnika k stanovanski uredbi z dne 17. oktobra 1921., št. 319 Ur. l. za Slovenijo je hotel sicer odpomoči temu nedostatku upravnega postopanja. Vendar se poslužujejo stanovanska oblastva I. stopnje le v redkih prilikah in v od stanovanskega senata

naročenih primerih v § 29. stanovanskega pravilnika predvidene ustne razprave, tega edinega sredstva, da se kolikor mogoče enostavno in čimprej v navzočnosti prizadetih strank ugotovijo okoliščine, ki odgovarjajo dejanskemu položaju. Pri stanovanskih oblastvih I. stopnje se je že preveč ukoreninila stara praksa, da se vrše predhodne poizvedbe po orožništvu, kateremu večkrat nalagajo celo rešitev pravnih vprašanj. Ustno razpravo smatrajo I. stopnje kot nepotrebno breme in ne uvažujejo, da bi ravno ustna razprava mogla brez težkoč razpršiti dvome in ugotoviti vse okoliščine, ki tvorijo podlago za končni odlok. Pri tem postopanju bi bilo nemogoče, da se dodeljujejo sedaj zasedena stanovanja na podlagi enostranske navedbe, da je ta ali ona stranka že zapustila stanovanje ali ga namerava zapustiti v najkrajšem času, za kar pa stranka izve šele iz vročenega odloka, s katerim se njeno stanovanje dodeljuje drugi stranki. Današnji praktični sodnik si danes pravega postopka brez ustne razprave niti že več misliti ne more, in če bi prešla ta zavest tudi na upravne sodnike, to ne bo v kvar upravnemu sodstvu.

Vse dotedanje stanovanske uredbe so narekovali oziri na občno korist. Imajo tedaj značaj javnega prava. Vojne in povojne razmere so potisnile v ozadje načela zasebnega prava. Zasebno pravo se je moralo umakniti javnemu pravu zlasti v stanovanskih zadevah, ki bodo še dolgo rakrana v našem ekonomskem življenju.

Tudi sedaj veljavna stanovanska uredba posega še težko v zasebno pravo s tem, da je razveljavila vse veljavne zasebno-pravne pogodbe toliko, kolikor nasprotujejo določbam te stanovanske uredbe. Vendar ta uredba nima določbe, da je »*jus cogens*«. Iz tega pravnega stališča ni v skladu z določbami sedanje stanovanske uredbe, ako stanovanska oblastva določajo najemnino po določbah uredbe, če sta se stranki pogodili za višjo najemnino, kakor jo določa uredba, po uveljavljenju uredbe z dne 21. maja 1921. Če velja to brezdvomno za določitev najemnine, mora isto veljati tudi za odpovedne razloge in odpovedne roke i glede stanovanj i glede poslovnih prostorov. Najemnim pogodbam, sklenjenim po uveljavljenju stanovanske uredbe, ki imajo določbam uredbe na-

sprotne določbe, ni tedaj odrekati veljavnosti, ker te določbe, kakor navedeno, niso »jus cogens« in se stranke tedaj lahko odpovedo pravicam iz stanovanske uredbe.

Stanovanske uredbe imajo polagoma vedno bolj izražen namen, pripomoči hišnim lastnikom k starim predvojnimi pravicam. V tem pogledu je važna določba člena 2. stanovanske uredbe, katera zabranjuje veriženje z najemnimi in podnajemnimi prostori. — Uredba je kratkomalo določila, da so vsi podnajemi prepovedani. Ta določba se vendar v praksi ne uporablja. Očividno je pripomogla k temu določba § 5. stanovanskega pravilnika, po kateri ima vsak podnajemnik pravico, da si da odmeriti najemnino po določbah stanovanske uredbe, če je sklenil najemno pogodbo pred uveljavljenjem stanovanskega pravilnika. Stanovanski senat se je imel priliko baviti s to določbo le v treh primerih. V dveh primerih je zahteval hišni lastnik vstop v podnajemno pogodbo. Stanovanski senat ni pristal na ta vstop v enem primeru, ker je smatral stranko kot navezano na to, da oddaja prostor v podnajem, v drugem primeru pa se ni moglo trditi, da veriži najemnik s podnajemnim prostorom. S tem pa je bila tudi vzeta podstava za uporabo člena 2. stanovanske uredbe. V tretjem primeru se je pa hišni lastnik sam ubranil teh pravic. Ker spričo določbe § 5. stanovanskega pravilnika tudi hišni lastnik ne more določiti poljubne najemnine, hišni lastniki tudi ne uporabljajo te določbe. Ker se pa hišni lastniki te pravice lahko ubranijo, je treba, da jo uveljavijo s posebno izjavo pri stanovanjskem oblastvu I. stopnje. Dotelej ostane dotedanje najemno razmerje neizpremenjeno. To kaže tudi praksa toliko, da plačujejo podnajemniki podnajemnino ravno tako še najemnikom, kakor so jo plačevali pred uredbo.

Določanje najemnine v obče ne dela težkoč. Izgleda, da poznajo hišni lastniki imovinske razmere svojih najemnikov bolje kakor davčno oblastvo.

Določbe o najemnini so navedene v členih 3 do 11 uredbe.

Osnovna najemnina po členu 3. je čista najemnina brez vseh doklad. K stanovanju spadajo zlasti na deželi tudi vrtovi. Stanovanska oblastva I. stopnje odbijajo od najemnine v letu 1914. tudi odškodnino, ki jo plačuje najemnik za vrt. Ti odbitki

so neupravičeni. Pri sklepanju najemne pogodbe ali tudi v dodelitvenem odloku se je vrtu dal značaj pritikline, ki deli isto usodo, kakor glavni najemni predmet in je podvržen isti pomnožitvi kakor najemnina za ostale najemne predmete. Isto velja glede drugih pritiklin. V dodelitvenih odlokih je treba tedaj označiti vse pritikline, ravnokotako pa tudi vse doklade, navedene v čl. 11. uredbe, tam kjer se plačujejo take doklade. Da je treba te doklade v odloku številčno navesti, razvidimo lahko iz praktičnega primera, ki je bil predmet pravnega spora. Stanovansko oblastvo I. stopnje je odmerilo hišnemu lastniku A najemnino proti B-u, ne da bi navedlo v odloku tudi številčno v členu 11. stanovanske uredbe označenih doklad. A je tožil B-a na plačilo teh doklad. Sodišče je zavrnilo tožbo radi nedopustnosti pravnice poti. Pravilno bi imelo zavrniti tožbeni zahtevek začasno. Ta zavrnitev je do cela utemeljena, ker so doklade del najemnine, ki jo določa stanovansko oblastvo po določbah uredbe.

Pri določbah najemnine vidijo oni hišni lastniki, katerim je usoda nastanila v hišo le državne nameščence, veliko krivico. Po določbi člena 5. stanovanske uredbe je prištevati navedene k ekonomsko slabotnejšim, katerim se sme povišati osnovna najemnina le trikrat. Stanovanska oblastva I. stopnje prezro pri tem, da ne gre teh določb uporabljati brezizjemno v vseh primerih, kjer pridejo v poštev oni, ki živijo pretežno ob stalni plači ali pokojnini. Ta določba se ne more uporabljati tedaj, če ima tak nameščenec razen stalnih službenih dohodkov še lastno premoženje ali če ga imajo njegovi družinski člani. To slednje se mora zlasti v današnjih časih često upoštevati. V takih primerih često tudi zadnja odmera dohodninskega davka ne more biti merodajna, ker ni izključeno, da so posamezni člani vsak zase obdačeni.

Člen 12. stanovanske uredbe govori o oprostitev od omejitev. V točki 2. omenja med temi vse zgradbe, ki so do sedaj oproščene podobnih omejitev. Med te zgradbe spadajo vse hiše Narodne banke po določbah zanjo veljavnega štatuta in po svojem namenu vse železniške zgradbe, če so tudi sedaj neuporabljene. Ni pa določbe, da bi bile proste omejitev različne stanovanske zadruga.

Sedaj veljavna uredba je v pogledu postopanja pri odpovedih napravila konec prejšnjim razmeram, pri katerih je iskal poprej hišni lastnik najprej pomoči zoper nadležnega najemnika pri sodišču in če tu ni ničesar opravil, se je obrnil na stanovansko oblastvo. Tudi sedaj veljavna uredba ni omejila postopanja le na eno oblastvo. Nova uredba, ki bo stopila v veljavo dne 1. januarja 1923., pa odkazuje o d p o v e d n o postopanje le sodišču. Po novi naredbi bodo odpovedni razlogi še bolj omejeni kakor so sedaj. Nova uredba razločuje odpovedne razloge, ki bodo veljali za stanovanja na eni strani in na drugi strani za poslovne prostore. Najemnikom stanovanj bodo hišni lastniki odpovedali stanovanje le, če bo izgubil najemnik s svojim ponašanjem pravico do stanovanja ali pa, če bo zaostal v izpolnjevanju svojih obveznosti zaporedoma dva meseca. Ta dva pogoja se samo takrat ne bodeta zahtevala, če bo hotel hišni lastnik zgraditi mesto stare zgradbe novo. Potrebno garancijo za to, da bo hišni lastnik v resnici zidal novo zgradbo, bo morda označil pravilnik. Končno daje nova uredba hišnim lastnikom še nadaljni odpovedni razlog glede stanovanj, ako ga hišni lastnik neizogibno potrebuje za osebno stanovanje, a bo takrat kot najemnik stanoval v tujem stanovanju. Odpoved glede poslovnih prostorov pa bo po novi uredbi omejena le na one primere, če je hišni lastnik oddal poslovne prostore v najem pred ali med vojno, pa je tak lokal potreben njemu ali njegovim otrokom za delo v njem. Vse to postopanje bo pristojalo izključno sodiščem in bo prenehalo vzporedno odločevanje stanovanskih oblastev v odpovednem postopanju. Naloga stanovanskih oblastev bo obstojala le v dodeljevanju stanovanj, dočim bodo najemnino za najemne prostore določevala posebna razsodišča. Zoper odloke stanovanskih oblastev in razsodišč bo dopustna pritožba le tedaj, če ne bo izšel odlok soglasno. Ta določba je povsem nova in vrhu tega jako nevarna.

Na videz jako važno določbo ima stanovanjska uredba v členu 24., kateri govori o gradbenih nalogih denarnim zavodom,

zavarovalnicam in veleobratom. To določbo je prevzela tudi nova uredba in jo razširila na one najemnike, ki imajo več nego 1 1/2 milijona dinarjev imovine ali 60.000 dinarjev rednih letnih dohodkov, a nimajo v državi svojih hiš. — Praktična vrednost te določbe se do danes še ni pokazala. Stanovansko oblastvo je zlasti bogatemu Mariboru in tudi v Ljubljani izdalo že toliko gradbenih nalogov, da bi v teku prihodnjega leta bilo stanovansko vprašanje za navedeni mesti vsaj za silo rešeno. — Ali sankcija te zakonite določbe je tako meglena in nejasna, da si prizadeti teh nalogov do sedaj niso vzeli prav nič k srcu. To se vidi zlasti v Mariboru, kjer vsled teh nalogov še ni prišel ne en kos opeke za lice nove zaukazane zgradbe. — Ni namreč mogoče si predstavljati, kaj naj počno stanovanska oblastva z odvzetimi poslovnimi prostori. Ali naj jih preuredijo v stanovanja, ali naj jih oddajo drugim trgovcem, ki bi prevzeli obvezo za zgradbo nove stanovanske hiše? Bati se je, da bo ta določba ostala le na papirju in da bo velekapital našel gotovo pota, po kateri se bo oprostil verig prisilnega gospodarstva. Država, oblastva in občine bodo že morale same misliti na to, da se bo končno rešilo stanovansko vprašanje, kar se bo doseglo edino le z zgradbo novih hiš. Razlastitev stavbišč in progresivno obdačenje onih slojev, ki ne občutijo stanovanske bede, bi bila primerna sredstva, da se pribavi potrební kapital za zgradbo novih stanovanskih hiš. Privatni kapital pa se bo lotil gradnje stanovanskih hiš šele takrat, ko mu bo zajamčena lukrativnost takih poslov, kar bi se dalo deloma doseči le z neomejeno prostostjo od vseh davčnih bremen za nove zgradbe.

—o—

