

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. 2.

Ljubljana, 25. februarja 1927.

Leto VII.

## Še enkrat ocenitev lastnih stanovanj

Naša spomenica na gospoda delegata ministrstva financ v Ljubljani glede ocenitve lastnih stanovanj je posestnikom znana, niso pa sedaj na jasnem ali smo z njo dosegli kaj uspeha ali ne, ker večina posestnikov ne ve, kako visoko se je hotelo nekatere oceniti za lastna stanovanja in še bolj pa za trgovske lokale. Lahko povdarjamo in to naj tudi ljubljanski hišni posestniki upoštevajo, da smo z našo spomenico in osebnimi intervencijami dosegli, da se je v mnogih slučajih znižala prvotno nameravana ocenitev gospodarjevega stanovanja ali lokala, da pa seveda ne moremo biti še popolnoma zadovoljni in tudi ne odnehati, da se nekaterim posestnikom ocenitve še znižajo.

Najtežavnejše na stvari je dejstvo, da je zakon star že 107 let in izdan v popolnoma drugih razmerah, kakor so današnje. Seveda se naši uradniki, kakor navadno hočejo strogo držati besedila in v tem pogledu jim ne moremo odrekati pravice pravičnega postopanja, drugo pa je vprašanje kako obremenitev pomeni taka visoka ocenitev in koliko utegne to na drugi strani škodovati splošnemu gospodarstvu. Ne ugovarjamo, da dotično stanovanje, kakor se je ocenilo, ni faktično toliko vredno, če se je odda v najem, ne more se pa od posestnika zahtevati, da bo za lastno stanovanje plačal na leto 3000.— do 5000.— Din davka, za katero svoto že lahko dobi na deželi dobro in primerno stanovanje. Če se je kronskemu penzionistu stanovanje 4 srednjih sob ocenilo na 6000.— Din in če nima drugih dohodkov kakor majhno penzijo in dohodke dveh stanovanj, res ne vemo kako naj plača od lastnega stanovanja 3600.— Din državnega davka, doklad ter še občinskih avtonomnih doklad. Dotični ocenilec ali korektor gotovo ni pomislil, da pomeni za dotičnega državnega penzionista to mesečno obremenitev 300.— Din, in res ne vemo, kje naj jih vzame, če hoče hišo vzdrževati in popravljati. Ali naj hišo proda ali pusti razpasti, to naj zagovarjajo oni, ki so napravili tako ocenitev in pa oni, ki jo niso preprečili. Pri tem je treba tudi pomisliti neenakomerno obdačitev lastnih stanovanj in lokalov v Ljubljani in na deželi. V Ljubljani bo plačal dotični 3000.— do 5000.— Din davkov in doklad, na deželi pa za enako stanovanje 20.— do 30.— Din in to samo za ta slučaj, če slučajno hiša stoji en meter izven mestnega pomerija. Pravilno in pravično bi bilo, da bi posestnik od lastnega stanovanja plačal po sobah 20 in magari do 50.— Din, nikakor pa ne na tisoče kakor se sedaj vrši pri lastnih ocenitvah.

Za vsako lastno vporabo in potrebo je treba določiti neko takso ali pristojbino, ki se jo plačuje za vporabo splošnosti, ni pa dopustna taka neenakomerna obremenitev in pa v zneskih, ki nikakor ne odговarjajo obdačitvi stanovanja in lokalov za lastno potrebo. Če se lokal ali sta-

novanje odda za primerno svoto v najem in če se od tega plača tudi 50% davka, je to obdačitev nekega dohodka, ki je neprimerno visoko skoro edino v naši državi, vendar je to samo konfiskacija ali odvzem enega dela plačanih dohodkov, ne pa plačilo iz lastnega žepa za lastno stanovanje in za lastno vporabo. Mislimo, da je popolnoma nekaj drugega vzeti denar iz svojega žepa za nekaj, kar je neprimerno predrago plačano, kakor pa oddati del prejetega denarja za kako oddano stvar. Tudi to ni pravilno, da so mogoče take obdačitve, kakor je pri nas obdačena hišna posest, treba pa je vendar delati razloček med lastnimi in v najem oddanimi stanovanji.

Če bi se ocenilec ali korektorji lastnih stanovanj povzpeli na stališče in bi popolnoma ničesar ne grešili proti 107 let staremu zakonodajalcu, katerega starost se mora res povsod poznati, da hišni posestniki zaslužijo za upravo, za vodstvo in za red v svoji hiši neko odškodnino in neko navadno obzirnost, bi popolnoma lahko obdržali staro prakso, da se hišne posestnike pri ocenitvi lastnih stanovanj in lokalov primerno pardonira in se ne nalaga davkov, ki ne odговarjajo pravemu primernemu plačilu davkov za lastno stanovanje. Seveda če bi ne bilo raznih doklad, pribitkov in nabitkov in še novih invalidskih, komornih davkov, občinskih, cestnih, okrajnih in v najkrajšem času morebiti še oblastnih doklad, potem bi finančni ocenjevalci lahko bili morebiti bolj upravičeni pripisati sem pa tje kakšno višjo številko za lastno stanovanje. Če pa sedaj dotični gospodje računijo v številkah vse navedene davke od ocenjenega stanovanja, potem bodo prišli popolnoma do našega prepričanja, da je naše tolmačenje pravilno in če bi bil takrat zakonodajalec vedel, da bodo kedaj morali hišni posestniki vsled njegovega po takratni vojni izdanega zakona plačevati tako visoke davke in doklade, potem bi ta stari zakonodajalec nikoli ne bil dotičnega določila tako stiliziral, temveč bi bil že gotovo takrat znal potegniti mejo, ki bi jo našim uradnikom postavil s predpisom, kako visoko lahko gre taka ocenitev.

Pa še na nekaj so v svoji strogosti pozabili vpoštevati naši natančni cenzorji. To je že 10letni obstoj stanovanjskega zakona, ki je do pred kratkim hišnim posestnikom skoro popolnoma onemogočeval dobiti za oddana stanovanja vsaj malo valutnim razmeram primerne najemnine. Leta in leta so morali hišni posestniki vzdrževalne stroške kriti iz svojih lastnih dohodkov, ali pa se zadolževati. Na drugi strani pa stanejo popravila najmanj 300% nad zlato valuto. Tudi danes je še večina stanovanj oddanih za polovico predvojnne vrednosti, torej tudi ne more biti govora o pravi parifikaciji stanovanj. To je šele takrat mogoče, če bode gospodar dobil za oddana stanovanja vsaj celo zlato valuto. Dekler pa tega ni, tudi ne sme nastopiti parifikacija svojega mesta. Gospodar še

nikakor ne dobi na plačanih najemninah tega, kar mu gre po običajnih šegah in trgovskih predpisih; je torej na zakonitih pogodbenih dohodkih prikrajšan, a za to škodo se ga sedaj mesto primerno oškoduje, še kaznuje z previsokim davkom lastnega stanovanja. Treba matematično ugotoviti dohodke in stroške in šele pri primerni skupni diferenci predpisati od pravega dohodka hišni davek. Sedaj pa se jemlje gospodarju dvakrat: prvič dobi preizkušeno najemnine, drugič pa mora plačati preveč od lastnega stanovanja. Ne sme končno prezreti novih pribitkov in davkov, ki so se upeljali tudi za hišno najmarino. Pogledati in prebrati treba tudi člen 43 a in b dvornega dekreta z dne 26. VI. 1820, ki govori o uradnih popravkih najemnin in pravita, da je pri tem postopati z dobrohotnostjo (Billigkeit) in da se je zlasti ozirati na nižje obrtnike. To je nekako splošno pooblastilo za dobrohotno ocenitev lastnih stanovanj in lokalov. Ali se je to prezrlo?

Pa tudi tista neenakomernost po bolj-ših in udobnejših stanovanjih se nam ne zdi prav nič srečna. Če se vzame dvakrat zlato valuto in posestniki jo jemljejo v redkih slučajih največ jedenkrat, ne dobimo ocenitve lastnega stanovanja 24.000 Din, kakršni slučajji so se tudi napravili pri zadnji ocenitvi. Da pa bi sedaj tak posestnik plačal na leto okroglo 15.000.— Din davkov in doklad za lastno stanovanje, mislimo, da bo pretežno tudi za kakega industrijaleca, ki najbrže danes tudi nima najsigurnejših dohodkov. Tak se bo skušal ali stanovanja znebiti in če ne drugače tudi izseliti, bojimo se pa, da ne bo voljan tega bremena dolgo prenašati.

Še nekaj ne smemo pozabiti pri tem važnem vprašanju, to je oškodovanja stavbenosti, industrije in celega gospodarskega življenja, ki se bo pri tej ozkosrčnosti samo omejevalo. Če bodo sedaj bodisi posestniki, ali oni, ki nameravajo posestniki postati, zvedeli za take ocenitve, ki pridejo v poštev tudi v izdatni meri pri dohodninskem davku, potem se bodo ti še pravočasno temeljito premislili kaka stanovanja bodo v prihodnje gradili ali pa stanovanje skušali preurediti, ker jim bo pred očmi blestela številka hišnega davka z dokladami, pa si bodo namesto 4, 5 ali 6 sob napravili samo 2 ali 3 sobe. In kedo bo trpel pri tem? Stavbena podjetja, vsa obrt in trgovina, delavstvo i. t. d. Končno bo trpela tudi država, ki bo zopet na davkih mnogo zgubila, ker ne bodo plačevala razna podjetja in obrtniki tako visokih davkov in bo trpelo s tem vse gospodarstvo. Vsako stvar je treba gledati z višjega gospodarskega stališča, pustiti prosti razmah in ne ovirati s kakšnimi zastarelimi predpisi, ki sicer vržejo nekaj tisočakov, na drugi strani pa so v ogromno škodo splošnosti. Splošnost pa ima vedno prednost pred posameznostmi in splošnost podpirati je dolžnost vsakega.

Če bi se bile v tem pogledu vršile ocenitve, bi bilo odpadlo marsikatero raz-

očaranje, dasiravno smo preprečili, da je teh iznenadenj mnogo manj, kakor bi jih bilo brez našega posredovanja.

Ker pa upamo, da sedanji davčni predpisi ostanejo v veljavi samo še letošnje leto in bo Narodna skupščina že enkrat rešila neodložljivo davčno reformo, se nadejamo, da se bo s tem tudi to stanje spremenilo na boljše in da sedaj določena obremenitev najbrže ne bo ostala v veljavi niti za predpisano dvoletje. V katerih slučajih pa je ocenitev previsoka, se jo bo gotovo dalo znižati z vloženimi prizivji, ki jih priporočamo vlagati samo takrat, če se je dotičnik poprej posvetoval v naši pisarni. Marsikateri pa bi si lahko s prizivom celo škodoval, če bi ga ne vložil s tehtno podprtimi razlogi.

### Častni večer g. predsednika Iv. Freliha

Lep večer je priredilo Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani dne 9. februarja svojemu zaslužnemu predsedniku v čast desetletnega njegovega načelovanja temu društvu. Veranda hotela »Uniona« se je napolnila hvaležnih društvenih članov in njihovih rodbin in raznih častnih gostov. Slavnost je otvoril g. društveni podpredsednik Avg. Jenko, razložil pomen in namen sestanka ter s pristrčnim nagovorom pozdravil navzoče, imenoma še g. predsednika zagrebškega društva hiš. posestnikov polkovnika Čačkovića, g. mestnega komisarja vlad. svetnika dr. Mencingerja, zastopnika trgovske zbornice g. dr. Pretnarja, predsednika društva hiš. posestnikov iz Ormoža g. župana Ivana Veselića. Nato je odbornik g. dr. Požar orisal v daljšem govoru desetletno delovanje slavljencevo. V tej dobi je naraslo število članov v Ljubljani od 180 na 1500 in je cela organizacija v Sloveniji dosegla približno 5000; zgodilo se je to po izredni agilnosti g. predsednika Freliha, ki je ob vsaki priliki na shodih opozarjal na nevarnosti, ki prete hišnim posestnikom.

Ravno tako uspešno je deloval za Zvezo vseh hiš. posestnikov s skupnim odborom v Beogradu, s čimer so mogli hiš. posestniki šele zadobiti primeren vpliv. Koliko je imel g. predsednik truda in muke, koliko potov in obletavanja pri ministrih in poslancih, da je mogel preprečiti vsaj najhujše krivice, ki so se godile hišnim posestnikom, to se ne da popisati. Naposled se je vendar posrečilo prepričati vlado, da tako ne more še dalje iti, nego da je treba tem vedno večjim nezakonitostim narediti konec. Kar so torej hiš. posestniki dosegli, se imajo zahvaliti v največji meri današnjemu slavljencu. Pa še več; ko so ljudje izprevideli, da bode dosedanega boljševizma konec, začeli so zidati na vseh koncih in krajih in zganile so se tudi mestne uprave na energično delo!

Kakor za nedotakljivost osebne lastnine tako se je g. Frelih potegoval za omiljenje davčnih bremen in bil v vseh stanovskih zadevah društvenikom izkušen svetovalec. — Ko se je delokrog našega društva vedno bolj širil, ustanovil je odbor posebno stanovsko glasilo »Moj dom«, ki ga urejuje spretno in požrtvovalno že sedmo leto današnji slavljencev. Desetletno delovanje g. Freliha je bilo v pravem pomenu zanj desetletna vojska, zato mu govornik končno želi, da bi mu bilo dano odslej naprej še dolgo delovati v mirnejših razmerah z istim uspehom v korist hišnega posestva in narodnega gospodarstva, v znak hvaležnosti pa mu izroča v imenu odbora dragocen pisalnik, ki je prvovrstno delo. Vsi navzoči se z glasnim odobravanjem in živio klici pridružujejo tej čestitki. V daljšem govoru je čestital

slavljencu predsednik hrvatskih hiš. posestnikov g. polkovnik Čačkovića, povdarjajoč zlasti njegove zasluge za skupno organizacijo in veliko njegovo energijo pri raznih posredovanjih. Za tem je povzel besedo zastopnik trgovske zbornice g. dr. Pretnar ter v jedrnatem govoru dokazal, kako zvesto podpira tudi trg. zbornica vedno opravičene zahteve društva hiš. posestnikov kot važne gospodarske organizacije, kar so navzoči z živahnim odobravanjem potrdili.

Častni član društva g. primarij dr. V. Gregorič čestita ne samo g. Frelihu, temveč tudi društvu, da ima takega predsednika ter se zavzema za skupno organizacijo vseh gospodarskih krogov brez vsakega političnega strankarstva.

Predsednik društva hiš. posestnikov iz daljnega Ormoža g. župan Veselić, je v prepričevalnih besedah dokazoval važnost društva hiš. posestnikov in njegovih pravic za državni red, opisujoč grozne razmere v Rusiji, kjer pod boljševiško vlado hiše razpadajo.

Na večer so došle od vseh društev hišnih posestnikov iz Slovenije brzojavne čestitke in zlasti tudi iz Gradca, Dunaja, Celovca, Beograda, Splita, Novega Sada i. t. d. Uradni šef trgovske zbornice g. dr. Windischer je poslal krasne pismene čestitke, v katerih povdarja potrebo smotrenega delovanja vseh gospodarskih krogov, kar je slavljencev vedno znal uveljaviti, za kar mu gre zasluga.

Nato se je slavljencev ginjen zahvalil za tako lepo nepričakovano slavlje in za iskrene čestitke/predgovornikov. V daljšem govoru je potem opisal vse premnoge težkoče, ki jih je moral premagati od prvega početka pa do današnjega časa, omenja s hvaležnostjo krepko pomoč Srbov in Hrvatov, brez katere tudi pri najboljšem trudu ne bi mogel nič doseči — ter našteva važne naloge, ki čakajo društvo v bližnji bodočnosti, med drugim otvoritev lastne posredovalnice za nakup in prodajo hiš in posestev in oddajo stanovanj. Pozival je hišne posestnike, da vztrajajo in podpirajo organizacijo ter zaključil z apлом: Bodite najprej hišni posestniki, potem šele pripadniki kake politične stranke. Z živahnim odobravanjem so sprejeli navzoči njegov govor. Ko je dr. Regalli nazdravil ob splošnem navdušenju še navzoči gospé Frelihovi kot požrtvovalni sotrudnici pri pisarniškem delu g. soproga, zaključil je predsednik slavnostnega večera ofiциelni del lepe prireditve, a družba je ostala še dalje časa zbrana v prijateljskih pogovorih.

### Veliki protestni shodi hišnih posestnikov na Dunaju

Dne 5. decembra 1926 priredila je centralna zveza hišnih posestnikov na Dunaju pet velikih protestnih shodov proti boljševiziranju Nem. Avstrije. Na te shode so prišli tudi zastopniki iz raznih evropskih držav in to iz: Francoske, Nemčije, Italije, Madžarske, Čehoslovaške in naše države podpredsednik Glavne zveze g. Ivan Frelih iz Ljubljane. Vže v svojem oklicu so dunajski hišni posestniki pozivali na shode s posebnim poudarkom, da se jim je posrečilo za njih stvar zainteresirati tujezemstvo. Povabili so zastopnike iz tujih držav, da ti vidijo kako ravno iz Avstrije prihaja nevarnost za celo Evropo, da se tudi ona okuži z boljševizmom. Dunajski posestniki zahtevajo, da zavladajo tam zakoni in da prestane oblast krivice. Vsi shodi so bili nabito polni dunajskih hišnih posestnikov in posestnic ter so na vseh shodih nastopili zastopniki iz tujih držav. Naš predsednik iz Ljubljane je nastopil na zborovanju v četrtem in osmem

okraju. Povdarjal je, da prinaša pozdrave in solidarnost hišnih posestnikov za celo Jugoslavijo, ki so pripravljene skupno delovati v varstvo lastnine; mesto politične podpore, jim dajo samo moralno zavest, da kar se da doseči v jedni državi za hišne posestnike, se mora izvesti pri dobri volji tudi v drugi državi. Bili smo že poprej skupno organizirani ko je avstrijske hišne posestnike, torej tudi nas, prvič zadel stanovanjski zakon in če bi bila tudi Avstrija zadnja oproščena stanovanjskega jarma, pa mora tudi za Dunajčane v najkrajšem času nastopiti popolna prostost za njih lastnino. Ob enem povabi navzoče zastopnike tujih držav na kongres v Split v letu 1927.

Zvečer se je vršil na čast tujim gostom v hotelu Oester. Hof pozdravni večer, ki ga je otvoril predsednik Moissel s pozdravom tujih zastopnikov, nakar so se s primernim nagovorom zahvalili vsi zastopniki iz inozemstva, med njimi tudi naš predsednik. Ob koncu vsakega nagovora so priredili Dunajčani burne ovacije in je godba zaigrala po vsakem govoru kitico dotične državne ali narodne himne. Tako so po govoru našega zastopnika Dunajčani viharno pozdravljali z »Živijo« klici. Godba je intonirala kitico slovenske pesmi. Ob enem se mu je izročil velik šopek v slovenski in državni trobojnici. To omenjamo radi tega, da naši posestniki vedo ceniti mednarodno našo zvezo in kako so Dunajčani uvideli potrebo se nasloniti na posestnike cele Evrope, če hočejo zmagati nad ondrotnimi boljševiki in socijalisti, ki so si kot glavno točko svojega programa nadali nalogo uničiti vse hišne posestnike. Dunajčani vidijo, da edino z internacionalno podporo zamorejo rešiti svojo lastnino pred pretečo katastrofo.

Po izvršenih nagovorih so nastopile prvovrstne umetniške moči iz raznih dunajskih gledališč, zlasti z dovtipnimi naprevi iz življenja dunajskih posestnikov in najemnikov. Večer je potekel najanimiranejšo in je mnogo doprinesel do zblizanja in spoznanja zastopnikov iz vseh evropskih držav.

Na željo državne zveze hišnih in zemljiških posestnikov iz Nem. Avstrije smo se drugi dan zastopniki evropskih držav podali k zveznemu kanclerju g. dr. Seiplu, da ga pozdravimo v imenu mednarodne zveze posestnikov. Zastopniki so bili iz Francije, Nemčije, Italije, Čehoslovaške, Jugoslavije, Madžarske. Državnega kancelarja g. dr. Seipla je nagovoril predsednik iz Pariza grof Devareux v francoskem jeziku v imenu: Union de internationale de la propriete bati in v imenu francoskih hišnih posestnikov, katerih predsednik je, in ga prosil, da naj sprejme izraz posebnega spoštovanja. Prišli smo v Vašo lepo deželo, da prisostvujemo velikim zborovanjem Vaših avstrijskih hišnih posestnikov, ki se vrše v Vašem glavnem mestu. Po prevratu, ki je Evropo pahnil v kri in revščino, so hišni posestniki in prejšnji varčevalci razumeli velike žrtve, ki so jih s pomočjo Vaše države morali doprinesiti za zopetno obnovo. Toda danes po devetih letih trpljenja, revščine in opustošenja so avstrijski hišni posestniki prepričani, da država ne more živeti, če uničuje pridobljena posestva. Zato ekselencija, se obračajo hišni posestniki celega sveta po moji skromni osebi na Vašo visoko in dobrohotno avtoriteto, apelirajo na Vaše vzvišeno sočutje in Vam kličejo: Vrnite Vaši državi produkcijo, varčnost in svobodo, z eno besedo: gospodarsko življenje. Vzpodbujajte delujoče, varujte smisel za varčnost s tem, da vrnete hišnim posestnikom zopet lastnino, katera je njihova.

Državni kancelar dr. Seipel je prejel izjavo najljubeznivejše in odgovoril, da

sicer dobro razume francosko, da pa naj oprostimo, da odgovarja v nemščini. Odkrita je priznal, da je vedno stal za pravice hišnih posestnikov, da je svoječasno v svojem volilnem govoru povdarjal potrebo varstva lastnine in da je radi tega bil neštetokrat napaden od političnih nasprotnikov. Omenjal je velike težave v njegovi državi radi premoči socializmov, ki nimajo nobenega smisla za pravo gospodarstvo in težnje in da se zamore stanje hišnih posestnikov spremeniti šele po novih volitvah, ker je upanje, da bodo meščanske stranke napredovale. Pozdravlja vsako misel za okrepitev meščanskih strank, ker le na ta način je upanje, da se njih država zopet gospodarsko povzdigne. Veseli ga ustanovitev in podpora mednarodne zveze v korist hišnim posestnikom ter bo skušal že sedaj dati nekatera navodila o olajšavi hišnim posestnikom. Končno se je še državni kancelar razgovarjal z nekaterimi zastopniki, zlasti pa z našim predsednikom Frelihom, ki ga je poprašal o razmerah v naši državi ter poydarjal lepoto naše Slovenije, katero hoče v kratkem obiskati.

Sledile so še razne konference tujih zastopnikov ter skupno fotografiranje za pariško stanovsko glasilo in druge liste. Dunajčani kakor tudi tuji zastopniki so obljubili, da se udeležijo našega kongresa v Splitu.

Dr. J. R-i.

### Kako sodi višje stanovanjsko sodišče v Zagrebu.

1.

Čl. 10 lit. a) oz. c) stan. zak. z dne 15. 5. 1925 je uporabiti tudi, če lastniki hiše rabijo stanovanje za prebivanje svojih otrok v mestu, dočim lastnik sam prebiva in ima stanovanje na deželi. (Sodba višj. stan. sodišča v Zagrebu br. 886-26 z 1. marca 1926). Lastnik hiše v Ljubljani ima tudi hišo in trgovino v M., kjer tudi stanuje s svojo ženo in par otroci. Odraščenejši otroci pa obiskujejo šolo v Lj., kjer ima lastnik drugo hišo, v kateri je zahteval pred stan. sod. I. A. v Lj. stanovanje oz. eno posebej vporabljivo sobo za svoje otroke, ki se šolajo v Lj. Prva instanca je odbila lastnikovo oz. njeno odpoved z rzsodbo z 27. jan. 1926 št. 867, višje stan. sodišče v Zagrebu pa je pritožbi ugodilo ter spoznalo odpoved lastnikovo najemniku posebej vporabljive sobe v hiši v Lj. za veljavno, češ, da je prazna soba lastniku potrebna za prebivanje njegovih otrok, a ni treba, da bi moral lastnik tudi osebno stanovati v isti hiši, ker more imeti v smislu čl. 5 stan. zak. stanovanje tudi za svoje osebno prebivanje v Lj., ker stanuje sicer v M.

2.

Hišnega lastnika se ne more siliti, da sprejme oženjenega sina v lastno stanovanje z ozirom na določbo čl. 10 lit. stan. zak. (Sodba viš. stan. sodišča v Zagrebu br. 4883-26 z 19. dec. 1926). Hišna lastnica je odpovedala stanovanje v svoji hiši, ker je bilo njenemu oženjenemu sinu, bančnemu prokuristu, odpovedano stanovanje v hiši banke, pri kateri je nastavljen in je torej bil oženjen in brez stanovanja. Stan. sod. I. stopnje v Lj. je odpoved po čl. 10 lit. a) stan. zak. zavrnilo, češ, da je ugotovljeno, da ima lastnica v svoji hiši stanovanje 4 sob in pritiklin ter je sama s služkinjo, vsled česar lahko nastani v tem stanovanju svojega oženjenega sina z njegovo soprogo in da torej ni podana potreba v svrhu osebne prebivanja za poročenega sina. Višje stan. sodišče v Zagrebu pa je s citirano odločbo pritožbi hiš. lastnice ugodilo ter izreklo, da se v smislu stan. zakona hiš. lastnice ne more prisiliti, da sprej-

me oženjenega sina v lastno stanovanje. Oženjeni sin ali omožena hči ima torej v smislu čl. 10 lit. a) pravico do samostojnega, primerne stanovanja v hiši matere oz. očeta, brez ozira na to, kakšno in kako veliko stanovanje ima v hiši mati ali oče sam in čeprav bi lahko stanoval sin ali hči v stanovanju staršev, ki imajo večje stanovanje kot ga pa nujno rabijo.

3.

Stanovanja, ki imajo več kot štiri sobe in so izpraznjena potem, ko je stopila novela s 23. 10. 1926 k stan. zak. s 15. 5. 1925 v veljavo, so izvzeta od dodeljevanja po stan. sodiščih. (Odločba viš. stan. sodišča v Zagrebu, br. 158-27 z 22. I. 1927).

V hiši M. H. v Ljubljani je postalo stanovanje 6 sob in pritiklin s 1. novembrom 1926 prazno. Lastnik je to dejstvo naznanil že 29. oktobra 1926 stan. sodišču I. stopnje, torej še predno je stopila novela s 23. 10. 1926 v veljavo, kar se je zgodilo šele 1. 11. 1926. Prva instanca je odločila z odločbo z 22. 12. 1926, št. 5930-26, da se dodele 4 sobe in pritikline od praznega 6 sobnega stanovanja prosilcu S., ostali 2 sobi pa se pripustita lastniku na prosto razpolago. Zoper to odločbo I. instance je bila vložena pritožba na višje stan. sodišče, ki je pritožbi ugodilo ter rzsodilo kot zgoraj navedeno. Pritožba je povdarjala, da pravi 6. člen novele s 23. 10. 1926, da se nikomur ne smejo dodeliti več nego 4 sobe (med katere se ne štejejo kuhinja in druge pritikline). Ta določba, da določa le, da se nikomur ne smejo dodeljevati stanovanja večja od 4 sob, kajti če bi se dobesedno razlagal čl. 6 cit. novele, potem bi se ne smela dodeliti k 4 sobami še kuhinja in pritikline. Zakon z 15. 5. 1925 govori vedno le o stanovanjih, ki naj se dodeljujejo, ne pa o delih stanovanj ter se od nastopa sedanjega stan. zakona deli stanovanj ne dodeljujejo in novela z 23. 10. 1926 nikjer ne govori, da bi se smela stanovanja deliti. Novela z 23. 10. 1926 pomeni odpravljanje stan. varstva ter končno likvidacijo vseh omejitev pri hišah, za to je treba določbe novele z 23. 10. 1926 razlagati v dvomu vedno tako, da ima lastnik čimveč prostosti pri razpolaganju s stanovanji. Več poslancev je zahtevalo, da so stanovanja zaščiteni samo do treh sob, a končno je obveljal predlog ministra za socialno politiko, da so samo stanovanja z več kakor štirimi sobami izvzeta od dodeljevanja po stanovanjskih sodiščih. Novela z 23. 10. 1926 določa tudi najemnino za največ 4 sobe v skratnem znesku iz leta 1914 v dinarjih, vsled česar je jasno, da po 1. 11. 1926 lastnik sam svobodno določa najemnino pri 5 ali 6 sobnih stanovanjih, če ne zahteva ostale sobe, kar jih je nad štiri, zase in so torej stanovanja nad 4 sobe tudi zbog najemnine nezaščiteni itd. Višje stan. sodišče je utemeljilo svojo odločbo čisto kratko kot zgoraj navedeno ter se pri tem sklicevalo na analogijo čl. 22 stan. zakona.

Vsi lastniki hiš, v katerih se izprazni kako stanovanje, ki ima več kot 4 sobe, oddajajo odslej torej lahko taka stanovanja sami kemurkoli in za kakoršnokoli najemnino in jim izpraznitve takih stanovanj tudi ni treba naznanjati več v smislu čl. 16 stan. zak. stanovanjskim sodiščem.

### Izredna glavna skupščina hišnih in zemljiških posestnikov v Zagrebu

Zagrebski mestni zastop se je naenkrat domislil povišati občinsko doklado na precejšnjo svoto, kar bi pomenilo povišati prejšnjo občinsko dokl. za 250%. Z davki

že itak preobloženi hišni posestniki niso bili nikakor voljni pri sedanjih časih prevzeti na svoja ramena to novo obremenitev, zato so v stvarni protestni spomenici mestnemu poglavarstvu obrazložili, da sedanji časi niso primerni poviševati kake davke. Spomenica in razne intervencije so pripomogle, da je občinski zastop odstopil od nameravanega povišanja. Razen tega je društvo kučevlastnika in zemljoposjednika sklicalo za dan 19. decembra izvanredno skupščino v Metropol kinu, ki je bila mnogobrojno obiskana ter pokazala, da tudi Zagrebčani znajo braniti svoje pravice. Razen protesta proti nameravanem povišanju občinske doklade se je obravnaval tudi novi stan. zakon, zlasti pa boj za boljše spremembe in da se je posrečilo odvrniti več predlaganih točk, ki so bile za hišne posestnike zelo neugodne. Na shodu so poročali predsednik g. Čačkovič, g. dr. Pilar in ravnatelj g. Ebrič, ki se večinoma udeležuje vseh konferenc v Beogradu in ki je mnogo pripomogel do marsikaterega našega uspeha. V imenu zveze hišnih posestnikov za Slovenijo se je zborovanja udeležil predsednik g. Frelih iz Ljubljane, ki je po pozdravu poročal o internationalni evropski delavni vzajemnosti in o veliki potrebi organizirati posestnike v celi Evropi proti internacionalnim boljševikom in komunistom. Govori o nadaljnem skupnem delu v davčnih in stanovanjskih zadevah, zlasti pa čaka hišne posestnike nova nevarnost, da jih nove oblastne skupščine ne bodo zopet blagoslovile s kakimi novimi davki in dokladi, temveč je njih dolžnost, da z vso silo dobijo nazaj iz Beograda to, kar so jim naši nespretni političari z brzovlaki, avtomobili in aeroplani spravili v Beograd, kar se bo zamoglo samo z največjim trdom spraviti nazaj v naše pokrajine. Na shodu so se razpravljale še razne stanovske zadeve. Popoldne pa se je vršila konferenca društvenega odbora z našim zastopnikom ter se je sklepalo, kako nam bo postopati tekom leta po novem stanovanjskem zakonu. Pri tem se je pokazalo, da je treba iti odločno po srednji poti in v javnost dati za vse hišne posestnike obvezne izjave, da jih bodemo s tem obvarovali pred nevarnostjo kakega novega stanovanjskega zakona in pred drugimi neprilikami.

### Razno.

Odmera najmarine za 1927 in 1928 v Ljubljani. Davčna administracija v Ljubljani razglasa: V smislu čl. 209. finč. zak. za l. 1926/27 z dne 31. marca 1926 se objavi, da je odmera najmarine za davčni leti 1927 in 1928 v Ljubljani dovršena; 15-dnevni rok za vpogled v odmerni izkaz se določa za čas od 16. februarja do 2. marca 1927. Odmerni izkazi so razgrnjeni na vpogled davkoplačevalcem od 16. februarja do 2. marca pri davčni administraciji v Ljubljani, Breg 6, in pri davčnem uradu za mesto Ljubljana, Vodnikov trg 5 med uradnimi urami. V smislu določil zgoraj omenjenega zakona traja prizivni rok 15 dni in se posebni plačilni nalogi ne bodo razpošiljali. Predpis najmarine onim zavezancem, ki v 15 dneh po preteku roka za vpogled odmere to je do 17. marca 1927 ne vložijo priziva ali pritožbe pri davčni administraciji v Ljubljani, postane pravo-močen. Priziv je podvržen kolku 20 Din.

Ta razglas objavljamo s pozivom, da vsi hišni posestniki ljubljanski sigurno vpogledajo predpis hišno najeminskega davka, zlasti pa se prepričajo, v koliko jim je bilo ocenjeno lastno stanovanje ali poslovni lokal. Vpogled pri davčnem uradu nima nobenega pomena, ker tam ne morejo dati pojasnila, v koliko je bila

ocenjena vrednost gospodarjevega stanovanja ali lokalov. Dolžnost vseh posestnikov pa je, da se sigurno pravočasno pripravijo o predpisu davkov in o ocenitvi lastnega stanovanja ter bodo posestniki sami krivi, če bodo zamudili rok za pritožbo, ki poteče dne 17. marca 1927.

Da vstrežemo hišnim posestnikom, smo preskrbeli prepis ugotovljenih najemnin in hišno-najemninskega davka ter lahko dobijo hišni posestniki potreben vpogled in pojasnila v naši društveni pisarni ob običajnih uradnih urah. Predno pa posestnik vloži priziv proti odmeri najmarine, je neobhodno potrebno, da se prej posvetuje v naši društveni pisarni. Vsak slučaj se mora poprej natanko prešteti, če kaže vložiti priziv ali ne. Brez dvoma je mnogo ocenitev previsokih in je potrebno, da dotični posestniki vložijo priziv. Kdor bo vložil pritožbo na svojo roko, je popolnoma sam odgovoren, kako se bo zadeva iztekla. Naše društvo bo pa storilo vse potrebno pri merodajnih faktorjih, da se odmera in ocenitev popravi, v katerih slučajih ne odgovarja primerni ocenitvi. Več slučajev bode mogoče z utemeljeno pritožbo popraviti. Pribijemo, da je večina posestnikov previsoko ocenjenih, a v mnogih primerih se tudi s pritožbo ne bo dalo mnogo doseči. Vzrok temu je zastareli zakon in njega strogo izvajanje.

*Torej hišni posestniki ljubljanski, pobrigajte se pravočasno v svojo korist za vpogled najmarine in morebitni priziv!*

Hišni posestniki ljubljanski in okoliški se ponovno vabijo, da nemudoma poravnajo članarino za leto 1927. Do danes jih ni plačala niti tretjina, kar moramo z neprijetnostjo pribiti. Toda upamo, da bodejo s plačilom zaostali sedaj napravili svojo dolžnost. Naročniki »Mojege Doma« izven Ljubljane, ki niso člani našega društva, pa se tem potom prosijo, da tudi nemudoma plačajo naročnino v malenkostnem znesku 15.— Din. Posestniki morajo sami uvideti, kako se bori naš list za naše pravice in kakšne uspehe dosežemo ter da dobijo posestniki v »Mojem Domu« potrebna pojasnila. Ko se pa gre za neznan plačilo, pa niti tega pravočasno ne poravnajo. Ker je do sedaj plačalo še prav malo naročnikov, naj vsaj sedaj vsi brez odlašanja pošljejo zapadlo naročnino. — Kdor pa je v boljših razmerah in hoče svojo organizacijo bolj podpreti, naj nakaže primerni večji znesek.

Otvoritev naše prometne pisarne. Izvršujoč naš začrtani delovni program in ustrezajoč splošni želji posestnikov, ki nameravajo prodati svoja posestva, kakor tudi kupcem, ki iščejo v nakup realitete, smo otvorili tekom tekočega meseca oblastveno dovoljeno prometno pisarno za nakup in prodajo zemljišč, za oddajo in zamenjavo stanovanj, za prevzeme upravljanja hiš in za preskrbo hipotekarnih posojil. Od dne do dne smo bolj živo čutili potrebo take društvene pisarne, pa ni bilo nobenega tedna, da se ne bi oglasil pri nas novi ali prejšnji lastnik, torej kupec ali prodajalec, ki sta s prodajo ali nakupom zašla v razne neprilike in prepire radi nejasnega dogovora pri prodaji ali nakupu posestva. — Zlasti pa to velja glede stanovanj, ki si jih izgovori prejšnji lastnik. Tudi je v prvi vrsti dolžnost našega društva, da se hiše prodajajo za ceno, ki odgovarja približno sedanji spremenjeni valuti. Tudi hočemo vršiti posredovanje po najnižjih pristojbinah, radi česar se bode prodaja ali nakup večkrat lažje dosegel. Podjetje torej ni ustanovljeno radi dobička, radi česar je dolžnost vseh posestnikov, da to našo napravo podpirajo in se pri prodaji ali nakupu posestva obračajo v prvi vrsti edino — le na našo prometno pisarno, ki se začasno

nahaja v naši društveni pisarni, Salendrova ul. 6. Ljubljanski dnevnik so otvoritev naše pisarne toplo pozdravljali.

Redni občni zbor Prvega društva hišnih posestnikov v Ljubljani se vrši v nedeljo dne 3. aprila v hotelu »Union«, na kar že danes opozarjamo ljubljanske in okoliške posestnike. Dnevni red priobčimo v prihodnji številki.

Kratek odgovor na dolgo vprašanje. Predsednik društva stanovanjskih najemnikov v Mariboru g. Mohorko je v raznih dnevnikih apeliral in vprašal hišne posestnike, da bi ustanovili sporazumno razsodišče, katero bi razsojevalo v sporih med hišnimi posestniki in najemniki. Mi bi se bili temu vabilu gotovo odzvali, če bi ne imeli z organizacijami stanov. najemnikov slabe skušnje. Ko je namreč za dan 6. decembra 1924 sklical veliki župan ljubljanske-oblasti za obe oblasti stan. anketo, na kateri naj bi se bil dosegel sporazum med hišnimi posestniki in najemniki, se je temu vabilu naša Zveza drage volje odzvala in so se odzvali tudi vse druge korporacije in društva. Na veliko iznenadenje vseh zastopnikov pa je društvo stanov. najemnikov poslalo samo pismo, ki a priori odklanja vsako sodelovanje s hišnimi posestniki na anketi. Da se nam v prihodnjič zopet kaj takega ne prihiti, nismo nikakor v položaju se z organizacijo najemnikov pogajati in bomo potrebna pogajanja vršili samo z najemniki samimi.

Ukinjen stanovanjski zakon prinese obrtnikom nov zaslužek. Mnoge hiše in stanovanja so zelo zanemarjene. Treba bo znatnih popravil in te se navadno izvrše pri menjavanju strank ob novi naselitvi, katerih bo prvo leto po ukinitvi z ozirom, da si bo vsaka stranka izbrala zase v primernem kraju stanovanje. Zopet nova dobrota za splošnost.

1000 do 2000 strank na cesti vidijo nekateri vročekrvneži po ukinitvi stanovanjskega zakona. Večje lopovščine si ne moremo predstavljati, kakor so take in podobne izmišljotine, ki naj begajo najemnike. Hišni gospodarji imajo hiše zato, da se zasedejo po strankah, ker so v ta namen zidane. Vsem mirnim dobrim strankam se tega strašila ni treba bati. Rogovi-leži bodo pač morali zamenjati stanovanje

ter utrpeti znosno sožitje pri novem gospodarju.

*Prenizke najemnine.*

Davčne oblasti pošiljajo med drugim tudi pomisleke glede prenizke najemnine stanovanj. Dosti hišnih posestnikov ni prav nič zvišalo najemnin za stanovanja; nekateri najemniki še danes plačujejo skoro predvojno najemnino. — Davčnim oblastem se vidi taka najemnina prenizka. Razumljivo. Hišni posestniki pa imajo v mnogih slučajih tudi tako revne najemnike, da jim iz usmiljenja nočejo zvišati najemnin. Zato, da bi iztirjevali le visoke davščine od najemnikov, se jih ne more siliti.

*Najemnina 1 Din?*

Pred nedavnim časom smo čitali v časopisih, da je država za nekatere pisarniške prostore plačevala 14.000 Din, gospodar pa je plačeval 14.780 Din davka. Sedaj je gospodar znižal stanarino na 1 Din, da si tako prihrani vsaj 779 Din na davku, kajti od 1 Din najemnine menda ne bo toliko davščin?

**„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

Trboveljski premog, drva, koks, angleški premog, šlezijske brikete dobavlja  
**„ILIRIJA“, LJUBLJANA**  
Kralja Petra trg 8      Telefon 220  
Plačilo tudi na obroke.

**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 spadajoča dela.

**Vodovodni instalater, klepar in krovec**

zaloga škrlc (strešnikov)

**Teodor Korn**

Ljubljana

Poljanska cesta številka 8

**Otvoritev naše prometne pisarne**

Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani naznanja, da je otvorilo v Ljubljani, Salendrova ulica št. 6/II oblastno dovoljeno  
**PROMETNO PISARNO**

za posredovanje pri nakupu in prodaji hiš in zemljišč, pri oddaji in zamenjavi stanovanj in prevzemih hiš. — Za prodajo je zaznamovanih že več hiš in vil. Za izvršeno posredovanje se bodo računale nizke pristojbine. Potrebne informacije se dobe ustno ali pismeno brezplačno.