



# MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Izhaja 8 krat letno. - Uredništvo in upravništvo je v Salendrovi ulici šte. 6. - Telefon šte. 4282.  
Tiska tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani. - Odgovorni urednik Ivan Frelih.

Štev. 5.

Ljubljana, 26. Julija 1939

Leto XIX

## Hišni posestniki so proti lastnini po nadstropjih ali stanovanjih iz občnih, narodno-gospodarskih in fiskalnih razlogov

V členu 35. finačnega zakona za leto 1939./40. je minister za pravosodje pod točko 2. pooblaščen, da sme po odobritvi ministrskega sveta sporazumno z ministrom za gradbe izdati uredbo z zakonsko močjo o nadstropni in stanovanjski lastnini. Ker je neki ljubljanski dnevnik prinesel več člankov in zagovarjal potrebo etažne oziroma stanovanjske lastnine, je smatrala Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani za nujno potrebo, da zavzame stališče proti nameravani vpeljavi etažne lastnine, ki bi lahko imela težke posledice za vso hišno posest. Zato se je naša Zveza takoj obrnila z okrožnico na vsa naša društva, da izrazijo svoje mišljenje o tej novi lastnini. Vsa naša društva so se odločno izrekla proti etažni lastnini in pri tem navajala razne neprijetne posledice, ki bi jih prinesla etažna lastnina za sedanje, oziroma tudi bodoče lastnike.

Na predlog naše Zveze je sklicala Glavna zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije v Zagrebu za dan 25. junija t. l. anketo o nadstropni lastnini. Tej anketi so prisostvovali delegatje zveznih društev iz Splita, Sušaka, Ljubljane, Zagreba, Celja, Studencev pri Mariboru, Trbovelj itd. Uvoden govor je imel zvezin predsednik g. Mirko Košutič, za tem je podal izčrpan referat predsednik Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo g. Ivan Frelih in predsednik društva hišnih posestnikov v Splitu g. Erman Bogič. V razpravi, ki se je razvila po podanih referatih, so sodelovali vsi navzoči. Prav posebno odločno se je izrekel proti nameravani etažni lastnini g. ing. V. Stiasny iz Zagreba, ki je kazal v nešteti primerih, kam bi dovedla stare in nove hišne posestnike nadstropna lastnina. Z ankete so se odposlali brzojavni na predsednika ministrskega sveta, ministra za pravosodje in ministra javnih del. V teh brzojavkah je bilo poudarjeno, da so se hišni posestniki, organizirani v Glavni zvezi, izrekli na anketi, ki se je vršila v Zagrebu proti uvedbi etažne lastnine, ker bi bilo to proti občnim narodno-gospodarskim in končno fiskalnim interesom. Zato se prosi, da se ne izda uredba z zakonsko močjo o uvedbi nastropne lastnine.

Predsednik g. Frelih je izvajal v svojem referatu:

Privatna lastnina (svojina), zlasti hišna posest, je imela že od nekaj mnogo sovražnikov, nasprotnikov in so se zlasti v zadnjem stoletju, kakor tudi sedaj, trudili na razne načine in to večkrat tudi po ovinkih, kako bi uničili oziroma odpravili privatno lastnino in to zlasti za hišno posest. Dobro je znano, kako so se v Nemčiji pred

sedanjim režimom tako zvali »Boden«-reformerji, ki so zahtevali in dokazovali v nešteti brošurah in predavanjih, da se zemljišče za hišne posestnike odpravi kot privatna lastnina, katera naj postane last občine. Občina pa naj bi dajala zemljišče za zgradbo hiše v najem za dobo 90 let, po katerem času naj bi postala hiša last občine. Na ta način bi potem po gotovem, četudi daljšem času postala hiša last občine in bi bila s tem odpravljena privatna lastnina. Nekaj sličnega je vpeljano za gotove dele mesta v Londonu, ki pa po pretekli dobi daje zemljo zopet nadalje v najem.

Že pred vojno, zlasti pa med vojno, se je vpeljala stanovanjska zaščita, ki še danes ni v nekaterih državah popolnoma odpravljena. Vsi nasprotniki prave privatne lastnine so pri tem zasledovali namen, če se jim posreči odpraviti privatno lastnino, bo s tem odpravljen sedanji družabni red, ki naj bi prešel v socialistični, komunistični sistem. S tem bi bila pokopana vsaka kultura, kateri je bila vedno podlaga privatna lastnina. Zato je danes še največ držav, ki v polnem obsegu varujejo privatno lastnino, zlasti hišno posest, ker so prepričane, da je tudi obstoj države najbolj zasiguran na nedotakljivi lastnini.

Ko je bivša Avstrija že pred 118. leti morala odpraviti nadstropno — etažno lastnino, ki je bila vpeljana na Tirolskem in deloma v Dalmaciji, kjer je bilo toliko preprirov, sporov, pravnih in neznosnega življenja, da je država sama spoznala to neznosno stanje in je etažno lastnino v novem občnem državljskem zakoniku popolnoma odpravila. S sedanjim občnim državljskim zakonikom z dne 1. junija 1811. leta je privatna lastnina popolnoma zasigurana in dopušča samo solastnike, kar tudi ni idealno in vodi večkrat do nesoglasja, preprirov in procesov. Sedanji stari državljski zakoni varujejo v polni meri hišnega lastnika in daje solastnikom celo pravico do razdružitve potom javne dražbe. Ves ta zakonik govori samo o pravem lastniku in ne o lastnikih. Ker je v sedanji Sloveniji in bivši Dalmaciji navedeni občni državljski zakonik še popolnoma neizpremenjen in v celoti v veljavi, bi bilo treba vse dotične člene, ki jih je nešteto, popolnoma spremeniti in šele potem bi se zamoglo govoriti in uveljaviti uredbo o nadstropni (etažni) in stanovanjski lastnini.

Zlasti členi 357, 358, 362, 363, 309, 310, 377, 378 o. d. z., kateri govore in določajo o zasebni lastnini, bi bilo treba pri etažni lastnini primerno spremeniti. Dokler se občni državljski zakonik primerno ne spremeni in ravno tako tudi ne spremeni

zakon o zemljiških knjigah, toliko časa ne more biti govora o vpeljavi etažne lastnine.

Med svetovno vojno v Italiji se je v onih krajih, ki so bili zasedeni po Avstriji, opazovalo v eni-, dvo- ali trinadstropni hiši, da je bilo več gospodarjev, tako da je imelo vsako nadstropje po dva lastnika in je imel vsak svojo hišno številko. Vsi lastniki so uporabljali eno streho, ene stopnjice, en vodnjak in eno stranišče. Bil je večni ravs in kavs med lastniki po uporabi vodnjaka, stranišča in vzdrževanja strehe in stopnjic. V taki hiši je bil pravi pekel, zlasti še, ker so bili večji del doma le starčki in žene z otroci. Enako je sedaj zlasti v Trstu, kjer je uzakonjena etažna lastnina.

V Franciji je bila vodoravna delitev poslopij prvič urejena že leta 1561. in to seveda samo v nekaterih krajih. Ta pravna ustanova je imela svoj izvor v nekaterih provincijalnih francoskih mestih, kakor Grenoble, Rennes, Lyon itd. Po vojni pa se je precej razširila tudi v Parizu. Pravna ustanova delitve hiš po materialnih delih ima seveda tudi svoje nedostatke. Med drugim ustanavlja prisilno in trajno nedeljivost predmetov, ki so skupni vsem lastnikom poslopja. N. pr. vodnjaki, dvorišča, greznice itd. Poleg tega nudi že po sami svoji naravi neizčrpen vir trenj, sporov in tožba. Mnogoštevilna sosedska razmerja vodijo do čestih nesporazumov. Po vpeljavi tega pravnega inštituta v »Codice civile« je po vojni nastala cela vrsta družb, ki grade hiše iz špekulacije, da jih po stanovanjih prodajajo interesentom. S tem je ogromno oškodovana prava, prejšnja, zasebna hišna lastnina. V tem pogledu je dr. Boris Tušek v »Slovenskem pravniku« št. 5—6, ki je glasilo društva »Pravnika v Ljubljani«, napisal obširni članek pod naslovom »Lastninska pravica na materialnih delih poslopij po francoskem pravu«. Nobena druga država ni vpeljala etažne lastnine, razen Bolgarije na združni podlagi, ki pa je pri nas že sedaj mogoča na podlagi združnega zakona, a tudi v takih hišah je polno sporov, preprirov in sovraštva. Etažne niso vpeljale Nemčija, bivša Avstrija, Anglija, Češka, Poljska, Švica, Belgija, dasiravno so te države zelo naklonjene socialnim razmeram in potrebam. Na mednarodnem kongresu hišnih in zemljiških posestnikov iz vse Evrope, v Berlinu, septembra 1939. leta, so se odločno izrekli proti vsaki skupni lastnini.

Svetovna kriza stremi za svetovno razlastitvijo. Etažna lastnina je tudi neke vrste razlastitev, t. j. razlastitev na miren način in ne po ruskem vzorcu. Kaj je komunizem? Skupna lastnina, skupno življenje, a ne individualno upravljanje lastnine,

torej komunizem v manjši meri, a pričetek je storjen in bo šel dalje. Skrb za bodočnost ni mogoča brez privatne lastnine. V Ameriki je najmanj komunistov. Vsak človek je navezan na lastnino, na hišo, ki je pa popolna njegova last.

#### Kdo zahteva pri nas etažno lastnino?

Poglejmo predlagatelje dotičnega zakonskega osnutka. Ustanovo etažne lastnine so predlagali: Akcijski odbor za sprejetje zakona o nadstropni lastnini oziroma hišnega lastništva. V akcijskem odboru so naslednja društva: Združenje jugoslovenskih inženirjev in arhitektov; Zveza ekonomistov kraljevine Jugoslavije; Zveza nabavljalnih zadrug državnih uslužbencev; Združenje diplomiranih tehnikov kraljevine Jugoslavije; Delavska zbornica Beograd; Srbsko zdravniško društvo Beograd; Liga proti tuberkulozi Beograd; Beograjska sekcija združenja geometrov in geodetov; Glavna državna zveza obrtnih združenj kraljevine Jugoslavije; Zanatska banka; Jugoslavansko profesorsko društvo; Beograjska sekcija jugoslovenskega novinarskega združenja; Združenje jugoslovenskih nacionalnih železničarjev in brodarjev v Beogradu; Zveza zdravstvenih zadržev; Jugoslavansko učiteljsko združenje v Beogradu itd. Iz navedenih društev je razvidno, da so to sami najemniki in nasprotniki sedanjih pravih hišnih lastnikov.

#### Kaj pravi Osnutek zakona o etažni lastnini?

Predvsem je določeno, da se hišo lahko deli na več lastnikov, to se pravi, da ima posamezni del hiše lahko svojega posebnega lastnika, česar ne dovoljuje zakon o zemljiških knjigah. Pod posameznimi deli hiše se razumejo bodisi nadstropja, bodisi posamezni lokali ali stanovanja. Solastnik dela stavbe (stanovanja ali vsega nadstropja ali lokala) je lahko tudi lastnik podstrešnih in kletnih prostorov, kolikor pripadajo k stanovanju. Z uvedbo takega hišnega solastništva se uvaja tudi skupno lastništvo. Skupna last bi bila: zemljišče, na katerem stoji hiša, hišni temelji, dvorišče, vrt, glavni zidovi, hodniki, stopnišče, dimniki, streha, terase, pralnice, vodovod ali vodnjak, dvigalo itd. Te nepremičnine ne morejo biti predmet delitve.

Delež posameznih solastnikov se ravna po vrednosti njihovega dela poslopja. Ta delež bi bil ugotovljen s pravilnikom o solastništvu in vknjiženju v zemljiško knjigo. Solastniki bi uživali seveda tudi pravico, da bi prodali svoj delež ali pa še dokupili posamezne dele poslopja.

Stroške za popravila in vzdrževanje svojih del poslopja bi morali prevzemati lastniki, vsak za svoj del. Stroške popravil in vzdrževanja skupnih delov poslopja, kakor tudi zavarovanja itd. bi se pa delilo na solastnike v sorazmerju z njihovimi deleži. Prezidanje posameznih delov stavbe bi bilo dovoljeno samo na pristanek vseh solastnikov.

Organi solastništva bi bili: Občni zbor in uprava, upravni odbor ali upravnik. Občni zbor bi tvorili vsi solastniki. Pristojnost občnega zbora bi bila sestava pravilnika ali njega sprememba o solastništvu, volitev upravnega odbora ali upravnika; določanje proračuna, dohodkov in izdatkov skupne lastnine; sklepanje o izrednih popravilih in investicijah, predpisovanje hišnega reda; sklepanje o pravnih zadevah v primeru sporov (opomba referenta, t. j. komunizem).

Prodaja posameznih delov solastništva bi bila dovoljena tudi na obroke. Ko bi bila kupnina poravnana, bi kupec zahteval vknjiženje lastništva na kupljen del. Ako bi kupec zaostal s plačevanjem določenih obrokov in sicer z enim obrokom v prvem letu, od dne, ko mora plačati prvi obrok, ali z dvema obroki od drugega do pe-

tega leta, ali s tremi obroki v šestih letih, bi imel prodajalec pravico razdreti pogodbo.

Predlagatelji utemeljujejo uvedbo etažne lastnine, da bi se razmahnila stavbna delavnost, ker bi že lahko parcele kupili skupno na obroke. To seveda pomeni polagoma propast vse sedanje hišne lastnine.

Na podlagi tega osnutka zakona o etažni lastnini je minister pravde sprejel v finančni zakon za leto 1939./40. v členu 35., točka 2, ki se glasi: »Minister za pravosodje se pooblašča, da se sme po odobritvi ministrskega sveta, sporazumno z ministrom za zgradbe izdati uredba z zakonsko močjo o nadstropni in stanovanjski lastnini.« Pri tem pripominjam, da je avstrijska in nemška zakonodaja, romanski pravni ustanovi, t. j. francoski in italijanski, ni sta bili naklonjeni (primerjaj nemški zakon z dne 30. marca 1879 št. 50 drž. zakona člen 1014. DBGB). Isto tendenco je kazalo sedaj tudi naše jugoslovansko pozitivno pravo. Člen 74., t. 2 zakona o notranji ureditvi osnavljanju in popraviljanju zemljiških knjig z dne 1. julija 1930. prepoveduje delitev zgradb po fizičnih delih o po al. 1 istega paragrafa se že obstoječe take ureditve tolerirajo.

#### Kakšne bodo posledice v uradnem poslovanju?

Ogromno bo delo pri zemljknižnih uradih in davčnih upravah. Delo pri sodiščih radi nešteti pravd in tožba. Kakšne bodo posledice med novimi etažnimi, nadstropnimi lastniki in ostalimi najemniki? Posledice v kreditnem oziru. Kredit bo ogromno padel, ker take hiše ne bodo imele nikoli prave vrednosti. Na dražbi ne bo nihče hotel kupiti take hiše, pač pa posamezna stanovanja. Denarni zavodi že izjavljajo, da taka etažna ali nadstropna stanovanja nimajo iste vrednosti, zaradi česar bi se kredit zelo zmanjšal in je gotovo, da bi taki solastniki ne mogli dobiti posojil. S tem bi bili oškodovani denarni zavodi, ker ne morejo desetim ali dvajsetim lastnikom dovoliti posojila, ker bi bilo z vknjižbami in izterjevanji preveč posla in prevelik riziko za svoječasno vračilo. Tudi davčne uprave bi ne zamogle davkov od lastnikov takoj izterjevati kakor sedaj, ko zamorejo vso hišo dati pod prisilno upravo in tako pridejo do svojega plačila.

#### Kakšno bo življenje med seboj v takih hišah?

Že zgoraj sem navedel, kako je bilo v Avstriji za časa etažne lastnine in kako je sedaj v Italiji in Franciji, ko je vpeljana etažna lastnina. Dovolite mi opazko, da smo mi še bolj nestrpni, sovražni, prepirljivi, da se niti med brati ne razumemo. Radi tega bodo razmere pri nas še bolj napete in bodo dovedle še do večjih konfliktov in preprirov. Upoštevati moram, da lahko eno stanovanje ali etažo kupi nezosen, prepirljiv človek, ki bo ostalim prebivalcem onemogočal prebivanje v hiši in se bodo zato najemniki izselili, ostali lastniki pa bodo ostali brez najemnikov in brez najemnin. V hišah bo omogočena vsaka nemoralna, nasprotno pa se bo v takih hišah počelo, kar se bo lastnikom vzljubilo. Tozadevno se ne moremo zanesti na nobeno oblast, ker zlasti v tem pogledu ne pokaže prave zaščite. Navajam primer, da bo kaka sedanja, popolnoma privatna hiša prišla na dražbo in bodo šli na dražbo štirje dražitelji in bo vsak si kupil eno stanovanje, ker ima ta hiša štiri stanovanja. Zelo rad bi Vam pokazal tako hišo po desetih letih in življenje v njej! Gotovo bo v tem času prišlo do krvavih posledic. Celotno pri solastnikih in lastnikih na združni podlagi je vedno dosti preprirov. V Ljubljani imamo primer pri hiši, ki je zidana na združni podlagi, v kateri ima svoj de-

lež neznosna, prepirljiva ženska, ki se jo pa sedaj nikakor ne morejo znebiti. Etažno stanovanje kupi lahko pijanec, ki ga nikoli in nihče ne more več spraviti iz hiše, kvečjemu če bi prišel pod kuratelo ali v norišnico. Ravno tako je z največjim nemoralistom!

V naši banovini so se vsa društva odločno izrekla proti uvedbi etažne lastnine. Društvo hišnih posestnikov v Novem mestu nam piše: Pri nas bi nastala s hišami nova špekulacija, zlasti s takimi, ki imajo več nadstropij. Lahko pa tudi s posameznimi stanovanji, ker bi bila s tem dana prilika, da se stanovanjska hiša porazdeli na več gospodarjev ob priliki dražbe. Posluževali bi se tedaj predvsem glede dražb na zastanku davkov, kakor so se nekateri brezvestni špekulantje posluževali v gospodarski krizi, ko je dobil za malo bagatelo edino kravo, ki jo je imel dolžnik za svojo družino.«

Društvo hišnih posestnikov v Kamniku piše med drugim: »Idealno se nam tako stanje ne zdi in je brez dvoma, da bi taka uredba bila večkrat povod preprirov, sovražstva in nagajivosti in da bi v takih hišah ne bilo takega sožitja kot tam, kjer je najemnik dolžan obzirnosti do sonajemnika, ker mu drugače preti nevarnost, da se mu stanovanje odpove. Če pa dotični lastnik nadstropja ali stanovanja ni vezan, nima obzirnosti do drugih sostanovalcev, kolikor ga k temu ne sili olika in izobraženo vedenje napram sočloveku. Tudi pri vzdrževanju hiš, strehe, stopnišča bo polno preprirov in bo vse to dajalo povod za spore in nesporazumljenja.«

Pripominja še, da bo pri tem prišlo do velike špekulacije z novimi stavbami, ker si bo vsakdo kupil na obroke raje tako stanovanje, iz katerega ga ne bo mogel nihče izseliti. To bo še hujše, kot je bila svoječasno stanovanjska zaščita. Prišli bodo velekapitalisti, banke, pa bodo zidali velike stanovanjske hiše in prodajali stanovanja na obroke in bodo na ta način naše hiše ostale prazne in bo stara, prava hišna posest popolnoma izginila. S tem bo tudi konec naše prave organizacije. Gotovo pa se bo ustanovilo društvo posestnikov etažne in nadstropne lastnine, ker imamo pri nas prav poseben smisel in veselje do nepotrebnih ločenih stanovskih organizacij, ki ena drugo uničuje.

Največje težave bodo s popravili. Eden bo hotel imeti tako fasado, drugi zopet drugačno i. t. d.

O osnutku zakona o etažni lastnini se je razpravljalo tudi na predkonferenci Glavne skupščine zveze mest (Savez gradova). Zlasti je proti govoril geometer beograjske mestne občine, ki je izjavljal, da bo to dovedlo do gorostasnih sporov, nejasnosti in da pri nas to ni mogoče uvesti. Kazal je na mnogo slabih posledic. To bi bilo mogoče samo pri dvostanovanjski hiši, če bi vsak lastnik imel svoje stopnišče. Pri več stanovanjskih hišah pa je to nemogoče. Ker je bila velika večina v tehničnem odseku na glavni skupščini Zveze mest odločno proti etažni lastnini, se je končno debato odložilo, kakor tudi sklepanje. Pač pa je naročeno predsedstvu Zveze mest, da se tozadevno informira pri ministru pravde in izreče svoje pomisleke.

Iz tega poročila je popolnoma jasno, da se sedanji hišni lastniki nikakor ne morejo izreči za uvedbo etažne ali nadstropne lastnine, ker bi to pomenilo propast sedanjih hišnih lastnikov. Naša dolžnost je, da branimo hišno lastništvo (svojino) v sedanji pravi privatni lastnini. Kdor nasprotno misli, ne misli prav in dobro in tak predlogi ne morejo iziti iz naših vrst. Zato proč s takimi za nas neprimernimi novotarijami! Nismo za to tukaj, da bi rešili posameznika, temveč dolžnost naša je, da rešimo vso hišno posest.

**Predlagam:**

Na današnji anketi se soglasno sklene:

1. ministra pravde, gospoda dr. I. Ružiča (Vašega rojaka), da se mu nemudoma pošlje spomenica v spredaj navedenem smislu in se mu pokaže nemogočnost pri sedanjem zakonitem stanju, uvesti etažno ali nadstropno lastnino in ga prositi, da nikakor ne izda uredbe z zakonito močjo o uvedbi etažne lastnine, kakor je to predvideno v čl. 35. finančnega zakona za leto 1939/40;

2. Enako spomenico naj se pošlje gosp. predsedniku vlade dr. Dragišu Cvetkoviću, kakor tudi gradbenemu ministru gosp. dr. M. Kreku;

3. poslati brzojavko gg. ministru pravde in ministru gradbenih del, da počakata z vsako akcijo glede etažne lastnine, dokler ne prejmeta naše spomenice;

4. po potrebi poslati v Beograd osebno deputacijo dveh delegatov (predsednika g. dr. Košutića iz Zagreba in g. I. Freliha iz Ljubljane);

5. naprositi denarne zavode, da nas podpirajo radi kreditov pri zmanjšanju zo desetih letih in življenje v njej! Gotovo nja. Zelo rad bi Vam pokazal tako hišo vrednosti poslopij.

Gg. predsedniku ministrskega sveta dr. Dragišu Cvetkoviću, ministru za pravosodje dr. V. Rožiču in ministru javnih del dr. M. Kreku je bila odposlana sledeča spomenica:

Glavna zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije v Zagrebu si dovoljuje predlagati naslovu naslednjo

**spomenico**

v pogledu etažne in stanovanjske lastnine.

Dne 25. junija t. l. se je vršila v Zagrebu anketa o etažni in stanovanjski lastnini; tej anketi so prisostvovali odposlanci zveznih društev, včlanjenih v Glavni zvezi. Anketa je bila sklicana zaradi 2. točke § 35. finančnega zakona za leto 1939/40., ki pooblašča ministra pravde, da more po odobritvi ministrskega sveta, sporazumno z ministrom zgradbe, izdati uredbo z zakonsko močjo o etažni in stanovanjski lastnini.

Odposlanci zveznih društev so podrobno razpravljali vprašanje etažne in stanovanjske lastnine, ter so po daljši razpravi napravili soglasen zaključek, da se hišna in zemljiška posest odločno protivi uvedbi etažne in stanovanjske lastnine iz sledečih razlogov:

1.) Z uvedbo etažne in stanovanjske lastnine bi se ustreglo samo špekulaciji, ker bi se našli ljudje, pa tudi ustanove, ko bi gradili za oko lepe stanovanjske zgradbe in nato prodajali dele takih hiš, bodisi po nadstropjih (etažah), bodisi po stanovanjih. Kupci bi se kmalu prepričali, da so ogoljufani, ker so navadno hiše grajene za prodajo iz slabega materiala in zahtevajo že v kratkem času obstoja velike izdatke za vzdrževanje.

2.) S tako špekulativno gradnjo stanovanjskih hiš bi se tudi umetno dvigale cene stavbišč ter bi še bolj podražilo zgradbo hiš.

3.) Etažna lastnina bi tudi neugodno delovala na hipotekarni kredit. Denarni zavodi bi postopoma ustavljali dajanje posojil na hipoteke zaradi prevelikega rizika, ki bi ga imeli pri hišah z več lastniki (etažnimi).

4.) Etažna lastnina bi nadalje povzročila veliko število praznih stanovanj in bi s tem nanesla ogromno škodo vsej hišni posesti, kateri bi se ogromno zmanjšali dohodki in bi zaradi tega padla tudi vrednost zgradb.

5.) V zvezi z zmanjšanjem dohodkov zaradi praznih stanovanj nastale bi nadalj-

nje škodljive posledice tako za samo državo, kot tudi za samouprave, ker bi se zmanjšali davčni dohodki (odpis zgradarne in samoupravnih doklad za prazne, neodane dele hiše), kot tudi dohodki od kupo-prodajnih taks radi zmanjšanja kupo-prodajne vrednosti hiš.

6. Zaradi uvedbe etažne lastnine bi bila ustavljena privatna individualna gradbena delavnost, dočim bi bila gradbena delavnost hiš z etažno lastnino sorazmerno slaba.

7.) Etažna lastnina ne bi mogla delovati kot regulator višine najemnine kot to mislijo zagovorniki etažne lastnine, ker je višina najemnine zavisna v prvem redu od višine, pasivnih obresti, od obremenitve hišnih dohodkov po državi in samoupravah, od izgube najemnin zaradi neplačila od strani najemnikov, od stroškov vzdrževanja hiše itd. Na žalost je pri nas davčna preobremenitev hišnih dohodkov dosegla maksimum, tako, da v mnogih primerih celo presega sam stvarni dohodek (predvsem v starih zgradbah in zgradbah s hipoteko), kar se pravi z drugimi besedami, da se troši že imovina sama.

8.) Odnosaji v etažni lastnini bi nujno izzvali nebroj trenj in sporov med etažnimi lastniki (zaradi rapidnih dohodkov, popravil, uprave hiše, vzdrževanja, kvalitete lastnika posameznega stanovanja itd.) ter bi imeli škodljive posledice celo za etažne lastnike same kot tudi za njihove objekte. Poleg tega pa bi ti spori izven dvoma obremenjevali poslovanje naših sodišč in administrativnih oblasti.

9. Končno bi uvedba etažne in stanovanjske lastnine značila že po svoji naravi — a proti obstoječimi pravnimi sistemi — pravno negotovost. Pravna negotovost bi se mogla ustvariti samo v slučajih prevelike potrebe in v skrajni sili. Taka potreba v pogledu uvedbe etažne lastnine ali stanovanjske pri nas sploh ne obstoja, nasprotno, imamo pri nas hiperprodukcijo stanovanj, mestne občine pa dovolj svobodnih nezazidanih zemljišč za nadaljnjo gradnjo.

**Obrazložitev.**

Že pred 125. leti je Avstrija ukinila sistem etažne lastnine z novim občin državljanjskim zakonom od 1. VI. 1811., po katerem je priznana popolna privatna lastnina in je dopustno samo solastništvo, kar že itak ni idealno in vodi večkrat do nesoglasij, preprirov in procesov. Ker tudi drugi obstoječi in veljavni zakonski predpisi ne obsegajo predpisov o etažni in stanovanjski lastnini, bi bilo prehodno treba spremeniti mnogo predpisov, če bi se hotela pri nas pravno uzakoniti etažna lastnina. Tako n. pr. bi morali spremeniti v občem državljanjskem zakonu od 1. VI. 1811. §§ 357., 358., 362., 363., 309., 310., 377. in 378., ki govore o privatni lastnini.

Dokler se ne spremene predpisi občega državljanjskega zakona in novega zakona o zemljiških knjigah, ne more biti pri nas govora o uvedbi etažne in stanovanjske lastnine.

V času svetovne vojne smo lahko opazili v krajih Italije, ki jih je zasedla Avstrija, da je bilo v eno, dvo ali trinadstropnih hišah po več gospodarjev ter da je imel vsak lastnik nadstropja (etaže) svojo posebno hišno številko. Navzlic temu so taki samolastniki poedinih delov stanovanjske hiše skupno uporabljali stopnjice, vodovod, stranišče itd. Za te vsem hišnim stanovalcem skupne objekte je stalno prišlo med stanovalci do krega in preprirov, največkrat pa do procesov.

Enaka situacija je danes v Italiji kot tudi v vseh onih državah, v katerih obstoja etažna lastnina.

V Franciji, kjer obstoja etažna lastnina izza dobe Napoleona, ki je uzakonil tudi

odredbe o etažni lastnini v »Code civile«, se je pa posebno razvila po svetovni vojni tako, da so nastala razna društva, ki so se bavila z gradnjo stanovanjskih hiš zaradi špekulacije, da bi jih po zgraditvi prodajala interesentom z velikim dobičkom. S tem je bila zelo oškodovana prava predvojna privatna lastnina. O tem vprašanju je napisal razpravo g. dr. Tušek Boris v »Slovenskem pravniku« št. 5 — 6 iz l. 1939. pod naslovom »Lastninska pravica na materialnih delih poslopij po francoskem pravu«.

Nobena druga država ni uvedla sistema etažne lastnine izvzemši Bolgarije, ki pa ima poleg predpisov o etažni lastnini vzorni zadr. zakon, po katerem je zgrajeno na tisoče zadr. hiš v Sofiji in ostalih mestih. Tudi pri nas je mogoče graditi hiše na temelju predpisov novega združnega zakona. Etažne lastnine niso uvedle Nemčija, Anglija, bivša Avstrija, Češka, Poljska, Švica itd., četudi so navedene države nedvomno naklonjene ureditvi vseh socialnih vprašanj svojih državljanov.

Bivša Avstrija se je borila skozi eno stoletje proti etažni lastnini, ki je ostala na nekaterih njenih področjih iz dobe Mletaške republike in se tudi obdržala posebno v Dalmatinski Hrvaški vse do Napoleona. Zaradi ponavljajočih se procesov in sporov med hišnimi lastniki etažne lastnine je izdala Avstrija zemljknižni zakon od 25. VII. 1871., državni zakon št. 95, glasom katerega se je morala zgradba vknjižiti v zemljiške knjige vertikalno, a ne horizontalno, namreč od krova do zemlje, kot posebno telo s svojim odrejenim katastralnim delom. Z zakonom od 30. III. 1879., objavljeni zakon št. 50 so pa ob načelni prepovedi etažne lastnine v § 1. odrejeni odnosaji za one primere, v katerih etažna lastnina še obstoja. Izdan je tudi tako zvani specialni dalmatinski zemljknižni zakon od 10. II. 1881. in sicer v pogledu ureditve zemljišnih posesti.

Iz navedenega se vidi, da je avstrijska zakonodaja težila za uzakonitvijo lastnine ter da je ona to končno z navedenim zakonom tudi izvedla. Vsakemu je dobro znano, da so avstrijska zakonodajstva in sodstva uživala dober glas v vsem pravniskem svetu. Tudi za našo zakonodajo služi navedena zakonodaja kot vzor ter zaradi tega ni niti pojmljivo niti opravičeno, da se je tudi pri nas začelo delati na tem, da se uzakoni etažna lastnina, ki je v nasprotju z obstoječimi sistemi, zlasti v pogledu lastninske pravice.

Pripomniti je treba, da niti v novem načrtu našega unificiranega občega državljanjskega zakona ni predvidena ustanova etažne lastnine, kar je povsem v skladu z večino obstoječih občin državljanjskih zakonov na svetu.

Niti novi nemški obči državljanjski zakon iz l. 1900 ne pozna ustanove etažne lastnine, četudi je etažna lastnina tudi v Nemčiji obstojala že prej v nekaterih pokrajinah, kot n. pr. v Badenu, Bavarskem, Württembergu itd.

Posledice etažne ali stanovanjske lastnine se bodo predvsem opazile pri zemljknižnih uradih in davčnih oblastih, kjer bi se moralo poslovanje neprimerno povečati in pa na sodiščih, kjer bodo spori med etažnimi lastniki na dnevnom redu.

Etažna lastnina prinaša seboj težke posledice, tako za etažne lastnike, kot tudi za državno in samoupravno administracijo in to iz sledečih ozirrov:

1. Glede na kredit. Kreditna moč hiš bo padla, ker hiše z etažno lastnino ne bodo imele one prave vrednosti, ki jo imajo hiše individualne lastnine. Na dražbi ne bo mogoče najti kupca za hišo z etažno lastnino, temveč se bodo javili interesenti za posamezne etaže (nadstropja) ali pa za posamezna stanovanja.

Denarni zavodi izjavljajo že sedaj, da hiše z etažno lastnino ne bodo imele zanje iste vrednosti kot hiše individualne lastnine. Posledica tega bo seveda zmanjšanje kredita za take hiše.

2.) S tem bi bili oškodovani tudi denarni zavodi sami, ker ne bodo mogli odobravati posojil večjemu številu etažnih ali stanovanjskih lastnikov ene hiše, ker bi to pomenilo zanje mnogo dela z izvedbo same vknjižbe podeljenega posojila, kot tudi pri izterjevanju posojil. Končno bi to bilo združeno z veliko večjim rizikom kot pri individualni lastnini z enim lastnikom.

3.) Davčne oblasti ne bi mogle pri sistemu etažne lastnine brez velikih težav izterjevati razpisanih davkov in doklad, kot so to dosedaj, ko morejo rubiti vse najemnine v eni hiši ali pa postavijo vso hišo pod prisilno upravo.

### Kakšno bi bilo življenje v hiši z etažo ali stanovanjsko lastnino?

Znano je, da se etažni lastniki, n. pr. v Italiji ali Franciji, pa tudi pri nas v Dalmaciji, kjer so še ostanki etažne lastnine, stalno prepirajo in vodijo drug z drugim dolgočasne pravde, ki terjajo od njih ogromne materialne žrtve. Medtem ko se oni pravdajo, jim pa prodajajo hiše.

Podčrtati je, da so narodi naše kraljevine med seboj nestrpljivi, kot so to narodi v mnogih drugih državah (znano je, da so se zaradi nesloge razšle mnoge hišne zadruge na Hrvaškem). Odnosaji med etažnimi oziroma stanovanjskimi lastniki bodo še veliko težji ter bodo rodili same prepire in procese.

N. pr. zgodi se, da kupi eno nadstropje oziroma eno stanovanje neznosna ali prepirljiva oseba, ki more s svojim postopanjem onemogočiti prebivanje ostalim stanovalcem hiše. Tako stanje bi zamoglo dovesti do izselitve vseh najemnikov (ki so n. pr. najemniki etažnih lastnikov), kar bi prizadejalo ogromne izgube vsem etažnim lastnikom, t. j. izgube na najemninah, v drugem redu pa bi bila oškodovana država sama in samouprava, ki ne bi mogle od stanovanj, ki ne donajajo dohodkov, izterjati niti davkov, niti doklad. — Neznosnega, oziroma nestrpnega etažnega lastnika ni mogoče spraviti iz hiše, možno je to napraviti z nestrpljivim najemnikom, ki ga sodišče prisilno izseli.

Velike težkoče bi se pojavile tudi pri upravljanju hiš z etažno lastnino oziroma bi bila uprava sploh nemogoča, ker bi bilo težko najti način, da se vsi člani skupnosti strinjajo v vprašanjih, ki tičejo pravilne uprave hiše. Zaradi takih težkoč bi se hiše z etažno lastnino ne mogle pravilno vzdrževati, ker bi postopoma propadale na škodo etažnih lastnikov samih ter na škodo narodne imovine, kot kažejo to izkušnje v Dalmatinski, Hrvaški in Primorju, kjer so še sledovi etažne lastnine.

Težkoče etažne lastnine ni mogoče predvideti, ker pride zaradi prodaje poedinega stanovanja do izmenjave etažnih lastnikov, od katerih je lahko eden neznošen, ostali etažni lastniki pa so izročeni v konkretnem primeru na milost in nemilost takega novega lastnika enega dela hiše.

Tudi vprašanje reda in čistoče hiše z etažnimi lastniki lahko dovede do neznošnih trenj in prepиров. Nekateri hočejo vzoren red in čistočo v skupnih prostorih, drugi pa se za red in čistočo ne brigajo. Katera oblast bi mogla tu hitro intervenirati? Preden bi intervencija prišla, bi lahko že smrad in nečistoča (posebno poleti) povzročila leglo raznih bacilov, ki bi lahko okužili vso hišo, pa tudi ves okoliš.

Etažna lastnina bi dovedla do velikih špekulacij. Hiše bi prodajali po nadstropjih oziroma stanovanjih na obroke, kar bi bilo zelo vabljivo. Našlo bi se morda dosti interesentov, ki bi se podali v tak posel,

t. j. nakup stanovanja ali nadstropja na dolgoročno odplačilo zato, da bi naenkrat prenehali z odplačevanjem obrokov, kar bi imelo za posledico izgubo vplačanih vsot in samega stanovanja. Koristi od takega posla pa bi imeli predvsem špekulanti, ki bi v ugodnem momentu, po nizki ceni kupovali taka stanovanja.

Kolikor bi se etažna lastnina širila na škodo interesentov samih, toliko bi istočasno prinesla ogromno škode obstoječim hišam, ker bi:

1.) obstoječe hiše ostale skoro brez najemnikov, kar bi pomenilo padec dohodkov hiše in padec njih vrednosti, nadaljnja posledica pa bi bila seveda v padcu dohodkov zgradarine za državo in samoupravo;

2.) z eno besedo: etažna oziroma stanovanjska lastnina je škodljiva za hišno posest, za narodno gospodarstvo in za samo državo, je pa naperjena tudi proti zdravo pojmljivim interesom bodočih interesentov — etažnih lastnikov hiše.

Pripominjamo, da se je o etažni lastnini razpravljalo tudi na predkonferenci Zveze mest v Beogradu ter da se je večina delegatov mestnih občin izjavila proti etažni lastnini kot škodljivi ustanovi za mesta, ker bi taka lastnina dovedla do sporov in zmed ter da ona pri nas sploh ni izvedljiva. Ker se je večina delegatov v tehničnem odboru Zveze mest na omenjeni predkonferenci izjavila proti etažni lastnini (oziroma stavbeni), je bila razprava o tem vprašanju odložena kot tudi sami zaključki za bodočo skupščino.

Uvedba etažne oziroma stanovanjske lastnine ne bi bila koristna niti iz urbanističnega vidika niti iz vidika razvoja mest, ker bi se pojavila vrsta novih vprašanj in novih težkoč poleg onih, ki se danes morejo predvideti; propadli bi lastniki etažnih hiš, propadli bi objekti sami — a od tega ne bi imeli koristi niti etažni lastniki, niti skupnost teh.

Zato je nerazumljivo, zakaj se hoče izmenjati dober zakon s slabim, proti kateremu je že bivša Avstrija vodila dolgočasno borbo. To bi pomenilo delati proti lastni zemlji, ker je etažna lastnina že v prošlosti dala tako slabe rezultate.

V dokaz sprejdi navedenih trditvev od škodljivih posledicah, ki jih prinaša s seboj etažna in stanovanjska lastnina, hočemo omeniti nekoliko citatov z izjavo, ki so jih o vprašanju etažne lastnine dali učenci in praktiki. V prvi vrsti oni iz Beograda na razpisano anketo v »Politiki«. Prav vsi se strinjajo s tem, da prinaša etažna lastnina mnogo težav, ki jih je zelo težko odvrniti. Za tem bomo navedli mnenja nemških strokovnjakov - pravnikov, bolgarskega učenjaka - pravnika in na koncu še mnenje italijanskega učenjaka - pravnika.

Profesor pravne fakultete v Beogradu dr. Mihajlo Konstantinović pravi med drugim: ... »Sama za se ona ni niti dobra niti slaba, vredna je toliko, kolikor so vredni ljudje, ki se je poslužujejo... Z reševanjem etažne lastnine se more zgoditi tudi to, da ostane ona samo reforma principa, ki ne bo mnogo spremenil na stvari...

Gjuričić Vojin, finančni minister, bivši glavni upravnik državne hipotekarne banke, pravi med drugim: ... »Pojavlja se vprašanje skupnega krova z več družinami. Etažna lastnina je pridobitev naroda z drugačno naravo, z drugačno kulturo... Zaradi tega bi imela pri nas etažna lastnina težave, med katerimi je na prvem mestu mentaliteta našega naroda...«

Profesor pravne fakultete v Beogradu dr. Milan Nartoš pravi: »Pri etažni lastnini se pojavlja vprašanje nivoa solastnikov in njihove lojalnosti v izvrševanju skupnih lastninskih odnošajev. Tu je problem. Ni vprašanje samo skupna hiša, temveč tudi

skupno življenje, skupno vzdrževanje hiše itd., pa tudi sprememba lastnikov. Vse to je za nas komplicirano, ker predstavlja ustanova etažne lastnine eno oblik »lastnine - socialne funkcije«, a se more vršiti samo v redi takih, ki pojmujejo njen značaj.

Arh. Branko Maksimović pravi, da bi se pravice etažne lastnine poslužilo majhno število onih, ki bi hoteli zamenjati v najem oddano stanovanje z lastnino stanovanjem. Etažna lastnina gre za zazidavo mestnega središča. Na dragih stavbiščih bi se zgradile palače.

Rusomir M. Janković, predsednik Kacacije in predsednik združenja sodnikov v Beogradu, pravi med drugim: ... »Ne sme se prezreti, da prihajamo v problem, ki ni lahak za obdelavo, ker se lahko izgubi iz vida mnogo okolnosti, ki bi nekoč kompromitirale stvar. Obstoje težkoče rešitve pravnega problema, katere bodo nekoč čutili zajedničarji (člani skupnosti) zaradi družitve v lastnini, ki jih zajednica nalaga tako zaradi navad in narav, s katerimi pridejo v zajednico.

Dr. L. Schmidt, nemški pravnik - strokovnjak, razpravlja v »Münchener Hausbesitzer Zeitung« od 26. oktobra 1935. o etažni lastnini in navaja v glavnem sledeče:

Povodom izdelave nemškega občega državljankega zakonika iz leta 1900. so se nemški juristi izrekli proti ponovni uvedbi etažne lastnine iz razloga, ker je taka lastnina dovedla do tehničnih ovir in prepиров med etažnimi lastniki.

Glede na današnje dohodke pretežnega števila nameščencev in delavcev, je težko ustvariti kupoprodajo nadstropij in stanovanj. Premožnejši sloji, ki bi lahko odkupili stanovanje ali nadstropje, odpadejo kot kupci, ker ne bi hoteli vlagati svojih prihrankov v minljivo lastnino nadstropij, temveč dajejo prednost najemu stanovanj pred lastnino nadstropja ali stanovanja. Uvedba etažne lastnine ne bi delovala na povečanje gradbene delavnosti.

Življenje v skupnih hišah bi bilo oteženo, ker je naš človek na žalost nagnjen k neznošljivosti in nestrpljivosti.

Pojavile bi se težave v upravljanju hiš, ker bi imele hiše po več lastnikov.

Pojavlja se vprašanje jamstva za javne dajatve, riziko glede izterjevanja davkov javnih dajatev, ne glede na povečanje upravnih stroškov, povodom prepиров in pobiranja teh davkov.

Prodaja nadstropij ali stanovanj bi dovedla do tega, da bi se smatrala stanovanja oziroma nadstropja kot navadno trgovsko blago ter da bi se z njimi špekuliralo kot z vsakim drugim blagom. Posledice etažne lastnine bi bile zelo težke za one etažne lastnike, ki so si kupili stanovanje za mirno in nemoteno nastanitev, kar pa ne bi mogli uresničiti zaradi stalnih sprememb lastnikov poedinih stanovanj.

V »Deutsche Wohnwirtschaft« (Berlin 8. oktobra 1938. šte. 36 1935. leta) piše dr. D., da je praksa pokazala, da je etažna lastnina izvor stalnih prepиров med lastniki poedinih delov hiše.

Dr. Theodor Steimle piše v »Archiv für civilistische Praxis« (24 del, zvezek 3), da se je n. pr. v Württembergu, kjer je obstojala etažna lastnina pred letom 1900. ob priliki neke ankete javnih notarjev, večina izrekla proti etažni lastnini iz prej navedenih razlogov.

Iz vsega navedenega brez dvoma sledi, da ne samo, da ne obstoja nikaka potreba po uvedbi pravne negotovosti — etažne lastnine oziroma stanovanjske lastnine, temveč da je etažna oziroma stanovanjska lastnina škodljiva iz običnih, narodno-gospodarskih in fiskalnih razlogov, ter da jo pri nas sploh ni treba uvesti.

(Nadaljnja mnenja nekaterih strokovnjakov - pravnikov bomo priobčili prihodnjič.)