

Закон о становима са одредбама Правилника, 1928.

Садржај

Закон од 30. IV 1928. (измене и допуне у Закону о становима)

Чл. 1. зак. од 15. V 1925. (законско овлашћење за ограничавање права приватне својине)

Чл. 1. зак. од 30. IV 1928. (слободно располагање са испражњеним становима)

Чл. 2. зак. од 30. IV 1928. (даље ослобађање станова)

Чл. 3. зак. од 30. IV 1928. (висина станарине)

Чл. 4. зак. од 30. IV 1928. (иселење лица, која губе досадашњу заштиту)

Чл. 5. зак. од 30. IV 1928. (забрана једновременог држања више станова)

Чл. 6. зак. од 30. IV 1928. (утврђивање факата о грађевинским и хигијенским условима стана)

Чл. 7. зак. од 30. IV 1928. (надлежност и делокруг судова; поступак; таксе)

Чл. 8. зак. од 30. IV 1928. (изричито одржавање на снази ранијих одредаба)

Чл. 2. зак. од 15. V 1925. (изузимање од ограничења зграда, просторија и станова)

Чл. 3. зак. од 15. V 1925. (одређивање нових зграда)

Чл. 8. зак. од 15. V 1925. (забрана поднајма – „пазакупа”)

Чл. 9. зак. од 15. V 1925. (установљење некретности; присилно продужавање станбених одношаја)

Чл. 10. зак. од 15. V 1925. (ограничавање права отказа)

Чл. 12. зак. од 15. V 1925. (набрајање повлаштених лица)

Чл. 13. зак. од 15. V 1925. (израчунавање прихода и имања)

Чл. 24. зак. од 15. V 1925. (намена новчаних казни)

Чл. 25. зак. од 15. V 1925. (застаревање кривица)

Чл. 9. зак. од 30. IV 1928. (овлашћење за правилник)

Чл. 10. зак. од 30. IV 1928. (престајање супротних одредаба)

Чл. 11. зак. од 30. IV 1928. (трајање овога закона)

351.778.5



ZAKON O STANOVIMA

SA ODREDBAMA PRAVILNIKA

ZA VREME OD 1. MAJA 1928. DO 1. MAJA 1929. GODINE

SREDIO I PROTUMAČIO

Dr. STOJAN JEREMIĆ

advokat u Somboru.

Štamparija Stevana Stojačića u Somboru.

1928.

128

УРЕДНИШТУ У ПУКИ ИНВЕНТАР БР. 1830 (11)
1. Јануара 1842 год.
Београд.



ZAKON O STANOVIMA

SA ODREDBAMA PRAVILNIKA

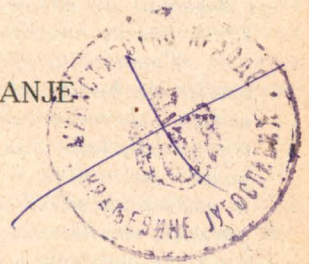
ZA VREME OD 1. MAJA 1928. DO 1. MAJA 1929. GODINE

SREDIO I PROTUMAČIO

Dr. STOJAN JEREMIĆ

advokat u Somboru.

VLASTITO IZDANJE.



Štamparija Stevana Stojčića u Somboru.
1928.



Pub. Sp. 36 384

Pisac ovih tumačenja k zakonu o stanovima saradivao je na istom predmetu u „Mjesečniku“ glasilu Pravičkoga Društva u Zagrebu u godini 1924. i 1925., gde su štampani ovi njegovi članci i rasprave:

1. Upravno sudjenje u stanarinskim predmetima. 1924. godine, strana 283—290.
2. K projektu zakona o stanovima. 1924. godine, strana 449—458.
3. Iz stanbenoga prava. 1925. godine, strana 62-70.
4. K novoj osnovi zakona o stanovima. 1925. godine, strana 116—121.

Za rad k projektu zakona o stanovima, spomenut pod 2., koji je pisan kao predlog za zakon o stanovima od 15. maja 1925., te iz kojega predloga su glavna načela usvojena za taj zakon, a više predloženih odredaba i doslovno u zakon primljene, — nagradjen je pisac 1924. godine od Ministarstva Socijalne Politike.

Tumačenja, u ovoj knjizi sadržana, nemaju pretenzije da budu bezuslovno uvažavana, nego su rukovodjena skromnom željom, da kako pravnicima u njihovoj praksi, tako i laicima u slučajevima njihove potrebe, posluže sa naučne i praktične strane za lakše snalaženje u postojećim odredbama zakona o stanovima, a po mogućnosti da dovedu i do jednoobrazne primene zakona, pa i da podstreknu možda i na merodavnije tumačenje od strane onih, koji su za takvo tumačenje pozvani.

Piscu ovih tumačenja je mnogo olakšalo posao izdanje g. Gojka Niketića iz 1925. i 1927. godine, njegova zbirka zakona sv. 65., a isto tako i dosadašnja praksa sudova, u koliko ju je mogao upoznati.

ZAKON OD 30. APRILA 1928. GODINE

o izmenama i dopunama u zakonima o stanovima od 15. maja 1925., 23. oktobra 1926. i 29. oktobra 1927. g.

T u m a č e n j e :

1. Zakon od 30. IV. 1928. godine nije potpuno samostalan zakon, nego je u nerazdruživoj vezi sa ranijim zakonima, počevši od zakona o stanovima od 15. maja 1925. god., koji je temeljni zakon svima, od njega kasnijim, zakonima o izmenama i dopunama, pa i ovom sadašnjem, jer su ga oni, prema izrazu samoga zakona, samo menjali i nadopunjavali, a prema samoj sadržini zakona i sužavali ga. Usled toga, jasno je, da se zakon od 30. IV. 1928. ne može ni primenjivati potpuno samostalno, nego samo u vezi sa ranijim zakonima, koji su u samoj glavi zakona spomenuti. Kod te vezane primene više zakona, najvažniju praktičnu vrednost imaju one odredbe zakona od 15. V. 1925., koje su do danas ostale u važnosti, kao odredbe temeljnoga zakona o stanovima. Zatim će imati praktičnu vrednost odredbe zakona od 23. X. 1926., kojima su menjane i nadopunjavane one odredbe zakona od 15. V. 1925., koje su do danas ostale u važnosti. Zakon od 29. X. 1927. neće imati nikakvu praktičnu vrednost kod primene zakona od 30. IV. 1928., jer su ovim poslednjim zakonom potpuno stavljene van snage sve izmene i dopune ranijih zakona, koje je zakon od 29. X. 1927. sadržavao.

2. Nesumnjivo je, da su zajedno sa odredbama ranijih zakona, koje su zadržale svoju važnost, istodobno i u istoj meri zadržale njihovu važnost i odredbe ranijih pravilnika, izdanih u

vezi tih zakona, koje se odnose na one zakonske odredbe, koje su svoju važnost zadržale. Od tih pravilnika, naročitu važnost ima pravilnik broj 7430. od 23. juna 1925. god., izdan u vezi zakona o stanovima od 15. maja 1925. godine.

3. Kada je reč o zadržavanju na snazi pojedinih ranijih odredaba iz zakona i pravilnika, moramo imati u vidu dvojadi način, kako su pojedine ranije odredbe svoju važnost zadržale, ostale na snazi. Prvi način zadržavanja važnosti pojedinih odredaba ranijih zakona je: putem izričitoga slova samoga kasnijega zakona, a drugi način je: mimo izričitoga slova kasnijega zakona, nego čutke, održavanjem kontinuiteta nužnoga među vezanim zakonima, te logičkom ili praktičkom pravnom nužnošću, potrebom daljega opstanka ranijih odredaba, u svrhu primenjivanja sadašnjih novih odredaba zakonskih. Mora se naglasiti, da su zakoni o izmenama i dopunama ranijih zakona o stanovima veoma retko poslužili se izričitim slovom o održavanju na snazi pojedinih naročito određenih odredaba ranijih zakona. Zakoni o izmenama i dopunama u ranijim zakonima o stanovima služili su se, najvećim delom, općim izrazom, i to samo u toliko, da prestaju važiti one odredbe dosadašnjih zakona o izmenama i dopunama, koje su u suprotnosti sa propisima novoga zakona o izmenama i dopunama. Član 8. zakona od 30. IV. 1928. god., doduše, izričito zadržava na snazi odredbe članova 2., 8. i 10. zak. o stan. od 15. V. 1925. god., ali ne izriče gubitak snage ostalim članovima istoga zakona, koji su ju do ovoga novoga zakona sačuvali. Član 10. zak. od 30. IV. 1928., međutim, oduzima dalju važnost samo onim odredbama dosadanjih zakona, koje su u suprotnosti sa propisima ovoga novoga zakona, ne navodeći te odredbe izričito, nego služeći se i opet samo općim izrazom. Zato je sasvim opravdano i na zakonu osnovano, ako se kod primene zakona od 30. IV. 1928. godine uzmu u obzir i primenu i one odredbe zakona od 15. V.

1925. godine, koje doduše nisu članom 8. zak. od 30. IV. 1928. izričito na snazi održane, ali nisu niti u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928., a međutim su za njegovu primenu potrebne. O tim slučajevima će se govoriti posebno još pri tumačenju pojedinih članova.

4. Mimo izričitoga slova zakona od 30. IV. 1928., nego čutke, održavanjem kontinuiteta nužnoga među vezanim zakonima, te logičkom ili praktičkom pravnom nužnošću, potrebom daljega opstanka ranijih odredaba, u svrhu primenjivanja sadašnjih novih odredaba zakonskih, ostaju na snazi oni članovi zakona od 15. V. 1925., koji sadrže bilo zakonsko ovlaštenje za ograničenja prava privatne svojine (član 1. zakona o stan. od 15. V. 1925.), bilo odredbe koje čine sastavni deo sa odredbama izričito održanim na snazi (čl. 3. i 13. zak. od 15. V. 1925.), bilo odredbe koje zasnivaju osobnu zaštitu, ili su sa ovim odredbama u vezi (član 9., i delimično član 12. zakona od 15. V. 1925.), bilo odredbe koje su u vezi sa kažnjavanjem po ovom zakonu (član 24. i 25. zak. od 15. V. 1925.), — nadalje na isti način ostaju na snazi one odredbe zakona od 23. X. 1926., kojima su menjani ovi članovi zakona od 15. V. 1925., koji svoju važnost bilo izričito, bilo čutke zadržavaju, — te konačno na isti način ostaju i odredbe ranijih pravilnika, koje su u vezi sa zakonskim odredbama, bilo izričito, bilo čutke, zadržanim ili ostalim na snazi.

5. Usled toga, što zakon od 30. IV. 1928. nije potpuno samostalan zakon, nadalje usled toga, što je ovaj zakon treći po redu, kojim se menja i nadopunjava osnovni zakon o stanovima od 15. V. 1925., te konačno usled toga, što nisu u svakom menjajućem i nadopunjujućem zakonu svaki put izričito navedeni članovi, koji se ukidaju, a kod menjanih i nadopunjavanih nije svaki put izričito rečeno, kako u buduće imaju glasiti, — nastalo je dosta nejasnosti, otežana je ispravna i jednoobrazna primena,

te je došlo do razolikih tumačenja i nejednake sudske prakse. Zato je kod primene ovoga zakona neophodno potrebno, da se stalno u vidu drži namera zakonodavca, svrha zakona, te logički red i istorijski razvitak menjajućih i nadopunjujućih zakona. Glavni momenti, koje treba stalno u vidu držati, jesu: Namera i svrha, da se zaštite ekonomski slabiji stanari od iskorišćavanja sa strane stanodavaca, ali ne na štetu siromašnijih sopstvenika kuća, — zatim težnja, da se postepeno predje na slobodno raspolaganje sa stanovima i slobodno ugovaranje stanarine, pa usled toga stalno smanjivanje vrsta stanova i zgrada, koje padaju pod ograničenja, kao i vrsta osoba, koje uživaju zakonsku zaštitu, — te konačno želja, da se čim više ublaži težina postojećih odredaba za sopstvenike kuća, i stvore čim snošljiviji odnošaji zaštićenih stanara i opterećenih stanodavaca.

6. Pogrešno je mišljenje, da je zakon o stanovima jedna od takovih mera socijalnoga zakonodavstva, koja dozvoljava slobodno i veoma široko tumačenje, pa čak i odstupanje od zakonskih odredaba u pojedinim slučajevima, gde se to čini socijalno opravdanim. Vlasti su dužne po ovom zakonu postupiti strogo u granicama samih zakonskih naredjenja. Kod primene ovoga zakona, u praksi, naići će doduše i vlasti i stranke na takve rezultate ovoga zakona u pojedinim slučajevima, koji pogađaju osobe, koje spadaju medju lica zaštićena po ovom zakonu, teže, nego što bi one bile pogodjene po opštim pravnim propisima. Ipak zato se vlasti imaju pridržavati strogo slova zakona, jer nije isključeno da je zakonodavac predvideo takve slučajeve, pa ih ipak nije hteo otkloniti, jer je imao razloga, zašto baš to drži opravdanim, što na izgled nije opravdano, — a sve ako zakonodavac i nije želeo takav rezultat, ipak zato tumačenje zakona ne može voditi do korekture zakona prilikom njegove primene. Vlasti, koje primenjuju zakon, nisu ovlaštene da ga ispravljaju onde, gde se njima

čini da je pogrešan. Gde se god vlastima učini, da predleži neka nejasnost u izrazu ili stilizaciji, jedini put će biti, da od Ministra za Socijalnu Politiku zamole tumačenje takovih odredaba.

Član 1. zak. od 15. V. 1925.

(uz logičku izmenu odredbe o trajanju zakonskih ograničenja.)

Slobodno raspolaganje stanovima u starim zgradama ograničava se odredbama ovoga zakona (završno za vreme do 1. maja 1929. g.)

U koliko u ovom zakonu nema naročitih ograničenja, važe odredbe Gradjanskoga Zakonika.

Pravilnik Br. 7430. od 23. juna 1925.

k čl. 1. zak. od 15. V. 1925.

Stav drugi: „U koliko u ovom Zakonu nema naročitih ograničenja, važe odredbe Gradjanskoga Zakonika“, — treba razumeti, da se za Srbiju i Crnu Goru imaju primeniti važeći propisi §§ 677—705. gradj. zakona, a za ostale pokrajine propisi tamošnjih zakona, koji se primenjuju.

T u m a č e n j e :

1. Član 1. zak. o stan. od 15. V. 1925. godine, doduše, nije zakonom o izmenama i dopunama od 30. IV. 1928. god. izričito zadržan na snazi, kako je to učinjeno sa čl. 2., 8. i 10. zakona od 15. V. 1925.

po odredbama člana 8. zak. od 30. IV. 1928., ali održavanje kontinuiteta nužnoga medju vezanim zakonima, te logička i pravna nužnost, ističu potrebu daljega opstanka tih propisa, u svrhu nesmetane primene onih zakonskih odredaba, koje po izričitom slovu zakona i dalje ostaju na snazi. Član 1. zak. od 15. V. 1925. sadrži zakonsko ovlaštenje za ograničavanje privatne svojine u smislu člana 37. Ustava Kr. SHS., i bez toga ovlaštenja zakon bi bio u suprotnosti sa državnim ustavom. Usled toga se ima uzeti, da je ovaj član zakona od 15. V. 1925. ostao na snazi, mimo izričitoga slova zakona od 30. IV. 1928., čutke, u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928., kao takva odredba, koja nije u suprotnosti sa propisima zakona od 30. IV. 1928.

2. Jedino vreme, na koje je ograničavanje bilo vezano, u članu 1. od 15. V. 1925., i koje je kasnijim zakonima stalno bilo menjano, ima se uzeti kao izmenjeno i zakonom od 30. IV. 1928., ne doduše izričitom odredbom odnosećom se na izmenu toga člana, nego logički, putem odredaba iz člana 3. i 8. zak. od 30. IV. 1928., koje odredjuju rok za trajanje ograničenja.

3. U svima slučajevima, kada je zgrada ili stan izuzet od ograničenja, imaju se primeniti propisi građanskog zakona, odnosno opšti pravni propisi, kako materijalni, tako i formalni, i to bez obzira da li je stanar lice zaštićeno ili nezaštićeno zakonom o stanovima. U ovim slučajevima ravna se primena zakonskih propisa prema predmetu najamnoga odnošaja, a ne prema osobi stanara, najmoprimca.

4. U slučajevima, kada je stanar lice, koje nije zaštićeno zakonom o stanovima, primenjuju se odredbe građanskoga zakona, odnosno opšti pravni propisi, bez obzira da li predmet najamnoga odnošaja pada ili ne pada pod ograničenja. U svima ovakvim slučajevima, primena zakonskih propisa ravna se prema osobi stanara, najmoprimca, bez obzira na predmet najma.

5. Lica, zaštićena zakonom o stanovima, uživaju zaštitu samo u stanovima, koji padaju pod ograničenja istoga zakona, a u stanovima, oslobodjenim od tih ograničenja, gube zaštitu i lica, koja bi inače bila zaštićena u kojem od stanova i zgrada uzetih pod ograničenja.

6. Na onom pravnom području, koje je ranije pripadalo bivšoj Ugarskoj, — izuzevši područje bivše vojne granice, to jest: sudske srezove žabaljski i tittelski (na području okružnog suda novosadskog), belocrkvanski, kovinski i karlovski (na području okružnog suda belocrkvanskog), i čitavo područje okružnog suda pančevačkog, važi ugarsko privatno pravo.

7. U Hrvatskoj i Slavoniji, te u području bivše vojne granice, koje je ranije pripadalo bivšoj Ugarskoj, a koje je poblizje označeno napred pod 6. ovoga tumačenja, važe odredbe XXV. poglavlja, §§ 1090., 1091. i sledeći §§ općeg austrijskog građanskog zakonika, proglašenoga cesarskim patentom od 29. novembra 1852. godine.

Član 1. zak. od 30. IV. 1928.

Od 1. maja 1928. godine prestaje svako dodeljivanje stanova. Svaki stan koji je podležao ili podleže ograničenju u slobodnom raspolaganju, pa je ispražnjen do sada ili će biti ispražnjen, ostaje zakupodavcu na slobodno raspolaganje.

T u m a č e n j e :

1. Ovim članom zakona od 30. IV. 1928. ne ukida se potpuno dosadašnje ograničenje slobodnog raspolaganja stanovima, nego se to ograničenje samo sužava, u toliko, što prestaje svako dodeljivanje stanova. Medjutim ograničenja u pogledu visine stanarine i u pogledu otkazivanja stanova ostaju i dalje, samo u granicama ovoga najnovijeg zakona.

2. Usled toga, što se do sada ili u buduće ispražnjeni stanovi ostavljaju najmoodavcu na slobodno raspolaganje, gube potpuno svaku dalju važnost one odredbe dosadanih zakona o stanovima i zakona o izmenama i dopunama, kojima je bilo normirano dodeljivanje praznih stanova ili ograničeno pravo slobodnog raspolaganja sa ispražnjenim stanovima, kao i odredbe pravilnika k odnosnim članovima zakona. Te zakonske odredbe, koje potpuno gube svaku dalju važnost, jesu u zakonu od 15. V. 1925. godine: prva rečenica člana 12., član 16., 18., 19., 20., 21. i 22., zatim u zakonu od 23. X. 1926. godine: druga

rečenica člana 6., član 8. i 10., te u zakonu od 29. X. 1927. godine: prva rečenica člana 2., član 3., 4. i 5.

3. U zakonu se upotrebljuje izraz „zakupodavac“. Medjutim ispravno bi bilo upotrebiti izraz „najmodavac.“ Kako najamna, tako i zakupna pogodba, obe su pogodbe kojima se daje nekome upotreba kakve nepotrošne stvari za neko vreme i za određenu cenu. Najamna pogodba predleži, ako se stvar, koja je dana u upotrebu, može upotrebiti bez daljeg obradjivanja, a zakupna pogodba predleži, ako se dana stvar može uživati samo marljivošću i trudom, odnosno obradjivanjem. Kod pogodbe o upotrebi stana predleži, dakle, najamna a ne zakupna pogodba. Najam je dvostrana obavezna pogodba, kojom se jedna ugovarajuća stranka, najmodavac, obvezuje drugoj ugovarajućoj stranci, najmoprimcu, prepustiti na privremenu upotrebu izvesnu nepotrošivu stvar, ili pravo, a druga stranka, najmoprimac, obvezuje se za tu upotrebu plaćati određenu protuvrednost, najamninu, zvanu kiriju, a kod stanova zvanu i stanarinu.

Član 2. zak. od 30. IV. 1928.

Oslobodjavaju se od ograničenja po ovome zakonu:

1. svi stanovi veći od tri sobe ;
2. stanovi od 3 sobe u kojima stanuje porodica manja od 3 člana ; i
3. stanovi od 2 sobe u kojima stanuju manje od dve osobe.

U sobe se ne računaju: kujna, pred-soblje, hodnik, ostava, instalirano kupatilo i sobica za mladje (služinčad).

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 2. zak. od 30. IV. 1928.

Pod članovima porodice razumeju se srodnici po krvi, bez obzira na stepen srodstva, ili po tazbini, po braku (srodnici između muža i ženinih krvnih srodnika, ili između žene i muževljevih krvnih srodnika) do trećeg stepena zaključno, usvojena deca, kao i hranjenici.
„Dve osobe“ iz tač. 3. podrazumeju se vezane napred označenim srodstvom.

U sporu, da li je izvesna prostorija soba ili ne, odlučuje sudija.

T u m a č e n j e :

1. Pravilnik k članu 2. zak. od 30. IV. 1928. prepušta sudiji — bolje reći: sudu — slobodno rasudjivanje u slučajevima, kada je među strankama sporno činjenično pitanje, u konkretnom slučaju, da li je izvesna prostorija soba ili nije soba, nego je takva prostorija, koja se po zakonu o stanovima nema kao soba računati. U svakom spornom slučaju posebno sud će morati na temelju podnešenih dokaza, u najviše slučajeva uvidjajem na licu mesta, ustanoviti činjenično stanje stvari. Kod rasudjivanja o tom činjeničnom pitanju, ispravno će biti, ako sud za odlučno uzme, čemu je dotična prostorija stvarno bila

namenjena po samom načinu i rasporedu gradnje, a ne u koju svrhu se izuzetno, sticajem bilo kojih, a naročito sticajem iznimnih, prilika, dotična prostorija upotrebljavala ili upotrebljava. Ovakvo tumačenje biće u logičkom skladu i sa pravilnikom Br. 7430. od 23. VI. 1925. k članu 2. zak. od 15. V. 1925. godine.

2. U sporu, da li je izvesna prostorija soba ili ne, odlučivače ne samo sudija (pojedinačni) u prvo-stepenom rešavanju, nego i sudski senat, kolegijalni sud, u prizivnom rešavanju. To je činjenično pitanje, radi čijeg rešenja, nezadovoljna stranka, može upotrebiti zakonski pravni lek.

3. Praktično značenje imaće odredbe člana 2. zak. od 15. V. 1928. g. samo kod takvih stanova, od onih obuhvaćenih oznakama po ovom članu zakona, u kojima je, u času stupanja na snagu ovoga zakona, stanovala ili stanuje takva porodica ili osoba, označena u ovom članu zakona, koja je do sada uživala zaštitu zakona o stanovima, jer se ubraja među lica nabrojana u članu 12. zak. od 15. V. 1925. godine. Medjutim, porodice i osobe, koje se ne ubrajaju među one iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., nisu ni do sada uživale zakonsku zaštitu u pogledu stana, pa makar njihov stan i spadao među takove, koji su članom 2. zak. od 30. IV. 1928. obuhvaćeni.

4. Stanovima u smislu član 2. zakona od 30. IV. 1928. imaju se smatrati one prostorije, koje zauzima jedan stanar (sa svojom porodicom). U slučaju kada su izvesne prostorije po načinu gradnje bile namenjene za jedan stan, a sada ih sticajem okolnosti drže dva ili više stanara, svaki samostalno, imaju

se kod primene čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. smatrati za onoliko stanova, koliko ima tih samostalnih stanara.

5. Oslobodjavanje stanova, označenih u čl. 2. zak. od 30. IV. 1928., nije jedino oslobodjavanje, nego samo dalje, novo oslobodjavanje, pored onih oslobodjenja, koja obuhvata član 2. zak. od 15. V. 1925. i 23. X. 1926.

Član 3. zak. od 30. IV. 1928.

Za stanove, koji ostaju pod ograničenjem po prednjem članu, od 1. maja ove godine do 1. maja 1929. godine zaključno, određuje se, ako su higijenski, zakupnina i to: u mestima do 100.000 stanovnika 10, a u mestima preko 100.000 stanovnika 12 puta veća od predratne (1. jula 1914. godine.)

Za nehyijenske, koji su kao takvi proglašeni od nadležne vlasti, a na zahtev dotičnog zakupca, biće visina zakupnine ona koju je zakupac platio za april 1928. godine, dok sopstvenik ne bi iste doveo u ispravno stanje. Ova odredba važi za varoši sa preko 50.000 stanovnika.

Predratna kruna ili perper računa se kao dinar.

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 3. zak. od 30. IV. 1928.

Broj stanovnika jednog mesta, varoši računa se prema zvaničnoj publikaciji „Prethodni rezultati popisa stanovništva“ od 31. I. 1921. god., izuzimajući varoš Suboticu, koja po definitivnim rezultatima ima 90.961 stanovnika. Sve statističke podatke davaće vlastima, u slučaju potrebe, Direkcija Državne Statistike — Beograd.

Od 1. maja 1928. god. svi zakupci u svima mestima plaćaju zakupninu 10 odnosno 12 puta veću od predratne i ako drže da im je stan nehyijenski. Za varoši sa preko 50 000 stanovnika, kad nadležne vlasti proglase, na zahtev dotičnog zakupca, da je stan nehyijenski, od prvog dana narednog meseca od ovoga fakta, visina zakupnine će biti ona, koju je zakupac platio za april 1928. godine. Kad pak zakupodavac bude doveo stan u ispravno stanje, od prvog dana narednog meseca od ovoga fakta, visina zakupnine je opet 10 odnosno 12 puta. (Vidi čl 6. Zakona o Stanovima.)

U zakupnu cenu ne ulaze: taksa za vodu, smetlište, čišćenje: ulice, pomijare i dimnjaka. One se plaćaju osobeno, izuzev ako nije naročito drukčije regulisano sa sopstvenikom.

Taksa za čišćenje klozeta pada na teret sopstvenika.

Ako sopstvenik u opšte neće da primi zakupninu, ma iz kakvog razloga, istu treba deponovati nadležnom opštinskom sudu, a u roku određenom za polaganje zakupnine.

Deponovane sume kod nadležnog prvostepenog, odnosno kotarskog ili sreskog suda, do stupanja na snagu ovoga Pravilnika, smatraju se kao uredno deponovane.

T u m a č e n j e :

1. Pod ograničenjem po zakonu o stanovima ostaju još oni stanovi, koji nisu od ograničenja naročito izuzeti, — a izuzeti su ne samo oni, koji su obuhvaćeni članom 2. zak. od 30. IV. 1928., nego i oni, koji su obuhvaćeni članom 2. zakona od 15. V. 1925., te izmenama i dopunama u istom članu od 23. X. 1926. godine.

2. Za stanove, koji ostaju pod ograničenjima, kirija (najamnina, a po izrazu zakona „zakupnina“) određuje se po članu 3. zakona od 30. IV. 1928. godine, samo u slučaju, ako u dotičnom stanu stanuje lice, zaštićeno po zakonu o stanovima. Lica, koja nisu po ovom zakonu zaštićena, ne mogu se poslužiti pogodnostima iz člana 3. zak. od 30. IV. 1928., pa makar i stanovala u takvom stanu, u kome bi koje drugo lice, koje bi po zakonu o stanovima bilo zaštićeno, moglo se poslužiti ovim pogodnostima u pogledu kirije.

3. Ograničenja iz člana 3. zak. od 30. IV. 1928., u pogledu kirije, važe samo u slučaju, ako se stanar sa stanodavcem slobodno ne pogodi drukčije. Postojeća pogodba vezuje i stanara i stanodavca jednako, te se ne može napadati pozivom na čl. 3. zak. od 30. IV. 1928. godine.

4. U mestima do 50.000 stanovnika ne važe odredbe iz čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., koje se odnose na nehigijenske stanove. U takvim mestima će se plaćati kirija 10 puta veća od predratne, bez obzira da li je stan higijenski ili ne.

5. I u mestima preko 50.000 stanovnika, plaćaće se stanarina 10 odnosno 12 puta veća od predratne,

sve ako je stan nehigijenski, sve do prvog dana narednog meseca iza fakta, da su nadležne vlasti, na molbu stanara, pravomoćno proglasile stan za nehigijenski. Ako se stanar ne bi nikada poslužio svojim pravom, da traži ustanovljenje fakta o nehigijenski stana, dotični stanar će biti dužan i za taj nehigijenski stan plaćati kiriju 10 odnosno 12 puta veću od predratne. Stanar je, prema tome, dužan, ili poslužiti se unapred svojim pravom molbe za ustanovljenje toga fakta, ili pak platiti kiriju, povišenu u smislu člana 3. zak. od 30. IV. 1928. godine. Digne li stanodavac prigovor, da mu stanar ne plaća uredno kiriju, povišenu u smislu čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., tada se stanar ne može za već proteklo vreme unatrag poslužiti prigovorom o nehigijenski stana, ako uopšte nije prethodno zamolio da se taj fakat ustanovi, odnosno ne može se takvom odbranom poslužiti za ono vreme, koje je proteklo od dana stupanja na snagu ovoga zakonskog propisa do dana njegove molbe, sve ako i jeste zamolio ustanovljenje toga fakta.

6. Povišenje stanarine u slučajevima iz člana 3. zak. od 30. IV. 1928., ne nastupa samo po sebi, silom zakona, nego tek na izražen zahtev stanodavca. Stanodavac, koji reflektuje na povišenje stanarine u smislu čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., mora tu svoju želju izraziti stanaru, a u slučaju spora i zasvedočiti, da je tu svoju želju stanaru sigurnim načinom i nesumnjivo jasno saopštio. Stanodavac se pri tom može poslužiti bilo kojim načinom, koga sud u spornim slučajevima uvažava.

7. Snižavanje dosadašnje stanarine, pozivom na



odredbe čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., nije moguće u duhu ovoga zakona, sve ako stanar plaća i nesarazmerno višu stanarinu, nego što bi ju po ovoj odredbi plaćao.

8. U spornim slučajevima, stanodavac ima biti obvezan da zasvedoči visinu predratne stanarine, čiste, bez taksa, koje se u stanarinu nemaju računati. Stanaru se može dopustiti dokazivanje o protivnom, ako sud to nadje za potrebno, umesno i dopustivo.

9. Ako stan nije bio pre rata stvarno izdavan u najam, kiriju, ili prema izrazu zakona u „zakup“, ima se zasvedočiti verovatna stanarina, koja bi mogla biti pre rata za taj stan plaćana.

10. Predratna stanarina je ona, koja je plaćana, ili bi se plaćala, pre 1. jula 1914. godine.

11. Pošto u stanarinu, po propisima pravilnika k čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., ne ulaze takse za vodu, smetlište, te za čišćenje ulice, pomijare, dimnjaka i klozeta, imaju iste biti, kod izračunavanja predratne stanarine, u svrhu povišenja po članu 3. zak. od 30. IV. 1928., odbijene od svote, koja je, uračunavši i te takse, plaćana pre rata za taj stan. Ali, ako taj prigovor iznosi stanar, on je dužan te okolnosti dokazati, ako se želi njima poslužiti. Ovim prigovorom može se stanar poslužiti samo u slučaju, ako on nije već do sada, po dosadanjem sporazumu sa sopstvenikom, i te takse zajedno u dosadašnjoj stanarini plaćao.

12. Stanarina, koju sopstvenik neće da primi, može se deponovati i u buduće i kod kotarskog odnosno sreskog suda, gde takvo deponovanje po po-

stojećim propisima, ili po običaju, ili po sudskoj praksi, zamenjuje plaćanje.

13. Rok za polaganje (deponovanje) stanarine nije određen u samom zakonu o stanovima. Gde nema o tome posebnih propisa, neprimljenu stanarinu treba deponovati odmah, čim stanodavac odbije da ju primi. Plaćanje treba svakako ponuditi na uobičajeni ili obavezni rok plaćanja. Ako je stanar ponudio plaćanje o obaveznom ili uobičajenom roku, a stanodavac odbio da primi, stan se neće moći otkazati zbog neplaćanja sve dotle, dok sa polaganjem stanarine ne nastupi toliko zakašnjenje, računajući od uobičajenog ili obaveznog roka plaćanja, da bi usled tolikog zakašnjenja mogao biti stan po ovom zakonu otkazan. (Vidi tumačenje k članu 10. zak. od 15. V. 1925.)

14. Stanodavac je dužan prethodno pokrenuti postupak pred nadležnom vlasti, za ustanovljenje fakta, da je u ispravno stanje doveo onaj stan, koji je bio oglašen za nehigijenski, ako se tim faktom, želi poslužiti za povišenje stanarine u smislu čl. 3. zak. od 30. IV. 1928. Pravo na povišenu stanarinu počinje u korist stanodavca tek sa prvim danom narednoga meseca od ustanovljenja ovoга fakta, ali zahtev za povišenje mora prethodno biti stanaru uredno saopšten.

15. Stanar će biti u zakašnjenju sa plaćanjem stanarine, u slučajevima povišenja iste po čl. 3. zak. od 30. IV. 1928., tek od prvog dana narednoga roka za plaćanje stanarine, iza kako mu je stanodavac uredno saopštio svoj zahtev u pravcu povišenja, te

samo u slučajevima povišenja izvršenoga prema propisima člana 3. zak. od 30. IV. 1928.

16. Povišenje stanarine unatrag, nije moguće ni u slučajevima, ako se stanarina po sporazumu između stanara i stanodavca plaća unatrag. Povišenje stanarine je izmena uslova, pa zato može biti samo za vreme koje dolazi, a ne za vreme koje je prošlo. Pravna sigurnost stanara zahteva, da unapred zna uslove, pod kojima stanuje.

17. Odredbe člana 3. zak. od 30. IV. 1928. odnose se samo na ona lica, koja su do sada bila zaštićena zakonom o stanovima, to jest na ona, koja su navedena u čl. 12. zak. o stan. od 15. V. 1925.

18. Sud je nadležan za rešavanje u sporu, koliko stanarinu je dužan stanar plaćati. O pitanju higijeničnosti stana rešavaju opštinske vlasti po propisima čl. 6. zak. od 30. IV. 1928., a sud se u to pitanje neće upuštati, nego su za njega obavezne odluke opštinskih vlasti po tom pitanju.

19. Odredbe člana 3. zak. od 30. IV. 1928., dođuše, ostaju na snazi do 1. maja 1929. godine, ali ako bi sopstvenik zgrade ili stana, uzetog pod ograničenja, prema zaštićenom licu, već pre 1. maja 1929. stavio zahtev prema opštim pravnim propisima, ali za vreme, koje počinje od 1. maja 1929. godine, imaće se već unapred za to vreme primeniti opšti pravni propisi.

20. Postoji tumačenje, da povišenje stanarine po propisima prve rečenice čl. 3. zak. od 30. IV. 1928. nastupa ex lege, silom zakona, samo po sebi, pa da stanodavac može stanara bez daljega utužiti na plaćanje tako povišene stanarine. Ovakvo tumačenje vo-

dilo bi još dalje, da je u zakašnjenju sa plaćanjem stanarine svaki onaj stanar, koji ne bi sam, i bez zahteva stanodavčeva, platio na vreme tako povišenu stanarinu. Međutim, i sami oni, koji tako tumače ovu zakonsku odredbu, smatraju takvu odredbu abnormitetom. Takvo tumačenje ima se smatrati pogrešnim, pre svega, jer je odlučna volja stanodavčeva, da li on sam želi to povišenje stanarine, ili ga ne želi, pošto mu stanar ne može i nije dužan nametnuti veće plaćanje sa svoje strane, nego što ga sopstvenik sam traži. Osim toga bi takvo tumačenje vodilo do nepravdanih, veoma teških posledica za stanara, koji je u tom stanu iz vremena posle rata, pa ne zna, i teško, u veoma retkim slučajevima, mogao bi saznati, kolika je stanarina bila pre rata. Dužnost je stanodavca, koji želi povišenje po ovoj zakonskoj odredbi, da takav zahtev stavi i pruži dokaze za opravdanost svoga zahteva, dokazujući visinu predratne stanarine. Zaštićeno lice bi inače bilo u gorem položaju, nego li nezaštićeno lice, pošto se nezaštićenom licu, prema opštim pravnim propisima, mora unapred saopštiti povišenje. I dosadašnja praksa tumačila je slične odredbe dosadašnjih zakona o stanovima tako, da je tim zakonskim odredbama ustanovljen samo najviši iznos, do koga se može stanarina povisiti, ali da stanodavac mora u tom pravcu postaviti svoj zahtev.

21. Usled odredaba čl. 3. zak. od 30. IV. 1928. gube svoju snagu ranije odredbe čl. 11., prva rečenica čl. 12., čl. 14. i čl. 15. zak. od 15. V. 1925., zatim druga rečenica čl. 6., te čl. 9. zak. od 23. X. 1926., kao i čl. 6. i 7. zak. od 29. X. 1927., — koje su se odnosile na plaćanje stanarine.

Član 4. zak. od 30. IV. 1928.

Zakupci, koji po ovome zakonu gube pravo na zaštitu, a do stupanja na snagu ovoga zakona stanovali su u stanovima koji potpadaju pod tač. 1. člana 2. ovoga zakona, biće dužni, ako im je stan otkazan pre stupanja na snagu ovoga zakona, da se isele do 1. juna tek. godine, svi ostali koji takodje gube pravo na zaštitu po ovome zakonu, a stan im je otkazan pre stupanja na snagu ovoga zakona, biće dužni da se isele do 1. jula ove godine.

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 4. zak. od 30. IV. 1928.

Za one zakupce, kojima stan nije otkazan u smislu čl. 4. sadanjeg Zakona o Stanovima, do 1. maja 1928. god, otkaz će se vršiti po odredbama Gradjanskog Zakona.

U slučaju da je ranije zasnovan spor između zakupodavca i zakupca, za iselenje po odredbama do sadanjih zakona o stanovima, iselenje zakupca, koji gubi zaštitu prema odredbama sadanjeg zakona o stanovima, ima biti izvršeno u označenim rokovima u čl. 4. toga Zakona, bez obzira na postojanje spora.

T u m a č e n j e:

1. Odredbe člana 4. zak. od 30. IV. 1928., te pravilnika k istome članu, odnose se samo na ona lica, koja su do sada bila zaštićena, jer spadaju medju lica pobrojana u čl. 12. zak. od 15. V. 1925., te jer stanuju u stanovima, koji su do sada bili uzeti pod ograničenja, — a sada po ovome zakonu gube zaštitu, jer su njihovi stanovi po članu 2. zak. od 30. IV. 1928. izuzeti u buduće od ograničenja.

2. Lica, koja do sada nisu bila zaštićena zakonom o stanovima, ne padaju pod odredbe iz člana 4. zak. od 30. IV. 1928., sve ako stanuju u takvim stanovima, te u tolikom broju, kako predvidja član 2. zak. od 30. IV. 1928. Prema ovakvim licima primenjuju se opšti pravni propisi.

3. Pod rečima: „zakupci, koji po ovome zakonu gube pravo na zaštitu“, razumu se oni stanari, koji su do sada bili zaštićeni, a stanovali su u stanovima, obuhvaćenim u članu 2. zak. od 30. IV. 1928.

4. U smislu prve rečenice pravilnika k članu 4. zak. od 30. IV. 1928., stanarima, koji su do sada, kao lica zaštićena zakonom o stanovima, stanovali u stanovima, obuhvaćenim u članu 2. zak. od 30. IV. 1928., ako im stan nije otkazan bio do 1. maja 1928., otkaz će se u buduće vršiti po odredbama Gradjanskoga Zakonika, to jest po opštim pravnim propisima, bez ograničenja sopstvenikova prava otkazivanja. Ova se odredba odnosi na slučajeve, kada se stanodavac ni u kojem pravcu uopšte nije poslužio otkazom pre 1. V. 1928., ali ne na slučajeve, kada se stanodavac poslužio otkazom, samo rok iselenja po otkazu pada

posle 1. V. 1928. U ovim drugim slučajevima otkaz već postoji.

5. Odredba prve rečenice pravilnika k članu 4. zak. od 30. IV. 1928. ne odnosi se na lica, koja ostaju zaštićena i stanuju u stanovima ostavljenim i dalje pod ograničenjima, nego prema njima, u smislu čl. 8. zak. od 30. IV. 1928., u pogledu otkazivanja, stupaju na snagu ograničenja, sadržana u čl. 10. zak. od 15. V. 1925., ako bi im stan bio posle 1. V. 1928. otkazivan.

6. U slučaju, da je ranije, to jest do 1. maja 1928. godine, po odredbama dosadašnjega zakona o stanovima, zasnovan spor za iselenje stanara, koji je do sada uživao zaštitu, a sada ju usled odredaba čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. gubi, odnosno njegov stan se oslobadja od dosadašnjih ograničenja, — takav stanar će biti dužan, da se iseli iz dotičnoga stana u rokovima označenim u čl. 4. zak. od 30. IV. 1928., i to ne samo u slučajevima, ako je spor o otkazu već dovršen na štetu toga stanara, nego i u slučaju, ako taj spor još nije okončan.

7. Odredba pravilnika: „iselenje ima biti izvršeno bez obzira na postojanje spora“, sadrži takvo naredjenje, koje je šire od zakonske odredbe i ide dalje nego zakon. Zakon govori o iselenju u slučajevima, ako je stan otkazan, a ne ako je otkaz stana saopšten. Pod otkazanim stanom razumeva se postojanje pravomoćnog ili barem izvršivog otkaza. Dokle god postoji spor o otkazu, otkaz se ima smatrati samo saopštenim, ali još ne postojećim. Ipak zato, ne može se reći da je pravilnik ovde u suprotnosti sa zako-

nom. Suprotnost ne postoji zato, jer zakon ne govori izričito o pravomoćnim ili barem izvršivim otkazima, pa nije isključeno, da je zakonodavac mislio i na saopštene, još sporne, otkaze. Prema ovom naredjenju pravilnika, dakle, iselenje ima biti izvršeno i pre završetka spora. — Sam spor o otkazu nema se međjutim smatrati dovršenim, niti u tom pravcu postoji odredba zakona niti naredjenje pravilnika, nego se spor ima na zahtev zainteresovane stranke nastaviti i posle izvršenoga iselenja. — Stanar, koji želi sebi osigurati prava za slučaj da spor bude kasnije ipak u njegovu korist rešen, treba to da učini prilikom izvršenja, prema opštim propisima postojećim na dotičnom pravnom području.

8. U nastavljenom sporu oko otkaza stana, posle iselenja izvršenoga po članu 4. zak. od 30. IV. 1928., stanar se ne može više braniti zaštitom po zakonu o stanovima, nego može upotrebiti samo one prigovore, koji proističu iz opštih pravnih propisa. U koliko saopšteni otkaz ne bi mogao opstati po opštim pravnim propisima, takav otkaz ima biti stavljen van snage, bez obzira na to, da je već izvršen.

9. Da bi se otklonila nepravедna šteta od stanara, biće potrebno, u slučajevima iselenja bez obzira na postojanje spora, da sopstvenik, odnosno stanodavac, u svojoj molbi za izvršno iselenje stanara, sa kojim još nije dovršen spor o otkazu, zasvedoči, da je isti stanar po članu 2. zak. od 30. IV. 1928. izgubio dalju zaštitu po zakonu o stanovima, odnosno da je dotični stan po čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. izuzet od ograničenja. Ako sud u takvim slučajevima

ne bude smatrao dovoljnima podnešene dokaze, odrediće dalje dokazivanje, a ako dokazi ne budu uopšte podnešeni, ili otkazivač sa dokazima ne bude uspeo, sud će odbiti molbu za izvršno iselenje, te po zvaničnoj dužnosti odrediti nastavak spora o otkazu.

10. Član 4. zak. od 30. IV. 1928. ne određuje ništa o iselenju onih stanara, koji su do sada uživali zaštitu i stanuju u stanovima uzetim pod ograničenja, pa ni po odredbama ovoga zakona ne gube dosadašnjnju zaštitu, niti se njihovi stanovi izuzimaju od ograničenja, — a međjutim je njima stan pravomoćno ili barem izvršivo otkazan na temelju zakona od 29. X. 1927., koji je davao slobodu otkazivanja, tako, da su ti stanari sada, posle 1. maja 1928., dužni po ranijem otkazu iseliti se, iako bi ih zakon od 30. IV. 1928. štiti i dalje, sve do 1. maja 1929. godine. Do ovakvih slučajeva došlo je usled toga, što je član 3. zak. od 29. X. 1927. davao potpunu slobodu otkazivanja po opštim pravnim propisima za vreme do 1. maja 1928., a sadašnjim novim zakonom vraćena su na snagu ograničenja u pogledu prava otkazivanja. Pošto je uvek do sada iz dosadanjih zakona o stanovima izbijala težnja, da se ograničavanja postepeno ukidaju, odnosno da se sve više prelazi na potpunu slobodu ugovaranja i na opšte pravne propise, razumljivo je, da se niko od stanara nije u vremenu od 29. X. 1927. do 1. V. 1928. nadao, da će ograničenja u pogledu otkazivanja, koja su već jedared bila ukinuta, ponovno doći na snagu, pa su usled toga mnogi stanari, i bez upuštanja u parnicu, uzimali otkaze na

znanje, a koji bi se u parnicu upuštali, činili bi to bezuspešno, pošto ni sudovi nisu mogli predvideti, da će u vremenu, kada dodje da iseljavanja tih stanara po ovom otkazu, biti ponovno na snazi ranije odredbe, koje bi te iste stanare i dalje štatile. Usled toga se pojavilo tumačenje: da je logična posledica, da svi oni, koji po ovom zakonu i dalje uživaju zaštitu, a kojima je otkazano pre 1. maja 1928., ne mogu biti deložirani pre 1. maja 1929., pa makar im bilo i pravomoćno i izvršivo otkazano pre 1. maja 1928. U ovakvim slučajevima se zaista, de lege ferenda, čini logičnim, da se iselenja po takvim ranijim otkazima, prema takvim zaštićenim stanarima, ne bi trebala izvršavati. Međjutim, de lege lata, za uskratku izvršenja takvih iselenja, nema odredbe u zakonu od 30. IV. 1928., niti ima odredbe o vraćanju prava stanovanja onima, koji su ga usled ranijih odredaba izgubili, a u istom stanu se još uvek nalaze. Pitanje je, dakle, kako se u ovakvim slučajevima može i ima po postojećim zakonskim odredbama postupiti. — Ne može se niti analogno primeniti odredba prelaznih naredjenja, član 79. zakona od 15. V. 1925., kojom je bilo izričito uskraćeno izvršenje odlukama i presudama o otkazima stanova, donešenim u medjuvremenu od 1. januara 1925. do 15. maja 1925., jer je ta odredba bila donešena izričito samo za one slučajeve i za ono vreme, a i po karakteru svome bila je samo prelazna i nije se održala kroz kasnije zakone o izmenama i dopunama. — Pošto je za uskratku izvršenja jedne pravomoćne ili izvršive sudske odluke, ili presude, potreban osnov u samom zakonu, a takvoća osnova ne daje zakon

od 30. IV. 1928., ispravno će biti tumačenje, da po samom zakonu od 30. IV. 1928., niti po izričitim odredbama, niti po analogiji, niti po logičkoj dedukciji, neće se moći uskratiti izvršenje takvim odlukama ili presudama, pa makar kako to, inače, izgledalo i logično i opravdano i korisno. Sudovi ne mogu odlučivati po oportunitetu, nego se imaju držati strogo pravnih normi i pozitivnih zakonskih propisa. — Ipak nije isključeno, da se u ovakvom slučaju takav stanar pomogne propisima kojega drugoga pozitivnoga zakona, koji na dotičnom pravnom području postoji. Na primer, na području Kraljevine SHS., gde su još u važnosti zakoni ugarski, mogao bi se poslužiti tužbom za ukidanje izvršenja, ako isto bude određeno, na osnovu činjenice o daljoj zakonskoj zaštiti, koja se zbilja onda, kada se u parničnom postupku, koji je prethodio odluci, po propisima građanskog parničkog postupka, ista nije mogla više ostvariti, — ili pak tužbom podignutom pre određenog izvršenja, radi ustanovljenja prava na zadržavanje otkazanoga stana, na osnovu naknadno dobivene zakonske zaštite. — Pošto međjutim nije sigurno, kako bi sudovi odlučivali i u ovakvim parnicama, bilo bi potrebno tumačenje Ministra za Socijalnu Politiku, kako se ima po samom zakonu o stanovima postupiti u ovakvim slučajevima. Ovakvo tumačenje moglo bi imati obaveznu snagu i po zakonu o stanovima, ali bez ovakvog tumačenja, uskraćujući izvršenje rečenim odlukama i presudama, temeljeći tu uskratu na logičnom tumačenju zakona o stanovima, sudovi bi vredjali stečena prava stanodavaca, a za tu povredu stečenoga prava ne bi imali osnova u zakonu o stanovima.

11. Prva rečenica pravilnika k čl. 4. zak. od 30. IV. 1928. određuje, da će se za one stanare, koji su do sada bili zaštićeni, a u buduće gube zaštitu usled odredaba čl. 2. zak. od 30. IV. 1928., otkazi vršiti po odredbama Gradjanskoga Zakona. To znači, da će se i rokovi za iselenje ravnati prema opštim pravnim propisima. — Medjutim pravilnik br. 3976. od 16. V. 1928. k članu 8. zak. od 30. IV. 1928. određuje za iselenje rok od mesec dana, za slučajeve predviđene u čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. (t. j. ako stan biva sada po ovim odredbama oslobođen od 1. V. 1928., a do sada je padao pod ograničenja i u njemu stanuje lice zaštićeno po ovom zakonu), te podjedno ako se otkazuje iz razloga navedenih u tač a), b) i v) čl. 10. zak. od 15. V. 1925., — a rok od 15 dana, ako se u istim slučajevima otkazuje iz razloga navedenih u tač. g), d), dj) i e) čl. 10. zak. od 15. V. 1925. — To znači, da će se u ovim posebnim slučajevima otkaza iz razloga navedenih u tač. a), b), v), g), d), dj) i e) čl. 10. zak. od 15. V. 1925., otkazni rok ravnati prema odredbama pravilnika k čl. 8. zak. od 30. IV. 1928., ako je stan od 1. V. 1928. počevši oslobođen po čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. i u njemu stanuje lice iz čl. 12. zak. o stan. od 15. V. 1925., — a kod otkaza iz drugih, ovde ne navedenih, razloga, u slučajevima oslobođenja stana po čl. 2. zak. od 30. IV. 1928., licima iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., rok iselenja će se ravnati po opštim pravnim propisima. — Na lica, koja nisu iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., uopšte se ne odnose odredbe pravilnika, niti k čl. 4. niti k čl. 8. zak. od 20. IV. 1928., nego za ova od pre nezaštićena lica važe već od pre opšti pravni propisi i u pogledu rokova za iselenje.

Član 5. zak. od 30. IV. 1928.

Ni jedan zakupac ne može jednovremeno imati dva stana u jednom mestu. U koliko ma jedan od tih stanova potpada pod odredbe ovoga zakona, postupiće se sa njim kao sa praznim stanom.

T u m a č e n j e :

1. Član 5. zak. od 30. IV. 1928. sadrži ograničenja, odgovarajuća onima iz člana 5. zak. od 15. V. 1925. godine, samo sa tom razlikom, da je po onim ranijim odredbama bilo svima bez razlike zabranjeno istodobno držanje dva stana u istom mestu, a ovim novim odredbama se to zabranjuje samo onima, koji stanuju u tuđim kućama u kiriji. Usled toga, kod primene ovoga zakona, imaće praktičnu važnost Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925. k članu 5. zak. od 15. V. 1925., ne doduše kao postojeća pozitivna odredba, pošto je čl. 5. zak. od 15. V. 1925. izgubio važnost, pa sa njim i pravilnik izdan za njegovo izvršenje, ali ipak kao ranija odredba, koja pomaže tumačenju člana 5. zak. od 30. IV. 1928. u toliko, što je sadašnji član 5. zak. od 30. IV. 1928. istorijskim razvitkom vezan sa članom 5. zak. od 15. V. 1925.

2. Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925. k članu 5. zak. od 15. V. 1925. glasio je : „Letnjikovci i vile u najbližoj okolini varoši, u kojima sopstvenici ne stanuju stalno, već ih samo koriste leti, ne smatraju se u pogledu na sopstvenika kao stalan stan i ne mogu

poslužiti kao osnov za otkaz, ako sopstvenik takav stanuje u staroj zgradi u samoj varoši.“

3. Odredbe člana 5. zak. od 30. IV. 1928. ne dolaze do primene, ako su oba stana u zgradama, izuzetim od ograničenja po ovom zakonu. Za primenu ovih odredaba potrebno je, da barem jedan od ta dva stana pada pod ograničenja po ovom zakonu, te da u oba stana stanuje u kiriji lice zaštićeno po ovom zakonu. Na lica, koja ne uživaju zaštitu po ovom zakonu, ne mogu se ove odredbe primeniti, pa makar bi oba stana inače padala pod ograničenja po ovom zakonu. Isto tako ne odnose se ove odredbe na one, koji imaju oba stana u vlastitim kućama.

4. Ako je dotični stanar lice iz člana 12. zak. od 15. V. 1925., dakle zaštićen po zakonu o stanovima, pa ima vlastiti letnjikovac ili vilu u najbližoj okolini varoši, u kojoj ne stanuje stalno, već ju koristi samo u leto, neće se prema takvom stanaru taj letnjikovac, odnosno vila, smatrati kao stalan stan, pa se na toga stanara neće primeniti odredbe člana 5. zak. od 30. IV. 1928., ako bi on u samoj varoši imao jedan stalan stan u zgradi, uzetoj pod ograničenja po zakonu o stanovima.

5. Reči : „postupiće se sa njim kao sa praznim stanom“, imaće praktično značenje samo toliko, da takav stanar, ako bi i dalje hteo zadržati oba stana, ne može se koristiti ni u jednom stanu i ni u kojem pogledu pogodnostima po zakonu o stanovima, pa makar on bio lice zaštićeno po zakonu o stanovima, te makar i oba stana padala pod ograničenja po ovom zakonu. Dok dotični stanar ne isprazni makar koji od

tih stanova, primenjivače se između stanara i stanodavca u pogledu oba ta stana opšti pravni propisi, od onoga časa, kada taj stanar izjavi, da usuprot ove zakonske odredbe zadržava oba stana, pa će se u tom slučaju i pitanje stanarine i pitanje podnajma i pitanje otkaza, drugim rečima sva pitanja, potičuća iz toga najamnoga odnošaja, rešavati samo po opštim pravnim propisima. Sve to iz razloga, jer zakon za takav slučaj određuje, da će se sa takvim stanom postupati kao sa praznim, a po ovom istom zakonu prestaju sva ograničenja na stanovima, koji su ispražnjeni ili se u buduće isprazne, te se takovi stanovi prepuštaju sopstveniku na slobodno raspolaganje, — dakle prestaju sva ograničenja slobodnog raspolaganja i u slučaju ako stanar zadrži oba stana.

6. Reći „postupiće se sa njim kao sa praznim stanom“, imaće u slučaju faktičnog ispražnjenja samo toliko značenja, da će u buduće sa tim stanom moći sopstvenik slobodno raspolagati.

7. Ako je jedan od dva stana izuzet od ograničenja po ovom zakonu, a drugi pada pod ograničenja, stanar, ako je lice zaštićeno po ovom zakonu, gubi svaku dalju zaštitu u onom stanu, koji pada pod ograničenja, dakle će biti dužan: ili da za taj stan plaća stanarinu bez ograničenja po ovom zakonu i da se u svemu podvrgne opštim pravnim propisima, ili da se iseli iz toga stana.

8. Posledice iz čl. 5. zak. od 30. IV. 1928. nastupaju samo u slučaju, ako sopstvenik stana bude to zahtevao. Bez zahteva sopstvenikova, sud po zvaničnoj dužnosti neće imati svrhe da postupi, jer u slučaju

iselenja toga stanara, te ispražnjenja takvoga stana, i opet će samo sopstvenik imati, i to neograničeno i potpuno slobodno, pravo raspolaganja sa istim stanom. Prema tome, ako se dotični stanar sporazume sa sopstvenikom, moći će i dalje ostati i u tom drugom stanu. Opšti interes, da jedan od dva takva stana bude ispražnjen, ne dolazi više do izražaja, pošto je dalje dodeljivanje ispražnjenih stanova ukinuto.

9. Zakon ne određuje, koji od dva stana ima biti ispražnjen, ako su oba stana takova, koja padaju pod ograničenja po ovom zakonu o stanovima. U takvim slučajevima bi, dakle, moglo dogoditi se, da oba stanodavca istodobno zatraže, svaki za sebe, ispražnjenje svakoga od ta dva stana. Biće, dakle, u interesu stanara, da sam pravovremeno otkáže i napusti onaj od ta dva stana, koji mu manje odgovara, a onaj drugi stan da izričito izjavom zadrži, pre nego što se bilo koji stanodavac posluži svojim pravom po odredbama člana 5. zak. od 30. IV. 1928. godine. Od časa, kada se jedan bilo koji od tih stanodavaca posluži svojim pravom po ovim odredbama, stanar se više ne može poslužiti slobodnim izborom, niti zadržati onaj stan u kući toga stanodavca. U slučaju da se oba stanodavca istodobno posluže odredbama člana 5. zak. od 30. IV. 1928., imaće sud da odluči, u kojem od ta dva stana može takav stanar i dalje ostati.

10. Zakon o stanovima ne određuje, kakvim pravom se može poslužiti stanodavac u ovakvim slučajevima iz čl. 5. zak. od 30. IV. 1928. godine. Ispravna će biti primena ovih odredaba, da se stanodavac može poslužiti, kako u pogledu stanarine, tako u pogledu

iselenja stanara, kao i u svakom drugom pogledu, opštim pravnim propisima, bez ikakva ograničenja po ovom zakonu. U slučaju, da ne dodje među stranaka do sporazuma, stanodavac će moći tražiti iselenje takvoga stanara, pa se pri tom može poslužiti bilo redovnim otkazom po opštim pravnim propisima, bilo redovnom parnicom na ispražnjenje stana. Ako bi se stanodavac poslužio redovnom parnicom na ispražnjenje stana, a između njega i stanara nije postojala slobodna najamna pogodba, nego se stanar do sada u stanu držao samo silom zakona o stanovima, ispravno će biti, da se u pogledu roka za iselenje može stanodavac, na temelju odredaba čl. 5. zak. od 30. IV. 1928., poslužiti i redovnim rokom za izvršenje presude, bez obzira na uobičajeni rok otkaza, ako dotični stanar ostaje pod zaštitom ovoga zakona u onom drugom stanu.

11. Pod stanom razumu se samo one prostorije, koje se za samo stanovanje upotrebljuju. Ako je stan spojen sa poslovnim prostorijama, odlučuje se u svakom pojedinom slučaju posebno, prema postojećim okolnostima, da li pretežni karakter ima stan, ili poslovna prostorija, kada je reč o primeni člana 5. zak. od 30. IV. 1928. Potpuno odvojene poslovne prostorije nemaju se u ovom slučaju smatrati stanom.

12. Jedna nameštena soba za samca ne smatra se stanom u smislu zakona o stanovima.

13. Pod „jednim mestom“ razume se ona opština, varoš, grad, gde se dotični stan nalazi.

Član 6. zak. od 30. IV. 1928.

Opštinska vlast je dužna komisijski utvrditi :

a) na zahtev zakupca : da li stan odgovara opštim građevinskim i najvažnijim higijenskim uslovima ;

b) na zahtev zakupodavca : da li je stan doveden u ispravno stanje ili ne.

Ovakve odluke opštinskih vlasti obavezne su za sudove.

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 6. zak. od 30. IV. 1928.

Komisija, za utvrđivanje da li stan odgovara opštim građevinskim i najvažnijim higijenskim uslovima, ili da li je stan doveden u ispravno stanje, sastoji se od tri člana : opštinski lekar, opštinski građevinski inženjer, i opštinski odbornik. U slučaju da opština nema lekara, inženjera, na njihovo mesto uzeće se samoupravni, a u nedostatku ovih državni ili privatni.

Nagradu članovima Komisije plaća lice, koje traži utvrđivanje koga od fakata iz čl. 6. Zakona o Stanovima.

T u m a č e n j e :

1. Opštinske vlasti rešavaju samo o pitanju higijeničnosti stana. O pitanju obaveze stanara, da plaća

povišenu stanarinu, rešavaju redovni sudovi, koji se međutim ne upuštaju u rešavanje pitanja o higijeničnosti stana, nego su za njih obavezne odluke opštinskih vlasti.

2. Ustanovljenje, da je stan nehygienijski, može tražiti i dužan je da traži stanar, najmoprimac, kiradžija, u zakonu nazvan „zakupac“, ako se želi poslužiti pogodnošću iz člana 3. zak. od 30. IV. 1928.

3. Ustanovljenje fakta, da je stan doveden u ispravno stanje, može tražiti i dužan je da traži stanodavac, najmodavac, u zakonu nazvan „zakupodavac“, ako se on želi poslužiti pravom iz člana 3. zak. od 30. IV. 1928.

4. Okolnost, da troškove postupka kod opštinske vlasti, oko ustanovljenja higijeničnosti ili nehygieničnosti stana, snosi ona stranka, koja traži utvrđivanje kojega od tih fakata, ne znači, da i troškove spora pred sudom mora svaka stranka svoje snositi. Odredba pravilnika k članu 6. zak. od 30. IV. 1928. o snašanju troškova odnosi se samo na troškove rečenoga postupka kod opštinske vlasti, a ne i na troškove postupka pred sudom.

5. Član 6. zak. od 30. IV. 1928. stoji u vezi sa članom 3. istoga zakona, te se samo u vezi sa njim primenjuje.

6. Posledice ustanovljenoga fakta nastupaju, u smislu pravilnika k članu 3. zak. od 30. IV. 1928., tek od prvog dana narednog meseca od pravomoćnog ustanovljenja istoga fakta.

Član 7. zak. od 30. IV. 1928.

Sve sporove po ovome zakonu, bez obzira na vrednost, raspravljaće kao hitne u roku od mesec dana u prvoj instanci pojedinačne sudije prvostepenih sudova, odnosno kotarski ili sreski sudovi, a po žalbi donosiće odluke u roku od 15 dana u poslednjoj instanciji prvostepeni sudovi (okružni sudovi, sudbeni stolovi). U svima sporovima i traženjima po ovome zakonu, važe propisi građansko-sudskog postupka. Rok za izjavu žalbe je 8 dana.

U pogledu plaćanja takse i za sve ove sporove naplaćivaće se taksa po T. Br. 173., 174. i 176. Zakona o taksama. Vrednost spora određuje se prema jednomesečnoj zakupnini stana.

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 7. zak. od 30. IV. 1928.

Sve instancije, koje su do sada bile nadležne za rešavanje stanbenih sporova, pa je sada njihova nadležnost otpala, imaju u roku od 15 dana, od obnarodovanja ovoga Pravilnika, sve predmete, po kojima odluka nije doneta, poslati nadležnim instancijama.

Naplaćeni novac na ime novčane kazne šalje se Državnoj Hipotekarnoj Banci u korist Fonda za podi-

zanje malih stanova. Na slučaj da se odluka o kazni poništi, odluku o povraćanju kazne donosi Ministar Socijalne Politike, na predstavku zainteresovanog lica. Uz predstavku ima biti priložena i izvršna odluka nadležnog suda, sudbenog stola.

Naplata novčane kazne na teritoriji Srbije i Crne Gore vrše nadležne mesne policijske vlasti, kad za to budu dobile uredan zahtev od redovnog suda; u ostalim krajevima države naplatu vrše kotarski, odnosno sreski sudovi.

Kako kotarski i sreski sudovi, tako i policijske vlasti, kao ekzekutivni — izvršni organi, dostavljaju naplaćeni novac neposredno Državnoj Hipotekarnoj Banci na priplod u korist Fonda za podizanje malih stanova i o tome obaveštavati i nadležni sud, koji je poslao zahtev.

T u m a č e n j e:

1. Za rešavanje svih sporova po ovom zakonu, bez obzira na vrednost, nadležni su u članu 7. zak. od 30. IV. 1928. naznačeni sudovi, a oni će rešavati prema propisima građansko-sudskog ili građanskog parničnog postupka, odlukama ili presudama, već prema propisima koji na dotičnom pravnom području važe.

2. Sporovi po ovom zakonu uživaju hitnost svi bez razlike, te imaju biti rešavani u rokovima, označenim u članu 7. zak. od 30. IV. 1928. — Ova hitnost odnosi se ne samo na one sporove, koji budu pokrenuti od 1. maja 1928. godine, nego i na one, koji su ranije pokrenuti, a još nisu dovršeni.

3. Novčane kazne, o kojima govori pravilnik k članu 7. zak. od 30. IV. 1928., izriču se u korist Fonda za podizanje malih stanova na temelju člana 24. zak. od 15. V. 1925., pa se stoga ima uzeti, da je taj član zakona od 15. V. 1925. ostao na snazi u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928., iako nije izričito spomenut u članu 8. zakona od 30. IV. 1928. godine.

4. Kod izricanja novčane kazne treba postupiti takodje po taksenom zakonu u pogledu naplate takse, iako član 7. zak. od 30. IV. 1928., govoreći o taksama, ove takse ne spominje. Takse kod postupka po krivicama iz ovoga zakona, koje se smatraju administrativnim krivicama, treba naplatiti već po samom taksenom zakonu, kao što bi se i takse za sporove po ovom zakonu morale naplatiti po samom taksenom zakonu, bez obzira da li to zakon o stanovima odredjuje ili ne.

5. Drugostepena odluka, odnosno presuda, konačna je u sporovima po ovom zakonu, te protiv nje nema mesta daljoj žalbi.

Član 8. zak. od 30. IV. 1928.

Odredbe čl. 2., 8. i 10. Zakona o stanovima od 15. maja 1925. godine ostaju na snazi do 1. maja 1929. godine.

Pravilnik Br. 3976. od 16. V. 1928.

k čl. 8. zak. od 30. IV. 1928.

U slučajevima predviđenima u čl. 2. pod a), b) i v) čl. 10. Zakona o Stanovima od 15. V. 1925. god., rok za iselenje zakupca je mesec dana; pod g), d), dj) i e) čl. 10. istog Zakona od 15. dana, računajući te rokove od dana kad je rešenje o otkazu postalo izvršno.

Zakupac će pazakupni procenat, koji pripada sopstveniku, a isti neće da ga primi, deponovati kod nadležnog opštinskog suda.

T u m a č e n j e :

1. Član 8. zak. od 30. IV. 1928. ostavlja odredbe čl. 2., 8. i 10. zak. od 15. V. 1925. izričito na snazi. — Pošto su odredbe čl. 2. i 10. zak. od 15. V. 1925. menjane i nadopunjavane zakonom od 23. X. 1926., one su zadržane na snazi tako, kako su tim zakonom izmenjene i nadopunjene. — Zajedno sa zakonskim odredbama čl. 2., 8. i 10. zak. od 15. V. 1925. ostaju kao nužne na snazi i odredbe pravilnika izdanih za izvršenje tih zakonskih odredaba. — Kako zakonske odredbe čl. 2., 8. i 10. zak. od 15. V. 1925., tako i odredbe pravilnika izdanih k tim članovima, ostaju na snazi samo u toliko, koliko nisu u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928., iako to nije u čl. 8. zak. od 30. IV. 1928. izričito rečeno. — Uz odredbe zakona od 15. V. 1925. izričito zadržane na snazi, ima se uzeti, da su čitke na snazi ostale i one odredbe istoga zakona, koje nisu u suprotnosti

sa odredbama zakona od 30. IV. 1928., a stoje u nužnoj i nerazdvojnoj vezi sa njima, te služe njihovoj primeni, iako ih zakon od 30. IV. 1928. ne zadržava izričito na snazi. Ima se uzeti, da je izričitim zadržavanjem na snazi članova 2., 8. i 10. zak. od 15. V. 1925. izraženo samo, da i dalje ostaju na snazi osnovne odredbe temeljnoga zakona o stanovima, koje se odnose na oslobodjenje izvesnih zgrada i stanova od ograničenja, te na ograničavanje prava stanarevih u pogledu davanja stana u podnajam, i konačno na ograničavanje prava sopstvenikovih u pogledu otkazivanja stana, dakle da su izričitim održavanjem na snazi tih odredaba izražena samo načela, koja se održavaju i dalje na snazi, ali da su time čitke zadržane na snazi i one nespomenute odredbe zakona od 15. V. 1925., koje su u nerazdvojnoj vezi sa odredbama, izričito održanima na snazi, u koliko nisu baš u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928. godine.

2. Rokovi za iselenje, određeni pravilnikom Br. 3976. od 16. V. 1928. k članu 8. zak. od 30. IV. 1928., odnose se na otkaze stana po tač. a), b), v), g), d), dj), e) čl. 10. zak. od 15. V. 1925., u slučajevima predviđenima u čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. godine, to jest ako je stan po odredbama člana 2. zak. od 30. IV. 1928. sada oslobodjen od dosadanih ograničenja, a sopstvenik otkazuje iz razloga, navedenih u tač. a), b), v), g), d), dj) ili e) zak. od 15. V. 1925. godine, stanaru, koji je lice iz člana 12. zak. od 15. V. 1925. godine. — U slučajevima, ako sopstvenik otkazuje takvome stanaru takav stan iz drugih

kjih razloga i na drugom osnovu, otkazni rokovi se ravnaju prema opštim pravnim propisima. — Svrha ove odredbe je, da u takvim slučajevima naročite potrebe stanodavčeve, ili grube povrede stanarskih dužnosti, omogućí sopstveniku brže iselenje stanara, koji je do sada stanovao u tom stanu protiv volje stanodavca, samo usled zaštite po zakonu o stanovima, a sada je tu zaštitu izgubio.)*

3. Pogrešno bi bilo, rokove iselenja, određene u pravilniku br. 3976. od 16. V. 1928. k članu 8. zak. od 30. IV. 1928., primenjivati na sve slučajeve otkaza po tač. a), b), v), g), d), dj) ili e) čl. 10. zak. od 15. V. 1925., to jest i na one slučajeve, gde dotični stan nije po članu 2. zak. od 30. IV. 1928. oslobođen od dosadašnjega ograničenja, a stanar je lice iz člana 12. zak. od 15. V. 1925. godine. U ovakvim slučajevima važe oni otkazni rokovi, koje određuje sam član 10. zak. od 15. V. 1925. godine, te koji se ravnaju prema tome, kada je kuća kupljena.

4. Reči: „u slučajevima predvidjenima u čl. 2.“, sadržane u pravilniku broj 3976. od 16. V. 1928. k članu 8. zak. od 30. IV. 1928., odnose se na član 2. zakona od 30. IV. 1928., a ne na član 2. zak. od 15. V. 1925. godine. — Za zgrade i stanove, izuzete od ograničenja već po članu 2. zak. od 15. V. 1925., važe u pogledu otkaznih rokova i dalje opšti pravni propisi.

*) Ovakvo tumačenje proizilazi iz dosta nejasnog teksta dotične odredbe pravilnika. Eventualno drukčije razjašnjenje te odredbe moglo bi dati Ministarstvo Socijalne Politike.

5. Sve kada bi pravilnik broj 3976. od 16. V. 1928. k članu 8. zak. od 30. IV. 1928. godine i menjao rokove iselenja, određene u članu 10. zak. od 15. V. 1925. godine, sudovi bi imali to smatrati za protuslovlje pravilnika sa zakonom, pošto sam zakon od 30. IV. 1928. ne menja odredbe člana 10. zak. od 15. V. 1925. godine u pogledu rokova za iselenje, — pa bi sudovi u slučaju protuslovlja pravilnika sa zakonom imali držati se odredaba samoga zakona, a ne protuslovnih odredaba pravilnika, pošto je pravilnikom dopušteno davati naredjenja i uputstva samo za izvršenje zakonskih odredaba, a ne menjati ih.

6. Odredbe druge rečenice pravilnika br. 3976. od 16. V. 1928., k članu 8. zak. od 30. IV. 1928., u pogledu deponovanja „pazakupnog procenta“, odnose se na čl. 8. zak. od 15. V. 1925., te su istovetne sa odredbama pravilnika broj 7430. od 23. VI. 1925. k istome članu zakona od 15. V. 1925.

7. Odredbe čl. 2., 8. i 10. zak. od 15. V. 1925. ostaju doduše na snazi do 1. maja 1929. godine, ali ako bi sopstvenik zgrade ili stana, uzetog pod ograničenja, prema zaštićenom licu, već pre 1. maja 1929. godine stavio zahtev prema opštim pravnim propisima, ali za vreme koje počinje od 1. maja 1929. godine, imaće se već unapred za to vreme primeniti opšti pravni propisi.

Član 2. zak. od 15. V. 1925.

sa izmenama i dopunama zakona od 23. X. 1926.

Izuzimaju se od ograničenja po ovom Zakonu i to :

1. Lokali i poslovne prostorije ;
2. Zgrade državne i samoupravne, u koliko imaju da služe za zvanične potrebe ili stanove državnih i samoupravnih službenika ;
3. Zgrade verskih ustanova, koje su potrebne za obavljanje verskoga kulta priznatih vera i za obitavanje njihovih službenika ;
4. Zgrade koje se smatraju umetničko-istorijskim spomenicima, koje sadrže i čuvaju takve stvari, u koliko ne služe već za stanovanje ;
5. Zgrade opšte korisnih ustanova, koje ne rade za dobit, u koliko su im stvarno potrebne za sopstvenu upotrebu ;
6. Zadužbinske zgrade u koliko nisu već zauzete licima pobrojanim u čl. 12. ovog Zakona ;
7. Zgrade invalida i udova, čiji su muževi poginuli ili umrli usled rata, odnosno sinova i kćeri, čiji su očevi poginuli ili umrli us-

led rata, a međutim nemaju drugog prihoda sem invalidske potpore ili penzije ;

8. Nove zgrade kao i podignuti novi spratovi na staroj kući ;

9. Jedan stan u kući maloga sopstvenika, koji sem stana sopstvenikova ima najviše još dva stana, ako sopstvenik, sem te kuće, nema drugog imanja. Penzija i plata ne smatraju se u smislu ovoga propisa kao imanje.

Ako dotični mali sopstvenik, kome je jedan stan po prednjem stavu oslobođen, bude dokazao, da nema više ukupnog mesečnog prihoda od 2000.— dinara, nadležni sud će mu na njegov zahtev osloboditi i drugi stan.

Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925.

sa izmenama i dopunama Br. 7985. od 3. VI. 1926.
k članu 2. zak. od 15. V. 1925.

T. 1. Raniji lokal, koji je sticajem okolnosti služio kao stan, a i danas karakter lokala nije promenio, smatra se i sada kao lokal.

Ako je stan u organskoj vezi sa lokalom ili poslovnom prostorijom, onda pretežniji karakter ima lokal, koji se smatra kao glavna stvar, te prema tome i stan uz lokal pripadajući kao sporedna stvar ima deliti sudbinu glavne stvari, dakle i stan takav izuzima se

od ograničenja — ne spada pod udar zakona o stanovima, već se primenjuje princip slobodnog ugovaranja.

Stan u avliji i na spratu ako je lokal u prizemlju, i nije u toliko tesnoj i neposrednoj vezi i saobraćaju sa lokalom, takav stan je odvojena stanbena jedinica, te ne potpada pod udar Zakona o stanovima.

T. 2. Ako je zgrada državna ili samoupravna zauzeta kao prostorija za stanovanje, pa se javi potreba za proširenje za zvanične potrebe, onda se mogu vršiti otkazi, i to za lica zaštićena čl. 12. po čl. 10. Zakona o stanovima, a za ostala lica po opštim propisima gradj. zakona, koji već važe i primenjuju se.

T. 6. Ako se lica zaštićena čl. 12. Zak. o stanovima, a koja se nalaze u stanovima zadužbinskih zgrada, iz istih isele, onda se stanovi ispražnjeni stavljaju van ograničenja zakonskih, kako je to već i predviđeno čl. 2. tač. 6. Zak. o stanovima.

T. 7. Razume se samo jedna zgrada invalida, udova i t. d. sem zgrade u kojoj stanuju, a ne i sve zgrade, i to koje odredi nadležni prvostepeni sud.

T. 9. Koji će se stan u kući maloga sopstvenika, koja sem stana sopstvenikova ima još dva stana, osloboditi ispod ograničenja zakonskog i ustupiti sopstveniku na slobodno raspolaganje, ocenjuje i odlučuje nadležni prvostepeni sud za stanove.

Tako se ima postupiti i sa sopstvenikom malim, koji ima svega dva stana ili u jednoj ili dvema kućicama na istom imanju, osim kuće u kojoj stanuje on lično, a koja ima svega jedan stan.

Otkazi se imaju vršiti prvenstveno onima, koji u pogledu stana imaju najmanju porodičnu potrebu, kao i ekonomski jačim.

T u m a č e n j e :

1. Koje su to „nove zgrade“ u smislu tačke 8. člana 2. zak. od 15. V. 1925., određuje član 3. zak. od 15. V. 1925. godine, pa se stoga po pravnoj i logičkoj nužnosti ima uzeti, da je i član 3. zak. od 15. V. 1925. ostao ćutke na snazi, u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928., kao odredba koja nije u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928. godine, a stoji u nužnoj i nerazdvojnoj vezi sa odredbama čl. 2. zak. od 15. V. 1925.

2. Kako se imaju računati prihodi malih sopstvenika u smislu člana 2. zak. od 15. V. 1925., poslednja rečenica, odnosno u smislu člana 2. zakona od 23. X. 1926. godine, određuje član 13. zak. od 15. V. 1925. godine, pa se usled pravne i logičke nužnosti ima uzeti, da je i član 13. zak. od 15. V. 1925. ostao ćutke na snazi, pošto nije u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928. godine.

3. Uz član 2. zak. od 15. V. 1925. godine, nesumnjivo ostaje na snazi i ima se primenjivati i pravilnik broj 7430. od 23. VI. 1925. sa izmenama i dopunama br. 7985. od 3. VI. 1926. k istome članu zakona, pošto sadrži naredjenja i uputstva za izvršenje istoga člana zakona.

4. Sopstvenici zgrada, prostorija i stanova, pobrojanih u čl. 2. zak. od 15. V. 1925., mogu se op-

reza radi prethodno poslužiti molbom ili tužbom pred nadležnim sudom, radi ustanovljenja, da su dotična zgrada, prostorije ili stan izuzeti od ograničenja, — ali mogu i bez toga prethodnog postupka poslužiti se pravima, koja im daju opšti pravni propisi, bez obzira na ograničenja po zakonu o stanovima, pa će sud u ovom drugom slučaju samo usled eventualnog spora rešavati o pitanju, da li su dotična zgrada, prostorije ili stan izuzeti od ograničenja, ili nisu.

5. Poslednja rečenica pravilnika broj 7430, od 23. VI. 1925. k članu 2. zak. od 15. V. 1925., koja govori o rokovima za iselenje „zakupaca“, dakle najmoprimaca, stanara, zaštićenih kao lica iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., koji stanuju u stanovima, izuzetim od ograničenja po čl. 2. zak. od 15. V. 1925.: — „Rok za iselenje ovakvih zakupaca, koje štiti čl. 12., je šest meseci analogno čl. 82. zakona o stanovima, računajući od dana, kada je rešenje prvostepenog suda za stanove o ustupanju na slobodno rukovanje postalo izvršno i saopšteno, ovo tim pre, što je dat taj isti rok i zakupcima nepriviligisanim,“ — izgubila je medjuvremeno svoju važnost i više se ne primenjuje. Ta odredba sa pozivom na čl. 82. zak. od 15. V. 1925. odnosila se na iselenja, koja su imala nastupiti po otkazima u času stupanja na snagu toga zakona i u času oslobodjenja tih stanova od ograničenja. — Ali na ona lica iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., kojima nije stan onda otkazan, nego ih je sopstvenik ostavio i dalje onde da stanuju, — ili koji su se onamo uselili voljom sopstvenika posle oslobodjenja tih stanova od ograničenja, — a to su danas svi oni, koji u tak-

vim stanovima stanuju, — na njih se više ne može primeniti taj rok za otkaz i iselenje, nego se mogu primeniti samo opšti pravni propisi, — zato, jer je propuštanjem prava otkaza sa strane sopstvenika u ono vreme, te dobrovoljnim ostavljanjem tih stanara i dalje u tim stanovima, a naročito novim primanjem takvih stanara u takve stanove, nastupio novi, potpuno slobodan najamni odnošaj, bez prisile zakona o stanovima, koji se odnošaj ima prosudjivati po opštim pravnim propisima o slobodnoj najamnoj pogodbi.

6. Za regulisanje najamnih odnošaja u zgradama, prostorijama i stanovima, navedenim u čl. 2. zak. od 15. V. 1925., važe opšti pravni propisi — odredbe građanskoga zakona — bez obzira na ograničenja po zakonu o stanovima, pa stanovala u njima zaštićena lica iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., ili lica koja nisu ovim zakonom zaštićena.

Član 3. zak. od 15. V. 1925.

sa izmenama i dopunama po zakonu od 23. X. 1926.

Kao nove zgrade smatraju se sve one zgrade :

A) Na teritoriji ranije Kraljevine Srbije i Crne Gore :

1. Čije je gradjenje otpočelo pre stupanja na snagu Zakona od 17. aprila 1919. god.,

a koje su kao nedovršene ostale neiskorišćene i posle obnarodovanja ovoga Zakona ;

2. Čije je gradjenje otpočelo posle stupanja na snagu Zakona od 17. aprila 1919. godine, pa nadalje ;

3. Koje su usled rata jače oštećene, a opravke su izvršene posle stupanja na snagu Zakona od 17. aprila 1919. god., i zbog te oštećenosti nisu mogle biti iskorišćene za stanovanje ili obavljanje ranije radnje.

U Beogradu ova naredba važi za one zgrade, koje odgovaraju propisima građevinskog Zakona.

Kao nove zgrade smatraju se i sve one zgrade, za čiju se gradnju sopstvenik poslužio pozajmicom iz odbora za obnovu Beograda, a koje pozajmice vrednost ne iznosi više od $\frac{1}{4}$ sadanje vrednosti same novopodignute zgrade, a budu pak dokazali, da su tu pozajmicu pomenutom odboru isplatili do stupanja na snagu ovog zakona. Vrednost će se odredjivati putem stručnog veštačenja.

B) U ostalim delovima Kraljevine smatraju se kao nove zgrade :

1. Sve one zgrade, koje se budu podigle, kao i one, čije je gradjenje otpočelo posle 1.

novembra 1918. godine, kao i svi novopodignuti spratovi i svi dozidani delovi na postojećim zgradama ;

2. Prostorije za stanovanje u starim zgradama, koje su temeljito opravljene, a ranije nisu mogle biti iskorišćene za stanovanje, tako, da su time dobivene nove prostorije za stanovanje.

T u m a č e n j e :

1. Član 3. zak. od 15. V. 1925. godine ostaje na snazi zato, jer sadrži naredjenja neophodno potrebna za ispravnu primenu odredaba tač. 8. člana 2. zak. od 15. V. 1925., pošto nije u suprotnosti sa propisima zakona od 30. IV. 1928., te iako članom 8. zakona od 30. IV. 1928. nije izričito na snazi zadržan. Ima se uzeti, da je na snazi ostao u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928. godine.

Član 8. zak. od 15. V. 1925.

Zabranjuju se pazakupi celog stana, kao i delova stana.

Dopušta se pazakup samo jedne sobe zakupcima koji stanuju stalno u mestu stanovanja.

Ovo izdavanje u pazakup može zakupac učiniti samo sa pristankom vlasnika kuće, kojim će se pristankom utvrditi, koliko će zakupac plaćati mesečno vlasniku na ime ove pazakupnine.

Ako se vlasnik i zakupac u ovome ne slože, onda će Prvostepeni Sud za Stanove rešiti, koliko će zakupac plaćati mesečno vlasniku na ime pazakupa.

Pri ovome Sud će ceniti, koliko se može dobiti od pazakupca na ime pazakupnine, bez obzira na cenu koja bi bila predstavljena od zakupca, i po takvoj oceni odrediti procenat plaćanja za zakupca.

Ovo plaćanje može biti 20 do 30 % od pazakupne cene.

Zakupac, koji protivno postupi, biće kažnjen iseljenjem. Iseljenje zakupca ma po kom osnovu povlači sobom iseljenje pazakupca, što važi i za lica pomenuta u čl. 12. ovoga Zakona.

Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925.

k. čl. 8. zak. od 15. V. 1925.

Zakupac će pazakupni procenat, koji pripada sopstveniku, a isti neće da ga primi, deponovati kod nadležnog opštinskog suda.

T u m a č e n j e :

1. Stanar najmoprimac, u zakonu nazvan „zakupac“, ako do sada nije izdavao deo svoga stana u „pazakup“, to jest u podnajam, moći će to učiniti u buduće samo uz prethodni pristanak sopstvenika.

2. Sopstvenik, koji želi dalje zabraniti izdavanje jednoga dela stana u „pazakup“, to jest u podnajam, a do sada je to izdavanje postojalo, ima svoju zabranu staviti „zakupcu“, najmoprimcu, do znanja, i to jasnim i verodostojnim načinom, pa u slučaju potrebe to i zasvedočiti pred sudom, ako dodje do spora usled nepoštivanja zabrane. Pre nego što je zabrana učinjena, te pre nego što je prošao rok za izvršenje zabrane, ne može se sopstvenik poslužiti posledicama izdavanja u podnajam, odnosno posledicama neposlušane zabrane.

3. „Pazakupni procenat“, odnosno onaj deo podnajamnine, koга je najmoprimac dužan davati sopstveniku, deponovaće najmoprimac, u slučaju ako ga sopstvenik neće da primi. To deponovanje može se izvršiti kod nadležnog opštinskog suda, ili kod kotarskog odnosno sreskog suda, već prema propisima, na dotičnom pravnom području postojećim, o depozitu, koji zamenjuje isplatu. Odredba pravilnika broj 7430. od 23. VI. 1925. k članu 8. zak. od 15. V. 1925., u tom pogledu, istovetna je sa odredbom druge rečenice pravilnika broj 3976. od 16. V. 1928. k čl. 8. zak. od 30. IV. 1928., koja ju od reči do reči samo ponavlja.

4. Opšti interes, kojim su rukovodjene odredbe člana 8. zak. od 15. V. 1925. : da lica, zaštićena zakonom o stanovima, u zgradama uzetim pod ograni-

čenja istoga zakona, ne zaposedaju prostorije, koje im nisu neophodno potrebne, da bi se na taj način došlo do praznih prostorija, koje bi bile dodeljene drugim licima, kojima su potrebne, — prestao je dolaziti do izražaja usled odredaba čl. 1. zak. od 30. IV. 1928., po kojima sopstvenik slobodno raspolaze sa ispraznjenim stanovima, dakle i delovima stanova. — Preostala je samo još želja zakonodavca, da se zaštititi interes sopstvenika kuće, u toliko, da zaštićeni stanar ne može u svoju korist spekulirati sa stanovima ili delovima stana, dodeljenim mu za njegovu neophodnu potrebu. — Usled toga je u buduće moguć podnajam i celih stanova i delova stana većih od jedne sobe, ako sopstvenik na taj podnajam pristaje.

5. Za utvrđivanje, koliki deo podnajamnine ima direktni stanar davati sopstveniku kuće, odnosno svome neposrednom stanodavcu, merodavna je u prvom redu slobodna pogodba između stanara i stanodavca. Tek ako se oni ne bi sporazumeli, odlučivaće o tome sud, po svojem slobodnom ubedjenju, ali samo u pitanju, da li je podnajamnina, iskazana po neposrednom stanaru, tolika, kolika bi se mogla dobiti, ili bi se za podnajam mogla dobiti i veća svota, nego što ju je neposredni stanar iskazao, — pa će sud moći za merilo uzeti i veći iznos podnajamnine, nego što ga neposredni stanar u istini prima, ako sud drži, da bi se mogla veća podnajamnina postići. Od ovako ustanovljene visine podnajamnine, sud će sopstveniku, i opet po svojem slobodnom ubedjenju, dosuditi izvesan deo, ali i to samo u granicama 20—30% od toga iznosa, utvrđenim u samom zakonu.

6. Pošto ne dolazi više do izražaja opšti interes, nego samo interes sopstvenika kuće, sud će postupiti samo u slučaju traženja sopstvenikova, a nikako po zvaničnoj dužnosti, kako u pogledu ustanovljenja iznosa, koji se ima sopstveniku od podnajamnine davati, — tako i u pogledu iselenja nepokornoga stanara.

7. Iselenje neposrednoga stanara i podstanara po odredbama čl. 8. zak. od 15. V. 1928. biva kazne radi, pa se za to iselenje i njegovo izvršenje ima odrediti najkraći zakonski rok za izvršenje odluke, odnosno presude, ali nikako kraći od 15 dana, koji je kao najkraći u zakonu o stanovima predviđen.

Član 9. zak. od 15. V. 1925.

Nekretnost u starim zgradama po odredbama ovoga Zakona uživaju zakupci stanova, pobrojani u čl. 12. ovoga Zakona.

T u m a č e n j e :

1. Čl. 9. zak. od 15. V. 1925., doduše, nije po izričitim odredbama člana 8. zak. od 30. IV. 1928. održan na snazi, ali on sadrži osnovnu odredbu zakona o stanovima, kojom se utemeljuje nekretnost povlaštenih lica u stanovima uzetim pod ograničenja, i na kojoj se osnivaju odredbe čl. 10. zak. od 15. V. 1925., — pa pošto se članom 8. zak. od 30. IV. 1928. održavaju izričito na snazi odredbe člana 10. zak. od 15. V. 1925., koje izvire iz odredaba člana 9. zak.

od 15. V. 1925., — te pošto čl. 9. zak. od 15. V. 1925. nije u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928., a naprotiv je tesno vezan sa odredbama, koje su izričito zadržane na snazi, — ima se uzeti, da su i odredbe ovoga člana zakona od 15. V. 1925. ostale na snazi, mimo izričitoga slova zakona od 30. IV. 1928., nego čutke, logičkom i praktičkom pravnom nužnošću, potrebom daljega opstanka ove odredbe u svrhu primenjivanja odredbe čl. 10. zak. od 15. V. 1925. godine.

Član 10. zak. od 15. V. 1925.

sa izmenama i dopunama po zakonu od 23. X. 1926.

Sopstvenik ima pravo otkaza samo u ovim slučajevima :

a) ako je stan njemu ili njegovim oženjenim sinovima ili udomljenim kćerima potreban za lično stanovanje ;

b) ako je potrebno rušenje stare zgrade u celji podizanja nove, koja treba da ima 50% prostorija više za stanovanje od stare zgrade, ima se utvrđivati jedino i isključivo uverenjem nadležne mesne vlasti, koja je gradjevinske planove pregledala i odobrila.

Zidanje novih spratova u smislu ovog člana ne smatra se u opšte kao podizanje novih zgrada na mesto starih.

Za vreme podizanja novih spratova sopstvenik je dužan, da tehnički obezbedi potpuno stanovanje zakupaca u donjim spratovima. No, izuzetno se dozvoljava sopstveniku, da može oduzeti od zakupca samo one delove prostorija, koje su neophodno potrebne za izgradnju stepenica radi dobijanja veze sa novim spratovima i podrumima, u slučaju da ovih nema. Tako isto izuzetno, i samo u krajnjim slučajevima, Prvostepeni Sud za Stanove može dozvoliti privremeno, delimično ili potpuno iseljenje zakupaca u zgradama na kojima se podižu novi spratovi, a izvodjenje istih pokaže se sasvim nemoguće bez većih pojačanja zidova i većih izmena konstrukcija u donjim spratovima. Ipak će se dozvola za privremeno iseljenje zakupca u takvim slučajevima davati samo onda, ako zgrada novom gradnjom predstavlja očiglednu korist s obzirom na dobijanje daleko većih prostorija za stanovanje ili lokala, ako su u pitanju zgrade za obavljanje kakve radnje. Prvostepeni Sud za Stanove određivaće i rok za useljenje zakupaca u ranije prostorije, koje se ne smatraju kao nove, na osnovu svestranog ispitivanja stana i tehničkih podataka. Sud će uzeti u ocenu i pitanje, da

li i u koliko sopstvenik treba da podnese izdatke oko iseljenja zakupca, ceneći ekonomsku snagu sopstvenika i zakupca, što će uneti u rešenje o iseljenju.

v) ako je sopstveniku s obzirom na broj i uzrast članova porodice potrebno proširenje stana, koji već drži u svojoj kući;

g) ako zakupac ne plati dužnu zakupnu cenu za dva meseca;

d) ako zakupac iskorišćava zakupno dobro protivno njegovoj nameni, ili, ako ga namereno kvari, ili ga kvari iz ponovljene grube nemarnosti prilikom upotrebe a na očiglednu štetu sopstvenika;

dj) ako zakupac ili njegovi ukućani, ili pazakupac, vode u stanu nemoralan ili sablažnjiv život, ili dopuštaju da to drugi čine, ili svojim ponašanjem u stanu ili dvorištu otežavaju stanovanje sopstveniku ili drugim zakupcima u istoj zgradi;

e) u slučaju povrede časti ili tela sopstvenika ili njegove čeljadi bilo od strane zakupca ili njegove odrasle čeljadi, sem ako je sopstvenik to izazvao.

U slučajevima predvidjenim pod a), b) i

v) rok za iseljenje zakupca je mesec dana, pod g) d) dj) i e) 15 dana, računajući te rokove u svima slučajevima napred navedenim, od dana, kada je rešenje o umesnosti otkaza postalo izvršno.

Kad je kuća kupljena posle 1. novembra 1918. god., rok za iseljenje po tač. a) i v) zakupaca iz čl. 12. određuje se tri meseca, računajući od dana saopštenog rešenja Prvostepenog Suda za stanove.

Otkazi stanova po tač. a) i v) ovoга člana vršiće se prvenstveno ekonomski jačem zakupcu, na slučaj, da sopstvenik ima više stanova izdatih pod zakup u istoj ili drugoj kući njegovoj.

Od 20. decembra do 20. januara nema mesta prinudnom iseljenju.

U slučaju spora da sopstvenik prema tač. a), b) i v) ovoга Zakona ne postupi kako je i pod kojim uslovima stan otkazao, kazniće se novčano od 5.000 do 20.000 dinara, a dotični stanovi smatraće se za ispražnjene i Prvostepeni Sud za Stanove raspolagaće istima. Prvenstvo na taj stan imaju zakupci, koji su se iz istih iselili.

Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925.

k čl. 10. zak. od 15. V. 1925.

T. a) U sinove i kćeri treba razumeti i onu decu, koju je sopstvenik usvojio samo redovnim sudskim putem.

Ako sinovi sopstvenika nisu oženjeni, odnosno kćeri udomljene, nego to tek ima da nastupi, osnov za otkaz nastupa po venčanju ili udomljenju.

T. b) Ako sopstvenik, koji je dobio pravo za rušenje stare i podizanje nove zgrade, ne postupi po odobrenom planu, na osnovu koga je rušenje stare zgrade i dozvoljeno, već podigne novu zgradu ali po nekom drugom planu, on gubi pravo na slobodno raspolaganje a njegova novopodignuta zgrada pada pod udar Zakona o stanovima.

Novo ozidani sprat bez odobrenja građevinske sekcije, smatraće se kao stari sprat i podležaće dodeljivanju. Tako isto će se postupiti i sa onim spratom, koji je podignut van odobrenoga plana.

T u m a č e n j e :

1. Član 10. zak. od 15. V. 1925., doduše, zadržan je članom 8. zak. od 30. IV. 1928. na snazi, bez izreke o stavljanju van snage onih odredaba, koje su u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928. godine. Ipak zato ima se uzeti, da su one odredbe čl. 10. zak. od 15. V. 1925., koje su u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928., stavljene van snage po odredbama člana 10. zak. od 30. IV. 1928.

— Inače, izuzevši one odredbe, koje su u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928., ostaje čl. 10. zak. od 15. V. 1925. na snazi onako, kako je menjan i nadopunjen odredbama zakona od 23. X. 1926.

2. Uz član 10. zak. od 15. V. 1925., ostaju nužno na snazi i odredbe pravilnika broj 7430. od 23. VI. 1925. k istome članu, kao naredjenja i uputstva za izvršenje tih zakonskih odredaba — ali samo u toliko, u koliko nije protekao rok, na koji su bile vezane, te u koliko nisu u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928. — Usled toga se ima smatrati, da su prestale važiti odredbe istoga pravilnika k tač. g) i e), te poslednja rečenica pravilnika k alineji 6. čl. 10. zak. od 15. V. 1925., kao takve, koje su bile vezane na određeni rok, te kao takve, koje su bile u vezi sa dodeljivanjem novoga stana.

3. Potreba spornoga stana za lično stanovanje mora biti dovoljno zasvedočena, i sud je ovlašten po slobodnom ubedjenju ceniti navode i dokaze o toj potrebi, te odlučiti, da li ta potreba zaista postoji ili ne postoji, odnosno da li je zahtev opravdan ili nije.

4. Tačka b), usled dopuna, nejasno stilizirana, ima se tumačiti tako, da je otkaz moguć radi rušenja stare i podizanja nove zgrade, ali se u otkaznoj parnici mora zasvedočiti da će nova zgrada imati 50% prostoriya više za stanovanje od stare zgrade. Rušenje stare zgrade ne mora biti zbog njezine trošnosti, nego je dovoljan razlog podizanje nove zgrade. Potreba rušenja, potreba iselenja i buduće povećanje broja prostoriya, dokazuje se uverenjem nadležne mesne vlasti po pregledu i odobrenju građevinskih planova,

pa je ovo uverenje obavezno za sud. Povećanje od 50% ima biti po broju prostorija, određjenih za stanovanje, a ne samo po površini, i ne bez obzira na namenu prostorija.

5. Podizanje novih spratova na zgradi nije osnov za otkaz stana, nego samo za privremeno iselenje, pod uslovima označenim u stavu 3. tač. b).

6. Drukčije povećanje prostorija, mimo dizanja nove zgrade ili novoća sprata, nije osnov ni za privremeno iselenje stanara.

7. Dobijanje daleko većih prostorija za lokale može biti osnov samo za privremeno iselenje, i to samo u zgradama namenjenim za obavljanje kakve radnje.

8. I kod privremenog iselenja moguće je trajno oduzimanje, ali samo pojedinih delova prostorija, neophodno potrebnih za izgradnju stepenica za vezu sa novim spratovima i podrumima, ali samo u slučaju, ako takvih stepenica već nema i ako se ne mogu na drugi način i na drugom mestu smestiti.

9. Potreba proširenja stana po tač. v) ima se prosudjivati po broju članova porodice i po broju soba sadašnjega stana sopstvenikova, u istom sarazmeru, kao kod čl. 2. zak. od 30. IV. 1928.

10. Stanar je dužan stanarinu plaćati tačno o roku, koji je određen opštim pravnim propisima, lokalnim statutima ili običajima. Ako sopstvenik neće da primi stanarinu, ista se ima deponovati u smislu propisa pravilnika broj 3976. od 16. V. 1928. k članu 3. zak. od 30. IV. 1928. Plaćanje mora biti ponudjeno na uobičajeni ili propisani rok plaćanja. Neprimljenu sta-

narinu treba deponovati odmah, čim je primanje sopstvenik odbio. U zakašnjenju će stanar biti, ako stanarinu nije niti ponudio, niti ponudjenu a neprimljenu deponovao, a protekla su dva meseca od poslednjeg uobičajenog odnosno propisanog roka, za koji je stanarina poslednji put plaćena.

11. Odredba tač. g) ne daje stanaru pravo, da stanarinu plaća dva meseca unatrag, nego samo određuje rok, kada nastupaju posledice zakašnjenja. Plaćanje unatrag ne sme preći u običaj, niti ova zakonska odredba sme voditi do izigravanja sopstvenikova prava na uredno plaćanje stanarine.

12. Okolnosti iz tač. d), dj) i e), koje služe kao razlog za otkaz, mogu, ali ne moraju biti prethodno utvrđene posebnim postupkom pred vlasti, nego se mogu i u otkaznoj parnici dokazivati.

13. Gde je god reč o Prvostepenom Sudu za stanove, razumu se sada po čl. 7. zak. od 30. IV. 1928. redovni sudovi, koji rešavaju sporove po ovom zakonu u prvoj instanciji.

14. Rokovi za iselenje po tač. a) i v) ostaju i dalje različiti prema tome, kada je kuća kupljena.

15. Pod danom saopštenja rešenja Prvostegenog Suda za stanove, ima se razumeti dan, kada je saopštena prvostepena sudska odluka ili presuda, donešena posle dovršene rasprave u otkaznoj parnici, koja obvezuje na iselenje, — a ne dan kada je sudskim rešenjem saopštena stanaru samo molba ili tužba radi otkaza.

16. Pod izvršnim rešenjem razume se takvo, koje je postalo i pravomoćno, dakle ili rešenje prvostepe-

noga suda, protiv koga nije bilo žalbe u odredjenom roku, ili rešenje drugostepenoga suda, protiv koga nema više mesta žalbi. Na ovakvo tumačenje upućuje i praksa ranijih Sudova za stanove.

17. U slučajevima g), d), dj) i e), rok za iselenje je 15 dana, računajući od izvršnosti i pravomoćnosti rešenja o umesnosti otkaza, bez obzira kada je kuća kupljena.

18. Odgode izvršenja, dok ne bude drugi stan dodeljen, ne može više biti, jer zakon od 30. IV. 1928. ukida dalje dodeljivanje stanova. Prema tome je u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928., i ima se uzeti da je van snage stavljena, ona odredba čl. 10. zak. od 15. V. 1925., koja govori o takvoj odgodi izvršenja.

19. Usuprot toga, što je zakonom od 30. IV. 1928. ukinuto dalje dodeljivanje ispražnjenih stanova, a ispražnjeni stanovi stavljeni sopstveniku na raspolaganje, nastupiće ipak kod primene poslednje rečenice člana 10. zak. od 15. V. 1925. slučaj, da će sud raspolagati sa stanom, koji je ispražnjen. To će biti kaznena posledica za sopstvenika, ako stan ne bude upotrebio u svrhe iz tačke a) b) i v) čl. 10. zak. od 15. V. 1925., a otkaz je u te svrhe izvršio. U takvom slučaju, pored novčane kazne, trpiće sopstvenik i opet kao kaznu, da će sud taj isti stan staviti ponova na raspolaganje onome stanaru, kome je bio otkazan i koji se usled toga otkaza iz toga stana iselio, ako isti stanar bude to zahtevao. To se nema smatrati ponovnim dodeljivanjem stana, nego uspostavom pređašnjega prava stanareva.

20. Do ponovnooga dodeljivanja ispražnjenoga stana nekome drugom, osim stanaru koji je neposredno pre toga u istom stanu stanovao, neće doći ni u slučaju kazne po poslednjoj rečenici iz člana 10. zak. od 15. V. 1925. godine. Takav stan se u slučaju, onde predvidjenom, može ponova na raspolaganje staviti samo stanaru, koji je iseljen usled otkaza iz neistinitih razloga, — ali ako takav neposredno iseljeni stanar ne želi poslužiti se svojim pravom, da se ponova u taj stan useli, ima se uzeti, da je stan ostao ispražnjen, te prepustiti ga na slobodno raspolaganje sopstveniku. U ovakvom slučaju će, kao kaznena posledica neistinitoga otkazivanja stana, ostati samo novčana kazna.

21. Novčana kazna po poslednjoj rečenici člana 10. zak. od 15. V. 1925. izriče se u smislu člana 24. zak. od 15. V. 1925. u korist Fonda za podizanje malih stanova. Zato se ima smatrati, da je član 24. zak. od 15. V. 1925. ostao na snazi u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928., jer nije u suprotnosti sa odredbama ovoga zakona, iako nije izričito na snazi zadržan članom 8. zak. od 30. IV. 1928. godine.

22. Krivica iz poslednje rečenice člana 10. zak. od 15. V. 1925. zastareva za 6 meseci, ako po njoj nije ništa radjeno, prema propisima člana 25. zak. od 15. V. 1925. godine. Zato se ima smatrati, da je član 25. zak. od 15. V. 1925. ostao na snazi u smislu člana 10. zak. od 30. IV. 1928., iako nije izričito na snazi zadržan članom 8. zak. od 30. IV. 1928. godine.

23. Rokovi, odredjeni zakonom o stanovima i

pravilnicima uz isti, često su kraći i za dotičnoga stanara teži, nego što su oni, koji bi se imali primeniti po opštim pravnim propisima, lokalnim statutima ili običajima. Usled toga dolazi, da je lice iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., dakle zaštićeno po ovom zakonu, izvršeno manjoj zaštiti, nego lica koja nisu po ovom zakonu zaštićena. Bilo bi u duhu zakona o stanovima, da zaštićena lica uživaju barem one pogodnosti, koje imaju nezaštićena lica,*) — ali nema zakonske odredbe, niti naredjenja u pravilniku k čl. 10. zak. od 15. V. 1925. po kojima bi se u takvim slučajevima imali primeniti oni propisi, koji su za zaštićenoga stanara povoljniji. Ovakvu odredbu ili naredjenje može dati Ministarstvo za Socijalnu Politiku, ali bez takve odredbe ili naredjenja Sudovi će se pridržavati slova zakona.

24. Krivice po ovom zakonu imaju se smatrati administrativnim krivicama, iako o njima sud rešava. One ne povlače za sobom gubitak neporočnosti u smislu kaznenoga zakona.

25. Kod izricanja kazne po ovom zakonu, treba po odredbama taksenoga zakona izreći i naplatu takse.

26. Zidanje novih spratova ne smatra se za vreme zidanja, u smislu čl. 10. zak. od 15. V. 1925., kao podizanje novih zgrada na mesto starih, to jest: ne služi kao razlog za trajan otkaz stana. Ipak zato, na-

*) Ovo načelo, da rokovi iselenja zaštićenih lica ne mogu biti kraći, nego što vrede za nezaštićena lica, izražavala je odredba poslednje rečenice pravilnika br. 7430. od 23. VI. 1925. za slučajeve iz čl. 2. zak. od 15. V. 1925. (Vidi citat u tač. 5. tumačenja k čl. 2. zak. od 15. V. 1925. na str. 48.)

zidani novi spratovi i svi dozidani delovi na postojećim zgradama, kao i temeljito opravljene, do sada neiskorišćavane, prostorije za stanovanje, smatraju se novim zgradama po čl. 3. zak. od 15. V. 1925., to jest: oslobodjeni su od ograničenja, po čl. 2. istog zakona, kada budu podignuti, nazidani, dozidani ili opravljani, ako su po odobrenim planovima građeni.

27. Iselenje najmoprimca, stanara, ma po kom osnovu, povlači sobom — po odredbama čl. 8. zak. od 15. V. 1925., poslednji stav, poslednja rečenica — iselenje podstanara, što važi i za lica pomenuta u čl. 12. zak. od 15. V. 1925.

28. U slučajevima iz tač. b) pravilnika br. 7430. od 23. VI. 1925. k. čl. 10. zak. od 15. V. 1925., novopodignute zgrade i novo ozidani (novo podignuti) spratovi, koji nisu po odobrenim planovima građeni, smatraće se kao stari i padaće pod udar zakona o stanovima, sopstvenik neće moći sa njima slobodno raspolagati, — ali dodeljivani biti neće, jer je dodeljivanje ukinuto.

Iz člana 12. zak. od 15. V. 1925.

(lica koja su zaštićena po zakonu o stanovima)
uz izmene i dopune po zakonu od 23. X. 1926.

1) aktivni državni činovnici, oficiri, podoficiri, služitelji i njihove udove i porodice, izuzimajući činovnike i oficire, koji su lekari i inženjeri kao i zubni lekari, veterinari i arhi-

tekti, ako imaju pravo na slobodnu praksu. Isto tako i oni državni činovnici, koji tu praksu upražnjavaju, ma da nisu dobili pravo na istu ;

2) penzioneri, penzionerke, udove penzionera i njihove porodice, — izuzimajući penzionere, koji su advokati, i izuzimajući penzionere lekare, zubne lekare i arhitekta, ako upražnjavaju praksu, bez obzira, da li su dobili pravo ili ne na upražnjavanje iste ;

3) umni radnici (kao : književnici i umetnici, slikari, pesnici, glumci, novinari i drugi) ako ukupna mesečna zarada svih članova dotične porodice, koji stanuju u istom stanu, ne prelazi 3000 dinara mesečno ;

4) aktivni sveštenici i sveštenici u penziji priznatih vera, i udove i porodice sveštenika ;

5) ratni invalidi i njihove porodice, ako su slabog ekonomskog stanja ;

6) ratne udovice i porodice poginulih, pomrlih i onesposobljenih u ratu, koji su slabog ekonomskog stanja ;

7) svi fizički radnici (kao i one zanatlije koji ne rade na svoje ime, niti imaju svoje radionice, već rade kod drugih i žive od mesečne plate i dnevnice) i radnici svih poslova

i preduzeća i udove radnika i njihove porodice, ako ukupna mesečna zarada svih članova dotične porodice, koji stanuju u istom stanu, ne prelazi 3000 dinara ;

8) pomoćnici i nameštenici trgovačkih i sitnijih industrijskih preduzeća (u koliko nisu obuhvaćeni prethodnom tačkom ovoga člana) ako ukupna mesečna zarada svih članova dotične porodice (u novcu), a koji stanuju u istom stanu, ne prelazi 3000 dinara ;

9) činovnici, službenici i služitelji samoupravnih vlasti (u gradovima) i činovnici i nameštenici središnjeg ureda za osiguranje radnika, njegovih okružnih ureda i ekspozitura, ako nemaju uzgrednih privatnih zarada, u koliko mesečni ukupni dohodak svih članova dotične porodice, koji stanuju u istom stanu, ne prelazi 3500 dinara.

Ocena veličine mesečnog prihoda podleži slobodnoj oceni suda za stanove.

Lica iz tač. 1. i 2. ovog člana ako sem zakonskih prinadležnosti imaju i drugih stalnih prihoda, čiji iznos prelazi preko 36.000 dinara godišnje, nemaju pravo da se koriste povlasticom ovoga zakona.

Pravilnik Br. 7430. od 23. VI. 1925.

k. članu 12. zak. od 15. V. 1925.

T. 9. — Koja se lica tek sada legitimiraju kao fizički radnici, i koja su tek sada kao takva upisana, treba tražiti od njih dokaze, uverenja ili isprave, šta su, i gde su ranije bila.

T u m a č e n j e :

1. Član 12. zak. od 15. V. 1925., doduše, nije izričito po čl. 8. zak. od 30. IV. 1928. zadržan na snazi, ali on sadrži nabranje onih lica, koja su do sada uživala, pa logično i dalje uživaju zaštitu po ovom zakonu. Održavanje kontinuiteta nužnoga medju vezanim zakonima, te logička i praktička pravna nužnost, zahtevaju dalji opstanak člana 12. zak. od 15. V. 1925. u onom delu, gde su nabrojana lica, koja uživaju zaštitu po zakonu o stanovima. Pošto te odredbe nisu u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928., a nužno i nerazdvojno su vezane sa odredbama, izričito zadržanima na snazi, ima se uzeti, da su i one ostale na snazi, mimo izričitoga slova zakona, nego čutke, obzirom na čl. 10. zak. od 30. IV. 1928., onako, kako su izmenjene zakonom od 23. X. 1926.

2. Prva i druga rečenica člana 12. zak. od 15. V. 1925., koje govore o dodeljivanju stanova i o ustanovljenju visine stanarine, otpadaju od dalje važnosti, pošto su u suprotnosti sa zakonom od 30. IV. 1928.

3. Visina prihoda u smislu zakona o stanovima određuje se po čl. 13. zak. od 15. V. 1925., pa se ima uzeti, da su i te odredbe čutke zadržale svoju snagu.

4. Kod lica iz tač. 5. i 6. zahteva se, da su i slaboga ekonomskog stanja. I kod njih imaju biti, prema tome, ispitani njihovi prihodi i imetak. Ako takva lica imaju samostalno zanimanje, ona gube zaštitu u slučaju, ako lica takvog zanimanja nisu uvrštena u čl. 12. zak. od 15. V. 1925.

5. Fizičkim radnikom smatra se samo ono lice, koje radi kod drugih i živi od mesečne plate i dnevnice, koju od svojih poslodavaca prima za taj svoj rad.

6. Zanatlija je zaštićen po ovom zakonu samo u slučaju, ako ne radi u svoje ime, niti ima svoje radionice, već radi kod drugih i živi od mesečne plate i dnevnice, dakle ako se izjednačio sa radnikom.

7. Bivši činovnici i druga lica, navedena u tač. 1., kao i udove i porodice činovnika, oficira i drugih lica navedenih u tač. 1., ako ne uživaju penziju, odnosno ako su im muževi ili očevi umrli bez prava na penziju za sebe ili za porodicu, — takvi činovnici, te njihove udove i porodice, ne uživaju zaštitu po ovom zakonu. Tač. 2. zahteva penzionerski odnošaj.

8. Penzioneri samoupravnih vlasti i ureda za osiguranje radnika, te njihove penzionerke, udove takvih penzionera i njihove porodice, ne dolaze u redu lica zaštićenih po ovom zakonu.

9. Uz odredbe čl. 12. zak. od 15. V. 1925., koje se imaju uzeti i dalje kao zadržane na snazi, ostaju na snazi i one odredbe pravilnika br. 7430. od 23. VI. 1925., koje su u vezi sa zadržanim odredbama. To će medjutim biti samo odredbe k ranijoj tač. 9., a sadašnjoj tački 7., koje naredjuju, kako se ima po-

stupiti, ako se neko sada tek legitimiše kao fizički radenik.

10. Prva rečenica pravilnika br. 7430. od 23. VI. 1925., koja se odnosila na prvu rečenicu čl. 12. zak. od 15. V. 1925., izgubila je važnost zajedno sa tom rečenicom zakona. — Isti pravilnik k ranijoj tački 7., govoreći o šegrtima, izgubio je važnost sa zakonom od 23. X. 1926., koji je tu tačku potpuno ukinuo. — Isti pravilnik k ranijoj tački 8. izgubio je važnost, jer su zakonom od 23. X. 1926. menjane odredbe zakona, na koje su se odnosile dotične odredbe pravilnika, tako, da te odredbe uopšte ne dolaze više do primene. — Isti pravilnik k ranijoj tački 11., odnosno k pretposlednjem stavu prvobitnoга teksta čl. 12. zak. od 15. V. 1925., izgubio je važnost, jer je dotična odredba samoга zakona ukinuta izmenama po zakonu od 23. X. 1926.

11. Kod prosudjivanja, da li izvesno lice može uživati zaštitu po ovom zakonu, odnosno da li dolazi u red lica iz čl. 12. zak. od 15. V. 1925., valja imati u vidu načelo izraženo u prvobitnom čl. 6. zak. od 15. V. 1925.: — „Ne može biti zakupac u starim zgradama sa povlašćenjem člana 12. ovoga zakona lice, koje ima u istom mestu stanovanja kuću, bilo na ime svoje, bilo na ime žene ili dece svoje, koja stanuju sa njim zajedno.“ — Ta zakonska odredba je menjana i nadopunjavana zakonom od 23. X. 1926., konačno izgubila praktičnu važnost kao pozitivna zakonska odredba, ali načelo, onde izraženo, ispomoći će za pravilno prosudjivanje u slučajevima, napred rečenim.

Član 13. zak. od 15. V. 1925.

Gde god je u pogledu odredjivanja zakupnih cena, otkaza stana, ili drugih pitanja u smislu ovoga Zakona, reč o prihodima ili imanju stranaka, imaju se računati svi prihodi i sva imanja svih onih lica koja stanuju i žive zajedno.

T u m a č e n j e :

1. Čl. 13. zak. od 15. V. 1925., doduše, nije zakonom od 30. IV. 1928. izričito zadržan na snazi, ali nije ni u suprotnosti sa istim zakonom, a međutim ispravna primena člana 2. zak. od 15. V. 1925., koji je izričito zadržan na snazi, kao i čl. 12. zak. od 15. V. 1925., koji je čutke svoju snagu zadržao, te u kojima je reč o prihodima i imanju stranaka, — zahteva i čini potrebnim, da se i dalje primenjuje i čl. 13. zak. od 15. V. 1925., u kome se određuje način za ustanovljenje tih prihoda i imanja stranaka.

2. Odredbe čl. 13. zak. od 15. V. 1925. imaju se primeniti, ne samo kad je reč o ustanovljenju, da li izvesno lice uživa zaštitu po ovom zakonu, pa prema tome koliko mu se može stanarina povisiti, odnosno kako mu se može stan otkazati, — te ne samo kad je reč o ustanovljenju, da li sopstvenik kuće ima toliki prihod, da mu treba od ograničenja osloboditi i drugi stan u njegovoj kući, — nego i u svima drugim pitanjima u smislu ovoga zakona, gde je god reč, bilo o prihodima, bilo o imanju stranaka.

3. Pod „svim licima, koja stanuju i žive zajedno“, razumu se sva ona lica, koja zajednički žive i vode zajedničko kućanstvo, te koja stanuju zajednički, pa makar njihovi stanovi po načinu gradnje bili odvojeni.

4. Kod nerazdeljene imovinske zajednice ima se celi zajedniki imetak računati zajedno u smislu čl. 13. zak. od 15. V. 1925.

5. Ako na zgradi, gde je i sporni stan, više lica imaju idealno, u naravi nerazdeljeno, suvlasničko pravo, imaju se sve te osobe uzimati, kao jedan sopstvenik.

6. Ako je pravo vlasništva sopstveniku, koji je upisan kao vlasnik nekretnina, ograničeno pravom plodouživanja na zgradi, gde je i sporni stan, u takvom slučaju se sve odredbe zakona o stanovima, postojeće za sopstvenika, odnose i na lice koje ima pravo plodouživanja.

Član 24. zak. od 15. V. 1925.

Sve novčane kazne izriču se u korist fonda za podizanje malih stanova.

T u m a č e n j e :

1. Čl. 24. zak. od 15. V. 1925., doduše, nije izričito odredbom člana 8. zak. od 30. IV. 1928. održan na snazi, ali on sadrži zakonsku odredbu, na kojoj se temelje propisi pravilnika broj 3976. od 16. V. 1928. k čl. 7. zak. od 30. IV. 1928., tako, da je logička i pravna nužnost, da se čl. 24. zak. od 15. V.

1925. smatra kao čitke ostavljen na snazi, pošto nije u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928., a međutim je nuždan kao zakonski osnov za primenu rečenih odredaba pravilnika.

2. Pravilnik broj 7430. od 23. VI. 1925. k članu 24. zak. od 15. V. 1925. prestao je važiti, jer su ga potpuno zamenule odredbe pravilnika broj 3976. od 16. V. 1928. k članu 7. zak. od 30. IV. 1928.

Član 25. zak. od 15. V. 1925.

Krivicе po ovom Zakonu zastarevaju za 6 meseci ako po njima ništa nije radjeno.

T u m a č e n j e :

1. Čl. 25. zak. od 15. V. 1925., doduše, nije izričito odredbom zakona od 30. IV. 1928. zadržan na snazi, ali on ne samo da nije u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928., nego je naprotiv u tesnoj vezi sa kaznenim odredbama člana 10. zak. od 15. V. 1925., koje su izričito održane na snazi, te potreban za pravilno izvršenje tih zakonskih odredaba,—pa se zato ima uzeti, da je i on ostao na snazi, čitke, radi ispravne primene postojećih odredaba ovoga zakona.

2. Zastara za krivice po ovom zakonu počinje teći od časa učinjene krivice, te za nju vrede opšti propisi o zastarama krivica.

Član 9. zak. od 30. IV. 1928.

Ovlašćuje se Ministar Socijalne Politike da može izdati potrebna naredjenja za izvršenje ovoga zakona.

T u m a č e n j e :

1. Na osnovu člana 9. zak. od 30. IV. 1928., propisao je Ministar Socijalne Politike pod O. Br. 3976. dne 16. maja 1928. godine u Beogradu Pravilnik, koji je kod pojedinih članova u ovim tumačenjima citiran pod kraćom oznakom : Pravilnik br. 3976. od 16. V. 1928. g. — Isti pravilnik je stupio u život danom obnarodovanja u „Službenim Novinama“ u Beogradu, a obnarodovan je onde u broju 113. XXXVIII. od 19. maja 1928. godine.

2. Pravilnik broj 3976. od 16. V. 1928. k zakonu od 30. IV. 1928. godine nije stavio van snage odredbe dosadašnjih pravilnika k ranijim zakonima, nego je samo dao naredjenja i uputstva za izvršenje zakona od 30. IV. 1928. godine. Naprotiv, one odredbe ranijih pravilnika, izdavanih k ranijim zakonima, koje se odnose na odredbe ranijih zakona, zadržanih do danas na snazi, ostaju i one na snazi, zajedno sa dotičnim zakonskim odredbama, u koliko nisu u suprotnosti sa odredbama zakona od 30. IV. 1928. g. i odredbama pravilnika k ovom zakonu.

3. U koliko bi naredjenja pravilnika izgledala da su u suprotnosti sa samim zakonom, pa makar zaista ta suprotnost i postojala, imaju se uvažiti odredbe

samoga zakona, pošto u zakonu nema ovlašćenja za izmenu zakonskih odredaba putem pravilnika.

Član 10. zak. od 30. IV. 1928.

Sa stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju važiti sve odredbe dosadanih zakona o stanovima, koje su u suprotnosti sa propisima ovoga zakona.

T u m a č e n j e :

1. Odredbe, koje nisu u suprotnosti sa propisima ovoga zakona, zadržale su svoju snagu bilo usled izričite odredbe čl. 8. zak. od 30. IV. 1928., bilo ćutke usled toga, što su u takvoj vezi sa odredbama, izričito zadržanima na snazi, da su i dalje potrebne radi ispravne primene ovoga zakona. Te odredbe su sve citirane u ovom izdanju zakona o stanovima.

2. Odredbe, koje nisu niti izričito zadržane dalje na snazi, niti su u nužnoj i nerazdvojnoj vezi sa odredbama zadržanima izričito na snazi, niti su neophodno potrebne za ispravnu primenu ovoga zakona, odnosno takve odredbe, koje nemaju pozitivne veze sa načelima, naročito izraženima u zakonu od 30. IV. 1928., sve ako i nisu u izrazitoj suprotnosti sa propisima ovoga zakona, prestaju važiti, jer se na njih ne oslanja ni jedna odredba ovoga zakona.

3. Medju odredbama, koje prestaju važiti, pored odredaba, koje su već u ovim tumačenjima kod poje-

dinih članova istaknute, valja naročito istaći : odredbe o zabrani pretvaranja stanova u poslovne prostorije, — odredbe o razmeni stanova, — odredbe o obaveznom prijavljivanju ispraznjenih stanova, — odredbe o stanovima premeštenih činovnika, — odredbe o obavezi gradjenja stanova za privatne činovnike i nameštenike, — odredbe o uskrati korišćenja ovim zakonom za one, koji nisu uplatili dugovanu državnu porezu za prošlu godinu, — kao i odredbe o tome, da svaka stranka snosi svoje troškove u sporovima po ovom zakonu.

Član 11. zak. od 30. IV. 1928.

Ovaj zakon stupa u život od dana kad ga Kralj potpiše, a obaveznu snagu dobija od 1. maja 1928. godine i važi do 1. maja 1929. godine.

T u m a č e n j e :

1. Ovaj zakon je potpisan 30. aprila 1928. god.
2. Odredbe ovoga zakona, doduše, važe do 1. maja 1929. g., ali ako bi koja stranka htela još pre 1. maja 1929. godine osigurati sebi prava po opštim pravnim propisima sa snagom od 1. maja 1929. počevši, — moći će sudovi o takvom njezinom zahtevu i pre 1. maja 1929. rešavati po opštim pravnim propisima ; — samo prava, koja proističu iz toga rešenja, stupaju na snagu tek sa prestankom ograničenja istih prava po zakonu o stanovima.

3. Nesumnjivo je, da će mnoge stranke već pre 1. maja 1929. osigurati sebi prava po opštim pravnim propisima, sa časom prestanka ovoga zakona. Zato će biti potrebno, — za slučaj da budu opšti pravni propisi ograničavani i posle 1. maja 1929., — da novim zakonom bude izričito određena i sudbina takvih sudskih rešenja i presuda, koje budu donešene do 1. maja 1929. u veri da ograničenja neće biti produžavana.

4. Ne može se unapred reći, hoće li ograničenja opštih pravnih propisa u stanbenim odnošajima potpuno prestati sa danom 1. maja 1929., ili će ih novi zakon i u kolikoj meri dalje zadržati. U pogledu potrebe takvih ograničenja, mišljenja se bitno razilaze, kako između stanara i sopstvenika, tako i na strani samih stanara. U svakom slučaju, ako zakonodavac nadje potrebnima i dalje kakva ograničavanja, odnosno i dalje šticeenje pojedinih lica, nesumnjivo će se moći, a i morati, poći pravcem konačnoga likvidiranja iznimnih mera. Ta likvidacija će se morati uputiti pravcem čim šireg i sve daljeg oslobađanja sve većeg broja zgrada i stanova ispod ograničenja, zatim pravcem čim jačeg i stalnog smanjivanja broja i vrsta zaštićenih lica, kao i pravcem postepenog proširivanja prava sopstveničkih, sve do konačnog izumiranja prisilnih ograničenja iz zakona o stanovima.

5. U svakom slučaju trebalo bi pravovremeno doneti jedan potpuno nov i poseban Zakon o likvidaciji odnošaja stvorenih dosadanjim zakonima o stanovima.

Ispravke i primedbe.

Na str. 4., red 12. od dole, u tumačenju t. 3., mesto : „dosadašnjih zakona o izmenama i dopunama“, treba : „dosadašnjih zakona o stanovima.“

Na str. 8., red 15 od dole, u tumačenju t. 2., mesto : „u članu 1. od 15. V. 1925.“ treba : „u članu 1. zak. od 15. V. 1925.“

Na str. 10., red 14. i 15. od dole, u tumačenju t. 1., mesto reči : „u pogledu visine stanarine i u pogledu otkazivanja stanova,“ treba : „u pogledu visine stanarine, u pogledu podnajma i u pogledu otkazivanja stanova.“

Na str. 17., 19. i 20. u tumačenjima 5., 14. i 18., te na str. 35. i 36. u tumačenjima 1., 2. i 4., gde je god reč o nehiđijenskom stanu, o nehiđijeničnosti stana, te o hiđijeničnosti stana, treba : „nepropisan ili nehiđijenski,“ — „nepropisnosti ili nehiđijeničnosti,“ — te „propisnosti ili hiđijeničnosti“.

Gde je god citiran zakon od 15. V. 1925., razume se dotični zakon o stanovima, a gde su god citirani zakoni od 23. X. 1926., — od 29. X. 1927. — ili od 30. IV. 1928., razumu se dotični zakoni o izmenama i dopunama u zakonu o stanovima.

Kod citiranja slova pojedinih odredaba zakona ili pravilnika, izostavljano je odmah sve, što je usled kasnijih zakona izgubilo važnost, gde se god to moglo učiniti bez štete za celinu. Onde, gde se to nije moglo izostaviti bez štete za celinu, citirane su ranije odredbe onako kako su glasile, ali zato je u tumačenju tih odredaba učinjena potrebna napomena i nagašeno je, u koliko su takve odredbe izgubile svoju važnost, te kako se imaju po sadašnjem zakonu uzimati.

SADRŽAJ.

	Strana
Zakon od 30. IV. 1928. (izmene i dopune u zakonu o stanovima)	1
Čl. 1. zak. od 15. V. 1925. (zakonsko ovlašćenje za ograničavanje prava privatne svojine)	7
Čl. 1. zak. od 30. IV. 1928. (slobodno raspolaganje sa ispražnjenim stanovima)	10
Čl. 2. zak. od 30. IV. 1928. (dalje oslobađanje stanova)	11
Čl. 3. zak. od 30. IV. 1928. (visina stanarine)	14
Čl. 4. zak. od 30. IV. 1928. (iselenje lica, koja gube dosadašnju zaštitu)	22
Čl. 5. zak. od 30. IV. 1928. (zabrana jednovremenog držanja više stanova)	30
Čl. 6. zak. od 30. IV. 1928. (utvrđivanje fakata o gradjevinskim i hiđijenskim uslovima stana)	35
Čl. 7. zak. od 30. IV. 1928. (nadležnost i delokrug sudova ; postupak ; takse)	37
Čl. 8. zak. od 30. IV. 1928. (izričito održavanje na snazi ranijih odredaba)	39
Čl. 2. zak. od 15. V. 1925. (izuzimanje od ograničenja zgrada, prostorija i stanova)	44

Čl. 3. zak. od 15. V. 1925. (odredjivanje novih zgrada)	49
Čl. 8. zak. od 15. V. 1925. (zabrana podnajma — „pazakupa“)	51
Čl. 9. zak. od 15. V. 1925. (ustanovljenje nekretnosti ; prisilno produžavanje stanbenih odnošaja)	55
Čl. 10. zak. od 15. V. 1925. (ograničavanje prava otkaza)	56
Čl. 12. zak. od 15. V. 1925. (nabrajanje povlašćenih lica)	67
Čl. 13. zak. od 15. V. 1925. (izračunavanje prihoda i imanja)	73
Čl. 24. zak. od 15. V. 1925. (namena novčanih kazni)	74
Čl. 25. zak. od 15. V. 1925. (zastarevanje krivica)	75
Čl. 9. zak. od 30. IV. 1928. (ovlašćenje za pravilnik)	76
Čl. 10. zak. od 30. IV. 1928. (prestajanje suprotnih odredaba)	77
Čl. 11. zak. od 30. IV. 1928. (trajanje ovoĝa zakona)	78



Tab. Dp. 36384