

УДК 349.444(4)“1918/1928”
351.54(4)“1918/1928”

Оригиналан научни рад
Примљен: 8. 4. 2016.
Прихваћен: 10. 8. 2016.

Александар Р. МИЛЕТИЋ
Институт за новију историју Србије
armiletic@yahoo.com

**Сукоб станодаваца и подстанара, 1918–1928.
Организација интересних група у југоисточној
и источној средњој Европи***

Апстракт: Чланак се бави динамиком развоја интересних група удружења станодаваца и станара-закупаца у Бугарској, Југославији, Чехословачкој и Пољској, током првих десет година међуратног периода. Ова компаративна студија анализира унутрашњу структуру тих удружења, њихова гласила, јавне скупове, као и општа места у начину пропагирања њихових интереса. Посебна пажња посвећена је анализи односа које су ове асоцијације успостављале са другим организованим интересним групама.

Кључне речи: интересне групе, удружења станара, удружења станодаваца, систем контролисаног закупа, југоисточна Европа, источна средња Европа, 1918–1928.

Ванредне мере које су за циљ имале заштиту социјалног статуса подстанара за време Првог светског рата биле су сасвим разумљиво управљене против интереса станодаваца. Када је систем контролисаног закупа остао у примени и у послератном периоду, до изражаја долазе супротстављени интереси једне и друге стране. Заштиће-

* Чланак је настао као резултат рада на пројекту *Традиција и трансформација – историјско наслеђе и национални идентитет у Србији у 20. веку* (№ 47019), који финансира Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије. Истраживање је великим делом финансирано у оквиру докторског и пост-докторског програма на Европском универзитетском институту (European University Institute) у Фиренци и Колеџа Имре Кертес (Imre Kertész Kolleg) у Јени.

ни станари, наиме, желели су да се примена система контролисаног стамбеног закупа настави, док су станодавци били за његово моментално укидање.¹ Како би ефикасније заступали своје интересе и били у стању да преговарају са властима на колективном нивоу, закупци и станодавци су основали удружења која су имала карактер добро организованих интересних група. Будући да је државна интервенција била фактор од највеће важности у овим односима, студија ће бити фокусирана на међусобни утицај и зависност супротстављених страна (закупаца и станодаваца) на различитим нивоима њихове организованости и државне политике у домену стамбеног закупа.

Изузев овог уводног дела, чланак се састоји из пет делова. Прва четири дела анализирају динамику развоја поменутих интересних група у четири државе које представљају основне јединице истраживања, наиме у Југославији, Бугарској, Пољској и Чехословачкој. Резултати истраживања и закључци биће изложени у петом делу чланка. Чињеница да су национални модели анализирани у посебним деловима не значи да међу њима неће бити успостављане непосредне компаративне перспективе. Напротив, након елаборације првог – југословенског модела, сваки следећи национални модел је довођен у везу и сравњиван са претходно изложеним моделима.

Концепт „интересних група“ коришћен је у овој студији у значењу и функцији које је дефинисао средином прошлог века још увек утицајни амерички политиколог Дејвид Труман. Феноменом интересних група Труман се бавио у књизи која анализира међусобну повезаност и међуутицај процеса стварања јавног мњења, делатности организованих професионалних група и лобиста и доношења политичких одлука у органима власти САД-а.² Иако је студија била посвећена америчком случају, велики број закључака може се применити на било које друштво у којем постоји плуралност интереса у домену политике и економије, дакле и на друштво и политику Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца у посматраном периоду.

1 О систему контролисаног стамбеног закупа видети: Александар Р. Милетић, „Нормативно регулисање стамбеног закупа у Европи, 1914–1938“, *Токови историје* 3/2013, 109–141; Aleksandar R. Miletić, „Housing Disputes in East-Central and Southeast Europe 1918–1928. Comparative Perspectives on Yugoslavia, Bulgaria, Poland and Czechoslovakia“, *Social Transformation and Mass Mobilization in the Balkan & Eastern Mediterranean Cities (1900–1923)*, edited by A. Lyberatos and Chr. Hadziiosif, (Iraklion: Crete University Press, 2013), 79–97.

2 David Truman, *The Governmental Process: Political Interests and Public Opinion*, (New York: Knopf, 1951).

Труман, наиме, тврди да у сваком друштву постоји основ за организовање појединаца у шире интересне групе. Ова могућност се не остварује све док друштво успева да одржи стабилност конвенционално прихваћених норми уважавања социјалног статуса, задовољавања интереса и остваривања права дате друштвене групе. Дакле, све док се на неки драстичан начин не наруши систем конвенционалних норми и друштвених правила у односу на те групе, оне постоје само „потенцијално“, као могућност; тек када се та граница прекорачи долази до њиховог интересног организовања.³ У нашем случају, сасвим је очигледно да је Први светски рат одиграо улогу спољашњег фактора који је готово у корену уздрмао друштвене норме и стандарде односа између друштвених група у форми каква је постојала пре 1914. године. Бројни елементи Труманове анализе интересних група препознатљиви су у организацији и делатности интересних група којима се бави овај чланак. На њих ће бити указано на одговарајућим местима у самом тексту.

*„Секира ће да ради!“ Агресивна реторика
интересних група у Југославији*

Званична гласила организованих закупаца и станодаваца у Београду били су часописи *Кирајџија* и *Дом*. Оба су излазила редовно и имала су релативно добар квалитет папира и штампе када се упореде са дневним новинама и недељницима из тог времена. Орган станодаваца *Дом* био је основан у марту 1920. у времену када је организација власника станова у Београду интензивирала своје активности. У почетку, часопис је представљао само интересе београдских станодаваца, али до краја 1920. ово гласило добија све шири карактер, јер су се социјална база и територијални оквир асоцијације станодаваца ширили и поступно добили југословенски карактер. У ширем друштвеном контексту, а и да би добили на значају, покрет и његово гласило настојали су да око себе окупе све категорије власника у земљи, укључујући ту и земљопоседнике. Дејвид Труман је у поменутој студији о интересним групама у Америци истакао да су оне принуђене да ступају у савезе са другим друштвеним институцијама и да се један од главних циљева њихове пропаганде налази у

3 Исто, 506–511.

„постизању ширег консензуса у делу популације изван формалних чланова групе“.⁴

Организовани југословенски станодавци у потпуности су се уклапали у овај модел пропаганде. У том смислу, њихова рачуница је била јасна: уколико би за свој програм придобили сељаштво као бројчано доминантну групу сопственика у земљи, њихов покрет би имао много више изгледа на успех. Тек тада би могли да рачунају на бројност коју су при постојећим односима имали закупци-кирајџије. Из тог разлога велики број апела за солидарност земљопоседника и власника кућа и станова је упућиван сељаштву. Супротстављене интересне и политичке групе презриво су називали „бескућницима“ и „комунистима“:

„Куцнуо је последњи час да се ујединимо против комунизма. Оно што ми, Власници Домова патимо по варошима, патићете ускоро и Ви, Власници Земаља, јер су комунисти већ почели радити и противу Вас,— да Вам отму и земљу и кућу, а нама су већ отели. [...] Дођите да се заједнички бранимо. Не дамо, да нам комунисти преотму имовину, знојем стечену; да одређују цену нашем раду и Вашој летини, да Вам отима и ускраћује приходе с Ваших имања, Ваше тековине и уштеђевине. Недајмо, да нам отму наша имања, нашу дедовину. Чувајмо, да нам они, којима ништа није свето, не поруше огњишта наша и нас истерају из кућа. Недајмо да нам бескућници отму имања.“⁵

Такви изливи емоција и жеља за братимљењем са сељацима били су засновани на једноставној статистици. На основу бројки којима је располагало удружење станодаваца, они нису могли да рачунају на више од неколико хиљада организованих присталица у читавој земљи; у Београду од око 15.000 станодаваца било је свега 2.500 чланова асоцијације. Међутим, када би своје редове појачали сељацима-поседницима у једној земљи у којој доминира ситни земљопосед, број њихових присталица порастао би на импресивних 2.122.354, израчунао је Управни одбор асоцијације станодаваца.⁶

„Проблем“ са овом рачуницом био је у томе што су земљишна реформа и друге форме ограничења власничких права над земљишном својином погађале само велика имања и велике земљопоседнике, који су били у бројчаном смислу безначајни у популацији сопственика. Припадници осталих категорија сељака-сопственика нису се

4 Trupan, *n. d.*, 214–215.

5 „Браћо сељаци, власници имања“, *Дом*, бр. 12, 28. март 1924.

6 „Извештај управног одбора“, *Дом*, бр. 17, 4. мај 1924.

осећали угрожено због државне интервенције или „бољшевизма“ тако да није било великог одзива на очајничке позиве за сарадњу које су упућивали из асоцијације станодаваца. И поред свега, станодавци нису одустајали од својих замисли. На великој конференцији која је одржана 28, 29. и 30. марта 1924. у хотелу Империјал, уз учешће делегата из свих југословенских крајева, основана је нова асоцијација станодаваца и земљопоседника.⁷ Часопис *Дом*, дотадашњи орган асоцијације станодаваца, требало је да промени свој профил и да у истој мери буде посвећен проблемима „угрожених“ земљопоседника. То се, међутим, није десило: у краћем периоду после конференције нешто написа је заиста било посвећено питањима земљопоседа, али гласило је и даље у највећем делу било посвећено проблемима односа станодаваца и станара.

Поред настојања да се дође до заједничког интересног фронта сопственика у земљи, удружење станодаваца је преко свог гласила у првом реду критиковало државну политику у домену интервенције у односе на стамбеном тржишту. На страницама *Дома* протествовало се због „досељавања странаца“ и свих других категорија досељеника којима је држава омогућавала становање под повлашћеним условима. Анимозитет је нарочито био управљен према стамбеним привилегијама које су добијали државни чиновници. У домену односа према другим интересним групама, удружење је често упирало прстом на трговце на велико и мало и занатлије, који су веома често уживали статус заштићених купаца. Станодавци су подсећали да су ове професионалне групе својим пословима подстицале раст цена на тржишту и веома често остваривале екстрапрофите. Из угла станодаваца, и радничке наднице и цене у трговини вртоглаво су расле, док је једино њима било забрањено да повећају износе станарина.⁸

У децембру 1924. орган станодаваца огорчено је устао против изјаве председника Трговачке коморе у Београду, извесног господина Поповића, да систем контроле станарина има социјалну сврху чак и када су у питању трговински локали, јер се на тај начин одржава нижи ниво цена у малопродаји. Наиме, успостављање тржишних износа закупа ових локала довело би, наводно, до даљег раста цена животних намирница и – последично до даљег раста скупље.⁹ Овај су-

7 „Конгрес својине“, *Дом*, бр. 13, 6. април 1924.

8 „Акција нашег удружења“, *Дом*, бр. 4, 1. мај 1920; „Закон о становима“, *Наш дом*, бр. 33, 19. август 1923; „Сложно на газде“, *Наш дом*, бр. 33, 21. јануар 1923.

9 „Пледојае г. Радојловића“, *Дом*, бр. 50, 21. децембар 1924.

коб на нивоу интерсных група изражавао се кроз полемике између *Дома* и *Трговинског гласника*, часописа који је био близак интересима трговачког сталежа у земљи¹⁰; сукоб је додатно интензивиран 1925. године доласком Милослава Стојадиновића на место главног уредника. Стојадиновић је, наиме, у својству начелника Министарства социјалне политике, био међу ауторима тада актуелне законске регулативе. У исто време, уживао је благодети ниске кирије коју је плаћао као закупац великог стана у центру Београда.¹¹ Читајући садржаје *Дома* стиче се утисак да су организовани станодавци били на „ратној ноzi“ са скоро свим сталежима и професионалним и интересним групама у југословенском друштву.

Асоцијација станодаваца показивала је значајну меру ксенофобије и то подједнако против прилива радне снаге и предузетника из иностранства. Досељеници-радници били су непожељни из расних и „националних“ разлога, а у првом реду зато што су наводно погоршавали стамбену кризу. С друге стране, јеврејски, бечки и будимпештански пословни кругови представљали су претњу за очување националног примата у власништву над стамбеним капиталом. Уколико не буде спречен, страни капитал ће преузети станоградњу, а домаћи предузетници ће у потпуности бити потиснути са домаћег тржишта. У њиховом гласилу уобичајило се као опште место приговарање против прилива „проститутки“, „страних агената“, „мађарских и немачких уљеза“, „јеврејских крвопија“ и анационалних елемената у Југославију.¹²

Током прве четири године излагања, између марта 1920. и краја 1923, *Дом* је излазио редовно, на четири стране, два пута месечно. У време најдинамичнијег периода активности асоцијације, током 1924. и 1925, часопис је објављиван седмично. У овом периоду гласило је извештавало о великом броју петиција, јавних скупова и протеста које су организовали станодавци. У часопису су објављиване резолуције удружења и отворена писма која су најчешће била упућена властима. Када се показало да ниједна од наведених стратегија деловања удружења није уродила плодом до краја 1925, асоцијација станодаваца је почела нагло да губи подршку у сопственој интересној групи.

10 „Закон о становима и Трговински гласник“, *Дом*, бр. 50, 1. јун 1924.

11 „Мафија у престоници“, *Наш дом*, бр. 28, 29. април 1923.

12 „Акција нашег удружења. Пред новим решењем питања о закупу зграда“, *Дом*, бр. 4, 1. мај 1920; „Сме ли бити продужење закона о становима“, *Дом*, бр. 12, 28. март 1924; „Зашто у нас, после рата, нема довољно станова“, *Дом*, бр. 28, 20. јули 1924.

Наиме, све до краја 1925. па и надаље, до краја 20-их година прошлог века, у употреби су остали и систем контролисаног закупа и мере реквизиције стамбеног простора против којих су активности асоцијације биле усмерене.

Пад подршке у чланству огледао се у недостатку средстава која су осигуравала редовно излажење гласила станодаваца. *Дом* је током 1926. излазио једном месечно на свега једном листу папира, а преовлађујући тонови написа су указивали на апатију и разочараност власника некретнина. По свом формату и изгледу „часопис“ је у овом периоду више личио на пропагандни флајер или плакат мањег формата. О унутрашњем раслојавању међу члановима удружења говори садржај месечника за јануар 1927, у којем удружење критикује своје (бивше) чланове зато што напуштају и не помажу удружење; руководство удружења их упозорава да на тај начин заправо напуштају борбу за сопствене интересе. Очајање међу станодавцима је већ достигло такве размере да многи не само да нису хтели да финансијски помажу издавање гласила и рад организације него нису хтели ни да приме одштапане примерке часописа.¹³ Два чланка контрадикторне интонације из марта 1927. веома добро илуструју стање збуњености и апатије које је обузело станодавце. У једном од та два чланка поставља се питање о оправданости „разлога да и даље постоји удружење кућевласника“, у другом се полемички приступа питању „дали је још потребан закон о становима“.¹⁴ Занимљиво је да организација станодаваца није повратила своју снагу до краја периода који се разматра, чак ни у тренутку када су последњи остаци система контролисаног стамбеног закупа били укинута 1930.

Почеци покрета подстанара-кирајџија у Београду били су блиско испреплетани са историјатом деловања политичких странака леве провенијенције. Овај део историје покрета биће изложен у посебној студији која је посвећена политичком аспекту њиховог развоја. До независног интересног удруживања kiraјџија није дошло пре средине 1921. Према писању београдског дневника *Политике*, као прекретни тренутак може се узети јавни скуп станара одржан 20. јуна 1921. у центру Београда, на Теразијама. Од тог тренутка па надаље током 20-их година прошлог века, интересе станара-закупаца

13 „Свима члановима и пријатељима удружења кућевласника“, *Дом*, бр. 1, (јануар 1927).

14 „Има ли разлога да и даље постоји удружење кућевласника“, *Дом*, бр. 3, (март 1927); „Да ли је још потребан закон о становима“, *Дом*, бр. 3, (март 1927).

заступала је организација са изабраним председником и органима удружења. Позивање на физичко насиље и разрачунавање са политичарима једна је од особености политичке реторике кирајџијског покрета. Овај специфични колорит био је присутан и на овом првом јавном скупу закупаца. Светолик Гребенац, београдски адвокат и новинар, који ће касније бити председник удружења, претио је одговорнима у власти да ће се суочити са физичком силом уколико се буду дрзнули да укину или модификују стамбено законодавство.¹⁵ Годину и по дана касније, у децембру 1922, ситуација је била још драматичнија због скорог истицања важности Закона о становима. Реторика је зато била много оштрија, а јавна демонстрација силе много агресивнија. Нервозно реаговање масе било је подгрејано полувластичким гласинама да примена законских одредби неће више бити продужавана, као што је до тада био случај. Неки станодавци су већ најавили заштићеним станарима нове, вишеструко увећане износе кирија од јануара 1923. Протест је започео окупљањем у Штибнеровој кафани (данашња Немањина 36, близу Славије), а затим је неколико стотина демонстраната прокрстарило центром града избацујући револуционарне слогане и претећи крвопролићем и насиљем. Још за време скупа репортер *Политике* забележио је претњу станодавцима која је дошла од једног учесника: „Секира ће да ради! То да знају!“ Демонстранти су били нарочито узнемирени говорником који је истакао да ће након укидања законске заштите цене закупа бити пет или шест пута више. Као одговор на ову могућност, један демонстрант је поручио: „Ни марјаша им нећемо дати више од 1. јануара!“¹⁶

Немири и протестна окупљања су престали тек након званичног тумачења закона које је дошло од Министарства иностраних послова. Наиме, закон који је донесен претходне 1921. године прописивао је да систем контролисаног закупа остане на снази до 31. децембра 1922. Та одредба је требало да буде примењена али само у случају споразумног раскида уговора о закупу или споразумног увећања износа закупа. Сасвим је било разумљиво да већина закупаца који су уживали статус заштићених станара неће ни у ком случају прихватити споразумно повећање закупнине. Нови закон предвиђао је арбитражу за случај када не може да се дође до међусобног договора између страна у спору. Радило се о тзв. *стамбеним властима* које су

15 „Протест кирајџија“, *Политика*, бр. 4725, 21. јун 1921.

16 „Буран збор кирајџија“, *Политика*, бр. 5278, 1. јануар 1923.

биле предвиђене на нивоу локалне самоуправе. Иако опуномоћене од извршних власти, ове *ad hoc* институције имале су прерогативе судских власти. Стамбене власти су, иначе, биле озлоглашене због корупције, неефикасности и дугог трајања судског поступка. Узевши све ово у обзир може се закључити да је систем контролисаног закупа готово без икаквих битних промена наставио да функционише и након 1. јануара 1923. Овај пример указује на снагу јавног притиска на институције коју је демонстрирала организација купаца. Да су били у стању да наставе са кампањом притиска на органе власти, много тога би у њиховом правном статусу и свакодневним проблемима могло да буде решено, а преговарачка позиција њиховог удружења могла је да буде додатно оснажена.

До оваквог развоја прилика, међутим, није дошло. Показало се да су кираџије биле интересно солидарне само у тренутку када је претила опасност да њихова основна права буду суспендована. Оног тренутка када је постало јасно да њихов статус заштићених станара неће бити угрожен, они су у потпуности изгубили заинтересованост за организовано деловање. Само неколико месеци после поменутих драматичних демонстрација на којима се претило секирама и крвопролићем, асоцијација кираџија није била у стању да одржи ни редовну годишњу скупштину због незнатно малог броја учесника који су се појавили.¹⁷ Иако организација није била у стању да континуирано и редовно одржава своје активности, она је макар била способна да у сваком тренутку хитне потребе подигне и изведе своје присталице на улицу. То се поновило у јуну 1924. када је удружење станара-купаца организовало велике демонстрације против најављених промена у закону о становима. У домену интересног окупљања значајно је поменути да је ове демонстрације станара подржавала и главна асоцијација државних чиновника у Краљевини СХС.¹⁸ Главне одредбе закона остале су и даље на снази, доприносећи тиме већ поменутој апатији и разочарању у редовима организованих кућевласника.

Гласило асоцијације београдских станара-купаца *Кираџија* било је основано у априлу 1921, а последњи примерак штампан је априла следеће године. Свеукупно, изашла су четири броја, значи по два примерка годишње. Нажалост, у архивама и библиотекама Репу-

17 Неуспешно окупљање станара десило се 24. јуна 1923. Видети више у: „Кираџијска скупштина“, *Цицварићев београдски дневник*, 7. јули 1923.

18 „Протестни збор кираџија“, *Политика*, бр. 5732, 7. април 1924.

блике Србије сачуван је свега један примерак овог часописа (бр. 2 од 30. априла 1922). И поред овако ограниченог узорка, скрупулозном анализом садржаја долази се до релевантних података о структури организације и о главним захтевима интересне групе станара-кирајџија. Тако се на насловној страни, као уводни текст уредништва појављује домишљата одбрана и оправдање система државне интервенције на тржишту стамбеног закупа. Аутор текста је председник асоцијације, већ поменути Светолик Гребенац. У уводнику он се подсмева ламентацијама кућевласника због повреде њиховог права својине. Позивајући се на рестрикције које регуларно постоје у другим доменима економије, Гребенац указује на оправданост државне интервенције у стамбеним односима:

„Својом интервенцијом у овом питању држава само прописује кућевласницима услове под којима могу шпекулисати са својим становима, онемогућавајући им неморалну и несолидну шпекулацију. Такав поступак није рушење принципа приватне својине. Јер, када држава прописује занатлији под којим ће условима моћи обављати свој занат, фабриканту под којим условима може фабриковати, новчаним заводима и другим зеленашима по коликом интересу могу давати новац на позајмице, – онда може и мора прописивати кућевласницима под којим условима и у ком обиму смеју и могу давати за закуп своје зграде за станове и друге потребе.“¹⁹

Станари, попут станодаваца, инсистирају на афирмативном и друштвено прихватљивом контексту своје друштвене улоге, којим би се оправдао њихов привилеговани статус заштићених станара. Према Гребенцу, државна интервенција у стамбеним односима је утолико више оправдана што се примењује у корист „радне стваралачке масе“, а против „мале групе банкара, великих трговаца, рентијера и зеленаша разне сорте“ која „не ствара ништа“ и која је „врло велики терет свакој држави и јака сметња прогресу и култури“.²⁰

Треба поменути да је гласило кирајџија исказивало ксенофобију према „придошлицама“ веома сличну оној коју су неговали њихови противници из асоцијације кућевласника. У једином сачуваном примерку њиховог гласила на неколико места се помињу „ратни профитери“ из бивших аустроугарских провинција. Наводно, када не би било система контролисане закупнине, само би они били

19 Светолик Гребенац, „Оправданост државне интервенције“, *Кирајџија*, бр. 2, 30. април 1922.

20 Исто.

у стању да плате закупнине које би тражили станодавци. Београд би у том случају остао без сопствене интелектуалне и радне снаге, која би била замењена „страним елементом“.²¹ Чини се да се оваква реторика готово подразумевала за сваку интересну групу узимајући у обзир размере послератне друштвене и економске кризе и егзистенцијалних проблема са којима се становништво суочавало.

У контексту односа између супротстављених интересних група у Југославији треба поменути један својеврстан куриозитет. Наиме, новембра 1925. године Савез станара (кирајџија) и Савез станодаваца Краљевине СХС издали су зајенички апел који су упутили министру социјалне политике. У документу се Министарство позива да убрза изградњу јефтиних радничких станова и зграда за државна надлештва, која су у то време била још увек смештена у становима који су реквизицијом одузети од приватних лица. Државне власти се позивају и да наметну обавезу да банке, осигуравајућа друштва и други приватни заводи изграде станове за своје раднике.²²

Овај пример показује да су интересне групе у својој жељи за успостављањем ширег друштвеног консенсуза отворене за сарадњу чак и са непосредно супротстављеним интересним групацијама. Труман је наводио сличне случајеве непринципијелних коалиција којима су приступале интересне групе у САД-у. Тако су, рецимо, удружења присталица подизања социјалних станова ступала у савезе и добијала подршку и од представника радничких удружења и синдиката, али и од истакнутих предузетника у грађевинском сектору који су били огорчени противници радничких синдиката.²³ У чехословачком случају који ће бити анализиран у наставку текста забележен је готово пресликан модел таквих широких коалиција наизглед супротстављених интересних група.

„Дерикоже“ против „расипника“ у Бугарској

Бугарска асоцијација станодаваца основана је у јулу 1918, када је на оснивачкој скупштини изабран председник удружења и персонални састав њених административних тела. Између јула и децембра 1918, органи удружења одржали су око 20 јавних скупова на којима

21 „Рушење Београда. Политички значај“ и „Збор на Врачару“, *Кирајџија*, бр. 2, 30. април 1922.

22 „Заједнички радови кућевласника и кирајџија“, *Дом*, бр. 25, 6. децембар 1925.

23 Truman, *n. d.*, 510.

су од власти тражили укидање система контролисаног стамбеног закупа. Када су њихови бројни апели и протестне ноте упућене локалним и централним властима завршили неуспехом, удружење се окренуло консолидовању своје позиције у широј друштвеној формацији власника некретнина.²⁴ Попут њихових „колега“ у југословенској асоцијацији станодаваца, они покушавају да успоставе савез или барем јединство интереса са другим категоријама сопственика како би на тај начин оснажили своју преговарачку позицију према властима. Значајно је напоменути да су не само аргументи већ и основна семантика ове аргументације били готово идентични реторици коју су користили у овом домену југословенски станодавци. То се рецимо види у њиховом „упозорењу“ земљопоседницима да држава наводно планира увођење рестрикција и у области својине над земљопоседима.²⁵

Вероватно са намером да изрази „солидарност“ свих поседника некретнина у Бугарској, орган кућевласника *Домоприитежател* је од 1920. излазио као *Собственик*, „орган уједињених поседника“. Тренутак је био повољан будући да је земљораднички кабинет Стамболиског управо најавио одузимање земље од великих поседника и њену правичну дистрибуцију мање имућним сељацима. На основу расположивих извора није могуће утврдити да ли је до уједињавања ове две интересне групе заиста дошло или се овај покушај завршио на формалним изразима солидарности као у југословенском случају. На великој скупштини власника некретнина у Бугарској, која је одржана 5. фебруара 1922, једна од усвојених одлука била је да се даље ојача сарадња са асоцијацијом земљопоседника.²⁶ Рекло би се, на основу ове одлуке, да су земљопоседници и рентијери и даље заступали своје интересе одвојено.

Код чисто организационих питања бугарска асоцијација станодаваца је улагала велики напор у окупљање и држање на окупу својих присталица. *Домоприитежател* доноси у децембру 1918. да је до тог тренутка свега 1.000 од 15.000 софијских кућевласника било организовано, тј. били су чланови асоцијације.²⁷ До 1922. удружење

24 „Отчет за административната дейност на сдружението, 17 јули – 12 јануари 1919“ [Извештај о административном деловању удружења за период, 17. јули 1918 – 12. јануар 1919], *Домоприитежател*, бр. 6, 30. јануар 1919.

25 „Какво ни предстои“ [Шта нас очекује?], *Домоприитежател*, бр. 9, 15. март 1919.

26 „Общо редовно събрание“ [Редовна генерална скупштина], *Собственик*, бр. 1/2, 1. март 1922.

27 „Към домопритежателите“ [Станодавцима], *Домоприитежател*, бр. 2, 9. децембар 1918.

је удвостручило број присталица учлањивањем станодаваца из читаве Бугарске.²⁸ У асоцијацији су се непрестано жалили да је ово био само мали проценат стварног броја рентијера у земљи.

Стално указивање на расипнички и растрошни живот заштићених станара, једно је од општих места у писању органа бугарских кућевласника. Они су били згрожени чињеницом да „економско слабији“ станари редовно посећују софијске кафане, посластичарнице, позоришта и биоскопе.²⁹ Штавише, неки од њих су трошили новац на путовања и на такве „екстраваганције“ као што су приватни часови и часови виолине за њихову децу.³⁰ Часопис је уобичајено успостављао контраст примера растрошности заштићених станара и наводне беде и патњи у којима су живели кућевласници лишени основних прихода.³¹ У неколико наврата часопис је доносио „репортаже“ о случајевима где су заштићени станари били имућнији и имали веће приходе од станодаваца.

Међу различитим категоријама повлашћених станара, бугарски станодавци су, попут својих југословенских колега, били нарочито огорчени на занатлије и трговце.³² И овде имамо једну скоро истоветну линију резонувања. За бугарске станодавце је, наиме, било несхватљиво да они који су заправо били најодговорнији за поскупљење цена животних намирница и услуга на тржишту и који су уживали готово неограничену слободу убирања профита, буду истовремено заштићени од стране стамбеног законодавства. „Сви ти безвредни пиљари, посластичари, халваџије, кафеџије итд. посташе милионери, док кућевласници гладују“, писао је *Домопритежател* у фебруару 1919.³³ Нетрпељивост између ових интересних група изашла је на видело у полемичком чланку који је сарадник *Домопритежателя*, извесни Д. Тончев, написао као одговор на текст познатог бугарског економисте Петра Габеа објављен у софијском дневнику *Зарја* (Заря). Габеов текст био је наклоњен стамбеном законо-

28 “IV годишнина” [Четврта годишњица], *Собственик*, бр. 1/2, 1. март 1922.

29 „Как се построи днешна Софија“ [Како је изграђена данашња Софија], *Домопритежател*, бр. 1, 2. децембар 1918.

30 Д. Тончев, „Аномалии“ [Аномалије], *Домопритежател*, бр. 6, 30. јануар 1919.

31 Д. Тончев, „Причините за увеличението за наемите“ [Разлози за увећање станарине], *Домопритежател*, бр. 4, 28. децембар 1918.

32 „Кои са истинските кожодери“ [Ко су праве дерикоже?], *Домопритежател*, бр. 8, 1. март 1919.

33 „Покварот от горе“ [Корупција одозго], *Домопритежател*, бр. 9, 15. фебруар 1919.

давству, а Тончев је у својој критици нарочито нагласио незаслужени привилеговани статус који су уживале занатлије и трговци у својству заштићених станара:

„Рат је учинио ове људе аристократама, са торбама препуњеним новчаницама.[...] Са толико расположивог новца њихов укус је постао префињенији и они су желели да учине своје станове раскошним. Ако не верујете господине Габе, дођите код нас да видите дроњавог обућара који још увек станује у сутерену, који је купио око новогодишње ноћи намештај у вредности 6.000 лева, само зато да би га сместио у подрум! Треба да видите да је поручио више од 10-15 врста различитих деликатеса: прасетине, јагњетине и ко зна чега не још; да видите да ни један једини пут није пропустио ‘Кнегињу Чардаша’;³⁴ да видите како не може да одоли да не плати 150 лева за кочије којима одлази из Софије са породицом за празнике; он плаћа 40 лева месечно за два часа виолине недељно за своју ћерку!”³⁵

Занимљиво је да су посећивање позоришта наводили као врхунац раскалашности и чехословачки станодавци.³⁶ Њихове југословенске колеге помињу такође одласке код фризера, посећивање биоскопа и бањских одмаралишта, као и организовање кућних забава.³⁷ Једина категорија закупаца станова за коју су бугарски станодавци имали извесног разумевања били су државни чиновници. Наводно, само су они и станодавци били жртве хаотичног инфлаторног кретања цена у земљи.³⁸ Марта 1922, у званичном обраћању властима, бугарски станодавци су тражили да систем контролисаног закупа буде примењен искључиво на државне чиновнике; закупци свих других социјалних група требало је да плате неограничени износ ренте по тржишним условима.³⁹

34 Оперета мађарског композитора Емериха Калмана (Emmerich Kálmán) „Кнегиња Чардаша“ (буг. Царицата на чардаша, нем. Die Csárdásfürstin) била је у то време популарна у Бугарској.

35 Д. Тончев, „Аномалии“ [Аномалије], *Домопритежател*, бр. 6, 30. јануар 1919.

36 „Komunistický ráj“ [Комунистички рај], *Дотоп*, бр. 35, 26. август 1922.

37 Ови написи излазили су уобичајено у рубрици „Удружењу власника зграда и земљишта“. Видети ову рубрику у бројевима: *Дом*, бр. 24, 22. јун 1924 и бр. 28, 20 јул 1924.

38 „Поквара от горе“ [Корупција одозго], *Домопритежател*, бр. 9, 15. фебруар 1919.

39 „По повод новия законопроект за жилиштната криза“ [Поводом новог закона о стамбеној кризи], *Собственик*, бр. 3, 15. март 1922.

У идеолошком смислу, софијски станодавци су непрестано протествовали против „незаконитих“ ограничења која су била наметнута њиховом уживању сопственог права својине. Они су се позивали на свечане уставне прокламације и стриктне законске прописе којима су ова права установљена као неприкосновена. У једном тексту објављеном у *Домопритежателу* позивају се на чувеног француско-швајцарског идеолога либерализма Бенжамена Констана и његове рефлексије о конституционализму. Предлог решења стамбене кризе који су нудили станодавци био је једноставан. По њиховом виђењу, све аномалије постојећег система превазишле би се укидањем државне интервенције у домену стамбених односа. Ако држава жели да постане социјално одговорна, то не треба да буде на њихов рачун. Ако држава жели да помогне сиромашним слојевима становништва, треба да то чини исплатом социјалне помоћи или системом субвенција за различите социјалне потребе. Ако држава жели да удоми свој административни персонал, нека то учини у својим зградама или специјално сазиданим „касарнама“ како их називају бугарски станодавци. Уосталом, систем контролисаног стамбеног закупа је антисоцијалан јер одржава непотребно велики број придошлица у градским срединама. Укидањем овог система, вишак градског становништва био би принуђен да се врати на село и да тамо буде од неке користи за друштво.⁴⁰

Чини се да софијски закупци тј. заштићени станари дуго нису показали занимање да се интересно удруже и да почну да пропагирају свој програм и да заступају своје интересе. Први примерак њиховог гласила *Наемател* [Закупац] појавио се тек у октобру 1922, седам година након што је систем контролисане ренте уведен у Бугарској. Закашњење у стварању сопствене организације може се објаснити чињеницом да су интересе подстанара, као и у Југославији, заступале партије леве оријентације. След догађаја је сличан у обе државе: комунисти, који су преузели масовност подршке од социјалиста, већ су током 1920. и 1921. мерама државне репресије били у целости маргинализовани и потиснути у илегалу. С друге стране, организовани станари-закупци схватили су да, с обзиром на бројност своје интересне групе, и сами могу успешно да бране своје интересе пред властима. Основна преокупација њихове организације, као што се могло и претпоставити било је продужење рока важења примене стамбеног законодавства и система контролисаног закупа.

40 Др Наум Јанчев, „Жилиштният въпрос“ [Стамбено питање], *Домопритежател*, бр. 3, 26. децембар 1918.

Баш као и у југословенском случају, иницијатива за стварање самосталне организације софијских станара дошла је у тренутку када су, крајем 1922. године, градом почеле да колају прве гласине да ће стамбени закон бити укинут. То је убрзало припреме за оснивање организације. По питању економске рачунице која је стајала иза наводне штете коју подносе станодавци, бугарска асоцијација станара нудила је једноставан обрачун „профита“ и „штете“ коју су ови „дебе-локошци и богаташи“ претрпели током рата.⁴¹ Станари су подсећали шта се дешавало са већином хипотекарних (стамбених) кредита током ратне и поратне инфлације, која је многоструко умањила реалне износе главнице и камата; станодавци су ове износе плаћали у номиналном износу који је био закључен у прединфлаторним временима. Станари су резоновали да се од некретнина које су стечене добрим делом као нека врста екстра-профита не могу убирати неограничени профити од ренте.

Станари су такође подсећали и на своје заслуге и на свој допринос који је уграђен у вредност стамбеног фонда. Они су, наиме, као порески обвезници и кроз плаћање градских такси допринели подизању комуналне инфраструктуре (канализација, осветљење, попличавање улица). Боља градска инфраструктура још је додатно повећала цену некретнина које су власници, захваљујући инфлацији, „стекли“ по многоструко нижој цени од реалне. Асоцијација станара-закупаца била је мишљења да би било неправедно да једино станодавци убиру зараду од свих ових унапређења градске инфраструктуре за коју су сви грађани дали свој допринос.⁴²

У Бугарској, као и у Југославији, законодавству које је узимало у заштиту закупце истицало је важење крајем децембра 1922. Стога се може упоредити како су интересно организовани станари реаговали у ове две земље. Први утисак је да су протести и јавни притисак асоцијација станара били много агресивнији у Београду. Бугарски закупци издали су протестну ноту и одржали протестни скуп у сали градског биоскопа – и то је било све. Протестанти су били мирни, ништа налик београдском маршу и позивима на насиље није забележено у софијском случају.

41 „Незаслужени венцехваления“ [Незаслужени хвалоспеви], *Наемател*, 4. новембар 1922.

42 „Чорбациска сметка“ [Богаташка рачуница], *Наемател*, 4. новембар 1922.

*Станодавци против закупаца,
закупци против подзакупаца у Пољској*

Удружење варшавских „закупаца и подзакупаца“ било је у потпуности организовано тек у мају 1923. Већ у називу организације видљиво је присуство значајне категорије станара који су у пољским градовима живели у подзакупу. Подзакуп, као форма ефикаснијег коришћења великих станова, напредовао је са погоршањем стамбене кризе током и после рата. Поред општих интереса закупаца и подзакупаца, који су се односили на пролонгирање примене заштитног законодавства, ове две друштвене групе биле су у раскораку, па чак и супротстављене по многим питањима стамбене свакодневице. Ипак, асоцијација позива на јединство и на збијање редова против „неоправданих“ захтева станодаваца и то је главни тон манифеста који је објављен као уводник у првом броју њеног гласника *Локатор* (Подстанар).⁴³

У уводнику се закупци и подзакупци позивају на солидарну акцију против станодаваца „који су веома утицајни и који ни за тренутак не престају да мисле како да изврдају примену стамбеног законодавства“. *Локатор* прихвата да је било много пропуста и мањкавости у том законодавству, али и као такво оно је пружало сигурну заштиту станарима. У поменутом уводнику, укидање система контролисаних ренте било је виђено као најстрашнији могући исход по организоване станаре. Ево како је у манифесту организације насликан такав сценарио:

„Када се слободна трговина извргне у слободну експлоатацију, слобода рентирања станова претвориће се у најобичнију изнуду и из тог разлога она се не може дозволити. Правни систем заштите станара мора бити сачуван, по сваку цену, без обзира што његова садашња форма пружа многе могућности за злоупотребе и заобилажење прописа.“⁴⁴

На основу каснијег писања *Локатора* може се закључити да је полазишна замисао о солидарном наступу закупаца и подзакупаца била крајње нереална. Наиме, интереси ове две групе били су у толикој мери супротстављени да је између њих долазило до бројних сукоба, а забележен је и један случај убиства проистекао из неподношљиве свакодневице њихових односа. Штавише, у појединачним

43 “Z czym idziemy” [Куда идемо], *Lokator*, бр. 1, 1. мај 1923.

44 Исто.

случајевима закупци су деловали у споразуму са станодавцима против интереса подзакупаца.⁴⁵ У оквирима задатог система контролисане стамбене ренте ове две интересне групе (закупци и подзакупци) биле су супротстављене отприлике онако како су при редовним околностима били супротстављени интереси станодаваца и закупца.

У области организационих питања треба поменути стално настојање пољских удружења, која су имала седишта у различитим деловима бивших аустријских, руских и немачких земаља, да се уједине у једну организацију. На званичном нивоу, иницијативу је коначно покренула организација у Познању, септембра 1923, а уједињење свих покрајинских организација проглашено је на скупштини која је одржана 6. и 7. октобра 1923. у Варшави. Овој скупштини присуствовали су представници организација закупца и подзакупаца из читаве земље. Нова организација названа је Свепољски савез закупца и подзакупаца, чији је главни орган постао варшавски *Локатор*. На његовој насловној страни од тог тренутка стоји назив удружења на националном нивоу.⁴⁶

Готово истовремено са оснивањем савез је започео координисану јавну кампању на државном нивоу. Активности организованих станара укључивале су протестне скупове који су организовани широм земље. Слично бугарском и југословенском примеру, стварање пољске асоцијације станара може се довести у најнепосреднију везу са припремом измена заштитног стамбеног законодавства. Новооснована асоцијација усмерила је своје активности ка модификовању нацрта стамбеног закона који се у то време појавио у јавности. Наводно, прве успешне преговоре са властима представници организованих станара су обавили већ две недеље након оснивања Свепољског савеза.⁴⁷

У почетку *Локатор* је излазио два пута месечно, али од септембра 1923. излазио је као месечник. У чисто журналистичком

45 „Lokatorzy przeciw sublokatorom“ [Закупци против подзакупаца], *Lokator*, бр. 15, (јун 1924); „Z prasy Warszawskiej“ [Из варшавске штампе], *Lokator*, бр. 3, 3 јун 1923. *Локатор* је информацију пренео из чланка „Smutny los sublokatorów. – Projekt zabezpieczenia ich praw“, *Przegląd wieczorny*, 23. мај 1923.

46 „Dobra nowina. Lokatorzy z całej Polski łączą się w jedną gromadę“ [Добра вест. Закупци из читаве Пољске спајају се у једну групу], *Lokator*, бр. 9, (октобар 1923); „Na nowej drodze. Zjednoczenie organizacji lokatorskich całej Rzeczypospolitej“ [На новом путу. Уједињење свих станарских организација широм Републике], *Lokator*, бр. 10, (новембар 1923).

47 „Pierwsze kroki“ [Први кораки], *Lokator*, бр. 10, (новембар 1923).

смислу, примећује се да је уредништво листа значајну пажњу посвећивало драматичним случајевима када су власти присилно исељавале станаре. Брутална примена полицијске силе и емоционалне реакције станара који очајнички покушавају да сачувају кров над главом често су навођене на страницама *Локатора*.⁴⁸ Ови узнемирујући описи свакако су доприносили мобилисању станара-закупаца за солидарну акцију.

Занимљиво је да су у домену обрачуна ратног профита и штете коју су станодавци претрпели у ратном и послератном периоду, пољски станари-закупци реаговали готово истоветно као и њихове колеге у Бугарској. Према писању *Локатора*, станодавци су барем по два основа профитирали због хиперинфлације. Њеним деловањем су биле обезвређене њихове обавезе на име хипотекарних (стамбених) кредита, али и износи пореза на непокретности који су дужни да плаћају. Све у свему, организовани пољски станари сматрали су да су станодавци искључиво профитирали у датим околностима у читавом периоду од 1914. до 1924.⁴⁹

После неколико месеци истраживања у пољским библиотекама и Архиву нових докумената (*Archiwum Akt Nowich*) у Варшави, пољска асоцијација станодаваца остаје и даље најслабије истражени део проблематике којом се бави овај чланак. Одломци њихових званичних саопштења и резолуција доступни су непосредно и посредно кроз коментаре и реакције који су долазили из редова организованих станара. Од нарочитог значаја су званична саопштења станодаваца која је верно преносио *Локатор*. Такав навод доступан је поводом расправе о нацрту стамбеног закона у 1924, када се удружење станодаваца отвореним писмом обратило посланицима Сејма: „Реците нам господо посланици Високог Сејма, да ли постоји цивилизована земља у којој би коруптивна трговина са туђом имовином била озаконена без икаквих обзира; пренос власничких права, без знања и насупрот воље власника, у временски неограничени закуп са људима са којима он није закључио никакав уговор. Реците нам, да ли постоји земља у којој би такво ванредно законодавство имало неограничену валид-

48 „Na bruk“ [На плочник], *Lokator*, бр. 6, 16. јул 1923; „Orgje pod osłoną ‘prawa’ 14 studentów wyzuczono na bruk, aby paskarze mieli się gdzie bawić“ [Оргје под заштитом `закона`. 14 студената је избачено на улицу да би профитери имали где да се забављају], *Lokator*, бр. 7, 1. август 1923.

49 „Krzywda kamieniczników w cyfrach“ [Неправде станодаваца у бројкама], *Lokator*, бр. 13, (април 1924).

ност, изазивајући пропадање и рушење зграда које представљају једну трећину националног богатства. Изузев бољшевичке Русије, само још Пољска пружа сличан приказ.“⁵⁰

Из наведеног се може видети да је основни правац резонанца пољских станодаваца био истоветан тезама које су заступале њихове колеге у Југославији и Бугарској. Поред принципијелних приговора против нарушавања власничких права и незаконите трговине њиховом имовином, пољски станодавци су у отвореном писму упозоравали чланове Сејма и на још једну непредвиђену негативну последицу примене заштитног законодавства. Иако прокламована као политика која је у најбољем интересу сиромашних слојева, она је већ у знатној мери погоршала и тек ће у наступајућим годинама погоршати њихове услове живота. Неодржавање постојећих зграда и обесхрабреност инвеститора да улажу у нове грађевине, као непосредне последице стамбеног законодавства, убрзано су увећавали ефекте стамбене кризе. Неодржавање зграда осиромашених станодаваца доводи до неповољнијих хигијенских и здравствених услова у којима сиромашни слојеви друштва живе у Пољској.⁵¹

Неке информације о организацији пољских станодаваца могу се прибавити и из посредних опаски и реакција на њихове иницијативе и отворена писма јавности које налазимо на страницама *Локатора*. Ево једног таквог извора у којем видимо како организовани станари интерпретирају отворено писмо које су станодавци упутили горњем дому пољског законодавног тела:

„Поред ових отворено профитерских захтева, отворено писмо станодаваца припада жанру проповедања на тему непоштовања устава и неприкосновености права својине. [...] Све је то глупаво и смешно, нарочито ово инсистирање на уставу: устав каже ово... устав наређује оно... устав штити станодавце. [...] Устав мора бити свето писмо Нације и мора се поштовати. Додуше, станодавци још увек нису нација и уколико се већ позивају на устав требало би барем да покушају да се упознају са њим и да га разумеју. [...] Закон о заштити станара-закупаца не оспорава власничка права станодавцима, већ узима у заштиту станаре од експлоатације. С обзиром да су [тренутне] околности ванред-

50 „Jakże ci ludzie ciężko myślą! List otwarty kamieniczników do posłów Sejmowych“ [Како ови људи лоше размишљају! Отворено писмо станодаваца посланицима Сејма], *Lokator*, бр. 12, (март 1924).

51 Исто.

не, законодавство мора, такође, бити ванредно, а устав предвиђа такво законодавство.“⁵²

Сасвим је јасно да овакви извори више откривају о политичкој и интересној агенди станара-закупаца него о циљевима станодаваца, али опет у недостатку других извора, и овакве посредне информације представљају велику драгоценост. Наведени текст указује на велику сличност политичке реторике и начина заступања интереса у оквиру интересних организација станодаваца у све три анализирани земље.

Чехословачка: заједнички скупови представника станара и станодаваца

Организација станодаваца у Чехословачкој почивала је на солидним основама бројних локалних огранака који су постојали на муниципалном нивоу у читавој држави. До марта 1922, ова организација израсла је у политичку партију са изразитим профилем организованих интересних група која је учествовала на локалним изборима у Чехословачкој. Овај чланак бави се организацијом чехословачких станодаваца искључиво у делокругу њених активности као интересних група; политички карактер и политичке импликације активности интересних група у четири земље биће предмет истраживања посебне студије која је у припреми. Званични орган чехословачких станодаваца био је недељник *Домов* (Дом), који је основан 1921. и који представља пример најпрофесионалније и најозбиљније уређивачке политике од свих званичних гласила која су разматрана у овом чланку.

Међутим, и поред тога што су написи у овом гласилу били на знатно вишем нивоу анализе и интерпретације, основни садржаји листа и главне преокупације аутора кореспондирани су онима које су објављивале новине организованих станодаваца у остале три земље које су предмет анализе. То се види у настојању чехословачких станодаваца да превазиђу бројчану инфериорност у односу на друге интересне групе. Попут бугарских и југословенских колега, у великом броју текстова они су покушавали да, обрачунавајући укупан број власника некретнина у Чехословачкој, представе себе као део утицајне и бројне друштвене групе. На истоветан начин су, дакле,

52 „Przebrała się miarka. Nowy list otwarty kamieniczników do Senatu“ [Превршили су сваку меру. Ново отворено писмо станодаваца Сенату], *Lokator*, бр. 13, (април 1924).

уверавали себе и друге да у друштвеној реалности постоји заједница интереса власника зграда и свих категорија земљопоседника у држави. Према њиховој рачуници, која је била базирана на званичним подацима са националног пописа, било је око 1.930.000 власника некретнина. Када се узме да је просечан број чланова домаћинства у чехословачкој породици износио четири члана, организовани станодавци су доказивали да је око 7,7 милиона људи или више од половине укупног становништва Републике живело на сопственом поседу. Станодавци су сматрали да ове бројке треба користити као аргумент против раширеног мишљења да станодаваца није било више од 10 процената у чехословачком друштву.⁵³

Особеност настојања чехословачких станодаваца да увећају друштвену базу своје интересне групе огледала се у „приприкључивању“ свом табору неколико нових друштвених категорија које су, наводно, такође биле погођене применом система контролисаних стамбених рената. Тако су на њиховом великом јавном скупу у Прагу априла 1922. били присутни и „представници“ подзакупаца, грађана који су живели у неусловним становима, грађана који нису имали никаквог смештаја и грађевинских предузетника. Сви су они говорили против стамбеног законодавства истичући да су од њега имали користи само заштићени станари.⁵⁴

У још једном покушају да се легитимишу као део шире интересне групе, станодавци су се често у листу *Домов* представљали као „порески обвезници“, тј. као они који плаћају порезе. У овом контексту приказивали су се као део угледне друштвене групе којој припадају такође и земљопоседници, трговци, занатлије и индустријалци. Однос са малим занатлијама и трговцима био је најпроблематичнији. Иако би у неком ширем смислу станодавцима вероватно одговарао солидарни наступ са њима, у свакодневици стамбеног закупа њихови интереси су често били супротстављени. Ово се нарочито односи на занатлијске и трговинске радње које су биле у закупу, а на које су се односиле одредбе стамбеног законодавства. У њиховим односима често су до изражаја долазиле ове противречности. На пример, *Домов* је у новембру 1921. пренео да су представници Партије занатлија и трговаца у Оломоуцу изјавили да подржавају захтев станодаваца за уки-

53 „Veřejná schůze majitelů domů“ [Јавни скуп станодаваца], *Domov*, бр. 12, 25. март 1923.

54 „Veřejná schůze majitelů domů“ [Јавни скуп станодаваца], *Domov*, бр. 19, 8. мај 1922.

дање стамбеног законодавства. Извештавајући о догађајима у 1922. и 1933, међутим, орган станодаваца пренео је да су различите интересне групе трговаца и занатлија биле не само за продужење постојећег законодавства већ и за његово проширење на све локале и радње који су се користили за трговину и занатство.⁵⁵ Чини се из овога да су станодавци ипак имали више разлога за конфликт него сарадњу са овим друштвеним групама.

Једна од особености реторике и пропаганде станодаваца у Чехословачкој и Југославији односила се на често истицање стамбене ренте као неке врсте пензије за старе и онемоћале људе или животног осигурања које доспева за удовице и сирочад. Ово се нарочито односи на југословенске провинције у којима су механизми социјалног и пензионог осигурања били тек на самим почецима, тако да је улагање у непокретности намењене рентирању био једини начин да неко током живота осигура своје издржавање у старости. У Чехословачкој, а нарочито у чешким земљама, систем осигурања који је наметнула држава био је много више одмакао. Овде су станодавци истицали како су они сами себе осигурали, без икакве помоћи од државе; у листу *Домов* често су називали себе „самоосигураним“ истичући на тај начин друштвено прихватљив карактер њиховог рентијерског прихода.⁵⁶

Иако то није опште место, нити је уобичајено за ово гласило, у садржајима се ипак понегде наилази на примере ксенофобичног и шовинистичког писања. Попут њихових колега у Београду, чехословачки станодавци објашњавали су да ће даља примена стамбеног законодавства довести до пропасти домаћих предузетника и домаћег стамбеног капитала, који ће покуповати страни предузетници.⁵⁸ Међу различитим непожељним ненационалним елементима ауто-

55 „Z Přerova“ [Из Пшерова], *Domov*, бр. 14, 8. април 1922; „Schůze. Národní demokraté (živnostníci a obchodníci)“ [Скупови. Националне демократе. Трговци и бакалини], *Domov*, бр. 8, 24. фебруар 1923; „Různé zprávy“ [Miscellaneous], *Domov*, бр. 1, 6. јануар 1923.

56 „Otevřený list samopojištěnců pp. ministrům spravedlnosti, financí a sociální péče“ [Отворено писмо самоосигураних грађана господи министрима правде, финансија и социјалне бриге], *Domov*, бр. 16, 22. април 1922; „Surový státní bolševismus v Republice Čsl. vítězí. Zákon o ochraně 'volebního materiala' – zostřen“ [Брутални државни болшевизам влада у ЧСР. Закон о заштити `гласачког материјала` је поштрен], *Domov*, бр. 14, 8. април 1922.

57 „Veřejna schůze majitelů domů“ [Јавни скуп станодаваца], *Domov*, бр. 12, 25. март 1923.

ри текстова у листу *Домов* су нарочито фокусирани на Јевреје, окривљујући их за највећи део недаћа које је донела послератна економска политика чехословачке државе.⁵⁸

С друге стране, видљиво је настојање да међусобни односи непосредно супротстављених интересних група буду што је могуће више толерантни. Из неколико написа у листу *Домов* види се да су представници станодаваца веома често позивани на јавна окупљања организованих станара. У априлу 1922, у општини Хусовиц, у близини Брна у Моравској, социјалистички посланик Франтишек Лангр је организовао окупљање станара коме је присуствовао и представник супротстављене организације станодаваца, извесни господин Балак. Иако је уредништво листа навело да су неки од окупљених станара били непристојни и показивали знаке агресије према Балаку, он је ипак успео да заврши излагање у коме је бранио становишта своје организације.⁵⁹ Барем у једном забележеном случају, наиме, у марту 1922. у Прагу, сукобљене асоцијације станара-закупаца и станодаваца одржале су заједнички јавни скуп. Од 284 учесника догађаја, око једне четвртине су били станодавци, који су тако представљали мањину на поменутом скупу. Атмосфера засигурно није била најпријатнија, и учесници догађаја, нарочито станодавци, сигурно се нису осећали најбоље, али и овај догађај се завршио без икаквих инцидентата.⁶⁰ Из онога што је познато о степену острашћености односа супротстављених страна у Југославији, Пољској и Бугарској, оправдана је сумња да би у овим земљама некакав сличан догађај са заједничким учешћем станара и станодаваца могао бити организован.

Закључак

Анализа интересних група у овој студији на најнепосреднији начин показује размере друштвених и економских поремећаја које је у југоисточној и источној средњој Европи изазвао Први светски рат. Конвенционална правила тржишне економије и уобичајени односи између друштвених група који су владали пре 1914. нису више постојали или нису више могли да делују у пракси. У послератној хаотичној реалности, настајао је један нови друштвени систем, који

58 „Co je to za národ“ [Шта то значи за нашу нацију?], *Домов*, бр. 16, 22. април 1922.

59 „Dopisy. Z Husovic“ [Дописи. Из Хусовица], *Домов*, бр. 15, 15. април 1922.

60 “Schůze. Svaz nájemníků a podnájemníků“ [Скупови. Асоцијација закупаца и подзакупаца], *Домов*, бр. 12, 24. март 1923.

није био функционалан по себи, већ је почивао на непрестаном конфликту и конфронтацији интереса. Основна јединица организације у том новом систему биле су организоване интересне и професионалне групе. Уместо индивидуалних права која су гарантована појединцу, интересне групе инсистирале су на колективним правима; уместо индивидуалних уговора, између заинтересованих страна на тржишту све више су у употребу улазили колективни уговори. Дошло је ново доба у којем се, према гласилу чехословачких станодаваца, „сви, укључујући чак и бабице у породилиштима“ организују у интересне групе.

Супротстављене интересне групе заступале су интересе апелујући на масовну подршку присталица и истовремено вршећи притисак на државне органе на различитим нивоима власти. У ту сврху, они су покретали гласила, истицали пропагандне поруке на плакатима и организовали јавне скупове. Са намером увећања друштвене базе из које су добијале подршку интересне групе су прибегавале савезима и (не)принципијелним коалицијама са другим интересним групама. У нашем случају, организовани станодавци су очајнички покушавали да остваре савез са различитим категоријама земљопоседника, тзв. пореских обвезника, грађевинских предузетника и – чак са подзакупцима и грађанима који нису имали смештај. Супротно овим настојањима, константно су били сукобљени са асоцијацијама станара-закупаца, радника и државних чиновника, који су најчешће били у статусу „заштићених станара“. Под датим околностима, било је очекивано да трговци и занатлије подрже захтеве станара-закупаца, нарочито када се то односило на ограничења у домену закупнине над локалима и радњама које су они држали у закупу. Ипак, такве необичне коалиције биле би готово незамисливе пре државне интервенције у односе унутар тржишта стамбеног закупа.

Свим интересним групама је заједничко да у реторици и аргументима покушавају да представе своје интересе као друштвено прихватљиве и, штавише, корисне за друштво као целину. Најагресивнију реторику и најмање толеранције у односу на супротстављене интересне групе показале су организације станодаваца и станара-кираџија у Југославији. С друге стране, чехословачки модел односа између организованих станара и станодаваца пружа потпуно другачији пример међусобних односа који је укључивао чак и организовање заједничких скупова представника организованих станара и станодаваца. Изрази ксенофобије и антисемитизма провејавају

кроз јавну реторику проучаваних интересних група и они указују на корене процеса који ће се касније током 30-их година прошлог века убрзано развијати.

Извори и литература

Новине

1. *Дом*, једно време излазио као *Наш дом* (Београд)
2. *Домопритежател*, од 1922. *Собственик* (Софија)
3. *Дотон* (Праг)
4. *Кирајџија* (Београд)
5. *Lokator* (Варшава)
6. *Наемател* (Софија)
7. *Политика* (Београд)
8. *Цицварићев београдски дневник* (Београд)

Литература

1. Милетић, Александар Р. „Нормативно регулисање стамбеног закупа у Европи, 1914–1938“. *Токови историје* 3/2013, 109–141.
2. Miletić, Aleksandar R. „Housing Disputes in East-Central and South-east Europe 1918–1928. Comparative Perspectives on Yugoslavia, Bulgaria, Poland and Czechoslovakia“. *Social Transformation and Mass Mobilization in the Balkan & Eastern Mediterranean Cities (1900–1923)*, edited by A. Lyberatos and Chr. Hadziiossif. Irakleion: Crete University Press, 2013, 79–97.
3. Truman, David *The Governmental Process: Political Interests and Public Opinion*. New York: Knopf, 1951.

Summary

Aleksandar R. Miletić
Institute for Recent History of Serbia

Landlords vs. Tenants, 1918–1928. Housing Rent Control System and the Organization of Interest Groups in Southeast and East-Central Europe

Abstract: This comparative study deals with the dynamics of the development of housing landlords' and tenants' interest groups in Bulgaria, Yugoslavia, Czechoslovakia and Poland during the first decade after the WWI. It analyses the internal structure of these associations, their official organs, public meetings and particularities of the ways in which they were advocating their interests. Particular attention is given to their relationship with other organized interest groups in their respective societies.

Key words: interest groups, association of housing tenants, association of housing landlords, rent control system, Southeast Europe, East-Central Europe, 1918–1928

A considerably long-term application of the state emergency measures contributed to an extremely tense situation in housing relations, primarily between landlords and tenants. The state's prerogative to requisition "unaccompanied housing units" or to fix rent levels caused disputes and conflicts between the two parties in their everyday communication. These disputes acquired a new dimension and a higher level of elaboration when the interests of the involved parties were articulated by their official organizations, which existed in all countries under review. Both tenants' and proprietors' associations issued their own newspapers, circulated propaganda material, and organized public gatherings, and sometimes even held rallies. While the proprietors' associations stood for the old principles of the inviolability of private ownership and the full freedom of contract, the tenants' associations appealed for a prolongation of the state of emergency in the housing domain. Due to

their numerical advantage and the new era of mass-politics, the latter were in a more favorable position to influence politics.

In broader social terms, exciting dynamics was set in motion by state involvement with what was supposed to be market mechanisms of regulation. Since to a large extent there was no market any more, necessary adjustments were to be made by the state itself. As a result, during the post-war turmoil, collective bargaining and interest group lobbying replaced previous concepts of liberalism. In a vacuum left by the retreat from a market economy, all these interest groups tried to achieve the most favorable position. Moreover, a completely new interrelation between state, society, and economy came about as a result of the war's impact and general enfranchisement, which opened the door for mass participation in politics throughout Eastern Europe and for a specific interplay between the state, economy, and society that was taking place.

The study of the housing interest groups, associations and political parties reveal the extent of the upheaval and disorder caused by First World War. The conventional market rules and accustomed interrelations between social groups did not exist, or did not function any more. Amidst the general confusion, the particular interest groups tended to become basic units of a new system, based on conflict rather than functionality. A new age arrived when, according to the Czechoslovakian landlords' organ *Domov*, "everybody, including even midwives" were "organizing themselves" into interest groups.

The organized landlords for instance were confronted with organized tenants, but also with state employees and workers, and even with organizations of merchants and craftsmen who all benefited from rent restrictions. On the other hand, in order to strengthen their position they were trying hard to obtain support from other proprietors, taxpayers, entrepreneurs from the construction sector, and even from subtenants and people without accommodation. Under the circumstances it was expected that tradesmen would support tenants' claims, especially when these applied to the rent restrictions on their own (rented) premises. Yet, such unusual coalitions would certainly be unimaginable for the situation before the state became involved with housing tenancy issues.