

Dr. Ivo Pilar i akcija za povratak punog vlasništva kućevlasnicima nad njihovim nekretninama (1920.-1933.)*

Mira KOLAR, sveuč. prof. u m.
Zagreb

UDK 347.232[497.5]"1920/1933"

32-05 Pilar, I.:347.23

Izvorni znanstveni rad (primljeno 24. svibnja 2006.)

U posljednjem desetljeću svog života dr. Ivo Pilar se, osim sociološkim temama, bavio i problemima kućevlasnika koji su poslije Prvoga svjetskog rata ostali bez svojih vlasničkih prava i rente. Unio je europsku dimenziju u borbu za vraćanje snage privatnom vlasništvu u jugoslavenskoj državi te se pri tome oštro sukobljavao s tadašnjim vlastima i svim ostalim protivnicima privatnog vlasništva nad nekretninama. Svojom je akcijom uspio vratiti pravo raspolaganja nekretnina njihovim iskonskim vlasnicima.

Suradujući u dva sveska »Godišnjaka Pilar« (1/2001. i 2/2002.) s temama iz gospodarske povijesti, upala mi je u oči nelogičnost u javnom djelovanju dr. Ive Pilara. Naime, on je, kako je na prvi pogled činilo, iako je bio jedan od najsposobnijih pravnik svoga vremena, razdoblje od 1920. do smrti ispunio pisanjem samo dviju knjiga: *Borba za vrijednost svoga »ja«* (Zagreb, 1922.) i *Immer wieder Serbien* (Berlin, 1933.) te angažmanom u Sociološkom i Vegetarskom društvu i pisanjem članaka samo iz tih dvaju područja. Pitala sam se gdje je uložio svoju energiju i sposobnosti? Kao predavač gospodarske i socijalne povijesti na Filozofskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, ali i predavač svjetske povijesti dvadesetog stoljeća, posvetila sam tom pitanju punu pozornost i pronašla da je dr. Pilar bio duša pokreta za obranu privatnog vlasništva (svojine) u Zagrebu. On je na ostvarenju tog cilja radio vrlo sustavno i predano. Akciju je proširio na područje cijele tadašnje jugoslavenske države, a od 1920. je u borbu uključio i obranu veleposjedničkih prava. Do 1931. postignuto je gotovo sve ono što si je Pilar zacrtao kao cilj svoje akcije. Njegovom zaslugom povezano je zagrebačko Društvo kućevlasnika s međunarodnim organizacijama istog tipa, osobito s pariškom organizacijom i njemačkim društvima. Koristeći se međunarodnim pritiskom i publiciranjem vlastitih radova o navedenoj problematici, utjecao

* Ovaj je članak sažetak većeg rukopisa pripremljenog za tisak: *Društvo kućevlasnika u Zagrebu i dr. Ivo Pilar.*

na promjenu stava jugoslavenske vlade. Bila je to vrlo teška, mukotrpana i spora borba ali ipak dovršena uspješno.

Zbog svoje »sumnjive« političke biografije i umiješanosti u sudski proces protiv dr. Milana pl. Šufflaya, Pilar je svoj široko zasnovano djelovanje morao prikrivati. Aktivnosti koje je poduzimao kao tajnik zagrebačkog Društva kućevlasnika prikriivao je »sociološkim« radom. Upravo stoga njega se nije isticalo kao vodeću snagu Društva kućevlasnika u Zagrebu.¹ Godine 1920. za njegova je predsjednika izabran pukovnik Juraj Čačković Vrhovinski, koji je kao sin uglednog zagrebačkog kirurga Miroslava Čačkovića,² ali i zbog svoje pripadnosti Pribičevićevim demokratima, bio u očima aktualnog režima politički podoban da bude na toj funkciji. Čačković, koji je 13 godina obnašao dužnost predsjednika, omogućio je da se u njegovoj kući u Gajevoj 7 smjesti centar Društva kućevlasnika i zemljoposjednika Zagreba, a zatim i Hrvatske. Iako je Čačković nominalno bio predsjednik Društva, njegova je duša bio dr. Ivo Pilar, koji je bio organizator čitave borbe za vraćanje prava kućevlasnicima da raspolazu svojom imovinom i da najamne kapitale ulažu u dalju izgradnju velikih kuća. Na taj je način Pilar pokrenuo veliku izgradnju stambenih kuća u Zagrebu upravo u vrijeme prije velike svjetske krize i u doba njezina trajanja.

Pilar je formulirao shvaćanje da su kuće najveća i najstalnija vrijednost jednog grada i jedne zemlje te da geslo »svoj na svome« nije bio samo ideal Stjepana Radića i njegova središnjeg glasila »(Slobodni) Dom«, već i časopisa Društva kućevlasnika »Svojina«.³ Stjecanje doma, i briga za taj dom, bez obzira bio on veliki sa stanarima ili mali s jednim stanom, bili su u središtu interesa dr. Pilara koji uočio da »domovi« (kuće) ubrzano propadaju zbog neimaštine njihovih vlasnika. Ta je imovina bila poslije Prvog svjetskog rata silno ugrožena. U Zagreb je nagnulo mnoštvo ljudi koji su dobili vodeću ulogu u novoosnovanom državnom sustavu, osobito vojnom. Uz njih su se tu našli i oni koji su tijekom Prvog svjetskog rata izgubili zdravlje i imetak te su svoje egzistencijalne probleme pokušali riješiti u glavnom gradu Hrvatske, koji je barem u prvom desetljeću poslije svjetskog rata još uvijek slovio kao grad relativno velikih gospodarskih mogućnosti. Država, nalazeći se stalno u financijskim poteškoćama, pokušala je činovnicima dio plaće nadomjestiti jeftinim stanovanjem u kućama zagrebačkih kućevlasnika. Dakle, svoj je problem prebacila na njihova leđa. Pri tome se nije vodilo računa da su kućevlasnici, zbog toga što nije bilo riješeno pitanje mirovina,⁴ bili u vrlo nepovoljnom položaju. Naime, tek je 1937. stavljen u funkciju onaj dio Zakona o socijalnom osiguranju koji se bavio mirovinama radnika i namješ-

¹ Društvo je osnovano 1911. Obnovljeno je 1917. Svoje je prve prostorije imalo u Dalmatinskoj ulici br. 10.

² Miroslav Čačković (Zagreb, 1865. - Zagreb, 1930.) bio je ugledni kirurg, začetnik neurokirurgije, pionir hrvatske rendgenologije te jedan od osnivača Društva za spasavanje 1908. u Zagrebu. Bio je i jedan od trojice osnivača zagrebačkog Medicinskog fakulteta i 1917. njegov prvi dekan.

³ Glasilo »Svojina« izlazio je od 1920. do 1943. kada mijenja ime u »Vlasništvo«. Časopis je više puta promijenio podnaslov.

⁴ Zakonom su bile uređene mirovine za stalne državne i gradske činovnike te namještenike nekih velikih firmi koje su imale svoju pragmatiku ili se to pitanje rješavalo kroz privatne uplate društvu privatnih činovnika »Merkeru«.



tenika. Radi sagledavanja cjeline toga kompleksnog pitanja valja ukazati i na činjenicu da su mnogi kućevlasnici velikim naporima i rigoroznom štednjom izgradili kuće tijekom svoga radnog vijeka, smatrajući da će im one pružiti siguran prihod u starosti. No, ta se njihova nada izjalovila i oni su se nakon četiri godine svjetskog rata našli u bijedi i neimaštini, bez mirovina ili u najboljem slučaju s malim i za život nedovoljnim krunskim mirovinama koje su ostvarile neke kategorije činovnika.

Proletarijat koji se također koncentrirao u Zagrebu gdje su mogućnosti preživljavanja i zarade bile veće nego u zanemarenoj provinciji, isto je nastojao stanovati u Zagrebu, jer su tu stanovi bili jeftini i gotovo besplatni. Taj vrlo jaki, i u prvom poslijeratnom razdoblju agresivni društveni sloj, tražio je da stanarine ostanu male i da oni budu zaštićeni stanari, smatrajući da su svi kućevlasnici do svojih kuća došli pljačkom. S obzirom na jaku boljševizaciju čitavog društva pod utjecajem povratnika iz Rusije, to je mišljenje bilo prihvaćeno čak i od ljudi na vlasti. Njima se činilo da će osiguranjem jeftinog stanovanja toga buntovnog društvenog sloja smiriti društvene napetosti, koje su ozbiljno ugrožavale političku scenu tadašnje države. Uspjesi komunista na gradskim, općinskim pa i parlamentarnim izborima 1920. pokazivali su da se radi o ozbiljnim poremećajima društvenih vrijednosti. Dr. Pilar je otvoreno pisao o svemu tome, tražeći da država rješava socijalne probleme sredstvima koja

su joj stajala na raspolaganju i da se kućevlasnicima vrata njihova prava u određivanju stanarine kako bi od njih mogli živjeti, ali i popravljati već poprilično uništeni stambeni fond grada Zagreba. Pilar je nastupao s vrlo jakim argumentima, iskazujući da upravo to »okovano« kućevlasništvo onemogućava novu stambenu izgradnju Zagreba. Zalagao se za usmjeravanje dosta velikog kapitala, koji se s jedne strane tada stvarao u Zagrebu, a s druge strane, dolazio iz inozemstva, prema stambenoj izgradnji. Pilarovi su prijedlozi za rješavanje kućevlasničke krize išli u smjeru stvaranja povoljnog pravnog okvira za ulaganja u stambenu izgradnju, jer vlasnici kapitala nisu imali povjerenja da li će moći njime slobodno raspolagati. Pilar je ponekad anonimno, a ponekad javno (novinski članci i rezolucije Društva kućevlasnika) ukazivao na to da se stanje ne će smiriti sve dok se ne dadu slobodne ruke privatnom kapitalu, koji će tek nakon toga brzo riješiti i stambenu krizu i oživjeti građevinsko poduzetništvo. Pilarova gledišta našla su se u sukob s demokratskom i radikalnom strankom koje su tada ima odlučujuću riječ u beogradskoj vladi. No, osim sukoba s predstavnicima vlasti, Pilar je morao izdržati i pritisak slabo plaćenih radničkih slojeva kojima je jeftino stanovanje bilo od životne važnosti. I jedni i drugi pružali su žestoki otpor njegovim idejama. Nalazeći se između dvije vatre, Pilaru nije preostalo ništa drugo nego da svoju aktivnost podigne na državnu, odnosno na europsku razinu. O svakom uspjehu, ali i neuspjehu rada zagrebačkog Društva kućevlasnika, obavještavao je međunarodnu javnost prigodom održavanja kongresa europskih udruženja vlasnika kuća.

U vrijeme kada se Pilar uključio u rad Društva kućevlasnika (1920.) ono je bilo mala i slaba organizacija, čiji su članovi već i zaboravili da su njegovi predsjednici bili dr. Izidor Kršnjavi (1911.),⁵ odnosno dr. Milan Amruš.⁶ Društvo je tada izdavalo »Vjesnik kućevlasnika« (1913.). Pozivajući se na Vidovdanski ustav kojim se nova jugoslavenska država deklarirala kao član antiboljševističkoga zapadnoeuropskog bloka, priznajući privatno vlasništvo, Pilar je počeo okupljati sve koji su se osjećali ugroženima u svojem pravu raspolaganja privatnom imovinom. Prvo je okupio vlasnike najamnih kuća u Zagrebu. Slijedeći primjer Zagreba, i u drugim su gradovima Hrvatske osnovana kućevlasnička društva. Nakon stanovitog vremena zagrebačko je Društvo kućevlasnika postalo središte Saveza društava kućevlasnika Hrvatske, Slavonije, Dalmacije i Međimurja. Zanimljivo je da taj naziv društva Pilar nije želio promijeniti, iako se Hrvatska kao administrativni pojam uprave utopila u oblastima odnosno, kasnije, u banovinama. Vrlo je brzo našao istomišljenike izvan Zagreba. Dr. Ivan Frelj iz Maribora bio njegova desna ruka u Sloveniji, a dr. Ignjat Fischer i dr.

⁵ Isidor Kršnjavi (Našice, 1845. - Zagreb, 1927.) bio je kulturni i javni djelatnik koji je izvanredno mnogo učinio u pretvaranju Zagreba u moderni europski velegrad. Njegovim zalaganjem osnovani su 1880. Muzej za umjetnost i obrt a 1882. i Obrtna škola iz koje su potekli istaknuti majstori i umjetnici koji su gradnju u Zagrebu učinili ne samo funkcionalnom već i lijepom. Kršnjavi je svakako obilježio svoju epohu i kao predstojnik Odjela za bogoštovlje i nastavu (1891.-1895.) i kao dugogodišnji zastupnik grada Zagreba. Zanimljivo je da je od unionista, nakon prestanka djelovanja Narodne stranke, prešao pravašima frankovačke orijentacije.

⁶ Milan Amruš (Brod na Savi, 1848. - Zagreb, 1919.) bio je po zanimanju liječnik. Nakon što je završio studij prava (1890.) posvetio se politici. Bio je u dva navrata gradonačelnik Zagreba (1890.-1892. i 1904.-1910.) te je također bio vrlo aktivan u poslovima modernizacije grada i njegovoj elektrifikaciji.



Ivo Bezić u Osijeku i Splitu. Ne ograničavajući se samo na Hrvatsku, Pilar je tražio i našao istomišljenike u Beogradu i Novom Sadu te gotovo u svim gradovima nove države. Usprkos toj ekspanziji, srce organizacije Društva kućevlasnika ostao je Zagreb.

Vrlo brzo u Društvo su se uključili i svi veleposjednici ugroženi agrarnom reformom. Dr. Pilar je pravnim mjerama, kao pravni zastupnik Društva kućevlasnika i zemljoposjednika, uspio zaustaviti nezakoniti i samovoljni grabež zemlje veleposjeda te je veleposjednicima posebnom Uredbom (1925.) bilo omogućeno da prodaju dio svoje zemlje pojedincima, da bi na taj način priskrbili potrebna sredstva za život. Pilarovi dopisi Ministarstvu agrarne reforme, odnosno Ministarstvu poljoprivrede svakako su utjecali i na Zakon o likvidaciji agrarne reforme (1931.), koji više nije išao za likvidacijom veleposjeda već je dopuštao njihovo očuvanje ako su uspjeli preživjeti i očuvati svoju gospodarsku snagu i proizvodnost te isplativost i opravdanost. Zanimljivo je da je to posve izmaknulo istraživačima povijesti agrarne reforme u Hrvatskoj. Međutim, Pilarov rad na problemima veleposjednika manje je važan u odnosu na probleme rješavanja urbanog života. On je najamni stambeni fond u gradovima učinio najisplativom investicijom. Zahvaljujući intenzivnoj gradnji sredinom međuratnog razdoblja, Pilar je glavnom hrvatskom gradu spasio status velikoga i naprednog grada u razvoju.

Krajem 1920., a nakon izbora za Narodnu skupštinu Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca, u časopisu »Svojina« Pilar, uglavnom anonimno, bistri pojmove o tome što je vlasništvo i kakova se politika vodi u jugoslavenskoj državi prema tom dijelu narodnog bogatstva. U svojim je kritikama i analizama bio vrlo oštar. U onim teksto-

vima koji se mogu prepoznati kao Pilarovi, uočljivo je da je nastavio djelovati na isti način kako je to radio u svojim radovima do 1918 godine.⁷

Svojim pisanjem Pilar je utjecao na stajališta vodećih političkih krugova jugoslavenske države te su morali izmijeniti politiku prema kućevlasnicima. Drugim riječima, postupno su morali popustiti uzde kojima su čvrsto držali kućevlasnike u podčinjenju položaju, prisiljavajući ih da potroše sav svoj kapitali i eventualne uštedevine ne bi li ispunjavali obavze koje su im bile nametnute neprimjerenim zakonima. Razvoj stambenog zakonodavstva odlično se može pratiti usporedbom prvog Zakona o stanovima iz 1921., koji je Pilar s pravom i ne bez velike doze ironije, nazvao »slabunjavim čedom socijalnoga zakonodavstva u našoj državi«,⁸ s onima iz 1923., 1925. i 1927. godine. Od 1932. zaštita stanara u privatnim stanovima počinje se ugrađivati u Financijski zakon Kraljevine Jugoslavije. Pilar je na promjene stambenog zakonodavstva utjecao analizom porezne i kreditne politike zemlje, protestom protiv retroaktivnog naplaćivanja »ratnog poreza«, i na sve moguće zakonom dopuštene načine. Njegove su analize bile tako kvalitetne da ih državni vrh nije mogao ignorirati, već je svoju politiku morao prilagoditi zahtjevima kućevlasnika i voditi brigu o njihovu materijalnom stanju. No treba ukazati i na činjenicu da su vlasti pri tome jako pazile da otvorenije ne povrede proletarijat i da ga ne izvedu na ulicu, što je bila stalna prijetnja. Radikalna vlada Velje Vukićevića pokušala je ojačati položaj stanoprimaca u odnosu na vlasnike (1927.). Planirane su izmjene zakona trebale ići u prilog ne samo gradskoj sirotinji nego i državnim činovnicima koji su također bili nezadovoljni, jer su im plaće bile male s realnim izgledima za daljnje smanjivanje s obzirom na krizu državnog proračuna. Svojim argumentima Pilar je utjecao na izmjenu prvobitnog teksta toga zakona, dokazujući da je privatno vlasništvo nepovredivo pravo te da se onemogućavanjem kućevlasnika da slobodno raspoložu svojim kućama koči gospodarski razvoj zemlje, jer se i oni koji imaju kapital, zbog loših zakonskih rješenja ustručavaju od ulaganja u stanogradnju.

Zanemarivanje popravljanja stambenih objekata bio je ne samo zoran dokaz loše stambene politike, nego i poticaj dr. Pilaru da bude jedan od inicijatora osnutka Zadruga za popravak kuća. Ta je zadruga 1922. prerasla u Gospodarsku zadruga kućevlasnika preko koje su mogli doći do neophodnih kredita za popravke, a kasnije i za gradnju novih kuća. Time je zapravo došlo do povezivanja te zadruge s bankarskim kapitalom koji je pomagao novogradnju i dao važan poticaj oživljavanju cjelokupnoga gospodarskog života u Zagrebu, ali i drugdje gdje su postojala društva kućevlasnika. Popuštanje stambene stege nad kućevlasnicima vratilo je povjerenje imateljima kapitala u isplativost njegova ulaganja u nekretnine. Grad Zagreb na čelu s ing. Vjekoslavom Heinzlom,⁹ koji je i sam bio arhitekt, ulazi u razdoblje intenzivne gradnje i modernizacije grada, iako on od 1922. do 1929. nije bio ništa više od obič-

⁷ Mislim prvenstveno na Pilarova kapitalno političko djelo *Die Südslawische Frage* (Beč, 1918.)

⁸ »Novi zakon o stanovima«, *Svojina*, Zagreb, 2, 11. veljače 1922.

⁹ Vjekoslav Heinzl (Zagreb, 1871. - Zagreb, 1934.). U Grazu je završio visoku tehničku školu, a arhitekturu je diplomirao u Stuttgartu (1893.). Kao graditelj izgradio je velik broj stambenih i javnih zgrada. Bio je predsjednik Trgovačko-obrtničke komore u Zagrebu (1912.-1920.) te gradonačelnik Zagreba od 1920. do 1928. s kraćim prekidom 1921. godine.



Upravni odbor glavnog saveza udruženja vlasnika zgrada i zemljišta Kraljevine SHS (1926.).
Ivo Pilar stoji treći slijeva.

nog središta jedne od 33 jugoslavenskih oblasti, odnosno od 1929. središte jedne od osam banovina. Porast stanovništva Zagreba od 108.000 stanovnika 1921. na 178.000 u 1931. godini potvrđuje taj trend i onemogućava Beogradu da u potpunosti ostvari zamisao o državi s jednim političkim, gospodarskim, bankarskim i kulturnim središtem. Zagreb, iako je u jugoslavenskoj državnoj zajednici bio u nepovoljnom položaju, očuvao je sve do početka Drugoga svjetskog rata neke važne gospodarske funkcije, posebno one koje su bile vezane uz uvoz i izvoz u Srednju Europu.

U borbi za privatno vlasništvo kućevlasnika i zemljoposjednika Pilar je shvatio da ne će pobijediti ako se ne veže uz Europu. Stoga je 1924 izašao iz jugoslavenskih okvira i učlanio cjelokupni Savez kućevlasnika Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca — koji se sastojao od zagrebačkog društva, od hrvatskog društva i društva na razini cijele države — u međunarodnu organizaciju kućevlasnika. Ta je udruga osnovana u Parizu 1881. pod imenom Union internationale de la propriété foncière bâtie. Očuvana je bogata korespondencija Saveza kućevlasnika u Zagrebu s drugim europskim organizacijama iste vrste. S društvom su u tom pogledu surađivali brojni zagrebački arhitekti: ing. Velimir Stiasny,¹⁰ arhitektonski biro Martin Pilar — Mally, Bauda i mnogi drugi.

Sličnost sadržaja rezolucija međunarodnih kongresa kućevlasnika od 1923. (Pariz 1923., Pariz 1925., Barcelona 1926., Haag 1927., Beč 1928., Berlin 1929., Madrid 1930.) s rezolucijama svakogodišnjih kongresa i zborova kućevlasnika na tadašnjem jugoslavenskom državnom teritoriju (Beograd, Zagreb, Ljubljana, Split, Maribor, pa opet Zagreb) potvrđuju tu povezanost. U njima se mogu izčitati iste misli: zaštita

¹⁰ Velimir Stiasny bio je civilni inženjer, industrijalac i kućevlasnik. Umro je 19. prosinca 1939.

privatnog vlasništva nad kućama i nad zemljom, vraćanje nekretnina na punu raspoložbu njihovim vlasnicima i osiguranje tog vlasništva u budućnosti te istodobno ukazivanje na opasnost od komunizma koji prijete privatnom vlasništvu u mnogim europskim zemljama. Braneci svoje liberalno shvaćenje privatnog vlasništva, Pilar se morao sukobiti s komunistima koji su u Zagrebu imali dosta jake pozicije. Na Druhom kongresu jugoslavenskih kućevlasnika 1924. Pilar piše:

»Mi stojimo pred drugim kongresom Svojjine, koji će se ovaj put održati u bijelom Zagrebu, pa moramo ukazati na idejne temelje čitavog kućevlasničkog pokreta. Francuska revolucija iznijela je kao borbeni nastup trećeg staleža protiv stega, kojim je prvi stalež — plemstvo — udružen s drugim staležom — svećenstvom — zarobio francusku državu i nastojao održati svoju vlast nad širokim slojevima francuskog naroda. Ona je iznijela ideologiju libert \acute{e} , egalit \acute{e} , fraternit \acute{e} . Time je iznesen ideologija slobode spram stega koje su karakterizirale sredovječnu stalešku državu. Ova ideologija postala je temeljem političkog liberalizma, koji je u prvoj polovici 19. stoljeća ojačan ekonomskim liberalizmom, koji je idejno utemeljio Adam Smith učeći da treba pojedincu pustiti slobodu, da pod vodstvom svoga ličnoga interesa ostvari najbolji uspjeh u životu. Mnogi uspjesi pojedinaca omogućili su onda najveći uspjeh i napredak cjeline.«¹¹

Pilar ističe da je ideja apsolutne ekonomske slobode prisilila proletera — koji i nema ništa drugo na prodaju nego svoju radnu snagu i radnu snagu svoje djece — da se organizira i da se bori za jačanje svojih pozicija, koncentrirajući tu borbu u gradovima. U Rusiji je izbila boljševička revolucija koja se 1917. okomila na veleposjed, a teorija komunizma postala je glavnim sadržajem t. zv. Crvene internacionale. Iako je komunistički socijalizam praktički doživio neuspjeh u Rusiji i oslabio taj internacionalni pokret, nije mu posve oduzeo snagu. Prema Pilarovu mišljenju akcija Crvene internacionale, tj. komunista usmjerila se protiv kućevlasnika i zemljoposjednika. Prema njegovu shvaćanju kućevlasnici zbog svoje raznolikosti i nisu pravi stalež te u tome leži njihova slabost. Zajedničko im je samo to što su dio svog imetka uložili u kuću čiji veći dio daju u najam, ali istodobno u njoj i sami stanuju. Vrlo je zanimljivo Pilarov zaključak: »Ljudsko društvo ne može živjeti bez privatne svojine, i nutarnji neuspjeh ruskih sovjeta dao je konačni odgovor na to. Vrlo je dvojbeno da li će ljudsko društvo ikada i moći napustiti sustav privatnog vlasništva. Ustavi svih uređenih država, pak i naše kraljevine, osim ustava sovjetske Rusije garantiraju privatno vlasništvo kao osnovni temelj socijalnoga reda.«¹²

Zagrebački komunisti su svoju jakost zasnivali na borbi za boljitak brojnih slabo plaćenih radnika, ali i na obrani stanara u najamnim kućama čiji su vlasnici do 1918. bili rentijeri koji su živjeli od svojih kuća na temelju visokih najamnina kao stalnog izvora prihoda. Poslije Prvoga svjetskog rata najamnine su prestale biti izvor prihoda, jer ih je država kroz zamjenu krune u dinar umanjila, a onda je stanare u unajmljenim stanovima zaštitila od otkaza u slučaju da nisu plaćali stanarinu. Pilar je smatrao da kućevlasnici ne moraju pomagati socijalno ugroženom radniku tako što će ugro-

¹¹ »Pred II. kongres 'Svojjine' u Zagrebu«, *Svojjina*, 9, 5. IX. 1925., 1.

¹² *Isto*.



Zaključna sjednica VII. internacionalnog kongresa kućevlasnika u Barceloni (1930.)

žavati svoju egzistenciju izdavanjem jeftinih stanova. To ga je stajalište, naravno, dovelo u sukob s Nezavisnim sindikatima. Vrhunac socijalne napetosti dosegnut je 1928., kada gotovo nestaje zaštite stanara. Ta je godina bila obilježena i atentatom u beogradskoj skupštini. Zaprijetio je rasap ukupnoga društvenog poretka u ondašnjoj državi. U takvoj su društvenoj situaciji Pilarovi članci protiv komunizma postajali sve oštriji. Zahvaljujući u znatnoj mjeri relativno velikoj slobodi javnoga iznošenja mišljenja u vrijeme djelovanja Oblasnog odbora Zagrebačke oblasne skupštine, Pilar je braneci kućevlasnička prava ustvrdio: »Nema pomoći, morat ćemo preći na političko polje, te osnovati vlastitu političku stranku. Da smo organizirani i da imamo našu političku stranku sa brojnim članovima, ne bi se nitko usudio, omalovažavati nas i odavna bi bile nestale sve na nama počinjene nepravde. [...]»¹³

Nakon proglašenja diktature kralja Aleksandra Društvo kućevlasnika se moralo prilagoditi novim okolnostima. No, u to je doba zaštita stanara bila već vrlo mala. Ipak, zahvaljujući intenzivnoj gradnji novih stanbenih objekata, potencijalnim se stanarima nudio velik broj stanova na najam. Međutim, oni često nisu bili dostupni širim slojevima stanovnika Zagreba, jer su stanarine bile prilične visoke. Uprvo je iz toga razloga 1932. bilo dosta neiznajmljenih stanova, iako se istodobno gradska sirotinja gurala po podrumima i tavanima u centru Zagreba. Komunisti su za takvo stanje stvari imali samo jednu riječ — fašizam.

No na antifašističko raspoloženje dr. Pilara i Glavnog saveza društva kućevlasnika ukazuje njihovo odbijanje uzimanja udjela na Međunarodnom kongresu kućevlasnika u Rimu (1933.). Društvo je takvo stajalište zauzelo prvenstveno zbog odnosa fašističke Italije prema Hrvatima i Slovencima u Istri te dijelovima Dalmacije. Me-

¹³ »Nečuveni skandal! Nepravda nada sve«, *Svojina*, 13, 5. XI. 1927., 1.

dućim, o tome odbijanju se u javnosti malo znalo. Neovisno od stvarnog stanja stvari, Društvo kućevlasnika bilo je i ostalo za komuniste puka neprijateljska organizacija. Zanimljivo je da je odmah po izlasku Josipa Broza, jednoga od vodećih komunističkih agitatora, iz zatvora, nakon što je izdržao petogodišnju kaznu na koju je bio osuđen na t. zv. bombaškom procesu u Zagrebu (1928.), počeo jačati stambeni pokret zagrebačkog proletarijata protiv kućevlasnika. Stoga se može postaviti i pitanje je li Pilarova nasilna smrt bila samoubojstvo, ubojstvo izvedeno po nalogu vladajućeg režima, ubojstvo naručeno od fašista ili ubojstvo u kojem su možda svoje prste imali i jugoslavenski komunisti. Sve opcije ostaju otvorene. Pilar je bio europski liberal, a privatno vlasništvo i ljudski napredak te slobodna misao bili su mu svetinja. U tom kontekstu ne treba zaboraviti da je na 13. plenumu Izvršnog komiteta Kominterne (1933.) prihvaćena rezolucija u kojoj je ustvrđeno da nema razlike između fašizma i građanske demokracije jer da i jedan i drugi oblik vladavine služi financijskom kapitalu.¹⁴ Neovisno o tome što je bio stvarni uzrok Pilarove tragične smrti, od nje su veliku korist imali ondašnji režimski krugovi. On je, naime, 1931. izradio nacrt Zakona o kućevlasničkim komorama koje su trebale trajno štiti privatno vlasništvo u ondašnjoj državi. Nacrt je prosljedjen i drugim europskim kućevlasničkim društvima. Međutim, taj zakonski nacrt nije nikada stavljen na dnevni red Narodne skupštine. Poslije Pilarove nasilne smrti državne su vlasti nastojale oslabiti društva kućevlasnika u čitavoj zemlji. Iako Pilarova smrt nije značila propast Društva kućevlasnika, ono se ipak moralo reorganizirati i promijeniti načina rada. Zanimljivo je da tada članovi kućevlasničkih društava prestaju plaćati obveznu članarinu. Usprkos višekratnih molbi upućenih dr. Mirku Košutiću,¹⁵ predsjedniku zagrebačkoga i hrvatskog Društva kućevlasnika, više se nije plaćala članarina ni međunarodnoj asocijaciji u Parizu. Društva se zatvaraju u banovinske okvire, a mnoga prestaju djelovati. Ona društva koja uspjevaju nastaviti rad smanjuju djelatnost te se pretvaraju u društva za pružanje informacija kućevlasnicima koji zapadnu u neprilike. Tako se n. pr. zagrebačko Društvo kućevlasnika bavilo uglavnom žalbama na najamni i vatrogasni prirez, pojedinačnim sporovima na Obranikom sudu, pokušajima da se prolongira dug kućevlasnika kod Hipotekarne banke itd. Polet i sadržajnost u radu koji su postojali za Pilarova života u potpunosti nestaju. Pilarova je smrt zorno pokazala da je on bio srce i duša hrvatskog pokreta za zaštitu privatnog vlasništva.

Zašto je Pilarova aktivnost u Društvo kućevlasnika u dobroj mjeri ostala nezapažena saznajemo iz Pilarova dopis Ivanu Frelihu iz 1931. u kojem ga kritizira što je izašao u javnost s nekim vijestima o radu društva: »[...] šutnja u današnje vrijeme je zlato«, a svaki nepripremljeni korak može imati zle posljedice. Pilarov oprez bio je čvrsto utemeljen na njegovu osobnom negativnom iskustvu (montirani sudski pro-

¹⁴ »13 plenum Izvršnog komiteta Kominterne, studeni 1933.«, u: *Kronologija radničkog pokreta i SKJ 1919.-1979.*, Zagreb 1980.

¹⁵ Mirko Košutić, (Krapina, 1869. - Zagreb, 1945.). Bio je predsjednik Sudbenog stola u Zagrebu, zastupnik Stranke prava (frankovaca) u Hrvatskom saboru i zagrebački gradski zastupnik prije Prvoga svjetskog rata. God. 1921. postao je potpredsjednik Hrvatskog bloka. Za vrijeme Nezavisne Države Hrvatske imenovan je za člana Hrvatskoga državnog sabora.

ces).¹⁶ Njegova je aktivnost — kako to zorno pokazuje slučaj s Društvom kućevlasnika — mogla ugroziti državni kapitalizam povezan s posebnom vrstom diktature, utjelovljene u osobi kralja Aleksandra I. Karađorđevića.

Mira Kolar:

Ivo Pilar and His Action to Restore Full Ownership to Houseowners over Their Real Estates (1920-1933)

World War I and the disappearance of the Austro-Hungarian Monarchy from the political stage of Central Europe disrupted a great segment of the then social relations. In the same way that the Agrarian Reform expropriated landowners from their estates (i.e. they no longer had the right to freely use their land), houseowners in Croatia were likewise dispossessed by the enactment of various rules and regulations. Upon his arrival in Zagreb from Bosnia in 1920, Pilar found countless desperate houseowners without any means whatsoever. Namely, up to 1914 it was believed — and rightly so — that building housing blocks was the best possible investment sure to bring in secure rent. Yet, in the newly constituted Yugoslavia this was no longer so. Pilar assumed the office of secretary of the Houseowners' and Landowners' Association in Zagreb, as well as that of secretary of the Houseowners' and Landowners' Savings and Loans Cooperative. Until his death he fought for the restoration of ownership rights, all the while referring to the legal standards of Europe that the new state had previously committed itself to meet. Owing to Pilar's exceptional competence and professional knowledge, his struggle ended with great success on the eve of the so-called January 6th Dictatorship. Full ownership was returned to houseowners. The Agrarian Reform Liquidation Act from 1931 also restored partial ownership to landowners. Pilar's expertly written papers succeeded in changing the negative attitudes on ownership rights developed under the influence of the Russian Revolution, and the communists and social democrats in Croatia. He groundedly proved that "affluence and ownership are not theft" and thus restored faith in the profitability of capital investments by private entrepreneurs in the construction of residential buildings. Owing to his efforts, another cycle of intensive investment in building began. Because of his dedication to legally protect private ownership of residential buildings Pilar came into grave conflict with the Croatian communists. Relying on European legal regulations he secured full ownership to houseowners in Croatia and forced the authorities to respect the universally accepted standards.

¹⁶ Vidi: Bosiljka JANJATOVIĆ, «Dr. Ivo Pilar pred Sudbenim stolom u Zagrebu 1921. godine», u: [Srećko LIPOVČAN i Zlatko MATIJEVIĆ, ur.], *Godišnjak Pilar. Prinosi za proučavanje života i djela dra Ive Pilara*. (Svezak drugi), Zagreb, 2/2002., 121-139.