

O ZALAGANJU NEKRETNINA U BANSKOJ HRVATSKOJ XVII. STOLJEĆA*

Prema ugarsko-hrvatskom običajnom pravu, kodificiranom u Verhöczyjevu tripartitnom djelu, morali su ugovori o kupoprodaji i zalaganju plemićkih dobara zadovoljavati skoro istim formalnopravnim propisima. Iako je za razliku od kupoprodaje impignoracija (založni ugovor) značila samo privremeno naplatno prepuštanje nekog dobra, ipak je ugarsko-hrvatski pravni poredak nastojao svesti sklapanje obiju vrsta ugovora na što manju mjeru nametnuvši im relativno dosta teške uvjete. To je strogo određena forma — svečana izjava (fassio) pred mjestom javne vjere (kaptolom) ili pred jednim od redovnih sudaca kraljevstva, koja je za svoju pravnu valjanost još iziskivala i prethodnu ponudu rođacima i susjedima, kao i pristanak kraljev. Nakon sklapanja ugovora bilo je za njegovu pravnu valjanost potrebno još i svečano uvođenje u posjed dobra (statutio - introductio) u roku od godine dana.¹

Strogošću tih pravnih propisa nastojala se spriječiti ili barem kontrolirati fluktuacija zemljišnog posjeda — glavnog temelja cijeloga pravnog poretka i time zaštititi kako zajedničko posjedovno ili nasljedno pravo pojedinog roda i ekonomski interesi najbližih susjeda, tako i pravo »svete krune« — državne vlasti, koja se od doba Ludovika I. smatrala vrhovnim vlasnikom cijelog državnog teritorija.² Vlasničko pravo na

* Signature bez dalje primjedbe uvijek označuju dokumente, koji se čuvaju u Arhiva Jugoslavenske akademije znanosti i umjetnosti.

»Opus tripartitum juris consuetudinarii inclyti regni Hungariae partiumque eidem annexarum auctore Stephano de Werböczy« uvijek će citirati samo sa: Werböczy (rimski broj označuje dio, a arapski titul). Djelo je štampano u »Corpus juris Hungarici seu Decretum generale inclyti regni Hungariae partiumque eidem annexarum in duos tomos distinctum. Tyrnaviae Anno MDCCLII«, odakle će citirati i zakonske članke.

¹ Kod založnog prava bilo je ispunjavanje tih dvaju zadnje spomenutih propisa potrebno, samo ako je založna svota nadmašivala opću vrijednost dobra, t. j. nadilazila 50 forinti. Werböczy, I 65 § 1, I 63 § 1.

² A. v. Timon; Ungarische Verfassungs- und Rechtsgeschichte, Berlin 1909, str. 554-555.

nekretninama nije nikako vlasništvo u smislu rimskoga prava, naime potpuna i isključiva vlast nad nekom stvari. Slobodnom raspolaganju plemićkim imanjem stoji na putu uz pravom zaštićene interese rodaka, u manjoj mjeri i susjeda, vrhovno vlasničko pravo države, u koje se ruke dobro vraća u slučaju izumrća roda ili znaka nevjere.³ Baš zbog tih ograničenja vlasničkog prava bit će da je i nastao specijalni termin ugarsko-hrvatskog donacionalnog poretka »ius possessionarium« - posjedovno pravo, kojim se označuje svako plemićko dobro, bez obzira na pravni naslov, pod kojim se ono nalazi u rukama punopravnih članova državne zajednice. Tim se terminom, koji se redovito upotrebljava, stalno ističe vrhovno vlasništvo državne vlasti; plemićki rod u odnosu prema državi uživa samo »posjedovna prava«, a ta se već kod Verböczyja potpuno poistovjećuju sa svojim objektom.

Velika sličnost kupoprodaja s ugovorima o zalaganju plemićkih nekretnina bit će da je bila glavnim razlogom, što su ti pravni propisi bili obuhvaćeni istovetnim propisima. Zalaganje je, kako kaže Verböczy, sa strane zalagatelja vremenski ograničeno prepuštanje vlastitog prava radi nužde drugome na uživanje za određenu cijenu (*juris proprii, necessitate cogente, temporalis ad utendum alteri concessio*), a sa strane zalagoprimeca-vjerovnika vremenski ograničeno držanje tuđeg prava s primanjem plodova i potraživanjem glavnice (*juris alieni, cum fructuum perceptione, et capitalis summae repetitione ... ad tempus detentio*).⁴ Pri tumačenju te definicije slažu se, jamačno na osnovu praktičnog života, svi ugarsko-hrvatski pravni pisci XVII. i XVIII. stoljeća u tom smislu, da zalaganje nije ništa drugo, nego kupoprodaja sklopljena s pravom otkupa (*est enim hypotheca seu pignus in sensu hujus tituli non aliud, quam jure redemptibili facta bonorum venditio*).⁵ - Ti su dakle založni ugovori vrlo nalježili na rimski *pactum fiduciae*, ugovor, koji je služio da dade realnu sigurnost vjerovniku time, što mu je bila prenesena vlasnost neke stvari do naplate duga. Dužnik nije do ispunjenja obaveze imao nikakvih prava na tu stvar, te ju je vjerovnik mogao i dalje otuđiti.⁶ Po tripartitnome pravu mogu se založene nekretnine isto tako dalje prenositi, čak i na nasljednike.

No baš zbog tako širokih ovlasti zalagoprimeca-vjerovnika čini se, da su pravni propisi radi zaštite nasljednih prava dužnikova roda nastojali još u Verböczyjevo doba takvu privremenu kupoprodaju što više ograničiti. Nije naime bilo dopušteno, da se plemićka dobra založe bez kraljeva pristanka iznad opće procjene (*aestimatio communis*),⁷ koja je iznosila deseti dio t. zv. vječne procjene (*aestimatio perennalis*) ili realne vrijednosti, tako da se kamena tvrđava (*castrum lapideum*) mogla zalo-

³ Timon, o. c. str. 372-373. O admniciji, Verböczy I, 60.

⁴ Verböczy I. 81.

⁵ St. Huszty; *Jurisprudentia practica, Agriae MDCCXCIV*, II, str. 310. Ostali pravni pisci uglavnom nazivaju založni ugovor *venditio pignoratitia* ili *venditio temporalis*. Ti se izrazi često nalaze i u dokumentima.

⁶ C. Puchta; *Institutionen*, Leipzig 1866, Zweiter Band, str. 615-618.

⁷ Verböczy, I 65 § 1.

žiti samo za 100 maraka ili 400 forinta, plemićka kurija (*sessio sive curia nobilitaris*) za 3 marke, naseljeno kmetsko selište (*sessio jobagionalis populosa*) za 1 marku, a jedna ral obradive zemlje za 40 denara (1 forint = 100 denara).⁸ Naravno da se rijetko tko mogao, osim u najvećoj bijedi, odlučiti na tako nepovoljne uvjete. Verböczy na nekoliko mjesta ostro osuđuje zalaganje, te ga naziva opasnim i pogubnim (*perniciosa et damnabilis ad tempus detentio*⁹), jer je zalagoprimalac mogao čak u kratkom roku od godine dana često izvući u pobranim plodovima mnogo veću vrijednost od posuđene svote.¹⁰ U to doba zalaganje nekretnina bilo je dakle vrsta zajma s daleko nepovoljnijim, lihvarskim uvjetima, t. j. vrijednost zemaljskih plodova mnogo je premašivala zakonski propisanu kamatnu stopu od 6%.

Iz tih razloga impignoracije plemićkih nekretnina su u XVI. stoljeću još dosta rijetke i nikako ne dostižu broj ostalih fasija pred vjerodostojnim mjestima, pravih kupoprodaja, zamjena, dioba i sl. U tom stoljeću se slika posjedovnih odnosa onih dijelova Hrvatske, koji su ostali pošteđeni od turskih osvajanja, uglavnom vrlo malo mijenja. Javlja se doduše nekoliko novih porodica, većinom prebjega iz ugroženih krajeva, koji su pristajanjem uz Habsburgovce ili priženivši se starim, deficitarnim rodovima, stekli neke posjede, no većina plemićkih dobara ostaje ipak u rukama istih vlasnika. Nekoliko velikaških porodica nastoji barem sačuvati svoje goleme feude, ukoliko ih još i ne prožiruje kupnjama, a i nasiljem na štetu maloga plemstva.

Ima slučajeva, da veliki feudalski, osobito Zrinjski i Frankopani, prenose svoja posjedovna prava na drugoga, no oni to uglavnom ne čine radi pribavljanja novčanih sredstava, dakle iz ekonomske potrebe, nego više radi jačanja svoje političke moći. Oni nagrađuju svoje sluge i pratilce za vjernu službu, te im prepuštaju (zapisuju) do konca života, a često i za buduća pokoljenja neka dobra uz obavezu i daljih službi, koje su katkada točno određene. Takav ugovor nije bio vezan ni uz kakve formalno-pravne propise, zemaljski je gospodin mogao izdati ispravu pod svojim privatnim pečatom. Tim aktima stvarala se na područjima najvećih feudalaca neka lenska ovisnost između slobodnih, plemenitih ljudi, slična zapadno-evropskom feudalnom sistemu, vrlo interesantna pojava, koju bi svakako bilo vrijedno detaljnije istražiti.¹¹

Budući da je prodaja djedovskih dobara bila, osim ostalih uvjeta, vezana i točno određenim razlozima (razumnim – kupnja drugog, korisnijeg dobra, ili nužnim – skrajnja nužda – otkup glave),¹² a impignoracija još i sasvim nerealnim cijenama nekretninama, može se zaključiti, da nijedan od tih dvaju naplatnih ugovora nije mogao imati za cilj, da

⁸ Verböczy, I 133.

⁹ Verböczy, I 81.

¹⁰ Syntagma juris ungarici, Cassoviae 1763 str. 130; Huszty o. c., II, str. 308.

¹¹ Isp. isprave u djelu: E. Laszowski, Građa za gospodarsku povijest Hrvatske u XVI. i XVII. stoljeću, Zagreb 1951.

¹² Verböczy, I 59.

zadovolji neku veću potrebu za novčanim sredstvima. Ta se mogla namiriti tek podizanjem čisto novčanog zajma. No ljudi ili ustanova, koji bi raspolagali većim novčanim svotama, bilo je u ono doba u Hrvatskoj vrlo malo. To su bili trgovci i crkvene ustanove, ali i oni su jamačino plemstvu nerado davali novčane zajmове zbog nedostatka prave sigurnosti. Čini se, da se tadanje plemstvo uglavnom zadovoljava naturalnim prihodima svojih dobara, te da za njegov patrijarhalni i dosta primitivni način života novac nema velike praktične vrijednosti.

No takva situacija nije mogla dugo potrajati. Ekonomsko i političko stanje Hrvatske počelo se već u toku druge polovice XVI. stoljeća znatno mijenjati. Teritorij kraljevstva spao je zbog stalnih turskih provala i osvajanja na najmanju mjeru. Stanovništvo, osobito agrarno, stalno opada. Kmetška selišta sve više puste ne samo zbog neprijateljskih napadaja, nego i zbog izmicanja kmetova pred sve većim zahtjevima zemaljske gospode za naturalnim i radnim podavanjima. Imade sve više pustih seljačkih posjeda, dok u isto vrijeme sjede na jednom selištu više kmetških porodica, koje zajednički dijele između sebe terete dužne plemiću. Time postaje radna snaga rjeđa i skuplja, što mnogo pogađa baš velike posjednike. Njihova se imanja zbog prevelike rasprostranjenosti i razasutosti ekonomski teško upravljaju (koristi imadu upravitelji – spretni trgovci, kao na pr. kod Zrinjskih u početku XVII. stoljeća Čikulini), a politički gube također sve više na značenju, čim se vlast Habsburgovaca ustalila i uglavnom se oslonila na novu vojnu organizaciju i njemačke plaćeničke čete. Tim novim vojnim uređenjem velikaši gube i znatan dio svojih prihoda na ratnome plijenu i otkupninama zarobljenika. A baš u to doba prodire u Hrvatsku sve više novčani promet, koji potresa naturalno gospodarstvo. Centripetalna sila bečkog dvora i raskošni život austrijskog dvorskog plemstva stvara kod hrvatskih feudalaca sve veću želju za luksusom, koju oni svojim starinskim, autarkičkim načinom gospodarenja nisu u stanju namiriti. Veliki posjedi postaju, barem za hrvatske feudalece, sve viši nerentabilni, dok oni »koji su bliži gospodarskoj stvarnosti, koji gospodarstvo sami vode i koji imadu gotova novca«¹⁸ nemaju skoro ništa nekretnina, kao građani i došljaci ili vrlo malo, kao niže ili srednje plemstvo.

To nepoklapanje između stvarnih gospodarskih mogućnosti i veličine zemljišnog posjeda postalo je osobito akutnim na početku XVII. stoljeća. Na ugarskom i hrvatskom području nastaju zbog drugih ekonomskih potreba neki novi pravni običaji u vezi sa založnim pravom, koji su u toku stoljeća djelomice sankcionirani te zakonskim člancima stvarno dosta izmjenjuju dosadašnji omjer zemljišnog posjeda u korist jedne nove, gospodarski sposobnije grupe ljudi. Nakon ovog ekonomskog jačanja ta grupa nastoji sebi steći uz pomoć dvora prerogative i privilegije starih rodova, koji postaju od nje sve više ovisni, a u isto doba njom se rodbinski povezuju.

¹⁸ M. Mirković, Predgovor citiranom djelu »Grada za gospodarsku povijest Hrvatske«, str. VII.

Te promjene u ekonomskom životu Hrvatske i s njima povezane promjene u običajnom pravu u toku XVII. stoljeća mogu se zapaziti pažljivim proučavanjem materijala svakog većeg arhiva, osobito ako obuhvaća cijelo područje ostataka Hrvatske. Arhiv Jugoslavenske akademije, čijim sam se materijalom uglavnom služio, posjeduje osim množine dokumenata slobodnih gradova Zagreba, Varaždina i Križevaca, te plemenite općine Turopolja i arhive porodica Keglević, Jelačić, Sermage, Patačić, Makar, kao i dijelove arhiva Zrinjskih, Frankopana, Erdödyja i Draškovića, dakle porodica visokog i srednjeg plemstva, starih feudalaca i novih ljudi, koje su imale posjedovna prava u svim trima tada postojećim županijama ili bile u porodičnim ili posjedovno-ekonomskim vezama s cijelim ostalim hrvatskim plemstvom. Ti se dokumenti tiču većim svojim dijelom posjedovnih odnosa, te pružaju zanimljive podatke s obzirom na njihov pravni sadržaj i na lica, koja se u njima pojavljuju.

Kupoprodaja, t. j. trajno otuđivanje zemljišnog posjeda u strogo određenom obliku svečane izjave (*fassio perennalis*), javlja se u toku XVII. stoljeća vrlo rijetko. U Arhivu Jugoslavenske akademije dolazi na nekoliko hiljada ugovora o prijenosu posjedovnih prava tek par stotina kupoprodaja, i to u glavnom s područja slobodnih gradova i plemićke zajednice Turopolja. To su područja, kojih su stanovnici imali vlastitu, autonomnu upravu i kojih se zemljišni posjed i u slučaju izumrcā roda ne vraća svetoj kruni, nego gradskoj ili plemićkoj zajednici. U Turopolju se kupoprodajni poslovi moraju vršiti pred županom, a u slobodnim gradovima pred gradskim sucem ili magistratom.¹⁴ Otpadaju dakle inače potrebne formalnosti svečane fasije: izjava pred mjestom javne vjere i pristanak kraljev, koje su bile po svoj prilici ne samo komplicirane, nego i dosta skupe.

U gradovima se uglavnom prodaju i kupuju kuće s okolnim zemljištem (*fundus*) i vrtovi, dok u Turopolju većinom neznatne količine zemlje, po nekoliko postata (*lectulus*).¹⁵ Iako se u turopoljskim fasijama katkada spominje kao razlog prodaje zemljišta velika nužda ili gladna godina (*necessitas urgens, tempus famelicorum*), ipak se ne dobiva utisak, da su između tih plemića vladale velike imovinske razlike. Svi oni žive jednakim, malim seljačkim životom. Zemlju prodaju u sasvim malenim česticama, a to ne može biti znak niti osobito bijednog stanja niti kakve novčane špekulacije. Čak i neke imućnije i uglednije porodice (Malenići, Jelačići) nisu mogle, da si u samom Turopolju znatno prošire svoj zemljišni posjed, nego prelaze u druge krajeve Zagrebačke ili čak Varaždinske i Križevačke županije.

Razmjerno dosta često nailazimo na kupoprodajne ugovore između kmetova osobito istoga zemaljskog gospodina. Za takve ugovore, skla-

¹⁴ Verböczy, III 13.

¹⁵ Mjera »pozthath« se javlja uglavnom u Turopolju, a cijena joj se kreće oko 1 do najviše 2 forinte. U svim ostalim krajevima zemlja se mjeri na rale (*juger*). Cijena im se kreće od 5-25 forinti sa prosjekom od 10 fl. U gradovima je zemlja osobito skupa 25-40 fl. (misle se uvijek ugarske forinte).

pane bez ikakvih propisanih formalnosti po običajima dotičnog kraja,¹⁶ bio je bezuvjetno potreban pristanak gospodara ili njegova odgovornog gospodarskog činovnika (špana).¹⁷ Taj pristanak su kmetovi lako dobivali, jer je plemiću bilo barem do nekog stupnja svejedno, u čijim se rukama urbarijalna zemlja nalazi. Zemaljska renta u svim oblicima bila je vezana uz prvobitno kmetsko selište i rod njegova uživaoca, bez obzira na kasnije promjene veličine selišta. Stoga se u urbarima XVII. stoljeća često i nailazi na veliku razrožnost između veličine kmetskog posjeda i obaveznih podavanja u korist imućnijih seljaka. Ekonomsku štetu smanjivanja kmetskih selišta osjetio bi plemić tek onda kada osiromašeni kmet nije više nikako mogao ispunjavati svoje obaveze s obzirom na podavanja, a i na radnu tlaku (smanjenje porodice i nemogućnost uzdržavanja tegleće marve). U tom bi slučaju kmetovi jamačno često napuštali svoje selište; napadno je, koliko se puta spominju u XVII. st. opustjela selišta (*sessiones desertae*). U isto doba mogli su kmetovi s većim zemljišnim posjedom i razmjerno manjim podavanjima stvoriti sebi određen imutak, dalje kupovati zemlje, te su dapače katkada uzajmljivali novčane svote i svom vlastitom zemaljskom gospodinu.¹⁸

Svečani oblik fasije pred mjestom ili osobom javne vjere bio je propisan samo kod ugovora o prijenosu posjedovnih prava t. j. plemićkih nekretina. U te ugovore pripadaju zamjena (*cambium*), kupoprodaja (*emptio-venditio*), a do prve polovice XVII. st. još i zalaganje (*impignoratio*, *oppignoratio*, *hypoteca*).

Zamjena, iako se skoro uvijek vrši pred vjerodostojnim mjestom, ne iziskuje nikakvih pravnih formalnosti, niti pristanak roda, niti odobrenje kralja.¹⁹ Uobičajena je kod imućnijeg plemstva radi zaokruženja raštrkanog zemljišnog posjeda. Kada vrijednost dobara, koja se imaju zamijeniti, nije sasvim jednaka, dozvoljena je i neka novčana naplata. Ta naplatna zamjena često se malo razlikuje od prijevarne (*cambium fraudulentum seu simulatum*), kojom netko svoja dobra otuđuje i prodaje, služeći se tom pravnom formom, da izbjegne upozorenje i dozvolu rođaka.²⁰ Taj prijevarni ugovor zakon izričito zabranjuje i daje oštećenim rođacima pravo otkupa uz opću procjenu; no baš da se izbjegne tim posljedicama, kupac je jamačno uvijek dao uz svotu novaca makar i kakav neznatan i malo vrijedan komad zemlje.

¹⁶ Petar Ratkaj, zemaljski gospodin, presuđuje 1666. god. u sporu između dva kmeta, da je zemlja prodana, a ne samo založena, jer je kupac »likov napila«. D-LXXV-29.

¹⁷ Kmetovi grada Zagreba prodaju svoju zemlju pred gradskim sucem; D-XCIII-11. Kmetovi mogu svoja dobra prodavati i zalagati i izvan jurisdikcije gospodara, no ovaj ih može uz primjerenu cijenu svaki čas otkupiti. »Nam rusticus praeter usum fructum, ac laboris mercedem, in terris Domini sui, quantum ad perpetuitatem, nil juris habet«. Syntagma juris ungarici, str. 147.

¹⁸ God. 1692. zalaže dapače i jedan Erdödy selište podložnicima za 100 for. R. D-XCI-13.

¹⁹ Verböczy, I 59, 70 i 73.

²⁰ Isp. Huszty, o. e. II, str. 45-46.

Kupoprodaja, t. j. ugovor o prijenosu posjedovnih prava na vječna vremena, pridržala je sve do XIX. stoljeća stroge propise Tripartita, čuvajući tako sve do modernog uređenja države državne i rodovske interese, vezane uz plemićko dobro. Iako je zakon izričito iziskivao kraljevsku dozvolu samo kod prodaje djedovskih dobara sa strane zadnjega, deficijentnog potomka nekog roda, praktično se ona uvijek i u svakom slučaju zahtijevala radi zaštite i osiguranja kupčevih interesa, da ne bi kupljena dobra u slučaju izumrća roda prodavaoca pripala kruni.²¹ Interes roda zaštićivao se najjače njegovim pravom, da u slučaju propuštenog upozorenja i ponude (admonitio), može, prodana dobra otkupiti uz opću cijenu, dakle za neznatnu vrijednost. No plemstvo je bez sumnje i radi pitanja prestiža zaziralo od otuđivanja svojih dobara »na vječna vremena«. Prodavači većih zemljišnih posjeda uglavnom su zadnji potomci nekog roda²² ili veliki magnati, koji to mogu učiniti bez straha za svoj ugled.²³ No dolazi i do prodaja zbog seljenja u austrijske nasljedne zemlje iz straha pred turskom opasnošću²⁴, a naravno zbog osobito lošeg materijalnog stanja.

Kupoprodajni ugovor na vječna vremena često se oblikom malo razlikuje od založnog ugovora – privremene kupoprodaje. Kupoprodaji vrlo slična vanjska forma založne fasije (sklapanje pravnog posla pred mjestom javne vjere sa skoro istim formulama) prevladava još uvijek u prvoj polovici XVII. stoljeća, u doba, kada je zalaganje postalo već sasvim običajnim i općenitim načinom pribavljanja novčanih ereditava. Uzima se još uvijek starinski, svečani oblik ugovora, ali sadržaj već ukazuje na druge prilike i nove potrebe onoga vremena. Svi se otežavajući uvjeti najprije običajnopравnim putem, a onda i nekim zakonskim člancima postepeno ukidaju. Napokon se u drugoj polovici stoljeća sasvim pojednostavnjuje i vanjski oblik.

Prva i jedna od najznačajnijih sadržajnih promjena, koja je omogućila cijeli dalji razvitak založnog prava u novom obliku, bilo je uvadanje realne vrijednosti zemljišta kao založne svote. Već godine 1618. hrvatski pravnik Ivan Kitionić konstatira, da založne svote mnogo premašuju opću vrijednost zemljišta i zaključuje, da (to) »per abusum introvenit et adeo jam inolevit, quod plane scriptae legi prevalere videatur«.²⁵ Baš to, što je ta »zloupotreba« derogirala postojeće zakone i običaje, dokazuje zahtjeve tadašnjeg života: s jedne strane nedostatak gotova novca, a s druge želju pa makar i za privremenim povećanjem zemljišnog

²¹ Huszty, o. c. II, str. 63 i 103.

²² Na pr. Franjo Zekel prodaje 27. VI. 1609. Ivanu Kegleviću svoju polovicu dobara Krapina i Kostel za 70.000 for.; D-LI-130; Hester Berzay parcelira na početku stoljeća svoje posjede i prodaje ih malim plemićima.

²³ Ivan Bočkaj prodaje radi otkupa glave kaštel Kuzminec Nikoli Patačiću, ovaj ga prodaje banu Nikoli Zrinskomu. Zrinski ga najprije zalaže Jurju Gorupu, a onda prodaje časniku Nikoli Makaru. Sve oko godine 1660. Cijena je uvijek jednaka 10.000 rajnskih forinti. D-LXXII-13. D-LXXXIII-82 i 206.

²⁴ Udovica Wolfganga Erdödyja kupuje 1632. god. Vlinje u Štajerskoj od Stjepana Orahocija za 11.000 for., jer ne će ostati u Kerestincu zbog turske opasnosti, D-LXVI-5.

²⁵ J. Kitionich, Directio methodica processus iudicarii iuris consuetudinarii inelyti regni Hungariae, Editio secunda, Viennae MDCXXXIV, Thesis XXVII, str. 305.

posjeda. Založna se svota gotovo uvijek poklapa s kupoprodajnom cijenom, dakle s pravom prometnom vrijednošću²⁶, te se tako na osnovu čestih založnih ugovora može stvoriti potpuno vjerojatna slika vrijednosti zemlje i nekretnina onoga vremena. Taj već decenijama uvriježeni, i po svoj prilici neiskorijenjivi, pravni običaj zalaganja nekretnina po realnoj vrijednosti potvrdili su naknadno i zakonski članci 90: 1635 i 125: 1647.

Nailazi se doduše i na slučajeve, u kojima kod pretvaranja opignora-cije u pravu kupoprodaju, radi nemogućnosti zalogođavca, da svoje dobro otkupi, zalogoprimac, t. j. kupac dodaje još neku svotu. No to nikako ne predstavlja pravilo i samo navodi na sumnju, da su oba ugovora, založni i kupoprodajni, bila sklopljena pod lihvarskim uvjetima, naime uz preniske cijene. Tu sumnju povećavaju i ličnosti zalogoprimeca-kupca, na pr. Petar Prašinski.

Zakonskim člankom 125 od 1647. godine uspjelo je plemstvu, vode-nom gore navedenim ekonomskim motivima, ukinuti i formalno potrebu kraljeva pristanka, jednu od glavnih poteškoća kod zalaganja plemićkih dobara. Zakonski se članak služi pravnom fikcijom, da se založena do-bra imadu smatrati za pokretne stvari, stoga da se zalaganje, pa iako su o njemu učinjene *litterae fassionales*, ipak ne treba potvrditi statucijom. A statuciju, svečano uvođenje u posjed po izaslanicima mjesta javne vjere i državne vlasti, iziskivala je samo kraljevska donacija ili kraljev pristanak (*consensus regius*)²⁷, u oba slučaja prepuštanje prava vrhovne državne vlasti na neko plemićko dobro obdarenome. I ta zakonska od-redba od 1647. godine samo je potvrdila već dugo ustaljen običaj. Kroz ci-jelu prvu polovicu XVII. stoljeća nisam našao ni jedno uvođenje u po-sjed založenog dobra.

Poslije donošenja navedenog zakonskog članka nestaje skoro potpuno založnih ugovora u obliku svečane fasije. Rijetki primjeri, koje još na-lazimo, uglavnom su založni ugovori sklopljeni među magnatima, i to većinom ne pred kaptolima, nego pred banom, palatinom ili pred samim kraljem, t. j. kraljevskim personalom. Time velikaši žele, kako izgleda, naglasiti svoje dostojanstvo, a neki opet čvršće osigurati svoja prava. Inače izdaju velikaši, ali česta i mali plemići, isprave ili bolje reći neke potvrde o založnom ugovoru pod svojim vlastitim pečatima, no najveći se broj založnih ugovora u drugoj polovici stoljeća sklapa pred županij-skim funkcionarima, podžupanom i plemićkim sucima, u vrlo jednostav-nom obliku.²⁸

²⁶ Vidi nap. 23.

²⁷ Syntagma juris ungarici, str. 73.

²⁸ Isprave županijskih funkcionera izgledaju po prilici ovako: »Nos vicecomes comitatus (ili »Ego iudex nobilium comi-tatus) damus pro memoria (ili »per presentes recognoscimus) quod nobi-lis per arduis necessitatibus adactus certa bona sua nobili titulo redemptibili (ili »temporaliter») in et pro florenis dedisset, vendidisset et inscripsisset, quemadmodum dedit, vendidit et inscripsit dominiumque eiusdem juris de manibus suis idem fatens per manus praefati apprehen-dere permisit mox et ipso facto sub infra declaratis condicionibus«.

Zakonskim člancima 90:1635. i 125:1647., koji još nalazu, da se u procesima imaju uvažavati svi uvjeti, navedeni u založnim ugovorima, stvarno je mnogo umanjena i važnost upozorenja i ponude rodacima. Za kupoprodaju ostala su čak do XIX. stoljeća na snazi stroga Verböczyjeva pravila, da u slučaju propuštanja admonicije oštećeni rodaci imaju pravo tražiti prodana nasljedna dobra uz isplatu samo opće vrijednosti.²⁹ Ostatak kupovne svote imao je kupcu isplatiti prodavač »za kaznu, što je nasljedstvo porodice otuđio strancu, a ne svojim rodacima, koji imaju pravo nasljedstva«. ³⁰ Sva ta pravila ukinuta su navedenim zak. člancima kod založnih ugovora. Opignorišana dobra mogli su oštećeni rodaci tražiti samo uz isplatu cijele založne svote i uz ispunjenje svih ugovorenih uvjeta. Mađarski pravnik XVIII. stoljeća Huszty imade za to ukidanje tripartitnih pravila vrlo čudnovato tumačenje. On kaže, da se u Verböczyjevo doba moglo zalagati samo do visine opće procjene, pa se prema tome nije moglo ni za otkup više zahtijevati. No budući, da se po poznatim zakonskim člancima može zalagati do bilo koje svote, tako se isto založena dobra mogu otkupiti samo za istu cijenu.³¹ On ili ne opaža ili ne želi spomenuti faktično oslobađanje od rodovskih spona jednog od najvažnijih posjedovnih ugovora; to više, što se za zalaganje nekog dobra u svrhu pribavljanja novčanih sredstava za otkup već ranije založenog imanja nije tražio već otprije nikakav pristanak rodbine.³² Taj se razlog spominje kod većine založnih ugovora, no njegova se istinitost u mnogim slučajevima sigurno nije mogla kontrolirati. – Upozorenje i ponudu rodacima nalazimo samo u rijetkim dokumentima početka XVII. stoljeća.

Vrlo se često nalazi u svim fasijama, a osobito u založnim ugovorima t. zv. preuzimanje tereta (assumptio onerum).³³ Time preuzima fatent kao otac malodobne djece ili u ime nepodijeljene braće i ostale rodbine obaveze skopčane tim ugovorom. Za to preuzimanje tereta morao se navesti razuman razlog (kupnja korisnijeg dobra, izgradnja mlina) ili razlog skrajnje nužde (otkup glave), dakle slično kao kod kupoprodaje uopće. Za založne ugovore ta pravila su opisanim običajnopравnim putem i zakonskim člancima derogirana; assumptio onerum ipak često dolazi kao obična fraza – ostatak iz starih vremena. Rodbina se poimenice većinom uopće ne spominje, iako bi za pravnu valjanost to bilo prijeko potrebno.

Nakon određenog vremena pravi vlasnik imade pravo, da nakon isplate uzajmljene svote zahtijeva natrag svoje založeno dobro. No često se događa, da zalagoprimalac-vjetrovnik odbija vratiti založeno dobro tvrdi, da nisu ispunjeni svi ugovoreni uvjeti. – U toku XVII. stoljeća procesi o pitanjima založnog prava sve se više prenose na niže sudske

²⁹ E. Kelemen, *Institutiones juris hungarici privati*, Budae 1818, str. 535.

³⁰ Huszty, o. c., II str. 73.

³¹ Huszty, l. c.

³² Syntagma juris ungarici, str. 42.

³³ Verböczy, I 59.

instance, na županijski sud ili dapače i na plemićke suce. Županijski sud suđi u založnim stvarima do vrijednosti od 600 forinti prema zakonskom članku 62:1618., do 1200 fl. prema zak. čl. 41:1649., do 6000 fl. prema zak. čl. 33:1681, dok je zak. čl. 35:1729. konačno određeno, da županijski sud (podžupan) može suditi i do neograničene svote, a sam plemićki sudac do 3000 fl. U Hrvatskoj i Slavoniji ustanovljena je autonomnim zakonskim člankom još mnogo ranije ta neograničena kompetencija podžupana u slučaju nevratanja založenog posjeda i potvrđena od cara Ferdinanda 8. VIII. 1636.³⁴ Iako se izričito naglašuje, da se postupak pojednostavljuje radi zaštite prava siročadi i udovica, ipak se baš na osnovu tih zakonskih članaka moglo takve parnice zbog uzimanja u obzir svih mogućih uvjeta u nedogled odugovlačiti. Osobito, gdje su županijski funkcionari, kako ćemo kasnije vidjeti, bili u mnogo slučajeva lično zainteresirani.

Tim se naime zakonskim člancima stalno naglašuje, da treba kod parnice uzeti u obzir sve ugovorne uvjete, ne samo izričito navedene, nego i one, koji su mogu iz okolnosti razabrati.

Nepravedne i nezakonite uvjete zakon dođuše zabranjuje, ali nigdje ne navodi, koji bi to zapravo bili. »*Jure scripto determinatae et legitima ab illegitimis specificae distinctae non sunt; consuetudinem vero facti si spectemus, illa legitimas cum illegitimis confundit. Consuetudo juris determinans pariter non existit.*»³⁵ Obavezna pravna pravila nisu o tome nikada ni donesena. Stvarno je svaki uvjet, osim osobito grotesknih, bio dozvoljen; zbog nemogućnosti ispunjenja ili zbog samog ispunjenja uvjeta založeno je dobro često generacijama, ili sasvim ostalo u rukama vjerovnika. Kao uvjete, koji stalno dolaze, mogu navesti sljedeće: 1. otkup zaloga nakon isteka ugovorenog vremena, 2. otkup može biti svake godine tek na neki određeni dan, 3. otkup se ima zalogoprincu određeno vrijeme prije najaviti (nekoliko sedmica ili mjeseci), 4. dužnik može založeno dobro sam lično, svojim vlastitim novcem, otkupiti, 5. točan iznos svote, do koje smiju ići izgradnje i melioracije, 6. o smještaju i slobodnom odvođenju novonaseljenih kmetova, 7. isplata novca na određenom mjestu, 8. isplata novca u točno određenoj moneti, 9. otkup dobara dozvoljen je samo uz istovremeni otkup drugih, istom vjerovniku, založenih imanja.

Uvjet otkupa samo na neki određeni dan u godini sasvim odgovara ekonomskim potrebama. To su obično sveci, koji se slave pod jesen, najčešće dan sv. Martina 11. XI., sv. Mihalja 29. IX. ili sv. Katarine 25. XI., svi u doba, kada se u raznim krajevima spremaju plodovi; ili katkada na dan sv. Jurja 24. IV. prije sijanja nekih žitarica. Pa i uvjet, da se otkup imade određeno vrijeme prije najaviti, sasvim je razumljiv.

Neki su uvjeti dosta teški. Tako na pr. oni, koji zahtijevaju, da dužnik smije založeno dobro samo svojim vlastitim novcem otkupiti ili da

³⁴ J. Szegedi, *Tripartitum juris Hungarici Tyrocinum, Tyrnaviae Anno MDCCLI*, str. 661.

³⁵ Huszty, o. c. II, str. 318.

je otkup dobara dozvoljen samo uz istovremeni otkup drugih založenih imanja. Zalogodavci često nisu bili u stanju da pribave gotovine za otkup jednog, a kamoli nekoliko imanja.

Neki pak uvjeti skoro sasvim onemogućuju ispunjenje ugovora. To su oni, koji dozvoljavaju otkup tek nakon određenog ugovorenog vremena, te oni, koji određuju neku rijetku monetu za isplatu.

Vremenski rok opignoracija naročito se produljuje u drugoj polovici stoljeća. Bez obzira na veličinu dobra taj se rok često kreće čak do 90 i 100 godina, i to obično uz klauzulu, ako dobro ne bude baš na određeni dan otkupljeno, da se opignoracija za isto toliki vremenski period produljuje. Običan je i uvjet, da se založeno dobro može otkupiti tek nakon smrti zalagoprimeca, a i tada istom nakon određenog broja godina.

Česta je odredba, da se otkup može izvršiti samo istim vrstama monete, iz kojih se sastojala založna svota. Sigurno je nakon isteka duljeg vremenskog perioda bilo teško, pa i nemoguće, nabaviti nekoliko vrsta kovanog novca, koje su po svoj prilici i u doba opignoracije bile rijetke.³⁶

Rok dulji od 32 godine i uvjet isplate u istoj moneti smatraju neki pravnici tek XIX. stoljeća za nezakonite.³⁷ Pravnici ranijih stoljeća nisu toga mišljenja; u XVII. stoljeću se ti uvjeti nikada ne pobijaju.

Pa i nakon ispunjenja ovakvih gotovo nemogućih uvjeta, zalagoprimeci su katkada odbijali da vrate založena dobra, navodeći, da im nije isplaćena cijela dužna svota, jer su izvršili neke nužne izgradnje i melioracije, visina kojih nije u založnom ugovoru bila točno određena, ili naprosto služeći se silom.

Poena dupli – oduzimanje založenog dobra i založne svote; kazna za taj postupak,³⁸ sve se rjeđe upotrebljava u toku stoljeća, iako ju zak. čl.

³⁶ God. 1650. zalaže Juraj Goriczay Petru Kegleviću u velikoj nevolji pred kapitolom čazmanskim svoju plemićku kuriju u pripadnostima dvora Lipovec, ali da ostane do svoje smrti u njenu posjedu za »Caroli Quinti talleris imperialisibus tribus, Caroli imperatoris civitatis Bissuntinae anni millesimi sexcentesimo quadagesimo uno, Maximiliani archiducis, Graecensis cusionis quinque, Maximiliani secundi imperatoris tribus, Ferdinandi primi imperatoris sex, Rudolphi secundi decem, Leopoldi archiducis Graecensis cusionis quindecim, Ferdinandi Magni ducis Hetruriae uno, Ferdinandi Caroli archiducis Austriae anni millesimi sexcentesimo quadagesimo sexti uno, Ferdinandi tertii Graecensis cusionis decem, Ferdinandi secundi cusionis Graecensis duobus, Stephani protomartyris uno, Gustavi Adolphi Suaeeciae regis uno, Joannis Adolphi episcopi Lubecensis tallero uno, item septem aliis promissis talleris integris, omnibus boni et iusti ponderis, praeterea talleris Ferdinandi archiducis viginti sex, aureis demum ducatis auri puri, boni et iusti ponderis octo, inter quos unus est aureus ducatus praenotati Gustavi Adolphi Suaeeciae regis, necnon uno aureo ducato magno puri similiter auri bonique et iusti ponderis continente aureos ducatos quinque ac in scutis Venetis argenteis florenos Hungaricales quinquaginta et denarios quadraginta singulom scilicet scudatum per Rhenenses duos numerando, in toto denique suprascriptos florenos Hungaricales ducentos faciendo.« Uvjet je, da se založna svota povrati u sasvim istoj moneti 40 godina poslije smrti prvotnog zalagodavca. D-LXVII-75.

³⁷ Kelemen o. c., str. 544, vidi i Lanović: Privatno pravo tripartita, Zagreb 1929, str. 271.

³⁸ Zak. čl. 25 : 1486, 65 : 1492, 7 : 1504.

29: 1638. još izričito spominje. Imademo niz primjera, da je nezakoniti držalac posjeda osuđen nakon dugotrajnog procesa samo na povratak dobra i na neku manju novčanu globu, neznatni dio založne svote.³⁹ Kasniji pravnici tu kaznu uopće više ne spominju.

Založnom je vjerovniku, kao privremenom vlasniku založenog dobra, dozvoljeno, da to dobro dalje založi nekome trećemu, često i pod sasvim drugim uvjetima, nego što je sklopljen prvotni ugovor. Kod te takozvane subimpignoracije (podzaloga) postoji pravni odnos samo između prvog i drugog zalogoprimca; pravi vlasnik dobra, dakle prvotni zalagodavac, uopće se ne spominje. Stoga se mogu subimpignorirati i samo dijelovi založenog dobra, spretnom špekulacijom moglo se na taj način od njega i daleko više izvući nego samo plodove.⁴⁰

Dok subimpignoracijom prvi zalogoprimac samo privremeno odstupa nekom trećem svoj zalog ili neki dio, ali ostaje u istom ugovornom odnosu sa zalagodavcem, cesijom se založnog prava toga odnosa potpuno rješava; sve se obaveze i tražbine prenose na cesionara. Takvih cesija nalazimo osobito kod založnih ugovora sa duljim vremenskim rokom. Vjerovnik zbog potrebe gotova novca nije više bio kadar da očekuje ugovoreni rok, te prodaje za istu svotu svoje tražbine nekom trećem, koji time stupa u direktni odnos sa vlasnikom zemljišta - dužnikom, isto kao i svi ostali, kojima bi taj cesionar eventualno svoja prava i dalje odstupio. Primjeri takvih daljih cesija nisu rijetki.⁴¹ Premda su oprezniji vlasnici dobra sklapali s cesionarima direktne založne ugovore,⁴² ipak su u vezi s cesijama, a i sa subimpignoracijama, izbijali često pravni sukobi. Zadnji cesionar ni sam više ne zna, po kojem pravnom titulu on neko dobro posjeduje, te odbija ponuđenu otkupnu svotu sa strane pravog vlasnika.⁴³ Vjerovnici odstupaju založna prava i onda,

³⁹ Čak i kraljevska kurija u procesu Ane Orahoczy protiv kćeri Stjepana Raucha, koje odbijaju vratiti neke posjede založene za 5000 forinti, krivo interpretira zak. čl. 29: 1635 (i mjesto 1638) i osuđuje okrivljenu stranku na povratak dobra i na 600 fl., koji se imaju odbiti od povraćene svote. D-XCVI-5.

⁴⁰ Na pr. 1618. godine kanonik P. Zelniczey dalje opignorira svom nećaku neke porcije vlasništva Lud. Bedekovića u Sutinskom i Poznanovcu, izuzevši neka selišta. D-LV-12. Takve je poslove često pravio Prašinski.

⁴¹ 12 kolona, koje je udova Petra Erdödyja založila za 1000 talira kanoniku Baltazaru Napuliju, odstupaju se dalje Petru Gallo, pa Petru Ratkaju. Otkupljuje ih sin vlasnice Nikola i odmah ih zalaže svom službeniku Simonu Busanu 1621. g., D-LVI-21. Gašpar Orehoči odstupa kuriji Gregorovci, koju mu je založio Gašpar Drašković, Sebastijanu Gonanu 1648. g., D-LXII-104.

⁴² Ana Marija Aynkher, udova Nikole Gregorijanca, obnavlja založni ugovor sa Stjepanom Domjanićem, koji je otkupio njen kaštel Bukovec od Marka Oršića za 3000 fl., 1616. g., D-LIV-48. U tu grupu spada ugovor, kojim 1622. g. Franjo Keglević evlaščuje Jurja Dolovščaka, da otkupi od Nikole Malenića založenu kuriju Sikad, D-LVI-61. Sikad prelazi i dalje iz ruke u ruku.

⁴³ 1642. god. ham Ivan Drašković odbija da vrati polovicu mjesta Reche (Požunska županija), koju mu je cedirao Melkior Piringer, pravom vlasniku Franji Kegleviću, D-LXIII-120.

kada je rod pravog vlasnika dobra već izumro.⁴⁴ Evidencija kraljevskog fiska bila je osobito kod malih dobara vrlo slaba.

Založena se dobra u porodici zalagoprимca nasljeđuju i dijele.⁴⁵ Založno se pravo smatra za pokretno dobro, te se zajedno s ostalim pokretninama i gotovim novcem dijeli na jednake dijelove među muške i ženske nasljednike.⁴⁶ Time se, barem u neku ruku, ukida princip većeg prava muških nasljednika na nepokretna dobra, uobičajen u ugarsko-hrvatskom feudalnom poretku.

Zbog svih tih načina prenošenja založnog prava prvotnim je zalogodavcima, nakon duljeg vremenskog roka i uz dokazne dokumente, teško dokazati vlasničko pravo. Nije dovoljno, kaže jedno kurijalno rješenje, pokazati založne isprave, nego treba prikazati stvarno stanje, osobito, ako je zalog u posjedu nekolicine.⁴⁷

Poseban pravni institut, koji se po svojim karakteristikama u toku XVII. stoljeća sasvim poistovjećuje sa zalaganjem nekretnina, jest zapis (inscriptio). Prvobitno prijenos posjedovnih prava, kojim su veliki feudali nagrađivali vjernu službu svojih pristaša i familijara, uz obavezu dalje vjernosti darovatelju, inskripcija postaje u tom stoljeću čisto napatnim ugovorom.⁴⁸ Na vječna vremena skoro se više nikada ne izdaje, nego samo do kraja života obdarenog ili do određenog koljena njegova potomstva. U vanjskom obliku isprave feudala uglavnom oponaša darovnu povelju vladara i uvijek je izdaje pod svojim privatnim pečatom. Vjerna služba i dokazana vjernost obdarenog i nadalje se redovito spominje, no ipak inskripcija XVII. stoljeća najčešće nema za cilj niti nagrađivanje starih, niti sticanje novih pristaša, nego samo pribavljanje novčanih sredstava feudalcu ili vraćanje starih dugova. Novčana svota, koju obdareni daje, odgovara u većini slučajeva prometnoj vrijednosti zemljišta. U obliku zapisa veliki feudali, osobito Zrinjski, naplaćuju u naturalnom obliku i dužnu plaću svojim oficijalima.⁴⁹ Uopće su se najveći feudali rado služili inskripcijama, te time prikrivali pravi cilj pravnoga posla. Stoga su obavezivali uzorom na stara vremena »obdarene« i na neke službe. U svojoj biti sve se inskripcije skoro sasvim podudaraju sa zalaganjem nekretnina »vita durante« – do kraja života zalagoprимca-vjerovnika. Mnogi založni ugovori, sklopljeni na vrijeme od 60, 80 i 90 godina, daleko premašuju obični rok zapisa do kraja života

⁴⁴ Nikola Malakoci zalaže dobra, koja su pripadala porodici Calcinelli, Nikoli Patačiću, D-LXXIV-157.

⁴⁵ Neka turopoljska dobra, založena Gašparu Blaževiću prešla su nasljednim pravom u posjed Ivana Patačića, D-LXV-96. Oko god. 1660. dijele Nikola i Uršula Malakoci neke susedgradske i stubičke posjede, koje su god. 1624. založile njihovu ocu Ana Mariju i Marta Gregorijancec, D-XCI-2.

⁴⁶ Verböczy, I 102.

⁴⁷ J. Benesik, Repertorium juris publici, privati et criminalis Hungarici, Posonii 1821, str. 256.

⁴⁸ Huszty, o. c., II, str. 305.

⁴⁹ V. dokumente u »Grada za gospodarsku povijest Hrvatske u XVI i XVII. stoljeću.« Udova Petra Erdödyja daje Petru Stanko selište uz uvjet, da nastavi s podučavanjem njene djece, 1615 g., D-LIV-20.

obdarenog, jer obuhvataju dvije, pa i tri generacije. Pri koncu stoljeća, a i kod nižeg plemstva uopće, zapis ustupa mjesto impignoraciji »za vjernu službu«, kod koje također nije potrebno upozorenje rođaka.

U grupu vremenom ograničenih prijenosa posjedovnih prava vrštavaju se i kupoprodaje, kojima nedostaju neki elementi, neophodno važni za trajnu valjanost ugovora. Ovamo pripadaju kupoprodajne isprave izdane pod privatnim pečatom kontrahenata⁵⁰, kao i one, kod kojih je izričito spomenuto, da se dobro u slučaju izumrća roda kupca vraća prodavaču, ili kod kojih je ispuštena klauzula »nullum jus nullamve juris et domini proprietatem pro se reservando.«⁵¹ Svi se ti nepotpuni kupoprodajni ugovori smatraju za zaloge ili temporalne vendicije.

Založni ugovori u svim navedenim oblicima mogu se u toku čitavog XVII. stoljeća smatrati za jedine općenito prihvaćene načine uzajmljivanja novčanih sredstava od pojedinaca. Založni su vjerovnici uglavnom predstavnici srednjeg i malog plemstva, a i neki građani i stranci; svi oni žele da na taj način steknu makar i privremeno veći zemljišni posjed. Plodovi, koje su oni imali pravo pobirati, obično su nosili više od 6% kamata uzajmljene glavnice i nema sumnje, da su trgovački sposobniji mogli sebi na taj način steći dosta velike imutke.

Čiste novčane zajmove davali su osim rijetkih tim putem obogaćenih pojedinaca samo crkvene ustanove i korporacije, u prvom redu zagrebački kaptol, samostani Klarisa u Zagrebu i Pavlina u Lepoglavi, kao i neki župnici iz prihoda altarijskih zadužbina.⁵² Kod svih tih zajmovnih ugovora postoje uvijek isti uvjeti: kamatna stopa od 6%, kratak vremenski rok većinom od 3 godine uz obligaciju svih dobara zajmoprimca. Često dolazi u zajmovnim obveznicama (carta bianca, litterae cartabiancales) i konvencionalna kazna vraćanja dvostrukog iznosa uzajmljene svote u slučaju neizvršenja ugovorenih uvjeta – poena dupli.⁵³

Obligatio omnium bonorum – stalni uvjet u zajmovnim obveznicama – zapravo je generalna hipoteka u smislu rimskog prava t. j. osiguranje vjerovnika bez realne predaje nekretnina.⁵⁴ Ako nakon ugovorenog vremena dužnik nije mogao da vrati uzajmljenu svotu, vjerovnik imade pravo, da proda obvezana dobra ili da stupi u njihov posjed.

Uvjete, slične toj obligaciji dobara bez realne predaje, našao sam tek u nekoliko pravih založnih ugovora. To su ugovori, kojima dužnik daje kao zalog svoju nekretninu, ali ipak ostaje u njenu posjedu i uživanju, dok za uzajmljenu svotu daje kamate.⁵⁵ Za razliku od zajmovnih ugo-

⁵⁰ Huszty, l. c.

⁵¹ Huszty, o. c. II, str. 63.

⁵² Samostan Klarisa raspolagao je novčanim sredstvima i s obzirom na velike mi-
raze velikaških kćeri.

⁵³ Petar Ratkaj uzajmljuje 1639. g. od kaptola zagrebačkog 3000 ug. for. pod obli-
gacijom svih dobara i uz kamate od 6%. Poslije roka od 6 godina smije uzajmljenu
svotu vratiti samo u carskim talirima (1 talir = 120 denara) inače potpada pod poena
dupli, D-LXII-53.

⁵⁴ Puchta, Institutionen II, str. 622.

⁵⁵ U založnom ugovoru, citiranom u nap. 36 dužnik daje i kamate.

vora tu ne postoji ograničen rok vraćanja zajma; u dva takva ugovora našao sam i uvjet, da zajmodavac stupa u posjed založenog dobra nakon smrti zajmoprimca.⁵⁶

Ugovore o čisto novčanim zajmovima privatna lica sklapaju, kako je na jednom mjestu izričito rečeno, sasvim po uzoru ugovora sa zagrebačkim kaptolom.⁵⁷

Osim generalne obligacije dobara u zajmovnim se ugovorima nalazi često klauzula, da će se u slučaju nevraćanja uzajmljene svote okupirati za svakih dužnih 100 forinti jedno kmetско selište. Ta vrijednost kmetског selišta općenito je prihvaćena skoro do konca stoljeća, te nam je po njoj moguće približno izračunati njegovu prosječnu veličinu.⁵⁸ – U založnim se međutim ispravama često govori samo o založenim kmetovima, no jasno je, da se radi o kmetским selištima i o podaničkim podavanjima njihovih stanovnika. Svakako je zanimljivo, da se redovito spominju samo radne obaveze kmetova, ručna i marvinska tlaka. I po tome se može zaključiti, da su radne obaveze kmetova više varirale od naturalnih, a i da je radna snaga bila zbog opadanja agrarnog stanovništva rjeđa i prema tome važnija. Osim kmetova zalažu se češće naturalna podavanja, kao i ostale obaveze slobodnjaka, pa i montanista plemenita roda.⁵⁹ Postoji i jedna, za ono doba rijetka isprava, kojom neki Turopoljac zalaže svoje dobro, a i svoju vlastitu radnu snagu za 8 mlet. škuda (16 rajnskih ili oko 13 ugarskih forinti).⁶⁰

Rijetko se nalaze u dokumentima zalozi pokretnih stvari, t. j. njihovo predavanje zajmodavcu radi sigurnosti, ali bez prava upotrebe. Zalaže se uglavnom srebrnina ili dragocjen nakit, goveda i konji.⁶¹

Treba još naglasiti, da ne postoji nikakva pravna razlika između termina *pignus* (*impignoratio*, *oppignoratio*) i *hypoteca*, isto kao što se i glagoli *impignorare*, *hypotecare*, *inscribere* i *vendere* (atkada s *poblizom* oznakom »temporaliter«) naizmjenice i zajedno upotrebljavaju. Ti latinski pravni termini dolaze redovito i u hrvatskim tekstovima izdanim od strane plemićkih sudaca ili pod privatnim pečatom. Tek iz vanjskog oblika, ili bolje iz dodanih klauzula moguće je razabrati, o kakvom se pravnom poslu zapravo radi.

⁵⁶ U gore spomenutom dokumentu i u D-LXXIV-172 od god. 1664., gdje Katarina Vitez, udovica Ivana Humškoga uzajmljuje od Jurja Vasdiney-a 500 fl. R. pod hipotekom plemićke kurije u Poznanovu i nekih zemalja.

⁵⁷ D-LXXXVIII-28.

⁵⁸ Ako je prosječna cijena 1 rali obradive zemlje 10 ug. forinti, jedno bi selište obuhvatilo 10 rali, v. nap. 15. Mjestimice je založna svota za kmeta i veća, kod ugovora sa Prašinskim i mnogo manja.

⁵⁹ Mali plemić Martin Chegetek seu Rosich zalaže svog montanistu plemenitog Matiju Lisjaka iz Maroče »providom« (providus je uvijek atribut kmeta) Pavlu Kramariću 1686. god., D-LXXXVI-74. Naravno da se i tu radi o zalaganju montanistovih podavanja.

⁶⁰ Mihajlo Kovačić iz Kobilića Ivanu Plušćaku, time da mu dva puta sedmično radi, 1662. g., D-LXXIV-37.

⁶¹ Dok cijena konja vrlo varira, od 19 fl. pa čak do 220 talira, cijena volova se kreće od 10-20 fl. (pri koncu stoljeća su skuplji).

Konačno mislim, da bi trebalo поблиže spomenuti, koje su se grupe ljudi založnim ugovorima najviše služile i navesti najkarakterističnije primjere.

Dokumenti, koji se čuvaju u Arhivu Jugoslavenske akademije daju nam dobru sliku materijalnog stanja većine velikaških porodica XVII. stoljeća: Gregorijanaca, Moskona, Ratakaja, Keglevića, Erdőđija, Turocija, Malakocija, Draškovića i Zrinjskih.⁶² Svi ti veliki feudalski nalaze se uglavnom u neprekidnim novčanim neprilikama. Nesposobni, da unovče velike prirodne priloge svojih dobara, oni su prisiljeni da stalno zalažu svoja dobra i time namire svaku luksuznu i izvanrednu potrebu (nabava boljeg odijela, putovanje, nabava ratne opreme, kupnja konja bolje pasmine i sl.). Vrlo velike svote uzajmljuju se osobito radi otkupa kojeg drugog već otprije opignoriranog imanja ili kod raznih porodičnih dioba. Tako se založne i uzajmljene svote kreću od nekoliko desetaka ili stotina do više tisuća forinti.

Naravno imade osobito rastrošnih i neekonomičnih pojedinaca, kao što su na pr. zadnji ženski članovi porodice Gregorijanec, Moskoni i Ratakaji, vlasnici susedgradskih i stubičkih posjeda, koji su raznim mnogobrojnim zalaganjima i inskripcijama toliko rasparčali svoja dobra, da se njihovi suposjednici i nasljednici Malakociji decenijama trude, da dokažu svoja vlasnička i nasljedna prava. No i Malakociji nastavljaju dalje tom praksom. Glavni njihovi vjerovnici jesu Čikulini, talijanski doseljenici, koji su se digli upravljajući primorskim imanjima Zrinjskih i u to doba se već smatrali za magnate. Oni uzajmljuju osobito velike svote Gregorijanacima i Moskonima, koje niti Malakociji nisu nikako bili kadri vratiti.⁶³ Mnogi založni ugovori pretvaraju se u vječne kupoprodajne, te baš na osnovu takvih transakcija i neplaćenih dugova Čikulini postaju gospodari Susedgrada, isto kao što nakon zatora Zrinjskih postaju gospodari Medvedgrada i Šestina. Svi su ti posjedi prešli u XVIII. stoljeću na nove doseljenike iz Francuske Sermage. Interesantno je, da se i Čikulini, stekavši sva ta imanja, nalaze takođe često u novčanim neprilikama te zalažu, doduše ne u tolikoj mjeri kao njihovi prethodnici, imanja raznim nižim plemićima i oficijalima.

Zrinjski, svakako jedni od najvećih hrvatskih posjednika, ostaju Čikulinjima dužni 75000 forinti, za ono doba golemu svotu.⁶⁴ Pripadnosti Ozlja, Čakovca i drugih velikih posjeda stalno se zalažu i zapisuju.⁶⁵

⁶² Prema popisu dimova iz 1627. god. (D-LVII-141) to su uglavnom svi veliki posjednici Zagrebačke, Križevačke i Varaždinske županije.

⁶³ Ugovori i procesi gospodara susedgradskih i stubičkih neprekidno dolaze osobito u prvoj polovini stoljeća.

⁶⁴ D-LXXVII-27 - 3. V. 1670. nalaze car Leopold, da se iz sekvestriranog imatka Zrinjskih imadu isplatiti Čikulini, koji su im još 1625. god. uzajmili 75000 for. Čikulini su dakle odmah nakon sekvestracije poduzeli potrebne korake, no usprkos gornjem natogu, ipak se proces s kraljevskim fiskom vukao do kraja stoljeća.

⁶⁵ Nikola Zrinjski uzajmljuje god. 1642. 3000 fl. R. od biskupa Benedikta Vinkovića s kamatima 6%. Plodovi polovice dobra Rakonog imadu namiriti te kamate, D-I.XIII-175.

Vjerojatno je, da su mnoga potraživanja, koja su izmijeli nakon propasti Zrinjskih mnogi predstavnici nižeg plemstva, osobito Oršići, Delišimunovići, Despotovići bila istinita. Veće vrelo novčanih prihoda bile su za Zrinjske otkupnine turskih zarobljenika. Zbog preuzimanja takvih osobito vrijednih zarobljenika od nižeg plemstva oni isto zalažu imanja.⁶⁶

Nakon propasti Zrinjskih i Frankopana znatno se oporavljaju Erdödyji. Čini se, da im je vjernost carskom dvoru donijela velikih materijalnih koristi. Iako prije u sličnim novčanim neprilikama, kao i svi ostali⁶⁷, oni su jedini od hrvatskih velikih feudalaca mogli da kupuju od kraljevskog fiska zrinjsko-frankopanska dobra.⁶⁸

Kegleviće, vlasnike krapinskih i loborskih imanja, skoro je materijalno upropastio otkup jedne polovice Krapine od Franje Zekela za 70000 forinti 1609. godine. Da bi mogli isplatiti dužnu svotu, Keglevići zalažu većinu svojih dotadašnjih imanja i neprekidni redosljed otkupa i ponovnih opignoracija ide kroz cijelo stoljeće. Stjepan Keglević, došavši u ruke lihvara Prašinskoga, umire u potpunom siromaštvu. Tek u boljem materijalnom stanju nalazi se pri koncu stoljeća carski visoki oficir Petar Keglević, ali i on uzajmljuje dosta novaca od zagrebačkog kapitola.

Velike zajmove daju doduše, kako sam već prije spomenuo, uglavnom crkvene ustanove, no velika većina čisto založnih vjerovnika pripada nižemu plemstvu. Svi oni počinju skoro od reda kao sluge i oficijali velikih feudalaca, da se poslije dokopaju i viših županijskih službi, pa čak i visokih plemićkih titula.

Kao česti založni vjerovnici spominju se u prvoj polovini stoljeća osobito Turapoljac Nikola Malenić, kome su obvezani mnogi zagorski veleposjednici, pa i Čikulini, nadalje Moskonov oficijal Petar Kopsić, Erdödyjevi službenici Petar Stanko i kasniji zagrebački podžupan Matija Stanko. Sredinom i u drugoj polovici stoljeća založni su vjerovnici većeg razmjera Keglevićev službenik i plemićki sudac Juraj Gorup, protonotar Juraj Plemić, a naročito varaždinski podžupan Petar Prašinski. Od svih založnih vjerovnika Prašinski sklapa najbrojnije i najunosnije novčane poslove,⁶⁹ te skoro ni iz čega stvara sebi velik imetak. Rođen kao sin malog seljačkog plemića-krojača, Prašinski se od pisara penje do unosnog položaja glavnog nedelišćanskog tridesetničara i podžupana Varaždinske županije. Osim zloupotrebe svog službenog položaja, prima-

⁶⁶ Tako je Kristofor Tadijlović zarobio u početku stoljeća nekog Turčina Atlia-agn. Bdući da je taj za otkupninu nuđao veliku svotu od 12000 fl. preuzima ga Juraj Zrinjski i zapisuje Tadijlovića neka ozaľjska imanja, D-LIV-84.

⁶⁷ Od mnogobrojnih založnih ugovora porodice Erdödy uzeo bih kao primjer ugovor iz god. 1665. a malim plemićem Ladislavom Jurkeny. Aleksandar Erdödy se obvezuje, da će njegovi nasljednici moći otkupiti založena dobra, samo ako vjerovnik na to pristane. Ako dobra budu opustošena od Turaka, imadu se vjerovniku dati druga. D-LXXIV-293.

⁶⁸ Bosiljevo za 28000 fl. R., D-LXXXIV-169.

⁶⁹ U Arhivu Jugoslavenske akademije nalazi se preko 200 založnih i zajmovnih ugovora, sklopljenih sa Prašinskim.

nja mita i nasilja, on se služi i osobitim metodama pribavljanja veće koristi od založenih imanja. Često ih daje u podzakup ili ih odstupa drugima. Založnu svotu uzajmljuje ili u naturi: vinu, žitu ili blagu, ili nakon sklapanja založnog ugovora i stupanja u posjed jednostavno ne isplaćuje ugovorenu svotu. Zatvorom prisiljava slobodne ljude, osobito krapinske građane, da mu prepuste neke zemlje. Nakon što je stekao posjed 50 plemićkih kurija, on prelazi na čisto uzajmljivanje novaca uz kamate i obligaciju svih dobara. Svojim makinacijama ošteti je oko 30 plemićkih porodica, od nižeg plemstva osobito svoje vlastite rođake Šišinačke, Mirkocije i Bobince, a od magnata Ratkaje i Kegleviće. Ti svi dižu 1687. god. zajedničku tužbu protiv Prašinskoga. Glavni pokretač parnice jest Nikola Keglević zbog potpunog osiromašenja pok. Stjepana Keglevića, komu je Prašinski svojim lihvarskim ugovorima oteo sve posjede. Uspriko saslušavanju stotinu svjedoka i osnivanju posebnih hrvatskih i ugarskih istražnih komisija⁷⁰ (pod predsjedništvom kardinala Kolonića) parnica traje preko sedam godina i svršava pomirbom porodica Prašinski i Keglević. Za neka zaplijenjena imanja Keglevići daju Prašinskom 27000 forinti i prepuštaju dobra Bistricu i Tugonicu.⁷¹ U vrijeme trajanja same parnice, 1690. godine, Prašinski postaje slobodnim barunom za pokazanu vjernost u vrijeme Zrinjsko-Frankopanske urote i nesebično upravljanje fiskalnim dobrima;⁷² potomci Prašinskoga se kasnije i rodbinski povezuju s velikaškim porodicama. – Mnogi mali plemići ostaju nakon tog procesa nenamireni, a neki povraćena dobra odmah dalje zalazu pod teškim uvjetom »vita durante« članu hrvatske istražne komisije prototaru Jurju Plemiću.

Pod uvjetom »vita durante« sklopljeni su i svi ostali založni ugovori s Plemićem kao vjerovnikom. Vjerojatno je, da je veliki Plemićev imetak djelomice na taj način nastao.

Sasvim male založne ugovore na nekoliko forinta sklapa plemićki sudac Križevačke županije Kristofor Mikulić sa seljačkim plemićima Moravča i Sv. Ivana Zeline. Svi se ti ugovori tiču čestica posjeda Berislavec i šume Bukovje, a sklapaju se redovito na 90 – 99 godina sa produženjem na još toliko vremensko razdoblje u slučaju propuštanja pravodobne isplate. Založne isprave izdaje uvijek Franjo Mikulić, plemićki sudac Zagrebačke županije, rođak, ako ne brat Kristoforov. Na taj način sastavili su Mikulići za sebe i nekoliko generacija svoga potomstva razmjerno velik posjed.⁷³

Unatoč ovim primjerima ipak se na osnovu dokumenata može stvoriti zaključak, da je niže plemstvo u mnogo manjoj mjeri zalagalo svoje posjede nego veliki feudalci. Bez obzira na velike prodaje kraljevske komore Zrinjsko-Frankopanskih imanja strancima i nekim caru odanim hrvatskim plemićima, posjedovna se slika Hrvatske stvarno već dosta

⁷⁰ Procesni akti D-LXXXVII-91, -132, D-LXXXVIII-138, D-XCII-144, D-XCIII-76,

⁷¹ D-XCIV-76.

⁷² Prijepis barunske diplome A-96. Isprave porodice Prašinski došle su u Arhiv J. A. Z. U. s arhivom Sermage. Kći Petra Prašinskog bila je udata Sermage.

⁷³ Svi ti Mikulićevi poslovi sklopljeni su u zadnjim godinama stoljeća.

mijenja založnim ugovorima. U mnogo slučajeva založena se imanja ne otkupljuju iz raznih razloga: teško ispunjivih uvjeta (dugi rok, rijetka moneta), nestanka založnih isprava i padanja u zaborav prirode pravnog posla, nestašice materijalnih sredstava ili dapače nedostatka volje za otkup. Budući da su se cijene zemljišta u založnim ugovorima uglavnom poklapale s cijenama u pravim kupoprodajnim poslovima, ipak se ne može kazati, da se u većini slučajeva, osim kod rijetkih izuzetaka (Prašinski), radi o prijevarnim namjerama zalogoprimalaca - vjerovnika. Izgleda, da je plemstvo zaobilaznim putem, ukidanjem otežavajućih zakonskih propisa, htjelo sebi stvoriti neki jednostavniji način slobodnog raspolaganja zemljišnim posjedom. Time je osobito veliko, a i malo plemstvo moglo doći do potrebnih novčanih sredstava, a srednje i novo plemstvo do većeg zemljišnog posjeda. Budući da su se zalagale uglavnom samo posjedovne čestice i dijelovi velikih dobara, vrhovna državna vlast nije uvijek mogla da kontrolira takve promjene, te je njeno pravo, dapače i u slučaju izumrća roda bilo često puta izigrano.

Zusammenfassung

VERPFÄNDUNG VON LIEGENSCHAFTEN IN BANALKROATIEN DES XVII. JAHRHUNDERTS

Gemäss dem ungarisch-kroatischen im Tripartitum Verböczianum kodifizierten Gewohnheitsrecht ging die Verpfändung von Liegenschaften in denselben strengeregeltten Formen vor sich wie der Kaufvertrag (Fasson vor einem beglaubigten Orte, Zustimmung des Königs, ferner der Verwandten und Nachbarn). Derart sollte das Fluktuieren des Grundbesitzes verhindert oder wenigstens einer Kontrolle unterzogen werden und damit das Besitz- und Erbrecht des betreffenden Adelsgeschlechts, aber auch das souveräne Hoheitsrecht der Krone geschützt werden.

In der Definition des Verpfändens (lat. *oppignoriatio*) stimmen sämtliche Autoren des XVII. und XVIII. Jhdts. darin überein, dass dieser juristische Vorgang ein Kaufvertrag mit dem Rechte des Rückkaufes (*temporalis venditio*) ist, was an das römische *pactum fiduciae* erinnert. Dem Gläubiger und zugleich Pfandnehmer steht das volle Verfügungsrecht über die verpfändete Liegenschaft bis zur Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen seitens des Schuldners zu.

Die Rechtsordnung trachtete das Zustandekommen solcher Rechtsverträge durch gesetzlich sehr niedrig angesetzte Schätzungen der genau angeführten Liegenschaften nach Möglichkeit einzuschränken, so dass auf so ungünstige Bedingungen kaum jemand eingehen konnte ausser in der höchsten Not. Verpfändungen fanden im XVI. Jhd. tatsächlich ziemlich selten statt, und da auch Geldanleihen auf Zinsen nicht häufig

vorkamen, kann man daraus schliessen, dass der Bedarf nach flüssigem Geld nur gering war. Die Naturaleinkünfte der Güter deckten beinahe vollauf die primitiven Bedürfnisse des Adels.

Doch bereits in der zweiten Hälfte des XVI., vor allem aber im XVII. Jahrhundert ändert sich die Situation des kroatischen Feudaladels von Grund auf. Gleichzeitig als infolge des Vordringens der Türken das ohnedies schon sehr geschmälerte Gebiet durch den Rückgang der Agrarbevölkerung merklich verwüstet und verarmt, trachten die politisch und ökonomisch geschwächten Feudalherren den Luxus des österreichischen Hofadels nachzuahmen. Unfähig ihre ausgedehnten Grundherrschaften rentabil zu verwalten, sind sie im Zeitalter der vordringenden Geldwirtschaft gezwungen, die nötigen Mittel bei einer wirtschaftlich fortgeschritteneren Gruppe, bei einzelnen Vertretern des Kleinadels und vermögenden Bürgern zu beschaffen. Dies war bloss durch die Veräusserung von Liegenschaften möglich. Während der Kaufvertrag die strengen bisherigen Vorschriften beibehielt, entstehen in bezug auf das Pfandrecht gewisse neue Rechtsgpflogenheiten, die im Verlaufe des XVII. Jhdts. Gesetzeskraft erhielten und faktischen Anforderungen gemäss die Besitzverhältnisse und das Gesellschaftsbild des damaligen Kroatiens änderten.

Die Zustimmung des Königs (*consensus regius*) und die Form der feierlichen Fassion bei Pfandverträgen wird abgeschafft, die reale Wertbestimmung der Liegenschaften bei der Festsetzung der Pfandsumme eingeführt. Termine werden meistens auf sehr lange Frist festgesetzt und die Vertragsbedingungen sind oft kaum erfüllbar. Die Strafen für rechtswidriges Zurückhalten verpfändeten Gutes werden stets milder, ja verpfändete Güter gehen von Hand zu Hand, so dass zuletzt der wahre Eigentümer schwer zu ermitteln ist. Man gewinnt den Eindruck, die Kontrahenten selbst seien sich beim Abschliessen des Vertrages von der Unmöglichkeit der Rückkehr des Pfandes in die Hände des rechtmässigen Eigentümers oft vollauf bewusst gewesen. Da aber die Pfandsummen mit den tatsächlichen Kaufpreisen meistens übereinstimmten, so kann nur ausnahmsweise von Übervorteilung oder Wucher die Rede sein (z. B. der Varaždiner Vizegespan Petrus Prassinsky wurde von der Magnatenfamilie Keglević des mehrfachen Wuchers beschuldigt).

Der Adel scheint, die alten Gesetze umgehend, sich eine neue und einfachere Art freier Verfügung über seine Güter zurechtgelegt zu haben. Die Staatsgewalt war oft ausserstande, solchen Eigenmächtigkeiten entgegenzutreten, sie unterstützt sogar die emporsteigende Besitzerklasse, indem sie ihr Vorrechte und Privilegien der alten Adelsgeschlechter einräumt.