LUJO MARGETIĆ

# PRAVO PRVOKUPA I OTKUPA U SREDNJEVJEKOVNOJ ISTRI

## I. UVOD

O pravu prvokupa i otkupa na području srednjovjekovne Istre pisano je dosta u našoj i talijanskoj pravnopovijesnoj znanosti. Uostalom, čak i za ostale krajeve Hrvatske postoje znanstveni radovi koji obrađuju tu temu, premda je, inače, poznato da su pravne ustanove našeg srednjeg vijeka uopće malo ili nikako obrađene. Razlog ovoj relativnoj zainteresiranosti i ovom relativnom obilju radova leži najvjerojatnije u činjenici što ima dovoljno izvora iz različitih razdoblja, koji omogućuju dublji uvid u razvoj te pravne ustanove. I ne samo nje, već preko nje uopće u društveni razvoj proučavanog područja — a djelomično i u njenim sociološkim osnovama, koje se s dosta uspjeha objašnjavaju na potpuno suprotne načine, tako da ova pravna ustanova začudo služi kao glavni dokazni materijal za potpuno suprotna naučanja.

Čini nam se da ponovno temeljito razmatranje prava prvokupa i otkupa može donijeti korisne rezultate, koji bi mogli poslužiti ne samo boljem shvaćanju osnova, principa i razvoja pravnog života našeg naroda, već i pomoći drugim znanstvenim disciplinama, koje se bave srednjovjekovnom prošlošću u rješavanju njihovih socioloških, povijesnih i ostalih problema.

## II. PREGLED DOSADAŠNJIH REZULTATA ZNANOSTI

Već 1883. godine objavio je F. J. Spevec svoj rad Pravo bliže rodbine glede odsvoja nepokretnina.[1] Pisano ozbiljno i temeljito, a pod vrlo jakim utjecajem ondašnje germanističke i romanističke njemačke pravne škole, djelo ima sve dobre i loše strane svojih uzora. Po Spevcu prava prvokupa i otkupa razvila su se iz jake rodbinske povezanosti koja je najprije stavljala zapreke samovoljnom otuđivanju nekretnina zabranom otuđivanja, a kad je kasnije rodbinska povezanost oslabila, ali ne i nestala, ostali su umjesto zabrane otuđivanja prava pravokupa

[1] objavljeno u Mjesečniku pravničkog društva u Zagrebu, g. IX, Zagreb, 1883, str. 473—504, 553—571, 625—652, 697—727, 769—800 i 841—864,
[2] v. Spevec, n. dj. str. 488

i otkupa[2]. Kod analize hrvatskoga prava Spevec upotrebljava one izvore, koji su mu u njegovo doba bili dostupni, tj. Vinodolski zakon, Zagrebački, Krčki, Poljički, Senjski i Korčulanski statut, obazire se i na Kastavski i Veprinački statut, a koristi i isprave objavljene u Kukuljevićevim Acta croatica. Na Istru se Spevec ne osvrće. Noviji znanstveni radovi primaju Spevčeve napore i pravac kojim je krenuo sa simpatijama uz određene prigovore[3].

S posve drugih pozicija krenuo je Ivan Strohal u svojem djelu objavljenom 1911. godine[4]. Strohal tvrdi da se pravo prvokupa i otkupa najprije pojavilo u rimsko-bizantinskom pravu, i to još u 4. stoljeću za Konstantina Velikoga, pa u 5. stoljeću povezano sa solidarnim jamčenjem stanovnika iste seoske općine, metrokomije, te da je u 10. stoljeću nanovo normirano g. 922. novelom Romana Lekapena. Kasnije da se pojavilo i u zapadnim stranama, na primjer u Veneciji, gdje je tu pravnu ustanovu potanko normirao statut iz 1242. godine. Mađari su također već 1298. godine, sve po Strohalu, uveli razmatranu pravnu ustanovu, a u želji da se plemstvo održi u posjedu svih nepokretnih dobara. Hrvati su pak primili pravo prvokupa i otkupa dijelom od Bizanta, dijelom od Venecije, a dijelom od Mađara[5]. Strohal je obradio pravo prvokupa i otkupa na hrvatskom području za srednji vijek upravo zadivljujućom akribijom. On je upotrijebio i čitaocu pružio iscrpne podatke o pravu prvokupa i otkupa praktički na svim pravnim područjima od Trsta do Budve, koristeći se kod toga obilato istarskim statutima. Njegovo djelo se radi toga naprosto ne može mimoići. Ipak novija kritika s pravom se okomila na osnovne postavke Strohalova rada[6], a tomu treba još dodati da je Strohal mnoge odredbe srednjovjekovnih statuta posve pogrešno protumačio, o čemu će kasnije biti više riječi.

Nekako u isto doba javio se i najbolji talijanski poznavalac istarskog i dalmatinskog pravnog područja, U. Inchiostri[7]. Kao i u svim ostalim — praktički bez ikakve iznimke — pravnim ustanovama, Inchiostri i u pravu prvokupa i otkupa ne vidi ništa drugo nego odraz starog rimskog prava, naročito starih pravnih običaja, što potječu još iz doba Teodozija i Justinijana. On dobija posredničku ulogu Bizanta, budući da već iz povijesnih razloga novela Romana Lekapena nije mogla prodrijeti u Istru.

Uskoro nakon Strohala javio se i V. Mažuranić[8]. U svojim Prinosima on se još 1913. godine razračunao sa Strohalom. Mažuranić pobija

---

[3] usp. I. Milić, O porijeklu i temelju prava bližike na prvokup i otkup nekretnina, Rad Jugoslavenske akademije znanosti i umjetnosti, knjiga 300, Zagreb, 1954, str. 226 i dalje (u daljnjem tekstu: Milić, O porijeklu i temelju prava bližika)

[4] I. Strohal, Otkupno pravo u starih Hrvatih, Rad JAZU, knjiga 189, Zagreb, 1911, str. 1—115

[5] Strohal, n. dj. str. 27—57

[6] Milić, O porijeklu i temelju prava bližike, str. 227—249

[7] U. Inchiostri, Il diritto statutario di Parenzo, Parenzo, 1910, str. 30

[8] V. Mažuranić, Prinosi za hrvatski pravno-povjestni rječnik, sv. IV, Zagreb, 1913, s.v. kupiti str. 560—567

Strohalovo mišljenje o primitivnosti Hrvata, koja bi im — po Strohalu — onemogućila da razviju neke stege bezobzirnom individualističkom vlasništvu koje prevladava — po Strohalu — u svakom primitivnom društvu. Po Mažuraniću prava prvokupa i otkupa ograničavaju se u prvo doba na »djedinske« nekretnine pa je samo kod prodaje tih dobara trebalo rođake prethodno obavijestiti. Ovo pak da potječe od nekadašnjeg pradavnog zajedničkog gospodarenja zemljom čitavog razgranatog bratstva pa je tek kasnije prošireno s jedne strane i na stečena dobra, ali samo za kćerke i sinove, a s druge strane i na »obćinare, obćenike, međaše i susjede«. Ukratko, Mažuranić je na temelju novih brojnih izvora razvio i proširio Spevčevo gledište. Na Istru se Mažuranić nije osvrnuo.

Isto tako nije Istru spomenuo g. 1931. ni Inchiostri u svojoj opsežnoj i vrlo dobro dokumentiranoj znanstvenoj raspravi o pravu u srednjovjekovnom Rabu. Govoreći o Rabu, a također i o ostalim komunama Hrvatskog primorja, Inchiostri je ponovio svoju staru, nama već poznatu, tezu o »narodnim običajima« (consuetudini popolari) misleći kod toga na davne rimske uzore iz posljednjih stoljeća rimskog carstva[9].

Probleme prava prvokupa i otkupa u srednjovjekovnoj Istri ozbiljnije je zahvatio tek g. 1949. P. S. Leicht[10].

On je prije svega upozorio na sličnost i podudarnost tršćanskih statuta iz g. 1350. i g. 1421. s venecijanskim pravom, ističući da način prodaje nekretnina u Trstu zapravo nije ništa drugo nego poznati venecijanski tzv. »usus novus«. Ipak, po Leichtu, ni Venecija ni Trst ni istarski statuti ne inspiriraju se u svojim odredbama bizantinskim pravom, jer bizantinsko pravo po Leichtu ima dvije vrste ovlašćenika — rođake i susjede, dok Venecija poznaje tri reda ovlašćenika — rođake, suvlasnike i susjede. Ali, Leicht odbacuje misao o germanskom utjecaju, pozivajući se na okolnost da su Friuli i Labin prihvatili prvokup i otkup u prvoj polovici 15. stoljeća nakon što su došli pod venecijansku dominaciju.

Sve u svemu, Leicht se vraća na ideju, toliko dragu talijanskim pravnim povjesničarima, da su pravo prvokupa i otkupa, zapravo, potekli od narodnih običaja, kod čega Leicht smatra da je u Istri, slično kao i Veneciji, možda od presudne važnosti bilo postojanje bratske zajednice, koja je uopće jako prisutna u Veneciji i istarskim komunama, ali da je razvoj u Istri bio ipak nezavisan. On to izvodi iz okolnosti što u Istri nema među ovlaštenicima suvlasnika, što je karakteristična crta venecijanskog prava.

Leichtov rad je već 1952. g. doživio vrlo oštru kritiku B. Stullija[11], koji je upozorio »da se pojedini pravni instituti nalaze gotovo u svim

---

[9] U. Inchiostri, Il Comune e gli Statuti di Arbe fino al secolo XIV, Archivio storico per la Dalmazia, g. VI, vol. XI, Roma, 1931, str. 165—166

[10] P. S. Leicht, Note agli statuti istriani con particolare riguardo al diritto di prelazione, Atti e memorie della società istriana di archeologia e storia patria, (u daljnjem tekstu Atti e memorie), vol. I della Nuova Serie (53. della Raccolta), Venezia, 1949, str. 77—86

[11] u Historijskom zborniku, g. V, br. 1—2, Zagreb, 1952, str. 168

zemljama na određenom stupnju njihova ekonomskog, društvenog i pravnog razvoja« i da je »smiješno objašnjavati ga u konkretnom primjeru pripadnošću istarskih statuta krugu statuta talijanskih gradova«.

Iste godine u istom časopisu I. Milić je također zauzeo svoj stav u odnosu na Leichtov rad[12]. Milić smatra da je ustanova prvokupa i otkupa nastala spontano kod svih naroda, tj. nastojalo se rodu sačuvati zemlju. No, kad se rod rascijepio i nije više zajednički obrađivao zemlju, ostala je kao reminiscencija nekadašnjeg kolektivnog vlasništva ustanova prvokupa i otkupa. Ovaj svoj stav Milić dokazuje Senjskim, Poljičkim, Korčulanskim, Veprinačkim i Krčkim statutom i ispravama iz Kukuljevićevih Acta croatica, a osvrće se i na vinodolsko i zagrebačko pravo. Milić upozoruje da je pravo rodbine u pogledu prvokupa i otkupa i kod Germana također bilo isto tako jako razvijeno.

Nedugo nakon toga Milić se vratio ponovno na pravo prvokupa i otkupa[13], u kojem, kao što smo već spomenuli, prvenstveno oštro razračunava sa stavovima I. Strohala i ponavlja Stullijevo i svoje, već ranije iznijeto, mišljenje da je pravo prvokupa i otkupa opća pojava: »sve što se može dopustiti jeste, da su mladi narodi mogli primati od svojih naprednijih susjeda poneke forme i procedure u ostvarivanju tog zahtjeva. Ali sama ustanova je zajednička svima, jer je zasnovana na istoj materijalnoj podlozi: primum vivere«.

O. Mandić se u istom časopisu u povodu razmatranja socioloških aspekata bratstva u ranosrednjovjekovnoj Hrvatskoj dotaknuo i prava prvokupa[14]. On se zadržao na pozicijama koje se mogu smatrati vladajućim u našoj znanosti još počam od Spevca i Mažuranića.

U studiji posvećenoj osnovama statutarnog prava u Istri, objavljenoj g. 1962., I. Beuc je samo naveo da je u srednjovjekovnoj Istri postojalo pravo prvokupa u korist najbližih srodnika, a u Poreču i Puli da su to pravo poslije srodnika imali i susjedi[15].

Konačno, Cvitanić je prilikom razmatranja srednjovjekovnog prava u Splitu analizirao instituciju prvokupa i ustvrdio, pozivom na Milića, da je ona upravo kod Slavena najraširenija i kod toga spomenuo i Istru. On kaže da upravo »zato (sc. zato što je »baš kod Slavena i obimom i vremenom bila najšira«) ćemo je naći osobito zastupljenu i u istarskim statutima, pa i u riječkom statutu, gdje je baš ta ustanova — među ostalim dakako — poslužila Z. Herkovu kao jedan od argumenata da staro riječko mjesno pravo ima hrvatski karakter i da je čvrsto povezano s pravom ostalih susjednih hrvatskih i istarskih općina.«

Unatoč svim dosadašnjim naporima znanstvenika, mnoga pitanja prava prvokupa i otkupa u Istri nisu našla uspješno i adekvatno rješenje.

---

[12] I. Milić, Porijeklo prava bližike na prvokup i otkup nekretnina, Historijski zbornik, g. V, br. 3—4, Zagreb, 1952, str. 300—308

[13] Milić, O porijeklu i temelju prava bližika

[14] O. Mandić, Bratstvo u ranosrednjovjekovnoj Hrvatskoj, Historijski zbornik, g. V, br. 3—4, Zagreb, 1952, str. 260

[15] I. Beuc, Osnovi statutarnog prava u Istri, Zbornik pravnog fakulteta u Zagrebu, g. XII, br. 3—4, Zagreb, 1962, str. 193

Smatramo da se uzrok nalazi u tome, što odredbe istarskih statuta nisu bile podvrgnute minucioznijoj analizi. Vjerojatno je uzrok tome što odredbe istarskih statuta, što se odnose na ustanovu prava prvokupa i otkupa, nisu bile glavnim predmetom proučavanja, već se o njima tek usputno raspravljalo u vezi s pravnim režimom drugih pravnih područja. Ozbiljnije su se istarskim srednjovjekovnim pravom prvokupa i otkupa pozabavili zapravo samo Strohal i Leicht. Kod toga su norme istarskih statuta zaista iscrpno korištene od Strohala, ali ipak u širem kontekstu. On se nije upustio u detaljniju analizu, već se zadovoljio iznošenjem sadržaja normi. Što se pak tiče Leichta, on je svoju studiju što smo je već spomenuli u ovom radu, posvetio istarskom srednjovjekovnom pravu i to pravu prvokupa i prekupa, ali je nakon kratke i sasvim nedostatne analize tek nekoliko odredbi iz nekih istarskih statuta odmah krenuo na široko zasnovana komparativna razmatranja, koja je konačno radi nedovoljne analize osnovnog materijala ipak vodio onim pravcem i prema onom cilju, što ga je a priori odabrao.

Pokušat ćemo u ovom radu da nedostatak dosadašnjih izučavanja nadomjestimo ako ničim drugim, a ono bar što temeljitijom analizom osnovnog izvornog materijala, naime odredbi istarskih statuta, što se odnose na pravo prvokupa i otkupa. U istarske statute ubrojit ćemo i Riječki statut iz razloga koji će tokom analiziranja biti, nadamo se, razumljivi[16].

## III. ANALIZA IZVORA

### 1. Trst i Rijeka

Započet ćemo prikazom prava prvokupa i otkupa u Rijeci i Trstu s razloga što je taj pravni institut našao svoj potpuni izraz upravo u ta dva grada. Dakako da ćemo kod Trsta morati izabrati jedan od četiri sačuvana statuta što su važili od 1315. pa sve do novog doba. Odlučili smo se za statut iz 1421. godine zbog toga što je on bio na snazi još g. 1530, tj. upravo one godine, koje je potvrđen Riječki statut

---

[16] Pod pravom prvokupa razumijevamo, dakako, ovlašćenje određene osobe, da u slučaju namjeravane prodaje neke nekretnine po vlasniku iskoriste svoje pravo da kupe tu nekretninu prije svih drugih interesenata bez obzira na volju prodavaoca u pogledu osobe kupca. Pod pravom otkupa razumijevamo ovlašćenje osobe ili kruga osoba da nakon izvršene prodaje neke nekretnine po vlasniku iskoriste pravo da od kupca preuzmu prodanu nekretninu pod određenim uvjetima. U istarskim srednjovjekovnim pravnim izvorima nalazimo takoreći isključivo na pravo otkupa, osim u Trstu i Rijeci gdje postoje i prvokup i otkup. Kako se s određenim stupnjem vjerojatnosti treba pretpostaviti, da je prije prava otkupa na istarskom području postojalo u nekom obliku pravo prvokupa, to će izrazi prvokupa i otkupa u našem radu biti donekle slobodno upotrebljavani.

pa će nam usporedba tih dvaju statuta biti tim zanimljivija. Kod toga ćemo po potrebi upozoriti i na ostale tršćanske statute, tj. na one iz 1315, 1350. i 1550. godine. Sličnost normi riječkog statuta s tršćanskim statutom iz 1421. godine bit će nam tim razumljivija ako se podsjetimo da je riječko gradsko vijeće poslalo godine 1526. svog vikara u Trst da prouči Tršćanski statut i da ga upotrijebi kao uzor[17].

Prema Riječkom statutu prodavalac je dužan ponuditi rodacima i susjedima na prodaju nekretninu koju namjerava otuđiti. Rođak, odnosno susjed treba odmah izjaviti da li želi kupiti ponuđenu nekretninu. Usporedit ćemo riječki i tršćanski tekst[18].

Riječki statut (2,30)

De venditionibus possessionum, et quemadmodum propinquus vel vicinus possit recuperare.

Statutum est, quod si aliqua persona voluerit vendere aliquam suam possessionem alicui, vel in solutum dare, teneatur denuntiare talem venditionem, seu dationem in solutum suis attinentibus et propinquis, et ab eis scire praecisi, si velint emere illam possessionem manifestando illis quantitatem pretij, et conditiones, et debitum, in quo tenetur ei, cui voluerit in solutum dare; Et si aliquis ex attinentibus voluerit praedictam possessionem pro illo pretio habere, possit illam emere, si vero nolerit, amplius non audiatur.

Tršćanski statut (1421.) 2,37

De venditionibus possessionum et quemadmodum propinquus vel vicinus potest recuperare possessionem alteri venditam ex iure propinquitatis vel vicinatis.

Statuimus quod, si qua persona voluerit vendere aliquam suam possessionem alicui, denuntiare debeat venditionem talem suis attinentibus et propinquis, et ab eis scire debeat specifice si velint emere illam possessionem, manifestando illo quantum potest habere de dicta possessione. Et si aliquis ex attinentibus voluerit pro pretio ei dato habere dictam possessionem, tunc illam possit habere pro illo seu tanto pretio. Si vero aliquis ex dictis propinquis dictam possessionem accipere noluerit, tunc aliquis ipsorum iure propinquitatis habere non possit.

---

17 S. Gigante, Fiume nel secolo XVI, Fiume, 1918, str. 27—28; isti, Storia del Comune di Fiume, Firenze, 1928

18 tekst Riječkog statuta uzimamo po Z. Herkov, Statut grada Rijeke, Zagreb, 1948. Usp. i S. Gigante, Statuti concessi al Comune di Fiume da Ferdinando I nel MDXXX, Fiume, 1910. Za Trst su upotrebljena slijedeca izdanja: P. Kandler, Statuti Municipali che portano in fronte l'anno 1150, Trieste 1849 (statut iz 1315. g.); Statuti di Trieste del 1350 a cura di M.de Szombathely, Trieste, 1930; Statuti di Trieste del 1421 a cura di M.de Szombathely u Archeografo triestino, vol. XX della III Serie (XLVIII della Raccolta), Trieste, 1935; Statuta inclytae civitatis Tergesti, Utini, 1727 (statut iz 1550. g.). Sve statute u ovom radu citiramo radi kratkoće navođenjem grada na koji se statut odnosi te broja knjige i glave o kojoj se radi. Npr. Riječki statut, knjiga II, glava 30 citiramo: Riječki statut, 2, 30

Nema sumnje da se radi o praktički identičnom tekstu. Jedina razlika bila bi u tome, što tršćanski statut ne spominje uz prodaju i datio in solutum kao dodatni slučaj, kada treba rođake obavijestiti i ponuditi im nekretninu na prodaju. Kod toga je zanimljivo da se pitanje dacije in solutum spominje u manuskriptu Tršćanskog statuta iz 1421. godine, ali samo kao marginalna bilješka uz upravo citirani tekst. Ta marginalna bilješka glasi: »Nota quod datio in solutum non venit in hoc statuto...« Tek je Tršćanski statut od 1550. godine proširio pravo prvokupa i otkupa na datio in solutum, amfiteuzu i ostale onerozne pravne poslove.

Ponuda se vršila očigledno usmeno. Ovo možemo zaključiti iz nekoliko okolnosti. Prije svega, nema ni riječi o nekom pismenom podnesku. Osim toga, već sama okolnost što se na ponudu trebalo odmah odgovoriti sili nas na pretpostavku o usmenom nuđenju. Tek je Tršćanski statut iz 1550. godine propisao pismeno nuđenje, pa je u vezi s time — naravno — odmah postavio i rok od osam dana u kojem je trebalo na ponudu odgovoriti[19]. Uostalom, usmeno nuđenje poznato nam je npr. i iz hrvatskog prava[20].

Tršćanski statut ne statuira na izričiti način nekom odvojenom odredbom pravo susjeda na prvokup ili otkup, već to pravo proizlazi iz odredaba o prvokupu i otkupu u kojima se konstantno uz rođaka navodi i susjed. Sastavljač Riječkog statuta osjetio je ovo kao nedostatak svog tršćanskog predloška pa je izričito naredio: »Ovaj statut (sc. odredba) neko se primjenjuje i na susjede, koji hoće izvršiti prvokup«[11]. Ovo ujedno znači da se, za razliku od Riječkog statuta, po Tršćanskom statutu iz 1421. godine nije susjede obavještavalo o namjeravanoj prodaji, što bi nas moglo podsjetiti na hrvatsko-mađarsko pravo Tripartita, u kojem po vladajućoj teoriji postoji ista razlika između rođaka i susjeda. Obaveza obavještavanja i nuđenje susjeda uvedena je u tršćansko pravo tek statutom iz 1550. godine.

Riječki i Tršćanski statut propisuju nuđenje rođaka (i susjeda) kao obavezu prodavaoca. Po stilizaciji ovih statuta prodavalac mora (»teneatur«) ponuditi ovlaštenike na prvokup.

Što se tiče kupca, on po Riječkom i Tršćanskom statutu ima također mogućnost da učini kupoprodaju zemljišta pravno što sigurnijom. Naime, kupac može dati prodaju javno objaviti po općinskom glasniku kroz četiri uzastopne nedjelje. Ovo su riječi statuta:

---

[19] Tršćanski statut, 2,12: »...teneatur priùs eam offerre Agnatis suis, et vicinis denuntiando eis pretium, et alias conditiones per scripturam in actis redigendam,... quod si intrà octo dies... emere recusaverint... possit Dominusrei cuicunque vendere...«

[20] npr. Šurmin, Acta croatica, Hrvatski spomenici, Sv. I (od god. 1100—1499), Zagreb, 1898, str. 150 (g. 1439) za Liku. Bezbroj drugih primjera v. kod Šurmina, n. dj. pa Kukuljevićevih Acta croatica, Listine hrvatske, Zagreb 1863, a korisno je konzultirati i V. Mažuranića, n. dj. s. v. nuditi, str. 760—761 i dakako već spomenutu natuknicu kupiti, str. 560 i dalje

[21] Riječki statut 2,30 :»...Et similiter hoc statutum locum habeat in vicinis recuperare volentibus...«

Riječki statut (2,30)

Item statuimus, quod si quis ab aliquo possessionem aliquam emerit, vel in solutum acceperit, et cridadari fecerit per publicum praeconem in Schallis Pallatii quatuor Dominicis successivis qualibet die dominico una vice, videlicet incipiendo primam proclamationem statim die dominico post venditionem factam, quod si est aliquis propinquus, vel vicinus talis possessionis venditae, seu in solutum traditae, nominando confines et locum et pretium et conventiones inter partes initas, comparere debeat ad recuperandam dictam possessionem, modis, factis, et conventionibus cum quibus factae fuerint dictae cridae, et si infra terminum praedictarum quatuor cridarum, et transacto ultimus die aliquis propinquus vel vicinus non comparuerit, amplius non audiatur ad avocandam dictam rem venditam seu in solutum datam jure propinquitatis vel avicinitatis.

Tršćanski statut (1421.) 2, 37

Statuntes quod, si quis ab aliquo aliquam possessionem emerit et cridari fecerit per publicum praeconem in scalis palacii quattuor dominicis successivis, qualibet dominica una vice, quod, si quis est propinquus vel vicinus venditoris talis possessionis venditae, nominando et specificando contratam et confines et perticas dictae possessionis et pretium venditionis et pacta et conventiones inter partes de et super illa venditione initas, et si pretium solutum est in totum vel in parte, aut si ad certum terminum solvi debet, comparere debeat ad accipiendum dictam possessionem cum illis modis pactis et conventionibus, cum quibus factae fuerint dictae cridae; et si infra terminum praedictarum quattuor cridarum et transacto ultimo dia aliquis propinquus vel vicinus non comparuerit, tunc postea nullus propinquus vel vicinus dictam possessionem ab emtore amplius possit avvocare iure propinquitatis vel vicinitatis.

Nema nikakve sumnje da su i ove odredbe ušle iz Tršćanskog u Riječki statut, jer su stilizacija i redoslijed riječi u najvećem dijelu teksta identični.

Zanimljivo je da se u statutima Rijeke i Trsta propisuju prodavčeva ponuda rođacima i susjedima kao obavezna, dok se kupčevo oglašavanje po općinskom glasniku normira kao fakultativno. Očekivalo bi se, prema tome, da će pravne posljedice propuštanja nuđanja i oglašavanja biti različite. Očekivali bismo na primjer da će izostajanje nuđenja rođaka i susjeda imati za posljedicu ništavost pravnog posla, a da će propuštanje oglašavanja ostati bez posljedica. Pa ipak tome nije tako. Riječki i Tršćanski statut određuju da propuštanje ne čini posao ništavim, već samo pobitnim u tom pravcu, što će ovlaštenik na

otkup u slučaju propuštanja moći unutar roka od jedne godine otkupiti prodanu nekretninu od kupca pod istim prodajnim uvjetima pod kojima je kupac nekretnine kupio tu stvar. Evo teksta statuta:

| Riječki statut (2,30) | Tršćanski statut 1421. (2,37) |
| --- | --- |
| Et si dictae cridae factae non fuerint modo quo supra, si aliquis propinquus vel vicinus comperuerit intra annum, a die venditionis, vel in solutum dationis pactae computandum possit dictam possessionam cum eisdem pactis et conditionibus recuperare, cum quibus ille emptor seu creditor habuerit. | Rursus si per venditorem propinquis suis et vicinis denuntiatum non fuerit quod vendiderit, ut supra, et infra terminum dictarum 4 cridarum, vel si praedictae cridae non factae fuerint ut supra, aliquis propinquus vel vicinus comparuerit infra annum, a die factae venditionis computandum, possit dictam possessionem cum eis factis et conditionibus habere cum quibus illam emptor habuerit. |

Izgleda kao da je Riječki statut u ovome odstupio od Tršćanskoga statuta, jer se u Riječkom statutu normira samo slučaj neoglašavanja. Moglo bi se tvrditi da je sastavljač Riječkog statuta hotimično ispustio normirati posljedicu propuštanja nuđenja rođacima i susjedima upravo zato što je htio da posljedica bude drukčija. Kako Riječki statut nije nigdje drugdje normirao posljedicu propuštanja nuđenja, ovu pravnu lakunu trebalo bi popuniti po općim pravnim načelima, dobro poznatim iz opće teorije rimskog prava koja nije bila nepoznata u 16. stoljeću, tj. u doba nastajanja Riječkog statuta. Tako bi se moglo dosta uspješno zastupati mišljenje da nuđenje rođaka i susjeda predstavlja bitnu formalnu potrepštinu pravnog posla kupoprodaje i da nedostatak te bitne formalnosti čini pravni posao ništavim. Ovo bi bilo tim vjerojatnije što Riječki statut izričito normira obavezu prodavaoca da mora obavijestiti rođake i susjede na nesumnjivo strogo obavezujući način, kao što smo to, uostalom, već i spomenuli.

Pa ipak tome neće biti tako. Naime, ako usporedimo bezbroj drugih mjesta, koja je sastavljač Riječkog statuta preuzimao od svog tršćanskog uzora, lako ćemo se uvjeriti da je sastavljač Riječkog statuta prvenstveno želio skraćivati formulacije svog uzora. To skraćivanje ide više puta ozbiljno na štetu razumijevanja teksta Riječkog statuta pa bi zapravo Riječki statut često trebalo interpretirati uz pomoć teksta Tršćanskog statuta bez kojeg Riječki statut postaje koji puta nerazumljiv. Kao primjer uzet ćemo pitanje bračne zajednice dobara. Riječki statut određuje: »... quod omnia bona stabilia acquisita per ipsas (!) conjuges constante matrimonio intelligantur et sit comunia,

[22] Riječki statut, 2, 45 De bonis acquisitis per maritos et uxores constante matrimonio et repetitione et restitutione dotis, et quod matres non fraudent filios primi matrimonij

pro quibus uxor non teneatur ad debita, nisi mortuo vivo, vel ipsa mortua et altero ipsorum mortuo bona mortui vel mortuae remaneant pro exolvendis debitis obligata exceptis debitis factis occasione condemnationum vel datiorum vel securitatum factarum sine consensu uxoris ...« Ovo je Z. Herkov ovako preveo: »... da se sva nepokretna imovina, nabavljena od bračnih drugova za vrijeme trajanja braka, ima smatrati i biti zajednička, i za nju se ne može ženu obvezivati radi dugova. Samo poslije smrti muževe, odnosno poslije vlastite smrti ili poslije smrti njih oboje, imovina umrloga ili umrle ima ostati obavezana za pokriće dugova osim dugova učinjenih radi osuda ili poreza ili uslijed danog jamstva bez znanja žene ...« S tekstom kakav je bio pred njim, Herkov nije ni mogao prevesti bolje, osim što bismo stavili primjedbu na prijevod riječi »nisi mortuo viro vel ipsa mortua«, koje već i prema tekstu Riječkog statuta pripadaju prednjoj rečenici pa nije trebalo pred njima završiti prednju rečenicu i novu rečenicu započeti na način kao što je to Herkov učinio[23]. Međutim pravi smisao norme ostaje nam sakriven sve dok ne konzultiramo tekst Tršćanskog statuta, iz kojeg je sastavljač Riječkog statuta uzeo normu i njenu stilizaciju, kod čega je okljaštrivši riječi okljaštrio i smisao. Tršćanski statut propisuje: »... quod omnia bona stabilia, acquisita per coniuges constante matrimonio, vel per alterum ipsorum titulo emptionis tantum, et quae per eos eodem titulo emptionis et constante matrimonio in posterum acquirentur, sint et intelligantur esse communia inter eos, et similiter omnia debita contracta matromonio sint et intelligantur esse inter eos communia, pro quibus debitis uxor non teneatur nisi viro mortuo vel ipsa mortua; et altero ipsorum mortuo, bona mortui vel mortue remaneant pro exsolventis debitis obligata ...« što bi značilo: »sva nepokretna dobra, stečena po bračnim drugovima za vrijeme braka ili po jednom od njih (ali) samo po naslovu kupnje, kao i ona koja će se u buduće steći po njima istim naslovom kupnje, a u toku braka, neka budu i neka se smatraju zajedničkima među njima, a također i sva dugovanja sklopljena za vrijeme braka neka budu i neka se smatraju zajedničkima među njima, za koje dugove žena se ne smatra obaveznom nego tek po smrti muža ili po njenoj smrti; a kad jedan od njih umre, imovina umrlog ili umrle neka ostane obvezana za isplatu dugova ...«

Ne možemo ulaziti u dosta zamršeno pitanje zajednice imovine među bračnim drugovima. O tome smo na drugom mjestu raspravljali i zauzeli svoj stav[24]. Ovdje želimo samo istaknuti da je sastavljač Riječkog statuta, nemilice skraćujući Tršćanski tekst, izbacio iz njega i ono što je smio (»et que per eos eodem titulo emptionis et constante matrimonio in posterum acquirentur«) i ono što nije smio. Sastavljač Riječ-

---

[23] vjerojatno bi se našle i neke druge manje primjedbe, npr. umjesto »bez znanja žene« bolje bi bilo reći »bez suglasnosti«, jer se jedno od drugog bitno razlikuje a latinski tekst upućuje na drugo

[24] L. Margetić, Brak na istarski način Vjesnik Historijskih arhiva u Rijeci i Pazinu, sv. XV, Rijeka, 1970., str. 279—308. Posebno o bračnom imovinskom pravu u Rijeci i Trstu v. str. 302—304

kog statuta nije smio izbaciti riječi »titulo emptionis tantum«, jer po njegovom tekstu, koji je uostalom bio na snazi sve do 19. stoljeća, proizlazilo bi da darovane i nasljedstvom stečene nekretnine po jednome od bračnih drugova ulaze u bračnu zajednicu imovine, a to nisu mislili ni htjeli ni sastavljač statuta, ni riječko općinsko vijeće ni riječki građani. Moglo bi se reći da se pod stečenim nekretninama u doba sastavljanja statuta podrazumjevalo samo nekretnine stečene naplatnim poslom. I to je zaista bilo tako, ali je tekst Riječkog statuta redigiran na ovako skraćeni način ipak propisivao nešto drugo od onog, što su na umu imali oni koji su po njemu živjeli i koji su po njemu sudili. Pogotovo je bilo nedopustivo skratiti Tršćanski statut i iz njega izbaciti riječi »et similiter omnia debita contracta constante matrimonio sint et intelligantur esse inter eos communia«, jer na taj način riječi statuta »pro quibus uxor non teneatur ad debita« ostaju visjeti u zraku budući da nemaju svog nužnog oslonca i nadopune u prethodnim riječima — ili pak te riječi dobivaju sasvim drugi smisao, koji im radi nastavka teksta ne možemo pripisati[25].

Ovakvih primjera dalo bi se navesti još i više.

Vratimo se sada na pravo prvokupa i otkupa.

Smatramo vjerojatnim da je sastavljač Riječkog statuta izbacio odredbu o pravnim posljedicama propuštanja nuđenja na prodaju nekretnine rođacima i susjedima zato što je općenito skraćivao tekst Tršćanskog statuta, a ne iz želje da se distancira od pravnog režima koji je važio u Trstu. Uostalom, propuštanje nuđenja nekretnine na prodaju rođacima i susjedima nije ni u drugim pravnim područjima činilo pravni posao ništavim, već je imalo druge, daleko blaže posljedice[26].

U pitanju prednosti jednako blizih rođaka, odnosno jednako ovlaštenih susjeda razilaze se Riječki i Tršćanski statut. Po Riječkom statutu između dva jednako bliza rođaka odlučuje ždrijeb. Među susjedima prednost ima susjed koji ima dužu granicu s prodavanom nekretninom, a ako oba interesenta graniče s prodavanom nekretninom jednako dugačkom granicom, prednost se utvrđuje ždrijebom. Naprotiv, po Tršćanskom statutu između dva jednako bliza rođaka prednost ima onaj koji se prvi prijavio kao interesent, a isto to važi i za susjeda.

---

[25] naime, ako bismo htjeli spasiti smisao čitavog pasusa, morali bismo uzeti, da po njemu dugovi učinjeni za nabavku nekretnina stečenih za vrijeme braka ne terete ženu, premda se te nekretnine smatraju zajedničkima. To bi zaista moglo biti tako i tako je to i normirano u nekim istarskim statutima. Ali ako prihvatimo ovakvo tumačenje teksta, onda nastavak gubi svoj smisao. Naime, tek uz dopunu, koju nalazimo u tršćanskom statutu, postaje nastavak teksta Riječkog statuta logičan: dugovi, učinjeni za vrijeme braka su zajednički (ovo je iz Tršćanskog statuta) — osim dugova iz osuda, poreza ili poručanstva (ovo je nastavak iz Riječkog statuta, koji visi u zraku, ako tumačimo riječi Riječkog statuta na način, opisan u ovoj napomeni)

[26] za hrvatsko-mađarsko pravo v. npr. S. Huszty, Jurispridentiae practicae libri tres, Agriae, 1758, 1. II, tit. XVII, str. 70 i E. Kelemen, Institutiones juris hungarici privati, 1. II, Budae 1818, str. 533. Što se tiče izvora, v. Verböczyjev Tripartit, 1. I, tit. 60, § 2

Razlika između oba statuta ne proizlazi dakle iz nekakvog dubljeg uzroka[27] već najvjerojatnije iz jurističkih sklonosti sastavljača statuta i uglednijih osoba u tim gradovima koje su prilikom sastavljanja statuta imale glavnu riječ. Ovo se lijepo vidi po nastavku s kojim Riječki statut na neki način komentira svoje vlastite odredbe, a po kojem se sve ovo tiče ne samo seljačkih nekretnina nego i gradskih, a odnosi se također na svjetovne i crkvene nekretnine »budući da to pravo prvokupa po pravu rođaštva odnosno susjedstva nije protivno (crkvenim) kanonima i budući da su i klerici podvrgnuti svjetovnoj vlasti vladara u pogledu njihovih ovozemnih dobara«. Pravna obrazovanost sastavljača statuta ovdje je u punom skladu s interesima vladajuće klase u Rijeci i uopće na habsburškim posjedima.

U pogledu melioracija što ih je kupac učinio na kupljenoj nekretnini u roku od godinu dana, ako nije bilo onog četverostrukog oglašavanja kojim se kupac mogao osigurati od nepoželjnog otkupa, Riječki i Tršćanski statut pokazuju potpunu podudarnost: ovlaštenik na otkup mora naknaditi troškove melioracije.

Riječki statut 2,30

Et si infra dictum tempus anni dicta possessio fuerit meliorata, propinquus vel vicinus, qui eam voluerit recuperare, teneatur possessori dicta melioramenta reficere juxta aestimationem et secundum formam juris communis.

Tršćanski statut (1421) 2,37

Et si dicta possessio fuerit per emptorem meliorata propinquus vel vicinus, qui possessionem voluerit avocare, debeat emptori dicta melioramenta iuxta extimationem reficere.

Riječki i Tršćanski statut slažu se i u pitanju utvrđivanja cijene po kojoj je prodavalac prodao nekretninu, a koju ovlašćenik na prvokup ili otkup treba da naknadi kupcu. Oba statuta određuju da se na istinitost cijene navedene u kupoprodajnoj ispravi treba zakleti i prodavalac i kupac:

---

[27] ovo se uostalom vidi i po kolebanju tršćanskog prava. Prema Tršćanskom statutu iz 1315. godine prednost je imao onaj rođak, koji je živio u mjestu, bližem nekretnini, što se otuđuje (Tršć. statut iz 1315, 3, 33). Po statutu iz 1350. godine prednost je imao rođak one loze, po kojoj je nekretnina došla u ruke vlasniku (Tršć. statut iz 1350. 3,23). Drukčije Calacione, Il diritto privato negli statuti di Trieste, Archeografo triestino, serie IV, vol. XXIX—XXX (LXXVIII—LXXIX della Raccolta) Trieste, 1967—1968, str. 20—21

| Riječki statut 2, 30 | Tršćanski statut (1421) 2, 37 |
| --- | --- |
| ... si ... fuerit aliqua quaestio de pretio, tunc talis emptor, et qui accepit in solutum, et qui dederint teneantur jurare, pretium, de quo in instrumento emptionis, seu dationis fuisse tantum, et verum. | ... si ... fuerit quaestio aliqua de pretio dictae possessionis, ... tunc et venditor et emptor ... compelli possint et adstringi ad sacramentum, si talis possessio venduta fuerit pro pretio in instrumento contento ... |

Riječki statut sadrži i odredbu da se ovlašćenik na prvokup, odnosno otkup treba zakleti da kupuje za sebe svojim novcima, a ne na traženje druge osobe ili tuđim novcima. Sličnu odredbu sadrži i Tršćanski statut.

Riječki statut pokazuje još u nekim rješenjima sličnost s tršćanskim pravom. Ovo se, prije svega, odnosi na odredbu, po kojoj se od kupca, koji je ujedno prije kupnje već bio djelomično suvlasnik nekretnine, ne može ona prekupiti ili otkupiti[28].

Riječki statut sadrži i odredbe koje ne nalazimo u Tršćanskom, po kojoj ovlašćenik na otkup treba unutar već spomenutog roka četverostrukog oglašavanja deponirati punu cijenu nekretnine u općinskoj kancelariji pa se nakon toga kupac poziva da u roku od tri dana podigne deponirani iznos, da preda kupljenu nekretninu i da učini ispravu o prijenosu vlasništva na ovlašćenika na otkup, jer će u protivnom biti na to sudskim putem prisiljen.

Dok Tršćanski statut ne dozvoljava prvokup odnosno otkup kod zamjene zemljišta, dotle Riječki statut o tome šuti. Da li možda zato što je u cijeloj glavi neprestano govora o prodaji i daciji in solutum i što je već radi toga prvokup odnosno otkup isključen kod ostalih pravnih poslova, dakle i zamjene?

Naprotiv, Riječki statut obrađuje slučaj zamjene nekretnina s pokretninama pa dozvoljava prvokup, odnosno otkup samo ako nekretnina vrijedi manje od polovice vrijednosti pokretnina danih u zamjenu. Po Tršćanskom statutu zamjena nekretnina s pokretninama je uopće zabranjena, osim ako nekretnine vrijede manje od polovice vrijednosti pokretnina. Ovo bi značilo da je po Riječkom statutu načelno dozvoljena zamjena nekretnina s pokretninama, dok je po Tršćanskom statutu ona načelno zabranjena. Nije li se možda ipak sastavljač Riječkog statuta nespretno izrazio? Riječki statut naime kaže: »Et hoc statutum locum non habeat in rebus stabilibus permutatis cum rebus mobilibus« pa nije isključeno, dapače usporedbom s Tršćanskim statutom postaje vjerojatno, da se time ne želi reći da se propisi o prvokupu i otkupu ne odnose na zamjenu nekretnina s pokretninama, već da je zamjena nekretnina s pokretninama zabranjena. Uostalom, ako to pret-

[28] Riječki statut, 2,30: »... hoc statutum non vendicet sibi locum in rebus stabilibus communibus, vel habentibus partem im eis ...«

postavimo postaje izuzetak nekako razumljivijim. U protivnom morali bismo uzeti da je ovlašćenik na prvokup ili otkup u lošijem položaju, ako kupac nudi prodavaocu manje vrijedne pokretnine. Kako se ne vidi ratio legis ovakvog normiranja, treba pretpostaviti da su oba statuta načelno zabranila zamjenu nekretnina s pokretninama, osim ako bi kupac nudio pokretnine koje bi bile dvostruko vrednije od nekretnina.

Na kraju izlaganja propisa Riječkog statuta o pravu prvokupa i otkupa, uspoređenih s propisima iz Tršćanskog statuta valja istaknuti da u riječko pravo nisu prihvaćene neke dosta važne odredbe Tršćanskog statuta.

Kod toga, prije svega, mislimo na zabranu koja se nalazi u Tršćanskom statutu, a po kojoj ovlašćenik na prvokup ili otkup nije smio nekretninu prodati u roku od dvije godine od časa stjecanja nekretnine. Na ovo ćemo imati prilike da se u našem radu još osvrnemo.

Isto tako u riječkom pravu ne nalazi se odredba Tršćanskog statuta po kojoj se bračnom drugu priznaju neka ne baš neznatna prava kod ostvarivanja prvokupa, odnosno otkupa. Naime, po Tršćanskom statutu bračni drug za vrijeme braka ima prednost pred svima ostalim rođacima drugog bračnog druga, koji prodaje nekretninu[29].

## 2. Ovlašćenik na prvokup i otkup po istarskim statutima

Najzanimljiviji su za nas dakako oni istarski statuti iz kojih se može neposredno pratiti razvoj ovlašćenja na prvokup i otkup.

Kod toga u prvom redu dolazi u obzir Trst. Prema Tršćanskom statutu iz 1315. godine[30] ovlašćeni na prvokup su rođaci i bračni drug prodavaoca. Isto pravo važilo je i po Tršćanskom statutu iz 1350. godine[31]. Tek 1421. godine uvedeno je i pravo susjeda na prvokup i otkup[32].

Nešto slično vidimo i u Motovunu. Do 1391. g. pravo na otkup imao je samo rođak. Tek te godine prošireno je to pravo i na susjede[33].

Jedan od najstarijih sačuvanih istarskih statuta, Piranski statut iz godine 1307. također statuira isključivo pravo rođaka na otkup te određuje da muški rođak istog ranga ima prednost pred ženskim srod-

---

[29] Tršćanski statut, (1421) 2,37: »... tam vir quam uxor durante matrimonio in bonis... recuperandis hoc iure propinquitatis anteponatur omnibus aliis propinquis attinentibus et affinibus...«

[30] Tršćanski statut (1315) 3,35

[31] Tršćanski statut (1350) 3,23

[32] Tršćanski statut (1421) 2,37; Tršćanski statut (1550) 2,12

[33] Motovunski statut, gl. 170. V. L. Morteani, Storia di Montona, u kojoj je priopćen i Motovunski statut, Archeografo Triestino, Nuova Serie, vol. XX, fasc. I, Trieste, 1895, str. 32

nikom[34]. Ižulski statut iz g. 1360. također ne poznaje susjedsko pravo otkupa[35]. Isto važi i za već nešto mlađi Buzetski statut (iz g. 1435)[36] i Bujski statut[37].

Svi ostali istarski statuti priznaju pravo otkupa nakon rođaka još i susjedima.

Tako Porečki statut (iz g. 1363) spominje uz protest ovlašćenika »per occasione di parentela« još i protest »per occasione di vicinanza«[38].

Novigradski statut (iz g. 1402) odobrava pravo otkupa nakon rođaka još i osobama koje imaju posjede što graniče s posjedom koji se nudi na prodaju[39].

Slično je i po Dvigradskom statutu[40] iz druge polovice 14. stoljeća, nadalje, po Puljskom statutu iz prve polovice 15. stoljeća[41], Riječkom statutu iz 1530. g., Vodnjanskom statutu iz 1558. godine[42] te Rovinjskom statutu[43].

Koperski i Vodnjanski statut sadrže u pogledu prava otkupa zanimljivu odredbu, kojom se unekolike razlikuju od ostalih istarskih statuta. Naime, Koperski statut, štampan 1668. g. kaže: »Dominus, cui talis proprietas responderet ullo modo«, tj. određuje da vlasnik ima pravo otkupa u slučaju prodaje zemlje iza rodbine, ali pred susjedima[44]. Identičnu odredbu ima i Vodnjanski statut iz 1492. g.[45]

---

[34] Piranski statut (1307) 7,4: »...si masculus vult recuperate dictam proprietatem, possit ipse recuperare eam ante quam femina, existendo in eodem grado«. Ista odredba nalazi se i u Piranskom statutu iz g. 1332. (7,3) i iz g. 1358. (7,4). V. Gli statuti del Comune di Pirano del 1307 confrontati con quelli del 1332 e del 1358 a cura di C. de Franceschi, Venezia, 1960. Nadodajmo ovdje da po Piranskom statutu rođaci po ocu imaju pravo da otkupe očevinu, a rođaci po majci dobra, koja su prodavaču došla od majke

[35] Ižulski statut 2,40. V. L. Morleani, Isola ed i suoi statuti, Atti e memorie, vol. IV (g. 1888), str. 399

[36] Buzetski statut 104. V. M. Zjačić, Statut Buzetske općine, Posebni otisak iz Vjesnika Historijskog arhiva u Rijeci, br. X, g. 1964.—1965., str. 123

[37] Bujski statut, 95—96. 122. V. »L'Istria«, anno V g. 1850, str. 277 i 283

[38] Porečki statut 2,27. V. Statuti Municipali della città di Parenzo, Tergeste, 1846, str. 36—38

[39] Novigradski statut 4,13: »Se veramente el non sarà algun propinquo, sia lizito al colateral de regovrar la cossa venduda...« V. L. Parentin, Statuti di Cittanova, Atti e memorie, vol. XIV della Nuova Serie (LXVI della Raccolta) Venezia, 1966, str. 168

[40] Dvigradski statut, 92 govori o ovlaštenicima »titulo propinquitatis et parentelle vel tanquam collateranus«. V. M. Zjačić, Dvigradski statut, Vjesnik Historijskog arhiva u Rijeci, sv. VI—VII (1961—1962), str. 266. Statut potječe prema Zjačićevu dokazivanju iz druge polovice 14. stoljeća

[41] Puljski statut, 3,35 V. B. Benussi, Statuto del Comune di Pola, Atti e memorie vol. XXVII, g. 1911, str. 234. Usp. i talijanski tekst u Statuto di Pola, 3,34, Tergeste, 1843, str. 106

[42] Grožnjanski statut, 2,27. V. D. Klen »Statut Grožnjana«, Vjesnik Historijskog arhiva u Rijeci br. VIII—IX, g. 1964., str. 223—224

[43] Rovinjski statut, manuskript u Historijskom arhivu u Rijeci, prijepis iz 1521. g., str. XXXII, De le alienation vendition et permutate

[44] Statuta Justinopolis, Venetiis, 1668, 2,27, str. 29—30

[45] Statut Vodnjana, 3,8. V. G. Radossi, Statuto di Dignano, Atti vol. I, Centro di ricerche storiche, Trieste, 1970, str. 116

Konačno, Umaški statut iz g. 1540. normira pravo na otkup na način, koji dosta odudara od ostalih srednjovjekovnih istarskih statuta. Po njemu nakon rođaka — pravo na otkup imaju sumeđaši. Međutim, Umaški statut kod toga razlikuje s jedne strane prodaju kuće, a s druge strane prodaju zemlje ili »casale«, pa određuje da u prvom slučaju prednost ima onaj susjed koji živi s prodavaocem pod istim krovom, a u drugom slučaju onaj čija zemlja pripada kompleksu zemljišta koje je nekoć, prije diobe, sačinjavalo s prodavanim zemljištem jednu cjelinu. Ako ne postoje takve osobe, onda u oba slučaja prednost ima sumeđaš s većom međom, a ako je međa jednako velika, odlučuje vlast o tome koji je od interesenata prikladniji (»aptior«) za dodjelu prodavane zemlje putem prvokupa[46].

Svakako je interesantno podvući još nešto u vezi s grupom rođaka. Naime najstariji sačuvani statut, Piranski statut od 1307. godine, daje prednost muškim rođacima pred ženskim rođacima istog nasljednog reda[47]. S druge strane, samo dva mlađa statuta, Umaški i Grožnjanski statut[48], izrijekom izjednačuju muške i ženske rođake istog reda, ali s time da po Umaškom statutu prednost imaju rođaci po muškoj lozi bez obzira na spol.

Nadalje, istarski statuti ne razlikuju susjede od sumeđaša. Neki statuti spominju samo susjede, bolje reći osobe koje stanuju u istom naselju s prodavaocem. Tako npr. Trst i Rijeka. Ostali spominju samo sumeđaše. Tako npr. Motovun, Novigrad, Umag, Vodnjan, Grožnjan, Dvigrad, Pula i Koper.

Među susjedima, zainteresiranim za otkup, prednost najčešće ima onaj susjed, bolje reći sumeđaš, koji ima dužu među s prodavanim zemljištem. Ovakvo rješenje je prihvaćeno u Kopru, Dvigradu, Grožnjanu, Vodnjanu, Umagu i Rijeci. Naprotiv u Puli odlučuje ždrijeb, a u Trstu prednost ima susjed koji se prvi pojavi.

Među rođacima jednako ovlaštenim najčešći je slučaj diobe zemljišta ponuđenog na prodaju svim zainteresiranim ovlašćenicima. Ovako je to pitanje riješeno u Novigradu, Umagu, Grožnjanu i Kopru. U Rijeci i Puli odlučuje ždrijeb, a u Trstu je u tom pogledu vladalo šarenilo odredbi: po statutu iz 1315. godine prednost je imao rođak koji je živio bliže prodavanom dobru, po statutu iz 1350. godine prednost se davala rođaku one loze odakle su dobra potjecala, a od 1421. godine konačno je usvojeno načelo da prednost među jednakopravnim ovlašćenicima — rođacima ima onaj koji se prvi javi.

Na kraju ovog izlaganja o ovlašćenicima na otkup u istarskom srednjovjekovnom pravu treba upozoriti na još jednu grupu ovlašćenika o kojoj se začudo u literaturi mnogo ne diskutira i jedva da se i spominje. Radi se o rođacima bračnog druga prodavaoca. Pa ipak je to vrlo važna odvojena kategorija ovlašćenika, koju se ne smije nikako poisto-

---

[46] Umaški statut, 3,1.2.3.4. V. B. Benussi, Lo statuto del comune di Umago, Atti e memorie, vol. VIII (1892) str. 267—269

[47] Piranski statut 7,4

[48] Umaški statut 3,1; Grožnjanski statut 2, 27

vetiti s kategorijom pravih rođaka. Strohal spominje pravo na otkup tazbine u Puli, Ižuli i Umagu[49], a Calacione ga nalazi u Piranu[50]. Pa ipak, radi se o pojavi koja je bez sumnje raširena na čitavom istarskom poluostrvu u srednjem vijeku, jer je nalazimo u Motovunu, Umagu, Piranu, Ižuli, Grožnjanu, Puli i Kopru[51], a važila je vjerojatno i u drugim istarskim gradićima, samo što je možda nisu u statutu spominjali jer se smatrala sastavnim dijelom pravnog instituta braka na istarski način. Svim ostalim redaktorima statutarnih propisa stvar se činila toliko jasnom, da je uopće nisu ni spomenuli.

Da je naše shvaćanje braka na istarski način, što smo ga izložili na drugom mjestu, točno lijepo se vidi i iz odredaba istarskih statuta što se odnose na pravo tazbine na otkup.

Istarski statuti sasvim jasno određuju da bračni drugovi mogu zajednički prodati neku stvar koja se nalazi u njihovoj zajedničkoj upravi, ali iz odredaba o prodaji proizlazi da se sama stvar nalazi u punom vlasništvu jednog ili drugog bračnog druga — ako se radi o nasljednoj imovini — ili pak u suvlasništvu obojice bračnih drugova ako se radi o stečenoj imovini. Tako Motovunski statut određuje g. 1407. da u slučaju prodaje nekretnine pravo otkupa imaju nakon rodbine prodavaoca rođaci bračnog druga, ali nastavlja i precizira da se to odnosi samo na nasljedna dobra prodavaoca, koja se nalaze u punom vlasništvu prodavaoca. Što se pak tiče dobara stečenih u braku, Motovunski statut polazi s pretpostavke da ta imovina pripada obim bračnim drugovima u suvlasništvo pa će prema tome u vezi te imovine pravo otkupa imati rođaci oba bračna druga. Kod toga je još možda najzanimljivije da taj propis vrijedi tek od 1407. g. Do te godine pravo tazbine na otkup nije u Motovunu postojalo iz čega možemo s vrlo velikom vjerojatnošću zaključiti — pogotovo ako se prisjetimo da se slično razvijalo i pravo susjeda na otkup — da je uopće u Istri ovo pravo tazbine tek kasno ušlo u statutarno pravo istarskih gradića. Ovo postaje još vjerojatnije ako bacimo pogled na Trst. Tamo do 1421. bračni drug i njegovi rođaci nemaju prava otkupa na imovinu koju drugi bračni drug prodaje. Tek je 1421. g. priznato to pravo bračnom drugu, a po našem mišljenju i njegovim rođacima (tj. tazbini prodavaoca).

Ipak treba priznati, da veći i najstariji poznati istarski statut, Piranski statut iz 1307. godine, poznaje pravo tazbine koje ti ovlašćenici

---

[49] I. Strohal, n. dj. str. 90—33

[50] G. Calacione, n. dj. str. 23—24

[51] Motovunski statut 84,211; Umaški statut 3,2; Piranski statut (1307) 7,3.7; Ižula 2,35; Grožnjan 2,28; Pula 3,34.35; Koper 2, 37

[52] ovo izvodimo iz riječi Tršćanskog statuta: »...tam vir quam uxor... anteponetur omnibus aliis, propinquis attinentibus et **affinibus**... Ovo je ukinuto već 1550. g. novim statutom, koji spominje pravo rođaka, bračnog druga i susjeda, ali o pravu tazbine ne govori ništa. Iz riječi Calacionea, n. dj. str. 23, može se razabrati da po njegovom mišljenju tazbina uopće nije nikad imala pravo prvokupa u Trstu

mogu ostvarivati kroz 15 dana nakon što prođe rok od 30 dana rezerviran za rođake bračnog druga-prodavaoca[53].

Grožnjanski statut sadrži još neke zanimljive odredbe: po tom statutu nekretninu koju bračni drugovi prodavaju, treba prethodno podijeliti pa će rođaci svakog bračnog druga moći ostvarivati svoje pravo na otkup, prije svega na dijelu podijeljene nekretnine, koji je pripao onom bračnom drugu s kojim se nalaze u srodstvu. Međutim, na drugi dio imovine imat će također pravo, ako rođaci drugog bračnog druga ne iskoriste svoje pravo otkupa.

Iz ove analize proizlazi s velikim stupnjem vjerojatnosti zaključak da su na istarskom području jedini ovlašćenici prvotno bili rođaci. Ovo je naročito lijepo vidljivo u Trstu i Motovunu, gdje možemo čak utvrditi razvitak statutarnog prava od prvobitnog isključivog ovlašćenja rođaka prema proširenju kruga ovlašćenika na susjede. Isto tako i drugi najstariji istarski statuti (naročito Piranski i Ižulski) pokazuju da je ovlašćenje rođaka vremenski prioritetno. Obratno, skoro svi noviji statuti sadrže klauzulu o pravu susjeda na otkup.

Dakle, sasvim razvijeni pravni institut prava otkupa u Istri ima za ovlašćenike: rođake — tazbinu — susjede. Na početku razvoja nalazimo samo pravo rođaka. Ovo je rezultat naše analize. Iz istarskih statuta ne može se izvući u pogledu ovlašćenika na otkup ništa drugo od posebnog interesa. Zato će po našem mišljenju biti potrebno usporediti dobijene rezultate s pravom prvokupa na ostalom našem primorskom području, od Cresa do Budve.

U pogledu ovlašćenika na prvokup nalazimo na Krku situaciju koja neobično sliči situaciji u razmatranim istarskim statutima. Dapače, u Krku nalazimo spomenute i susjede i sumeđaše, doduše bez razlikovanja među tim dvjema vrstama ovlašćenika, koje se inače nalazi npr. u hrvatsko-mađarskom pravu. Dakle u Krku postoje slijedeći ovlašćenici: rođak — rođak bračnog druga — susjed i sumeđaš[54]. Uostalom, ovo nije čudno, jer je poznato da je krčko bračno pravo bilo u mnogim pojedinostima slično istarskom bračnom pravu i da su po našem mišljenju izvor i osnova krčkog i istarskog bračnog prava isti[55]. Druge komune duž naše obale ne priznaju tazbini pravo na prvokup.

Rođake i susjede kao ovlašćenike na otkup priznaje Creski statut iz 1440. godine. Po njemu pravo na otkup pripada sinu, nakon toga kćerci pa ocu, zatim majci te braći pa ostalim rođacima i konačno »susjedima odnosno sumeđašima« (»i vicini ouer laterani«) kako to

---

[53] Piranski statut (1307) 7,7. Po Umaškom statutu rok rođaka iznosio je 31 dan, a rok tazbine 8 dana

[54] Krčki statut (na latinskom jeziku) 1,75: »...venditor teneatur... suo consanguineo propinquiori in gradu et affini nuntiare... et noluentibus emere, liceat venditore vendere vicino et collaterali«. V. Statuta Veglae a cura di A. Lusardo ed E. Besta, Milano, 1945, str. 87

[55] krčko bračno pravo analizirali smo u našem radu Bračno imovinsko pravo prema Krčkom statutu na latinskom jeziku, Krčki zbornik II, Krk, 1971, str. 145—177

kaže statut. Statut daje prednost onom susjedu, koji ima veću među[56]. Već iz istarskog područja poznajemo prednost susjeda s većom međom. Međutim, Creski statut sadrži još nešto, što poznajemo iz Umaškog statuta. Naime, među susjedima ima kod prodaje kuće prednost onaj susjed koji je suvlasnik prodane kuće, odnosno, da upotrijebimo riječi statuta: onaj tko ima posjed pod jednim krovom (»possession sotto vn stesso teto«)[57]. Pravo susjeda na otkup nalazimo još u Senjskom statutu iz g. 1388.[58] te onom iz 1640. g.[59] i u Paškom statutu, koji je sastavljen vjerojatno negdje u 15. stoljeću[60], dok je u Šibeniku susjedovo pravo na otkup priznato tek reformacijom od 1438. g.[61], a u Splitu možda prije 1370. g., ali svakako prije 1564. g. Naime, u reformaciji statuta od g. 1370. govori se o prodajama »in preiudicium creditorum, propinquorum et collateralium« i određuje, da se ubuduće oglašavanje vrši na venecijanski način. Kolaterali su možda sumeđaši: u tom značenju nalazimo tu riječ često upotrebljenu u srednjovjekovnim statutima i ispravama. Ali kolateral može biti i pobočni rođak i zato vjerojatno prvi sasvim sigurni trag susjedskom pravu otkupa nalazimo tek godine 1564. Te godine donijelo je splitsko općinsko vijeće zaključak u kojem se govori o štetama učinjenim »alli propinqui, parenti et uicini« pa se određuje da njihovo pravo otkupa ne zastarjeva ako nisu bila učinjena tri oglašavanja kroz tri uzastopne nedjelje[62]. U Dubrovniku je pravo otkupa uvedeno, čini se, tek početkom 16. stoljeća[63].

Potvrđuje se dakle zaključak koji smo izveli nakon proučavanja istarski statuta: pravo otkupa susjeda je recentna pojava koja se negdje nešto ranije, a negdje nešto kasnije pojavila, a ima područja u koja nije nikad ni doprla. Poučno je i to što Šibenski statut, sastavljen negdje u drugoj polovici 14. stoljeća, još ne poznaje otkupno pravo susjeda, dok Paški statut sastavljen negdje u 15. stoljeću, premda ima

---

[56] Creski statut 2,80. Statuto di Cherso et Ossero, Venetiis, 1640, str. 35

[57] Creski statut 2, 82

[58] Senjski statut (1388.) 26. V. Statut grada Senja objavljen po I. Mažuraniću, Arkiv za povjestnicu jugoslavensku, knj. III, Zagreb, 1854, str. 158

[59] Senjski statut (1640) 26. V. M. Magdić, Statut kralja Ferdinanda III od godine 1640. za grad Senj, Vjestnik kr. hrv.-slav.-dalm. Zemaljskog arkiva, god. II, sv. 2., Zagreb, 1900, str. 84

[60] Paški statut 3,41. V. Statuta Communitatis Pagi, Venetiis, 1637, str. 38. Ovlaštenik se ovdje naziva »circumvicinus continuus aut contiguus Pagiensis aut continuus habitator Pagi...« Između više jednakopravnih ovlaštenika — susjeda odlučuje paški knez, već prema tome, koji od ovlaštenika mu se čini »habilis«. Usp. Umaški statut, gdje vlast odlučuje koji je od jednakih ovlaštenika »aptior«

[61] Šibenski statut, Knjiga reformacija 240. V. Volumen statutorum, legum et reformationum civitatis Sibenici, Venetiis, 1608, str. 154. Kako je najstarija reformacija iz g. 1379., to znači da je Šibenski statut u sadašnjem obliku sastavljen negdje u drugoj polovici 14. stoljeća. I po Šibenskom statutu prednost ima onaj susjed »qui habet sub tecto aliquod ius«

[62] Splitski statut, reform. 110 i pars iz 1564. V. J. J. Hanel, Statuta et leges civitatis Spalati, Monumenta historico-juridica Slavorum Meridionalium (u dalnjem tekstu MHJSM), vol. II, str. 297 i 306

[63] I. Strohal, n. dj. str. 99

bezbroj identičnih glava s glavama Šibenskog statuta, već poznaje otkupno pravo susjeda.

Sve ovo nas ovlašćuje da bez dvoumljenja izjavimo, da je na područje Istre, Hrvatskog primorja i Dalmacije otkupno pravo susjeda ušlo tek u tijeku 14. i 15. stoljeća.

Što se pak tiče samog rođačkog prava otkupa, ono je bez sumnje starijeg porijekla. Pa ipak, i ono takoreći pred našim očima ulazi u pravni život naših primorskih komuna.

Tako je Trogir uveo rođačko pravo otkupa tek 1425. godine[64], i to tako da je statuirao prednost muške loze pred ženskom.

Dubrovnik je poznavao otkupno pravo u vrlo skučenom obliku. Naime, postojao je propis kojim se odobrava djeci oba spola koja su se od oca odijelila da mogu otkupiti nekretnine što su ih roditelji prodali i to u roku od jednog mjeseca i jednog dana[65].

Ipak je za nas najvažniji i najinteresantniji razvitak prava prvokupa u Splitu. Strohal objašnjava razvitak splitskog prava u pogledu pravnog instituta što ga obrađujemo u ovom radu, na osebujan, ali po našem mišljenju neprihvatljiv način. On najprije iznosi odredbe »starog« statuta, sastavljenog godine 1312, za slučaj da »braća imadu u zajednici takovu stvar (»si essent abiarii«)« pa kaže da u tom slučaju braća »ne mogu idealni dio tih zajedničkih nekretnina ni prodati ni darovati ni obvezati (založiti) niti drukčije kako odsvojiti. Samo za spas duše svoje može i takav neodijeljeni brat raspolagati idealnim dijelom zajedničkih nekretnina. Osim toga može slobodno raspolagati onim što je sam privrijedio«. Zatim Strohal iznosi sadržaj slijedećeg člana »starog« splitskog statuta po kojem »tkogod imade s kime neku stvar (svejedno, da li nepokretnu ili pokretnu) u zajednici (bez obzira na rodbinski snošaj među zajedničarima) pa hoće da proda svoj idealni dio te zajedničke stvari, mora ga prodati svome suzajedničaru, ako je ovaj pripravan dati za nj onoliko, za koliko bi se mogao prodati drugima . . . « Nakon toga Strohal prelazi na objašnjavanje propisa po »novom« statutu iz 1333. te kaže da su u to doba već vladale nove ideje pod mletačkim utjecajem, da je zakonodavac pokušao nespretno falsificirati odredbe »starog« statuta u želji da svoje novitete prikaže kao da su tobože važili i po »starom« statutu. Naime, po Strohalu kaže se (u »novom« statutu) da je već u »starom« statutu propisano da bliži rođak ima pravo otkupa na sve nekretnine koje bi njegov rođak htio prodati, bez obzira na to, da li se radi o razdijeljenim ili nerazdijeljenim ili pak stečenim nekretninama. Nespretni falsifikat izbija po Strohalu već u slijedećoj rečenici, iz koje proizlazi da se u »starom« statutu ipak radilo samo o nerazdijeljenoj imovini. Strohal nastavlja

---

[64] Trogirski statut, Reform. II, 6. V. I. Strohal, Statut i reformacije grada Trogira, MHJSM, vol. X, Zagreb, 1915, str. 217—218. Uostalom, slično propisuje i Paški statut 3, 40: »... primo de linea paterna, secundò materna«

[65] Dubrovački statut, 5,36. V. Bogišić — C. Jireček, Liber statutorum civitatis Ragussi compositus anno 1272, MHJSM, vol. IX, Zagreb, 1904, str. 121

da »k toj tobožnjoj ustanovi statuta dodaje zakonodavac novu ustanovu (»addimus«)«, tj. da rođak može prodanu nekretninu otkupiti u roku od jedne godine, da se rođak mora zakleti da otkupljuje za sebe i da ne može otkupljenu nekretninu u slijedeće tri godine dalje prodati. Strohal ističe razlike između starog i novog statuta, a naročito da je nakon diobe po starom statutu vlasnik mogao slobodno prodati svoj dio, dok po novome vlasnik je kroz cijelu godinu dana nakon prodaje bio nesiguran da li je njegova prodaja bila punovažna. Po Strohalu su te kontradiktorne odredbe ostale na snazi, jer novi statut nije ukinuo odredbe starog statuta. Zato je nakon 1333. godine bilo nakon diobe moguće potpuno slobodno raspolagati svojim dijelom vlasništva (jer je u tom pogledu još važio stari statut), a obratno, ako je netko bio vlasnikom neke nekretnine bez prethodne diobe (npr. u slučaju da je sin jedinac naslijedio oca), mogao je doduše svoju nekretninu prodati, ali su njegovi rođaci mogli iskoristiti svoje otkupno pravo u roku od jedne godine. Strohal navodi i reformaciju iz 1364. po kojoj zajednička kuća u vlasništvu više braće ne može biti predmetom pravnog posla ni među živima ni za slučaj smrti, već dio umrlog brata prelazi na njegova sina, odnosno, ako sina nema, na kćerku, ako se udala za splitskog građanina[66].

U novije doba splitsko pravo proučavao je A. Cvitanić i došao do sasvim oprečnih rezultata, koji se u cijelosti uklapaju u vladajuću nauku o pravu otkupa[67]. Po Cvitaniću je pravo prvokupa rodbine relikt kolektivnog vlasništva, koji je toliko jak da najbliži srodnici prodavaoca »imaju — ako se nisu poslužili pravom preče kupnje — čak i ovlašćenje kasnije te nekretnine »reaccipere ab emptore«, tj. otkupiti od kupca, dakle pravo prekupa«. Cvitanić kaže, da »stanje proizvodnih snaga i novonastajućih buržoaskih proizvodnih odnosa teško je trpjelo ta ograničenja — ostatke davne prošlosti... Zato je 1423. godine bilo određeno da svaku prodaju nekretnina treba prethodno oglasiti«. Cvitanić ne objašnjava kako to da se taj relikt davne prošlosti pojavljuje tek 1333. godine, dakle upravo u času kad bismo trebali očekivati njegovo postepeno izumiranje.

Cvitanić se dotiče i reformacije iz 1364. godine, koju je i Strohal pokušao objasniti, i tumači je kao »relikt starijih vremena«. Za razliku od Strohala on pravilno smatra da se u toj reformaciji radi o reguliranju nasljeđivanja nekretnina u splitskom distriktu.

U pitanje pravilne interpretacije reformacije iz 1364. godine ovdje ne možemo ulaziti, jer se u njoj uopće ne radi o pravu prvokupa, nego — među ostalim — o pravu nasljeđivanja nekih zemljišta u splitskom distriktu. Tom pitanju posvetili smo svoju radnju »Dioba općinskog zemljišta u nekim srednjovjekovnim dalmatinskim komu-

---

[66] Strohal, n. dj. str. 68—70

[67] A. Cvitanić, Pravno uređenje splitske komune po statutu iz 1312. godine, Split, 1964, str. 123—124 i str. 163; isti, Slavenski pravni elementi u statutarnom uređenju Poljica, Brača i Splita, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, I, Split, 1963, str. 45

nama«. Možemo ovdje samo napomenuti da splitska reformacija iz 1364. godine normira pitanje podjele općinskog zemljišta među plemiće kao i da je, naročito u 14. stoljeću, taj fenomen bio u punom zamahu u većini dalmatinskih komuna.

Preostaju nam dakle za analizu glave 103. i 104. III. knjige starog splitskog statuta iz 1312. godine i glava 6. »novog« statuta iz 1333. godine. O glavi 105. III. knjige »starog« statuta raspravljat ćemo nešto kasnije. Da vidimo najprije tekst »starog« statuta, i to III. knjiga, cap. 103. i 104.

»Cap. CIII De abiarijs.

Item statutum et ordinatum est, quod si fratres fuerint, qui essent abiarij et haberent aliquam possessionem inter se, partem de possessionibus indiuisis non possint uendere alicui, nec donare, nec obligare, nec aliquo modo alienare, nisi pro anima sua conferre. De lucro uero possit omnimodo facere suam uoluntatem.

Cap. CIV De possessionibus indiuisis.

Item statutum et ordinatum est, quod quicumque habuerit possessiones, uel merces indiuisas in societate, et quilibet eorum, qui eas habere et emere uoluerit, pro quanto alijs uendi possunt, nequeant alijs uendere, nisi suo socio si eas habere uoluerit«.

Strohal je uglavnom točno prenio sadržaj navedenih dvaju glava. Ipak njegovo objašnjenje nije precizno upravo u najvažnijoj stvari. Naime, glava 103. govori o nepodijeljenoj bratskoj zajednici koja nastaje po smrti oca obitelji. Splitski statut propisuje da nepodijeljena braća ne mogu raspolagati zajedničkom naslijeđenom imovinom ni poslovima među živima ni u poslovima za slučaj smrti. Ali, u bratsku zajednicu ne spada stečena imovina braće. Prava prvokupa ovdje nema naprosto zato, što nema ni pravne mogućnosti odvojenog raspolaganja zajedničkom imovinom. Ako neki brat hoće da svoj idealni dio odvojeno uživa i eventualno otuđi, on će bez ikakvih poteškoća moći sudskim ili vansudskim putem izvršiti diobu bratske zajednice pa će nakon toga biti potpuno slobodan u raspolaganju njemu dodijeljenog dijela razdijeljene bratske zajednice — kod čega neće drugi razdijeljeni brat imati po starom splitskom statutu nikakva prava prvokupa ni otkupa.

Svi ostali slučajevi zajedničkog vlasništva (osim spomenutog slučaja bratske zajednice nastale po smrti oca obitelji) imaju bitnu karakteristiku societeta po rimskom pravu, naime svaki sudionik može slobodno raspolagati svojim idealnim dijelom imovine — jedino što će u slučaju prodaje drugi sudionik imati pravo prvokupa uz cijenu koju bi za svoj idealni dio suvlasnik postigao od treće osobe.

Zadržimo se malo na glavi 103. i na bratskoj imovinskoj zajednici. Onakva, kakva je normirana u splitskom statutu, ne čini nam se baš naročito dalekosežnom. Stečena dobra ne nalaze se u bratskoj zajednici a nasljedna dobra mogu se otuđivati odmah po izvršenoj diobi, koju svaki učesnik može zahtijevati kad god želi. Ovakva privremena fakultativna na nasljedna dobra ograničena bratska zajednica ima za-

pravo jedini svoj smisao da osigura eventualnog kupca od rizika kojem bi bio izvrgnut kad bi kupio idealni dio od jednog od nepodijeljene braće, a ne bi točno znao što i koliko će realno predstavljati taj idealni dio nakon izvršene diobe među sudionicima. To zaista nije bog zna što i zato klasično rimsko pravo ne poznaje ovakvu vrstu zabrane otuđivanja idealnog dijela bilo koje imovinske zajednice, uključujući tu i bratsku imovinsku zajednicu, što nastaje po smrti oca obitelji.

Naslućujemo da su se rimsko-bizantinska pravna načela zadržala vrlo žilavo u splitskom srednjovjekovnom pravnom sustavu te da su odstupila samo u vrlo malom opsegu i za kratko vrijeme pred srednjovjekovnim utjecajima, što su sa svih strana zapljuskivali splitsko područje. Ipak smo skloni vjerovati da je prije postojeće formulacije moralo biti neko vrijeme u Splitu na snazi drukčije pravo, koje je vjernije odražavalo srednjovjekovna shvaćanja. Nije li, naime, indikativno što se glava 103. sastoji od dvije rečenice i što upravo druga rečenica uvodi ograničenja bratske zajednice na taj način što iz nje isključuje stečena dobra. Zapravo, ako malo dublje razmislimo, lako ćemo uočiti da je glavna sadržina bratske zajednice upravo u tome, što braća sve zajedno stječu, naime, stečeno po jednome bratu pripada samom činjenicom stjecanja svoj nepodijeljenoj braći, dakle bratskoj zajednici. Ovo srednjovjekovno pravno načelo nalazi se lijepo sačuvano npr. u venecijanskom pravu, u Poljičkom statutu i hrvatsko-mađarskom pravu Tripartita.

Venecijanski statut J. Tiepola iz 1242. godine određuje: »... mortuo patre, fratres manent in fraterna compagnia, quamdiu diuisi fuerint... Sed si pater... aliqua specialiter dimiserit filio..., illud non erit in fraterna compagnia«[68].

Poljički pak statut propisuje u 33. glavi: »... I da bratja ali ini dionici, dokle se godir ne razdile, tada im je sve zajedno, i dobro i zlo, i korist i šćeta, i duzi komu su dužni, i tko je njim dužan...«[69].

Verböczy je isto pravilo izrazio također sasvim jasno i decidirano: »Fratres... indivisi infra divisionis tempus, et lucrum, et damnum,

---

[68] Venecijanski statut J. Tiepola 3,4 V. R. Cessi, Gli statuti veneziani di Jacopo Tiepolo del 1242 e le loro glosse, Venezia, 1938, str. 124—125. Na istom miestu vidi i važne glose iz 14. stoljeća iz kojih se vidi da bratska zajednica obuhvaća i stečena dobra. Ovdje ćemo ilustracije radi navesti samo jednu glosu, da čitalac dobije pojam o ondašnjem načinu pisanja glosa: »Dominus Johannes et dominus Bartholomeus habebant in fraterna compagnia unam terram vacuam. Dominus Johannes fecit construere domum de propriis denariis. Queritur, si dicta domus sive fabrica sit utriusque vell illius, qui eam laboravit. Respondeo: Sicut est terra, sic debet esse domus, quia medietas unius et medietas alterius. Et lex dicit: Opus cedit socio«

[69] V. tekst Poljičkog statuta u Poljičkom Zborniku, I, Zagreb, 1968, str. 40 ili praktički isti tekst u Statuta lingua croatica conscripta, MHJSM, vol. IV, Zagreb, 1890

aequaliter partecipare sufferreque, et tollerare debent«[70]. Pergošić g. 1574. je to ovako preveo: »Ier nedieliena bratia, doklesse nerazdele, i dobytek, i kuar, moraiu iednako terpeti«[71].

Venecijanska, poljička i hrvatsko-mađarska bratska zajednica navode nas na pomisao da upravo takav sustav zajednice dobara među braćom, nakon smrti očeve, pretpostavimo i za splitsko pravo u periodu koji je prethodio pravnom sistemu izloženom u sačuvanom starom splitskom statutu iz g. 1312. Nije nemoguće da tragove tog starijeg sustava nalazimo u karakterističnoj strukturi glave 103. splitskog statuta, koja nas — i bez obzira na komparativnopravne momente što smo ih upravo iznijeli, nekako navodi na to da je prvobitni tekst obuhvaćao samo prvu rečenicu, vjerojatno neznatno drukčije stiliziranu, nego li što je nalazimo u tekstu statuta iz g. 1312. Nakon toga, u vrijeme koje ne možemo pobliže definirati, u splitsko pravo unesena je značajna reformacija — vjerojatno pod utjecajem probuđenih studija rimskog prava u obližnjoj Italiji, a i pod utjecajem domaćih snažnih reminiscencija na principe rimsko-bizantinskog prava — kojom su stečena dobra isključena iz bratske zajednice i kojom je bratska zajednica u Splitu dobila sasvim skromne okvire[72].

---

[70] Tripartit, Lib. I, cap. 43, 4. V. Corpus juris hungarici, Tyrnariae, 1751, str. 23

[71] K. Kadlec, Stefana Verbecija Tripartitm SAN, Zbornik za istoriju, jezik i književnost srpskoga naroda, Prvo odeljenje, knjiga V, Beograd, 1909, str. 49

[72] Neka nam bude dozvoljeno da ovdje učinimo jednu kraću digresiju i postavimo hipotezu, koja je ako ništa drugo a ono bar zavodljiva i ne sasvim nevjerojatna, a koja ima ako ništa drugo, a ono bar dobru stranu da izazove interes u određenom pravcu.
Naime, nije nemoguće, da je razvoj splitskog prava u pogledu bratske zajednice bio duži i da je obuhvaćao nekoliko razvojnih etapa. Nije moguće, da je splitsko pravo imalo negdje npr. u 11. stoljeću pravno normiranu bratsku zajednicu na taj način, što bi ona u to doba obuhvaćala ne samo nasljedna dobra, nego i **izvjesni dio** stečenih dobara pa bi onda prijelaz na još ograničeniju bratsku zajednicu bio tim lakši. Ovo nije ni najmanje nemoguća pretpostavka ako se prisjetimo normi langobardskog prava, po kojem u bratsku zajednicu nisu ulazile one stvari, koje je jedan od braće stekao u državnoj službi ili putem darovanja, dok su sva ostala stečena dobra bila uključena u bratsku zajednicu. (Ro. 167: De fratres, qui in casam communem remanserent. Si fratres post mortem patris in casa commune remanserint et unus ex ipsis in obsequium regis aut iudicis aliquae res adquesiuerit, habeat sibi in antea absque portionem fratrum. Et qui foras in exercitum aliquit adquisiuerit, commune sit fratribus, quod in casa commune dimiserit. Et si quis in suprascriptis fratribus gairethinx fecerit, habeat in antea, cui factum fuerit etc. V. F. Beyerle, Die Gesetze der Langobarden, Weimar 1947, str. 56. Usp. i F. Bluhme, Edictus ceteraeque Langobardorum leges, Hannover, 1869, str. 34)
Dakako da se onda postavlja pitanje, odakle je u splitsko pravo dolazio utjecaj da se formira upravo ovakvo pravo prelaznog tipa. Čini nam se najvjerojatnijom pretpostavkom, da to nije moglo biti nijedno drugo područje, nego upravo područje stare hrvatske države narodnih vladara, koja je upravo u 11. stoljeću doživljavala izvjesnu svoju teritorijalnu i kulturnu ekspanziju. Ako bi tome bilo tako, onda bi to značilo, da je

Pravo prvokupa u Starom splitskom statutu postoji, ali ga ne nalazimo u bratskoj zajednici. Upravo obratno, po našim analizama proizlazi da ga u bratskoj zajednici naprosto nije moglo biti. Pravo prvokupa postoji u svim drugim imovinskim zajednicama, kod čega naročito pada u oči da je ono postojalo kod trgovačke robe (naime, ako suvlasnici imaju »merces indiuisas in societate«), što Strohal ne objašnjava dovoljno precizno s pokretninama uopće, jer je očito da je pojam trgovačke robe nešto sasvim drugo nego pokretnina. Pravo je u ono doba prvog osvita trgovačkog poleta sredozemnih gradova s posebnom pažnjom pratilo trgovački život i nastojalo na što racionalniji način urediti izvjesne probleme koji su se u tekućem trgovačkom životu pojavljivali. Jedan od značajnih aspekata trgovine bilo je udruživanje većeg ili manjeg broja osoba na ostvarivanju trgovačke dobiti. Pravo prvokupa među članovima ovakvog trgovačkog društva izgledalo je ondašnjim zakonodavcima kao jedan od elemenata jačanja međusobnog povjerenja.

Ovo znači da je, sudeći bar po starom splitskom statutu, pravo prvokupa postojalo najprije u raznim trgovačkim zajednicama dobara i da je tek onda kasnije prihvaćeno u bratskim zajednicama.

U svjetlu ovih analiza možda će sada biti lakše analizirati novi splitski statut iz 1333. godine. Njegova glava VI. glasi ovako:

»Item statutum et ordinatum est, quod si frater, nepos, uel carnalis consobrinus siue consanguineus uellet uendere de possessionibus indiuisis communibus, uel diuisis, uel etiam acquisitis quocumque modo, racione uel causa; non possit alijs uendere, nisi fratri, nepoti, uel carnali consobrino siue consanguineo pro eodem precio, pro quo alijs uendere possit, si ipsi emere uoluissent. Et si ipsi emere noluissent, tunc res diuidantur et postea uendantur cuicumque uenditori placuerit. Curia uero si ipsi inter se diuidere nequiuissent teneatur dare diuisores«.

Zaista je čudno što Strohal tvrdi da je ovim riječima novi splitski statut prepričao odredbe starog statuta i da je onda tek u nastavku donio nove odredbe. Ovo je Strohal izveo iz početka slijedećeg stava ove glave koji započinje s riječima: »Item, addimus...« što bi tobože značilo da prvi stav ne predstavlja novo pravo, jer tek s drugim stavom »dodaje« novi statut nove odredbe. Ovo sigurno nije tako. S riječima »Item statutum et ordinatum est...« započinju i glave VII. i VIII. novog statuta pa nema baš nikakvog razloga da samo u glavi VI. ove riječi prevodimo s »nadalje, **bilo** je statuirano i određeno...«

---

staro hrvatsko pravo bilo slično langobardskom pravu, drugim riječima, da je poznavalo bratsku zajednicu, ali da nije poznavalo, odnosno da je tek počelo uvoditi principe pravne ustanove prvokupa i otkupa. Ovo bi se dosta dobro slagalo s analizama, učinjenim u našim radovima »Neki problemi u vezi s dopisom podbana Mihajla Živkovića od 5. studenoga 1459. g.« i »Nasljedno pravo descendenata po srednjovjekovnim statutima Šibenika, Paga, Brača i Hvara«. Nažalost, današnje stanje proučavanja starog hrvatskog prava ne dozvoljava nam da ove hipoteze provjerimo. Daljnja izučavanja potvrdit će ili oboriti ova naša razmišljanja.

umjesto pravilno i logično »nadalje, statuira se i određuje«. Dakle, čitava glava VI. je novo pravo. Već time otpada Strohalova teza o nekakvom zapravo sasvim nepotrebnom falsificiranju starog statuta po redaktorima novog statuta. V. Mažuranić je zaista sasvim ispravno napisao: »Ne bih se usudio izreći tako oštar sud o nekih ustanovah, koje nema doista možda i nisu posve jasne«. Mažuranić s vidljivom nesigurnošću predlaže da bi se stvarna unutrašnja kontradiktornost citiranog prvog stava glave VI. novog statuta mogla objasniti tako, što bi se uzelo da »diuisae possessiones« znače zapravo podjelu zajednice imovine u pogledu uživanja, a ne u pogledu vlasništva. Ovo je zaista elegantno rješenje, ali duboko smo uvjereni da se radi o interpretaciji koja ne vodi dovoljno računa o razvoju statutarnih formulacija i o razvoju društvenih odnosa i pravnih ideja, koje su zapravo izvor izmjena statutarnih formulacija.

Ako se, naime, samo malo pažljivije i bez predrasuda pročita čitav prvi stav glave VI. »novog« splitskog statuta, onda se pažljivom čitaocu upravo nameću dvije misli. Prva je očigledna unutrašnja kontradiktornost čitavog stava, koji s jedne strane govori o nepodijeljenim i podijeljenim nekretninama — što se oboje očito odnosi na nasljedna dobra — i o stečenim nekretninama, koji se već i po starom statutu ne smatraju zajedničkim; s druge strane u nastavku stava, bolje reći u zadnjoj rečenici, određuje kako u slučaju da bliži rođak ne bi htio kupiti dio koji je u vlasništvu prodavaoca, zajedničku nekretninu treba podijeliti i kako je tek nakon te podjele prodaja moguća. Kod toga je uočljivo, prema stilu i tonu završetka prvog stava kao da zakonodavac i nema pred očima onu drugu mogućnost, tj. da su se bliži rođaci već podijelili. Ta druga mogućnost izgleda da za njega nekako ne postoji. Upravo zato što je uvidio da stil i ton zakonodavca (dakako, uvijek mislimo na »statutodavca«) sile na ovakvu pretpostavku, pokušao je V. Mažuranić svojim elegantnim rješenjem uskladiti divergentne pozicije prvog stava kao cjeline.

Druga je misao da je zakonodavac očito mijenjao i dopunjavao neki stariji predložak i da nije naša zadaća da uskladimo dogmatskim objašnjenjima proturječnosti u koje se zapleo zakonodavac — jer nam nije cilj da riješimo neki konkretni spor — već da pronađemo u čemu se sastojala izmjena i dopuna koja je »pokvarila« stari tekst. I zaista, ako iz citiranog teksta prvog stava glave VI. »novog« statuta izbacimo riječi »uel diuisis, uel etiam acquisitis quocumque modo, racione uel causa« dobivamo limpidno jasni tekst koji se nameće ne samo svojom unutrašnjom logikom, već koji predstavlja historijski opravdan, da, čak i nužan prijelazni stadij između »starog« statuta po kojem u bratskoj zajednici nema prava prvokupa i »novog« statuta u kojem je pravo prvokupa odobreno rođacima bez obzira na to da li žive u bratskoj zajednici ili ne. Razvoj je vjerojatno tekao ovako:

1) po »starom« statutu pravo prvokupa postojalo je samo među zajedničarima koji nisu u bratskoj zajednici. Naročito su kod toga važni trgovci u socijetetnom odnosu.

U bratskoj zajednici nema prava prvokupa zato, što do diobe nije bilo ni moguće otuđivati idealne dijelove pojedinih učesnka u zajednici. Dakako da nema prava prvokupa ni među rođacima van bratske zajednice, jer oni ne predstavljaju nikakvu ni proizvodnu ni društvenu zajednicu po pravnim načelima i po društveno-ekonomskoj stvarnosti koja je vladala u to doba u Splitu.

2) u prvoj nesačuvanoj, a po nama predpostavljenoj, reformaciji, nakon donošenja »starog« statuta, dakle negdje između 1312. i 1333. godine, po uzoru na trgovačku zajednicu, prošireno je pravo prvokupa i na bratsku zajednicu. Razlog uvođenja ove mjere je očit: želi se ojačati cjelovitost pojedinih gospodarskih cjelina, koje bi diobom mogle postati ekonomski neefikasne. Sigurno je taj razlog postojao i prije 1312. godine, ali treba uzeti u obzir da je jačanjem gospodarstva, a naročito trgovine, dioba imovine među bližim rođacima učestala u daleko većoj mjeri nego prije pa je nabujaloj pojavi trebalo suprostaviti efikasne pravne brane.

Tek ako sudionik u bratskoj zajednici ne bi htio iskoristiti svoje pravo prvokupa, oživjelo bi staro pravo, tj. dolazilo bi do diobe zajedničke imovine,

3) u daljnjoj reformaciji, tj. onoj sačuvanoj iz 1333. godine, pravo prvokupa prošireno je i na slučajeve prodaje nekretnina koje nisu u bratskoj zajednici, tj. na nekretnine koje više nisu u zajednici s razloga što je došlo do diobe i nekretnina, koje nikad nisu ni bile u zajednici, zbog toga što se radi o stečenoj imovini koja i po starom statutu nije bila u zajednici. Zakonodavac je sebi olakšao posao time što je u stari tekst unio već spomenuti dodatak, ali je time poremetio logički sklad čitavog stava pa se ubacivanje dodatka ukazuje kao pomalo nespretno krpanje, koje su svi dobro razumjeli pa nije previše ni smetalo. Dakle, ne radi se ni o falsifikatu, kako to kaže Strohal, ni o profinjenoj pravnoj distinkciji o diobi s obzirom na uživanje, kako je to predlagao V. Mažuranić, već o interpolaciji. koja kao svaka interpolacija pomalo smeta lakom razumjevanju teksta i koja se pažljivom čitaocu ipak dosta lako otkriva.

Ova analiza bila nam je potrebna da bismo utvrdili način kako se postepeno razvijala pravna institucija prvokupa. Istarsko područje nema sačuvanih pravnih spomenika koji bi nam omogućili da postepeno razvijanje prava prvokupa pratimo i na tom području. Zato smo bili prisiljeni da uzmemo u pomoć razvitak prava prvokupa na području jedne od najvažnijih dalmatinskih komuna, u Splitu. Analogija je dopustiva ne samo zbog toga što se radi o pravnom području koje se nalazi smješteno na istočnoj obali Jadrana, isto kao i Istra, već i zato što su oba područja — istarsko i dalmatinsko — bili dugo vremena u sferi rimsko-bizantinskog prava. Dapače, razvoj koji smo pokušali pokazati u Splitu još je u većoj mjeri primjenjiv na samu Istru, u kojoj se neposredna primjena bizantinskog zakonodavstva 10. stoljeća, kod čega mislimo na poznatu novelu Romana Lekapena iz 922. godine, ne može ni pretpostaviti, dok je obratno, odsustvo njenog

utjecaja u dalmatinskom području zagonetna ali nesumnjiva činjenica. Zagonetno je, naime, da prvi historijski sigurno zajamčeni podaci o pravu prvokupa rođaka i susjeda potječu iz prve polovice 10. stoljeća i to upravo iz Bizanta; da je dalmatinsko područje — ako ništa drugo, a ono bar Krk, Cres, Rab, Zadar, Trogir, Split i Dubrovnik — potpadalo pod bizantinski suverenitet sve do kraja 11. stoljeća — a da ipak sve do 14. stoljeća ne nalazimo na tom području sigurno zajamčenog prava prvokupa. Dakako, ovdje nije mjesto da razrješavamo tu zagonetnu pojavu. Ipak, upravo ta okolnost ovlašćuje nas da rezultate dobivene analizom splitske pravne prošlosti prihvatimo kao mogući pravac kojim se pravo prvokupa razvijalo u Istri.

Svakako vrijedi zabilježiti da u istarskim statutima nalazimo bar na jednom mjestu trag, koji nam donekle potvrđuje naše pretpostavke o mogućem pravcu razvitka prava prvokupa u Istri, kakve smo predložili nakon analize razvoja prava prvokupa u Splitu. Da stvar bude interesantnija, taj trag nekom čudnom koincidencijom potvrđuje sa svoje strane onaj dio naših analiza splitske pravne povijesti koji se nije oslanjao neposredno na izvore, nego na naša razmišljanja i traženja interpolacija — dakle upravo onaj dio analize koji izaziva najviše sumnji. Radi se o našoj tvrdnji da je u glavi VI. »novog« splitskog statuta prvobitni tekst — sastavljen negdje između 1312. i 1333. godine — morao glasiti drukčije, tj. da u njemu nije bilo riječi o podijeljenoj očevini i o stečenim dobrima.

Usporedimo sada Piranski statut iz 1307. godine s Ižulskim statutom iz 1360. godine.

| Piranski statut 7,3 | Ižulski statut 2, 35 |
|---|---|
| Statuimus quod si aliquis sciverit de suo patrimonio emisse, et infra triginta dies postquem sciverit non dederit denarios vel presentaverit ementi, illud patrimonium in perpetuo recuperare non possit | Statuimus, quod siquis sciuerit aliquem emere de suo patrimonio intra XXX dies postquam preconiçatum fuerit non dederit denarios vel presentauerit domino potestati, non liceat amplius recuperare illud patrimonium in perpetuum. |
| . . . . . | . . . . . |
| Et si vir simul cum uxore vendiderit patrimonium vel matrimonium viri, propinqui viri possint eum recuperare pro ipso precio ab emptore dato. Et e converso intelligatur si patrimonium vel matrimonium uxoris fuerit venditum, tunc propinqui uxoris illud recuperare possint. | Et hoc intelligatur tam de patrimonio, **quam de omnibus alijs possessionibus acquisitis.** Et si uir cum uxore vendiderit patrimonium uiri, propinqui uiri possint integre recuperare illud. Et e conuerso, si uendiderint patrimonium uxoris propinqui uxoris illud ualeant recuperare. **Et si bona acquisita uendiderint propinqui eorum communiter ualeant recuperare.** |

Mislimo da je iz usporedbe Piranskog i Ižulskog statuta vrlo lijepo vidljivo kako stariji statut (iz g. 1307) još ne poznaje pravo prvokupa na stečenim dobrima, dok mlađi statut (iz g. 1360) interpoliranim rečenicama priznaje pravo prvokupa također i na stečena dobra. Ako uzmemo u obzir da se u slučaju Splita i u slučaju Pirana i Ižule radi o prvoj polovici 14. stoljeća, onda analogija i međusobna povezanost ovih fenomena još više dobiva na važnosti. Mislimo da smo ovime takoreći dokazali našu tezu o razvitku prava prvokupa u Splitu i da smo ujedno opravdali naše slutnje u dozvoljenost oprezne upotrebe rezultata dobivenih analizom izvora jednog područja za stvaranje izvjesnih zaključaka o pravnom razvoju drugog područja.

### 3. Pravo prodavaoca na otkup prodane nekretnine

O pravu samog prodavaoca da upotrebom izvjesnog otkupnog prava dođe opet u posjed i vlasništvo prodane nekretnine pisao je dosta opširno u već opetovano spominjanoj studiji I. Strohal. On ističe da »narodu se ipak čudnovatim činilo, da otkupno pravo pristoji prodavačevu rođaku, dok samomu prodavaču ne pristoji; da je to bilo narodu čudnovato, vidi se i iz nekih statuta, u kojima se to čuđenje izrazilo«[73]. I sada Strohal navodi riječi Koparskog statuta koje, navodno, izražavaju tu misao. Strohal je pravo prodavaoca na otkup nekretnine dokumentirao izvodima iz Dubrovačkog, Kotorskog, Novigradskog i Paškog statuta, uz upravo navedeno pozivanje na Koparski statut. Ako s naše strane dodamo da odredbu Koparskog statuta, na koju se Strohal poziva, sadrži u identičnoj formulaciji, samo na talijanskom jeziku, i Vodnjanski statut, a da odredbu Paškog statuta, o kojoj govori Strohal, nalazimo još i u Zadarskom i Šibenskom statutu, onda zaista izgleda da je to pravo prodavaoca sasvim čvrsto dokumentirano u našim statutima te da se može raspravljati samo o tome, da li je to pravo postojalo ranije od prava rođaka ili se razvilo zajedno s njime, kao i o tome kakve su društvene pretpostavke ovom specifičnom obliku otkupnog prava. I zaista, čak i ogorčeni protivnik Strohalovih shvaćanja, I. Milić, ne dovodi u sumnju postojanje prava prodavaoca na otkup nekretnina, nego se čak poziva na Strohala, koji da je ovo pravo prodavaoca historijski pravilno objasnio. I. Milić kaže: »Prodanu zemlju je isprva, kao i drugdje tako i u Poljicama, mogao od kupca otkupiti i sam prodavalac, ako bi kasnije namaknuo sredstva. Ali kupac je prirodno želio, da se oslobodi te neizvjesnosti, pa je i pronađen način da se protiv prodavčeva otkupa obezbijedi (Historijat kod Strohala str. 11—16)«[74]. Međutim i ovdje, kao i drugdje, primjećujemo da se često mukotrpnoj analizi tekstova predpostavlja načelna borba u kojoj se protivna znantvena stajališta pobija najčešće isticanjem »boljih« teorija. Zato treba Strohalu zaista upisati u dobro bar to, što

[73] I. Strohal, n. dj. str. 15
[74] I. Milić, n. dj., str. 342

je »s velikim marom skupio podatke o pravima bližika« i što je svoje navode »preobilno« dokumentirao, kako se izražava Milić, ali treba sa čuđenjem istaći činjenicu da Strohalove pogrešne pravne interpretacije našeg prava nisu do sada uočene i to upravo od njegovih najžešćih kritičara. A ipak čini nam se da se unapređivanje i produbljavanje naše spoznaje u pravnopovijesnim pitanjima može postići jedino temeljitim analizama tekstova. Da vidimo, dakle, kako stoji stvar sa Strohalovim dokazima o postojanju prava prodavaoca na otkup prodane nekretnine u našim srednjovjekovnim statutima. Najprije ćemo razmotriti Strohalove dokaze iz istarskih statuta.

Strohal kaže da Koparski statut »daje otkupno pravo ne samo rođacima i susjedima, nego i samom prodavaču« i kod toga se poziva na knjigu II, glavu 27. tog statuta. Pa ipak tome nije tako. Strohalu je morala zapeti za oko čudnovata okolnost da po toj glavi pravo prvokupa ima najprije rođak pa tek poslije njega, kako Strohal kaže »sam prodavač«, a poslije ovog dolazi susjed. Bilo bi zaista čudnovato kad bi rođaci imali prednost pred samim prodavaocem. Međutim, Strohal doduše citira obrazloženje Koparskog statuta, ali ne navodi riječi kojima se služi taj statut kad spominje drugog po redu ovlašćenika, tj. po Strohalu samog prodavaoca. Citirana glava ima naslov »Quod Dominus proprietatis possit recuperare possessionem sibi respondentem«, a odgovarajuće riječi nalaze se i u tekstu. Riječi statuta u po našem mišljenju sasvim jasne. Nema sumnje da se radi o prodaji superficiesa, što ga je nasadio ili izgradio ovlašćenik na superficies. Prilikom eventualne prodaje kuće ili vinograda, što ih je podigao zakupac zemljišta, pravo prvokupa pristojalo je najprie zakupčevu rođaku, a nakon toga vlasniku zemljišta na kojem se nalazi kuća ili dugotrajna nasada. To je pravi smisao pojma »dominus cui talis proprietas responderet« kako to kaže tekst Koparskog statuta. Vlasnika pak kuće ili nasada naziva Koparski statut »venditor vel alienator«. Ovo proizlazi još jasnije iz Vodnjanskog statuta koji govori o »il propinquo... del venditor d'alcuna proprietà, la qual per qualche modo respondesse ad alcuno«[75], dakle razlikuje prodavčeva rođaka, prodavaoca i vlasnika zemlje. Još jasnije se vidi pravi smisao ovih propisa u Paškome statutu po kojem »si capita vineae ant domus esset super terreno cuiusdam venditae, illo tunc Dominum terreni priorem esse in redemptionibus predictis post propinquos venditoris«, dakle izričito se govori o vinogradu i kući i daje prvenstveno pravo prvokupa rođaku prodavaoca, nakon toga dospodaru zemljišta, što nas ovdje manje zanima, ali je utoliko interesantno što pokazuje potpuni paralelizam ove pravne ustanove u Istri i Dalmaciji — tek nakon toga susjedima[76].

Strohal navodi dalje Novigradski statut po kojem »mogao je vlasnik stvari, prodane na javnoj dražbi otkupiti tu stvar, naknadivši kupcu kupovinu i sve troškove«. Strohal je uz Novigradski statut mogao na-

---

[75] Vodnjanski statut, 3, 8
[76] Paški statut, 3, 41

vesti još ne mali broj drugih istarskih i dalmatinskih statuta koji slično propisuju, ali smatramo da vjerojatno ni on sam nije na ovaj svoj »dokaz« polagao mnogo važnosti. Otkupno pravo, što ga zakonodavac daje dužniku nad kojim se sprovodi ovrha, ne spada uopće u krug naših razmatranja o pravu prvokupa i otkupa prodavaoca. Ovamo ne spada ni pravo otkupa, koje pristoji rođacima ovršenika. Naime, jasno je da je dražbeni postupak nad ovršenikom skrajnja mjera za kojom posiže bilo koji pravni režim. Zato se daje insolventnom dužniku i njegovim rođacima pravo da namire tražbinu i da iskupe stvari što se prodaju na dražbi, jer će time dužnik ponovno steći ugled što ga je među građanima izgubio radi svoje prezaduženosti, a vjerovnik će doći do svojeg potraživanja. Ovo zaista nema nikakve veze s pravom prvokupa i otkupa rođaka i eventualno samog vlasnika kod dobrovoljne prodaje nekretnine.

Ista primjedba važi i za Strohalov »dokaz« da je i na otoku Pagu prodavalac mogao otkupiti prodanu nekretninu. Odredba Paškog statuta — na koju se poziva Strohal[77] a koju, kao što smo već rekli, u praktično identičnoj formulaciji nalazimo i u Zadarskom[78] i Šibenskom statutu[79] — odnosi se na prisilnu dražbenu prodaju stvari prezaduženog dužnika pa se pravnog instituta, o kojem raspravljamo, ne tiču.

Strohal dokazuje svoju tezu o pravu prodavaoca na otkup prodane stvari još i odredbama iz Dubrovačkog i Kotorskog statuta, ali njegovo dokazivanje ni ovdje nije baš sretno. Odredba Dubrovačkog statuta — na koju se poziva Strohal — glasi: »Ordinamus quod omnes qui de cetero vendant aut ement vineus vel terras, possint facere repassari eam quandocunque eis placuerit infra unum annum . . . «[80]. Strohal kaže da je ovime »pravo prodavača da odsvojeni vinograd ili zemljište otkupi, dotično da učinjeni ugovor opozove, stegnuto na rok do kojega se to pravo može vršiti«. Ovo je najblaže rečeno čudan zaključak. Citirana odredba ne govori ni o kakvom pravu otkupa zemlješta ili opozivanja ugovora, već o nečem sasvim drugom. Naime, kupac i prodavalac mogli su u roku od jedne godine dana po sklopljenom ugovoru o prodaji nekretnine tražiti ponovnu izmjeru zemljišta, ako su naknadno utvrdili da ugovorena veličina zemljišta ne odgovara stvarnosti. Da je Strohal naveo još samo jednu rečenicu koja slijedi citiranu odredbu ne bi se više mogao na nju pozvati. Naime, nastavak glasi: »Et si invenietur plus vel minus, unus alteri refundere teneatur«. Uostalom i bez tog nastavka stvar je jasna. Ne radi se o otkupu i o opozivanju ugovora, nego o ponovnoj izmjeri; na to riječ »repassari« sasvim jasno ukazuje. Posebno, ne radi se o opozivu ugovora, već samo o usklađivanju cijene sa stvarnom veličinom kupljenog zemljišta. Konačno, već i po odlomku, što ga priopćuje Strohal, vidi se da se ne

---

[77] Paški statut, 4, 39
[78] Zadarski statut, 3, 39
[79] Šibenski statut 4, 54
[80] Dubrovački statut, 8, 49

radi o otkupnom pravu prodavaoca, već o pravu i kupca i prodavaoca da u roku od jedne godine dana stave prigovor na »količinu« kupljene stvari.

Strohal nalazi otkupno pravo prodavaoca i u Kotorskom statutu (»zanimljivu vidimo u tom pravcu ustanovu...«), ali odredba glave 433. Kotorskog statuta iz g. 1339. odnosi se samo na jedan specifični slučaj: općina je razdijelila općinsku zemlju u Grbaljskoj župi uz zabranu otuđivanja dodijeljene zemlje. Kako su neki vlasnici unatoč te zabrane otuđili dodijeljenu im zemlju, općina daje dosadašnjim vlasnicima kratak rok od nekoliko mjeseci da natrag kupe protupropisno otuđeno zemljište, jer će ga inače otkupiti općina i dodijeliti po određenom redu drugim kotorskim građanima. Radi se dakle o izvjesnom kompromisnom rješenju, donesenom samo za konkretni slučaj i ograničenom samo na kratak rok u 1339. g.

Vidimo dakle da Strohal nije ni u jednom jedinom slučaju uspio dokazati da bi naši primorski srednjovjekovni statuti sadržavali bilo kakve odredbe, koje bi statuirale pravo prodavaoca da prodanu stvar natrag kupi.

Ovome možemo još da dodamo da nisu ništa bolji ni Strohalovi dokazi o postojanju prava otkupa po prodavaocu u predstatutarno doba. »Besveti«, »odmit« i »domit« naših starih hrvatskih isprava prije će biti reminiscencija iz vremena kad još nisu postojali pismeni dokazi sklopljenog ugovora i kad je postojao čitav ritual kojim se popratilo sklapanje ugovora. U doba pismenosti zadržane su mnoge takve formalnosti, koje potvrđuju pred prisutnim svjedocima ozbiljnost volje suugovarača i koje na nesumnjivi, od starine posvećeni, način objelodanjuju pravu volju stranaka. Već je Rački s pravom upozorio na srodnost naših formi s germanskim likufom i s mađarskim aldomašem[81].

### 4. Opseg prava prvokupa i otkupa

Ako bi bila točna pretpostavka vladajuće nauke, da je pravo prvokupa uvedeno u cilju zaštite obiteljske imovine i u namjeri da obiteljska imovina ne pređe u posjed osoba koje ne spadaju u obitelj ni u užem ni u širem vidu, onda bi trebalo očekivati da je svako — bez iznimke — otuđivanje obiteljskih nekretnina zabranjeno. A ipak tome nije tako. Čak što više, čim dublje zadiremo u prošlost — koliko nam to dopuštaju izvori — sve više zapažamo da je pravo prvokupa zapravo početno bilo ograničeno samo na slučaj prodaje nekretnina. Obratno, najmlađi statuti odobravaju pravo prvokupa kod svih otuđenja.

Tako se prema najmlađem Tršćanskom statutu pravo prvokupa priznaje ne samo kod prodaje, već i kod dacija in solutum, kod emfiteuze i uopće kod svih ostalih oneroznih poslova[82]. Ovo je statuirano u

[81] V. Novak — P. Skok, Supetarski kartular, Zagreb, 1952, str. 175. Usp. i V. Mažuranić, n. dj. s.v. bezvetje, str. 54—56

[82] Tršćanski statut (1550) 2, 12

svjesnoj suprotnosti prema starijim tršćanskim statutima u kojima je pravo prvokupa ograničeno samo na prodaju.

Zanimljivo je da Riječki statut iz godine 1530.[83] ima isto proširenje prava prvokupa, koji nailazimo u Trstu tek 1550. g. Kako ne vjerujemo u utjecaj riječkog prava na tršćansko pravo, to nam ne preostaje drugo nego da pretpostavimo da je već negdje prije 1530. g. u Trstu došlo do reformacije kojom je staro pravo izmijenjeno. Smatramo da bi uvid u knjige odluka tršćanskog općinskog vijeća mogao potvrditi naše naslućivanje.

I ostali noviji statuti poznaju ovakvo prošireno pravo otkupa. Koperski statut čak izričito navodi da pravo otkupa pristoji ovlašćenicima ne samo kod oneroznih poslova nego uopće kod svih otuđivanja, dakle i kod besplatnih prijenosa nekretnina, što znači u prvom redu i kod darovanja[84]. Slično je bilo i u Rovinju[85], Dvigradu[86], Buzetu[87], a bez ikakve sumnje i u Oprtlju[88]. Uostalom, Novigradski statut određuje već 1402. godine[89] da pravo otkupa postoji ne samo kod prodaje već i kod darovanja, zamjene i uopće svake vrsti otuđivanja. Pažnju izaziva ipak formulacija koja se rado vraća, a po kojoj se pravo otkupa priznaje kod darovanja i zamjene na način koji upravo sili da pomislimo kako je pravo prvokupa tek naknadno priznato i kod zamjene i kod darovanja. Ižulski statut posebno odobrava prvokup kod zamjene[90], a Piranski statut iz 1307. godine čak jasno kaže da pravo otkupa kod zamjene važi »ubuduće«, što znači da statut nije naprosto formulirao staro pravo, već je proširenje prava otkupa na pravne poslove zamjene došlo upravo reformacijom starog prava.

Staro pravo probija tu i tamo, ili bolje rečeno iz ovih ili onih razloga u pojedinim istarskim gradićima nije došlo do proširenja prava otkupa prvobitno skučenog samo na prodaju. Tako Umaški statut još 1540. godine ne priznaje otkup kod zamjene[91], osim u nekim specifičnim slučajevima u koje nećemo ulaziti. Vodnjanski statut ne poznaje opet otkup kod darovanja i isključuje ga za taj pravni posao expressis verbis[92]. Grožnjanski pak statut isključuje otkup i kod darovanja i kod zamjene[93]. Možemo konačno navesti i Puljski statut iz čije formulacije također jasno proizlazi da prije stupanja na snagu tog statuta pravo otkupa nije bilo priznato kod zamjene.

Sve ovo navodi nas na dosta sigurni zaključak da je prvobitno pravo otkupa bilo ograničeno samo na pravne poslove prodaje. Ovo

---

[83] Riječki statut, 2, 30
[84] Koperski statut, 2, 37
[85] Rovinjski statut, str. XXXII
[86] Dvigradski statut 92
[87] Buzetski statut 108
[88] Nema sumnje, da je upravo tako glasila izgubljena glava 110 Oprtaljskog statuta. Dokaz je lak, ali ovdje nije mjesto za to dokazivanje
[89] Novigradski statut 3, 13
[90] Ižulski statut, 2, 36
[91] Umaški statut 4, 11
[92] Vodnjanski statut 3, 1
[93] Grožnjanski statut 2, 31

pak može značiti samo jedno: pravo prvokupa nije uvođeno u Istru zato što je to narod htio i što bi to bio neki relikt iz starijeg vremena — a najmanje relikt iz vremena prvobitne zajednice (?!) — već je pravo prvokupa uvedeno uz otpor koji je vidljiv u mnogim mjestima i krajevima. Uvela ga je općinska vlast, odnosno više puta naturila ga je preko općinske vlasti druga neka nadređena vlast, koja je kod toga imala u vidu različite ciljeve, među kojima je još ponajviše bila prisutna želja da se parceliranje posjeda što više omete i da se omogući stvaranje što zdravijih i uspješnijih osnovnih jedinica narodnog gospodarstva.

Naime, kad bi pojava prava prvokupa bila povezana s nekim naročito razvijenim rodbinskim osjećajem, onda bi ona bila već otpočetka odobrena kod svih pravnih poslova a ne bi bila ograničena samo na prodaju. S druge strane, upravo širenje prava otkupa od prodaje postepeno na sve ostale pravne poslove i širenje tog prava od kruga rođaka na krug susjeda i sumeđaša potvrđuje da se ideja zaštite malog posjeda tek postepeno, s mukom i otporom probijala.

Konačno, usporedba s ostalim statutima našeg primorskog područja potvrđuje ove naše tvrdnje. Tako Trogir[94], Dubrovnik[95], Split[96], Krk[97] i Senj[98] priznaju otkup samo kod prodaje, a Šibenik[99] je u tom pogledu imao također razvoj u smislu naših objašnjenja, jer je do 1386. godine u tom gradu postojalo pravo otkupa samo kod prodaje, a od te godine prošireno je također i na pravne poslove darovanja. Creski statut[100] pak izričito isključuje kod darovanja i zamjene otkup — slično Grožnjanskom statutu.

### 5. Upoznavanje ovlašćenika na otkup

U istarskim statutima glavni i takoreći jedini način upoznavanja ovlašćenika s namjeravanom prodajom je oglašavanje putem općinskog glasnika u nedjelju ili kroz nekoliko uzastopnih nedjelja. Kod toga treba istaći da je ovlašćen ili obavezan na oglašavanje bio kupac a ne prodavalac — što je još jedan dokaz za našu tvrdnju da se kod otkupa radi izvorno o mjeri državne vlasti, a ne o zaštiti interesa prodavaočeve uže i šire obitelji. Ali, na žalost, stvar ipak nije posve jednostavna ako se odredbe istarskih statuta malo iz bližega analiziraju.

Kupac, a ne prodavalac — daje oglašavati prodaju nekretnina:

a) u Trstu kroz četiri uzastopne nedjelje[101]

b) u Rijeci isto kao u Trstu[102]

---

[94] Trogirski statut, Reform. 2, 6
[95] Dubrovački statut 5, 36
[96] Splitski statut, »Statuta nova« 6
[97] Krčki statut 1, 75
[98] Senjski statut 23.24.26
[99] Šibenski statut Reform. 49 iz g. 1386.
[100] Creski statut 2, 79
[101] Tršćanski statut (1315) 3,31.33; (1350) 3,23; (1421) 2,37; (1550) 2,12
[102] Riječki statut 2, 30

c) u Motovunu tek od godine 1359.[103]
d) u Umagu u dvije uzastopne nedjelje[104]
e) u Piranu je, čini se, dovoljan jedan oglas[105]
f) u Vodnjanu kroz tri uzastopne nedjelje
g) u Ižuli kroz mjesec dana[106]
h) u Dvigradu[107], Buzetu[108], bez sumnje u Oprtlju[109] te u Puli[110] i Rovinju[111] dovoljan je jedan oglas, i to u roku od mjesec dana po izvršenoj prodaji
i) u Kopru u roku od 15 dana po izvršenoj kupnji i to pismenim oglasom u katedrali kroz mjesec dana[112].

Ako nije bilo oglašavanja prodaja je ipak važila, ali je ovlašćenik imao pravo na otkup kroz određeni dulji period, koji je u Trstu trajao jednu godinu[113], u Puli deset godina[114], a u Vodnjanu čak neograničeno[115]. Začudo, u Rovinju prodaja bez oglasa naprosto ne važi[116].

Iz ovog se vidi da istarski statuti normiraju pravo otkupa, a ne pravo prvokupa. Naime, najprije je došlo do sklapanja ugovora i predaje nekretnine kupcu, a tek nakon toga kupac oglašava prodaju. Ako se na oglas ne javi ovlašćenik — rođak ili susjed — kupoprodaja će važiti ex tunc, tj. od momenta sklopljenog kupoprodajnog ugovora. Ako se pak ovlašćenik javi on stupa na mjesto kupca plaćajući cijenu utvrđenu u ugovoru, što znači da otkupljuje nekretninu od kupca. Ovo je tim točnije, što prodavalac predaje kupcu nekretninu odmah po sklopljenom ugovoru, što se vidi npr. i iz toga, što je po Umaškom statutu[117] ovlašćenik na otkup morao naknaditi kupcu troškove koje je ovaj imao na nekretnini u vremenu između izvršenja kupnje i ostvarenog otkupa, dok je po Koperskom statutu načelno bilo kupcu zabranjeno svako ulaganje prije nego što je protekao rok oglašavanja, ali je protestat kupcu ipak mogao odobriti potrebne melioracije.[118]

Ipak, u Trstu i Rijeci nalazimo na osebujne forme obavještavanja i nuđenja rođaka. Prema Tršćanskom statutu iz 1315. godine prodavalac je bio dužan ponuditi svojim rođacima na prodaju nekretninu uz naznaku cijene koju može postići od trećih osoba. Ako se rođak na ponudu nije odazvao, prodavalac je mogao nekretninu prodati zain-

---

[103] Motovunski statut 129
[104] Umaški statut 3,1
[105] Piranski statut (1307) 7,4. Usp. i 7,2
[106] Ižulski statut 2, 73
[107] Dvigradski statut 92
[108] Buzetski statut 104
[109] Oprtaljski statut, bez sumnje glava 109
[110] Puljski statut 3, 34
[111] Rovinjski statut str. XXXII
[112] Koperski statut 2, 37
[113] Tršćanski statut (1315) 3,31; (1350) 3,32; (1421) 2,37; (1550) 2,12
[114] Puljski statut 3, 34
[115] Vodnjanski statut 3, 34
[116] Rovinjski statut str. XXXII
[117] Umaški statut 3,1
[118] Koperski statut 2, 37

teresiranoj trećoj osobi — kupcu[119]. Istu odredbu sadrži i tršćanski statut iz 1350. g.[120], iz 1421. g.[121] i onaj iz 1550. g.[122]. Jedino je po statutu iz 1550. godine dodano da ponuđeni rođak treba svoju odluku donijeti u roku od osam dana, i to s razloga što je i ponuda trebala biti podnesena napismeno. Nuđanje rođaka bilo je propisano i po Riječkom statutu[123]. U tršćanskim statutima i u Riječkom statutu, uz obavezno nuđanje rođaka po prodavaocu, postojalo je fakultativno oglašavanje po kupcu, ali nepostojanja jednog ili drugog ili obojeg nije činilo kupnju ništavom, već je samo produžavalo rok unutar kojeg je rođak mogao ostvariti svoje pravo na godinu dana.

Dakle, po tršćanskim statutima i po Riječkom statutu — za razliku od ostalih istarskih statuta — postojalo je nuđenje rođaku i s time povezano rođačko pravo prvokupa[124]. Ako je rođak bio nezainteresiran za kupnju ponuđene mu nekretnine, prodavalac je mogao odmah — a u Trstu od 1550. g. u roku od 8 dana — prodati nekretninu, pa je od tog časa trajanje rođačkog otkupnog prava ovisilo o tome da li je kupac izvršio oglašavanje ili ne.

Trst i Rijeka bez sumnje su svoje propise prilagodili susjednim pravnim područjima. Germansko i hrvatsko-mađarsko pravo zahtijevaju nuđenje nekretnine rođacima i s tim u vezi odobravaju rođacima (i susjedima) pravo prvokupa[125]. Istarski gradovi razvili su otkupno pravo rođaka i susjeda zajedno sa sistemom oglašavanja. Trst i Rijeka izgradili su neki, rekli bismo, hibridni sistem, u kojem nuđenje nalazimo paralelno s oglašavanjem i u kojem postoji pravo prvokupa zajedno s pravom otkupa.

Ostali gradovi na našoj obali prihvatili su sistem oglašavanja. Tako je u Rabu oglašavanje trajalo kroz 45 dana[126], Senj[127] i Split[128] preuzeli su venecijansko četverostruko oglašavanje, a jedino na Krku nalazimo nuđenje i oglašavanje[129], slično Trstu i Rijeci. I u Krku treba rođacima (i tazbini) najaviti prodaju, a uz to obavlja se trostruko oglašavanje u tri uzastopne nedjelje. Ako se prisjetimo da je Krk bio u specifičnoj poziciji prema Veneciji i hrvatsko-mađarskoj državnoj zajednici i da

---

[119] Tršćanski statut (1315) 3,31
[120] Tršćanski statut (1350) 3,23
[121] Tršćanski statut (1421) 2, 37
[122] Tršćanski statut (1550) 2,12
[123] Riječki statut 2, 30
[124] ne ulazimo ovdje u pitanje nuđenja susjeda, jer smo o tome već raspravili u ovoj radnji pod III, 1
[125] za germanska prava v. Spevec, n. dj. str. 564—571 i 625—633. Za hrvatsko-mađarsko v. npr. S. Huszty, n. dj. str. 65—72. Dakako, da je u Njemačkoj vladalo pravo šarenilo partikularističkih propisa, među kojima je u kasnije vrijeme, naročito od 16. st. počelo prevladavati pravo otkupa nad pravom prvokupa
[126] Rapski statut 3, 16. V.U. Inchiostri — A. G. Galzigna, Gli statuti di Arbe, Archeografo triestino, Nuova Serie, vol. XXIII, g. 1898—900, fasc. I, Trieste, 1900, str. 92—93
[127] Senjski statut 23
[128] Splitski statut, Reform. 110 (1370 g.)
[129] Krčki statut 1,75

je tek 1480. potpao pod punu vlast Venecije, onda nam neće biti čudno da i na Krku nalazimo zanimljive hibridne oblike prava prvokupa i otkupa.

Svakako, pojava nuđenja u Trstu i Rijeci (i Krku) ovlašćuje nas na zaključak da pravo otkupa u Istri nije nastalo pod utjecajem germanskog ili hrvatskog, odnosno kasnije hrvatsko-mađarskog prava. Naime, pravne forme istarskog prava otkupa ne podudaraju se s pravnim formama koje nalazimo u spomenutim pravnim područjima, osim u Trstu i Rijeci. Drugim riječima, germansko i hrvatsko-mađarsko pravo uspjelo je prodrijeti samo u dva grada koja tim područjima najbliže leže, što važi i za Krk, i nametnuti im pravne forme koje inače ne nalazimo u Istri. Kod toga je vjerojatno da je Rijeka naprosto recipirala već izgrađeno pravo prvokupa i otkupa iz Trsta, jer pravo prvokupa i otkupa nismo mogli utvrditi u Rijeci u periodu prije usvajanja statuta od 1530. godine[130]. Ovo bi značilo, da treba isključiti direktni utjecaj hrvatsko-mađarskog prava na riječko pravo prvokupa.

### 6. O zakletvama pri ostvarivanju prava prvokupa i otkupa

Radi se o dvjema vrstama zakletvi: jednu zakletvu polažu kupac i prodavalac a njen je sadržaj da je cijena navedena u kupoprodajnom ugovoru stvarna, a ne fiktivna cijena, dok drugu polaže ovlašćenik na otkup te sadrži izjavu da ovlašćenik nekretninu otkupljuje za sebe svojim novcima. Obje zakletve imaju samo Trst (drugu tek od 1550. g.), Koper i Rijeka; samo prvu zakletvu nalazimo u Poreču, Motovunu (od g. 1334) i Ižuli, a samo drugu u Umagu, Dvigradu, Buzetu i najvjerojatnije u Oprtlju.

Nema sumnje da je druga zakletva relativno vrlo mlada, jer je ne nalazimo u Trstu još ni u statutu od 1421. godine, a ostali statuti, koji je sadržavaju, novijeg su datuma. Međutim, ni prva zakletva nije zajedno s pravom otkupa ušla u Istru, jer je u Motovunu uvedena tek 1334. g.

Zakletve ne nalazimo uopće u Piranskom statutu od g. 1307. (a ni u slijedećim statutima tog grada), a ni u Vodnjanskom, Puljskom, Rovinjskom i Grožnjanskom statutu.

Možemo, dakle, zaključiti da prvobitni oblik otkupa nekretnine nije u Istri sadržavao nikakve zakletve, a da se negdje početkom 14.

---

[130] Pravo otkupa i prvokupa ne nalazimo ni na jednom mjestu opsežne knjige riječkog kancelara i notara Antuna de Renno de Mutina iz g. 1436—1461. Njegove knjige objavili su S. Gigante u Monumenta di storia Fiumana II, Fiume 1912 i III, Fiume 1931, te Zjačić u Vjesniku Državnog arhiva u Rijeci, sv. III, IV i V. Isto tako, nismo uspjeli pronaći pravo prvokupa i otkupa ni u riječkim ispravama prije 1530, tako npr. nema ga u ispravi od 16. studenoga 1482, kojom riječki sudac Ivan de Renno prodaje samostanu augustinaca »unam suam muralem«. Isprava se čuva u Historijskom arhivu u Rijeci

stoljeća počelo postepeno uvoditi prvonavedenu zakletvu, dok je drugonavedena zakletva ušla u Istru tek u 15. i 16. stoljeću[131].

Kako su iluzije o ljudskom poštenju u Istri — kao i drugdje — bile još od najranijeg doba male ili nikakve, treba zaključiti, da je postojala neka druga generacija, koja je osiguravala ovlašćenika na otkup od prijevarnog dogovora o fiktivnoj prohibitivnoj cijeni, kojim su kupac i prodavalac mogli izigrati pravo ovlašćenika. Kako razna germanska prava, hrvatsko-mađarsko pravo i Krčki statut određuju da ovlašćenik treba platiti po određenoj procjeni otkupljenu nekretninu, treba s razlogom pretpostaviti da je takav logični sistem, koji štiti obje strane, bio i izvorni istarski način utvrđivanja vrijednosti nekretnine koja se otkupljuje. U protivnome, ovlašćenik bi rijetko ili nikad ostvario svoje pravo na otkup. Kad se kasnije prihvatilo princip pune tržne cijene nekretnine, a naročito kad je na nedovoljno jasni način pravo prvokupa izmijenjeno u otkupno pravo, nije preostalo drugo već da se pribjegne zakletvi kupca i prodavaoca, u nadi da će bar u većem broju slučajeva ova zakletva pomoći utvrđivanju stvarne cijene.

### 7. Zabrana prodaje otkupljene nekretnine

Manji broj statuta propisao je zabranu prodaje otkupljene nekretnine kroz određeno vrijeme: Trst kroz 2, Umag, Ižula[132], Grožnjan i Koper kroz 3, a Pula kroz 5 godina. Ostali statuti nemaju te odredbe.

Očito je da pravo otkupa nije prilikom uvođenja u Istru imalo ove klauzule.

---

[131] Zakletva je u istarsko otkupno pravo došla iz Venecije. Tamo je još 1214. dužd Pietro Ziani odredio, najvjerojatnije reproducirajući još starije pravo, da se u slučaju sumnje vlasnik otuđene nekretnine kune »quantum precium inde appagauerit« (E. Besta—R. Predelli, Gli statuti civili di Venezia anteriori al 1242, Nuovo Archivio Veneto, Num. 41, Nuova Serie, Num. 1, Tomo I — Parte I, Venezia, 1901, str. 240). Već 1242 (Venecijanski statut iz 1242 g. 3,32) uvodi se značajna izmjena po kojoj suci u povodu isticanja prava otkupa po ovlašteniku daju zakletvu bilo prodavaocu bilo kupcu (R. Cessi, n. dj. str. 146). Odavde do zakletve koju nalazimo u Istri, a koja se daje i prodavaocu i kupcu, nije nego jedan korak. Što se pak tiče zakletve ovlaštenika, nju je 1346. g. uveo dužd A. Dandolo (Venecijanski statut 6, 39: De Juramento praestando per Propinquos et per Lateraneos pro fraudibus in Venditionibus evitandis. V. Novissimum statutorum ac Venetarum legum Volumen, Venetiis, 1727). Ukratko i jedna i druga zakletva došle su s izvjesnim modifikacijama iz Venecije sa zakašnjenjem od po prilici jednog stoljeća

[132] Po Ižulskom statutu (3,37) ovlaštenik je mogao otkupljeno zemljište prodati i prije isteka od 3 godine, ako je to odobrio potestat.

## IV. PORIJEKLO PRAVA OTKUPA U ISTRI

Rezultati analize izvršene pod III. ovog rada omogućuju nam da sada pokušamo zauzeti svoj stav u pitanju porijekla prava otkupa u srednjovjekovnoj Istri.

Bizantinsko pravo nije neposredni izvor istarskog otkupnog prava. Naime, novela Romana Lekapena iz 922. g. poznaje već pravo prvokupa ne samo rođaka već i susjeda. U Istri je, naprotiv, pravo susjeda tek postepeno napredovalo.

Međutim bizantinsko pravo nije ni posredni izvor istarskog otkupnog prava, naime putem Venecije, i to iz istog razloga — venecijansko pravo poznaje već u najstarijim svojim statutima pravo rođaka i pravo susjeda, što znači da je njeno pravo na neki način inspirirano bizantinskim uzorima, ali ono nije bilo neposrednim uzorom istarskim gradićima prilikom njihovog recipiranja prava otkupa. Venecijansko pravo dosta je ozbiljno utjecalo na daljnji razvoj tog instituta u Istri, ali ono nije moglo biti direktnim izvorom.

Već iz povijesnih razloga treba posumnjati na utjecaj hrvatskog i kasnije hrvatsko-mađarskog prava. Uostalom, hrvatsko pravo nije pravo prvokupa i otkupa uspjelo na dovoljno definirani način razviti, budući da je već početkom 12. stoljeća izgubilo mogućnost samostalnog unutarnjeg razvitka i eventualni ozbiljniji utjecaj na druga područja, jer se utopilo u hrvatsko-mađarskom pravu. Što se pak tiče hrvatsko-mađarskog prava, ono već od najranijih svojih početaka pokazuje forme, koje odudaraju bitno od istarskog prava: nuđenje rođaka i susjeda, pravo prvokupa (a ne otkupa), pravo rođaka i susjeda (a ne samo pravo rođaka) itd.

Izglednije bi bilo tražiti izvore istarskog otkupnog prava u germanskom pravu. Pa ipak, ni to nije baš vjerojatno. Naime, germansko pravo razvijalo se prvenstveno kao pravo rođaka, dok smo u ovom radu za istarsko pravo mogli konstatirati, uzimajući u pomoć razvoj tog instituta u Dalmaciji, prvenstveno Splita, da je u Istri vjerojatno pravo prvokupa niknulo u času kad se dopustilo otuđivanje idealnih dijelova bratske zajednice, pod vjerojatnim utjecajem drugih imovinskih zajednica, prvenstveno trgovačkih. Osim toga, u Labin i Friuli uveden je institut prvokupa i otkupa tek u 15. stoljeću, nakon što su ti krajevi pali pod Veneciju pa nije vjerojatno da bi Istra bila već stoljećima ranije recipirala pod utjecajem germanskog prava onaj institut, koji su Labin i Friuli, inače pod još jačim pritiskom germanskih pravnih utjecaja, prihvatili tek u 15. stoljeću — i to pod utjecajem Venecije! Uostalom, pod germanskim pravnim utjecajem trebalo bi prvenstveno misliti na langobardsko i langobardsko-franačko pravo, a upravo langobardsko pravo uopće ne poznaje pravo prvokupa i otkupa.

Nije baš mnogo vjerojatna ni talijanskim pravnim povjesnicima toliko draga ideja o stalnom »podzemnim djelovanjem vulgarnog rimskog prava, koje je kao običajno pravo širokih istarskih narodnih masa (?!) odolijevalo stoljećima nasrtajima drugih utjecaja, dok nije ko-

načno dobilo svoje priznanje u statutarnom pravu.« Naime, sve naše analize pokazuju da se ne radi o nekakvom običajnom pravu, koje bi se stoljećima prikriveno održavalo. Sve upućuje da prvokupa i otkupa u Istri naprosto nije bilo i da se ono pojavilo u Istri i Dalmaciji tek negdje možda u 12. stoljeću. Ovo važi kako za navodne vulgarne rimske narodne običaje, tako i za navodne slavenske ukorijenjene tradicije, za koje se ponegdje tvrdilo da bi upravo one bile uzorom i izvorom proučavanog instituta u Istri.

Konačno, ne smatramo uspjelim ni kompromisni pokušaj tumačenja ovog instituta kao »općeljudskog«, koji se navodno nužno pojavljuje kod svih naroda na određenom stupnju društvenog razvitka. Ova teorija ne objašnjava očiglednu činjenicu da mnogi narodi, mnoga područja i komune nisu uopće poznavali pravo prvokupa i otkupa (navedimo za nas najzanimljivije: Langobardi, Zadar itd.).

Naše analize su, čini se, pokazale da se otkupno pravo u času kada se ono pojavilo u Istri, ograničavalo na otkupno pravo rođaka kod prodaje nekretnina ili drugim riječima, da ono u početku nije pripadalo susjedima i da se nije moglo upotrijebiti kod zamjene i darovanja i kod drugih pravnih poslova otuđivanja. Ako su naše analize točne, onda se otkupno pravo rođaka nije pojavilo kao neka vrst »prežitka« nekadašnjeg kolektivnog vlasništva, niti kao odraz potreba i želja vlasnika nekretnina, kojima se baš naprotiv otkupno pravo činilo kao nova nemila stega i ograničenje, već kao rezultat smišljene i svijesne akcije općinske vlasti, sa svrhom da se ograniči i ublaži učestalo cijepanje zemljišta na sve manje komade, koji konačno više ne bi mogli služiti kao ekonomska podloga za život pojedinih porodica.

Kod toga je općinskim vlastima kao uzor služila zajednica imovine kakva se u to vrijeme sve češće pojavljivala kod trgovaca i kod koje su potrebe međusobnog povjerenja zahtijevale, da se statuira pravo prvokupa, u slučaju, da je jedan od trgovaca-suvlasnika htio da svoj udio otuđi nekoj trećoj osobi. Dakle, obratno od onog što se često nauča, bratska zajednica je bila pod utjecajem trgovačke imovinske zajednice pa je upravo pod utjecajem ove potonje i došlo kod bratske zajednice do prava otuđivanja idealnog udjela u bratskoj zajednici, i do prava prvokupa ostalih učesnika bratske zajednice, ako je jedan od njih htio da otuđi svoj udio. Svakako je nauka do sada pravilno slutila, da između bratske zajednice, prava prvokupa i trgovačkih zajednica mora da postoji neka veza, samo što se po našem mišljenju u toj vezi pogrešno smatralo, da je bratska zajednica kao starija bila onaj tip, koji je svoja obilježja prenio na noviji tip zajednice. Nama se čini upravo obratno, da je noviji tip zajednice svojim progresivnijim obilježjima utjecao na to da se bratska zajednica polako »modernizirala«. Pravo prvokupa je kasnije prešlo u pravo otkupa, a oba ta pravna instituta sprečavala su mrvljenje posjeda nakon što je bratska zajednica poprimila od trgovačke zajednice mogućnost otuđivanja idealnih udjela.

Daljnje oblikovanje ovog pravnog instituta u Istri i u ostalim našim primorskim krajevima nije, dakako, išlo bez ugledanja na rješenja koja su već postojala u Veneciji, Hrvatskoj i drugim susjednim

pravnim područjima pa je tako pri kraju srednjeg i u prvim stoljećima novog vijeka došlo do oblikovanja pravnog instituta čija pojedina obilježja nalazimo u šarenom međusobnom ispreplitanju i ukrštavanju utjecaja, koji tek minuciozna analiza može da dešifrira.

Uostalom, već i sam početak tog instituta u Istri i Dalmaciji ne može se shvatiti kao autohtono »iznalaženje« novog pravnog instituta, već kao zajednički odgovor većeg broja komuna sa sličnom historijskom pravnom podlogom na potrebe nabujalog gospodarskog života u 11. i slijedećim stoljećima.


## Riassunto

### Il diritto di prelazione nell'Istria medievale

Del diritto di prelazione nell'Istria e nelle altre parti della Croazia è stato scritto relativamente parecchio; però in certi punti si sente la mancanza di una più approfondita analisi delle fonti. Ognuno degli autori indirizzava la propira analisi verso una meta già in precedenza prescelta. Dopo una breve presentazione delle opinioni in merito di F. Spevec, I. Strohal, U. Inchiostri, V. Mažuranić, P. Leícht, B. Stullí, I. Milić, I. Beuc ed A. Cvitanić, l'autore passa ad un'analisi dettagliata degli statuti medievali delle cittadine istriane.

Innanzi tutto egli esamina il diritto di prelazione a Rijeka (Fiume) ed a Trieste (Statuto di Rijeka del 1530, lib. II, cap. XXX; Statuto di Trieste del 1421, lib. II, cap. XXXVII) e dimostra che tale diritto era stato introdotto a Rijeka (Fiume) sul modello del diritto triestino, dato che una buona parte delle norme di Trieste si vedono trascritte testualmente nello statuto di Rijeka.

Il diritto di prelazione nelle cittadine spettava ai parenti del venditore, al coniuge, ai parenti del coniuge, ai vicini ed ai vicini confinanti. Naturalmente ogni cittadina aveva le proprie caratteristiche. Dall'analisi delle norme di questi statuti risulta molto presumibilmente che in origine gli unici aventi diritto alla prelazione erano i parenti del venditore. Estendendo l'analisi al territorio del Littorale Croato e della Dalmazia, l'autore arriva alla conclusione che su tutto il nostro territorio costiero, da Trieste a Budva, il diritto di prelazione dei vicini era stato introdotto appena durante il 14. ed il 15. secolo.

Con l'analisi dello Statuto di Split l'autore dimostra che dapprima il diritto di prelazione esisteva tra i comproprietari, ma non esisteva invece nelle confraternite, e che in seguito, seguendo l'esempio delle società dei commercianti, tale diritto venne esteso alle confraternite, e che appena nel 1333 ne benificiarono anche quei parenti che non facevano affatto parte di una confraternita.

Il diritto di prelazione del venditore per i beni immobili secondo l'autore non esiste. Questa tesi è stata accolta senza alcuna obiezione dalla nostra scienza giuridica (da Strohal a Milić). Ora però è stata riconfermata dall'autore con una sua analisi dei dati originari sui quali si basava il parere esistente sino ad ora.

Da un'analisi dettagliata fatta dall'autore risulta che il diritto di prelazione in Istria era nei primi tempi limitato ai casi di vendita e non era concesso nei casi di permuta, donazione o d'altri negozi giuridici. L'autore pertanto esprime il suo parere in merito, e cioè, che tale diritto non era stato introdotto in Istria con lo scopo di tutelare i beni familiari e che non

si tratta neppure di un relitto dei tempi primordiali, ma che era stato introdotto dalle autorità comunali principalmente nel desiderio di moderare i casi di divisione e sminuzzamento dei possedimenti.

Inoltre, il diritto di prelazione non è stato introdotto in Istria secondo il modello bizantino, poichè la Novella di Roman Lekapen del 922 concedeva già questo diritto non soltanto ai parenti ma pure ai vicini e neanche è dato di cercare l'origine a Venezia, come anche non viene preso in considerazione neppure il diritto germanico, perchè in questo caso bisognerebbe cercarne le fonti nel diritto langobardo che non era a conoscenza del diritto di prelazione. Dobbiamo eliminare anche il diritto croato-ungherese, poichè le formalità da esso previste nei casi di prelazione sono del tutto diverse. Dato che il detto diritto è apparso in Istria probabilmente appena nel 12. secolo, non si può nemmeno parlare dell' »influenza sotterranea del diritto romano volgare«. Infine, neanche il tentativo d'interpretare il diritto di prelazione come un istituto appartenente a tutto il genere umano in un momento determinante di evoluzione non è possibile, poichè parecchi territori non 10 conoscevano oppure l' avrebbero introdotto successivamente.

A parere dell' autore tutto ciò prova l' esattezza della sua tesi, che il diritto di prelazione dei parenti e vicini è stato introdotto in Istria e sulla nostra costa adriatica in generale, dalle autorità comunali, allo scopo d' impedire 10 sminuzzamento dei possedimenti, seguendo l' esempio di tale diritto esistente nelle società dei commercianti ed ispirandosi nel corso del tempo alle forme che tale istituto aveva assunto in Venezia ed altrove.