

PRAVNI POSLOVI NEKRETNINAMA U XII. I XIII. VIJEKU U DALMACIJI, HRVATSKOJ I SLAVONIJI

Sklapanje pravnih posala i gospodarski promet, pa izmjena dobara na nekom području pružaju nam prilično vjernu sliku, kako gospodarskih, tako pravnih i kulturnih prilika određenog vremena.

Veći promet, različite vrste pravnih posala na jednoj strani, a utvrđivanje i ustaljivanje forme tih pravnih posala na drugoj, znak su više društvene organizacije i naprednijeg pravnog poretka. Da je tome tako, potvrdit će nam pravna i društvena povijest bilo kojeg naroda i suvišno bi bilo to posebno isticati i dokazivati.

Imovinsko-pravne prilike u našim krajevima za vladara hrvatske narodne dinastije osvijetlio je s historičkog gledišta pokojni Rački u CV. knjizi Rada. On opisuje opće imovinske prilike, a ne samo pravne poslove nekretninama. Ipak je njegova rasprava dragocjeni temelj temi, koju smo ovdje odabrali. Rasprava Račkoga prestaje vremenski upravo ondje, gdje treba naš posao početi.

Da bi mogli bolje razjasniti stanje u XII. i XIII. stoljeću na našem pravnom području, ponovit ćemo ukratko navode Račkoga u raspravi: Nutarnje stanje Hrvatske prije XII. stoljeća. V. Imovni i gospodarstveni odnošaji. (Rad, Knj. 105., str. 202—238.)

Zemljišta su bila prema Račkome uglavnom podijeljena na četiri skupine. Rački dijeli zemljišta prema njihovim vlasnicima.

Jedno su krunska dobra, koja nam u ispravama dolaze pod imenom »regale territorium« ili »terra regalis«. Vlasnikom im je vladalački dom i ta zemljišta zapremaju, koliko je to moguće ispravama i drugim vrelima rekonstruirati, velike komplekse.

Drugi je veliki zemljoposjednik bila crkva. Brojni samostani i svjetovne crkve po cijelom našem pravnom području vlasnici su velikih posjeda.

Osim vladara i crkve veći su zemljoposjednici gradske općine, dok četvrtu skupinu čine manji zemljoposjednici, pojedinci. Kod ovih vlasnika pojedinaca ističe Rački s pravom, da su u vrelima mnogo češće i brojnije spominjani skupovi pojedinaca, nego li baš samovlasnici. Više imade suvlasnika od samovlasnika. Suvlasnici su uvijek krvni srodnici ili bar rođaci po tazbini. Iz ovoga zaključuje Rački, a to dokumentira vrelima, da su zemlje bile većim dijelom zajednička imovina zadruga. U dokaz ove teorije navodi cijeli niz argumenata, na koje ćemo se još kod tumačenja naše materije vratiti.

Toliko Rački o imovinskim prilikama pod vladarima hrvatske krvi.

Ne ide doduše u vremenski okvir našeg razmatranja, no ne će biti na odmet, ako primjetimo, da je Rački kod određivanja skupina zemljoposjednika jednu okolnost možda preslabo istaknuo.

On ističe vladalački dom, crkvu i općine kao veleposjednike, koji bi imali najveći dio raspoložive zemlje u vlasništvu. Manji je dio po mišljenju Račkoga razdobljen na posjede zadruga i pojedinaca.

Istina je, vladar, crkva i općine najjače su zemljoposjedničke jedinice, no to još ne znači, da se u njihovim rukama nagomilao sav odnosno najveći dio uopće raspoloživog obradivog zemljišta. Iz proste činjenice, da se u našim ispravama i drugim vrelima najčešće spominju upravo ta tri veleposjednika, ne možemo, a i ne smijemo, tako zaključivati. Vladar, crkva i općine su institucije, u čijoj okolini imade ljudi pismenih i organa javne vlasti. Logično je, da se o svim pravnim poslovima, koji se njih tiču, sastavljaju listine. Van tih ustanova nema skoro uopće drugih pismenih ljudi. Zadruga i manji zemljoposjednici pojedinci, često iz tehničkih razloga ne sastavljaju o tome listine, a osim toga mnogo lakše nestane i propadne listina privatne osobe, od listina gore navedenih javnih ustanova. Drugim riječima htio bih ovdje utvrditi, da su vladalački dom, crkva i gradske općine tek relativno najveći posjednici, ali nijesu i vlasnici najvećeg dijela raspoložive zemlje. Apsolutno najveći dio zemlje u rukama je zadruga i pojedinaca i to kako plemića, tako i tada još slobodnih seljaka.

Prije nego što predem na našu temu treba utvrditi geografsko i geopolitičko područje, koje ćemo razmatrati, kao i vremensko razdoblje, u kojem ćemo ga promatrati.

Naše je razdoblje XII. i XIII. vijek, dakle od 1101. godine do 1300. p. Ch. n. Ograničili smo promatranje upravo na to doba iz razloga, najprije, jer ono još nije u tom smjeru obrađeno, a onda i zbog toga, što su to prva dva stoljeća našeg zajedničkog državnog života sa susjednom kraljevinom Ugarskom. Ovo je početak doba, u kojem se stvara hrvatsko-ugarsko privatno pravo, pa su još ostali skoro svi originarni slavenski elementi u privatnom pravu netaknuti, onakovi kakovi su u glavnom bili u doba vladara hrvatske krvi. Osim toga možemo promatrati njihov razvoj pod ugarskim utjecajem.

Područje, koje nas ovdje zanima, je Dalmacija t. j. dalmatinski gradovi Zadar, Trogir, Split, Dubrovnik i Kotor, te otoci Krk, Osor i Rab. Zatim Slavonija u tadanjem smislu riječi, dakle zemlja između Drave, Dunava i Save, te Gvozda i konačno Hrvatska, naime cijela zemlja Gvozdu i Savi na jug pa do mora zajedno s cijelim područjem današnjeg pogrešno nastalog zemljopisnog pojma Dalmacije uz izuzetak gore napomenutih gradova i otoka.¹⁾

Pojedine vrste otuđivanja i prenosa nekretnina na druge osobe bile bi nerazumljive, a da ne kažemo nešto o prenosu uopće. Osobito valja rasvijetliti one momente, koji su u glavnom jednaki kod sviju pravnih poslova, koji se tiču nekretnina.

Iz listina, koje su nam tako reći jedino vrelo, konstruiramo bitne potrebštine za prenos vlasništva nekretnina, kao i za osnivanje stvarnih prava na njima.

¹⁾ Vide Šišić, *Pregled povijesti hrvatskog naroda*, Zgb. 1916. pp. 151 i 152., jednako

Kostrenčić, *Hrvatska pravna povijest* p. 157.

Odmah moramo utvrditi dualizam, koji vlada na hrvatskom pravnom području. On se javlja i kod našeg predmeta. Dualizam ovdje nije tako izrazit kao kod ostalih pravnih instituta. U biti nijesu različiti pojedini pravni poslovi, već je jedina i glavna razlika sadržana u vanjskoj formi, u kojoj se ti poslovi sklapaju. Ta je razlika još više istaknuta s razloga, što je vanjska forma vrela (listine), iz kojih crpemo znanje o njima, različita u oba područja. Kupoprodaja ostaje u oba slučaja jednaka u svojoj biti. Ona je perfektna na jednom i drugom području, kad su stranke utvrdile predmet i cijenu i jedino je razlika u vanjskoj formi sklapanja tog pravnog posla.

Tadanji geopolitički pojam Dalmacije jedno je zaokruženo područje, a Hrvatska s opisanom Slavonijom drugo su područje.

Prema mjestu postanka, mogu se listine svrstati u dvije skupine i to u jednu slavonsku ili hrvatsku i drugu dalmatinsku. Upotrebljavat ću izraz dalmatinski za jedan tip, a slavonski za drugi, da bi jače naglasio razliku. Slavonski tip nalazimo svuda po cijelom području naseljenom Hrvatima, dakle po cijeloj tadanjoj Hrvatskoj i tadanjoj Slavoniji. Jedini izuzetak čini pet dalmatinskih gradova i tri otoka t. j. Dalmacija u ispravnim i historijski opravdanim granicama. Kako se danas opet počeo upotrebljavati ispravni pravno-historijski naziv dalmatinska Hrvatska, nazvao sam za razliku tip pravnog posla hrvatskog i slavonskog područja slavonskim, a tip pravnog posla dalmatinskog područja dalmatinskim. Ovako se imade razumjeti i shvatiti, kad bude kasnije govora na pr. o dalmatinskoj kupoprodaji ili slavonskom uvedenju u posjed.

Prije svega utvrđujem činjenicu, da ni u jednom od gornjih područja nije u ono doba sastav isprave više konstitutivnim elementom za pravni posao prenosa nekretnina, odnosno za osnutak stvarnih prava na njima. U to je doba listina uvijek tek dokazno sretstvo, no zato prvenstveno dokazno sretstvo.

Tako u listini kralja Andrije, kojom ovaj dopušta zamjenu posjeda bana Ochuza i župana vukovskog Tome iz godine 1221. kaže izdavač . . . »ad perpetue firmitatis robur obtineat et ne aliquo unquam tempore uersuta emergente calumpnia retractantur, litterarum testimonio debent confirmari« . . .²⁾ Da listine nijesu konstitutivni elemenat kod prenosa vlasništva nekretnina, osobit nam je dokaz i listina kaptola zagrebačkog iz mjeseca travnja 1228. Pred kaptol dođoše Turopoljci Milovan, Druško i drugi, te izjavljuju »quod quilibet ipsorum aliquam partem de sua terra propria certis metis distincta et limitata P. comiti filio Jure libere et absolute in perpetuum possidendam vendidissent« . . .

Kupoprodaja je dvostrani konsenzualni kontrakt. Za perfektnu kupoprodajnu pogodbu oduvijek je bilo potrebno utvrđenje predmeta i cijene, pa onda konsenz među strankama o tome. Listina imade na široko opisan predmet prodaje, dok nam uopće ne spominje cijene. Unatoč tome, da nije spomenuta cijena u listini, jasno je vidljivo, da je predmetni kup perfektan. Šta više, ta je listina

²⁾ V. Smičiklas, *Codex diplomaticus regni Croatiae, Dalmatiae et Slavoniae*. III. doc. 177.

samo dokazom o već sklopljenoj i izvršenoj kupoprodaji.³⁾ To samo potvrđuje, da listina nema konstitutivnog značaja. Obe ove navedene listine potiču sa slavonskog područja.

Listina pak izdana 22. siječnja 1234. u Splitu potvrđuje gornju postavku i za dalmatinsko područje. Opatica benediktinskog samostana u Splitu Katica, prodaje svoju zemlju Posilu, magistru uz tvrdnju, da je isti Posil isplatio kupovninu u iznosu od četiri perpera. Drugim riječima, ne samo, da je pogodba perfektno sklopljena, već je i izvršena prije sastava listine. Listina je tek dokazom o sklopljenoj i izvršenoj pogodbi.⁴⁾ Jednako tako listina kralja Bele od 18. svibnja 1239., kojom potvrđuje prodaju imanja vesprimske biskupije Mihajlu Buzadu kaže, da to čini »ad memoriam et confirmationem facti pleniorum.«⁵⁾ Slično listina kralja Bele III. od 7. XI. 1244., kojom potvrđuje kup posjeda Pusti-Červec, navodi da to sve biva »ad maiorem cautelam«⁶⁾. Listina bana i hercega cijele Slavonije Dionizija iz godine 1244. u opširnoj naraciji svojstvenoj svom vremenu kaže... »quoniam labilis et rerum turbe penitus insufficiens idcirco ea que aguntur in tempore, ne labantur cum tempore, litteris annotari et sic usque ad posteros illesa solent conservari.«⁷⁾

Još bi mogao nabrojiti i citirati u dokaz gornje tvrdnje desetke listina iz ovog doba, čije tekstove nalazimo u Smičiklasovom Codexu.⁸⁾

Za prenos nekretnina u vlasništvo druge osobe potrebit je u nas uvod u posjed. Kako se taj vršio nije u listinama točno prikazano. Nije nam se o tom sačuvao niti neki regulamentum. Listine su svjedočanstva o konkretnim događajima, a ne pravna pravila. Jedino nalazimo u Corpusu propise kod uvođenja u posjede darovane kraljevskim donacijama. Takav se uvod u posjed zove statutio. I taj se postupak razvio tek vremenom do svoje kulminacije, koja je ušla u Corpus iuris hungarici.

Imademo dosta listina, koje nam kažu, da je izvršeno uvođenje u posjed. Tako na pr. listina izdana u Zadru 1292., koja govori o zamjeni zemljišta spojenoj s kupoprodajom, kaže, da su oba konrahenta... »et unus alterum in corporalem possessionem inducere«...⁹⁾ Naše listine iz oba područja u glavnom samo suho utvrđuju činjenicu, da je izvršeno uvođenje u posjed.¹⁰⁾ No tu činjenicu većina listina ne navodi expressis verbis, već iz njihovog sadržaja zaključujemo, da je uvod u posjed bitni momenat kod prenosa nekretnina. Uvođenje u posjed vrši u dalmatinskom području notar i pretstavnik gradske općine, a u Hrvatskoj i Slavoniji to obavlja obično izaslanik loci credibilis ili pak izaslanik osobe, čiji pečat imade javnu vjeru. Više ga puta listine zovu pristaldus causae.¹¹⁾

Verböcz u svom Tripartitumu II. 13. § 7. kaže: »Fassiones celebrantur coram iudicibus regni ordinariis, capitulis, conventibus. Et coram iudicibus committatum ac civitatum.«

³⁾ V. ibidem doc. 255.

⁴⁾ V. ib. doc. 341.

⁵⁾ V. ib. IV doc. 74.

⁶⁾ V. ib. doc. 220.

⁷⁾ V. ib. doc. 229.

⁸⁾ V. ib. IV, V, VI i VII.

⁹⁾ V. ib. VII doc. 95.

¹⁰⁾ V. ib. IV doc. 479. 497. 637. 709 itd.

¹¹⁾ V. ib. V doc. 596. 709 itd.

No to je bilo u doba, kad je u hrvatsko-ugarskoj državnoj zajednici bila pravna organizacija već bolje provedena.

U doba, koje mi promatramo, nijesu još, bar ne po našim krajevima, posve uvedene administrativne jedinice mađarskog tipa, županije.

Da je pristav institut slavenskog podrijetla, ne može biti sumnje. Vrela nam ga spominju i kasnije, kad su već Hrvati bili u državnoj zajednici s Mađarima. No Verböcz, a jednako i Kitonić, spominju još jedan institut, a to je conjurator. Tako u II. 35. navodi Verböcz četiri slučaja, kad se u listinama moraju nominatim spomenuti konjuratori. Među njima spominje, da oni moraju biti navedeni... »item metatum reambulacionum... nomina conjuratorum in litteris exinde relatoriis conscribi debent semper et declarari.«¹²⁾

Zanimljivo je tumačenje Kitonića o razlici između svjedoka i rotnika. On kaže: »Differt autem a teste: quod iste jurare debeat de veritate h. e. super eo quod visu, vel auditu percepit; ille autem super credulitate, quia jurat quod credat principalem suum juste jurasse.«¹³⁾

Kasniji razvoj imade već točno određenu formu uvođenja u posjed nekretnina, pa su o tome, kako rekoh, i u Tripartitum ušli propisi. Tako u III. tit. 13. nalazimo ovu odredbu o fasiji: »item fassio coram iudice aut duobus juratis civibus, ratione et praetextu quorumcumque rerum, sive mobilium sive immobilium in eorum medio, vel territorium existentium et adiacentium facta, semper rata permanet«. Odmah iza toga u 14. titulu istog dijela nalazimo odredbu o uvođenju u posjed: »item, si coram praedictis, iudice ac juratis civibus fassio ratione rerum immobilium, seu hereditatum, puta domorum, allodiorum, hortorum, piscinarum aut vinearum, facta fuerit, tunc requiritur, ut per emptorem eiusmodi rerum (ubi dominium illorum intrare et pro se vendicare voluerit) fiat apprehensio sive ingressio earundem, coram duobus juratis civibus, ad id deputatis«.

U hrvatsko-ugarskoj državnoj zajednici je najjači faktor stvaranja novih pravnih propisa consuetudo regni. Tek kad neki zakon postane consuetudo regni, onda je dobio trajnu vrijednost, dok je prije vrijedio samo tako dugo, dok je bilo vlasti u onoga, koji ga je propisao. Taj proces možemo pratiti skoro kod svih pravnih propisa. Stoga nas oni upućuju i na zaključivanje o razvoju pravnih instituta, o kojima imademo samo neke nepotpune podatke. Kad je u Verböczov Tripartitum ušla takova odredba o uvođenju u posjed, onda možemo zaključiti, da je to bio i ranije bitni momenat kod prenosa vlasništva nekretnina. Činjenicu samog uvođenja opetovano nam potvrđuju listine iz našeg doba. Doduše, forma tog uvođenja nije jednoobrazna. Iz gornjeg razlaganja izlazi, da je i doba, koje mi ovdje promatramo, tražilo uvođenje u posjed kao bitnu potrepštinu za sve vrste prenosa vlasništva nekretnina na nove stečnike. Upravo ova raznolikost u formi uvođenja u posjed nas upućuje, da je taj institut u svom razvoju i da još nije dosegao granicu i mjeru u kojoj je ušao u Tripartitum.

U oba područja kod uvođenja u posjed nazočni su u pravilu susjedi, a osobito oni, koji graniče sa zemljom, u koju uvode novog posesora. Čin uvođenja

¹²⁾ V. Verböcz, *Opus Tripartitum* II 35. Kittonich, *Directio methodica* c. 6 qu. 25.

¹³⁾ V. ib. c. 6 qu. 24.

u posjed počeo je tako, da bi izaslanik, koji ga je trebao obaviti, poveo novog vlasnika međama zemlje, u čiji ga je posjed uvodio.¹⁴⁾

Kod određivanja granica nekretninama nailazimo na prvu veću razliku između dalmatinskog i slavonskog tipa listine. Slavonska je listina u svojim opisima međa daleko točnija i opširnija od dalmatinske. Slavonska listina opisuje međe tako, da ide po njima od točke do točke na pr.: od javorovog drva do kestena, pa dalje do zemljanog međaša i drva označenog križem, sve dok se ne vrati do ishodišne točke. Dalmatinska listina je kraća i navodi samo u glavnim crtama granice nekretnina na taj način, da nabraja na pr.: sa sjeverne strane graniči sa zemljom Pavla, a s istoka sa zemljama Petra i Ivana i t. d., dok ne obiđe sve četiri strane. Neke dalmatinske isprave ove vrste, osobito one, u kojima se radi o prenosu gradskih nekretnina, osim gornjeg opisa, navode jednostavno kao poblizu oznaku položaja nekretnine ulicu, u kojoj nekretnina leži.¹⁵⁾ Tehnički termin, kojim se služe listine za određivanje međa je reambulatio, ambulatio ili deambulatio metarum.

Koji je razlog tomu dvovrsnom načinu opisivanja međa? Držim, da ga valja potražiti u različitoj administraciji obiju područja. Gradske uprave u dalmatinskim gradovima na višem su razvojnem stepenu. Rimski je sistem u njima ostavio duboki trag, koji vrijeme i promjena političkih prilika nijesu mogli izbrisati. U tim se gradovima sačuvao institut insinuacije akata kod magistrata. U ostalom području hrvatskog kraljevstva toga nema, pa je potrebno točnije i opširnije označiti otuđene nekretnine. Zemljišta, o kojima govore listine dalmatinskog tipa, obično su gradska ili suburbana, dok su zemljišta u Hrvatskoj i Slavoniji najvećim dijelom vanjski posjedi. Možda je ovdje utjecala još i okolnost, da su u Dalmaciji listine bile mnogo ranije uobičajene, dok su ih u ostalim našim pravnim područjima tek kasnije upotrebljavali. Upotrebljavati su ih počeli tek onda, kad su nepovjerljivi Hrvati upoznali ovu za njih posve novu vrstu dokaznog sretstva. Dalmacija pak za seobe naroda nije doživjela osobitih promjena u privatno-pravnom prometu. Jedino se izmjenila politička uprava, a i ta manje više samo u osobama upravnika. Naprotiv su ostali sastavni dijelovi hrvatskog kraljevstva, osim neznatnih izuzetaka, dobili ne samo nove političke vlastodršce i novi sistem, već i nove vlasnike odnosno uopće novo stanovništvo. Ovo se stanovništvo kako rekoh moralo tek priučiti na pisane pravne oblike, i nije dugo vremena moglo ostaviti svoja uvriježena prastara dokazna sretstva na pr.: pristave.¹⁶⁾ U Hrvata je pristav vršio različite funkcije, pa je vjerojatno prisustvovao kao organ s javnom vjerom i uvedenju u posjed, a i sâm često novog posjednika uvodio. O tom nalazimo potvrde u vrelima.¹⁷⁾ Dakle je ostao taj običaj sačuvan u onom kraju, gdje je kod stanovništva pristavski institut trebalo zamijeniti novim institutom javne vjere. Novi je institut javne vjere pečat, odnosno njegove dalje razvojne faze auten-

¹⁴⁾ V. notu 9.

¹⁵⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VI doc. 448.

¹⁶⁾ V. Mažuranić, *Prinosi za hrvatski pravo-povijesni rječnik pp. 1149—1155.*

¹⁷⁾ V. Smičiklas, *Cod.* II doc. 127. 205. ...pristaldo delle nostre terre..., V. doc. 596. 709 i dr.

tični pečat i konačno vjerodostojna mjesta, *loca credibilia*. U Dalmaciji je na-protiv pristav naišao na već potpuno izgrađeni institut notarijata, koji je u doba dolaska Hrvata, imao već tradiciju od više stoljeća.

U slavonskim listinama formula *pertinentiae*, u kojoj su opisane međe, zauzima gotovo uvijek najveći dio listine, dok je to sve u dalmatinskim listinama u svega tri ili četiri retka rečeno.

O međama mogli bi još ovo općenito nadodati. U hrvatskom odnosno slavonskom pravnom području stranke sklope pravni posao i onda nakon što isti postane perfektan dođu pred *locus credibilis* ili pak pred osobu, koja imade pravo izdavati listine pod autentičnim pečatom. Pred vjerodostojnim mjestom ponove stranke *viva voce* bitne momente za konkretni pravni posao. Svi se ti momenti fiksiraju onda u listini. Prije no što će *locus credibilis* ili osoba s autentičnim pečatom izdati u potvrdu dokaznu listinu o tomu, da je pravni posao doista sklopljen, šalju oni svog čovjeka *ad inspiciendas metas*.¹⁸⁾ Kaptolski, banski ili županov čovjek obađe sve međe upitnog posjeda, koji je objektom pravnog posla i onda tom prilikom sazove sve susjede, graničare i rođake dosadanjeg vlasnika zemljišta i pita ih, imadu li kakova prava ili kakove prigovore i protivnosti obzirom na predmetni pravni posao. Susjedi, a osobito oni, koji graniče *commetanei*, izjavljuju izaslaniku obično »*pro se et eorum consanguineis*«, da su na pr.: »*venditionem dictae terrae approbantes et metarum positionem ratificantes*«. ¹⁹⁾ Tako *capitulum ecclesiae Chasmensis* u ispravi iz godine 1264. doslovce kaže: ... »*Ad quam terram reambulandam pro signandis metis et erigendis missimus hominem nostrum qui ad nos tandem rediens metas ipsius terre pacifice et quiete erectas, sine contradiccione omnium uicinorum et cognatorum dixit esse tales...*«²⁰⁾ Kad je ta *terrarum* aut *metarum reambulatio* odnosno *ambulatio* dovršena, izaslanik o tome podnosi izvještaj svom nalogodavcu. Tek nakon izvještaja i nakon što je utvrđeno, da nema prigovora ni od ovlaštenih rođaka muške i ženske loze ni od strane graničara i drugih susjeda, izdaje *locus credibilis* listinu s opširnim opisom međa.

Osim ovog načina nalazimo i drugi. Ovdje stranke same obidu međe s rođacima, graničarima i drugim susjedima, a onda svi zajedno pođu pred *locus credibilis*. Pred vjerodostojnim se mjestom sastavlja listina i prisutni ljudi izjavljuju, da su međe doista takove, kako ih stranke opisuju, te da oni, rođaci, graničari i susjedi, posao odobravaju odnosno, da se u času sklapanja posla nijesu ovome protivili.²¹⁾

Često slavonske listine izostavljaju granice, no tada ovaj nedostatak obrazlažu činjenicom, da su međe već u nekoj ranijoj (starijoj) ispravi dovoljno utvrđene i opisane, pa se listina o predmetnom pravnom poslu jednostavno poziva na onu prijašnju ispravu.²²⁾

¹⁸⁾ V. na pr. ib. IV doc. 220, 229 i mnogi drugi.

¹⁹⁾ V. ib. V doc. 744 i drugi.

²⁰⁾ V. ib. V doc. 809.

²¹⁾ V. ib. IV doc. 235.

²²⁾ V. ib. IV doc. 379. VI doc. 15, 277, 398 i drugi.

Mnogo puta naglasuju naše listine, da dosadanji vlasnik predmetne nekretnine iuste posjeduje.²³⁾ Drugim to riječima znači, da je on ovlašten ovom nekretninom po svojoj volji bez ikakvih zapreka raspoložiti, pa prema tome imade i neograničeno pravo sklopiti svaki pa i konkretni pravni posao.

Bez zemljišnih knjiga u današnjem smislu ili sličnog kakovog pravnog instituta teško je nesumnjivo i vjerodostojno utvrditi pojedine okolnosti, koje se odnose na nekretnine. Novi stečnik nekretnine uopće nema sigurne dokaze u svojim rukama, da je otuđivalac zaista vlasnikom zemljišta, i da li je na njega nekretnine ovlaštenu prenio, odnosno nijesu li nekretnine kakovim stvarnim ili obveznim pravom opterećene. »Slobodna raspoloživost nekretnina uvijek je u to doba vrlo sumnjiva«, kaže Vladimir Mažuranić.²⁴⁾ Takovo nesigurno stanje uzrokom je, da listine sadrže cijeli niz na oko suvišnih zaporki na pr.: da otuđivalac »*terram suam cum omnibus utilitatibus pertinentiis et appendiciis suis confessus est se vendidisse predicto (nomen!) et suis heredibus heredumque successoribus iure perpetuo possidendam.*«²⁵⁾

Drugo je takovo gomilanje, kad neka povelja, koja je stvarno dokazom kupoprodaje, navodi sve moguće vrste otuđivanja, samo da bi posao otuđenja bio što bolje utvrđen i novom stečniku pružena što veća vjerodostojnost. Tako na pr.: »*et ego (nomen!), do, vendo, atque transacto unam terram.*«²⁶⁾

Osobito se u tome ističu listine dalmatinskog tipa, koje često na taj način prikazuju konkretni pravni posao, da mu nanižu sve moguće termine otuđivanja, i ako je to jednom samo kupoprodaja, drugi put zamjena, a treći put *negotium mixtum cum donatione* ili slično. S druge strane prenosi otuđivalac na novog stečnika i njegove pravne sljednike sva prava raspoložbe s nekretninama, koja uopće možemo i zamisliti. Na pr.: »*quod amodo in antea liceat tibi tuisque heredibus dictam meam terram libere habere perpetuo possidere cum plena virtute et potestate vendendi, dandi, donandi, colendi, plantandi, obligandi, pro anima iudicandi, et totam tuam voluntatem de ea faciendi; nemine tibi contradicente.*«²⁷⁾ Ili opet ... »*do, vendo, atque transacto in vestra plenissima potestate amodo in antea intromittendi, habendi, tenendi, vendendi, donandi et quidquid ex ipsa terra seu pastine vobis placuerit faciendi, cum omni videlicet longitudine et latitudine sua, cum capitibus et lateribus suis, cum collibus quoque et uis suis, cum accessibus et egressibus suis atque cum omnibus suis habenciis et pertinentiis ac adiacenciis intus et foris, per terram et per aquam, sicut a me et ab auctoribus meis possessa fuit dicta terra et pastem, atque cum omni vigore et robore omnium cartarum tam ueterum quam nouarum ipsi suprascripte terre et pastini pertinentium, nemine vobis contradicente.*«²⁸⁾ Iz ove posljednje listine vidimo, da se kraj bezbroja navedenih raspoložbi ipak

²³⁾ V. ib. III doc. 4... *terram meam, quam iuste possederam...* i drugi.

²⁴⁾ V. Mažuranić, op. cit. II p. 192.

²⁵⁾ V. Smičiklas, *Cod. doc.* 710. i sve druge listine u *Codexu*, kojima je predmetom odsvoj nekretnina, bilo kupoprodaja,

zamjena i darovanje ili pak *pignus, usus-fructus* i sl.

²⁶⁾ V. ib. IV doc. 344 i drugi.

²⁷⁾ V. notu 21.

²⁸⁾ V. ib. IV doc. 97 i drugi.

i u našem pravu sačuvao princip, da nitko ne može na drugog više prava prenijeti, nego ih sam ima.²⁹⁾ Ta listina sadrži još jednu zanimljivu pojavu u gornjem citatu. Ona govori o prijašnjim i novim listinama, koje se odnose na ovu zemlju i kaže, da je zemlja prenesena na novog stečnika »cum vigore et robore omnium cartarum tam ueterum quam novarum«. To znači, da je dužnost starog vlasnika, da svom pravnom sljedniku preda i sva dokazna sretstva, kako bi se novi stečnik mogao u eventualnoj budućoj parnici, kakovoj vindikaciji ili stvarno-pravnom zahtjevu, jednako onako braniti i dokazivati svoje pravo kao i dosadanji vlasnik, odnosno njegovi prednici. Kad dosadanji vlasnik nekretnine ne bi toga učinio, skućio bi time raspoložbu novom vlasniku i naravno bitno umanjio vrijednost prenesene nekretnine. Jednako tako govori i listina izdana 1285. u Zadru. To je isprava, kojom se utvrđuje prodaja nekog posjeda Lamprediju de Cotopagna, a prodaju ga izvršitelji oporuke pokojnog Andrije Cotopagna. Među ostalim osiguranjima navodi ova listina, da se posjed prodaje »cum silvis nemoribus, pascuis, pratis, et aquis suisque cartis novis et veteribus et earum robore et vigore ac omni iure ad dictam partem terciam pertinente subtus terram et supra terram«. Dakle prodaja posjeda sa svim vrstama kultura, te sa svim starim i novim listinama, koje se odnose na prodanu trećinu posjeda.³⁰⁾

U listinama, kojima se prenosi vlasništvo nekretnina na nove stečnike, ili se na nekretninama osniva kakovo stvarno pravo, često nalazimo formulu, u kojoj se dosadanji ovlaštenik kune i zavjerava, da je doista pravovaljano sklopio u listini spomenuti pravni posao.³¹⁾ Stil i formule svake listine upućuju nas na to, da nikad nije bilo dovoljno sigurnosti, da li je otuđivalac ovlašten sklopiti predmetni pravni posao ili ne. Sumnje su velike, jer se novi stečnici boje, da ne bi uzalud platili kupovnine i onda još ostali bez nekretnine, odnosno stvarnog prava na njoj. Krivorota je težak zločin i za njega predviđa naše pravo najoštrije kazne.³²⁾

Jedno je od osiguranja, koja dosadanji ovlaštenik daje novom stečniku, preuzimanje jamstva za evikciju.³³⁾ U rimskom civilu, kao i kasnije u pandektarnom pravu, to je jamstvo bitna potrepština svake kupoprodaje i nije ga ni potrebno posebno ugovarati, jer se takovo jamstvo samo po sebi razumije. U listinama s naših područja nalazimo jamstvo za evikciju kod različitih pravnih posala. Tako kod kupoprodaje, zamjene, darovanja, zakupa pa čak i kod zaloga. Prilikom raspravljanja o pojedinim ovim vrstama pravnih posala osvrnut ću se uvijek i na evikciju in concreto. »Evictio, omni contractui ac venditioni et quibuscumque onerosis litteris naturaliter inest; nisi sortes aliter convenissent«, tako nota A) k I. 74. Verböczovog Tripartituma. Prema tome

²⁹⁾ V. *Corpus iuris civilis* Ulpian, D. 50. 17. 54: Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet. Jednako austr. o. g. z. §§ 367 i 1394.

³⁰⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VI doc. 444.

³¹⁾ V. ib. III doc. 341 i mnogi drugi. Mažuranić, op. cit. II p. 192.

³²⁾ V. Mažuranić, op. cit. IV pp. 539 i 540.

³³⁾ V. Smičiklas, *Codex* IV doc. 97. 187, V doc. 935. 58 (kralja Stjepana), VI doc. 18. 46. 90 itd.

vidimo, da je evikcija i u nas bila bitna potrepština sviju oneroznih pravnih posala.

Za čim je išlo jamstvo za evikciju u našem pravu? Trebalo je dati ugovorenu stvar, no naravno to nije bilo uvijek moguće, jer eviktor nije uvijek htio istu predniku (set. jamcu za evikciju) prodati ili inače otpustiti. Kad jamac za evikciju ne može svom pravnom sljedniku stvar restituirati, tad mu je dužan dati stvar približno jednaku po vrijednosti i vrsti. »Si vero a manibus ipsius partis alienata forte fuerint et recuperari nequiverint, tunc similia jura possessionaria, quantitate ac fructuositate et valore juribus alienantis aequipollentia parti damnificatae, quae in dominio illorum conservari nequibit, dari statuique debent.«³⁴⁾

Nije međutim jamstvo za evikciju jedino osiguranje novog stečnika. Osim jamstva za evikciju nalazimo mnogo primjera, gdje se za slučaj oduzimanja otuđene nekretnine od novog stečnika, obvezuje stari vlasnik platiti novomu konvencionalnu kazan. Ta se kazna, koja je često višestruka vrijednost kupovine, više puta i neoznačuje svojom visinom, već se stari vlasnik obvezuje imovinski cum suorum honorum obligatione, dakle za kaznu jamči cijela imovina, dosadanjeg vlasnika.³⁵⁾

Osobe, koje otuđuju nekretnine, moraju biti pravno i djelatno sposobne. U koliko koja osoba nema djelatne sposobnosti može prenjeti nekretnine na druge jedino auctoritate tutoris ili patris. Listina kaptola zagrebačkoga iz 1269. lijepo nam to tumači. »Qui eciam Jacus pro fratre suo uterino Jacou nomine, qui nondum legitimam habebat etatem, de vendicionis eiusdem consensu respondens, obligavit se ad expediendum Andream comitem ab omni, quam super ipsa vinea per memoratum, Jacou vel alios quoscunque oriri contigeret questionem.«³⁶⁾

Razlike između muškaraca i žena, kod sticanja nekretnina ili osnutka stvarnih prava na njima, nema. Ipak moramo napomenuti, da nalazimo više puta, da žene otuđuju muževom privolom. Zanimljiva je i ta okolnost, da su žene, koje nam listine spominju kao otuđivateljice, pretežno udovice. Osim udovica često su to redovnice i to obično glavarice samostana.³⁷⁾

Tripartitum donosi odredbu: »uxor marito et econtra fassionem facere potest de bonis de quibus posset externo.« Kasniji propis, koji potvrđuje tvrdnju o jednakopravnosti žena s muškarcima na tom području prava, došao je običajno-pravnim putem u Tripartitum.

Listina izdana godine 1285. u Zadru utvrđuje kupoprodaju zemljišta u ulici Sv. Silvestra. Kupci i prodavaoci su braća i sestre. Sestre otuđuju znanjem i voljom svojih muževa . . . »nos quidem Nicola filius condam Dragoscii Sfylano et eius sorores Grubaca cum voluntate viri mei Jurgii, Lippa cum voluntate et assensu viri mei Petri Ciuitha assenciente mihi viro meo Dessa et Dragna cum voluntate et assensu viri mei Damiani quomodo damus insimul, vendimus et donamus atque transactamus vobis namque Iuano et Demince nostris dilectis

³⁴⁾ V. Verbőcz, op. cit. I 74., 75., 76.

³⁶⁾ V. ib. V doc. 967.

³⁵⁾ V. Smičiklas V doc. 969.

³⁷⁾ V. ib. II doc. 10. 14. 28. 50 itd.

fratribus omnes nostras quinque partes unius loci assidibus coperti pro indiviso positum in contrata sancti Silvestri ad Baybas.« Okolnost, da, tako reći, uvijek žena otuđuje odnosno stiče privolom muža, ne valja uzeti kao smanjenje njene djelatne sposobnosti. Mi smo već iz ranijih razlaganja vidjeli, da otuđivanja često, mogli bi reći uvijek i po pravilu, odobravaju rođaci, consanguinei, pa ipak ne ćemo zato ustvrditi, da je otuđivalac nekretnine u takovom slučaju smanjeno djelatno sposoban. Kad bi stvar ovako shvatili, ne bi uopće bilo djelatno sposobnih ljudi. To je normalna pojava, da eventualni budući nasljednici odobravaju otuđivanje ili opterećivanje imovine, koju bi uz normalni tok prilika naslijedili. Njihovo je pravo ovdje latentno, pa stoga moraju dati svoju privolu, jer se na taj način njihova buduća imovina umanjuje. Jednako tako muž, koji upravlja cijelom imovinom, kao glava obitelji, odobrava otuđivanja ženinih nekretnina. Takovih odobrenja nema kod opatica i udovica, pa je to možda uzrokom, da one češće sklapaju pravne poslove otuđenja i opterećenja nekretnina od žena, koje imaju žive muževe. Udovice i opatice nemaju od koga tražiti odobrenja ni privole.

Nekretnine mogu otuđiti i punomoćnici. Imademo u vrelima više slučajeva, gdje pojedinci otuđuju ili stiču nekretnine, a da osobno kod toga i ne sudjeluju. Za njih taj pravni posao obavljaju njihovi zastupnici.³⁸⁾ Za postavljanje ovakvih punomoćnika vrijede opća načela o postavljanju zastupnika.

Mnogo puta otuđuju i nabavljaju iste osobe nekretnine tako, da se izvjesna imena u listinama dosta često opetuju. Kod toga je s jedne strane namjera drobljenja posjeda, a na drugoj opet želja za gomilanjem i stvaranjem veleposjeda.

Crkveni poglavari obično potvrđuju otuđivanja i sticanja, koja vrše njihovi podređeni svećenici za crkve i crkvene ustanove.³⁹⁾

Opažamo kod tih listina, da nema mjesne nadležnosti obzirom na organa, koji daje listini javnu vjeru, i koji je izdaje. Imade više slučajeva, da kaptol iz jednog kraja zemlje izdaje listinu za zemljišta, koja se nalaze na sasvim drugoj strani.^{39a)}

Sprečavanje doseljivanja nepoželjnih stranaca nije samo institut i sretstvo moderne države i prava. Nalazimo mu tragova i u našim krajevima već u rano doba. Statuti mnogih dalmatinskih gradova sadrže takove preventivne mjere. Osobito je zanimljiva listina izdana godine 1286. u Trogiru. Istom je listinom ukinuta odredba trogirskog gradskog statuta, kojom je bilo zabranjeno građanima trogirskim mijenjati nekretnine sa strancima. No ta je odredba ukinuta jedino u korist civibus Spaleti. Tom je ispravom dopuštena Trogiranima prodaja, zamjena, pignus, darovanje i slično s građanima Splita. Prema ovom propisu zaključujemo, da je on i nadalje vrijedio u odnosu prema ostalim strancima. Naši su dalmatinski gradovi često dolazili međusobno u sukobe, a jednako često sklapali bi ugovore i mirili se. Navedena listina je također jedan od znakova sklapanja mira između gradova Splita i Trogira.⁴⁰⁾

³⁸⁾ V. ib. VI doc. 213. VII doc. 60 i drugi.

³⁹⁾ V. ib. VII doc. 230.

^{39a)} V. ib. V doc. 931. 965 i drugi

⁴⁰⁾ V. ib. VI doc. 466.

Sprečavanje doseljivanja nepoželjnih stranaca osobito ističu Hrvati u državnoj zajednici s Mađarima. Jednako je to za vladanja Arpadovića i njihovih nasljednika, kao i kasnije pod Habsburgovcima. Kraljevi su često podjeljivali strancima donacije na području Hrvatske odnosno Slavonije. Svrha je bila takovim donacijama jačanje vlasti i penetriranje stranog elementa u ove krajeve. Ovakovo za Hrvate nepoželjno doseljivanje stranaca nijesu oni mogli posve spriječiti, no mogli su bar djelomice toj nedaći postaviti granice. Stoga je razloga bilo zabranjeno naseljivanje nekatolika na područje Dalmacije, Hrvatske i Slavonije. Taj je propis vrijedio od najstarijeg vremena. Nije bilo zakona, po kojem im je izričito zabranjeno naseljenje, već su oni bili nesposobni, za sticanje nekretnina u našim krajevima. To posebno pravo uzdržalo se dugo vrijeme u trojednoj kraljevini. Trajalo je to upravo stoljećima. Tako u IV. dekretu iz godine 1687. car Leopold u zakonskom članku 23. kaže: »Ad conservandam porro animorum concordiam, et publicam Regni tranquillitatem, quae in unitate religionis potissimum consistere, ex eaque in modo fatis Regnis stabilita fuisse dignoscitur:

§ 1. Ex benigna suae Majestatis annuentia conclusum est ut in iisdem Dalmatiae, Croatiae et Sclavoniae Regnis, secundum municipales earundem leges hoc loci confirmatas; tam in partibus sub jurisdictione eorundem ad praesens existentibus, quam in futurum juxta clementem, suae Majestatis sacratissimae resolutionem ad eandem legitime reapplicandis; *soli Catholici possessionis bonorum*, uti hactenus, ita in posterum, *sint capaces*.⁴¹⁾ Taj je zakonski članak potvrđen i kasnije godinâ 1715., 1723. i 1741.⁴²⁾

Nekretnine se mogu prenositi čiste ili s teretom. Čini se, da je prenos bez tereta bio pravilo.⁴³⁾ Ipak imade priličan broj listina, koje nam izričito navode, da se nekretnine prenose s dosadanjim teretima.⁴⁴⁾ Većina listina uopće ne kaže ništa o teretima. Međutim okolnost tolikih formula o jamstvu za evikciju i slično, nužno nas upućuje na gore postavljenu tvrdnju, da se nekretnine ponajviše prenose bez tereta. Jedan kasniji zakon određuje »res cum onere vadit.⁴⁵⁾ To se imade tako tumačiti, da u slučaju, kad na nekretnini postoji opterećenje stvarnim pravima, onda prelaze s vlasništvom na novog stečnika i sva stvarno-pravna opterećenja, dok opterećenja obligatorne naravi samo onda, kad to izričito kontrahtenti ugovore. Tako je u ostalom i u današnjem pravu. Samo je po sebi razumljivo, da se pod teretima u ovom smislu misle stvarno-pravna opterećenja u korist trećih lica, a ne daće i druga podavanja skopčana s posjedom nekretnina.

Iz listina saznajemo, da je moguće otuđiti nekretnine u cjelosti ili opet njihov idealni dio. Tako nalazimo prodaje i zamjene polovica, trećina, četvrtina i t. d.⁴⁶⁾

⁴¹⁾ V. *Corpus iuris hungarici* II p. 84.

⁴²⁾ V. *ib.* II p. 103. 1715. art. 30., n. 162. 1723. art. 86. § 3.

⁴³⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VI doc. 243.

⁴⁴⁾ V. *ib.* VI doc. 244.

⁴⁵⁾ V. *Corpus i. h.* 1647 art. 105.

⁴⁶⁾ V. Smičiklas, VII. doc. 200 i drugi.

Nekretnine se prenose ili *inter vivos* ili *mortis causa*. U našem razdoblju i na gore omeđenom prostoru nalazimo upravo sve vrste pravnih poslova nekretninama, kako *inter vivos*, tako i *mortis causa*. Nemamo o tome nekih sustavnih podataka u vrelima, nemamo pisani *corpus iuris privati* za to doba. Zato ipak nalazimo veliki broj pojedinačnih podataka, po kojima ćemo bez većih poteškoća utvrditi tadanje pravno stanje. Brojne isprave onoga doba izvrsno su vrelo i u njima imade mnogo materijala. Iz tog materijala možemo utvrditi, kako formu, tako i vrste pravnih posala. Kao vrela služe nam i listine ranijeg doba, koje prethodi našem vremenu, a jednako tako i podaci iz kasnijih vremena. Takovom poredbom utvrđujemo pojedine razvojne stupnjeve pravnih ustanova i možemo priličnom sigurnosti odrediti, kakovo je njihovo stanje u vremenu, kojim se ovdje bavimo.

Kod poslova *mortis causa*, koji se odnose na nekretnine, opazio je već Rački u razdoblju do XII. vijeka zanimljivu pojavu. On upozoruje na činjenicu, da razredbe posljednje volje, oporuke, nalazimo tako reći isključivo na području dalmatinskih gradova. U tim je gradovima stanovništvo pretežno latinskog podrijetla. Naprotiv u gradovima sa čistim hrvatskim življem takovih oporučnih listina nema. Nema ih dakle u Hrvatskoj ni u Slavoniji.

U našem se razdoblju nije položaj promijenio, tek možda u toliko, da na pr.: u Zagrebu od podizanja njegova u red kraljevskih i slobodnih gradova pa do konca našeg doba nalazimo svega dvije isprave s razredbom posljednje volje.⁴⁷ Bar su nam samo dvije ostale sačuvane.

Pitamo se, koji je uzrok tome, da dalmatinski gradovi od prvog doba naše povijesti, a i kasnije imadu priličan broj testamentarnih listina, dok ostala naša područja toga nemaju. U prvi se čas namiče čovjeku pomisao, da su listine u dalmatinskim gradovima bile bolje čuvane, a one u ostalim hrvatskim krajevima, da su propale ili se izgubile. Osim toga moglo bi se reći i to, da je organizacija ustanova, koje imadu pravo izdavati listine s javnom vjerom, u dalmatinskim gradovima potpunija i na višem razvojnom stupnju, a u ostalom našem području još nijesu loca credibilia ustaljena i dovoljno razvijena. Ni jednu od ovih misli ne možemo smatrati ispravnom niti je prihvatiti. Mnoge isprave, koje se tiču nekretnina s područja Hrvatske, sastavljene su baš u dalmatinskim gradovima, i ostale su nam sačuvane sve do danas. Ipak među njima nema ni jednog testamenta s hrvatskog područja. Upada nam u oči posvemašnja praznina i nedostatak takovih instrumenata na ovom području, ma da je to područje jedna geografska cjelina, koja je doduše podijeljena u dvije političke jedinice. No te obje jedinice povezane su faktičnim stanjem. Ekonomski ih momenti nužno vežu zajedno. Geografska cjelina očituje se i u kasnijem pogrešnom imenu i današnjem pojmu i značenju Dalmacije. Dalmatinsko je područje doista imalo ranije institut notarijata i služilo se prije ostalih naših područja pisanim ispravama. No to također nije uzrok nepostojanju testamentarnih listina na ostalim hrvatskim pravnim područjima. Uzrok tome valja potra-

⁴⁷) V. Tkalčić, *Monumenta historica liberae regiae civitatis Zagrabiae metropolis re-*

gni Dalmatiae, Croatiae et Slavoniae. Jednako i Smičiklas, *Cod. VI doc. 524.*

žiti u institutu naše zadruge, kojoj je u ovo doba temelj krvna veza. Sve hrvatske naseobine zadržale su staru slavensku organizaciju zadruge, koju naravno latinsko stanovništvo dalmatinskih gradova nije moglo prihvatiti. U zadrugi nema potrebe, da zadrugari sastavljaju oporuku, što više, to je nespojivo s pojmom naše zadruge. Zadrugari raspoložuju jedino svojim pekulijem slobodno, a u koliko ne oporuče onda i taj pripadne zajedničkoj zadrugnoj imovini. To je uzrokom, da testamentarnih i kodicilarnih isprava nema sačuvanih, a nema ih jednostavno zato, jer ih nije trebalo. One se javljaju na ostalim našim područjima najprije u gradovima na pr.: na Gradcu (Zagreb), i ako rijetko. Ovo javljanje nije izuzetak od gore postavljenog pravila, te ga možemo lako protumačiti. Ne valja zaboraviti, da su stanovnici Gradca, a jednako i drugih naših gradova, manjim dijelom stranci, a većim domaći ljudi. Građani naše krvi su suvišak, koji ne može njihovo zadrugno seosko zemljište više hraniti, pa su primorani potražiti kruh u obrtu.⁴⁸⁾ Kasnije u daljem razvoju, kad je nastao izvjesni postotak građanskog stanovništva i kad su ekonomske veze između sela, koje u gradu prodaje svoje proizvode, za koje opet nabavlja obrtne proizvode, postale čvrste, onda i pojedini pravni instituti prelaze u široke narodne mase. Dijeljenjem i drobljenjem starih zadruga postaju inokosne obitelji vlasnicima nekretnina i u to doba nalazimo mahom sve više i više isprava s razredbom posljednje volje. Tome mnogo pridonosi i donacionalni sustav, koji hvata nažalost sve dublji korjen i u našim krajevima. On osim pravnog efekta stvara i socijalni. Donacionalni sistem stvara iz iskonski slobodnih Hrvata ratara i stočara neslobodne kmetove kraljevskim donacijama stvorenih plemića. Već smo rekli, da su ti plemići u dosta velikom broju bili stranci. To je pitanje stvar posebnog razmatranja i dalje ulaženje u nj bilo bi udaljivanje od naše postavljene zadaće.

Darovanja za slučaj smrti rjeđa su od oporučnih raspoložbi. No ipak ih imade na našem području.⁴⁹⁾ Osim zadarske listine,^{49a)} koja navodi tipičan primjer donacije *mortis causa* možemo i indirektnim putem dokazati, da naš pravni sustav poznaje ovu ustanovu. U listini iz godine 1258. izdanoj u Splitu, utvrđuje se činjenica, da je Stria udova Stoja Magera prodala »omnia bona mobilia et imobilia, tam materna quam paterna« bratu svome Blažu. Postignutu cijenu daruje ona svojim ljubljenim kćerima Stani i Franjici i to »nomine donationis que dicitur inter vivos, que amplius revocari non potest«. Argumento a contrario utvrđujemo, da, kad listina spominje vrstu darovanja »que dicitur inter vivos«, postoji onda i vrsta darovanja *mortis causa*. Kad ne bi bilo tako, bilo bi suvišno, da nam listina naglasuje *donatio que inter vivos vocatur*. Listina s ovakovom oznakom darovanja imade u nas dosta.⁵⁰⁾

⁴⁸⁾ V. moju raspravu: Zagreb kr. i sl. grad na brdu Grech p. 5 i ondje navedena vrela.

⁴⁹⁾ V. Smičiklas, *Cod. VI doc. 483.*: Supruzi Dmince i Bogdana Zlagodina daruju svoje imanje *mortis causa* samostanu

sv. Nikole u Zadru, uz priuzdržaj prava uporabe i uživanje plodova za života darovaoca, i to na jednom dijelu posjeda.

^{49a)} V. n. 49.

⁵⁰⁾ V. ib. V doc. 615.

Brojni su pravni poslovi nekretninama na našem području inter vivos. Među njima imade opet više odsvoja nego li drugih pravnih posala.

Od otuđenja nekretnina nalazimo na našem pravnom području u određenom dobu sve vrste tako: kupnju i prodaju, darovanje, pa zamjenu i konačno sticanje vlasništva na nekretninama putem javne sudbene dražbe. Ovo je zadnje doduše također kupoprodaja, no ipak je navodimo posebno zbog osobitog načina i postupka, kojim se obavlja.

Darovanje, kako ga je izgradilo rimsko pravo sa svim svojim nuzoblicima, nalazimo i u našem pravu.⁵¹⁾

Prenos vlasništva nekretnina darovanjem biva u glavnom pod istim općim uvjetima i okolnostima, koje vrijede za sve vrste otuđivanja. Opisuju se u listini darovana dobra, njihove međe, dok je vanjska forma darovne isprave ovisna o području, u kojem je listina sastavljena. Mnoge isprave sadrže u sebi i odobrenje darodavčevih rođaka, koji pristaju na namjeravano odnosno izvršeno darovanje.⁵²⁾ No to nije u svim darovnim ispravama. Ako međutim uočimo cijeli postupak kod otuđivanja nekretnina uopće, dolazimo do zaključka, da je privola rođaka bitni momenat i kod darovanja. Privola je imala uslijediti bez obzira na to, da li je listina navodi ili ne. U koliko to nije uneseno u listinu, štetne posljedice stižu daroprimca, jer postoji mogućnost, da mu rođaci darodavčevi dobivene nekretnine evinciraju. Ovako razlaže i dr. F. J. Spevec u svojoj raspravi »Pravo bliže rodbine glede odsvoja nekretnina«.⁵³⁾ Osobito je važno ovo odobrenje i bezuvjetno potrebno kod darovanja bona avitica ili bona hereditaria. Nasljedni ovlaštenici su darovanjem ovakovih dobara oštećeni, pa je jasno, da je potrebna njihova privola. Kad su bona avitica istodobno i bona donationalia t. j. dobra stečena kraljevskom darovnicom, onda nije dovoljna samo privola oštećenih rođaka, već je potrebno i odobrenje izdavača donacionalne listine. Consensus regius ravna se prema takozvanoj dispozitivnoj klauzuli kraljevske darovnice.⁵⁴⁾

Darodavci, kako to proizlazi iz naših vrela, u glavnom su vladari, pa plemići i konačno imućniji drugi pojedinci.⁵⁵⁾ Daroprimci pak vrlo su često, mogli bi reći, skoro uvijek, crkve i samostani. Manji broj darovnih listina sadrži darovanja pojedinim osobama, koje su bile na neki način zaslužne za darodavca. Zasluge pojedinaca vrlo su važan momenat kod darovanja. Kod kraljevskih donacija one su najbitniji uvjet. Kraljevska je donacija privilegij, a zaslužnost je bitna pretpostavka za izdanje svakog privilegija.

U prvom redu treba ovdje razložiti donatio sub modo. Imademo više darovnih listina koje osim darovanja sadrže i nalog daroprimcu. Ovaj se nalog

⁵¹⁾ V. Czyhlarz, *Lehrbuch der Institutionen* pp. 192. 353 itd., Jednako *Corpus iuris civilis*, D. 24, 1. D. 39, 6. C. 1. 53. C. 3. 29. C. 8, 55. 56. itd.

⁵²⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VI doc. 377.

⁵³⁾ V. Spevec, *Pravo bliže rodbine glede od-*

svoja nekretnina. Mjesečnik IX (Zagreb 1883.) pp. 473. 553. 625. 697. 769 i 841.

⁵⁴⁾ V. Lanović, *Privatno pravo tripartita*, pp. 227—228.

⁵⁵⁾ V. Smičiklas, *Cod.* II na pr. doc. 18. 22. 26. 30. 31. 33. 42. 46. 70, a jednako i mnogi u III, IV, V, VI i VII.

sastoji ili u određenom ograničenju raspolaganja darovnim dobrom ili opet u nekom opterećenju odnosno točno određenom djelanju daroprimca. Tako splitska darovna listina od 23. studenog 1273. U njoj daruje Marislava udova Mihajla svojoj kćeri Dabri, ženi Jakova Andrije Petrića Zadranina njegovom privolom... »ipso Jacobo eius viro presente, volente et consenciente...« kuću u Zadru, no sve uz nalog, da Dabra rečene kuće za života svoje majke Marislave otuđiti ne smije. Po majčinoj smrti ima se ta kuća uračunati u Dabrin nasljedni dio.⁵⁶⁾ Ova je listina zanimljiva i radi drugog razloga. Marislava određuje, da kuća imade njoj natrag pripasti u vlasništvo, za slučaj, da njena kćerka Dabra bez nasljednika, a prije nje, umre... »Ut si contigeret ipsam Dabram decederet absque herede ante obitum dicte Marislaue matris sue tunc omni occasione remota dicta domus et dictum *dar* (!) in prefatam Marislauam deveniant...« No kod ove zgode osigurava Marislava i Dabrina muža Jakova. Ona određuje, da će mu naknaditi prema procjeni sve izdatke, koje je do tog časa imao popravljajući i uređujući kuću. Čini se, da je ova odredba uzrokom napomeni u početku listine, gdje Jakob odobrava predmetno darovanje. Ta je listina kako vidimo s dalmatinskog područja, a izdana je u obliku notarijatskog akta. Upada u oči, da listina naziva predmet darovanja »dar«. Hrvatska riječ dar ulazi u terminologiju latinske isprave, pa je ona kao i hrvatska imena kontrahenata jednim dokazom više, da je Zadar bio hrvatskim gradom.

Da je ovakovih darovanja sub modo bilo i u Slavoniji, dokazom nam je listina izdana g. 1280., koju kasnije prepisuje zagrebački kaptol kao locus credibilis. Ivan Okički sin Jaroslava poklanja, prema ovoj listini... »partem terrae suae hereditariae Brezovicha vocatae... »cum quadam vinea sua in Chucheri sitam et existentem«, opatu i konventu cistercita ecclesie sancti Jacobi de insula prope Zagrabiam. Ivan Okički to čini uz nalog »ut eciam abbacia sub nomine nostro in ipsa terra nostra Brezovicha ordinetur edificetur seu eciam construetur«. Listina govori u dokaz gore postavljene tvrdnje, da su mnoga darovanja u nas bila namijenjena ad pias causas. Ivanova darovnica posebno u stilu i načinu slavonskih isprava opisuje međe darovanih zemalja i vinograda. Ona navodi, da comes Ivan daruje suam terram hereditariam. Sama listina međutim ne sadrži ni odobrenja od strane kralja, a ni odobrenja Ivanovih rođaka. Ivan Okički plemićskog je roda, pa nam se javlja pitanje, smije li on bez navedenih odobrenja poklanjati rečenu zemlju i vinograd. Mi smo gore utvrdili, da su ovakova odobrenja bitna potrepština. Kad bi se radilo o zemlji stečenoj kraljevskom darovnicom, tada bi bile mjerodavne odredbe dispozitivne klauzule u donacionalnoj ispravi. Takova nam darovnica međutim nije u vrelima sačuvana. Jednako ne nalazimo ni kasnije među sačuvanim ispravama listine, koja bi nam potvrđivala ili u kojoj bi kralj odobrio ovo darovanje. Možda je takova listina propala, no izgleda mi mnogo vjerovatnijim, da je nije ni bilo i da je Ivanova terra doduše hereditaria, no nije i darovno dobro. Koji je pak uzrok po srijedi, da nema odobrenja rođaka, ne može se utvrditi iz meni poznatih vrela.⁵⁷⁾ Svakako je neopstojnost te potvrde, tek izuzetak od općeg pravila i nema posebnog značenja.

⁵⁶⁾ V. ib. VI doc. 44.

⁵⁷⁾ V. ib. VI doc. 318.

Još ću navesti jedan slučaj darovanja sub modo iz Hrvatske. To je darovna listina iz godine 1292. izdana u Senju.⁵⁸⁾ U toj darovnici dominus Michael de Vezanella s Krka poklanja svoju kuću ... »sponte sciente per se suosque heredes et successores titulo pure et irrevocabilis donationis que dicitur inter vivos, fratribus minoribus« iz Senja ... Kuća se nalazi u Senju, »apud domos domini Leonardi comitis Vegle, Vinodoli et Modrusse. Mihajlo de Vezanella pridržaje pravo stanovanja u toj kući i to doživotno, kadgod bude došao u Senj. Jednako zabranjuje on maloj braći, da rečenu kuću za njegova života otuđe. Nalog spojen s darovanjem je zabrana otuđenja za života darodavca, te osnutak služnosti stana u korist darodavca. Ova listina sadrži i još jednu odredbu za naša razmatranja važnu, pa ću se, na zato određenom mjestu, opet njom pozabaviti.

Često nalazimo, da je darovanje spojeno kojim drugim pravnim poslom tako, da se faktično radi o donatio mixta. Bude to kupoprodaja ili zamjena. Tako notarijatski akt izdan godine 1266. u Splitu sadrži spomen o darovanju spojenom s kupoprodajom. Dminca žena Michae Proddi prodaje svu svoju zemlju majci svojoj Prvi uz cijenu libras decem denariorum paruorum uz napomenu ... »que terra, si ultra dictas decem libras plus ualeret, id totum ipsa Dimincia de dicti Miche viri sui consensu et uoluntate prenominate Perue sue matri donauit pure, libere et simpliciter inter vivos ...« Miha Proddi odobrava čin svoje žene i to najprije prodaju, a zatim darovanje viška vrijednosti zemlje iznad deset libara.⁵⁹⁾

Već je istaknuto, da je osobita vrsta darovanja donatio regia. To je privilegij, kojim se nekome, zbog javnih zasluga podjeljivalo vlasništvo plemićskog dobra.⁶⁰⁾ U darovnici, odnosno njenoj dispozitivnoj klauzuli određen je unapred nasljedni red. Dobiva li neka osoba prva u svojoj obitelji takova dobra kraljevskom darovnicom, onda je s darovanjem spojeno i podjeljenje plemićskih prerogativa.⁶¹⁾ Darovanje, koje je posljedica kraljevske darovnice, nije pravni posao, kojemu bi predmetom bile isključivo nekretnine, već je kod toga od važnosti daleko veći broj drugih momenata, pa bi nas predaleko odvelo iscrpivo razlaganje donacionog sistema. Napominjem jedino to, da je kod ove vrste darovanja određen posebni postupak, kako za uvođenje u posjed, tako za bitne potrepštine darovne isprave (privilegij!).

U našem razdoblju nalazimo na svim područjima cijeli niz isprava, koje govore o toj vrsti darovanja. Bilo je to prvo vrijeme vladanja kraljeva strane krvi, koji su velikim darovanjima nastojali za sebe predobiti naše ljude. Osim toga napominjem, da nalazimo veći broj kraljevskih darovnica osobito u Slavoniji, kojima hrvatsko-ugarski kraljevi poklanjaju zemlje i imanja na našem području strancima, a osobito mađarskim plemićima. To čine, kako sam već rekao, da bi ovakovom penetracijom pojačali svoj položaj u našim krajevima.⁶²⁾

⁵⁸⁾ V. ib. VII doc. 68.

⁵⁹⁾ V. ib. V doc. 850.

⁶⁰⁾ V. Lanović, op. cit. p. 218. i sl.

⁶¹⁾ V. ib. p. 218.—251. i ondje navedena vrela.

⁶²⁾ V. Smičiklas, *Cod.* II doc. 46. 93. 100. 327. 331, III doc. 14. 80. 82. 84. 98, jednako i u IV, V, VI i VII mnoge listine.

Za nas je ovdje jedino važan onaj dio kraljevske darovnice, koji određuje nasljedni red. U njemu je uvijek označeno, smije li daroprimac, odnosno njegovi pravni sljednici, točnije nasljednici, u smislu odredaba darovnice darovane nekretnine otuditi ili ne. Poduzme li kraljevskom darovnicom obdareni otuđenje darovanih mu nekretnina, koje nije u skladu s dispozitivnom klauzulom darovnice, potrebno je za takovo otuđenje i kraljevo odobrenje. Imamo mnogo listina, u kojima kralj naknadno odobrava otuđivanja, koja osnovna darovna isprava nije dopustila.

Jedna je pojava neobična, a javlja se u darovnim listinama. To je jamstvo darodavca daroprimcu za evikciju. Ovakove ustanove ne pozna rimsko pravo kod darovanja. Prva listina ove vrste izdana je 15. prosinca 1283. na otoku Krku. Matija sin Blasii de Kisa daruje svoj vrt, koji leži na Krku, Dominici de Suzanna. Isprava napominje, da je Matija dobio od Dominike kao protudar »romanatos quinque parvulorum«. Na kraju listine dolazi formula »promitens (sc. Matheus) per se et suos heredes ipsum ortum eidem Dominice et successoribus suis ab omnibus hominibus uarentare et discalumpniare sub pena dupli et omnium expensarum...« Ako uočimo vrstu pravnog posla, o kojem se ovdje radi, vidimo, da to nije čisto darovanje. Postoji protudar. Tom okolnosti možemo i protumačiti jamstvo za evikciju. Ovo je simulirani pravni posao, jer se stvarno radi o kupoprodaji, a ne o darovanju. Vladimir Mažuranić također primjećuje nerazumljivo prikrivanje volje stranaka u svojim Prinosisima za hrvatski pravno-povjestni rječnik.⁶³⁾ On kaže, da su često u našim izvorima darovanja odjevena u ruho kupa ili obratno. Uzroke je tome prikrivanju teško utvrditi, a valja ih kod svakog slučaja napose ispitati. U našoj gore navedenoj listini nema vidljivih podataka, iz kojih bi sigurno mogli odrediti uzrok simulaciji. Nije nam iz navoda listine poznata površina vrta Matijinog. Pa ne možemo ni utvrditi, nije li to možda samo dijelom kupoprodaja, a dijelom darovanje. A ne znamo ni to, da li je ta kupovna od pet romanata doista i dobrojena.

Druga je takova listina sastavljena 18. travnja 1292. u Senju. O toj sam listini već govorio, kad sam opisivao darovanje sub modo. Mihajlo de Veza-nella iz Krka daruje Minoritima u Senju svoju kuću i obećaje... »per se suosque heredes ac successores dictam domum defendere et discalumpniare predictis fratribus ab omnibus personis contradicentibus ac calumpniantibus, et non contravenire per se vel per alios sub pena librarum centum ducatorum parvorum venetorum et dampni ac expensarum...« Formula jamstva za evikciju u ovom je slučaju potpuna i bezuvjetna. Kako iz listine proizlazi, to je čitavo darovanje sub modo. Nema ovdje ni traga nekom simuliranom oneroznom pravnom poslu. Kao razlog darovanju navodi Mihajlo, da to čini... »pro anima sua et pro anima domine Stassie quondam uxoris sue«... Ovako maleni broj darovnih listina s jamstvom za evikciju upućuje nas, da je jamstvo za evikciju u tom slučaju izuzetak. Takav je izuzetak nastao ili na izričito traženje darodavca, koji je za svoju dušu htio učiniti potpuno dobro djelo ili je

⁶³⁾ Mažuranić, op. cit. II p. 191.

pak, a to je vjerovatnije, to jamstvo za evikciju ušlo u listinu slučajno pogreškom i navikom pisara. Zadnja od navedenih listina sastavljena je u obliku notarijatskog akta, pa je lako moguće, da je notar zabunom uveo zaporku uobičajenu u ispravama o oneroznim otuđenjima u listinu o darovanju.

Prema sačuvanim nam listinama najveći broj pravnih poslova nekretninama u našim krajevima zauzimaju kupoprodaje.

Kupoprodaja je dvostrani konsensualni kontrakt. U njemu se jedna strana obvezuje dati neku stvar za točno unapred ugovorenu količinu novca, a druga se strana obvezuje taj iznos dobrojiti i stvar preuzeti. Tek, kad su stranke utvrdile predmet i cijenu i o tome se sporazumile, onda je kupoprodajna pogodba perfektna.

Pitanje, što se može, a što smije otuditi, javlja se i kod kupoprodaje nekretnina. Isprave s naših područja, a iz naprijed određenog doba, ne daju nam na to pitanje direktan odgovor. Na temelju njih možemo ipak indirektnim putem izvesti približno pravo stanje. Kasniji razvoj hrvatsko-ugarskog privatnog prava dao je neke posve specifične oblike za svoje područje. Kako ti oblici nijesu mogli nastati u jedan mah, to će nam njihov studij pomoći, da nađemo početak i sam temelj njihovog razvoja.

Osobita forma kasnijeg razvoja je takozvana *fassio perennalis*. To je svečani način trajnog otuđenja plemićskih nekretnina.⁶⁴) Verböcz kaže: »*Fassio est coram personis authenticis voce facta dispositio*«. Sklapati se mogu prema njemu *fasije* »*coram iudicibus regni ordinariis, capitulis, conventibus. Et coram iudicibus comitatum ac civitatum.*»⁶⁵) *Fassio perennalis* nužna je posljedica s jedne strane velikog nepovjerenja i stalne sumnje u tadanjem prometu nekretninama, a s druge strane je to posljedica osobite vrste zaloga na nekretninama. Taj se zalog smatrao povremenim otuđenjem. On je bio spojen s potpunim uživanjem i uporabom založene nekretnine. Još će biti o tom govora, kad ću raspravljati pitanje hipoteke i *pignusa*.

U naše doba još nema *fasije* u kasnijem značenju, no ipak u mnogim listinama nazrijevamo njen početak i korijen.

Kod odsvoja nekretnina, a osobito kod kupoprodaje, važno je prije spomenuto pravilo bliže rodbine, da stavi svoj veto otuđenju. U mnogim listinama je izričito navedeno, da rođaci odobravaju otuđenje. Okolnost, da u nekim listinama nema *expressis verbis* navedenog odobrenja, ne znači, da ono nije bilo potrebno. Naprotiv smatralo se samo po sebi razumljivim, da je to odobrenje dano, pa zbog toga i nije posebice ušlo u listinu. Odobrenje rođaka bitna je potrepština svake prodaje nekretnina. Ono što smo o tome rekli u općem dijelu, a i kod darovanja vrijedi *mutatis mutandis* i za kupoprodaju. Jednako tako kod svake kupoprodaje utvrđivanju međa posjeda prisustvuju i svi susjedi, a osobito graničari. Oni odobravaju pravni posao. Ovi su susjedi uživali različita prava u različito vrijeme. Tako na pr.: jedno od najvažnijih njihovih prava je pravo prvokupa. Otudivalac nekretnina dužan je, kad nađe kupca, ponuditi nekretnine na prodaju uz istu onu cijenu, koju mu nudi taj kupac.

⁶⁴) V. Lanović, op. cit. p. 275.

⁶⁵) V. Verböcz, op. cit. II 13. § 7.

interesiranim susjedima, a jednako i rođacima. Ovo pravo prvokupa, bilo je kasnije propisano kao bitna potrepaština otuđivanja plemićskih nekretnina. No listine nam potvrđuju, da je ono bilo na snazi i kod otuđivanja neplemićskih nekretnina, pa i u naše doba.⁶⁶⁾

Po jakosti prava prvokupa dolaze na prvo mjesto rođaci. Iza njih su građani, pa onda ostali susjedi.⁶⁷⁾ Pravo prvokupa nijesu navedene osobe uvijek jednako vršile. Rođaci muške loze imali su uvijek pravo, da im vlasnik nekretnine, ovu ponudi na kup u slučaju, da je želi otuditi. To je praemonitio. U prvo doba hrvatsko-ugarskog privatnog prava pripada to pravo i rođacima ženske loze, a jednako i svima susjedima.⁶⁸⁾ Kasnije gube rođaci ženske loze i susjedi pravo, da im vlasnik nudi nekretnine na prodaju. Tada moraju oni, žele li ostvariti svoje pravo prvokupa sami ponuditi cijenu, koju nudi najbolji kupac. To je admonitio. Cijena, koja se imala u takovom slučaju u našem vremenskom razdoblju platiti, određivala se prema deseterostrukom godišnjem prihodu nekretnine.⁶⁹⁾

Zakonski članak 34. iz godine 1655. određuje još jednu vrstu prvokupa. On kaže: »Indigene regni etiam nobiles ante extraneos ad bona civilia jus praemtionis habeant.« Taj je propis kako se po svemu čini, samo sankcionirao ranije faktično stanje.

Kod kupoprodaje ne će biti na odmet, da nešto kažemo i o vrijednosti i cijenama nekretnina. Prvi točniji podatak o cijenama nalazimo mnogo kasnije iza našeg vremena, t. j. Verböcz u svom Tripartitumu kaže: »item terra communis, vel arabilis ad unum aratrum regalis mensurae sufficiens ad marcas tres.«⁷⁰⁾ Listine često upotrebljavaju različite vrste novca odnosno točnije različite nazive, čija unutarnja vrijednost varira, pa se ne može točno utvrditi cijena. Jednako listine rijetko označuju površinu zemljišta, kao i njihovu korisnu vrijednost, pa je i to zapreka utvrđenju opće prometne vrijednosti nekretnina. Mjerilom nam može poslužiti gore spomenuta deseterostruka vrijednost godišnjeg prihoda, koji odbacuju predmetne nekretnine.

U koliko listine spominju mjere, to onda nijesu jedinstvene i ustaljene jedinice za sva naša područja. U listinama se javljaju različiti nazivi za jedinice površinske mjere. U glavnom bi to bili ovi: juger, aratrum, gognale, pa dimensiones, que vulgo vereten dicuntur, a i drugi, prema kraju i mjestu, gdje je listina sastavljena.⁷¹⁾

Već sam napomenuo, da većina listina osim nekih izuzetaka navodi cijenu nekretninama. Cijena, odnosno kupovna, obično je izražena u novcu. Tako spominju isprave: romanate, solide romanate,⁷²⁾ solide,⁷³⁾ dukate, auree,⁷⁴⁾ ro-

⁶⁶⁾ V. Lanović, op. cit. p. 277.

⁶⁷⁾ V. Verböcz, op. cit. II 29. . . Vicini praeferruntur commetaneis.

⁶⁸⁾ V. *Corpus i. h.* 1298. art. 67 i Verböcz. op. cit. I 60. § 10.

⁶⁹⁾ V. ibidem

⁷⁰⁾ V. Verböcz, op. cit. I 133. § 24.

⁷¹⁾ V. Mažuranić, op. cit. pp. 665—667., Smičiklas, *Cod.* VI doc. 13.

⁷²⁾ V. Smičiklas, *Cod.* II doc. 10., 28., 151. 215. III. 112 i drugi.

⁷³⁾ V. ib. III doc. 48.

⁷⁴⁾ V. ib. III doc. 47.

manate veteres,⁷⁵⁾ perpere,⁷⁶⁾ pense,⁷⁷⁾ denare,⁷⁸⁾ banske denare,⁷⁹⁾ zagrebačke denare,⁸⁰⁾ libre,⁸¹⁾ marke,⁸²⁾ i druge. Napominjem, da je, takoreći uvijek, cijena označena u većim i vrijednijim jedinicama novca, no istodobno se odmah utvrđuje ona vrsta kurentnog sitnog novca, kojim je stvarno izvršen platež. Na pr.: listina kaže: »pet libra venetskih parvula ili slično, već prema vrsti novca, u kojoj je cijena dobrojena. Uzrok je tome, da su mnoga gore navedena imena novaca prije svega identična, samo su im nazivi u različitim krajevima drugačiji. S druge opet strane su to većim dijelom jedinice, koje su postojale samo nominalno, kao obračunske jedinice za mjerilo vrijednosti, a ne i faktično kao kovanice. U ostalom ovo je već područje historije našeg ekonomskog razvoja.

Tako nam listina izdana godine 1264. u Zadru kaže, da je prodavalac primio »libras denariorum venetorum parvorum, viginti«. ⁸³⁾ Listina zagrebačkog kaptola iz godine 1265. navodi, da je Mikula sin Nikole, prodao svoju zemlju Miroslavu sinu Stjepana de genere Endre »pro viginti quinque pensis, quarum singule quinque pense marcam tunc temporis faciebant«. ⁸⁴⁾ Česte su listine slavonskog tipa, u kojima nalazimo konstataciju, da pet pensa zagrebačkih denara čine unam marcam tunc temporis, ⁸⁵⁾ a isto toliko vrijede i pet pensa banskih denara. ⁸⁶⁾

Prve opširnije propise o novcu i njegovoj unutarnjoj vrijednosti donosi dekret Karla I. iz godine 1342. To je zakon, koji pada u vrijeme poslije doba, koje mi ovdje promatramo.

O pravu prvokupa rođaka i susjeda govorili smo već prije. To pravo postoji kako rekoh i kod kupoprodaje i ne ugovara se posebno, već se podrazumjeva svakoj kupoprodajnoj pogodbi.

Međutim imade listina, u kojima prodavalac pridržaje prema kupcu posebno ugovoreno pravo prvokupa i nazadkupa prodanih mu nekretnina. Tako isprava izdana godine 1240. u Zagrebu kaže: »preterea si processu temporis supredictus Martinus (emtor) uel aliquis suorum heredum terram prescriptam uellet ponere uendicioni et cognati ipsius non emere, nulli extraneo posset uendere, nisi Michaeli comiti (venditor), si iuxta rectam estimacionem uelet comparare«. Ova nam je listina dokazom više gore postavljenih tvrdnja. U prvom redu potvrđuje postavku, da rođaci imadu apsolutno pravo prvokupa, pa čak i pred bivšim vlasnikom nekretnina. Prijašnji vlasnik nekretnina nije mogao kod otuđivanja taj red prvenstva promijeniti i sebi na takav način osigurati prvenstvo u prvokupu odnosno nazadkupu predmetne nekretnine. Rođачko pravo prvokupa mogli bi skoro svrstati u stvarna prava, koliko je jako i kako slijedi nekretnine. Odbiju li rođaci, da se služe svojim pravom prvo-

⁷⁵⁾ V. ib. III doc. 78.

⁷⁶⁾ V. ib. III doc. 541.

⁷⁷⁾ V. ib. IV doc. 17., V doc. 574., 671. 822.

⁷⁸⁾ V. ib. V doc. 806., 938.

⁷⁹⁾ V. ib. V doc. 69., VI. doc. 21.

⁸⁰⁾ V. ib. V doc. 938., 955., listine kralja Stjepana doc. 20. 43. 50. 66.

⁸¹⁾ V. ib. IV doc. 97., V doc. 806.

⁸²⁾ V. ib. IV doc. 74., V doc. 778. 810. VI doc. 232.

⁸³⁾ V. ib. V doc. 806.

⁸⁴⁾ V. ib. V doc. 822.

⁸⁵⁾ V. ib. VI doc. 236., 237.

⁸⁶⁾ V. ib. V doc. 69., VI doc. 21. 235.

kupa, tek tada može župan Mihajlo ponuditi *rectam estimationem* Martinu i ovaj mu mora »*terram nomine Obris (Obrež) natrag prodati.*«⁸⁷⁾ Pravo prvokupa i nazadkupa, bilo ono rođačko ili kupoprodajnom pogodbom ugovoreno, uvijek pretpostavlja plaćanje *rectae aestimationis*. Što se razumjeva pod *recta aestimatio* i kolika je ona, to ovisi o vremenu, kad se predmet procjenjuje. Već sam napomenuo, da je vrijednost i cijenu nekretnina, prema današnjim pojmovima, teško odrediti. Imademo doduše upravo iz konca našeg doba jedan zakon kralja Andrije II. (III.) iz godine 1298. koji određuje, da se vrijednost zemljišta imade utvrditi prema njegovom godišnjem prihodu.⁸⁸⁾ Uzima se deseterostruka vrijednost prihoda, što ga godišnje odbacuje upitna nekretnina, kako je to već gore navedeno.

Kasnije je praksa, a i pravni propisi, utvrdila tri vrste vrijednosti. To su prava, običajna i trajna vrijednost.⁸⁹⁾ U tom kasnijem razvojnem stupnju nije se više plaćala deseterostruka vrijednost godišnjih prihoda kod prvokupa, već se plaćala samo takozvana običajna ili opća vrijednost dobra.⁹⁰⁾ Običajna ili opća vrijednost dobra je vrijednost od davnine običajem utvrđena, za neke imovinske objekte, a koja se u većini slučajeva ne slaže sa stvarnom prometnom vrijednosti objekta.⁹¹⁾ Prema Verböczu: »*aestimatio est rei taxatae limitatio; est autem duplex 1. perennalis, qua in bonis immobilibus utuntur, 2. comunis, quae valet et admittitur in quartalitorum, dotalitionum, restitutione, debitorum impignoratitorum bonorum et birsagialium solutione, metarum reambulatione: bonorum per capitalem sententiam, vel emendae capitis occupatorum redemptione.*«⁹²⁾ *Estimatio perennalis valet decies tantum quantum communi.*⁹³⁾

Verböcz navodi tipizirane cijene za cijeli niz različitih stvari. Gore sam već spomenuo cijenu za jedno jutro zemlje. Osim toga postoji i prometna cijena pojedinih predmeta. Jedina ova posljednja cijena odgovara faktičnoj vrijednosti pojedinih predmeta, dok su ostale cijene stvorene umjetnim načinom u pravnom poretku. Naša gore navedena isprava je dakle iz doba, kad još nije bilo zakonom utvrđeno koliko se mora platiti kupovnine za slučaj prvokupa. No iz okolnosti, da je pedesetak godina kasnije donesen o tom pitanju navedeni zakon kralja Andrije zaključujemo, da je već i u doba, o kojem ovdje raspravljamo, bilo uobičajeno utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema njihovom godišnjem prihodu. Nažalost nam se nije sačuvala nijedna listina, bar ne mojim znanjem, koja bi nam u tom smjeru dala putokaz. Nije naime vjerovatno, da je od uvijek bila uobičajena deseterostruka vrijednost, već je sigurno taj broj varirao prema gore i dolje. Variranje bilo je valjda slično tome, kako je vari-

⁸⁷⁾ V. ib. IV doc. 296.

⁸⁸⁾ V. Kovachich, *Sylloge Decretorum Comitialium Incyti Regni Hungarie*, I. p. 49. a. 1298, art. 67. § 2.: *Ut talem possessionem, seu portionem possessionariam, cujus fructus, proventus, et utilitates, ad unam marcam se extendunt, per anni circulum facere possunt, pro decem marcis, cujus vero ad duas, pro*

viginti marcis, et sic successive emere debeant.

⁸⁹⁾ V. Lanović, op. cit. p. 207.

⁹⁰⁾ V. Verböcz, op. cit. I 60. § 1., Lanović, op. cit. p. 278.

⁹¹⁾ V. ib. p. 207.

⁹²⁾ V. Verböcz, op. cit. I. 133., 134.

⁹³⁾ V. ibidem.

rala i unutarnja vrijednost novca, koji je bio u prometu. No to su samo nagađanja, dok je Andrijin zakon prvi stvarni temelj sigurnom znanju o tomu.

Osim perfektne kupoprodajne pogodbe poznaje naše tadanje pravo i predpogodbu o kupu, *pactum de contrahendo*. Iz našeg doba poznate su nam listine, koje takav pakt uslovljuju. Tako na primjer listina zagrebačkog kaptola iz godine 1236. kaže, da: »Iwan et Damalt prefato Selk pro trecentis pensis dixerunt se vendidisse terram Zbogcina«. Ova isprava sadrži uz to i konstataciju o već izvršenoj kupoprodaji nekih drugih zemalja. Osim toga navodi nam i interesantan podatak o utvrđivanju nastale obveze. Ivan i Damalt, prodavaoci, postavljaju za sigurnost budućim kupcima, da će izvršiti *pactum de contrahendo* i kontrahirati glavnu pogodbu, *dvanaestoricu* poruka ili kako listina kaže: »*fideiussores, ad maiorem vero certitudinem*«. ⁹⁴⁾

Prodaja nekretnina na dražbi također je kupoprodajna pogodba. No narav ove pogodbe i njen postanak, a još više postupak, kojim se to na našem području obavlja, zahtijevaju, da se o tom posebno raspravlja.

U našem pravnom području nalazimo prilično tragova takovoj vrsti prenosna nekretnina na nove vlasnike. Uzroci su tome obično, kao i danas, opterećenje nekretnina ili uopće dug dosadanjeg vlasnika. Izrazita listina ove vrste izdana je godine 1279. u Trogiru. Neki Nikola unajmio je lađu i mornarsku družinu Julae Plucii i nije mogao toga najma za brod, ni plaće za družinu smoći. Jula se potužio sudu općine trogirske, a ovaj je preda se pozvao Nikolu. Nikola prizna pred sudom dug, no izjavljuje, da ga ne može inače platiti, nego da mu imanje prodaju. Postignuti utržak neka uzme Jula et socii sui za namirenje svojih potraživanja. I sada kaže listina doslovce: »*quia dictus Niccolaus lungas petebat moras ad soluendum, nos consules memorati de consensu tocius consilii, volentes unicuique reddere ius suum, domum ipsius Nicoloy positam in Tragurio prope domum Marchi fratris sui et versus domum discopertam Vodomiri mediae via per preconem ciuitatis publica in platea incantari, preconicari fecimus et baniri. Cum per plures dies dicta domus incantata et preconicata fuisset et nullus foret qui ultra centum et quinquaginta libras de ipsa offerret, Dessa Duymi Mursicafaua libras centum LX obtulit ad incantum. Expectato uero per multos dies et cum aliquis non esset qui eidem Desse incantum ruperet, dictum Nicolaum venire fecimus coram nobis et eidem scire fecimus uniuersa. Tu nam je lijepo prikazan dražbeni postupak. Iza toga vijeća sud i utvrđuje da je postupano kako treba, te određuje, da rečena kuća imade biti prodana za 160 libara Dessi, jer nitko nije više ponudio. Isprava je prikazala tok pravnih djelanja od osnovnog posla, koji je bio uzrokom tužbi, pa od tužbe preko osude, sve do ovršne dražbe nekretnina t. j. do namirenja duga.⁹⁵⁾*

Slično nam prikazuje tok dražbenog postupka zadarska isprava iz godine 1280. Jedino ovdje podnosi izvještaj općinski glasonoša Johannes Tauan riva-rius et preco comunis Jadrae. On je po nalogu zadarskog suda izvršio dražbenu prodaju vinograda Marina de Cigona. I tu je kroz mensem et plus isklicao i pozivao kupce, da ponude najvišu kupovninu. Prvi se javio, »*nobilis vir Tho-*

⁹⁴⁾ V. Smičiklas, *Cod.* IV doc. 17.

⁹⁵⁾ V. *ib.* VI doc. 246.

man de Cancanata«. Sad je isklicatelj pozivao ostale interesente i pitao ima li koga, koji bi ponudio za dražbi izvrgnuti vinograd jednako toliko, koliko nudi Thoman, ili više. Nije se nitko javio. Preco to čini »volens opservare solempnitatem statuti comunis Jadre«. Uopće opažamo u mnogim dalmatinskim listinama, da se pozivaju na svoj gradski statut i na običaje, koji ovdje vladaju. To je u ostalom normalna pojava. Kako u ovom slučaju nije bilo povoljnijeg kupca, a to isklicatelj zavjerujući se izjavljuje, ostade vinograd na rečenom Thomanu.⁹⁶⁾

Tipična je potvrda o izvršenom dražbenom činu i postupku listina izdana godine 1284. u Zadru. Po njoj saznajemo, da je nekretninu izvrgnutu dražbi mogao kupiti i ovrhovoditelj, vjerovnik i to za samu vrijednost duga, ako nitko nije više ponudio.⁹⁷⁾ To nas sjeća na impetratio dominii pandektarnog prava.^{97a)}

Zanimljiva je listina izdana godine 1289. također u Zadru. Po nalogu komesara zadarskoga Jakova Teopula imade se »per condemnationem« prodati cijela gibiva i negibiva imovina Krašića s otoka Paga. Vitale Jadrensis curiae preco u toj listini redom nabraja Krašićeve nekretnine i njegovu stoku, što je sve izvrgao dražbi. Za nekretnine kaže, da ih je prodao sa svim pripadcima i pertinencijama, pa vjerovatno tu misli na poljski nared, fundus instructus. Kao kupac javio se Andreas de Rava, građanin zadarski i ponudio »de dictis possessionibus et rebus libras CL denariorum venetorum parvorum«. Iza toga kaže Vitale: »et sic eas incantauit per plateas Jadere in locis consuetis, alta voce uocifferando, requirens et aliquis esset, qui vellet darre ultra pecuniam promissam per unum mensem et plus; et cum nemo apareret qui uellet dare plus nec etiam tantum, demum obseruata solempnitate statuti iuris et consuetudinis Jadere, que solet in talibus obseruari, de mandato suprascripti domini comitis et eius curie publice sub logia Jadere possessiones predictas et bestias coram predicto domino comite et eius curie predicto Andree dedi, uendidi, et deliberaui cum omnibus suis certis terminibus et pertinentiis«. Ova nam listina kaže, da već u ono doba postoje loca consueta t. j. mjesta, na kojima je uobičajeno isklicanje predmeta i ponuda za iste, koji se izvrgavaju dražbi.⁹⁸⁾

Gore sam napomenuo, da naše isprave upotrebljuju sve moguće tehničke termine za posao prenosa nekretnina. Naveo sam, da su razlozi tomu u nepovjerenju i pravnoj nesigurnosti, koja nastaje radi nedostatka zemljišnih knjiga. Da je tome tako, potvrđuje i ova zadnje spomenuta dražbena listina. I u njoj službeno lice preco curiae Jadrensis, dakle osoba, koja svojim položajem pruža najveću moguću garanciju, ipak spominje riječi »do, vendo, i t. d.«, a sve to, da bi kupac bio što sigurniji u svom vlasničkom pravu.

Gore citirana listina pokazuje nam, da je dražbena prodaja nekretnina i njihov prenos tim putem spojen s mnogo više formaliteta od obične kupoprodaje nastale slobodnim konsenzualnim kontraktom. Novog stečnika uvodi u posjed na dražbi kupljenih nekretnina ona ista sudska osoba, koja je dražbu i provela.

⁹⁶⁾ V. ib. VI doc. 282.

⁹⁷⁾ V. ib. VI doc. 411.

^{97a)} V. *Corpus*, C. 8. 34. 3.

⁹⁸⁾ V. Smičiklas *Cod.* VI doc. 561.

Sve dražbene listine onog doba, koje smo ovdje naveli, iz dalmatinskog su područja. Mogli bi pomisliti, da ostala područja našeg prava tada još nijesu poznala institut dražbe i ovakovog namirenja duga. Dalmatinski su gradovi pretežno trgovačka mjesta, gdje je kreditni posao bio u većoj mjeri razvijen. Stoga imademo i na tom području tragove loših strana ovakovog kreditnog posla. U ostalim hrvatskim krajevima tada još nije bilo mnogo trgovačkog prometa, a pogotovo ne kreditnih posala, pa u tome valja tražiti nedostajanje trgova dražbama nekretnina u tim krajevima.

Jamstvo prodavaoca za evikciju kod svake kupoprodaje nekretnina bitna je potreština i kod naših pravnih poslova ove vrste. To sam već kod razlaganja o prenosu nekretnina uopće napomenuo. Za jamstvo za evikciju vrijede mutatis mutandis sva ona pravila, koja sam tamo naveo.

Zamjena je druga vrsta teretnog prenosa vlasništva nekretnina, koja se mnogo i na našem području javlja. Taj je realni kontrakt nastao iz inominantnoga kontrakta do ut des rimskog civila.

Već prve listine našeg doba poznaju ovaj kontrakt i nazivaju ga cambium; concambium, pa i, prema talijanskom jeziku, gambium.

Svrhu i uzrok takovim zamjenama nekretnina moramo u najviše slučajeva tražiti u praktičnosti i ekonomičnosti. Ljudi zamjenjuju svoje nekretnine međusobno, da bi ih lakše obradili. Nekretnine jedne stranke bliže su nastanu druge i obratno, pa ih zato mijenjaju. Na taj se način također zaokružuju pojedini posjedi i dobivaju sve zemlje u neprekinutom prostornom nizu, što opet omogućuje intenzivnije i jeftinije obrađivanje.

Verböcz definira zamjenu ovako: »concambialis bonorum permutatio est iurium possessionarium, duarum, vel, plurium partium, sibi ipsius vicisitudinaria comutatio et in alterutrum legitima translatio.⁹⁹⁾

Kako je u praksi teško uviijek naći dva jednako vrijedna zemljišta, to naše pravo doskače tomu nedostatku tako, da uvodi dvije zamjene i to: concambium purum; ili čistu i concambium mixtum, ili mješovitu zamjenu. Čista je zamjena, kad se daje nekretnina za nekretninu, bez ikakove nadoplate u novcu ili drugim pokretnim stvarima. Mješovita je zamjena, kad stranka, čija nekretnina manje vrijedi, tu razliku u vrijednosti izravna novcem ili drugim zamjenjivim stvarima.¹⁰⁰⁾

Kasniji razvoj našeg privatnog prava, a osobito jaki utjecaj donacionalnog sustava, koji je upravo protkao, cijelo hrvatsko privatno pravo, izgradili su posebnu vrstu zamjene. To je trajna i privremena zamjena.¹⁰¹⁾ No one su nastale iza našeg doba, pa ih ne ću ovdje potanje razlagati.

Unatoč počecima donacionog sustava na našem području u doba, koje promatramo, ipak već nalazimo više listina, u kojima kralj potvrđuje i izrekom ili tacite daje konsenz za prenos nekretnina na neku novu osobu. Tako listina kralja Andrije I. (II.) iz godine 1221. u svečanoj formi, a pod zlatnom bulom, potvrđuje jedan concambium.¹⁰²⁾ Jednako potvrđuje kralj Bela III. (IV.) u li-

⁹⁹⁾ V. Verböcz, op. cit. I 70.

¹⁰¹⁾ V. ib. p. 275.

¹⁰⁰⁾ V. Lanović, op. cit. p. 274.

¹⁰²⁾ V. Smičiklas, *Cod.* III doc. 177.

stini izdanoj godine 1239. zamjenu zemljišta Druganu Bajlata i daje mu umjesto zemlje kraj Virovitice novu zemlju u županiji Garić. Izričito navodi Bela u toj listini, da je njegov »carissimus frater rex Colomanus et dux tocius Sclavonie nobis significat, quod cum terra Drugani filii Baylatha esset vicina cuidam predio suo nomine Werewche, considerata utilitate ipsius terre et vicinitate, eandem sibi ad predium supradictum recipiens dicto Drugano pro concambio terre illius quandam terram castris Symigiensis nomine Toplicham in Garig.¹⁰³⁾

U listini izdanoj godine 1266. u Grabrovici obvezuje se jedna stranka i to filii Babonić (Babonyg), da će protustranci banu Rolandu, »ut presens concambium stabilibus literis capitulo Zagrebiensis domini regis senioris et illustris ducis Bele prefato bano et suis heredibus confirmarent«, a to čine pred biskupom ninskim Ladislavom.¹⁰⁴⁾

Kod zamjene naše listine, a osobito one slavonskog tipa, obično sadrže točan opis međa zemalja, koje se mijenjaju.

Jamstvo za evikciju je bitna potrepština i kod zamjene, kako je to bilo i kod kupoprodaje. Ovo je jamstvo obostrano i međusobno. Neke ga listine izrekom ne navode, no mnoge druge spominju jamstvo expressis verbis.¹⁰⁵⁾ Jednako kupoprodaji i darovanju obavlja se i kod zamjene reambulatio međa i uvod u posjed novih zamjenitih vlasnika.¹⁰⁶⁾

Kako kod drugih prenosa vlasništva nekretnina tako i kod zamjene, odobravaju otuđenje rođaci, graničari i ostali susjedi, pa i ovdje vrijedi mutatis mutandis ono isto, što smo tamo rekli.¹⁰⁷⁾

Pitanje se javlja, kad moraju rođaci prigovoriti otuđenju putem zamjene, da bi prigovor vrijedio? Potrebno je to učiniti odmah, čim doznaju za takav pravni posao, jer inače ne će moći svog prava istjerati.¹⁰⁸⁾

Zamjene zemalja, koje su u vlasništvu crkve ili njenih institucija odobravaju nadležni crkveni starješine jednako, kao i druga otuđivanja takovih nekretnina.¹⁰⁹⁾

Uz pravne poslove nekretninama u našem području javljaju se, kako sam spomenuo, i sve nuspogodbe, koje poznaje tadanje pravo. Listina iz godine 1266. izdana u Grabrovici, koju sam već gore spominjao, navodi, da su stranke, Roland ban cijele Slavonije s jedne strane i Petar, Matija i Kristan, sinovi Babonića s druge strane, utanačili međusobnu konvencionalnu kazan (pišmanluk) u iznosu od 50 maraka srebra, ako bi koja stranka odustala od izvršenja zamjene... « nec hoc pretermittimus, quod dicte partes talem inter se fecerunt obligacionem quod si que de earum de prefata permutacione seu concambio resiliaret alteri parti pro pena sine strepitu iudicii quinquaginta marcas solvere teneatur... «¹¹⁰⁾

¹⁰³⁾ V. ib. IV doc. 83.

¹⁰⁴⁾ V. ib. V doc. 867.

¹⁰⁵⁾ V. ib. VI doc. 101. 192. 399. 499, VII doc. 95. 129. 269. 312.

¹⁰⁶⁾ V. ib. VI doc. 312. 351. 399. 499. VII doc. 95. 210.

¹⁰⁷⁾ V. ib. VII doc. 207. 210. Verböcz, op. cit. I 70 §§ 3. 4.

¹⁰⁸⁾ V. ib. I 72.

¹⁰⁹⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VII doc. 230.

¹¹⁰⁾ V. ib. V doc. 867.

Dalmatinsko područje sačuvalo nam je ostatke rimskog prava u institutu, čija pravna narav nije u našoj pravnoj povijesti dosada još sasvim rasčišćena, a nije ni posve jasna. Ja ću najprije prema vrelima pokušati opisati tragove tog instituta, koje sam mogao naći, a tek onda formulirati njegovu pravnu narav.

Najopsežnija je listina izdana u godini 1277. u Zadru. Ona sadrži ugovor, što su ga sklopili Bratoslav, Mihajlo i još 60-tero muževa i žena s predstavnicima samostana Svetog Krševana o zemljama u Cerovdolu. Ti su ljudi posadili svoju lozu i voćke na samostanskoj zemlji u Cerovdolu i ovim ugovorom međusobno uređuju odnose... »Nos Brathoslaus Crecha et consortes... facimus manifestum quia de assensu et uoluntate suprascripti domini comitis et Symeonis de Mauro advocati monasterii sancti Grisogoni ad talem concordiam deuenimus uobiscum viro venerabili et honesto domino fratre Johanne de Curtisia abbate predicti monasterii sancti Grisogoni ac eciam cum toto conuentu uestro uidelicet... (slijede imena braće) ... de uineis nostris plantatis in terra uestra de Cerodol secundum quod quilibet nostrum presaliam factam habet uidelicet, quod dum eas habuerimus et ex eis fructus extrahere poterimus, aut etiam ibidem pastinauerimus, dare teneamur annuatim per nos et heredes nostros uobis uestrisque successoribus fideliter septimam partem de vino conducendo eam cum nuntio monasterii nostris expensis usque in monasterium uestrum; de oleo quidem et omni alio fructu ex eis habito similiter septimam partem uobis dabimus et si de aliquo fructu ex eis habito, recenti uel secco uendiderimus, septimam denarium uobis dabimus«. Dakle, Bratoslav i njegovi drugovi osiguravaju sebi i svojim nasljednicima iskorištavanje i obrađivanje samostanskog zemljišta, koje su oni zasadili svojom lozom i svojim voćkama. Zato se obvezuju samostanu davati jednu sedminu vina, ulja, smokava, i ostalog ploda, kao nplatu za koristovanje zemljišta. U slučaju, da bi oni svoj dio priroda prodali, obvezuju se dati samostanu sedminu postignute cijene. Ovo je jedina odredba ovakove vrste i nijedna druga listina ne sadrži sličnog propisa. Po njemu se čini, kao da bi koristovnici morali plaćati dva puta sedminu, jednom od cijelog priroda, a drugi put od novca, koji bi dobili za prodani dio priroda, a koji je prirod njima već pripao. Takovo tumačenje bilo bi previše ekstenzivno i držim, da ga ne možemo ovdje primijeniti. Isprava smjera ovdje na onaj prirod, što bi ga koristovnici prodali prije, nego su samostanu dali dužnu sedminu. Da je to samo zaštitna mjera u korist vrhovnog vlasnika zemljišta, a protiv izigravanja od strane koristovnika, potvrđuje nam i slijedeća odredba navedene listine. Stranke naime još posebno ugovaraju konvencionalnu kazan, ako bi koristovnici pokušali varati na mjeri kod plaćanja sedmine. »Et si defraude contra, uestram iustitiam uel eorum, qui in predicto uestro territorio Cerodoli habuerint vineas fuerimus inculpati, coram aduocato monasterii uestri nostram rationem monstrabimus. Et si tunc conuicti fuerimus, uobis sex yperperos nomine pene pacabimus.« Iza toga ugovaraju stranke, da samostanu i njegovim pravnim sljednicima pristoji pravo prvokupa i otkupa rečenih koristovnih prava. To pravo prvokupa odnosno otkupa vrši samostan uvijek uz najvišu cijenu, koju

bi koristovnici mogli postići. U koliko samostan ne će da kupi, mogu koristovnici svoje pravo otuđiti komu god hoće. No sve to biva uvijek »salvo iure monasterii«. Drugim riječima, novi stečnici koristovnih prava moraju plaćati samostanu gore spomenutu sedminu priroda i preuzeti sve obveze, koje imadu koristovnici ugovarači. Jedino se koristovnici ugovarači, za sebe i svoje pravne sljednike, obvezuju, da svojih prava ne će prodati, dati, ni zapisati za dušu kojoj drugoj crkvi, vjeri ili samostanu. Vrijeme trajanja ugovora određuje isprava riječima »in perpetuum«. Nadalje su koristovnici obvezani, da, u slučaju, umru li bez nasljednika, njihova prava isključivo pripadaju natrag samostanu Svetog Krševana. Ta nas obveza upućuje na okolnost, da je samostan pridržao vrhovno pravo vlasništva na zemljište, jer bi u protivnom slučaju, kad bi te zemlje postale isključivim vlasništvom zadarskih građana, pripale kao ošasna imovina, caducum, općini zadarskoj. Samostan se pak posebno obvezuje koristovnicima preuzimajući obvezu za evikciju. Toliko ova listina.¹¹¹⁾

Tri mjeseca poslije gornjeg ugovora nalazimo potvrdu, da su gore navedeni koristovnici točno ispunjavali svoje obveze u pogledu otuđivanja svojih prava. Listina izdana 13. siječnja 1278. u Zadru potvrđuje nam to. Glasom te listine prodaje Ceronja dopuštenjem samostana Sv. Krševana svoja koristovna prava ili kako listina kaže »omnes uites suas et arbores plantatas in territorio monasterii sancti Grisogoni de Jadra ad Cerodol«, Vojnu i ženi mu Deši. Novi koristovnici preuzimaju obveze dosadanjih prema samostanu onako, kako ih citira gore navedeni ugovor. Dakle »salvo semper omni iure dicti monasterii sct. septima parte omnium fructuum inde habenda«. U toj listini citirane su ad verbum sve obveze iz gornjeg ugovora, a Vojno i Deša ih preuzimaju na sebe.¹¹²⁾ Spomen o ovakovoj prodaji, doduše ne o zemljištu u Cerovdolu, sadrži listina izdana godine 1280. u Splitu. Dešan Ivanov prodaje »omnes vites suas et arbores Androsiu Damasou«. Taj vinograd nalazi se »ad Chrapidol in terra monasterii sancti Stephani«. Nažalost nam ta listina drugih pobližih podataka o samom ugovoru između koristovnika i vrhovnog vlasnika zemljišta ne navodi. Dosađašnji koristovnik Dešan preuzima spram novog koristovnika Ambrozija jamstvo za evikciju sviju koristovnih prava.¹¹³⁾

Listina izdana godine 1292. u Zadru također nam daje podatke o takovoj prodaji. Petar Dominkov, Zadranin prodaje privolom Nikolote, opatice samostana Sv. Marije, Marinu, svećeniku »sancte Mariae totam unam suam sasaddam plantatam supra terram ipsius monasterii ad decimam positam in Bibano«. A sve to »salvo tamen semper omni iure monasterii suprascripti«. Petar preuzima i jamstvo za evikciju koristovnih prava naprama novom koristovniku Marinu.¹¹⁴⁾ Ova listina naziva koristovno zemljište posebnim imenom »zasada« ili točnije njenim načinom pisanja »sasadda«.

Godine 1296. izdana je u Zadru, po mom mišljenju, najzanimljivija isprava ovdje navedene skupine. Udova Bratoniga i njen sin Prevša prodaju dopuštenjem samostana Sv. Marije »unam suam scasadam de medio gonay pastanatom

¹¹¹⁾ V. ib. VI doc. 191.

¹¹²⁾ V. ib. VI doc. 198.

¹¹³⁾ V. ib. VI doc. 283.

¹¹⁴⁾ V. ib. VII doc. 96.

in terra dicti monasterii, de qua redditus decimam partem tocus vini et omnis alterius fructus ex terra prouenientis *pro terratico* ipsius monasterii positam ad Bibanum«. Sve to čine »salua semper racione dicti monasterii«.

Prva je to listina, a mojim znanjem i jedina ove vrste, iz našeg doba, koja spominje terraticum t. j. daću, koju koristovnik plaća vrhovnom vlasniku zemljišta za njegovo korišćenje. Du Cange kaže »terraticum idem quod terragium«.

Ostali su momenti kod ove kupoprodaje jednaki onima u gore navedenim listinama, koji govore o prodaji koristovnih prava.¹¹⁵⁾

Iz početka druge četvrtine 13. stoljeća (1226. g.) sačuvala nam se u Splitu napravljena oporuka Rade, u kojoj ona raspolaže svojim imutkom. Ta nam oporuka vrlo lijepo pokazuje distinkciju između pojma vlasništva i pojma zasade, koju ovdje promatramo. Rada raspolaže . . . vineam que est in transitu iuxta Stephani Scomule sit sancto Stephano . . . nadalje . . . vite que habeo in Dillato ad terram sancti Benedicti sint monasterio sancti Benedicti . . . Ostale oporučne odredbe za naše razlaganje nijesu zanimljive, jer u njima raspolaže Rada različitim nekretninama i pokretninama na uobičajeni način. U prvoj ovdje navedenoj odredbi svoje oporuke ostavlja Rada vinograd samostanu sv. Stjepana, dok u narednoj ostavlja svoje čokote samostanu sv. Benedikta. Ti se čokoti nalaze ad terram Scti. Benedicti.^{115a)}

Ova bi listina kronološki, doduše, išla naprijed, ali sam je ovdje metnuo, jer su u do sada spomenutim listinama bile opisivane raspoložbe inter vivos, a ovo je odredba mortis causa.

Iz te isprave izlazi, da je Rada imala vinograd in transitu iuxta Stephani Scomule u neograničenom vlasništvu, dok je vinograd na zemljištu sv. Benedikta bio samo u trajnom korišćenju. Kad ne bi bilo razlike u pravu Radinom na oba objekta, ne bi bilo ni razloga, da jednom za istovrsni objekt upotrebljava izraz vinograd, a drugi put loze. Iz ostalih listina ove vrste vidimo, da to nije ususfructus, jer se spominju čokoti lozini, koji označuju ovdje drugi institut. Osim toga ne bi Rada mogla, da je bila usufructuar uopće ovako raspolagati servitutnim dobrom.^{115b)}

Ovdje imamo posla s nasljednim zakupom, pa Rada ostavlja bezteretno vrhovnom vlasniku svoje pravo, tako da on može ponovno u potpunom okviru raspolagati svojim vlasničkim pravom nad tim vinogradom.

Osim te listine ima još cijeli niz isprava, koje spominju odredbe iz tog područja. Nije moguće sve to ovdje u tančine iscrpiti, jer se mnoge odredbe u njima ponavljaju, pa sam uzeo tek neke tipičnije isprave.

Prvo je pitanje, koje nam se ovdje namiče, što znači riječ i pojam zasada. Mažuranić u Prinosima¹¹⁶⁾ kaže: »nije jasno značenje; emphyteusis? zemljište za uvijek predano u zakup«. On nam citira jednu zadarsku listinu iz godine 1289., u kojoj se spominje prodaja zasade Martina Stojkovića Jurini Dobroniću.

¹¹⁵⁾ V. ib. VII doc. 223.

^{115a)} V. ib. III doc. 232.

^{115b)} V. Arndts, *Lehrbuch der Pandekten* § 179. 3.

¹¹⁶⁾ V. Mažuranić, op. cit. p. 1660.

Gledamo li sve u ovoj skupini navedene listine, kako one koje spominju izrekom zasadu, tako i one, koje toga ne čine, dolazimo do istog zaključka. Svaki je puta koristovnik sam, ili pak njegovi pređi zasadio u tuđu zemlju svoju lozu, voćke ili uljike i svaki puta plaća zato oštetu u dijelu priroda. Jedna listina čak tu plaću zove terraticum. Nijesam jezikoslovac, ali me nekako riječ zasada sili, da poslije gore utvrđenih činjenica pomislim na glagol zasaditi, inplantare i njegovo značenje. Tumačimo li postanak te riječi ovako, onda nam je i njeno prvotno značenje potpuno razjašnjeno.

U gore navedenom smislu ide značenje te riječi dalje od samog jezičnog značenja. Ovdje ona pretstavlja pravni pojam, koji se najvjerojatnije može protumačiti pojmom rimske emfiteuze. No rimska emfiteuza dobila je na našem pravnom području izvjesni osobiti podoblik. Taj je podoblik osobit jedino obzirom na kulturu zemljišta, dok se inače gotovo i ne razlikuje od rimske carske emfiteuze i njenih daljih razvojnih oblika.^{116a)}

Kad ovlaštenici otuđuju svoje koristovno pravo, onda nam skoro uvijek listine kažu, da prodaju sve *svoje* čokote, uljike i voćke, dakle ono, što su na tuđem zemljištu zasadili.

Poznato je staro rimsko pravno načelo, da sve, što je zasaden, zasijano, odnosno temeljima ugrađeno neodjeljivo u zemljište, slijedi u svemu sudbinu samog zemljišta. Prema gornjim navodima naše bi se pravo ovdje udaljilo upravo do protivnog ekstrema od tog rimskog načela. Bilo bi to tako, kad bi ad verbum shvatili naše listine. No toga ne smijemo. Odnos, kakav postoji između naših koristovnika, sličan je odnosu, koji nalazimo kod superficiesa rimskog prava. Tamo gradi netko kuću na tuđem zemljištu, ovdje sadi svoje biljke u tuđe zemljište. Koristovanje postoji u oba slučaja. No rimsko pravo postavlja pravilo: superficies solo cedit. Takovo pravilo možemo i mi za zasadu iz gore navedenih listina izvesti. Kad naše listine govore o tomu, da koristovnici otuđuju svoje biljke, nijesu tu mišljene doslovce biljke, broj zasadenih uljika ili lozinih čokota, već koristovanje tih bilina. One su postale sastavnim dijelom zemljišta, u koliko se uopće može govoriti o dijelu, pa je prema tomu vrhovni vlasnik zemljišta i vlasnikom zasadenih bilina.^{116b)}

Rimska je emphyteusis nastala u doba careva, kad su počeli davati pusta i još neobrađena zemljišta ljudima u nasljedni zakup, da ih opet učine obrađivima, pa da od njih plaćaju canon.¹¹⁷⁾ Kasnije daje i crkva ovakova zemljišta u trajni nasljedni zakup, a konačni razvoj smatra emfiteuzom svaki nasljedni zakup bez obzira, da li je zemljište bilo dano pusto ili neobrađeno ili je već obrađeno i prikladno za nastavno obrađivanje.¹¹⁸⁾

Naša zasada i njeni raniji bezimni oblici idu u onaj stepen razvoja, kad crkve i privatne osobe daju svoja zemljišta na obrađivanje u nasljedni zakup. Iz citiranih vrela, a osobito iz onoga ugovora, koji sam gore skoro cijeli naveo vidimo, da je u nas davana pusta zemlja u nasljedni zakup. Svrha je tomu

^{116a)} V. *Corpus* D. 6. 3. C. 4.
66. C. 11. 62. 1.

^{116b)} V. *ib.* D. 43. 18.

¹¹⁷⁾ V. Czyhlarz, *op. cit.* pp. 129. 130.

¹¹⁸⁾ V. *ib.* p. 130.

davanju u zakup, da bi je koristovnici isključivo zasadili vinogradima, uljkama i smokvama. Vrsta kulture toga zemljišta uvjetovana je klimatskim prilikama, i da je to bilo moguće, bili bi koristovnici ovakovu zemlju i na drugi način obrađivali. I u rimskoj emfiteuzi nalazimo također uz poglavito sisanje žita zastupane i ostale kulture, već prema klimatskim prilikama kraja, u kojem se nalazi zemljište.

Još nam se, sam od sebe, nameće jedan od razloga, zašto naše listine naglašuju, da koristovnik prodaje »omnes vites suas et arbores«. Kod rimske emfiteuze obično je, da se zemljište kultivira žitom ili kojom drugom jednogodišnjom bilinom, i ako imade i ovdje drugih kultura. Pri našoj zasadi imamo lozu, uljike i voćke, dakle biljke višegodišnjeg života. Koristovnik ih zasadi i cijeli niz godina goji i uživa plodove s istih čokota i drveta. Njemu su te biljke dobro poznate i on ih smatra svojim, jer se toliko godina njima bavi i muči obrađujući ih. On ukratko identificira biljke sa svojim koristovnim pravom, a to mu i ne možemo zamjeriti, jer je to u praksi najlakše omogućivalo otuđenje koristovnog prava.

Koristovnici otuđuju svoja prava redovno uz odobrenje vrhovnog vlasnika i to jedino onda, ako im on ne plati najvišu postignutu cijenu. Vrhovni vlasnik imade naime pravo prvokupa kod otuđivanja koristovnih prava na svojem zemljištu. Nasljedni red na strani koristovnika utvrđen je, no svi nasljednici i ostali eventualni pravni sljednici dužni su automatski preuzeti sve dužnosti i obveze svojih pravnih prednika prema vrhovnom vlasniku zemljišta.

Osebina je naše zasade, da se canon plaća u obliku dijela priroda, na pr.: sedmina ili desetina. Međutim ta okolnost ne mijenja ni u koliko pravnu narav ovog posla.

Činjenica, da se plaća dio priroda, a osobito, da je to često sedmina odnosno desetina, mogla bi možda, da nam nametne pomisao, da se ovdje radi o kolonatu ili kmetstvu. Međutim je to isključeno s razloga, što svi ugovori daju koristovnicima punu vlast raspoložbe svojim pravima. Takovih prava kolon i kmet u ovom opsegu nijesu nikada imali niti mogli imati. Okolnost, da takav pravni institut nalazimo jedino na dalmatinskom području, a isključivo u gradovima s relativno visokim postotkom življa latinskog podrijetla, potvrđuje nam tim više tezu, da se ovdje radi doista o ostatku emfiteuze rimskog prava. Što više, možemo ustvrditi, da je naša zasada osobiti oblik upravo najstarije rimske emfiteuze, jer se daju u nasljedni zakup pusta zemljišta, koja tek treba obraditi.

Kad smo promotrili nasljedni zakup, bit će zgodno, da odmah nešto i o običnom zakupu kažemo. Na taj ćemo način istaknuti razlike između jednog i drugog pravnog instituta.

Naša pravna područja poznaju i pojam locatio-conductio. Najamna je pogodba ostala i u nas ista, kakova je bila i u rimskom pravu. Trajanje njeno vremenski je ograničeno. Kod nasljednog zakupa vidjeli smo, da on traje teoretski in perpetuum, a praktički do kaduciteta odnosno otkupa. Imademo vrela, prema kojima se izdaje u nasljedni zakup vinograd na vrijeme »de herede in

heredum donec duraverint vites«. Navode nam vrela dosta običnih zakupnih pogodaba, gdje je vrijeme trajanja pogodbe određeno na pr.: s 8, 12, ili 20 godina.¹¹⁹⁾ Zakupnina se i ovdje plaća u naravi i to obično u dijelu priroda na pr.: jedna četvrtina, jedna trećina, jedna polovina i slično.^{119a)} No imade i zakupnih ugovora, u kojima je zakupnina određena u novcu i u točno unapred utvrđenoj količini priroda.¹²⁰⁾

Po koji puta zakupodavac ugovara sa zakupnikom pravo prvokupa u zakupnikovu korist. Ne posluži li se zakupnik tim svojim pravom prvokupa, dužan je zakupodavac u slučaju prodaje zakupnog objekta drugom licu, tu prodaju izvršiti tamen salvo semper omni iure zakupnika.¹²¹⁾

Iz gornjih navoda vidimo koje su glavne razlike između trajnog nasljednog zakupa i obične zakupne pogodbe. Suvišno bi bilo još ovo posebno razlagati.

Služnostima nalazimo također traga na našem pravnom području. I tu se primjećuje, da, takoreći, i nema razlike između rimskih servituta i naših služnosti. Napomenuti mi je jedino to, da se u vrelima najbrojnije spominje usus-fructus.¹²²⁾

Još imade jedna vrsta pravnih posala nekretninama, koja je dosta česta na našem području u doba, koje ovdje promatramo. To su poslovi oko založnog prava. Naše pravo također pozna pignus i hipoteku. Ono razlikuje daje li se predmet u ručni zalog i držanje vjerovniku odmah prilikom sklapanja posla ili ne. Vrela često miješaju ove nazive, no ipak ih po svom sadržaju striktno razlikuju.

Pravna narav zaloga na nekretninama po našem je pravu među pravnicima sporna. Jednima je to čista založno-pravna pogodba, dok je drugima ona privremena kupoprodaja s priuzdržajem prava nazadkupa u času dospjeća duga.

Po našem pravu, već u doba, koje ovdje promatramo, imade založni vjerovnik pravo uživati založenu mu nekretninu.¹²³⁾ Često se ugovara kazna in duplo, ako dužnik o dospjetku ne bi mogao platiti vjerovnikove tražbine.¹²⁴⁾ Drugi puta opet ugovaraju stranke unapred, da u slučaju neplateža o dospjeću duga ima vjerovnik nekretnine dati procijeniti. Vrijede li više od dužne tražbine, mora vjerovnik vratiti dužniku višak,¹²⁵⁾ dok nekretnine postaju njegovim (vjerovnikovim) vlasništvom.

Imade listina, koje doista govore u prilog teorije nekih pisaca našeg prava, da je zalog na nekretninama u nas jednak staroj rimskoj fiducia cum creditore. No to ipak ne možemo zato uzeti kao opće pravilo. Jedna ovakova na oko tipična fiducijarna listina je ona izdana godine 1279. u Zadru. Stana udova Nascé de Bivaldo kupuje uvjetno nekretnine od Maurina, paškog đakona i ovaj u listini kaže: »et si persolvero et reddidero uel mei heredes aut successores tibi uel tuis heredibus predictas tuas centum libras denariorum in pecunia

¹¹⁹⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VI doc. 22. 227, VII doc. 237.

^{119a)} V. ib. VI doc. 22. 227. i drugi.

¹²⁰⁾ V. ib. VII doc. 237.

¹²¹⁾ V. ib. VI doc. 227.

¹²²⁾ V. ib. VII doc. 114., 338.

¹²³⁾ V. Lanović, op. cit. pp. 268.—271.

¹²⁴⁾ V. Smičiklas, *Cod.* V, listine kralja Stjepana doc. 20.

¹²⁵⁾ V. ib. VI doc. 118.

numerata usque ad dictum terminum sancti Michaelis de septembri, predictae mee possessiones mihi meisque heredibus remanebunt libere et absolute et pre-sens carta venditionis esse debet cassa, irrita et vana, alioquin firma sit et rata et pleni valoris.«¹²⁶⁾

Uzrok tumačenju, da je naša založna pogodba uvjetovana kupoprodaja odnosno fiducija, leži, po mom mišljenju, u osobitosti našeg prava, da je vje-rovnik ovlašten uživati založenu mu nekretninu. Osim toga daje obično vje-rovnik u zajam izvjesnu svotu novca i tim časom počinje uživati založene mu nekretnine. Uživanje založenih nekretnina smatramo kamatima. Tu onda činje-nicu opet neki pisci smatraju isplatom kupovnine s pravom nazadkupa, koje je pravo unapred zaročeno. Ipak je ta naša pogodba čista založna pogodba, doduše sui generis, jer je kod nje izuzetno dopuštena antihreza. Takovo tuma-čenje potvrđuje i činjenica, da stranke ugovaraju međusobno u slučaju nepla-teža duga o njegovu dospeljku posebno još konvencionalnu kazan. Kad bi se pak radilo o kupoprodaji, ne bi ugovaranje konvencionalnih kazni u tom obliku i u tu svrhu imalo smisla.

U listinama često susjedi i rođaci odobravaju sklopljenu založnu po-godbu,¹²⁷⁾ a nalazimo i jamstvo dužnika založnom vjerovniku za evikciju.¹²⁸⁾

Želi li dužnik prodati založenu nekretninu, smije to učiniti jedino uz pri-volu založnog vjerovnika, čije stečeno založno pravo ostaje netaknuto, naravno u koliko stranke nisu drugačije ugovorile. Nalazimo više listina, u kojima vje-rovnik dopušta otuđenje založenih mu nekretnina i koje potvrđuju, da je vje-rovnikovo odobrenje otuđenja jednako tako bitna potrepština, kao i odobrenje rođaka, graničara i ostalih susjeda.¹²⁹⁾

Da bi potvrdio postavljenu tezu, da je na našem području bilo doista mo-guće sklapanje sviju poznatih vrsta pravnih posala nekretninama, navest ću još jedan osobiti slučaj.

Zagrebački biskup Mihajlo brinuo se za vrijeme nevolje u zemlji za rodake kneza Hudine i prehranio ih. Poslije, kad su nastale bolje i srednije prilike, predaju ti ljudi svoje imanje Međurječje (Mergerywche), biskupu u vlasništvo, a »in recognitionem et recompensationem hujus modi gratie et subvencionis tempore necessitatis«.¹³⁰⁾

Tu je dakle prikazan posao, u kojem se daje otšteta u nekretninama za primljenu opskrbu.

Pokušao sam prikazati pravne poslove nekretninama u XII. i XIII. vijeku na našem pravnom području tek u glavnim crtama. Međutim takav studij ovih pravnih poslova pokazao je, da bi za približno potpun i iscrpan prikaz poje-dinih vrsta pravnih poslova svakoga za sebe, bilo potrebno napisati raspravu, čiji bi opseg prešao granice i volumen ovog općenitog razlaganja. Nastojao sam da dokažem svaku pojedinu tvrdnju, ili bolje rečeno, da ju uskladim s origi-narnim vrelima.

ZAGREB

FEDOR BREITENFELD

¹²⁶⁾ V. ib. doc. 264.

¹²⁷⁾ V. ib. VI doc. 488.

¹²⁸⁾ V. ib. VI doc. 205. 465. VII doc. 260.

¹²⁹⁾ V. ib. VII doc. 247. 556, Verböcz, op. cit. I 60 § 10.

¹³⁰⁾ V. Smičiklas, *Cod.* VII doc. 288.

ZUSAMMENFASSUNG. *Rechtsgeschäfte um Liegenschaften im 12. und 13. Jahrhundert in Dalmatien, Kroatien und Slawonien.*

Der Rechtsverkehr ist immer das Bild des ökonomischen, rechtlichen und kulturellen Lebens einer Zeitperiode. Je lebhafter dieser Verkehr, desto höher die Stufe des gesellschaftlichen Lebens und der Rechtsordnung.

Die vermögensrechtlichen Verhältnisse in der Zeit der nationalen Dynastie schildert der kroatische Historiker Rački. Unsere Arbeit fängt eben dort an, wo Rački endet.

Rački stellt fest, dass die Liegenschaften in vier Gruppen zu teilen sind. Der König, also der Staat, die Kirche und die Stadtgemeinden waren die grössten und stärksten Besitzer. Die vierte Gruppe waren die einzelnen Grundbesitzer.

Diese Behauptung ist richtig, nur soll dieselbe so erklärt werden, dass die ersten drei Grundeigentümer nicht absolut den meisten Grund und Boden besaßen, sondern nur relativ d. h. die Einzelbesitzer hatten die meisten Liegenschaften in ihren Händen.

Die zu bearbeitende Zeitperiode fängt mit dem Jahre 1102 an (Pacta conventa) und endet mit dem Jahre 1300. n. Chr. Die Länder, die für uns hier von Interesse sind, sind Dalmatien, d. h. die dalmatinischen Städte Zadar, Trogir, Split, Dubrovnik und Kotor, so wie auch die Inseln Krk, Osor und Rab, weiter Slawonien im damaligen Sinne des Wortes, also das ganze Land zwischen den Flüssen Drava, Donau und Sava bis zum Gvozd-Gebirge und schliesslich Kroatien, also das ganze Territorium im Süden des Gvozd mit dem ganzen heutigen unrichtigen geographischen Begriffe Dalmatiens, ausschliesslich der oben genannten Städte und Inseln, die das wahre Dalmatien vorstellen.

Im ganzen kroatischen Rechtsgebiete herrscht zu jener Zeit ein Dualismus, doch ist dieser in unserem Gebiete nicht so ausschlaggebend, wie in den anderen Gebieten. Bei den Liegenschaftsgeschäften ist nur die äusserliche Form, in der die Geschäfte abgeschlossen werden, verschieden. Der Kaufvertrag bleibt in beiden Gebieten ein Kaufvertrag, doch zeigen die Rechtsquellen (Urkunden) in beiden Gebieten einen Unterschied in der Form.

Ein Gebiet in diesem Dualismus stellt das damalige Dalmatien dar, während alle übrigen kroatischen Länder, also Slawonien und Kroatien dem zweiten angehören. In diesem Sinne soll es verstanden werden, wenn ich später von einer dalmatinischen Urkunde oder von einer slawonischen oder kroatischen mutatio spreche.

In keinen von den beiden Gebieten wirkt zu unserer Zeit die Urkunde als konstitutives Element; dieselbe soll nur als Beweismittel, und zwar Beweismittel ersten Ranges, betrachtet werden.

Es besteht eine ganze Reihe von Urkunden, die dies expressis verbis bestätigen. (Siehe Noten 2—7.)

Die Eigentumsübertragung von Liegenschaften ist nur dann rechtskräftig, wenn die Besitznahme durch Einweisung (Einsetzung) erfolgt. Bei der königlichen Schenkung wird sie statutio genannt. Das Verfahren lernen wir aus den

betreffenden Urkunden kennen; nur für die späteren Schenkungen gibt es ein *regulamentum* (N. 8—10). Der Einweisung wohnt immer auch eine Amtsperson bei, die die *fides publica* besitzt. Gewöhnlich ist es ein Delegierter eines *loci credibilis* oder er wird auch *pristaldus cause* genannt. Wie diese Einweisung in der späteren Entwicklung vor sich ging, ist genau im *Tripartitum Verböcizianum* (III. 13) festgesetzt und kann uns diese Vorschrift auch hier nützlich sein. In der kroatisch-ungarischen Staatsgemeinschaft war die *consuetudo regni* der stärkste rechtsgebende Faktor. Argument *a contrario* mussten zuerst die Vorschriften als *consuetudo* ausgeübt worden sein und dann konnten sie erst im *Tripartitum resp.* im *Corpus iuris* eingetragen werden.

Der Einweisung wohnen in beiden Gebieten auch in der Regel die Nachbarn und insbesondere die Grenznachbarn bei. Bei der Einweisung werden immer die Grenzen der Realitäten festgestellt. Dies nennen die Quellen *ambulatio, deambulatio aut reambulatio metarum*. Bei dieser Feststellung erblicken wir den ersten grösseren Unterschied zwischen der dalmatinischen und der slawonischen Einweisung. Die slawonische Urkunde ist genauer und beschreibt die Liegenschaftsgrenze von Punkt zu Punkt, z. B. vom Kastanienbaum bis zum Erdwall u. s. w. Die dalmatinische Urkunde führt im Gegenteil nur die Nachbarn an, hie und da nennt sie auch die Strasse, in welcher sich die Liegenschaften befinden. Die Ursache des Unterschiedes liegt darin, dass in den dalmatinischen Städten noch die römische *insinuatio actorum* zu finden ist, während im übrigen kroatischen Gebiete eine solche Institution nicht bekannt ist.

Bei der *reambulatio metarum* können die Nachbarn ihre Einwendungen stellen. Dasselbe Recht steht auch den *consanguinei* zu.

Sehr viele Urkunden führen bei einer Enteignung alle *termini tehnicci* für alle möglichen Arten der Enteignung an. Dies ist wegen der unsicheren Rechtsverhältnisse, weil die Kontrahenten immer auf *doloses* Handeln gefasst sein müssen (N. 24—28). Der Rechtssatz *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet* steht auch in den beiden Gebieten aufrecht.

Das Rechtsgeschäft wird oft mit Eidformeln bekräftigt und dieselben dann in den Urkunden angeführt. Ausserdem *evictio omni contractui ac venditioni et quibuscumque onerosis litteris naturaliter inest; nisi sortes aliter convenissent*.

Personen unter Vormundschaft oder Kuratel können nur *tutoris sc. curatoris auctoritate* Rechtsgeschäfte abschliessen. Die Frauen sind mit den mündigen Männern gleichgestellt, doch scheint es *usus* zu sein, dass der Ehegatte eine Enteignung der Liegenschaften seitens der Ehefrau immer bewilligt. Dies ist aber keine Beeinträchtigung der Gleichstellung der Frau, da so eine Bewilligung auch die *consanguinei* jedem Manne geben müssen, damit das Rechtsgeschäft unanfechtbar werde. Liegenschaften können auch durch Bevollmächtigte enteignet werden.

Es bestehen besondere Vorschriften um das Ansiedeln von unerwünschten Fremden zu verhindern. Solche Vorschriften haben etliche dalmatinische Stadtstatuta und das Königreich Kroatien hatte auch ein solches Gesetz. Dieses Ge-

setz ist neueren Datums (1687), doch auch dies ist nur eine gesetzlich normierte *consuetudo regni*, die als solche viel älter ist. Unter Anderem sagt dieses Gesetz auch: *soli Catholici possessiones bonorum . . . sint capaces* (N. 41—42).

Von den Geschäften *mortis causa* stellte schon Rački fest, dass es nur in den dalmatinischen Städten Testamente gibt, sonst sind keine zu finden. In der zu betrachtenden Zeit gibt es in Kroatien und Slawonien auch sozusagen keine Testamente. Nur in Zagreb sind in dieser Zeit zwei Urkunden solcher Art gefunden worden. Die Ursache, dass nur in Dalmatien und in den wenigen anderen kroatischen Städten Testamente vorkommen, liegt in der Organisation der Kroaten, die auf dem Lande in Verwandtschaftskommunionen verteilt waren. Da war kein Testament notwendig, da das ganze Vermögen der Kommunion gehörte. Der rein kroatischen Umgebung der dalmatinischen Städte musste schon sehr früh das Testament bekannt gewesen sein; dennoch finden wir in diesem Gebiete keine *testamenta*. Solche werden nur in den Städten, wo es keine Kommunionen gab, gefunden. Nachher, als das Zerfallen der alten Kommunionen immer weiter fortschritt, finden wir erst auch ausserhalb der Städte *testamenta*, doch ist dies viel später, nach der Zeit, über die hier gesprochen wird.

Donationen *mortis causa* gibt es in beiden Gebieten, sie sind aber nicht sehr häufig.

Die *donatio inter vivos* ist viel häufiger. Für eine solche Art der Enteignung ist immer die Bewilligung der *consanguinei* nötig. Die *donatio sub modo* kommt in beiden Gebieten vor. Alle Schenkungsarten sind der römischen *donatio* im allgemeinen gleich. Sehr oft ist die *donatio* keine *pura* sondern nur ein *negotium mixtum cum donatione*. Eine besondere Art ist die *donatio regia*, die königliche Schenkung, mit welcher der Erstbeschenkte auch geadelt wird. Es ist dabei hervorzuheben, dass die gemeinsamen kroatisch-ungarischen Könige auf diese Weise die fremde Penetration in die kroatischen Länder förderten.

Die Gewährleistung kommt interessanter Weise auch bei den Schenkungen vor. Wir besitzen zwei Urkunden, welche die *Evictionsformel* anführen. In einer Urkunde ist die Sache klar, weil es sich um ein simuliertes Geschäft handelt, das in Wirklichkeit ein Kaufvertrag ist. Doch die zweite Urkunde enthält eine bedingungslose *Evictionsformel* und die lässt sich nur als Gewährleistung deuten. Da dies vereinzelte Fälle sind, scheint es sich hier um einen Irrtum des Notars zu handeln oder, da die zweite Schenkung *ad pias causas* gemacht wurde, besteht die Möglichkeit, dass der Schenker *pro anima sua et uxoris suae* das Meistmögliche tun wollte. Auf jeden Fall ist eine solche Formel eine Ausnahme und keine Regel.

Die grösste Anzahl der Rechtsgeschäfte mit den Liegenschaften machten, nach den vorgefundenen Urkunden, die Kaufverträge aus. Bei allen *Essentialien* und *Accidentalien* der römischen *emptio-venditio* finden wir in kroatischen Gebieten auch besondere Abarten. Eine solche ist die *fassio perennalis*. Nach Verböcz ist die *fassio* eine *coram personis authenticis voce facta dispositio*. Mit anderen Worten ist dies eine feierliche Art der Enteignung der adeligen Liegenschaften. Zu unserer Zeit finden wir die ersten Anfänge dieses Institutes.

Bei der Liegenschaftsenteignung und insbesondere beim Kaufvertrage ist das Vorkaufsrecht einiger Personen sehr wichtig. Jung sagt in seinen Ungarischen Privatrecht S. 430: »Die Anspruch Habenden müssen durch den Verkäufer in die Kenntniss gesetzt werden, dass ihm sein Gut feil sei, damit sie von dem ihnen gebührenden Vorkaufsrechte Gebrauch machen können . . .« Dies ist die sogenannte Prämonition. Das Vorkaufsrecht der Bestellten wird folgenderweise graduiert: 1. die Verwandten, 2. die Grenznachbarn, und 3. die übrigen Nachbarn. Doch alle erwähnten Personen haben ihr Vorkaufsrecht nicht gleich ausgeübt. Die Verwandten der männlichen Linie hatten immer das Recht der Prämonition, d. h. das Recht zu verlangen, dass ihnen der Verkäufer den Kaufantrag stelle. Alle anderen hatten nur das Recht selbst den Antrag zu stellen, d. h. nur die sogenannte *admonitio*. Beide Arten des Vorkaufsrechtes werden durch besondere *actiones ad invalidationem ex neglecta praemonitione* (*admonitione*) geschützt (N. 66—69).

Ausser diesem legalen Vorkaufsrechte kommt auch das besonders vereinbarte vor. Bei diesem Rechte ist es interessant, dass auch das vereinbarte Vorkaufsrecht nicht jenes der Verwandten oder der Nachbarn ausschliessen, noch deren Reihenfolge ändern kann.

Ausser dem perfekten Kaufvertrage ist unserem Rechte auch das *pactum de contrahendo* bekannt.

Die Zwangsversteigerung ist auch eine Art des Kaufvertrages, doch wegen des besonderen Verfahrens werden wir sie abgesondert betrachten. Es bestehen mehrere Urkunden, in denen das ganze Verfahren von der Klage an weiter geschildert wird. Die Versteigerung wird an den »*loca consueta*«, durch den »*preco communis*« bekanntgemacht und die Interessenten haben ihre Angebote zu stellen. Nach dem rechtskräftigen Urteile stellt der Kläger an das Gericht den Antrag auf Exekution, das Gericht gibt dem Geklagten noch eine längere Frist, gewöhnlich ein Jahr, seine Schuld zu tilgen. Wenn in dieser Frist die Schuld nicht beglichen wird, schreitet man zur Zwangsversteigerung. Die *praedia rustica* und *suburbana* werden als *fundus instructus* versteigert. Auch der Kläger kann die der Zwangsversteigerung preisgegeben Liegenschaft erstehen. Der neue Eigentümer wird von derselben Gerichtsperson in den Besitz eingeführt, die die Zwangsversteigerung durchführte (N. 95—98).

Die zweite Enteignungsart ist der Tauschvertrag (*cambium*). Dieser Vertrag entstand aus dem römischen *contractum do ut des*. Nach Verböcz ist die *concambialis permutatio juri possessionarium, duarum, vel, plurium partium sibi ipsius vicissitudinaria comutatio et in alterutrum legitima translatio*. Meistens ist es ein *cambium mixtum* d. h. ein *cambium*, bei dem der Wertunterschied mit einem Geldbetrage ausgeglichen wird.

Obzwar wir in der zu betrachtenden Zeitperiode erst die Anfänge des Donationsystems finden, werden dennoch oft die adeligen Liegenschaften nur nach einem *consensus regius* weiter übertragen. So finden wir eine ganze Reihe solcher Urkunden, die das *concambium* erlauben und bestätigen. Auch bei dieser Enteignung haben die Verwandten und Nachbarn gleiche Rechte wie bei dem Kaufvertrage.

Ausser den Kontrakten wurden oft auch verschiedene Arten von Nebenverträgen vereinbart, z. B., wie schon erwähnt, *pactum de contrahendo*, Reuegeld u. s. w.

Das dalmatinische Gebiet hat uns die Spuren vom römischen Rechte erhalten und zwar in einem Institute, dessen Rechtsnatur noch nicht ganz geklärt wurde. Ich werde an einigen Urkunden die Tatsachen darlegen und nachher die Rechtsschlüsse daraus zu ziehen versuchen.

Das monasterium Sti. Grisogoni in Zadar schliesst mit etwa 60 Kontrahenten den Vertrag ab und zwar gibt es seine Liegenschaften in Cerovdol an diese 60 Leute ab und dieselben haben das Recht und die Pflicht in diesen Boden Oliven, Reben und andere Fruchtbäume zu pflanzen. Dies Alles auf diese Weise, dass die 60 Bestellten die Eigentümer der Pflanzen bleiben und das Kloster des Bodens. Die Rechte der beiden Parteien sind erblich u. das ganze Rechtsverhältnis soll »in perpetuum« dauern. Die Erbpächter haben jährlich $\frac{1}{7}$ aller Früchte dem Kloster zu übergeben. Falls sie die Früchte verkaufen, sollten sie *septimam partem denariorum* abgeben. Das Kloster behält das Vorkaufsrecht der Pachtrechte, welche enteignungsbar sind. Die Enteignung darf aber nur immer *tamen salvo iure dicti monasterii* geschehen. Die einzige Beschränkung des Enteignungsrechtes ist, dass die Erbpächter ihre Rechte nicht an eine andere Religion, Kirche oder Kloster abgeben dürfen, welche Klausel im Vertrage leicht verständlich ist. Im Falle, dass der letzte Bestellte ohne Testament und ohne berechtigte Erben ablebt, ist sein Recht kein *caducum* sondern fällt zurück an das Kloster. Dies bestätigt die Behauptung, dass das Kloster während der ganzen Zeit Grundeigentümer verbleibt.

Falls die Bestellten ihre Rechte enteignen, dann sagen sie gewöhnlich, dass sie *omnes suas vites et arbores plantatas in territorio Cerovdol* verkaufen und nicht den Boden selbst. (N. 111.—113.) Einige Urkunden nennen diesen Vertrag und die Rechte selbst »*zasada*«. Das verbum »*zasaditi*« heisst in der kroatischen Sprache pflanzen, das Substantiv »*zasada*« ist somit eine Pflanzung.

Eine der Urkunden nennt die jährliche Entschädigung »*terraticum*«. Nach Du Cange ist »*terraticum idem quod terragium*«.

Alle zugänglichen Urkunden haben gleiche Anhaltspunkte. Bei allen hat der Bestellte selbst oder seine Vorfahren auf fremdem Boden Weinstöcke, Oliven oder andere Fruchtbäume (Feigen) gepflanzt und gibt dafür immer einen Teil der Früchte dem Grundeigentümer. Eine der Urkunden nennt sogar diese Abgabe, wie gesagt, »*terraticum*«.

Der Begriff der »*zasada*« kann wahrscheinlichst mit dem Begriffe der römischen *emphyteusis* erklärt werden, doch dieselbe erhielt in den kroatischen Rechtsgebieten eine besondere Abart, welche mit der Naturalwirtschaft des Landes übereinstimmt.

Der römische Rechtssatz, dass alles, was mit dem Boden fest und unteilbar verbunden ist, in Allem dem Schicksal des Bodens folgt, ist genügend bekannt. Nach dem oben angeführten hat sich augenscheinlich das kroatische Recht hier von dem römischen Vorsatze entfernt, doch dürfen die Angaben der Urkunden

nicht ad verbum genommen werden. Wenn die Urkunden anführen, dass einer der Bestellten omnes suas vites et arbores verkauft, dann soll dies so verstanden werden, dass er seine Nutzrechte, wie wir sie oben sahen, enteignet und nicht nur seine Pflanzen. Dieses Verhältnis ist der römischen superficies ähnlich. Bei der »zasada« werden die Pflanzen in fremden Grund gesteckt und bei der superficies wird auf fremdem Grund gebaut. Demnach bleibt auch bei der »zasada« der Rechtssatz aufrecht, dass der Grundeigentümer auch der Eigentümer der Pflanzen ist.

Die römische emphyteusis entstand zur Zeit der Kaiser und zwar als man die noch nicht urbar gemachten Ländereien in Erbpacht gab, um sie urbar zu machen. Bei der »zasada« werden meistens auch solche Liegenschaften den Erbpächtern übergeben, damit sie ihre Pflanzen in den Boden pflanzen und dadurch ödes Land urbar machen.

Die Bestellten müssen gewöhnlich von dem Grundherrn die Genehmigung für die Enteignung beantragen, und erst dann, wenn derselbe sich nicht seines Vorkaufsrechts bedient und nicht den höchsten Preis bietet, dann kann der Bestellte seine Rechte enteignen, doch immer salvo iure domini.

Eine Besonderheit der »zasada« ist, dass der canon im Teile der Früchte abgegeben wird. Doch ändert diese Tatsache die Rechtsnatur dieses Vertrages selbst gar nicht.

Man könnte annehmen, dass diese Abgabe in natura vielleicht den Grund im Kolonat oder irgendeinem anderen ähnlichen Hörigkeitsverhältnisse habe. Dies ist aber nicht der Fall, ja sogar ausgeschlossen, da die Bestellten vollkommene Dispositionsfreiheit haben. Der Umstand, dass wir die »zasada« nur im dalmatinischen Gebiete finden, d. h. ausschliesslich in den Städten, bekräftigt nur die Behauptung, dass es sich um ein römisches Rechtsinstitut handelt, da ein Teil der Städtebewohner lateinischer Abstammung waren.

Demnach ist die kroatische »zasada« eben eine Abart der ältesten römischen emphyteusis, da hier sozusagen ausschliesslich öde Länder in Erbpacht gegeben werden.

Ausser diesem Erbpachtvertrage kennt das kroatische Recht auch den gewöhnlichen Pachtvertrag. Die Dauer dieser Verträge ist 8, 12 oder 20 Jahre, während beim Erbpacht die Dauer mit der Klausel de herede in heredem donec duraverint vites bestimmt wird. Sonst ist die locatio-conductio des römischen Rechtes gleich jener des kroatischen.

Von Dienstbarkeiten kommen meistens Usufruktualurkunden vor. (N. 122.)

Die Pfandverträge finden wir auch sehr oft vor. Das kroatische Recht kennt beide Arten, das bewegliche und das unbewegliche Pfand. Doch gibt es eine Besonderheit. Man unterscheidet, ob das Pfand dem Gläubiger in Besitz übergeben wurde oder nicht. Die Rechtsnatur des unbeweglichen Pfandes ist streitbar. Nach einigen Autoren ist dies ein reiner Pfandvertrag, nach anderen ist es ein Kaufvertrag mit dem Vorbehalte des Zurückkaufes zum Schuldzahlungstermin.

Bei dem unbeweglichen Pfande hat der Gläubiger das Recht der Nutzniessung der verpfändeten Liegenschaft. Diese Nutzniessung wird als Verzinsung betrachtet und ist nicht rechtswidrig, wie es im römischen Rechte der Fall ist.

Es gibt Urkunden, bei denen es tatsächlich aussieht, als ob es sich um eine fiducia cum creditore handeln würde. Dies ist aber nicht richtig, weil es ein Pfandvertrag ist, und zwar ein Vertrag sui generis, bei dem ausnahmsweise die Antichresis erlaubt ist. Zu einer solchen Auffassung berechtigt auch die Tatsache, dass die Parteien gewöhnlich auch eine Konventionalstrafe vereinbaren, im Falle, dass die Schuld am Termin nicht beglichen wird. Bei einem Kaufvertrage hätte so ein Nebenvertrag keinen Sinn.

Oft wird so ein Pfandvertrag von den Verwandten genehmigt. Der Schuldner hat das Recht der Enteignung, doch immer salvo iure des Gläubigers.

ZAGREB

FEDOR BREITENFELD