

# Slovenski Pravniki.

Leto XVIII. V Ljubljani, 15. novembra 1902. Štev. 10. in 11.

## Vknjižba rabokupne pravice na posebni idealni delež solastnine.

Spisal dr. Fr. Mohorič.

Po §-ih 9, 19 obč. zem. zakona in 1095 obč. drž. zak. je vknjižba rabokupne pravice nedvomna. Ni pa nedvomna vknjižba rabokupne pravice, kadar se rabokupna pogodba sklene samo med enim solastnikom in rabokupcem, in če solastnik v pogodbi dovoli vknjižbo rabokupne pravice na svojem solastniškem deležu.

Kako je rešiti to vprašanje?

Gotovo je solastnik popolni, izključni lastnik svojega deleža. Vse, sploh lastniku gredoče pravice pristojajo vobče tudi solastniku. On sme torej s svojim solastniškim deležem poljubno razpolagati, ga prodati, podariti, zastaviti (§ 829 obč. drž. zak.).

Toda solastnik je vendar v svojih pravicah glede solastniškega deleža omejen nasproti samolastniku. On sam ne more za svojo osebo rabiti zemljišča, kakor bi hotel. On je namreč že glede rabe, glede izkoriščanja zemljišča vezan pri redni uporabi zemljišča na sklep večine solastnikov deležnikov, pri izvanredni uporabi na soglasje vseh solastnikov.

Solastnik torej ni, kakor samolastnik, absoluten lastnik, nego je vezan toliko, da ne more ničesar vkreniti v škodo drugih solastnikov, in sicer to na podlagi posebnih določb obč. drž. zakonika o skupnosti (§ 829 obč. drž. zak.). Solastnik sam ne more samovoljno rabiti, izkoriščati, zato tudi ne v rabokupu dati celega zemljišča, ampak je vezan v tem oziru pri rabokupu za navaden, kratek čas na sklep večine, in pri rabokupu za daljnji čas na soglasje vseh solastnikov (§ 833, 834 obč. drž. zak.).

Vpraša se, ali more solastnik svoj solastniški delež dati v rabokup?

Oglejmo si v to svrho kak skrajni slučaj.

Dva imata jezdnega konja v solastnini in sta soglasno določila, da je jezdnj konj na razpolago jeden dan jednemu, drugi dan drugemu osebno. Konj je majhen, solastnika sta tudi majhne primerne postave. Naenkrat da jeden solastnik samolastno konja v rabokup rabokupcu, ki je orjak, ali rabokupcu, ki ni jezdec in namerava konja vpregati. Ali je ta pogodba veljavna? Nikakor ne, kajti solastnik ima v tem oziru pravico ježe za sebe, ne za družega. On bi v tem slučaju neprimerno razpolagal s celo lastnino, a tega ne more brez drugega solastnika.

Drug slučaj. Več solastnikom je lastna velika hiša, ki je sporazumno ali s sklepom večine dana v najem. Sedaj jeden solastnik izroči svoj delež, recimo  $\frac{1}{20}$ ino v rabokup nesolastniku. Rabokup je po §-u 1090 obč. drž. zak. izročitev neporabne stvari v dejansko porabo za določen čas in določeno ceno. Rabokupu je torej predmet stvarna neposredna raba stvari same, pri najemu: raba s stanovanjem, pri zakupu: z obdelovanjem v svrhu dobivanja pridelkov.

Temu nasproti ima vsak solastnik lastninsko pravico do vsake sobe, vsakega drugega prostora, do vsake njive, vsakega gozda, do vsake bilke, vsakega drevesa in lista v dotičnem delu. Kako naj se torej  $\frac{1}{20}$ ina zemljišča, ki taka ni nič stvarnega, ampak je samo nekaj idealnega, dejansko rabi? Kako se naj v idealni  $\frac{1}{20}$ ini kake hiše, v  $\frac{1}{20}$ ini kake sobe stanuje? Rabokup idealnega dela kake stvari je torej nemogoč. Saj tudi solastnik ne more dejansko rabiti svojega deleža, ampak ima samo pravico do dobljenega haska ali »in natura« ali v gotovini.

Samovoljna rabokupna pogodba jednega solastnika je torej proti določilom lastninske skupnosti in neveljavna. Iz tega pa dosledno izhaja, da tudi vknjižba takega rabokupa na solastninski del, oziroma dovolitev vknjižbe v takem zmislu ni dopustna in ni veljavna iz stvari same.

Vknjižba rabokupa ima v zmislu §-a 1095 obč. drž. zak. ta pomen, da novi lastnik rabokupcu do preteka pogojene dobe ne more odpovedati, dočim sicer novi lastnik ni vezan na rabokupno pogodbo svojega prednika in jo sme takoj odpovedati. Toda vknjiženi rabokup še lahko dobi močnejši pomen, če rabokupcu namreč za več let plača rabokupnino naprej in se to predplačilo objednem vknjiži; kajti v tem slučaju je predplačilo

veljavno tudi proti tabularnim upnikom, ki zasežejo zemljišče s prisilno upravo.

Tukaj se pač jasno vidi, kako zdatno sega solastnik, ki da svoj delež v rabokup z dovoljenjem vknjižbe, v pravice drugih solastnikov. Ker pa zakon solastniku posamezniku odreka vsako razpolago, ki prikrajša pravice drugih solastnikov, odreka mu tembolj vknjižbo take samooblastne razpolage. Če solastnik posameznik svoj delež proda, s tem ne sega v pravice solastnikov; kajti razmerja med solastniki ne odločuje oseba, ampak solastninski delež, in novi solastnik je ipso facto podvržen istim omejitvam, kakor prejšnji. Jednako ne sega solastnik posameznik v pravice drugih solastnikov, če svoj lastninski, zemljiški delež zastavi, obremeni z zastavno pravico. Kakor pa on ne more dati idealnega deleža v rabokup, tako ne more glede njega skleniti služnostne pogodbe, ki vsebuje istotako dejansko razpolaganje s stvarino.

S stališča materialnega prava je torej rabokup glede posameznega idealnega deleža rabokupnega predmeta, osobito zemljišča nemogoč.

Kako je pa v drugem, formalnem oziru reševati to vprašanje?

Na podlagi navedenih določil obč. zemlj. zakona so rabokupne pravice lahko predmet vknjižbi. In ker obč. zemlj. zakon dovoljuje vknjižbo izrecno, nedvomno na idealni delež, se dozdeva na prvi pogled čudno, zakaj bi tudi ne bila mogoča vknjižba rabokupne pravice na posamezni lastninski idealni delež zemljišča. Nedvomno je taka vknjižba rabokupne pravice na posamezni solastninski delež mogoča in pravnoveljavna, kadar je pravnoveljavno sklenjena rabokupna pogodba. Recimo, da so vsi solastniki sklenili z rabokupcem pravoveljavno rabokupno pogodbo, a samo jeden dovoli vknjižbo rabokupne pravice na svoj delež, — posebno, če to odobrijo drugi solastniki. Pri izvršilni dražbi se potem rabokupna nadomestna hipoteka v tem slučaju nakaže samo iz deleža dotičnega solastnika. Ker pa ima vknjiženi rabokup prej navedene, očitno take posledice, ki segajo, oziroma, ki bi segale v pravice drugih solastnikov (z vknjiženim rabokupom pri jednom deležu bi se zemljišče ne dalo lahko ugodno prodati,

kajti novi lastnik bi moral rabokup dopustiti za celo pogodbeno dobo), zato tudi ne gre, da dovoli samo jeden solastnik na svojem deležu vknjižbo rabokupa proti volji ali sploh brez dovoljenja ostalih solastnikov. Ali pa so drugi solastniki, sporazumno dogovorivši rabokupno pogodbo, s tem zadovoljni, da jeden sam da vknjižbeno dovoljenje glede svojega deleža, to je *quaestio facti*. Sporazumna dogovoritev rabokupne pogodbe brez izrecnega protivljenja proti tej vknjižbi pa je vsekakor konkludentno dejstvo za sporazumno vknjižbo.

Po tem takem je pa povsem nedopustna vknjižba rabokupa, če je pogodba sklenjena samo med solastnikom pojedincem in rabokupcem.

Tu zopet nastane daljnje formalno vprašanje, ali ima zemljiškoknjižni sodnik pravico preiskavati materialno pravoveljavnost kake pogodbe, oziroma tukaj rabokupne pogodbe? Nekateri trdijo, da zemljiškoknjižnega sodnika ne sme drugo brigati kakor zemljiškoknjižni predpisi §-ov 26, 27, 31, 32, o. z. z. Toda to očitvidno ne zadostuje. Vsekakor je tudi zahteve materialnega prava vpoštevati toliko, ali je dotična pogodba materialno veljavna, ali je sklenjena med upravičenimi strankami ali ne. Nedopustna pogodba se tudi ne more vknjižiti, na pr. ženitna pogodba, če ni pogojena z notarskim aktom.

V tem oziru zadostuje določba §-a 94<sup>3</sup> o. z. z., vsled katere sme sodnik vknjižbo dovoliti le tedaj, če ni zadržka iz dejanskega stana zemljiške knjige ali glede osebne zmožnosti pogodnikov ali glede listin, in če je tudi knjižni zahtevak po naslovnih listinah utemeljen. Nadalje pa tudi obč. zemlj. zakon seveda ne izključuje določil zasebnega prava, ampak temelji na njih in glede »utemeljenosti« knjižnega zahtevka so nedvomno odločilne samo dotične določbe obč. drž. zakonika, na pr. v našem slučaju glede rabokupa.

Seveda zemljiškoknjižni sodnik nima zadržka za predlagano vknjižbo iskati v posledicah, ki nastanejo vsled dovoljene vknjižbe k omu tretjemu (glej tudi vrhovno razsodbo od 20. oktobra 1887 št. 11874), toda v našem slučaju ne gre za tretjega, ampak za stranko, za upravičenost pogodnika samega. Vprašanje je, ali je jeden solastnik upravičen sklepati in dati vknjižiti rabokupno

pogodbo na svoj lastninski delež, ali pa večina, ali celo solidar-  
nost vseh solastnikov (pri rabokupu za delj časa).

To vprašanje pa je zemljiškoknjižnemu sodniku presoditi  
na podlagi: določeb §-a 828 obč. drž. zak., da v nesporazum-  
nosti nobeden solastnik ne more ničesar predrugačiti na skupni  
stvari, če bi s tem razpolagal tudi glede drugih deležev; §-a 829  
obč. drž. zak., da sme posamezni deležnik, samo kolikor ne po-  
sega v pravice sodeležnikov, s svojim deležem poljubno razpo-  
lagati, ga zastaviti, voliti, ali kako drugače (zanimivo je pri tem  
§-u vsekakor to, da ne navaja tudi rabokupa ali služnosti);  
dalje §-a 361 obč. drž. zak., da ima vsak solastnik (samo tedaj)  
popolno lastnino svojega deleža, če se mu je ta del, ne da bi  
bil sicer izločen, (samostojen) prepustil; slednjič §-ov 833, 834  
obč. drž. zak., ki določata, kedaj odločuje večina solastnikov, a  
kedaj popolna sporazumnost; in končno na podlagi §-a 94<sup>3</sup> obč.  
zemlj. zak. Po nedvomni presodbi tega vprašanja je dovoliti ali  
zavrtni predlagano vknjižbo rabokupne pravice.

Po §-u 362 obč. drž. zak. ima vsak lastnik praviloma  
neomejeno pravico razpolagati s svojo lastnino. Solastniku pa  
je ta pravica v razpravljeni meri omejena vsled posebnih določil  
o lastninski skupnosti (»Species derogat generi«).

Ugovarjati se da, da obč. zemlj. zakon nikjer ne omejuje  
vknjižbe rabokupne pravice na solastninske deleže, in da je  
torej rabokupne pravice analogno vknjiževati, kakor lastnino, tudi  
na idealne lastninske deleže brez vsake daljnje omejitve (§ 13  
obč. zem. zak.).

Vrhovno sodišče je v tem zmislu izreklo z odločbo od  
6. junija 1893 št. 6640 (Not. Ztg. 1893 št. 31; Cent. Bl. 1893 št. 328)  
splošno dopustnost vknjižbe rabokupnih pravic na idealni solast-  
ninski delež zemljišča, čeprav se je rabokupna pogodba skle-  
nila samo med jednim solastnikom in rabokupcem. Za daljnje  
razloge navaja vrhovno sodišče: da nobeno določilo §-a 94<sup>1-4</sup>  
obč. zemlj. zak. kake vknjižbi ne nasprotuje; da še potrebno ni,  
da lastnik sam da svojo stvar v rabokup, ampak to lahko stori  
tudi nelastnik; da se gre samo za obremenitev solastninskega  
deleža, katero je solastnik zakonito dovolil, in da slednjič ni  
reševati rekurznim potom, v kolikor rabokupna pogodba pri-  
krajšuje druge solastnike.

Toda iz stvarnega položaja tega slučaja je posneti, da je bila dotična hiša med solastniki v dejansko rabo razdeljena, vsakemu svoji prostori, in je torej solastnik posameznik razpolagal s prepuščenim mu telesnim deležem, ne prikrajšujoč drugih solastnikov; taka rabokupna pogodba je v zmislu §-a 361 obč. drž. zak. in fine (cit. zgoraj) mogoča.

Sicer se pa tej odločbi vrhovnega sodišča ni moči pridružiti. Glede citacije §-a 94<sup>1-4</sup> obč. zemlj. zak. se je zgoraj navedela točka §-a 94<sup>3</sup> l. c., ki s stališča tega zakona zadostuje. Res lahko da v rabokup kako stvar tudi nelastnik, n. pr. upravnik, rabokupec sam v podrabokup; toda pri lastninski skupnosti veljajo ravno glede upravičenosti in upravičencev do razpolage, v našem vprašanju do rabokupa posebne določbe, in je torej pričujoči razlog goli »circulus«. Res sme solastnik svoj delež obremeniti, toda samo tako obremeniti, da drugih solastnikov ne prikrajša, kakor n. pr. pri obremenitvi z zastavno pravico. Obremenitev z rabokupom ali s služnostjo pa je izključena.

Z odločbo od 6. avgusta 1885 št. 9189 (glej v Manzu pri §-u 94<sup>2</sup> obč. zemlj. zak.) je vrhovno sodišče razsodilo, da solastnik posameznik niti ni upravičen, predlagati zaznambe, da se je na solastninski parceli zgradila nova stavba, ampak zahteva predlog vseh solastnikov. In vendar tukaj gre samo za korist solastnikov, in je vpis nove stavbe mogoč celo oficijalnim potem prijave razpreglednega geometra!

Glede nedopustnosti rekurza solastnikov pa je navajati dejstvo, da drugi solastniki v tem slučaju niso »tretje osebe«, ampak vdeležena stranka sama, jednostavna, edino legitimovana pogodbeni stranka, in da se torej z rabokupno vknjižbo obremenjujejo pravice te stranke. Protestujoči solastniki torej morajo imeti pravico rekurza.

Iz tega pa izhaja, da je o knjižbi rabokupa na idealni solastninski delež z nadpisom obvestiti vse solastnike, kar je v gotovem slučaju rekurzno sodišče opustilo, očitvidno vpoštevajoč navedeno vrhovno sodno odločbo.

Ker se je v gotovem slučaju predlagala vknjižba predzakupnih pravic, še nekoliko k temu vprašanju. Če je vknjižba rabokupnih pravic na idealni solastninski delež izključena, je izključena istotako vknjižba predrabokupnih pravic. Po §-u 1073

obč. drž. zak. in §-u 9 obč. zemlj. zak. je dopustna vknjižba predkupnih pravic, o predrabokupnih pravicah pa niti v obč. drž. zakoniku, niti v obč. zemlj. zakonu ni govora. A tudi osebna dogovoritev predrabokupnih pravic že iz stvarnih razlogov ni mogoča, ker se v tem slučaju rabokupni predmet ne da v rabokup vzeti za določen čas in za določeno ceno, a to je predpogoj vsaki rabokupni pravici. Tudi predmet bi ne bil določen. Kajti lastniku je vkljub predrabokupu prosto, prodati rabokupni predmet celoma ali deloma. Mogoč je samo »pactum de contrahendo« glede rabokupnih pravic v zmislu §-a 936 obč. drž. zak., a pomen in vsebina predrabokupa bi morala biti enako predkupu po §-u 1072 in dr. zakonito ustanovljena in določena.



## Načrt zakona proti pijančevanju.

Nedavno je vlada predložila državnemu zboru nov načrt zakona, s katerim naj bi se izdale prohibitivne in represivne odredbe proti pijančevanju. Takšne odredbe že veljajo v drugih državah, tako v Belgiji, Franciji, na Angleškem, Švedskem itd. Tudi za Avstrijo se že davno kaže potreba odločnih zakonskih predpisov na tem polju, kajti tudi pri nas se je ukoreninil alkoholizem, z vsemi svojimi strupenimi izrastki, ki moré in uničujejo gmotno ter nravno blaginjo najširših ljudskih slojev. Leta 1889. je imel gospodarski odsek poslanske zbornice enketo, ki je konstatirala razširjenost pijančevanja in njegovo veliko nevarnost. Deželni zbori, razne korporacije in oblastva, sploh javni organi so leto za letom zahtevali pomoči zakonodavnim potom. Vlada je že bila v X. in XI. sesiji poslanske zbornice predložila dotične načrte in se je l. 1894. celo že posvetovanje vršilo. Sedanji načrt je kolikor toliko sličen prejšnjim načrtom, vendar pa ima tudi nove meritorne odločbe. Vlada pa označuje sama ta načrt za prvi poskus, kako bi se zajezil alkoholizem, in poudarja, da s tem nikakor še ne bo zaključena zakonodavna akcija proti pijančevanju.

Načrt se deli na 4 oddelke: I. določbe obrtnopravne; II. določbe zasebnopravne; III. določbe kazenskopravne; IV. zaključne določbe.