

# Slovenski Pravniki.

Leto XXVIII.

V Ljubljani, 15. junija 1912.

Štev. 6.

## Avstrijski načrt zakona za varstvo stavbenih terjatev.

Spisal dr. Metod Dolenc.

### III.<sup>1)</sup>

Toliko v splošnih potezah o predmetu in osebah, ki pridejo po zakonu za varstvo stavbenih terjatev v poštev. Sedaj pa najtežje vprašanje problema: V kakih oblikah naj se dá varstvo?

Ni, da bi na tem mestu navajal vse oblike takega varstva, ki so se kdaj teoretično zagovarjale ali tudi že praktično uživotvorile. (Izvrstno zbirko nudi v tem oziru razprava pl. Mayerja, v 38. zvezku Grünhutovega časopisa, ki se pa na naš načrt še ne ozira.) Naj zadošča, ako povdarimo, da se išče način uživotvorjenja varstva na polju javnega in zasebnega prava.

Izmed javnopравnih kvatel za varstvo stavbenih terjatev naj se navede predvsem zahteva Wohlmeyerjevega načrta: Vsak stavbeni gospodar naj bi se moral izkazati z vrednostjo premoženja, ki ga more uporabiti za obrat, v znesku 20% stavbene vsote; ta znesek bodi podlaga za gospodarsko fundacijo podjetja. S tem predlogom ni, da bi se natančneje pečali; jasno je namreč, da se tiče bolj obrtnega reda, a z zakonom za varstvo stavbenih terjatev ima komaj zunanje stike. Tudi zakon za nemško državo ne vsebuje nikake take ali enake določbe. Seveda je tam že obrtni red z dne 7. januarja 1907 poskrbel, da sme stavbeno

<sup>1)</sup> V prejšnjih poglavjih te razprave so se urinile moteče tiskovne pomete. Čitaj:

na strani 115, v vrsti 11 od zdolaj pred „boječ se“ — „ne“;  
„ „ 116, „ „ 15 „ „ namesto „vsi“ — „oni“;  
„ „ 117, „ „ 12 „ „ „ „porušeni“ — „porušbeni“;  
„ „ 119, „ „ 19 „ „ „ „družbene“ — „mezdne“;  
„ „ 119, „ „ 12 „ „ „ „razstanejo“ — „izostanejo“;  
„ „ 123, „ „ 3 „ zgoraj „ „10%“ — 1%;  
„ „ 125, „ „ 11 „ „ „ „oblastveno“ — „oblastvo“.

oblastvo z gospodarskega, moralnega, ali tehničnega stališča nezanesljivim stavbenim podjetnikom obrtovanje sploh ustaviti. Stavbena oblastva na Saksonskem n. pr. se kaj često poslužujejo te določbe in pripomorejo na ta način kar največ do praktičnega uspeha za varnost stavbenih terjatev.

Pa obrnimo se k drugi vrsti javnopravnih kvartel, ki ne zanima le narodnih gospodarjev, ampak tudi pravnike; to so kazensko-pravne določbe zoper neredne manipulacije s stavbenim denarjem.

Zakon za nemško državo ima take določbe; izmed vseh avstrijskih načrtov pa jih je povzel le Wohlmeyerjev. Ali po objavi zadnjega vladnega načrta, pojavili so se i v parlamentu i po raznih časnikih glasovi, da brez kazensko-pravnih določeb tudi pri nas ne pojde. — Kaj bodi vsebina teh določeb?

V Nemčiji določa zakon — in ta njegov del je stopil takoj v veljavo — da zadene kazen ječe (Gefängnis) najmanj enega meseca tistega stavbenega gospodarja ali podjetnika, ki namenoma ne porabi stavbenega denarja za plačilo stavbenih upnikov, to pa le, ako ustavi plačila, ali pride v konkurs in so bili stavbeni upniki v tem času oškodovani. Pod le-tema pogojeja naj se kaznuje z ječo do enega leta ali z globo do 3000 mark sprejemnik stavbenega denarja, ako stavbene knjige ne vodi, ali ako jo sicer vodi, pa tako nemarno, da se poraba stavbenih denarjev iz nje ne dá dovolj jasno pregledati. Slednjič je ta zakon ustanovil tudi dolžnost, da mora stavbeni gospodar na stavbi nabiti naznanilo vseh identitetnih navedeb stavbenega gospodarja in morebiti najetega podjetnika na vidnem mestu in z neizbrisljivo pisavo, sicer ga zadene kazen v denarju do 150 mark.

Po avstrijskem načrtu bi naj bilo sodišče samo dolžno, nabiti identitetne navedbe, sicer pa opušča načrt vsako določbo, ki bi vsebovala kako kazensko sankcijo za neredne manipulacije s stavbenim denarjem. Za vzrok temu se navaja, da po načrtu itak ne nastane za stavbene kredite privilegirana zastavna pravica, ako se valuta dejansko ne izplača stavbenim upnikom potom stavbenega denarnega urada in da dejstvo, če stavbeni podjetnik stavbenega denarja, prejetega od stavbenega gospodarja, ni porabil za privilegirane stavbene upnike, ne hodi privilegiranim terjatvam v škodo, ker zadobé vseeno zakonito zastavno pravico na stavbi.

Da se ne zamudimo predolgo pri tem delu varstva stavbenih upnikov, naj le čisto na kratko poudarimo, da pomenjajo določbe zakona za Nemčijo glede proste krیده le približanje k avstrijskemu, že davno obstoječemu pravnemu položaju. V kazenskem zakoniku za Nemčijo se razlikuje goljufivi pa navadni bankerot (§-a 239, 240 konk. r.); nadalje je kazniva naklonitev ugodnosti upnikom pred drugimi (§ 248 konk. r.). Slučaja navadne krیده v zmislu našega §-a 486 k. z. v Nemčiji ne poznajo. In baš zato, da se more stavbenim špekulantom tudi ob navadni nekomplisirani krیدی do živega, je sprejel zakon za varstvo stavbenih terjatev gori navedeno prvo kazensko določbo.

Kar se tiče druge kazenske določbe, da naj vodi stavbeni gospodar stavbeno knjigo, treba predvsem poudariti, da stavbeno knjigovodstvo nič ne pomaga stavbenim upnikom, ako nimajo pravice vpogleda v knjige. Te pravice pa jim tudi zakon za Nemčijo ni priznal. Bilo bi pa tudi prenevarno; kajti vsak podjetnik ima svoje poslovne skrivnosti, svoj način kalkulacije, katerih njegovi konkurentje ne smejo izvedeti, sicer bi umazana konkurenca vsako pošteno podjetništvo udušila. Torej nam tudi v tem oziru ne kaže ustanavljati posebne kazenske določbe glede vodstva stavbenih knjig.

Še eno javnopravno zahtevo naj mimogrede omenimo, ker igra v *Wohlmejerjevem* načrtu precejšnjo vlogo, zahtevo, da naj se dovoli za celo postopanje po novem zakonu za varstvo stavbenih upnikov pred sodiščem prostost vseh pristojbin in kolkov. Vladni nagibi so to zahtevo odklonili. Ali že po objavi načrta se je zahteva vsaj deloma obistinila. Iz t. zv. draginjskega odseka v poslanski zbornici sta izšla dva podobna načrta, ki se pečata s pospešenjem stavbenega delovanja potom olajšav pristojbin. Oba načrta sta že uzakonjena (zakon z dne 28. decembra 1911 št. 242 in 243 drž. zak.).

Pridemo k varstvu stavbenih upnikov, ki naj ima svojo oporo v zasebnem pravu. Le na tem polju se smemo po vsem, kar smo doslej izvajali, nadejati uspešne rešitve problema.

Najprej bodi omenjena v drugih državah že davno obstoječa zakonska določba, ki se tiče izterjavanja stavbenih terjatev, pa ne pride kar nič z zemljiškoknjižnimi predpisi navzkriž, in vendar omogoča, da dospejo upniki hitreje do plačila. Sledeč pruskemu deželnemu pravu, daje državljanski zakon za Nemčijo v §-u 648 stavbenim upnikom pravico, zahtevati za svoje terjatve hipoteko za var-

nost na zemljišče tistega, ki je delo naročil. Ako delo še ni popolnoma izvršeno, sme zahtevati tako hipoteko za primeren del po vrednosti že izgotovljenega dela. Take določbe načrt novele k našemu občemu državljanskemu zakoniku ni vsprejel. In vendar bi kazalo, da dobimo tudi mi kaj sličnega. Vsaj zahrbtnemu prehitovanju posameznih upnikov ob pretečem polomu stavbenega gospodarja bi se s tako določbo prišlo v okom, seveda bi se moral obenem tudi zemljiškoknjižni zakon izpopolniti tako, da bi dobil stavbeni upnik pravico, da se mu obenem, ko vloži tožbo na dovolitev varnostne hipoteke, ta tožba zaznamenuje v zemljiški knjigi pri staviščnem zemljišču.

Seveda bi to prav malo pomagalo, ako je zemljišče že preobremenjeno. Za tak slučaj treba iskati varstva za stavbene upnike na vsak način v nekaki uredbi, ki se obrača zoper strogi zemljiški red. Vznikla je rešilna misel, da naj se vrednost tal na eni strani in vrednost stavbe na drugi strani loči, da naj se razlikuje med dolgovi nepozidanega zemljišča in med tistimi dolgovi, ki nastanejo še - le vsled stavbe. Tista večja vrednost, katero dajo stavbi stavbeni sodelovalci, naj ostane prihranjena v prvi vrsti za njihove zahteve.

Pota, ki se odpro pod peršpektivo ideje, da naj se dá stavbenim upnikom prednostna zadostitvena pravica, morejo biti seveda kaj različna. Predlogi avstrijskih trgovskih in obrtnih zbornic ter drugih uradov in javnih korporacij, ki so se stavili pri oceni Kulpo v e g a načrta, so tiskani v dodatku k vladnim motivom načrta in pomenijo pravcato skalo vseh možnih teorij; nekateri bi spreobrnil kar ves immobilijarni pravni red! Ne kaže, da bi se tu navajali, niti ne približno. Ustanoviti hočemo le, da se drži vladni načrt, ki je sedaj zbornici predložen, navzlic vsem omenjenim drugim nasvetom načeloma Kulpo v i h predlogov.

Po vladni predlogi naj se v času, ko se stavišče odmeni za melijoracijo s pozidavo, zemljiška knjiga glede stavbenega zemljišča zatvori; od tega časa naprej sicer ni, da bi se ne moglo sploh nikakega bremena več vknjižiti, namera je le ta, da se ustvari pravna možnost za nastanek skupne hipoteke za vse stavbene upnike v povrstnem redu stavbenega zaznamka tako, da dobi ta hipoteka prednost pred vsemi za tem zaznamkom

vnknjiženimi bremenii. Ta hipoteka, ki naj se osnuje v vrstnem redu stavbenega zaznamka, si nabira tako rekoč šele med graditvijo stavbe svojo stvarno vsebino; poklicana je, da vsprejema pod svoja krila tudi neke take terjatve, ki morajo biti za stavbenim zaznamkom vknjiženi, ako se naj jim prizna kakovost stavbene terjatve. To so stavbene kreditne hipoteke, ki se smejo šele za stavbenim zaznamkom vknjižiti, pa vendar pridejo do plačila v vrstnem redu stavbenega zaznamka in še celo pred zahtevami stavbenih obrtnikov, ako se je porabila valuta za plačilo terjatev privilegiranih stavbenih obrtnikov potom stavbenega denarnega urada. Prioritetno načelo naj se za določen čas ukine na ljubo stavbenim upnikom, strogi zemljiškoknjižni red naj se umakne samo napol-strogemu.

V praksi naj bi se to takole izvelo: Stavbeno oblastvo dovoli novo stavbo. Ko postane stavbeno dovoljenje pravomočno, naznani ga stavbeno oblastvo nemudoma zemljiškoknjižnemu uradu in temu sporoči obenem svoje mnenje, ali gre za pravo novo stavbo takega poslopja, ki spada pod določbe zakona za varstvo stavbenih terjatev. Zemljiškoknjižno sodišče mora stavbeno dovolilo v zemljiški knjigi zaznamovati, ako smatra, da gre res za stavbo po zmyslu zakona. O tem vprašanju odloča sodišče — samostojno. Vladni motivi utemeljujejo uredbo, da naj pravzaprav zgolj tehnična vprašanja rešujejo sodišča, in ne upravna oblastva, ki razpolagajo s tehniško izšolanim osebjem, z navedbo, da gre tu za zasebno-pravne razmere in interese, o katerih odločajo po splošnih pravilih vseskoz sodišča. Menda se ne motimo, ako pravimo, da je sililo k taki uredbi še bolj uvaževanje, da bi bila nujnost teh zadev dandanes pri sodiščih še vedno na boljem, kakor pa pri upravnih oblastvih.

Ako tvori stavišče, ki ga označi stavbeno oblastvo sodišču, le del zemljiškoknjižnega telesa, onda naj se po predpisih zakona z dne 6. februarja 1869 št. 18 drž. zak. povzroči odpis tega dela. Tega pa ni treba, ako je lastnik neobremenjenega zemljiškoknjižnega telesa, ki naj se pozida, z neodpisom zadovoljen, ali pa, ako vsi na obremenjenem telesu vknjiženi upravičenci odstopijo prednost stavbeni hipoteki v povrstnem redu stavbenega zaznamka. Kaj naj se zgodi, ako naj se postavi ena sama stavba na dveh različno obremenjenih zemljiškoknjižnih vložkih skupaj, o tem nam vladna pred-

loga ne pove ničesar. Morda vendar ne bi bilo odveč, ako se tudi za take slučaje kaj poskrbi. —

Sedaj pa recimo, da je prišlo resnično do vpisa stavbenega zaznamka. Sodišče je o tem vpisu obvestilo v zmislu določeb načrta vse tiste, ki imajo na stavišču katerokoli breme vknjiženo. Tu nastane za vse upravičence sila važna dolžnost, ako si hočejo svoje terjatve ohraniti na varnem mestu. Oni morajo tekom 14 dni od dne dostavitve obvestila, da se je stavbeni zaznamek vpisal, zahtevati cenitev stavišča na stroške lastnika. Vrednost stavišča se vpiše v zemljiški knjigi.

Po tem, ali se je cenitev zahtevala ali ne, odloča se usoda hipotek, ki so vknjižene pred stavbenim zaznamkom, za slučaj prisilne uprave ali dražbe zemljišča.

Ako se je vrednost stavišča ustanovila in v zemljiški knjigi vpisala, ima cela v povrstnem redu stavbenega zaznamka locirana stavbena hipoteka prednost le glede tistega dela največjega ponudka, ki presega vrednost stavišča; samo ta ostane prihranjena za zadovoljitev pred stavbenim zaznamkom vknjiženih bremen. Enako pri prisilni upravi; tu se porabijo donosi zemljišča glede tistega dela, ki znaša več kakor štiri odstotke vrednosti stavišča, izključno le za stavbene terjatve, vendar morajo biti že vknjižene.

Ako se ni ustanovila vrednost stavišča, onda se morajo hipotekarji, ki so pred stavbenim zaznamkom vknjiženi, umakniti vsem stavbenim terjatvam glede celega največjega ponudka, odnosno glede vseh donosov prisilne uprave, pri prisilni dražbi ne glede na to, ali so stavbene terjatve vknjižene ali ne, pri prisilni upravi pa, kakor prvič navedeno, po meri vknjiženih stavbenih terjatev.

Sedaj je jasno, kako drakonično poostruje načrt načelo *vigilantibus iura* za prvotne hipotekarje stavbenega zemljišča. Videli smo že prej, da hoče načrt zemljiškknjižni red spremeniti, da naj pridejo stavbene terjatve ne glede na čas poznejšnje nastalosti že v vrsti stavbenega zaznamka do plačila. Pravkar pa smo čuli, da naj se načelo povrstnega reda za že davno vknjižene terjatve kar razveljavi, ako hipotekarji pravočasno ne zahtevajo cenitve zemljišča. Sicer naj res velja zahteva cenitve od strani enega samega hipote-

karja za vse druge. Ali *in thesi* ostane vendarle možnost, da se vsebina zemljiškoknjižnega sklepa prezre, da se drug hipotekar zanaša na drugega, in da na ta način utegnejo vsi hipotekarji skupaj svoje že davno neoporečno vknjižene terjatve navzlic boljši prioriteti pogubiti. Ni, da bi se izgubljalo besedi, kako strašno bi take razmere učinkovale na realni kredit!

Ali tudi dobivanje stavbenega kredita bode stavbenemu gospodarju zelo otežkočeno. Recimo, da pač razpolaga z gotovo vsoto denarja, da pa mora vendar reflektirati na običajen kredit vsaj 60% projektiranih stavbenih stroškov. Ako gre k svojemu upniku še pred vpisom stavbenega zaznamka bo težko koj prida dosegel; v tem slučaju pride upnik med tiste hipotekarje, ki so navezani le na vrednost stavišča, in tvegajo pri tem, kakor smo ravno prej čuli, na izgubi sploh vrednost, ako zabijo pravočasno zahtevati cenitev. Dajatelj denarja bodo po vladnem načrtu, če postane zakon, pač zmerom čakali, da se vpiše stavbeni zaznamek, predno bodo šteli denar. To pa bode imelo za posledico, da bode moral stavbeni gospodar iz svojega denarja plačati vse predpriprave in — da niti potem stavbenega denarja ne bo dobil v roke, kajti dajatelj denarja ga bodo radi svoje varnosti in da si rešijo prioriteto med stavbenimi terjatvami, založili pri stavbenem denarnem uradu. In tako pride stavbeni gospodar zopet v stiske, kadar gre za plačila n. pr. dobaviteljev, ki po zakonu niso privilegirani; te mora zopet iz svojega denarja plačati, seveda ako ga ima, — ali pa mora najeti novo posojilo, seveda pod najtršimi pogoji, ker za to posojilo ne more veljati zakon za varstvo stavbenih terjatev.

Brez dvoma bi take kreditne razmere na realni kredit sploh in na stavbeni kredit posebej silno neugodno vplivale; pomenile bi pač konec vsakega krepkega razmaha stavbenega delovanja. Na vsak način bi trebalo vsaj nekoliko omiliti te drakonske določbe. Pred vsem bi se dalo glede ustanovitve vrednosti stavišča določiti narobe, da naj se cenitev uradoma izvede vsikdar, ko se stavbeni gospodar ne izkaže z dovoljenjem hipotekarjev, da se zadovolje z opustitvijo cenitve. Pa tudi glede stavbenih kreditnih hipotek bi se dala taka uredba misliti, da stavbena kreditna hipoteka lahko pride že pred stavbenim zaznamkom v zemljiško knjigo in da jo je v slučaju prisilne dražbe ali uprave do višine vrednosti stavbišča smatrati za navadno hipoteko, dočim se preko te meje upošteva za stav-

beno hipoteko  $\kappa\alpha\tau'$   $\acute{\epsilon}\xi\omicron\chi\eta\nu$ . Seveda bi trebalo založbe valute pri stavbenem denarnem zavodu le glede presežka, ki naj pride kakor stavbena kreditna hipoteka v poštev.

Veliko dalje gre s kritiko vladnega načrta poslanec W o h l m e y e r; z našim vladnim načrtom se kar nič ne strinja. To, kar on priporoča za pravo in dobro ureditev varstva stavbenih terjatev, ustreza nekako razmeram po zakonu za Nemčijo. Naj torej obrazložimo zadevne določbe tega zakona na tem mestu. Neposredno za določbami našega načrta se bo oboje še bolje razločevalo in načelno pojmovalo.

Po zakonu za Nemčijo se sploh ne sme začeti zidati, predno ni stavbeni zaznamek vpisan. Stavbno oblastvo pa sme dati stavbeno dovolilo le tedaj, ako vse tiste hipoteke, ki so pred stavbenim zaznamkom vknjižene, ali ki naj se z le-to istočasno vknjižijo, ne znašajo treh četrtin vrednosti stavišča. Ako presežejo to mejo, mora stavbeni gospodar dati k a v c i j o v višini presežka vknjiženih terjatev nad tremi četrtinami vrednosti stavišča s tem, da založi toliko denarja ali vrednostnih papirjev pri sodišču. Tej varnostni vsoti se pravi v teoriji — d i f e r e n č n a k a v c i j a. (Prvi jo je predlagal poročevalec o načrtu zakona za varstvo stavbenih upnikov na 24. pravniškem kongresu v Poznanju tajni svetnik B r u n n e r.) Sedaj šele se vpiše stavbeni zaznamek in stavbeni upniki pridobé pravico do vknjižbe hipoteke za vse svoje terjatve v povrstnem redu stavbenega zaznamka, ki ima pravni učinek predzaznambe za zavarovanje teh zahtevkov. Nikdar pa ne poseže ta varnostna hipoteka v obstoj že preje vknjiženih terjatev, niti nima nikake predprave pred preje vknjiženimi hipotekami glede tistega dela vrednosti stavbe, ki presega vrednost stavbišča samega. Stavbene terjatve pridejo do plačila, ako odpade na hipoteke, pred stavbenim zaznamkom vknjižene, več, kakor znaša vrednost stavišča, na ta način, da se pritegne k ostanku izkupila za stavbo še — diferenčna kavcija. Sedaj je pač jasno, da nemški sistem posega veliko manj v strogi red zemljiške knjige, nego naš vladni načrt. Nadalje pa postane sedaj takoj tudi razumljivo, zakaj je mogel nemški sistem privzeti v krog stavb, katere naj ščiti zakon, tudi tiste stavbe, ki nastanejo šele na tleh, kjer se je prej stoječa stavba podrla. Kajti diferenčna kavcija se dviga avtomatično, kolikor več terjatev je na prejšnjo stavbo intabuliranih še pred stavbenim zaznamkom; s tem pa se dviga tudi



fond za plačilo stavbenih terjatev glede nove stavbe, ker se določa vrednost stavišča na ta način, da se ugotovi najprej vrednost, ki jo bo imelo stavišče z izgotovljeno stavbo vred, in se od tega zneska odbijejo stroški podiranja stare stavbe in zgraditve nove.

Nastane vprašanje: Ali je sistem avstrijskega načrta res toliko slabši, da naj se ga v zmislu Wohlmeyerjevega predloga kar z nemškim zamenja? — Odgovor je težak, kajti preizkušen ni niti prvi, niti drugi. Doslej se namreč merodajni krogi v Nemčiji še nikjer niso mogli odločiti, da bi zakon v resnici uveljavili. Bojazen prevladuje, da utegne dolžnost, da se naj založi diferenčno kavcijo, docela udušiti sleherno veselje do stavbenega delovanja.

#### IV.

Obrnimo se zopet k avstrijskemu načrtu samemu in glejmo, kako si misli ta varstvo stavbenih upnikov v praksi. Sledimo določbam načrta do kraja, vendar pustimo podrobnosti na stran!

Stavbeni gospodar je pričel graditi, stavbeni zaznamek je vpisan, stavišče cenjeno, vrednost v zemljiški knjigi zaznamovana. (O tem, ali se v gotovih slučajih ne dá vse to opustiti, pozneje.) Stavbeni kredit je dovoljen, stavbena kreditna hipoteka vknjižena. Valuta je seveda založena pri stavbenem denarnem uradu, le-ta postane bankir stavbenega gospodarja. Urad plača le proti računu, ki je od stavbenega gospodarja ali podjetnika vidiran, in le, ko se je prepričal o obstoju in zapalosti terjatve. To zategadelj, ker bi se drugače lahko stavbeni podjetnik in upnik sporazumela in uradu lokavo izvabila denarja za neobstoječe terjatve. Seveda bo treba v tem oziru še mnogokterih podrobnejših določb, osobito da se onemogočijo morebitne šikane od strani urada pri izplačevanju. Načrt pridržuje vse te podrobne določbe — štatutu teh uradov, ki bodo morali biti odobreni od štirih ministrstev, justičnega, trgovinskega, za notranja in za javna dela.

Stavba je končana. Stavbeni gospodar prosi za uporabnostno dovolilo. Ko ga stavbeno oblastvo dá, mora to nemudoma sodišču naznaniti. Dovolilo se takisto zaznamuje v zemljiški knjigi. Obenem s to zaznambo izda zemljiškoknjižno sodišče edikt na vse stavbene upnike, da naj tekom dveh mesecev svoje neporavnane terjatve pri sodišču naznanijo in z listinami izkažejo njih verjetnost.

Edikt se nabije na stavbi in na sodni deski. Stavbene kreditne hipoteke, ki hočejo odplačila v povrstnem redu stavbenega zaznamka — med seboj se vrste po redu knjižnega vpisa — morajo dokazati, da se je valuta založila pri stavbenem denarnem uradu in da je bila porabljena za poravnavo privilegiranih stavbenih terjatev. Proti zamudi pravočasne oglasitve terjatev ni postavitve v prejšnji stan.

Vse oglašene terjatve vpisuje zemljiškoknjižno sodišče sproti v pregledno tabelo; prepis te tabele si sme dati napraviti vsakdo. Ko preteče čas za oglas terjatev, odredi zemljiškoknjižno sodišče narok za ustno razpravo o obstoju in zapalosti oglašanih terjatev. Vabila naj se dostavijo kakor tožbe.

Pri tem naroku posluje sodišče kakor **s t a v b e n o s o d i š č e**. To je nov tip sodišč s posebnimi pravicami. Sestaja naj iz sodnika kakor predsednika in štirih, od justičnega ministerstva imenovanih prisednikov: dva bodita člena stavbenih zadrug, eden hišni posestnik, eden avtoriziran tehnik. To sodišče naj izreka, ako se stranke ne sporazumejo z lepa med seboj, **n e i z p o d b o j n a** razsodila. Ako stranka ne pride k naroku, vpošteva se njena terjatev le toliko, kolikor ni prerekana. Postavitve v prejšnji stan radi zamude naroka ni. Razsodilo naj zemljiškoknjižni urad tekom 14 dni izvede; to je, za priznane in prisojene stavbene terjatve se vknjiži zastavna pravica v povrstnem redu stavbenega zaznamka. Stavbene kreditne hipoteke, katerim se ni priznal ali prisodil značaj stavbenih terjatev v zmislu zakona za varstvo stavbenih upnikov, obdrže svojo prvotno prioriteto. Denar, ki preostane v stavbenem denarnem uradu, ne da bi se vporabil za priznane ali prisojene terjatve, se izroči lastniku zemljišča. Stavbeni zaznamek, zaznamba vrednosti stavišča in uporabnostnega dovolila se izbrišejo.

Ako se uvede že v po vpisu stavbenega zaznamka na stavbeno zemljišče prisilna dražba, stopi kakor stavbeno sodišče na mesto zemljiškoknjižnega — izvršilno sodišče in ostane stavbeno sodišče tudi še potem, ako se prisilna dražba ustavi. Vse že oglašene terjatve mora izvršilno kakor stavbeno sodišče upoštevati za hipotekarne terjatve; ostale, še ne priglašene upnike se obvešča o sodnih sklepih po nabitju izdatka sklepa na stavbi. Kako se poravnava ugotovljene terjatve iz največjega ponudka, je bilo že navedeno, tu naj se pristavi, da imajo stavbeni upniki vedno pravico do plačila v gotovem denarju, ne da bi morali to še-le zahtevati.

Ob pregledu vseh teh določeb za čas po dovršitvi stavbe vidimo, da teži načrt osobito za tem, da se konečne zadeve uredi kar moči — hitro. Brez dvoma so težnje, da se zemljiška knjiga zopet otvori normalnim zemljiškoknjižnim razmeram, vse hvale vredne, ali vpraša se pa, ne bo li pri tem temeljitost pa materialno-pravna varnost trpela?

Dvoje vrste so naši pomisleki; glede sestave odločujočega stavbenega sodišča in pa glede neizpodbojnosti njegovih razsodil.

V prvem oziru bodi omenjeno, da je gori opisana sestava stavbenega sodišča vzeta iz Kulpovega načrta. Presojale so jo torej že vse trgovske in obrtne zbornice, obrtni in industrijski svet. Ali niti ena izmed vseh teh korporacij se ni izrekla brezpogojno za tako sestavo; cela vrsta jo je naravnost odklonila. Zakaj vladni načrt navzlic temu pri taki sestavi vstraja, nam niti motivi ne povedo. Kulpov predlog se je pač naslanjal na takratni načrt zakona za varstvo stavbenih upnikov v Nemčiji. Ali tam ima ideja prisežnikov že davno svojo domovinsko pravico; pa tudi stavbeni prisežniški urad (Bauschöffenamt) nima tako velike naloge, nego po našem načrtu stavbeno sodišče. Poklican je v prvi vrsti, da posreduje med stavbenimi upniki in stavbenim gospodarjem toliko, da se doseže glede terjatev sporazum, in pri tem ima pravico, da pretirane zahteve glede višine za gotovo svoto zmanjša. Ako naj se že na vsak način zasede stavbeno sodišče z lajiki — in to v času, ko najnovejši civilnopravdni red, ogrski, lajikov niti v trgovske senate več ne pusti! — onda bo treba vsekakor enostavnejšega aparata, pa tudi — stavbena razsodila ne smejo biti neizpodbojna. Čeprav naj se pri nas prisedniki imenujejo, a ne, kakor v Nemčiji prisežniki, volijo, trebalo bi vseeno vsaj pri stavbenih zadrugah ozirati se na večinske stranke. S tem bi se prenesla politika v sodne dvorane, vedni izvor nezaupljivosti napram odločujočim prisednikom. Pa tudi staro reklo *figulus odit figulum*, ima še veljavo, in bi mnogokrat porajalo mržnjo, nezaupljivost, nezadovoljstvo napram izrekom stavbenega sodišča. Ako naj ostanejo ti izreki neizpodbojni, dobili bi tudi v najboljšem slučaju za vsako stavbeno sodišče posebno judikaturu, od postulata enotnosti pravosodstva oddaljili bi se, kakor še nikdar. Tudi to bi bilo nov povod za javne tožbe, žurnalistične ekspektoracije, interpelacije i. t. d., skratka: zaupanje pravice

iščočih krogov do takih stavbenih sodišč bi šlo — po vodi.

Sicer vladni motivi potrebo neizpodbojnosti stavbenih razsodil utemeljujejo, češ, da se mora celo postopanje naglo končati. Pri tem so pa vmesne odločbe do vpisa stavbenega zaznamka do stavbenega razsodila izpodbojne in to po patentu za izvensporne zadeve. Če tudi načrt izključuje pravico pritožbe zoper enaki odločbi prve in druge inštanca, pa vendar ostane še pravica, sklicevati se v višjih inštancah na novote. Da bi se začelo baš pri najvažnejšem poslovanju sodišča, pri odločbah o prepirnih zahtevkih stavbenih upnikov z vso hitrico poslovati, to pač ne gre. Vsekakor umestnejši se nam zdi v tem oziru prvi avstrijski načrt iz leta 1899., ki je izročil te važne odločbe zemljoknjižnemu sodišču samemu in pripustil pritožbe zoper njegove odločbe čisto po zemljiškoknjižnem redu. Ako bi se zemljiškoknjižnemu sodišču pridodali zvedenci za obligatorne svetovalce in ako bi se roki za pritožbe uredili v zmislu izvršilnega reda, smeli bi pač preje pričakovati zadovoljive judikature, nego li od uredbe stavbenih sodišč po kroju najnovejšega našega načrta.

## V.

Radi preglednosti smo puščali doslej tiste slučaje na stran, v katerih gradi stavbeni gospodar sam vso stavbo s svojim denarjem, ali pa, če nima sam vsega denarja, vsekakor noče, da bi se celo postopanje od stavbenega zaznamka naprej vršilo, kakor je bilo doslej opisano, ker upa, da bo stavbo brž prodal in tedaj napravil t. zv. »konečno regulacijo hipotek« — po svojem. Takih slučajev načrt ne izključuje kar docela, marveč jih celo posebej uravnava, seveda tako, da ostane kolikor možno pri varstvu stavbenih terjatev. Po vzoru zakona za Nemčijo določa naš načrt, da naj se v takih slučajih ustvari rezervni plačilni fond na ta način, da mora stavbeni gospodar založiti kavcijo za to, da pridejo privilegirani stavbeni upniki — ne pa stavbeni denarni upniki — do plačila, če ne drugače, baš iz te kavcije.

Ako se hoče stavbeni gospodar izogniti vpisu stavbenega zaznamka, onda mora že pred stavbenim oblastvom izjaviti, da je voljan založiti kavcijo. Stavbeno oblastvo izračuni previdoma najvišji znesek stavbenih stroškov, to je stroškov za stavbeno gradivo in delo, in ena četrtna teh stroškov se določi za kavcijo. Ako

stavbeni gospodar z računom stavbenega oblastva ni zadovoljen, sme se obrniti tekom 14 dni po dostavitvi stavbenega dovolila na zemljiškoknjižno sodišče, ki določi po zaslišanju zvedencev višino kavcije končno, ne da bi bile nadaljne pritožbe dopuščene.

Ko dobi zemljiškoknjižno sodišče pravnomočno stavbeno dovolilo in s tem tudi izjavo stavbenega gospodarja glede založbe kavcije, ga pozove, da denar tekom 5 dni pri sodišču založi. Ako tega ne stori, pride do navadnega postopanja z vpisom stavbenega zaznamka in tako naprej. Ako pa denar pravočasno založi, uvede se — še-le po uporabnostnem konsenzu novega poslopja oglasilno postopanje. Pri tem pa je — kakor že omenjeno — ta razlika, da stavbene kreditne hipoteke ne pridejo v poštev. Pravzaprav v načrtu tega niti ni treba omeniti; kajti stavbene kreditne hipoteke morejo se v zmyslu načrta še-le z a stavbenim zaznamkom vknjižiti, v teh slučajih pa tak zaznamek sploh odpade, onda tudi vknjižba takih kreditnih hipotek ni možna.

Ko sodišče prav tako kakor v normalnem postopanju ugotovi terjatve stavbenih upnikov, preodkaže kavcijo stavbenim upnikom v polno ali sorazmerno plačilo. Ako se je ugotovilo, da je terjatev že dospela, onda pride do plačila v gotovini, drugače pa pridrži sodišče dotični del kavcije v svoji hrambi. Ako pa ni bilo nikalih terjatev pravočasno priglašanih, dobi stavbeni gospodar svojo kavcijo nazaj.

Te pravkar navedene določbe hočejo dati stavbenim upnikom varstva, ne da bi se zemljiškoknjižnega reda kaj dotaknile. Kako pa je s tem varstvom? V Nemčiji imajo načeloma prav ta inštitut, vendar znaša tam kavcija 33%, da, v prvotnem načrtu se je zahtevalo celo 50% stavbenih stroškov. Ali redukcija kavcije na 25% varnosti — v primeri z nemškim zakonom — ne zmanjšuje: kajti, kakor smo videli, je pri nas krog tistih stavbenih upnikov, katere naj ščiti bodoči zakon, veliko ožji, kakor v Nemčiji, kjer so stavbeni dobavitelji glede varstva baš tako privilegirani, kakor stavbeni rokodelci. Seveda, ako se bo pri nas hotelo razširiti krog varovancev, onda bode pač treba tudi znesek kavcije primerno zvišati.

Še eno določbo avstrijskega načrta naj navedemo, — ki pa nima nikakega analoga v zakoniku za Nemčijo. Naš načrt dopušča možnost, da stopi zakon za varstvo stavbenih upnikov edino le v tistem svojem delu v veljavo,

ki se tiče te varnostne kavcije. Za ta slučaj pa naj velja, da se pred založbo kavcije sploh ne sme začeti z graditvijo. Žal, da načrt ne določa sankcije za prekršljaj te prepovedi, in da ne ureja, kaj naj se zgodi, ako spremeni stavbeni upnik že med graditvijo stavbeni načrt tako, da se stroški stavbe podvojijo, potrojijo.

Zakaj naš načrt dopušča tako parcijalno uživotvorjenje zakona, ni težko uganiti. Upravičeno se pač boji, da se občine z ustanovitvijo stavbenih uradov gotovo ne bodo požurile. V Nemčiji se je že v zakonu pustila možnost, da se delokrog, ki pripada stavbenemu prisežniškemu uradu, prenese z deželnoknežjo odredbo — na kakega uradnika ali notarja, in nasprotno, agende stavbene policije ali zapu- nika pa na stavbeni prisežniški urad. Avstrijski načrt je pač po pravi- ci opustil možnost takega pretikanja. Pri nas je enotna formula prav gotovo potrebna, sicer bi bile tožbe vedno na dnevnem redu, vsaj znamo, koliko občutljivost se kaže glede vprašanj občinske avtonomije.

Slednjič bodi še pripomnjeno, da se naj izvede uveljavljenje zakona, bodisi v polnem, bodisi v delnem obsegu, po skupni odredbi ministra za pravosodje, trgovino, notranja in javna dela, to pa po zaslišanju dotičnih deželnih zborov ter trgovskih in obrtnih zbornic.

## VI.

Končni splošni pregled vodilnih misli našega načrta pokaže nam njega solnčne pa tudi senčne strani v pravi luči.

Vladni načrt izhaja od nedvojbeno pravilnega stališča, da rimsko pravno pravilo *superficies solo cedit* ne vstreza več modernim stavbenim razmeram, da je uprav ta pravni inštitut najugodnejše sredstvo za stavbene špekulante, da se obogate na korist tistih, ki prispevajo k stavbi z delom in gradivom. Vladna predloga ima trden namen, stvari dati drugo, pravičnejše lice, ali ona uvideva težkoče radikalne spremembe, ki bi ščitila v se vrste stavbenih upnikov pri vsakojaki vrsti graditev. Vseh težkoč si vladna predloga ne upa premagati, večini njih se — izogne! Tako smo videli, da izključuje od stavb, ki naj pridejo za varstvo stavbenih upnikov v pošte, one, ki se zgrade na svetu, kjer se prejšnja stavba poruši, nadalje da ustanavlja zelo ozek krog privilegiranih stavbenih

upnikov, med katerimi se niti dobavitelji ne nahajajo, da slednjič pri kraja varstvo stavbenega kredita baš tako in samo tako, kakor to služi stavbenim rokodelcem. Naslov zakona, kakoršnega hoče načrt vstvariti, moral bi se torej točneje glasiti: »Zakon za varstvo denarnih terjatev stavbenih rokodelcev pri čisto novih stavbah do stavbne uporabnosti!«

Seveda, ako si zakonodajalec sam postavi tako skromne meje ob rešitvi celega problema, onda tudi pot do cilja ni več tako težka. V tem oziru, kakor hoče vladni načrt ta manjši cilj doseči, mu ni kaj oporekati niti glede odločnosti, niti doslednosti. Ogrodje vladnega načrta je trdno, vsebina logično zenačena, le prav v redkih slučajih bi bilo možno to ali ono določbo nekoliko spremeniti. Večjih načelih sprememb, n. pr. da bi se pritegnilo v varstvo zakona stavbe, ki se zgrade namesto porušenih, ne prenese ustroj vladnega načrta.

Sistem načrta torej je neoporečno izveden, ali vpraša se, ali je tudi smotren. Videli smo, da naj se varnost privilegiranih upnikov, ponajveč stavbenih rokodelcev, dosega na ta način, da se žrtvuje dober kos — zemljiškoknjižnega reda. Te žrtve segajo seveda še dalje: Tudi izvršilni red bi bil prizadet, osobito glede §-a 210., ki določa, da se morajo tudi neoglašene terjatve pri razdelitvi največjega ponudka vpoštovati, kolikor so iz zemljiške knjige razvidne; po vladnem načrtu pa bi se pri stavbah, ki pridejo pred dovršitvijo na boben, vsebina zemljiške knjige še najmanj vpoštevala.

»Platforma«, na kateri se giblje načrt, sicer ni njegova iznajdba. Baš s tisto mislijo preloma prioritetnega načela se je operiralo — ne glede na določbe glede prednostne zastavne pravice za davščine in prenosnino pri nepremičninah — tudi že pri uredbi zadev glede melioracijskih rent, glede stroškov komasacije, glede odškodnine za zasilne poti, glede stroškov za zboljšanje planin i. t. d. Ali vse to so vendar le izjeme od pravila in se tičejo čisto posebnih vrst terjatev, njihova višina znaša redno le kak vlomek cele vrednosti zemljišča. Pri stavbenih terjatvah je to pač drugače. Vsota njih zneskov presega vedno vrednost stavbišča, stavbene terjatve so po velikih mestih najvsakdajnejša prikazen. Veselja za zidanje kažejo baš tisti podjetniki največ, ki so potrebni — kredita. Že stavišče si pridobe na up. Ko pa pride do graditve, naj bi se nakrat ne samo

tisti hipotekarji, ki imajo že od prej svoje terjatve na stavišču vknjižene, ampak tudi prejšnji lastnik stavišča, nahajali pred čisto novo situacijo: Kos papirja, vabilo, da naj zahtevajo v 14 dneh cenitev stavišča, naj jih prisili — ne glede na to, da so denar posodili na zemljišče, morda ne sluteč, da postane stavišče; ne glede na to, da so morda hipoteko podedovali — da morajo storiti gotove korake, če nočejo izgubiti svojih dobrih pravic. Tisti kos papirja jim jemlje vsako možnost, da bi se za svojo slabo locirano terjatev kedaj s prirastkom vrednosti zemljišča okoristili. Taka uredba bi pač uničila živelj kreditnih razmer! Nič boljše ne bi bilo s stavbenim kreditom, torej s kvasom stavbeništva. Mnogo se na doslejšnjih predlogih načrta zaradi izvoljenega sistema ne bo dalo spreminjati, in kar bo strogih določb ostalo, bo dovolj, da spridi dajalcem denarja veselje do kreditiranja.

Z matematično gotovostjo je lahko torej prorokovati poslabšanje kreditnih razmer sploh, in v stavbeništvu posebej. To pa bo stavbeno delovanje brez dvoma silno otežkočilo in stavbeni obrtniki, ki si žele tako nujno privilegiranega varstva svojih zahtevkov za sodelovanje pri stavbah, utegnejo sicer uteči Charibdi nekake nesigurnosti svojih terjatev, pa zapadejo Scylli — brezposelnosti.

Seveda bi se dalo po načrtu graditi s 25% varnostno kavcijo, ki bi nudila stavbenim obrtnikom — pa tudi samo tem! — vsekakor relativno varnost. Ali tak načrt stavbarjenja bo prijal prav malo podjetnikom, in prav lahko se pripeti, da se pod novim zakonom, če se načrt uzakoni, polasti stavbeništva — véliki kapital. Za Nemčijo vsaj so zelo večši strokovnjaki že prorokovali take razmere. To pa bi še le prav pomenilo grob — samostojnosti stavbenih obrtnikov; postati bi pač morali uslužbenci velikih kapitalistov.

Peršpektiva razmer se nam, če načrt postane zakon, s stališča politike za srednje stanove ne vidi zdrava. Vladna predloga določa pač ravno iz tega razloga — sledeč zakonu za Nemčijo — da naj stopi sklenjeni zakon še-le na zahtevo udeleženih krogov v dejansko veljavo. Varstvo stavbenih terjatev po hipoteki v povrstnem redu stavbnega zaznamka bode možno še-le, ako se ustanove stavbni denarni uradi — po občinah, pa tudi uveljavljenje nostne kavcije, bode se dalo izvesti le po privolitvi trgovskih in tistega dela zakona za-se, ki se tiče graditve ob založbi 25% varobrnih zbornic. Zakon sam naj postane torej nekak »ballon d'essai«:



Obrtniki, eto varstva, ki se vam more dati v najboljšem slučaju; ako vam je prav, poslušite se ga!

Ta pot se mi ne zdi prava. Zakonodajstvo je enotna volja predstaviteljev vseh stanov. Ako se prime enega člana celokupnega organizma, enega stanu, težka bolezen, recimo prisad, — ali je primera uporabna, to se še le vpraša! — onda ne sme ta člen sam odločevati, ali naj se prisad izžge; odločitev pristoja vrhovni volji celokupnega državnega organizma, *legislativi*. Ta naj zadevo reši sama, tako kakor zahtevajo to skupni interesi vseh stanov.



## Iz pravosodne prakse.

### A. Civilno pravo.

a) Slučaj izločitve pravde zaradi patentne pravice: 1.) Koližija patentne in izvršbene pravice na posameznem patentnem predmetu. 2.) V (vsaki, zlasti) izvršbeni prodaji patentnega predmeta je udeležen znak »obratoma« §-a 8 pat. z. 3.) Patentni izdelek ne vsebuje le delovne moči in gradiva izdelovatelja, temveč tudi pravice patentnega imetnika po §§-ih 8 in 23 pat. z. — torej materijalno, zoper vsakogar uveljavljeno pravico. 4.) Ta pravica patentnega imetnika je kršena po izvršbi na patentni predmet in daje patentnemu imetniku pravico k izločitveni tožbi po §-u 37 izvrš. r.

Zahtevajoči upniki A, B, C in D so dosegli zoper svojega dolžnika zavezanca F-a izvršbo z rubežem in prodajo premičnin, med njimi pa tudi treh patentovanih strojev, katere je zavezanec F brez začasnega naročila patentnega imetnika (prvotno je bilo več soimetnikov) izdelal, ker mu je bilo izdelovanje več patentnih strojev obenem — priročneje in koristneje.

Patentni imenik G. je vložil pri c. kr. okr. sodišču v Ljubljani zoper vse navedene zaht. upnike, kakor tudi zoper zavezanca, ki je trdil, da so upniki upravičeni k izvršbi na patentne stroje, izločitveno tožbo, in je stavil poleg glavnega tožbenega zahtevka tudi še nadomestni tožbeni zahtev, da se izvršba na navedene patentne stroje utesni, da se smejo zarubljeni stroji na dražbi prodati le s pri-