

Slovenski Pravnik.

Leto XV.

V Ljubljani, 15. julija 1899.

Štev. 7.

Ustanovitev dražbenih pogojev.

Spisal Henrik Sturm.

Določba §-a 162. zvrš. reda, kako je ravnati pri odobritvi dražbenih pogojev, glasi se tako jasno, da bi se bilo skoraj čuditi, kako bi sploh mogla vzbujati kake pomisleke. Ako dražbeni, od zahtevajočega upnika predloženi pogoji vstrezajo zakonitim določilom, onda jih naj zvršilno sodišče odobri, ne da bi bila potrebna ustna razprava. Če pa zahtevajoči upnik po zakonu predlaga ustanovitev izjemnih pogojev (§-i 147, 150, 151, 152), ima zvršilno sodišče odrediti narok za ustanovitev dražbenih pogojev. To je pač popolnoma jasno povedano, a vendar smelo trdim, da povzročuje pri prisilni dražbi določba §-a 162. sodniku na deželi največ težav in toliko pravnih vprašanj, kakor nobena druga iz zvršilnega reda. Res se sodnik tem težavam lahko izogne. V to svrho zažostuje, da vzame blanket obrazec št. 137, ga mehanično izpolni, in ves trud je v par trenutkih pri kraji. Ta najkrajši način ustanovitve dražbenih pogojev pa v vsakem slučaju nikakor ne vstreza intencijam zakona, in opravičena bi bila graja, češ, da se ni z navedenim činom opravilo nikako sodniško delo. Ako bi bila stvar tako prosta in nevažna, potem bi se lahko prepustila sodni pisarnici in stavila med tista opravila, katera navaja § 320. posl. red. Temu pa ni tako.

Dočim je cenitev temelj, na čigar podlagi se dviga stavba prisilne dražbe, primerjati se bi dala ustanovitev dražbenih pogojev nekako s sestavo stavbenega načrta. Kakor mora iz stavbenega načrta biti razvidno, kako se bo poslopje gradilo in izdelalo, prav tak pregled morajo podati dražbeni pogoji pri prisilni dražbi. Iz le-teh mora vsakdo posneti, kako se bo prisilna dražba vršila in končala, in v njih se lahko reši večina pravnih vprašanj, merodajnih za razdelitev največjega ponudka. Smoter ustanovitve dražbenih pogojev je, določiti pravno razmerje ne samo med zahtevajočim upnikom in za-

vezancem, temveč tudi med vsemi tabularnimi upravičenci. Dražbene pogoje je smatrati za načrt prodajalne pogodbe, katero je skleniti pri dražbenem naroku z največ ponujajočim. Iz tega bistva dražbenih pogojev je toraj tolmačiti zakonite predpise za ustanovitev pogojev. Kaj da morajo dražbeni pogoji obsegati, to navaja § 146. zvrš. reda. Le v nekaterih slučajih dopušča zakon izjemne pogoje, kakor glede visokosti varščine (§ 147.), prevzetbe bremen (§ 150.), določitev višje nego zakonito določene najmanjše ponudbe (§ 151.) in plačila največje ponudbe (§ 152.). Izjemni pogoji radi varščine in najmanjšega ponudka niso za sodnika na deželi posebno važni, zato rej jih ne pretresam. Predno pa začnem razgovor o določbah §-ov 150. in 151., naj omenjam juridične kakovosti dražbenih pogojev.

Dražbeni pogoji niso torej nič družega, kakor načrt prodajalne pogodbe. Kako je treba te pogoje sestaviti, in kaj da morajo obsegati, to predpisuje zvršilni red; kako pa jih tolmačiti, to nam, kolikor ne nasprotujejo predpisi zvršilnega reda, pove občni državljanski zakonik, in je posebno važno pri rešitvi marsikaterega pravnega vprašanja. Ker se o priliki dražbe na podlagi pogojev sklene kupna ali prodajalna pogodba, je očitno, da je pri tolmačenju pogojev vporabljeni posebno tista določila občnega državlanskega zakonika, ki zadevajo pogodbe. Utegnil bi morebiti kedo temu mnenju oporekati, češ, da pri formalnem pravu, kakoršen je zvršilni red na njegovem stališču javnega prava, nikakor ni iskati pomoči v zasebnem pravu. Priznavam, da bi obveljal ta ugovor, ako bi zvršilni red obsegal določila za vse slučaje, ki se lahko pripete ali ki se bi dali »per analogiam« rešiti. Tej potrebi popolnoma vstrezajočih določil pa ne najdemo v zvršilnem redu.

Mislimo si ta-le konkretni slučaj. V dražbenih pogojih je določeno, da zdražitelj prevzemi brez zaračuna na največji ponudek preživitek, ki ima prednost pred zastavno pravico zahtevajočega upnika. Recimo, da zemljišču je določena cenilna vrednost na 2000 gld., preživitku pa na 800 gld. Po § 30. cenilnega reda je v tem slučaju pri določitvi cenilne vrednosti preživitek odšteti in po mnenju najvišjega sodišča, dodanem k §-u 151. zvrš. reda je v tem obsegu, v kolikor prevzame

zdražitelj bremena brez zaračuna na največji ponudek, mero-dajna za najmanjši ponudek vrednost, ki jo ima zemljišče vsled vzdržbe bremen. Vrednost zemljišča v našem slučaju znaša toraj 1200 gld., a najmanjši ponudek 800 gld. t. j. dve tretjini cenilne vrednosti. Za časa cenitve je preživitkar seveda živel, a ker od dne cenitve pa do dne dražbe navadno pretečeta dva meseca, preživitkar lahko umrje pred dražbenim narokom. Zvršilnemu sodišču se na neovržen način dokaže smrt preživitkarja na dražbenem naroku. Zgласi se k dražbi le eden kupovalec, ki hoče zemljišče kupiti za najmanjši ponudek 800 gld., kakoršen je določen v pravokrepnih pogojih. Če bi preživitkar za časa cenitve ne živel, tedaj bi se ne oziralo na njegov preživitev; cenilna vrednost zemljišča bi znašala potem 2000 gld., najmanjši ponudek 1333 gld. 33 kr.

Vprašam: »quid juris«? Ali naj se proda kupovalcu zemljišče, ker so dražbeni pogoji pravokrepni postali, mari ne? Lahko bi kedo to vprašanje potrdil, češ, najmanjši ponudek 800 gld. je le nek »bene« za zdražitelja in le njemu v korist, ker se pozneje pravokrepno ustanovljeni pogoji tudi s privoljenjem vseh vdeleženih upnikov ne dajo prenarediti. Kedo drug bil bi morebiti zopet mnenja, da se mora dražba zvršiti, a tako, da sodnik pri dražbi s sklepom predrugači pogoje in določi za najmanjši ponudek svoto 1333 gld. 33 kr., ker odpade preživitek.

Po mojem mnenju ni niti prvo niti drugo po zakonu. Sodnik ne more družega, nego edino to, da s sklepom preloži dražbo v smislu §-a 143. št. 4 civ. pr. red. in § 78. zvrš. red. In zakaj?

Dražbene pogoje je smatrati za načrt prodajalne pogodbe. Ko so se ustanovili, bila je »tacita conditio«, da ostane preživitek eksistenten tudi za časa dražbe. Ker se je smatralo, da bo preživitkar živel več ali manj časa potem, ko pride zemljišče v druge roke, cenil se je preživitek in pri določitvi cenilne vrednosti odštet, a zato se je pravi vrednost zemljišča zmanjšala. Nezmislno bi bilo trditi nasprotno. Ker je preživitkar pred dražbo umrl, predrugačile so se razmere, ki so obstale ob času ustanovitve pogojev, in radi tega je treba predrugačiti tudi pogoje. Nikjer torej ni klauzula »rebus sic stan-

tibus« tako na mestu, kakor pri interpretaciji dražbenih pogojev. Ravno omenjena klauzula pa temelji na določenih obč. drž. zakonika, bodi si da jo izvajaš iz določila §-a 936. ali iz §-a 901. ibid. Istina, da se nanašata poslednja dva §-a na že sklenjeno pogodbo, dočim pri dražbenih pogojih ne more biti govora o prodajalni ali kupni pogodbi, dokler ne pride do prodaje. Pomisliti pa je, da so pri ustanovitvi dražbenih pogojev vdeleženi ne samo zahtevajoči upnik in zavezanec, temveč tudi vsi tabularni upravičenci. Kadar pogoji pravokrepni postanejo, se ne dajo enostransko predružačiti, bodi si samo od zavezanca ali zahtevajočega upnika, ali pa vdeleženih upnikov. Smelo trdim, da za te ravno kar omenjene osebe obsegajo pogoji vendarle pogodbo v pravem smislu besede.

Če zahtevajoči upnik predlaga, da zdražitelj ne prevzame kakega preživitka, ki ima prednost pred zastavno pravico zahtevajočega upnika, brez zaračuna na največji ponudek, ampak da se preživitkar zadovolji s plačilom denarnega ekvivalenta na mesto preživitka v naturi, onda je to ponudba (oferta) — in če jo preživitkar sprejme, sklenila se je pogodba (§ 861. obč. drž. zak.). Ker so se v našem slučaju razmere za časa dražbe predružačile, morajo se tudi dražbeni pogoji predružačiti. Ker pa iz ravno prej omenjenega razloga ni dopustno, pogoje enostransko predružačiti, in ker se iste osebe, ki so pri ustanovitvi pogojev vdeležene, niso zglasile k naroku, tedaj je dražben dan v smislu prej napominanih zakonitih določil preložiti. Nadaljno postopanje bi bilo tako urediti, da se z ozirom na § 145. zvrš. reda zahtevajočemu upniku zaukaže, naj glede na predružačene razmere predloži sodišču nove, odnosno popravljene pogoje in da se potem na njih podlagi odredi nov dražbeni dan (§-i 169., 184. št. 1 zvrš. red.).

Le tedaj, ako bi se v tem slučaju zglasili k naroku zahtevajoči upnik, zavezanec in vsi vdeleženi upniki, in ako bi le-ti vsi bili edini v tem, da se vzame dražbi za podlago najmanjši ponudek 1333 gld. 33 kr., ter bi bilo kupovalcev dovolj, sem mnenja, da bi bilo moči dražbene pogoje predružačiti s sodniškim sklepom že pri dražbi in dražbo tudi takoj zvršiti. Temu sklepu ne nasprotuje že prej navedeno, k določbi §-a 163.

dodano mnenje pravosodnega ministerstva. Pač mi ni pravi nagib tega mnenja znan, mislil bi pa, da se opira na načelo v zvršilnem redu izraženo, rekše naj se prepreči vsako zadržavanje zvršilnega postopanja. V vladnih motivih k §-u 139. je glede dražbenih pogojev jasno rečeno, da se, kedar postanejo pravokrepni, ne smejo predružačevati, ker bi se vsled vednega preklicavanja in zavržbe sklepov ne moglo zvršilno postopanje nikoli končati. To načelo pa ne velja v našem slučaju, ker je predružačenje pogojev neizogibno, in ker ne more biti govora o zadržavanju postopanja tedaj, ako se lahko pogoji že pri dražbenem naroku predružačijo, namesto da se dražba preloži. Ker so vse pri ustanovitvi dražbenih pogojev vdeležene osebe navzočne, bilo bi celo proti zakonu, ako se bi dražba v svrhu predružačenja pogojev preložila, ker to ne bi bilo nič drugega kakor zadržavanje eksekucije.

Tudi sicer se lahko zgodi, da se pravokrepni dražbeni pogoji predružačijo pri dražbi. Pomislimo ta slučaj. K dražbenemu naroku so se zglasili vsi vdeleženi upniki, zavezanec in zahtevajoči upnik. V pogojih je določeno, da je največi ponudek položiti v gotovini pri sodišču v zakonitih obrokih (§ 152.). Zglasili so se pa kupovalci, katerim ta pogoj ne ugaja in ki bi le tedaj ugodne ponudbe stavili, ako se bi zadevni obroki podaljšali. O tem, če se smejo ti obroki podaljšati, spregovorimo kasneje. Sedaj le pripomnimo, da podaljšanja vprašavnih obrokov zakon ne prepoveduje. Če vse prej navedene osebe, ki so vdeležene pri ustanovitvi pogojev, predlagajo podaljšanje obrokov pri dražbi, tedaj ni najti v zvršilnem redu zakonite ovire proti sklepu, podaljšanje dovoljujočemu. Tak sklep ni protiven prej omenjenem načelu, da je preprečiti vsako zadržavanje zvršilnega postopanja, ker bi se ravno v nasprotnem slučaju lahko govorilo o zadržavanju, če se ne bi ta sklep storil, kajti potem ne bi bilo kupcev; tudi se strinja vprašavni sklep z določili občnega državljanskega zakonika, ker so ga predlagali v to upravičene osebe. Seveda bo le redko kedaj možno storiti tak sklep pri dražbi, ker se navadno k dražbi ne zglasijo vsi vdeleženci.

Če se dražbeni izjemni pogoji predlože in odobré, potem se pa dražbeno postopanje v smislu §-a 200, št. 3. zvrš. reda

ustavi, onda nastane vprašanje, je li dopustno ali ne, te izjemne pogoje vzeti za podlago prisilni dražbi, ne da bi se na novo ustanovili po smislu §-a 162., če se po preteku 6 mesecev dražbeno postopanje dovoli iznova. Večkrat se pripeti, da se v tem slučaju predlaga, naj se vzamejo novi dražbi za podlago ne samo že prej izvršena cenitev, marveč tudi že prej predloženi in odobreni pogoji. Tak predlog je popolnoma pravičen, vendar se sodnik, kolikor zadeva pogoje, ne sme dati s tem premotiti. Glede pogojev moral bo, ker so izjemni, iznova določiti narok za njih ustanovitev v smislu §-a 162. in jih na podlagi izida te ustne razprave ustanoviti (§ 163.). To radi tega, ker so se dražbeni pogoji v prvem dražbenem postopanju ustanovili le glede na takratno dražbo. Ker se je pa takratno dražbeno postopanje ustavilo, razveljavili so se z ustavitvijo tudi vsi pravni učinki, ki so stopili v moč. Da je temu tako, povejo nam nagibi k §-u 39.; sklepati pa je tudi iz §-a 200, št. 3. in §-a 151. zvrš. reda, ki navajata, da se pred pretekom pol leta ne more predlagati nova dražba, oziroma nova uvedba dražbenega postopanja.

To, kar se je navedlo glede preživitka, velja tudi v nastopnem slučaju. Predmet prisilne dražbe je zemljišče, h kateremu spada med drugim tudi stavišče z večjim poslopjem. To poslopje se je z zemljiščem vred cenilo. Pred dražbenim narokom pa poslopje pogori. Dražbeni pogoji so pač pravomočni, a klauzula »rebus sic stantibus« sili, da se predrugačijo. Dražbeni narok se torej ne bo vršil; odrediti je novo cenitev, dražbene pogoje je na novo ustanoviti in dražbeni dan iznova razpisati.

Vsak sodnik na deželi, posebno v krajih, koder je ljudstvo bolj ubožno, si je tekom pol drugega leta, odkar je zvršilni red v moč stopil, gotovo pridobil to skušnjo, da razun v slučajih, ko so se zdražila manj vredna zemljišča, zakoniti dražbeni pogoji, ki veljajo za normalne slučaje, nikakor ne vstrezajo razmeram in interesom vdeležencev. Razmere na deželi zahtevajo pri ustanovitvi pogojev pač največ pozornosti od zvršilnega komisarja; sodnikova dolžnost je, da se ozira nanje in skrbi za to, da pogoji ugašajo potrebam posameznega slučaja. To ne velja samo o pogojih za način plačila najve-

čega ponudka, ampak posebno tudi o pogojih za prevzetbo bremen. Pripomočke za ustanovitev pogojev, razmeram na deželi primernih, podaje nam zvršilni red, čeprav se je zakonodavec pri njem oziral bolj na razmere velikih mest. Zvršilni red ne obsega v tem oziru samo predpisov, ki so »jus cogens«, ampak tudi dispozitivna določila. Le-tá je vzlasti uvaževati pri prisilni dražbi kmečkih posestev. Omenili smo že začetkom tega sestavka, da so dispozitivna določila, ki jih nahajamo v §-ih 150. in 152. zvrš. reda, za sodnika na deželi jako važna; preiskujmo torej, kako se dajo izkoristiti v naše namene.

Preživitkarji so skoro vsi navadno jako nadležne osebe, ki imajo svoje muhe in radi šikanirajo. Zato se jih boji vsakdo, in nihče ne bi rad prevzel bremena, dajati preživitek v naturi. Vsled tega v mnogih slučajih ostane dražba brezuspešna. Ne tajimo, da tu odločuje individualnost dotičnega preživitkarja in tudi kakovost preživitka. Če je preživitkar pohleven ali že tako star, da so mu dnevi šteti, tedaj se najde zdražitelj, ki rad prevzame breme dajatve preživitka v naturi. To so pa, kakor rečeno izjeme. Takšni oviri uspešne prisilne dražbe dalo se bi, če tudi ne vselej, v okom priti le pri ustanovitvi dražbenih pogojev. Naj bi se takrat stavil pogoj, da zdražitelj ne bo dajal preživitka v naturi, nego da je pokritno glavnico za preživitek plodonosno naložiti in preživitkarju plačevati denarni, od zvedencev določeni ekvivalent v jednomesečnem ali trimesečnih obrokih — in ustrezno bi bilo ne samo kupovalcem na dražbi, temveč tudi preživitkarju, kateremu je denar dostikrat ljubši, nego naturalna dajatev. Ob sebi je umevno, da bi moral v to privoliti preživitkar, bodi si izrečno ali molče (§-i 150., 152. in 56. odst. 2. zvrš. reda). Proti dopustnosti takega pogoja ne more biti ugovora, kajti načelo, izraženo v §-ih 150., 225., 226., 227. zvrš. reda, da zdražitelj dajaj preživitek v naturi, velja tedaj, kedar na predlog s privoljenjem upravičenca ne določi kaj drugega sodnik (§ 150.).

To ne provzroča nikakih težav, ako ima pravica do plačila ali zastavna pravica zahtevajočega upnika prednost pred vknjiženim preživitkom. Pokritna glavnica za preživitek določi se namreč, kakor je bilo že po občnem sodnem redu v navadi, tako, da se ceni najprej vrednost preživitka za eno leto,

in se to potem kapitalizuje. Znesek pokritne glavnice je iz največje ponudbe izločiti in obrestinosno naložiti. Ta način preračunjanja pokritne glavnice obdržal je tudi zvršilni red (§-a 219., 226. ter vladni nagibi). Kedar ne zadošča največi ponudek za popolno pokritno glavnico, tako, da bi se dajatve za preživitkarja lahko popolnoma poravnale iz obresti, tedaj je smeti za neprikrajšane preživitne dajatve porabljeni dopolnilne zneske iz pokritne glavnice (§ 126.). Razloček bi bil v našem slučaju edino ta, da bi preživitkarju, a ne zdražitelju pripadel denarni ekvivalent.

Bolj važno je vprašanje tedaj, kedar bi imel preživitev prednost pred pravico do plačila ali zastavno pravico zahtevajočega upnika, in bi zato moral zdražitelj prevzeti preživitev brez zaračuna na največji ponudek (§ 150.).

Mislimo si, da je zahtevajoči upnik v pogojih predlagal, naj zdražitelj prevzame preživitev sicer z zaračunom na največi ponudek, vendar pa ni dolžan preživitka dajati v naturi, ampak je zavezan preživitkarju plačevati le denarni ekvivalent, kar bi bilo v smislu §-a 150. dopustno.

Po §-u 21. odst. 5. cenil. reda z dne 25. julija 1897, drž. zak. št. 175. (glej tudi obrazec k cenilnim zapisnikom) je za določitev vrednosti, ki jo ima zemljišče radi vzdržbe preživitka, kapitalizovati znižbo doneska po desetletnem trpežu in glavnico odtegniti od zemljiške, ne gledé na obremenitev določene vrednosti. Če je zemljišču ne gledé na obremenitev določena vrednost na 2000 gld., preživitku pa na 800 gld., tedaj znaša vrednost, katero ima zemljišče vsled vzdržbe preživitka, samo 1200 gld. To pa ne velja samo tedaj, kedar je preživitkarju dajati preživitev v naturi, ampak tudi v našem slučaju. Da se preživitev tu kapitalizuje po desetletnem trpežu, je čisto pravično, kajti le zdražitelju je v korist, ako živi preživitkar morebiti samo eno ali dve leti po dražbi. Njemu ni treba vsled preživitkarjeve smrti nazaj dati, kar je pri dražbi pridobil. Zdražitelj pa mora za to računati tudi z eventualnostjo, da bo, ako preživitkar živi delj časa, moral morebiti še enkrat toliko dajati, kolikor znaša omenjeni, za preživitev določeni kapital.

Po §-u 150. je pa dopusten tudi izjemni pogoj, da zdražitelj ne prevzame preživitka brez zaračuna na največi ponudek, ampak z zaračunom nanj ter da preživitka ni dajati v naturi, nego v denarni vrednosti. Preživitek se ne bo v tem slučaju po desetletnem trpežu kapitalizoval in ne bo znašal samo 800 gld., ampak 2000 gld. (obrestna mera 4%). To je za ta slučaj prava pokritna glavnic, ki se je določila v smislu §-ov 219. in 226. zvrš. reda. Ako največa ponudba znaša tudi le 2000 gld. in je preživitek na prvem stavku vknjižen, propadejo začasno vsi vknjiženi upniki. Čakati morajo sicer, vendar z gotovo nado, da cela pokritna glavnic, ki jo je pldonosno naložiti, ostane za nje ohranjena in da dosežejo v svojem času popolno plačilo, če tudi ne plačila vseh obresti. Le-ta način pogojev bi bil posebno takrat prikladen, ako je preživitkar že star in bolehen. Taki pogoji bi bili za zahtevajčega upnika in druge upnike bolj ugodni, za zdražitelja pa seveda toliko neugodnejši, ker bi prejšnja smrt preživitkarjeva ne bila njemu v prid.

V smislu §-ov 211. in 214. zvrš. reda se bi lahko preživitkarja pri naroku za razdelitev odslovalo z gotovim zneskom, tako, da se odreče svojemu preživitku in bi pokritna glavnic, ki bi pripala na preživitek, postala takoj prosta. Tudi bi po §-u 226. s privoljenjem preživitkarja in oseb, na pokritno glavnicu odkazanih, sodišče lahko ukrenilo, da se izroči pokritna glavnic, kakor starostni oskrbovalnici v korist preživitkarja. Ta določba §-a 226. se pa ne dá kaj lahko praktično uporabljati. Predno bi kaka oskrbovalnica hotela skleniti pogodbo o stalnih prihodkih (rentah), treba bi bilo preživitkarja zdravstveno preiskati, treba bi bilo več dogovorov in pisarije, truda in stroškov. Radi tega bi bilo pač umestno, ako se bi administrativnim potom poskusilo doseči sporazumljenje s kako oskrbovalnico in se sodišču naznanilo, s katero oskrbovalnico ter na kak način in pod katerimi pogoji bi bilo možno sklepati pogodbe o stalnih prihodkih. —

(Konec prih.)

