

Slovenski Pravniki.

Leto XIV. V Ljubljani, 15. julija 1898.

Štev. 7.

Cenilni zapisnik.

(Sestavil Jos. Hočevar, c. kr. pis. oficijal v Ljubljani.)

Nastopno priobčujemo, ustrežajoč izraženim željam, obrazec za cenitve navadnih kmetijskih posestev in hiš, od katerih se plačuje hišna najmarina.

Zapisnik

sestavljen v Spodnji Šiški h. št. ...

dne 1898.

Navzočni:

..... I. I.

pis. oficijal.

..... I. I.

..... I. I.

cenivca.

..... I. I.

za zahtevajočega upnika.

..... I. I.

zavezanec.

Predmet.

Zvršilna cenitev posestva, Janezu I. v Spodnji Šiški h. št. ... lastnega, vl. št. ... kat. obč. Spodnja Šiška vsled sklepa c. kr. okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 1898, opr. št. ... za zvršljivo terjatev Andreja I. iz sodbe z dne 1898, opr. št. ... v znesku 300 gld. s 5% obrestmi od 1. novembra 1897 dalje in drugimi pripadki.

Poslopja se je povse ogledalo. Ogledalo in obhodilo se je tudi gozd, ne pa druge sestavine zemljišča, ker pravita cenivca, da poznata natančno nepremičnino.

I. Popis.

A. Poslopja.

a) Hiša.

Na stavbeni parceli št. 25 stoji nekaj z opeko, nekaj s kamenjem vzgrajena, z opeko krita hiša št. 9 v zaprtem kraju Spodnje Šiške, s pozidano površino 45 □⁰. Le-ta tvori pravo-

kotnik s pročeljem na državno cesto, ki drži iz Ljubljane proti Celovcu. Po dolgoti ob cesti meri 8 sežnjev ter ima vrata in 7 oken, po širokosti meri pa 5 sežnjev in ima 3 okna. Visoka je za klet, pritličje in jedno nadstropje, in obsega nastopne prostore.

Po kamenitih stopnicah prideš v podzemske prostore. Ti so: obokan, ozek predprostor, tri obokane, z deščicami predeležene drvarnice. Na vsaki strani obokane veže pri tleh je jedno povse obokano stanovanje z jedno sobo, kabinetom, prostorno kuhinjo, v kateri se nahaja štedilno ognjišče, zgrajeno od pečnic, in jedilno shrambo. Po obokanih stopnicah od hrastovine se pride v prvo nadstropje. Prostori tu so takšni, kakoršni v pritličju, le da niso obokani. Stropi vseh sob in kuhinj v tem nadstropju so ometani. Na strani, pročelju nasprotni je v pritličju in nadstropju odprt hodnik, na čegar severnem koncu je i spodaj i zgoraj za obe stanovanji stranišče. Podstrešje je z opeko tlakovano. Strešnik je slab in tu pa tam podprt.

Hiša je v slabem stavbenem stanju in kaže še sedaj nasledke potresa iz leta 1895.

Med hišo in nastopno opisanim gospodarskim poslopjem leži dvorišče, ki spada k stavbeni parceli št. 25 in meri 70 □°.

b) Gospodarska poslopja.

1. 22 korakov od hiše, na vzhodni strani, stoji na stavbeni parceli št. 26 neobokan, iz kamenja in nekoliko opeke vzgrajen hlev za 12 glav živine, potem zidan neobokan svinjak s tremi oddelki, lesen pod, lesena šupa in svisli. Vse to 14 sežnjev dolgo in 4 sežnje široko poslopje je jako slabega stavbenega stanja, nahaja se pa pod jedno in isto slamnato streho.

2. Na vzhodni strani, od hleva 25 korakov oddaljen, stoji na stavbeni parceli št. 27 vezan kozolec s 4 okni na vsaki strani. Stebri so mu zidani, gradivo hrastovina. Krit je z opeko in je v prav dobrem stavbenem stanju.

3. Na severni strani hiše, na vrtni parceli št. 301, je 6 m globok, iz cementa napravljen, pokrit vodnjak.

Med popisanimi poslopji je mnogo sadnega drevja. Tudi so poslopja od sosednih poslopij precej oddaljena, kar nevarnost požara močno zmanjšuje.

B. Zemljiške parcele.

Lega zemljišč — izvzemši gozd parc. št. 3260 kat. obč. Brezovica — je v razmerju do pohišta jako ugodna. Do najbolj oddaljene njive parc. št. 630 je pičle pol ure hoda, sploh je pa posestvo do malega, zaokroženo. Obdelovanje je torej prav lahko. Njive in travniki parc. št. 520, 521, 524, 527, 529 in 530, ki leže v ravnini med Šiško in državno železnico, imajo izvrstno črno in rahlo zemljo; slabša in peščena pa je na onkraj železnice ležečih njivah parc. št. 630, 766 in 879. Obdelovanje je dobro. Njivo parc. št. 630 poplavlja ob hudem deževju voda, stopajoča iz tik železne ceste držečega jarka. Primerneje bi bilo torej, to njivo pustiti v ledino. Njiva parc. št. 1879 v kat. obč. Zgornja Šiška ni odročna, ampak leži kmalu za vasjo Spodnja Šiška, prav na meji obeh kat. občin.

Poldrugo uro hoda je od pohišta do gozda. Le-ta leži ob državni cesti, ki vodi iz Ljubljane proti Trstu nad vasjo Podsmreko ter se razteza v zmerni strmini do vrha takozvanega »kozarskega hriba«. Z ozirom na rastoči les ga je deliti na tri dele. Ob vznožju in sicer v obsegu kakih 4 oral je svet zboljššan: bukovina, katera je tu rastla, je popolnoma posekana, na nje mestu pa je svet gosto zasajen s smrekovimi drevesci, katera so se prav lepo prijela. Glede rastočega lesa prihaja torej ta del gozda le kot bodoča vrednost v pošte. Približno jednako veliki, nad označenim svetom se raztezajoči gozdni del je z malo bukovino zaraščen. Ostalemu, proti vrhu ležečemu gozdu je pa rast jako lepa, gosta, doraščena bukovina. Omeniti je, da ne obremenjajo gozdne posesti nikakoršne služnosti, ter da ne omejujejo gozdnega obrata nikake oblastvene odredbe.

Ujme se ne ponavljajo, in ako se že pripete, ne povzročujejo posebne škode.

Spravljanje gozdnih pridelkov je z ozirom na izvrstna, vse skozi po ravnini držeča občila prav lahko. Za spečavanje gozdnih in poljskih pridelkov je lega posestva — v obližju Ljubljane — zelo ugodna.

II. Način, kako je določiti vrednosti in preračun.

Hiše v Spodnji Šiški so zavezane hišni najmarini. Pri hiši je določiti torej dvojnato vrednost: po kapitalizovanem čistem donesku in po zemljiški ter stavbeni vrednosti. Kar se tiče gospodarskih poslopij ter posameznih zemljiških sestavin, je le-te prištevati srednjim kmetijskim posestvom. Pri teh je toraj uporabiti prodajno vrednost.

Za podstava cenitvi ravnokar označenih sestavin se uporabi po navodilu sodnega komisarja za jednoto površinske mere oral, odnosno □^o, ker je ta mera tukaj bolj udomačena, nego li meterska mera. Cena oznamenjene, preračunskim ključem za cenitev posamičnih parcel služeče jednote se določi z ozirom na okolnosti, ki vplivajo na vrednost in so v splošnem popisu označene, in dalje z ozirom na cenivcema sporočene davčne dolžnosti in dobrotne razrede in na prodajne cene, katere so navadne v tem kraju za nepremičnine jednake kakovosti.

III. Cenilno mnenje.

A. Poslopja.

1. Hiša.

1. po kapitalizovanem donesku:

Glasom naznanila c. kr. okrajnega glavarstva v Ljubljani je kosmati donesek hiše 290 gld. — kr.

Odbiti je:

a) davke in naklade glasom označenega naznanila 70 » — »

b) zavezanec je pokazal polico št. 3789, vsled katere je pri »Banki Slaviji« proti požaru zavarovan; letna premija od hiše 6 » — »

c) stroški za vzdrževanje na leto znašajo po mnenju zvedencev 14 » — »

skupaj 90 gld. — kr.

Čisti donesek hiše je torej 200 » — »

kateri je vzeti za podstavo cenitvi. Pri obobrestni meri po 4% znaša tedaj vrednost hiše 5000 » — »

2. po zemljiški in stavbeni vrednosti:	
Zvedenca izjavita, da je prodajna vred-	
nost pozidane ploščevine po 3 gld. štirj. se-	
ženj, torej 40 □s.	120 gld. — kr.
prodajna vrednost dvorišča po 1 gld. □s.	
torej	70 » — »
stavbena vrednost hiše pa	3610 » — »
skupaj	3800 gld. — kr.
Poprečna vrednost je torej	4400 » — »
Napravni, vzdržbene stroške presega-	
joči stroški, katere terja slabo stanje stavbe,	
tvorijo po mnenju zvedencev 5% srednje	
vrednosti, torej odbitni postavek	
	220 » — »
Vrednost hiše je torej	4180 gld. — kr.

b) Gospodarska poslopja

1. živinski hlev, svinjak, pod, šupa in	
svisli, stavbena parc. št. 26, meri 56 □s.	800 gld. — kr.
2. kozolec, stavb. parc. št. 27, meri	
28 □s.	1200 » — »
3. vodnjak	150 » — »
Vrednost poslopja	6330 gld. — kr.

B. Zemljiške parcele.

1. vrt parc. št. 301, meri 810 □s. à 1 gld.	810 gld. — kr.
Njive:	
2. parc. št. 520, meri 1 or. 220 □s.	
à 50 kr. gld.	910.—
3. parc. št. 524, meri 1 or.	
849 □s. à 40 kr. »	976.—
4. parc. št. 527, meri	
1561 □s. 1 40 kr. »	624.40
5. parc. št. 530, meri	
869 □s. à 40 kr. »	357.60
6. parc. št. 630. meri	
730 □s. à 20 kr. »	146.—
Prenos	gld. 3014.—

	Odnos . . .	gld. 3014.—	
910	7. parc. št. 766, meri □s. à 20 kr.	» 182.—	
1290	8. parc. št. 879, meri □s. à 20 kr..	» 258.—	
	9. parc. št. 1872, kat. ob. Šiška, meri 1492 □s. à 30 kr.	» 447.60	3901 gld. 60 kr.

Travniki:

2 or.	10. parc. št. 521, meri 830 □s. à 40 kr.	gld. 1612.—	
3 or.	11. parc. št. 529, meri 602 □s. à 40 kr.	» 2160.80	3772 gld. 80 kr.

Gozd:

15 or.	12. parc. št. 3260 kat. ob. Brezovica, meri 790 □s.		
	Prvi del tega pod B popisanega gozda cenita zvedenca na	gld. 200.—	
	(oral po 50 gld.)		
	drugi del na	» 240.—	
	(oral po 60 gld.)		
	ostali del pa na	» 1200.—	1640 gld. — kr.
	(oral po 60 gld.)		
	skupaj	11124 gld. 40 kr.	

Zvrševalni organ nima povoda, proti temu mnenju kaj prigovarjati.

C. Pritiklina.

Na vprašanje izjavita zvedenca, da so za redno gospodarstvo potrebne naslednje pritikline.

V kolikor se nahajajo, se te zajedno popišejo ter cenijo in sicer:

Potrebne pritikline	Nahajajo se in	cenijo na	
		gld.	kr.
2 para vozne živine s potrebno opravo	par volov, sive barve po 4 leta stara z opravo	260	—
3 močni vozovi za kmeto- vanje z dotično pritiklino	dva primerna voza s pr.	80	—
1 plug, s plužno in otiko . .	1	12	—
2 brani	2	6	—
5 motik	3	120	
8 verig razne dolgosti	5	8	—
4 gnojne vile	3	120	
4 senene vile	3	120	
3 sekire	3	150	
2 žrdi	2	—	80
2 vrvi	1	1	—
od semenskega žita v tem letnem času le 15 merni- kov ajde	—	—	—
gnoj se je izvozil na njive in travnike, ne pride v tem letnem času v poštev	—	—	—
do prihodnje žetve še:			
15 q sena in detelje	10 q	15	—
in 1 voz nasteli	1 voz	5	—
skupaj		392	90

Ta popisana in cenjena pritiklina se je zarubila za začetkom zapisnika navedeno in izvršljivo terjatev Andreja J. ¹⁾

¹⁾ Ta dostavek potreben je vsled določbe § 144. odst. 3. in § 253. zvrš. reda.

Rekapitulacija.

A. Poslopja	6330 gld. — kr.
B. Zemljiške parcele	11124 » 40 »
C. Pritiklina	392 » 90 »
Vrednost posestva torej	<u>17847 gld. 30 kr.</u>

IV. Bременa, katera je vpoštevati po §-u 21. cenilnega reda.

1. Na zemljišču je pod tek. št. 8 zemljeknjižnega izpiska vknjižen dosmrten vžitek Antona Korena na podlagi izročilne pogodbe z dne 23. sušca 1878 in služnost dosmrtnega vkupnega stanovanja v Spod. Šiški št. 9. Glasom te izročilne pogodbe mora lastnik opravičencu na leto dajati za poboljšek: 10 mernikov pšenice, 5 mernikov rži, 3 mernike ajde, 2 mernika fižola, 1 mernik prosa, 15 bokalov ješprenja, 50 jajc, 20 funtov slanine, 15 funtov suhega mesa in 10 mesenih klobas, 10 funtov masla in vsak dan polič mleka, ako bode pri hiši. Razven tega poboljška pa je opravičencu priznana tudi hrana pri vkupni mizi in nezaprtem kruhu in pravica, da sme imeti v lastnikovem hlevu svojo kravo ter jo rediti z lastnikovo krmo. Napram temu vžitku pa je opravičenec zavezan, po svojih močeh pomagati lastniku pri delu, osobito, ako bi za poljska dela ne bil sposoben, opravljati hišna dela. Cenivca cenita navedeni poboljšek in vžitek posamično (navede se cenatev posamičnih dajatev), skupaj torej letnih . . . 110 gld. in stanovanje na leto 30 »

skupaj 150 gld.

tedaj v 10kratnem prevdarku 1500 gld.
(odst. 1. in 5. §-a 21. cen. r.).

2. Ob poti, ki drži iz Spod. Šiške mimo njive, parcele št. 879. kat. ob. Zg. Šiške čez polje proti Dravljam, stoji prav tik te njive na ledini zidano znamenje Matere Božje, katero je bil tretji prednik zavezančev vsled neke obljube sezidal ter podaril je z dotičnim svetom cerkvi sv. Roka v Dravljah. Do-

tični kos zemlje je tudi na to cerkev prepisan. Ustanovnik se je zavezal, da to znamenje vzdrži in vsak petek, na praznik Sv. Roka in ob temu sledeči nedelji razsvetli. To breme je za vse čase vknjiženo na zemljišču (pod zap. šte. 1 zemlj. izpiska). Iz hvaležnosti za to posvetitev pa je cerkev Sv. Roka pripoznala vsakratnim lastnikom te parcele brezplačen sedež v cerkvi pri vseh bogoslužnih opravilih. Breme to cenita cenivca na leto 2 gld. in tolika je letna znižba doneska ali kapitalizovana po 20kratnem preudarku 40 gld. Cerkev Sv. Roka je božja pot in znamenje stoji ob poti, ki tja drži. Vsekakor je torej postavitve znamenja in njega vzdrževanje cerkvi na korist in to korist kot pravico iz realnega bremena cenita cenivca na 1 gld. na leto, torej po 4% obrestni meri kapitalizovano korist cerkve v znesku 25 gld., tako da glavnica bremena znaša 15 gld. (odst. 1., 5. in 6. §-a 21. cen. r.)

3. Na cenjenem zemljišču vknjižena je pod zap. št. 32 služnost neizogibno potrebne poti na breme travnika parc. št. 521 in v korist njive parc. št. 522, sestavine zemljišča Luke J. vl. št. 38. kat. obč. Sp. Šiška in to na podlagi razsodila tega c. kr. okrajnega sodišča z dne 3. sušca 1897 št. 3731. Odškodnina, katera se je v smislu §-a 5. zak. z dne 7. julija 1896 št. 140 drž. zak. zavezancu priznala, znašala je 50 gld. Ta služnost je trajna in je torej v smislu §-a 21. odst. 5. cen. r. od prodajne vrednosti tega travnika odšteti dvajseteri znesek znižbe letnega doneska. Kraj, koder vodi pot, je malo rodoviten, ker so tla iz puste, rujave ilovice. Z ozirom na to pa, da je gospodujoči svet njiva in se torej to pot jako pogostem rabi, cenita cenivca letno znižbo doneska na 1 gld.; po 20kratnem preudarku je torej od vrednosti posestva odbiti 20 gld. (odst. 4. in 5. § 21. cen. r.)

4. Travnik parc. št. 879 kat. obč. Zgornja Šiška ima v zakupu N. S., posestnik v Zgornji Šiški, proti letni najemščini 20 gld. za dobo od 1. aprila 1893 do 30. marca 1899 in je ta zakupna pravica na podlagi zakupne pogodbe z dne 1. aprila 1893 pod zap. št. 9 vknjižena. Na tem travniku pridela se na leto 3 voze sena in 2 voza otave, voz po 15 stotov, tedaj 75 stotov; stot cení se na 50 kr., torej vrže travnik na leto 37 gld. 50 kr. Odračunši zakupnino 20 gld. prigospodari zaku-

povavec na leto 17 gld. 20 kr. To breme se od cenilne vrednosti ne odtegne (§ 21. odst. 2. cen. reda).¹⁾

Vrednost nepremičnine, če se vzdrže bremena, pod IV. navedena, je 17847 gld. 30 kr.

Odštevsji ta bremena in

sicer pod 1	gld. 1500—		
pod 2	» 15—		
pod 3	» 20—	1535	» — »
ima pa posestvo vrednost		16312	gld. 30 kr.

Cenivca zahtevata za svoj trud in cenilno mnenje vsak 3 gld.



Iz pravosodne prakse.

Civilno pravo.

a) Odpremnik (spedizioniere) je odgovoren pošiljavcu (mittente) za škodo, provzročeno mu, kedar je navzlic njegovi prepovedi izročil blago namenjeniku (destinatario).

Z rzsodbo od 17. dec. 1897. leta, št. 11182 obsodilo je c. kr. trgovinsko in pomorsko sodišče v Trstu toženo trgovinsko firmo R. in F., da plati tožiteljici, trgovinski firmi R. in S. s tožbo od 24. junija 1896. leta, št. 11914, vtoženih 127 gld. 25 kr. za škodo, njej provzročeno, ker je bila oddala vkljub njeni prepovedi namenjeniku A. S. K. v M. S. naročeno trgovinsko blago, in je opiralo to svojo rzsodbo na te-le razloge:

Toženki izročila je tožiteljica blago, navedeno v računu blaga (fakturi) pod *F*, da je odpravi namenjeniku A. S. K. v M. S. Iz priloge pod *A*, namreč iz opremnice pošiljavčeve in iz zaznamka

¹⁾ V obrazcu cen. zapisnika, priobčenem v št. 23. „Zeitschrift für Notariat“ 1897. l. cenijo se zakupne pravice jednostavno s svoto zakupnine, katero mora plačevati zakupovalec od dneva cenitve do poteka zakupne dobe. S tem pa niso cenjene zakupne pravice kot breme ampak kot dobro. V poštev pa pridi le prvo, ker je ustanoviti podlago morebitnim odškodninskim zahtevam zakupovavca. V našem obrazcu tudi ne cenimo čistega dobička, ker po propisu obč. drž. zak. znači zakup to, da zakupovavec tujo stvar s svojim trudom obdeluje in je torej v zakupno pravico vštrevati tudi vrednost zakupovavčevega truda.