

Narodna in univerzitetna knjižnica
v Ljubljani

109849

Navodilo

za

prisilne upravnike.

Izdalo

c. kr. pravosodno ministerstvo.

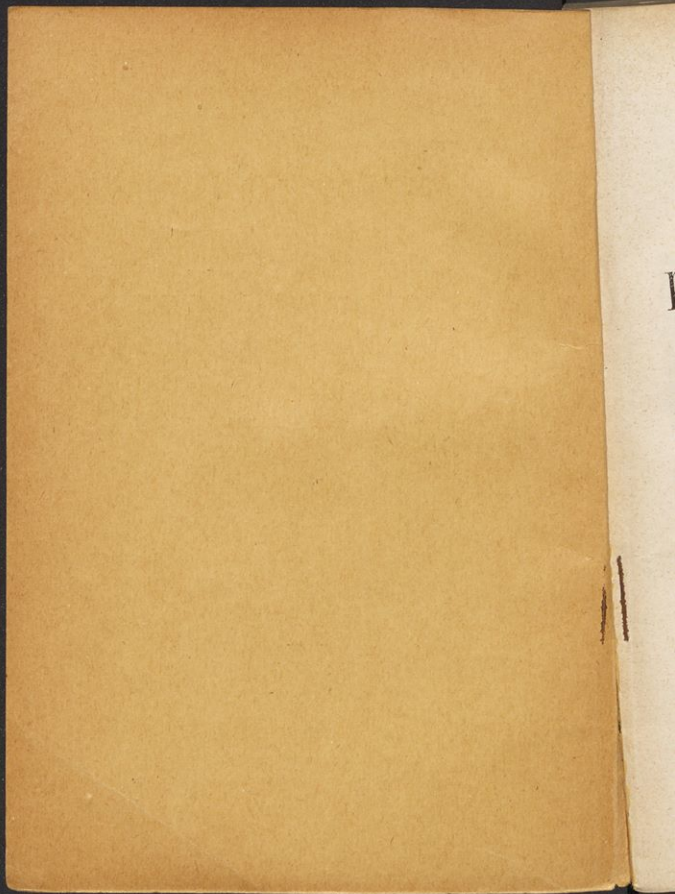
Po naročilu poslovenil

Dr. Gregor Krek

c. kr. avskultant pri c. kr. deželni sodnji v Gradcu.

V Gradcu 1899.

Založilo predsedništvo c. kr. višje deželne sodnje v Gradcu.



Navodilo

za

prisilne upravnike.

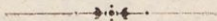
Izdalo

c. kr. pravosodno ministerstvo.

Po naročilu poslovenil

Dr. Gregor Krek

c. kr. avskultant pri c. kr. deželni sodniji v Gradcu.



V Gradcu 1899.

Založilo predsedništvo c. kr. višje deželne sodnije v Gradcu.

109849

Wzvodilo

Vse pravice pridržane.

109849



F2C 1618/1952

Vsebina.

A. Prisilna uprava nepremičnin.

	Stran
Namen prisilne uprave, točk. 1.	1
Uvedba prisilne uprave, t. 2., 3.	1
Imenovanje upravnika, t. 4., 5.	2
Imenovalni sklep, t. 6., 7.	3
Predaja nepremičnine upravniku, t. 8.—10.	4
Predmet uprave, t. 11.—13.	5
Stanovalni prostori zavezančevi, t. 14.—16.	6
Druge stvari, katerih ne obsega prisilna uprava, t. 17 .	8
Področje upravnikovo, t. 18.—23.	8
Zapisi o upravi, gospodarska knjiga, računi, pobotnice, t. 24.	11
Nagrada upravnikova in povračilo stroškov, t. 25. . . .	12
Predplačilo za vodstvo uprave, t. 26.	12
Uporaba pomožnega osebja, t. 27.—29.	13
Razmerje upravnikovo do sodnije, t. 30.—32.	15
Razmerje upravnikovo do strank v občē, t. 33.	16
Razmerje upravnikovo do zavezanca, t. 34., 35.	16
Razmerje do pogodb, katere je sklenol zavezanec še pred uvedbo uprave	17
a) Najemne in zakupne pogodbe, t. 36.	17
b) Druge pogodbe, t. 37.—39.	18
Razmerje do terjavščin in drugih zahtev zavezančevih, t. 40., 41.	19
Zavarovanje proti škodam, t. 42	21
Naredbe gledè gospodarstva na nepremičninah, za kmetij- stvo ali gozdarstvo določenih, t. 43.—46.	21
Uprava v najem dajanih hiš, t. 47.—57.	23
Upravni doneski, t. 58.—61.	28
Rubež pridelkov pred in med prisilno upravo, t. 62.—65.	29

	Stran
Tožbe in izvrševanje izvršbe, t. 66.—71.	31
Uporaba doneskov, t. 72.	33
Neposredno poplačilo iz upravnih doneskov, t. 73., 74	33
Sodna položba upravnih doneskov, t. 75.	37
Dajanje računa, t. 76.—81.	38
Zavezančev konkurz, t. 82.	40
Zavezančeva smrt, t. 83.	40
Konec prisilne uprave, t. 84.—86.	40
Dražba upravljane nepremičnine, t. 87.—89.	42

B. Prisilna uprava nepremičninskih deležev.

T. 90.—94.	43
--------------------	----

C. Prisilna uprava pravic in podjeteb.

a) Splošno, t. 95.—97.	46
b) Prisilna uprava obrtnih podjeteb, t. 98.—108.	48

D. Začasna uprava.

T. 109.—110.	52
----------------------	----

Priloga. Primeri	54
-----------------------------------	----

Abecedno kazalo	67
----------------------------------	----

A.

Prisilna uprava nepremičnin.

Namen prisilne uprave.

1.

Prisilno upravo dovoljuje sodnija kot izvršilno sredstvo, da se poplača novčna tirjatev iz doneskov hiše, posestva na kmetih, zemljišča, obrtne podjetbe in slične imovine.

Upnik, katerega tirjatev se naj potirja po prisilni upravi, postane tako imenovani zahtevajoči upnik; dolžnik, zoper katerega je namenjena prisilna uprava, imenuje se zavezanec. Osebo, kateri se izroči izvršitev uprave, imenujemo prisilnega upravnika.

Prisilna uprava je v tem, da upravnik kakor dober gospodar gospodari, potrebne stroške poplačuje ter na mesto dolžnika dohodke in doneske prejema in uporablja.

Dohodki in izkupilo doneskov se porabijo v poplačilo stroškov in izdatkov, katere povzročujete gospodarstvo in uprava, dalje v poplačilo davkov in dolžnih obrestij in slednjič za to, da se poplačajo terjavščine, radi katerih se je dovolila prisilna uprava.

Uvedba prisilne uprave.

2.

Prisilna uprava se začinja sè sodniškim sklepom.

Tu se je treba ozirati na dve sodnji: na dovolilno sodnijo, katera dovoljuje uvedbo prisilne uprave, in izvršilno sodnijo, katera upravo izvršuje. Včasih se zgodi, da mora dovolilna sodnija tudi uradovati kot izvršilna sodnija.

Za upravnika ima samo izvršilna sodnija pomen; katera sodnija uraduje kot izvršilna sodnija, on lahko razvidi iz sodniškega sklepa, s katerim je imenovan za upravnika.

Vsled dovolitve prisilne uprave se zaznamuje uvedba prisilne uprave v zemljiški knjigi nepremičnine in se imenuje vrhu tega upravnik, katerega uvodi odposlanec sodnije v upravo. (Predaja nepremičnine upravniku).

3.

Čas zaznambe je merodajen za mesto, na katerem bode poplačan zahtevajoči upnik iz doneskov uprave: ako je n. pr. zahtevajoči upnik na prvem mestu v zemljiški knjigi, poplača se iz čistih doneskov najprej terjavščina zahtevajočega upnika; pozneje vpisani upniki ne dobijo iz doneskov niti obrestij niti glavnice, dokler ni poplačana terjavščina zahtevajočega upnika. Ako so pa pred zaznambo prisilne uprave dolgovi vknjiženi v zemljiški knjigi, morajo se vsaj obresti in letnine (anujitete) teh dolgov poplačati, predno se sme iz doneskov kaj izplačati zahtevajočemu upniku. To bode pozneje še natančneje razloženo.

Imenovanje upravnika.

4.

Izvršilna sodnija imenuje upravnikom navadno osebo, katera je vsprejeta v tako imenovanem imeniku upravnikov.

Imenik upravnikov se sestavlja za več let. V imenik se vsprejemajo samo osebe, katere so po zvedenosti v dotičnih opravilih in po zanesljivosti posebno sposobne za službo upravnika ter izjavijo, da so voljne vsprejeti take uprave.

Slučajno sme sodnija upravnikom imenovati tudi osebo, katera ni vsprejeta v imenik upravnikov.

5.

Nikdo ni sicer prisiljen, da prevzame službo upravnika; sme se pa misliti, da one osebe, ki so izjavile, da so voljne vsprejeti take uprave in ki so zato bile vsprejete v imenik upravnikov, pri svoji obljubi ostanejo ter da ne bodo odklonile uprave, katera se jim dejanski izroči.

Kakorkoli je upravnik službo prevzel, se jej samovoljno ne more več odpovedati. Če noče več uprave oskrbovati ali mu pa to ni mogoče, mora pri izvršilni sodnji prositi za odvezo in do odveze posel dalje opravljati. Vesten upravnik se tudi ne bode pri prvih težavah svoje službe odpovedal svojemu mestu, marveč se bode trudil, da zadostuje po najboljših svojih močéh svoji nalogi. Nalogo mu bode sodnija kolikor moči olajšala. Vselej mu je dovoljeno, obrniti se do dotičnega sodnika izvršilne sodnije (izvršilnega komisarja), ki mu bode pomagal z nasvetom in podukom ter mu dal varstvo, katero potrebuje, da izvršuje upravni posel.

Imenovalni sklep.

6.

Sklep (odlok), s katerim imenuje izvršilna sodnija upravnika, služi upravniku za njegovo legitimacijo proti oblastvom in privatnim osebam ter se mora radi tega skrbno shraniti.

V imenovalnem sklepu se določi narok, kadar mora upravnik priti k sodniku, da mu ustmeno obljubi, svoje dolžnosti vestno izpolnjevati. Ta obljuba je mesto prisege.

7.

V vseh vlogah, katere vloži upravnik kot tak pri sodnji ali pri drugih oblastvih, mora svoje ime, stan in nadpis zaznamovati in dostaviti dodatek, iz katerega se razvidi, da dela to kot upravnik; n. pr.:

Josip Mlinar, hišni oskrbnik v Ljubljani, dunajska ulica šte. 15, kot prisilni upravnik hiše v Ljubljani, glavni trg šte. 20 v pravdi Davorina Kopitarja po drju Janežiču zoper Jurija Tavčarja; ali:

France Krojač po domače Papež v Loki kot prisilni upravnik zemljišča po domače Goričar v Loki v pravdi Petra Hojaša po drju Gorenjcu zoper Josipa in Marijo Tratnika.

Predaja nepremičnine upravniku.

8.

Predajo nepremičnine upravniku izvrši sodni uradnik ali sodni sluga po naročilu sodnije; le-ta se zvrši vselej na nepremičnini sami ter se ne sme opraviti v upravniškovi odsotnosti.

Namenoma predaje se morajo zemljišča, če je treba, obiti ter meje upravniku pokazati. Pri tej priliki bode sodnijski odposlanec po potrebi tudi osebe sè seboj vzeti, ki morejo lego in kakošnost nepremičnine razjasniti. Pohištva in gospodarska poslopja je treba ogledati in upravnik se mora pri tej priliki predstaviti čuvajskemu in služabnemu osebju, kakor tudi najemnikom s pristavkom, da prevzame on od tega časa upravo nepremičnine, vsprejema dohodke ter da je on tista oseba, do katere se je treba obrniti radi vseh zadev, ki se dostajajo gospodarstva.

Sodnijski odposlanec mora zaznamovati zaloge, posebno blago, posekana drva, seme, krmo, steljo, netivo, dalje živino in pritiklino, ki so na nepremičnini.

Tudi naj skuša poizvedeti, ali in kateri od zemlje ločeni pridelki ali dospeli dohodki nepremičnine so že pred predajo upravniku po upnikih dolžnikovih bili zarubljeni.

Knjige in spisi, ključi in drugi pripomočki, kateri so za redno gospodarstvo potrebni, posebno pa davčne in hranilnične knjižice, zavarovalne pole in slične reči

se vzamejo zavezancu, zapišejo se v zapisnik ter se izročé potem upravniku.

9.

Zapisnik, ki ga je sodnijski odposlanec o upeljavi upravnikovi sestavil, mora upravnik podpisati.

Ker je ta zapisnik za upravnika velevažen, svetuje se mu, da si priskrbi prepis ali si ga dá po sodni pisarni izvršilne sodnije napraviti (Kolek: 1 krona za polo).

10.

Upravnik mora ob začetku svojega delovanja najprej stanje upravljanje nepremičnine in pritikline (fundus instructus) natančno in popolnoma pregledati ter premisliti, kaj se naj najprej vkrene za vzdržbo in uporabo, vzlasti, katera opravila in naročila je najprej izvršiti.

Upravnik naj se potem prepriča, kaj je najprej storiti, da gospodarstvo zopet redno napreduje, potem presoditi, kakšni bodo dohodki ter ali je pričakovati, da bodo po poplačilu davkov, stroškov in drugih izdatkov, o katerih se bode pozneje govorilo in katere je treba pred vsem poplačati, še ostali dohodki, kateri se morejo porabiti za poplačilo tirjatve zahtevajočega upnika.

Predmet uprave.

11.

Kar je predmet prisilne uprave, določi se v sodnem sklepu, po katerem je bil upravnik imenovan.

Nepremičnina se v tem sklepu navadno zaznamuje s znamenjem zemljiške knjige. Iz zemljiške knjige je razvidno, katere parcele so pri nepremičnini, in iz mape, katero voditelj zemljiških knjig po zahtevanju pokaže, razvideti je, kakšne so meje posameznih parcel. Sicer pa služi predaja nepremičnine upravniku zategadelj, da se kažejo nepremičnine in njih meje.

12.

Sodnija dovoli lahko prisilno upravo ne samo za celo nepremičnino temveč tudi za delež, ki ga ima dolžnik v solastnini. Če sta n. pr. dolžnik in njegova žena vsak po polovici v zemljiški knjigi kot lastnika vknjižena, sme se radi terjavščine, katero ima kdo do moža, z izvršilom segati samo na njegovo polovico; prisilna uprava obsega tudi samo to lastninsko polovico. Natančneje glej pod točkami 90—94.

13.

Prisilna uprava obsega tudi pritiklino nepremičnine.

Kar je je v posameznem slučaju, zapiše jo izvrševalec v zapisnik o uvodu upravnikovem.

Upravi so podvržene tudi pravice, ki so združene z nepremičnino. Če je n. pr. z nepremičnino združena svojelovska ali ribiška pravica, mora ti pravici upravnik izvrševati, ako niste v zakup dani.

Pravica lastnika zemljišča in uprava obsegate dalje one stvari, katere leže pod površjem, ako niso predmeti rudarske pravice (rudnine, premog i. dr.). Zato ima upravnik tudi pravico, da izkoristi vapnolome in kamenolome, jame za grušec, pesek in glino kakor tudi mahovje i. t. d., ako jih je kaj.

Da se taka obratovališča še le ustanovijo, treba je dovolitve izvršilne sodnije.

Stanovalni prostori zavezančevi.

14.

Če je pri upravljanju nepremičnini hiša, v kateri je mogoče stanovati, ima navadno samo upravnik pravico, da razpolaga o uporabi poslopja. Zavezanec ga v tej pravici ne sme motiti, akopram je le-tá do sedaj celo hišo rabil.

Zakon pa noče, da postaneta zavezanec in njegova obitelj brez stanišča. Kadar stanuje zavezanec ob do-

volitvi prisilne uprave na zemljišču, podvrženem ti upravi, ali v hiši, katero je upravljati, tedaj mu je prepustiti za dobo prisilne uprave stanovalne prostore, ki so neobhodno potrebni zanj in za njegove družinske ude, živeče ž njim v skupnem hišnem gospodarstvu. O obsegu teh prostorov odloča izvršilna sodnija.

Sodnija tedaj zavezanca lahko prisili, da izprazni večje stanovanje, katero mu ni več neobhodno potrebno. Zavezanec mora za uprave z manjšim stanovanjem zadovoljen biti.

Pri predaji nepremičnine upravniku mora ta paziti na to, ali zavezanec ne rabi več stanovalnih prostorov, kakor je neobhodno potrebno. Če se tedaj naj skrči stanovanje zavezančevo, mora upravnik to sodniji naznaniti.

Če umrje zavezanec ali proda za prisilne uprave nepremičnino, mora to upravnik tudi naznaniti sodniji ter jo prositi, da naj ga pouči, kaj se naj zgodi sè stanovanjem, katero je rabil do sedaj zavezanec.

15.

Če zavezanec ob dovolitvi prisilne uprave ni stanoval v upravljani hiši (na upravljani nepremičnini), tudi ne more ob prisilni upravi zahtevati, da se mu prepusti stanovanje v hiši.

16.

Če zavezanec škoduje upravi, če n. pr. raznese spravljeno žito ali druge pridelke, mleko, jajca, perotnino, živino ali posamezne stvari pritikline, ali če jih zoper voljo upravnikovo proda ali če poškoduje nepremičnino ali obrezuspeši upravnikove naredbe, naj skuša upravnik pri manjših nepravilnostih najprej z opominom preprečiti, da se ne ponavljajo; če so se pa pripetili večji posegi v upravo ali se navzlic opominu posegi ponavljajo, naj upravnik to naznani sodniji ter predlaga, da se prepuščeni stanovalni prostori zavezancu do cela vzamejo.

Od bolnikov in porodnic se pa ne sme nikakor zahtevati, da stanovanje izpraznijo, dokler ga ne morejo zapustiti brez nevarnosti za zdravje.

Druge stvari, katerih ne obsega prisilna uprava.

17.

Poleg stanovalnih prostorov (glej točki 14, 15) se morajo pri kmetskih nepremičninah zavezancu prepustiti sledeče stvari:

1. živež in kurivo, kolikor ju je potreba na štirinajst dni za zavezanca in njegove družinske ude in posle, živeče ž njim v skupnem hišnem gospodarstvu;

2. jedna molzna krava ali — če si zavezanec tako izbere — dve kozi ali tri ovce s krmo in steljo vred, če ju je potreba za rejo in nastiljanje do prve prihodnje žetve, ako so oznamene živali neogibno potrebne za prehrano zavezanca in njegovih družinskih udov in poslov, živečih ž njim v skupnem hišnem gospodarstvu.

Te reči se morajo zavezancu tudi takrat prepustiti, če mora do tedaj porabljene prostore na nepremičnini zapustiti.

Če postane ob prisilni upravi žival, zavezancu prepuščena, nerabna, ni upravnik primoran, dati zavezancu drugo istovrstno ali vsaj istovredno žival na razpolaganje; upravnik nasvetuj zavezancu, da za to prosi pri izvršilni sodnji.

Področje upravnikovo.

18.

Upravnik mora skrbeti, da se dosežejo iz nepremičnine, ne da bi se zmanjšala vrednost, kolikor mogoče veliki dohodki; ob enem pa mu je vse storiti, kar je potrebno, da se nepremičnina ohrani v dobrem stanju.

Upravnik stopi gledè uprave na mesto zavezančeve; on more razpolagati z nepremičnino kakor zavezanec z jedino izjemo, da se mora po razveljavbi uprave zopet

nepremičnina izročiti zavezancu ali drugemu lastniku v nepoškodovanem stanju. Zato ne sme upravnik nepremičnine prodati niti celó niti deloma ter je tudi ne na drug način oddati; on ne sme nepremičnine zadolžiti (zastaviti); on tudi ne sme užitka in pravice do stanovanja, sploh nobene služnosti ali preživitka nikomur dati.

Kolikor je pooblaščen za to, da dá nepremičnino v najem ali v zakup, o tem se bode govorilo v točkah 44—57.

19.

Upravnik ima pravico in dolžnost, odrediti vse, kar je potrebno za redno rabo nepremičnine.

Redna je raba tedaj, če se nepremičnina tako rabi in upravlja, kakor jo bi rabil dober gospodar. N. pr. se morajo hiše v najem dati, ako so za to sposobne; zemljišča, katera se rabijo za kmetsko gospodarstvo, se morajo ravno tako uporabljati; zemljišča, katera so doslej služila kot skladišča za blago, naj se rabijo isto tako, če ni mogoče, da se ugodnejše porabijo.

Raba ni odvisna od tega, kako je rabil zavezanec nepremičnino; če je le-tá n. pr. poslopje prazno puščal, katero bi bilo sposobno za dajanje v najem, ne sme upravnik istega storiti, ampak mora poslopje v najem dati.

Ne več redna raba pa bi bila, če bi se n. pr. zemljišča, katera so bila do sedaj njive ali travniki, rabila kot gozdje ali če bi se na mesto vinograda drugo obdelovanje pričelo ali v poslopju, katero je določeno za dajanje v najem, ustanovila tovarna.

Take preuredbe bi se smele storiti samo sè sodniško dovolitvijo.

20.

Upravnik je že po svoji službi, t. j. brez posebne sodniške dovolitve pooblaščen, da na mesto zavezanca pobira vse užitke in dohodke iz upravljane nepremičnine.

On ima torej pravico, najemščino in zakupščino pobirati, plačajočim prejem potrditi (pobotnice dajati), pridelke iz polja, vrta, travnika in vinograda pobirati

(žeti, kositi, grozdje trgati), jajca, mleko, surovo maslo, sir, živino i. t. d., s kratka mesto zavezanca vse vzeti in prodati, kar se na nepremičnini pridela in pridobi.

Upravnik se v tej pravici na užitek in rabo varuje po sodnji proti vsakomur. O motenjih posesti in drugih posegih naj se obrne upravnik za pomoč do okrajne sodnije, v katere okraju leži upravljana nepremičnina; če je treba, bode sodnija zoper onega, ki je motil upravo, za upavnika tožbo sestavila ali mu drugače pomagala.

Če se ne poplačajo dolgovi, posebno najemščine in zakupščine, o določenem času, ima upravnik pravico, da toži najemnika, zakupnika ali druge dolžnike brez posebnega sodniškega pooblastila pri sodnji ter da seže z izvršbo na dolžnikovo premoženje. (Glej o tem točke 67—71.)

21.

Gledè nepremičnine same kakor tudi gledè dohodkov pa sme upravnik brez sodniške dovolitve samo to odréditi, kar spada k navadnemu gospodarstvu. Za odredbe posebne važnosti kakor za odredbe, ki ne spadajo k navadnemu gospodarstvu, potrebuje upravnik privolitve izvršilne sodnije.

Upravnik ima zato pravico, da odrédi, kar je potrebno za obdelovanje polja, vrtov, vinogradov, travnikov in gozdov, da nakupuje potrebna semena, zaloge in reči, da najema služabno osebje oziroma mu odpoveduje, da prodaja doneske za ceno, kakor je v dotičnem kraji navadna, ali da jih na drug način uporablja.

K navadnemu gospodarstvu pa več ne spada, ako hoče upravnik posekati gozdno parcelo, v kateri ni sečnega drevja, ali če hoče novo gospodarsko poslopje sezidati, par konj kupiti, ne da bi jih rabil za vožnje v gospodarstvu (ampak n. pr. za vozarska opravila).

Dajanje stanovanj v najem o terminih, kakor so v dotičnem kraju navadni, odpoved najemnih in zakupnih

pogodeb, oboje spada k navadnemu gospodarstvu; da dá nepremičnino ali doneske enega leta v zakup, za to potrebuje upravnik dovolitve izvršilne sodnije.

S kratka: vsa opravila, ki so manjše važnosti in ki se navadno vršé v dotičnem gospodarstvu, mora upravnik sam storiti. Prosto pa mu je, da si dá tudi o načinu gospodarstva po sodnji poučiti.

Za odredbe, ki ne spadajo k navadnemu gospodarstvu ter za vse druge naredbe posebne važnosti potrebuje upravnik privolitve izvršilne sodnije.

22.

Ob sklenitbi pogodeb, n. pr. vsprejemu služabnega osebja, naročilu del (poprav), pri vsprejemu najemnikov i. t. d. naj upravnik izrecno izjavi, da sklene kot prisilni upravnik nepremičnine pogodbo, da ne bi mogla nasprotna stranka od prisilnega upravnika samega po dovršitvi uprave kaj zahtevati.

Pri navadnih nakupih in prodajah proti gotovini te previdnosti ni treba; pač pa tedaj, kadar upravnik kot tak kaj vzame na up (na kredit).

23.

Upravnik ima veliko polje za samostojno delovanje. Vendar si mora vedno premisliti, kaj sme in česar ne sme delati, ter si mora biti svest, da ni lastnik nepremičnine. Če lastnik nepremičnine kaj dela ali opusti, kar vrednost nepremičnine zmanjša ali dohodke krati, ima sam škodo ter ni nikdo za to odgovoren; upravnik pa ni samo za vsak nalašč prestopok svojih pravic temveč tudi za škodo odgovoren, katero povzročujejo obotavnost, nemarnost in nedostajanje pridnosti.

Zapisi o upravi, gospodarska knjiga, računi in pobotnice.

24.

Upravnik mora o svojih dohodkih in izdatkih račun dati; mora jih tedaj natančno zapisovati.

Priporoča se, da se spišejo vsi dohodki in na posebnih listih vsi izdatki tako, da se prejšnji dohodki in izdatki pred po letu in dnevu sledečimi navedejo.

Posebne važnosti je za upravnika, da si dá, kjer je mogoče, izročiti za dohodke in izdatke potrdila (prevzemne liste, pobotnice, plačane račune, prejemna potrdila), ker so ta dokazila kot priloge upravnega računa potrebna. Ta dokazila je torej treba skrbno shraniti.

Pri upravi večjih posestev ali opravi pravih podjeteb bode pravilno knjigovodstvo potrebno, kakor je sicer pri takšnih obratih navadno.

Nagrada upravnikova in povračilo stroškov.

25.

Upravnik ima pravico do primerne nagrade in do povračila stroškov, ki jih je poplačal iz svojega.

Visokost nagrade in potroška, ki ga je povrniti, ustanavlja izvršilna sodnija.

Čim obširnejša in težavnejša je bila uprava, čim skrbljivejši je bil upravnik in čim večje vspehe je dosegel, tem večja bode nagrada.

Nagrade in potroški, ki jih je povrniti, ustanavljajo se po preteku posameznih računskih dob, kadar se odloča o upravnem računu, tedaj navadno po preteku enega leta. Sodnija pa sme upravnika pooblastiti, da vzame že tekom leta iz doneskov predplačilo za svojo nagrado.

Brez sodniške dovolitve si ne sme upravnik ničesar prisvojiti, sicer postane po kazenskem zakonu odgovoren.

Ako ne zadostujejo dohodki iz uprave, da se poplača nagrada upravnikova ali povrnejo upravni stroški, mora zahtevajoči upnik to iz svojega dodati.

Predplačilo za vodstvo uprave.

26.

Upravnik ni dolžan, iz lastnega premoženja v korist prisilne uprave kaj plačati.

Vendar bode upravnik prve male stroške, kakor koleke, vročnine, poštnino i. t. d. tačas proti poznejši zaračunitvi založil.

Če pa so ti stroški večji ter se ne morejo iz doneskov založiti, mora upravnik pri sodnji za predplačilo prositi.

To tudi velja, ako se tekom uprave kak potrošek potrebuje, ki se ne more poplačati iz doneskov uprave (velike poprave, nakup nedostajajoče živine i. t. d.).

Predplačilo mora zahtevajoči upnik poravnati. Do tega se naj tudi upravnik, če to ni posebno težavno, najprej obrne, da more sodnji ob jednom sè svojimi predlogi naznaniti, ali je upnik volje, predplačilo poplačati ali ne.

Iz uradnih denarjev se tako predplačilo tudi takrat ne dovoljuje, če uživa upnik radi ubožnosti kolekovo prostost.

Tudi posojila ne sme upravnik brez sodniške dovolitve najeti, da bi ga rabil za predplačilo.

Če se ne poplača predplačilo po zahtevajočem upniku ali če je več zahtevajočih upnikov, po nobenem izmed njih, ustavi sodnija prisilno upravo.

Uporaba pomožnega osebja.

27.

Upravnik je pooblaščenec in zaupnik sodnije.

On mora kot tak svojo službo osebno izvrševati, t. j. on mora upravo sam voditi ter je ne sme drugim tako izročiti, da se on sam za upravo nič več ne zmeni.

On pa nikakor ni dolžan, da sam izvrši vsa dela in opravila, ki so združena z upravo; on sme rabiti pomožnega osebja vsake vrste in števila, kakor bi to storil pri rednem gospodarstvu lastnik, če sam vodi gospodarstvo; upravnik pa mora paziti, da vodi upravo radi njenega posebnega namena kolikor mogoče

varčno. Njegova naloga obsega posebno nadzorovanje in vodstvo, zato mu ni treba samemu delati. Torej n. pr. ni dolžnost upravnikova, da pri kmetških nepremičninah sam krmi živino, obdeluje polja ter dela na travniku, v gozdu ali vinogradu. Kolikor je običajno in koristno, bode upravnik za taka dela najel težakov ali hlapcev, dekel in, če je treba, tudi nadzornega osebja (oskrbnikov, pristavov, nadhlapcev, pričetnih delavcev i. t. d.). Večkrat bode potrebno ali vsaj ugodno, da se rabijo zavezanec in njegovi sorodniki v gospodarstvu. (Glej o tem točko 35.)

Pri hišah, v najem dajanih, bode upravnik tam, kjer je običajno, rabil vratarja; kjer pa to ni običajno, bode navadno hišno delo dal opravljati po ljudeh, ki so vsprejeti za daljši čas ali za vsak slučaj posebej.

28.

Ali naj opravlja upravnik večja in važnejša opravila sam in posebno, ali naj sam prejema najemščine, kupuje in prodaja živino, žito, krmo, plačuje rokodelske in druge račune, vse to je odvisno od posameznih slučajev. Na vsak način se mora nepotrebnim stroškom izogibati ter porabljati vsako priliko, da se pridelki na najbolj prosti način in z najmanjšimi stroški izkoristijo.

29.

Ako najema upravnik služabnega osebja, težakov i. t. d., naj sklepa pogodbe samo s takimi pogoji, kakor so v tem kraju navadni gledè hrane, mezde in druge plače. Razun tega se mora ozirati pri tej priliki na veljavne poselske redove (redove za družino, za viničarje) in na predpise, kateri se dostajajo naznanila služabnih oseb pri policijskem (redarskem) ali občinskem oblastvu.

Pri vsprejemu pomožnega osebja mora upravnik postopati kot dober gospodar, sicer bi bil odgovoren za škodo, ki jo stori služabno osebje.

Razmerje upravnikovo do sodnije.

30.

Upravnik postopa po sodnem naročilu.

On uživa kot upravnik pred vsem varstvo, katero daje kazenski zakon oblastvenim in onim osebam, katere postavlja sodnija, da izvršujejo oblastveno naročilo.

Pa tudi upravnik bode, ako se česar iz doneskov ali dohodkov ali sploh iz onega blaga, katero se mu je izročilo kot upravniku, polasti, radi uradne poneverbe strožje kaznovan.

31.

Izvršilna sodnija daje upravniku potrebni pouk.

Po predlogu, ki ga lahko tudi upravnik sam stavi, mora dati izvršilna sodnija upravniku obvezna ukazila, kako naj vodi upravo in posebno, katere stroške sme plačati naravnost iz upravnih doneskov.

Odredbe, katere ne spadajo k navadnemu gospodarstvu, kakor tudi vse druge odredbe posebne važnosti mora sodnija poprej dovoliti.

Vse predloge in prošnje naj stavi upravnik sam ustmeno pri izvršilni sodniji ter tudi tako ustmeno prosi za pouk, kateri želi.

Sodnija bode tudi svoj pouk in svoja ukazila na najbolj prosti način, navadno ustmeno, dajala, in samo, če je treba, o tem pismen odlok izdala.

32.

Izvršilna sodnija nadzoruje upravnikovo poslovanje ter je dolžna, odpraviti opazovane nedostatke in nepravilnosti v poslovanju.

Izvršilna sodnija tudi odloča, če se oglasé ugovori zoper dopustnost ali primernost posameznih upravnih naredeb ali zoper ravnanje upravnikovo. Odredbam, ki jih izda o tem sodnija, mora upravnik ustreči. Pravice na rekurz nima.

Sodnija smé vsak čas ukazati uradoma ali po predlogu odpust upravnika ter po zaslišbi dosedanjega upravnika imenovati novega. Tudi zoper ta sklep nima upravnik pravice na pritožbo.

Razmerje upravnikovo do strank v občē.

33.

Upravnik ne sme nobenih naročil sprejemati od zahtevajočega upnika ali zavezanca; ona nimata pravice, vtikati se v upravnikovo poslovanje ali mu kaj ukazovati.

Pametnih nasvetov in predlogov bode upravnik rad sprejel; vtikanje v poslovanje pa naj odločno odklone ter naj upnika ali zavezanca napoti z njegovimi ugovori na sodnijo.

Ako si izprosi kak upnik prisilno upravo, ko je že bila drugemu upniku prisilna uprava dovoljena, pristopi ta poznejši upnik k poprejšnji prisilni upravi (pristop, pristopajoči upnik). Pristopajoči upnik ima iste pravice in dolžnosti kakor prvi zahtevajoči upnik; posebno pa je kakor ta dolžan, dajati predplačila.

Razmerje upravnikovo do zavezanca.

34.

Ko je dovoljena uprava, ne sme več zavezanec razpolagati z doneski, sicer bode kaznovan radi obrezuspešbe izvršila; on se tudi ne sme več udeleževati poslovanja zoper upravnikovo voljo.

Zavezanec nima pravice, da se mu daje za njega in njegove žlahtnike živež iz doneskov; posebno pa ne more zahtevati, da mu upravnik daje hrano, svečavo, netivo i. t. d.; on pa tudi ni več dolžan, udeleževati se obdelovanja nepremičnine ali prinašati kaj k doneskom.

35.

Ako se hočejo zavezanec ali njegovi družinski udje udeleževati obdelovanja nepremičnine in upravnik hoče

to ponudbo vsprejeti, mora se z zavezancem in njegovimi družinskimi udi dogovoriti radi nagrade.

Pri kmetских gospodarstvih in vinogradih bode včasih jedini način, upravljati uspešno nepremičnino, če se za delo rabijo na nepremičnini bivajoči zavezanec in njegovi družinski udje, ki ž njim stanujejo. Če torej ni posebnih pomislekov, bode upravnik navadno najbolje storil, če vsprejme zavezančevo ponudbo ter obljubi njemu in njegovim družinskim udom za njihovo delo mezdo, kakor je v tem kraju navadna.

Ako se naj poplačuje mezda z denarjem, mora se vsak dan ali vsaj vsak teden izplačati; nikakor pa se ne sme zavezanec odkazati na dobiček, ki bode še le pri prihodnji žetvi. Če ni dosti denarja, mora upravnik pri sodniji za predplačilo prositi. Pri manjših gospodarstvih bode včasih boljše, da se na mesto mezde v denarji poplačajo zavezanec in njegovi družinski udje po vsem ali vsaj deloma s prirodnimi pridelki, z žitom, jajci, mlekom, maslom i. t. d. V takih slučajih pa se mora upravnik ž njimi natančno dogovoriti o tem, kar se sme od doneskov odvzeti za mezdo ter mora s posebno skrbljivostjo paziti, da se uspeh uprave ne uniči s tem, da se doneski raztrošijo.

Razmerje do pogodb, katere je sklenol zavezanec še pred uvedbo uprave.

a) Najemne in zakupne pogodbe.

36.

Dovolitev prisilne uprave je brez upliva na najemne in zakupne pogodbe, veljajoče gledè upravljane nepremičnine.

Upravnik torej stopi na mesto zavezančevo v pogodbo, ako je hiša ali nje del v najem dan ali cela nepremičnina ali nje del v zakup dan. Kar se je dogovorilo med najemnikom ali zakupnikom in zavezancem o trajanju najemnih oziroma zakupnih pogodb, o rokih in

terminih za odpoved, o najemščinah oziroma zakupščinah, to velja tudi za upravnika.

Na najemne in zakupne pogodbe je vezan upravnik tudi takrat, če še ni prevzel najemnik ali zakupnik predmeta dotičnih pogodb, ako so le bile pred uvedbo prisilne uprave veljavno sklenjene.

b) Druge pogodbe.

37.

Kolikor so tudi druge pogodbe, ki niso najemne ali zakupne in ki je je zavezanec sklenol, za upravnika obvezne, o tem izrecno ne določa zakon ničesar; upravnik si bode izprosil v posameznem slučaju ukazilo sodnije.

Če je upravnik prepričan, da se uspeh uprave deloma ali popolnoma uniči, ako se te po zavezancu sklenjene pogodbe vzdržujejo in dopolnijo, mora izvršilno sodnijo na to opozoriti.

38.

Pridržujoč si sodno odločbo bodi sledeče za navodilo:

Če gre za pogodbe, ki niso škodljive za prisilno upravo, bode upravnik vstopil kar naravnost v te pogodbe.

Če je n. pr. zavezanec pred začetkom uprave žito ali vino, ki ste bili na nepremičnini, ali prihodnjo žetev ali ribe, ki jih je naloviti v ribniku, za primerno ceno prodal ali se obvezal, vsak dan določeno mero mleka preskrbeti, bode tudi upravnik to po pogodbi storil ter izgovorjeno kupnino prevzel.

V zavarovalne pogodbe, katere je sklenol zavezanec gledè poslopij, zalog, blaga in živine, mora upravnik vstopiti ter dogovorjene zavarovalnine (premije) poplačati.

Služabno osebje, hlapce, dekle, gozdne pomočnike, viničarje, vratarje i. t. d., ki jih je bil najel zavezanec za gospodarstvo na nepremičnini, mora upravnik prevzeti. On jih sme samo po redni odpovedi o dogovorjenem ali po dotičnih poselskih redih ali redih za viničarje določenem času odpustiti iz službe.

Rokodelska in druga dela, za vzdržbo hiše ali gospodarstvo na nepremičnini potrebna, ki jih je bil zavezanec naročil, ki pa še niso izročena, mora upravnik dati izvršiti ter poplačati.

Upravnik pa mora taka dela, akopram so bila že poprej izročena, tudi kar poplačati, če se v rednem gospodarstvu šele po izročitvi poplačajo ter je bila uprava o dogovorjenem ali v tem kraju navadnem času za plačilo že uvejena.

Isto velja za račune, ki se plačujejo v obče le ob gotovih obrokih, mesečno ali četrletno za naprej kakor računi za plin, električno luč, vodovod, dimnikarska dela i. t. d.

39.

Če upravnik v pogodbe vstopi, katere je sklenol zavezanec (bodisi se sodniško dovolitvijo, bodisi brez nje), mora te pogodbe do cela izpolniti, torej n. pr. prodano žito v dogovorjeni obilici izročiti ali, ako je kaj za gospodarstvo ali hišo izročeno, ceno poplačati. Na vsak način naj upravnik hitro sklene, ali hoče vstopiti v pogodbo, ali naj vsaj sodnijo hitro za ukazilo prosi.

Kar se je tu govorilo o pogodbah, to velja samo za taka opravila, katera se dostajajo gospodarstva na nepremičnini. Za druge pogodbe, katere je sklenol zavezanec, naj se nič ne briga upravnik, n. pr. za zakup lova, naročbo oblek po zavezancu, na dolgu ostali zapitek zavezančev i. t. d.

Razmerje do terjavščin in drugih zahtev zavezančevih.

40.

Dokler traja uprava, morajo druge osebe, katere so zavezancu dolžne kake oprave, ki se pokažejo kot doneski upravljane nepremičnine, n. pr. najemščine in zakupščine, plačilo za prodano žito, živino, drva, vino i. t. d. to plačati upravniku.

Upravnik mora zato po predaji nepremičnine takoj poizvedeti, ali in kateri taki dolgovi so ter jih mora sodnji naznaniti. Po njegovem predlogu ali po predlogu zahtevajočega upnika bode sodnja zavezančevim dolžnikom naročila, da naj plačujejo oprave, ki dospevajo do ustavitve prisilne uprave, upravniku.

Ako plačajo po tem pozivu še zavezancu, je to neveljavno in dolžniki morajo isto še enkrat upravniku plačati. Pa tudi plačila, ki so bila zavezancu dana pred tem pozivom, so neveljavna, ako se dokaže, da je bilo tem drugim osebam ob času plačila znano, da se je dovolila prisilna uprava ali izročila nepremičnina upravniku.

Kakor ne more zavezanec takih oprav veljavno sprejeti, tudi ne more po dovolitvi uprave takih terjavščin dolžnikom odpustiti ali obračunati z dolžniki.

Ako zvé upravnik o takih plačilih ali obračunih, naj to vselej naznani sodnji ter poprosi za ukazilo, kako se mu je obnašati.

41.

Kaj posebnega je določeno gledè predplačil najemščin in zakupščin.

Če ni bilo drugače dogovorjeno, plačujejo se najemščine oziroma zakupščine po preteklem roku. V mestih in večjih krajih je pa sploh navada, da se plačujejo najemščine in zakupščine za več ali manj časa naprej. Če je v dotičnem kraju navada, da se plačuje najemščina naprej, ne more upravnik, ako se je n. pr. začela prisilna uprava dnè 1. junija meseca, od najemnika, plačavšega meseca majnika najemščino za četrletje t. j. od meseca majnika do avgusta, vnovič zahtevati, da plača najemščino za to četrletje. Ali tudi, če ni navadno, da se najemščine naprej plačujejo, mora upravnik to predplačilo za jeden najemni termin veljavno priznati. Ako se je tedaj zakupščina za pol leta naprej plačala, predno je bila uprava uvejena, ne more upravnik za to poluletje zahtevati drugikrat zakupščine.

V dvomljivih slučajih mora izvršilno sodnijo prositi za ukazilo.

Zavarovanje proti škodam.

42.

Poslopja se morajo zavarovati za primerno vsoto pri kakšni tozemski zavarovalni družbi, ki je na dobrem glas. Zavarovalnine (premije) mora upravnik točno plačevati.

Ako je ugodna priložnost (zaupanja vredne zavarovalne podjetbe, pri katerih ni treba prevelikih zavarovalnin plačevati), naj se tudi zavaruje živina proti kugi in drugim nevarnostim ter žetev proti škodi, po toči povzročeni. Kjer taka zavarovanja niso splošno navadna, naj upravnik sodnijo za ukazilo prosi, ali naj pristopi k zavarovanju proti toči ali za živino.

Ali se rabijo pri nepremičninah, za kmetijstvo ali gozdarstvo določenih, stroji, n. pr. mlatilnice z vratilom, škoporeznice i. sl. ali ako se opravljajo na nepremičnini vapnolomi ali kamenolomi i. sl., mora se upravnik tudi ozirati na predpise o zavarovanju proti nezgodam ter se naj dá, če je treba, o svojih dolžnostih (gledè naznanila zavarovanju zavezanega obrata, naznanila o nezgodah) poučiti po občinskem ali političnem oblastvu.

Naredbe gledè gospodarstva na nepremičninah, za kmetijstvo ali gozdarstvo določenih.

43.

Če je bil dal nepremičnino že zavezanec v zakup, mora upravnik najprej paziti, da zakupnik plačuje o pravem času zakupščino ter da izpolnjuje druge v zakupni pogodbi obljubljene dolžnosti (da n. pr. plačuje davke in zavarovalnine).

Ako je bila zakupna pogodba pod neugodnimi pogoji sklenjena (očividno mala zakupščina) ali ako zakupnik reč v njeno škodo porablja (zemljo preveč izkorišča, ne da

bi je primerno pognojil ali pozasadil trsov v vinogradih) mora upravnik premisliti, ali se ne more zakupni pogodbi odpovedati ali pa po tožbi zahtevati takojšnje izpraznitve.

O tem si naj upravnik izprosi ukazilo izvršilne sodnije.

44.

Kar se bode govorilo v točkah 49—57 o najemnih pogodbah, to v obče tudi velja gledè zakupnih pogodeb; samo da je zakonita doba za odpoved šest mesecev, ako ni bila posebno dogovorjena ter tudi ni posebne navade v dotičnem kraju.

Gledè izpraznitve v zakup dajanih zemljišč velja tó-le:

Na nepremičninah, v zakup dajanih, na katerih se nahajajo poslopja, mora se začeti izpraznitev najpozneje osmi dan pred koncem zakupne dobe. Prevzemniku se mora opoldnè istega dnè primeren del prostorov prepustiti, da tam shrani premičnine in začne gospodariti. Izročitev popolnoma izpraznjene reči se mora dovršiti do poldnè zadnjega dnè zakupne dobe.

Pri zakupnih pogodbah druge vrste se mora v zakup dana reč do preteka zakupne dobe izprazniti ter izročiti.

Upravniku se nasvetuje, da si izprosi sodniškega ukazila ali pouka, ako gledè svojega razmerja do zakupnih pogodeb, že poprej sklenjenih, kaj dvoji.

45.

Ako upravljana nepremičnina še ni v zakup dana, bode upravnik premislil, kaj bi bilo ugodnejše: ali naj sam obdeluje nepremičnino ali pa jo naj da v zakup.

Včasih, posebno pri manjših nepremičninah ali če nedostaje delavnih pomočkov, bode najkoristnejše dati nepremičnino v zakup.

Dajanje v zakup se lahko zgodi na dva načina:

Ali prostovoljno ali po javni prisilni dražbi, pri kateri postane zakupnik oni, ki največ ponudi.

V obeh slučajih se lahko dajo ali nepremičnina ali samo doneski v zakup.

Doneske v zakup dajati, se priporoča posebno tam, kjer ni treba velikega dela za pridobitev doneskov, kakor je n. pr. pri doneskkih iz sadnega vrta, travnika, ali če se je uvedla uprava ravno pred žetvijo ter so zato najvažnejša dela že opravljena.

Razložek med dajanjem nepremičnine in dajanjem doneskov v zakup je namreč ta, da mora zakupnik pri dajanju nepremičnine v zakup oskrbeti tudi obdelovanje, a da mu je pri dajanju doneskov v zakup samo žeti.

46.

Vsak način dajanja v zakup potrebuje sodniške dovolitve.

Če hoče upravnik pri sodnji nasvetovati, da se naj dá nepremičnina v zakup, naj tudi tam ob enem predlaga ustmeno umestne pogoje za dajanje v zakup (gledè visokosti zakupščine, trajanja pogodbe, roka za odpoved, slučajne varščine [kavcije]).

Ako sam ne zna načrtati zakupnih pogojev ter tudi zakupnik načrta o zakupnih pogojih ne priloži, naj prosi upravnik sodnijo za sestavo zakupnih pogojev.

Če upravnik smatra za najugodnejše, dati posamezne ali vse doneske po javni dražbi v zakup (n. pr. travo, ki se še ni pokosila, nabiranje sadja), naj tudi gledè dražbenih pogojev stavi svoj predlog (razločno ozname nilo predmeta dražbe, doba, za katero se dajo doneski v zakup, dela, katera mora zakupnik opravljati, izklicna cena doneskov, plačilo največjega ponudka). Taki predlogi se morajo najhitreje staviti, da se more dajanje v zakup zgoditi o pravem času pred žetvijo.

Uprava v najem dajanih hiš.

47.

Upravnik mora najprej izvedeti vsoto najemščine, ki jo naj plačuje vsak najemnik in dospelost najemščin (ali se plačujejo celoletno, poluletno, četrletno, ali mesečno; ali naprej ali po preteklem roku).

Vsoto najemščin lahko izvé upravnik zanesljivo tudi pri davčnem oblastvu, kojemu se mora predstaviti z imenovalnim sklepom.

48.

Upravnik mora skrbeti, da se dajo vsi prostori, pri katerih je to mogoče, tudi dejanjski v zakup.

Kolikor je v hiši bivajočemu zavezancu prepustiti stanovanja, navedeno je v točkah 14—16.

Upravnik mora napovedi najemščin o pravem času sestaviti in vložiti ter ob rokih, za to določenih, naznani davčnim oblastvom, če ostanejo prostori prazni in če se zopet dajo v zakup.

Razven tega mora se ravnati po predpisih, ki se dostajajo zglasitve in odglasitve najemnikov pri redarskem (policijskem) ali občinskem oblastvu.

49.

Upravnik ima pravico, brez dovolitve sodnije sklepati najemne pogodbe za dobo, kakor je v dotičnem kraju navadna.

Gledè onih najemnih pogodb, ki se sklepajo čez navadno dobo, ali v katerih so se dogovorili nenavadni roki za odpoved ali izpraznitev, mora upravnik sodnijo prositi za dovolitev.

Najemne pogodbe se sklepajo ali tako, da se dogovori poprej doba, za katero naj veljajo; n. pr. ako se dá stanovanje za šest mesecev v najem, končan je najem s pretekom tega časa, če pa najemnik najemno reč dalje rabi in najemodalec zoper to ničesar ne stori, obnoví se s tem najemna pogodba molčé. Navadno pa se ne določa poprej trajanje najemne pogodbe, temveč jemlje in daje se v najem za nedoločen čas, in sicer tako, da se dogovori gotov rok za odpoved t. j., da se najemna pogodba končá ob določenem času po odpovedi.

50.

Upravnik naj pazi, da najemne pogodbe, če je mogoče, samo s plačovitimi osebami sklepa ter se naj navadno dá obljubiti, da se mu najemščina naprej plača za dobo, kakor je v dotičnem kraju navadna.

Na Dunaju in v drugih velikih mestih, kjer je predplačanje občno navadno, ne smé upravnik brez sodniške dovolitve odstopiti od pravice na predplačanje najemščine.

Včasih bode previdno, ob dajanju stanovanja v najem staviti pogoj, da se smejo podnajemniki (prenočevalci) samo s dovolitvijo upravnikovo vsprejeti v hišo.

51.

Upravnik ima proti najemniku dolžnost, najemno reč v rabljivem stanju izročiti ter ohraniti; sicer bi imel najemnik pravico, razveljaviti najemno pogodbo enostransko in takoj brez odpovedi.

Upravnik bode zato dobro storil, če se takoj pri sklenitvi najemne pogodbe z najemnikom dogovori, katere priprave in poprave naj dá upravnik storiti in katere najemnik sam (staviti peči, pomalati ali tapetovati stene [prevleči s preprogami], napraviti zatvornice, pripraviti oboknice, popraviti tla, očiščati stanovanje i. sl.)

52.

Ako hoče upravnik najemno pogodbo razveljaviti, mora najemniku navadno odpovedati.

Rok za odpoved se lahko določa po sporazumljenju kakor je drago.

Ako se gledè roka za odpoved ničesar drugega ni dogovorilo, veljajo predpisi najemnih in selilnih redov; taki se nahajajo v vseh večjih mestih in celó tudi v mnogih manjših krajih, vzlasti v zdraviliščih (oni so navadno ponatisnjeni v pisalnih koledarjih).

Če ni takega najemnega redú ter tudi ni posebne navade v tem kraju, velja po zakonu gledè letnih in gledè onih najemov, ki vsled pogodbe več od jednega

leta trajajo, rok treh mesecev za odpoved, gledè najemov pa, ki vsled pogodbe sicer več od jednega meseca, pa ne več od jednega leta trajajo, najmanj rok štirinajstih dnij, gledè vseh drugih najemov pa rok osmih dnij za odpoved.

53.

Ako po pogodbi ali po najemnem redu ničesar drugega ni določeno, se more vsak čas in ne samo o gotovih dneh odpovedati.

Kjer so pa gledè odpovedi gotovi termini določeni, mora sodniška odpoved pred pretekom roka, za odpoved določenega, ne samo pri sodnji vložena temveč tudi nasprotniku vročena biti, ako hoče veljavna biti za najbližji termin. Tako mora n. pr. na Dunaju odpoved, ki naj bode veljavna za majnikov termin, najpozneje do 14. februarja meseca pri sodnji vložena in najemniku vročena biti. Priporoča se zato, ne odložiti odpovedi na zadnje dni roka za odpoved temveč jo vložiti blizu osem dnij poprej.

Izvensodniških odpovedij se je vzlasti v večjih mestih kólikor mogoče izogibati.

54.

Najemnih pogodeb, ki so sklenjene samo za določen čas, n. pr. najema stanovanja za poletje, kateri se končá v Spodnji Avstriji 31. vinotoka meseca, ni treba odpovedati; vendar sme upravnik, ako se boji, da ne bode najemnik o pravem času izpraznil stanovanja, izprositi si pri sodnji pred pretekom najemne pogodbe naročilo izpraznitve.

Na podlagi tega naročila se lahko svoj čas najemnik spravi iz stanovanja po sodnji.

55.

Upravnik sme zahtevati takojšnjo izpraznitev brez poprejšnje odpovedi, če najemnik silno zlorablja najemno reč, če n. pr. vlačug sprejema v hišo in s tem povzročuje,

da pride hiša stalno na slab glas, ali če je kljubu opominu s plačanjem najemščine tako mudljiv, da za preteka termina še ni popolnoma poplačal zaostale najemščine, n. pr. če najemnik 1. avgusta meseca dospеле najemščine 1. novembra meseca še ni popolnoma poplačal, vse jedno, ali se je morala najemščina poplačati naprej ali po preteklem roku. V tem slučaju ima upravnik pravico, zahtevati že 2. novembra meseca takojšnjo izpraznitev stanovanja. Izpraznitev se mora zahtevati sè sodniško tožbo.

Tožba se mora vložiti pri okrajni sodnji, v katere okraju je najemna reč.

56.

Ako je upravnik najemniku ali zakupniku odpovedal ali si pridobil naročilo izpraznitve ali razsodbo, v kateri se naroča takojšnja izpraznitev, more še med štirinajstimi dnevi po začetku dobe, za izpraznitev določene, izprositi si pri sodnji prisilno izpraznitev. Če zamudi ta štirinajstdnevni rok, ponovi se s tem najemna oziroma zakupna pogodba molčé in sicer pod istimi pogoji, kakor je bila poprej sklenjena.

N. pr.: Upravnik kake hiše je odpovedal najemniku meseca avgusta za mesec november. Ako ne izprazni najemnik stanovanja do 12. novembra meseca opoldnè popolnoma, smé upravnik od 12. novembra meseca opoldnè do vštetega 26. novembra meseca pri sodnji predlagati, da se najemnik iz stanovanja prisilno odpravi; od 27. novembra meseca naprej ne more več na podlagi odpovedi za novembrov termin pridobiti si prisilne izpraznitve, ker se je najemna pogodba že gledè sledečega četrletja ponovila.

57.

Ako najemnik vloži odpoved, mora upravnik ugovarjati temu pri sodnji, če nasprotuje odpoved pogodbi ali zakonitim predpisom, če bi bil n. pr. na Dunaju letni najemnik odpovedal svoje stanovanje ne četrletno temveč štirinajstdnevno.

Če pa je bila odpoved redna, mora upravnik samo skrbeti, da se stanovanje (prodajalnica i. t. d.) zopet dá v najem.

Ako ne bi najemnik, ki je odpovedal, o pravem času izpraznil stanovanja, bi mogel upravnik sam pridobiti si na podlagi odpovedi, njemu vročene, sodniško izpraznitev zoper odpovedajočega najemnika.

Upravni doneski.

58.

K doneskom nepremičnine, ki jih sme upravnik pobirati, spadajo naravni in tako imenovani pravni (civilni) pridelki.

Naravni pridelki so ti-le:

Žito, drugi poljski pridelki, vino, sadje, vrtni pridelki, naravni doneski iz živinoreje in reje perotnine, drva, vapno, kamenje, pesek, grušec, ribe iz ribnika i. sl.

Pravnim pridelkom je prištevati:

Najemščine in zakupščine, dohodke iz pravice, z nepremičnino zvezane, n. pr. pravice, da se sme pri hiši pivo variti, ali pravice, drva jemati iz občinskega gozda i. sl.

59.

Upravnik nima samo pravice, pobirati one doneske, ki se dosejajo ali dospevajo med trajanjem uprave, temveč tudi, pobirati one, ki jih že najde na nepremičnini ali ki so drugod za zavezanca shranjeni kakor n. pr. zaloge vina in žita, živina i. sl.

Upravnik pa se mora ozirati na pravice, ki so jih že poprej imeli drugi gledè teh rečij. O tem se bode še govorilo pod točko 64.

60.

Gledè pravnih pridelkov, torej gledè najemščin in zakupščin, je na tem, ali so bili za uvedbe uprave že dospeli ali še le pozneje dospó.

Najemščine in zakupščine, ki še le med trajanjem uprave dospevajo, mora vselej samo upravnik pobirati.

Najemščine in zakupščine, ki so že bile pred uvedbo prisilne uprave dospele, in katere je že zavezanec pobral, ne sme upravnik še enkrat zahtevati, akopram so bile naprej plačane.

Plačanje najemščin in zakupščin pa, ki so bile že pred uvedbo uprave dospele, pa še niso do sedaj plačane, sme upravnik zahtevati.

Primer: Uprava se je začela 2. majnika meseca; 1. majnika meseca je bila najemščina za najemno dobo od majnika meseca do avgusta meseca dospela ter se je tudi poplačala. V tem slučaju ne sme upravnik vnovič plačanja zahtevati, če tudi spada najemna doba skoraj cela v dobo uprave. Če pa še ni bila pobrana najemščina po zavezancu, jo sme samo upravnik pobrati, če tudi je bila najemščina že pred začetkom uprave dospela.

61.

Denarne dohodke mora upravnik o času njihove dospelosti pobirati ter mora vsote, ki niso potrebne za neposredno poplačilo stroškov, o času, po sodnji določenem, položiti pri sodnji. (O tem se bode še pod točko 73. govorilo.)

Naravni pridelki se morajo o pripravnem času prostovoljno izkoristiti (prodati), kolikor niso za nadaljevanje gospodarstva potrebni.

Rubež pridelkov pred in med prisilno upravo.

62.

Kar spada k pritiklini (*fundus instructus*), torej tudi žito za setev, živina i. sl., se sploh ne sme samostojno zarubiti.

Ako poizve upravnik, da so stvari bile zarubljene, ki spadajo k pritiklini nepremičnine, mora to takoj naznani izvršilni sodnji s predlogom, da se rubež razveljavi.

63.

Pridelkov, ki jih ni vštevati v pritiklino, ni mogoče zarubiti, dokler traja prisilna uprava, temveč mora oni, ki hoče seči po teh pridelkih, izprositi si prisilno upravo ter uvejeni upravi pristopiti.

Merodajen za to je dan, ko se je zaznamovala prisilna uprava v zemljiški knjigi (navadno nekaj dnij pred predajo nepremičnine upravniku). Gledè nepremičnin, ki niso vknjižene v zemljiški knjigi, odločilen je dan, ko je bil uvejen upravnik v upravo.

Ako torej pride med prisilno upravo kak sodniški izvrševalni organ na nepremičnino, da zarubi doneskov, mora se upravnik upreti zoper izvršitev rubeža. Ako se pa rubež navzlic uporju ali v upravnikovi odsotnosti izvrši, mora prisilni upravnik nemudoma pri sodnji predlagati, da se rubež razveljavi.

64.

Po tem, kar je bilo poprej navedeno, gre torej samo za to, kar velja gledè rubežev onih pridelkov in dohodkov, ki ne spadajo k pritiklini ter so bili zarubljeni že pred uvedbo prisilne uprave. Ako so bili taki ločeni pridelki in doneski (posamna živina), ki so na nepremičnini, o času uvedbe prisilne uprave že zarubljeni, mora upravnik to zastavno pravico priznati.

Ako si upnik, v katerega korist se je izvršil rubež, ni tudi izprosil dražbe teh zarubljenih rečij, mora jih upravnik po navadnih cenah prostovoljno prodati. Izkupilo se mora uporabiti izključno za poplačilo terjavščine dotičnega upnika. Samo s tem delom izkupila, ki po poplačilu te terjavščine še ostane, mora se ravnati kakor z upravnimi doneski.

65.

Kar se dostaje rubeža denarnih dohodkov, mora ga upravnik priznati, ako se je izvršil ta rubež še pred uvedbo prisilne uprave ter so bili zarubljeni dohodki o

času predaje nepremičnine upravniku že dospeli, a še ne bili plačani.

Ako si je n. pr. kak upnik gledè najemščine, ki jo bi bil mogel že zavezanec pobrati, pridobil zastavno pravico, mora to zastavno pravico tudi upravnik priznati; samo nezarubljeni prebitek najemščine sme upravnik mesto dolžnika pobrati. Prej pridobljen rubež pa izgubi vsled uvedbe prisilne uprave svojo veljavo, če zarubljeni dohodki za uvedbe prisilne uprave še niso bili dospeli. Upravnik mora pri sodnji predlagati, da se tak rubež razveljavi.

Ker se gre v vseh takih slučajih za precej zapletena juristična razmerja, bode upravnik najbolje storil, če si izprosi pri sodnji pouk ali ukazilo, kako se mu je ravnati.

Tožbe in izvrševanje izvršbe.

66.

Upravnik ima vsled imenovanja pravico, vse tožbe vložiti, ki so potrebne za izvrševanje prisilne uprave.

Če se gre za tožbe radi motenja posesti ali za lastninske ali druge težavnejše tožbe, naj se obrne prisilni upravnik takoj osebno do izvršilne sodnije. Ta jo bode, ako je za tožbo pristojna, v zapisnik vzela, če pa ni pristojna, upravnika poučila, do katere sodnije se mu je obrniti in kako mu je ravnati.

67.

Navadne novčne tirjatve lahko upravnik sam pisмено iztoži.

Gledè priprostih slučajev, vzlasti, če se naj iztožijo najemščine ali zakupščine ali zaostale kupnine za prodano žito, živino i. sl., ozira se naj na sledeče:

Denarne tirjatve, ki presegajo vsoto 500 gld., se morajo iztožiti pri zbornem sodišču (deželni ali okrožni sodnji). Tu pa se mora dati upravnik zastopati po odvetniku.

Tožbe, s katerimi se naj zahteva vsota, manjša od 500 gld., se morajo navadno vložiti pri okrajni sodnji;

za tožbe na plačilo najemščin in zakupščin pristojna je okrajna sodnija, v katere okraju je najemna oziroma zakupna reč; druge tožbe se morajo vložiti navadno pri sodnji, v katere okraju ima zatoženec svoje bivališče.

Tožbe se lahko pismeno vložijo ali pa ustmeno dajo v sodniški zapisnik, kar se sme zgoditi ne samo v sodnem posloplju temveč tudi ob sodnih dneh zunaj sodnega kraja.

Ob sodnih dneh tudi predlaga upravnik lahko, da se nasprotnik pozove radi poskusa poravnave k sodnji (tako imenovano ustmeno toženje ali toženje brez kolekov). Pa tudi poskus poravnave sam se lahko zgodi ob sodnem dnevu.

Oblika in vsebina pismene tožbe se razvidite iz primerov šte. 1. in 2.

68.

Ako gre za novčno tirjatev, ne presegajočo vsote 200 gld., ter se sme misliti, da se ne bode zatoženec uprl proti tožbi, sme upravnik mesto navadne tožbe vložiti opominsko tožbo. (Primer šte. 2.)

O takih opominskih tožbah izdaje sodnija plačilno povelje zoper zatoženca, ne da bi določila naroka.

Ako se zatoženec proti temu povelju v štirinajstih dneh ne upré, postane plačilno povelje izvršilno kakor rzsodba.

69.

Pri tožbah na plačilo dospelih najemščin in zakupščin naj upravnik ne zamudi, da prosi že v tožbi za zastavni popis hišne oprave in drugih premičnin, ki so v stanovanju, v najem danem, ali na nepremičnini, v zakup dani.

70.

Tožba se naj vloží samo tedaj, ako je od dolžnika sploh kaj dobiti.

Ako vsled ubožnosti dolžnikove ni upati, da se iztirja terjavščina, mora upravnik izprositi si ukazilo izvršilne sodnije, ali naj toži ali ne.

71.

Ako si je upravnik pridobil zoper dolžnika razsodbo ali plačilno povelje, ali je sklenol ž njim poravnavo, ter dolžnik v roku, določenem v razsodbi (plačilnem povelju) ali poravnavi, ne plača, mora upravnik izvršiti izvršilo.

Ako je pričakovati, da bode izvršba dolžnikovih premožnin uspešna, sme upravnik izvršbo pismeno predlagati pri sodnji, pri kateri se je vložila tožba. (Glej primer šte. 3.)

Ako se pa naj podvržejo nepremičnine ali terjavščine izvršilu ter v vseh slučajih, kadar upravnik gotovo ne ve, kaj mu je storiti, priporoča se, da najprej povpraša izvršilno sodnijo radi uvedbe izvršbe.

Uporaba doneskov.

72.

Doneske je deloma neposredno, to je brez prave sodniške odsodbe, uporabljati po upravniku v poplačilo določenih stroškov.

Kar po tem neposrednem poplačilu ostaja od doneskov, položi se pri sodnji ter se po njej razdeli.

Da upravnik tudi to umeje, navedejo se v točkah 73 in 74 načela, ki so za neposredno poplačilo iz upravnih doneskov merodajna.

Upravnik pa ima pravico, izprositi si pri sodnji natančno ukazilo, kaj naj poplača neposredno iz doneskov. To se lahko zgodi tudi po predlogu zahtevajočega upnika.

Upravnik bo dobro storil, da si izprosi tako ukazilo, če se izvršuje prisilna uprava le gledé posameznih deležev nepremičnine ali če se naj plačujejo obresti glavnice, v zemljiški knjigi vknjižene.

Neposredno poplačilo iz upravnih doneskov.

73.

Sledeče dolgove je neposredno poplačati iz doneskov:

1. Davke z dokladami vred, ki jih je plačati

od nepremičnine (doklade so na pr. deželne, okrajne, občinske i. sl.).

Davki so ti-le: Zemljiški davek, hišnonajemninski (hišnorazredni) davek, slučajno tudi pridobitni davek (gledè tega davka se mora na vsak način vprašati izvršilna sodnija) in dohodni davek od doneskov onih hiš, ki so oproščene od hišnonajemninskega davka.

Ne samo davki, ki dospó za plačilo med upravo, temveč tudi davki, ki ob začetku uprave niso več kakor tri leta zastali, se morajo neposredno poplačati iz doneskov.

Kakor davki se morajo tudi poplačati druge javne davščine, ki jih je plačati od nepremičnine (doneske za vodne zadruge, prispevke verskemu zakladu) kakor tudi ne več kakor tri leta zastale zamudne obresti od teh davkov in davščin.

O tem, ali se naj poplačajo prispevki k zavarovanju proti nezgodam in k bolniškemu zavarovanju za delavce, pri gospodarstvu na nepremičninah porabljene, kot javne davščine neposredno iz doneskov, o tem si mora upravnik izprositi ukazilo izvršilne sodnije.

Najemninski in šolski krajcarji na Dunaju sicer niso davščine, ki je je plačati od nepremičnine, temveč so davki, katere mora najemnik plačati. Ker pa so, izvzemši redke izjeme, vselej v najemščini, ki jo plačuje najemnik, všteti ter se tako tudi plačujejo z najemščino vred, mora upravnik navadno tudi najemninske in šolske krajcarje brez pomisleka plačati. Samo če najemnik najemninskih in šolskih krajcarjev ne plača, mora upravnik to dotičnemu magistratnemu okrajnemu oblastvu naznaniti ter ne sme plačane vsote najemninskih in šolskih krajcarjev odšteti od cele davčne vsote, ki jo je plačati. Ako plača najemnik najemninske in šolske krajcarje pozneje upravniku, mora ta to vsoto nemudoma oddati davčni blagajnici.

2. Z a v a r o v a l n i n e.

Kar je zavezanec dolžan, opraviti vsled zavarovalnih pogodeb, plačati je samo v toliko iz doneskov, v kolikor

so te pogodbe sklenjene gledè upravljane nepremičnine, posameznih njenih deležev, njene pritikline ali v upravo privzetih zalog, n. pr. zavarovalnine za zavarovanje proti ognju gledè poslopij in zalog blaga, ali za zavarovanje proti toči ali zavarovanje živine; pa ne prispevki zavarovanju zavezančevega življenja ali zavarovanju zavezanca proti nezgodam.

3. Mezdo, hranščino in službene prejemke službenega osebja.

Službene prejemke oseb, uporabljanih pri obdelovanju nepremičnine, je neposredno poplačati; vse jedno je, ali gre za osebe, ki se uporabljajo za obdelovanje zemljišča, za gozdarstvo določenega, ali pa za osebe, uporabljane za čuvanje in vzdržbo hiš za stanovanje (gospodarski uradniki, družina, težaki, gozdarsko osebje, hišnik, vratar i. t. d.).

Če se razteza prisilna uprava na obrtne podjetbe, ki so združene z gozdarskim ali kmetijskim obratom (n. pr. sladkornice, žgalnice, mlekarnice, žage), je tudi službene prejemke oseb, uporabljanih v teh podjetbah, poplačati v enakem obsegu naravnost iz doneskov.

Taki prejemki so: stroški za hrano, mezdo, novoletno darilo, ako se je to dogovorilo ali je navadno v tem kraju, kakor tudi določeni zahtevki na izgovorjene prirodne (naturalije) (drva, premog, svečava).

Neposredno je poplačati one prejemke, ki so zastali iz zadnjega leta pred dovolitvijo prisilne uprave, in prejemke, ki dospevajo med prisilno upravo.

4. Stroški za prisilno upravo.

Stroški za vzdržbo in potrebno poboljšbo nepremičnine in predplačila, dana v začasno založbo teh stroškov. (Glej točko 26.)

Stroški prisilne uprave so n. pr. stroški za založnine (materijalije), ki so se pri obdelovanju porabile: žito za setev, deteljno in repno seme, krma in sol za živino, svečava in netivo, vapno in bakrena galica za škropitev vinskega trsja; gledè hiš stroški za čiščenje

prekopov, za dimnikarska dela, za odvažanje smetij, za razsvetljivo stopnic in hodnikov i. sl.

K stroškom uprave spadajo tudi stroški za poštnino in koleke, ki jih je plačal upravnik, dalje pravdni in izvršilni stroški, katere je plačal upravnik o priliki uprave, kakor tudi stroški za izvod „Navodila za prisilne upravnike“, kateri si je upravnik kupil.

Tudi predplačila, ki so bila plačana po zahtevajočem upniku ali po kom drugem v poplačilo teh stroškov, se morajo poplačati neposredno iz doneskov.

Na račun svoje nagrade pa ali za poplačilo stroškov za pota, zamujó časa, za vožnje na železnici i. sl. ne sme upravnik vzeti ničesar iz upravnih doneskov, temveč nagrada in taki stroški se morajo še le po sodnji dovoliti. Vendar pa je, kakor je bilo že poprej omenjeno, upravniku prosto, zahtevati od izvršilne sodnije predplačilo za opravo teh stroškov.

Tudi zahtevajočemu upniku se ne sme iz doneskov neposredno nič izročiti na račun njegovih izvršilnih stroškov.

5. Obresti od vknjiženih (intabuliranih) glavníc.

Kakor obresti se morajo poplačati tudi plačila na odbitek glavníc, katera je opravljati v letninah (anuitetah) ali v enakomernih obrokih, dospevajóh v razdobjih največ enega leta; dalje prihodki (rente), preživitine in druge ponavljajoče se oprave, ki gredo komu iz zavarovanih terjavščin in pravic, vštevši oprave, ki gredo za preživitke. Poplačati se morajo obresti, prihodki, preživitine i. t. d., ki dospevajo med prisilno upravo ali so zastale iz zadnjega leta pred dovolitvijo prisilne uprave.

Vse ravnokar omenjene ponavljajoče se oprave pa se smejo samo s tem pogojem poplačati neposredno iz upravnih doneskov, ako imajo pravice do dotičnih prejemkov (glavnice, prihodka, terjavščine, preživitka) brez ugovora prednost pred pravico zahtevajočega upnika do poplačila.

Ako je več zahtevajočih upnikov, morajo te pravice prednost imeti pred pravico onega zahtevajočega upnika, ki je v najboljšem redu.

Merodajna je za to zaznamba prisilne uprave ali, če je bil zahtevajoči upnik že pred zaznambo vpisan v zemljiški knjigi, vrstni red te vknjižene terjavščine.

74.

Ako ne zadostujejo upravni doneski in dohodki nepremičnine, da se vse, kar se je omenilo pod točko 73. števil. 1—5, poplača, mora upravnik pred vsem opraviti stroške, za vzdržbo in obdelovanje nepremičnine potrebne (števil. 4).

K tem tudi spadajo: zavarovalnine (števil. 2) in stroški za hrano, mezdo in druge službene prejemke osebja (števil. 3). Še le ko so se vsi ti stroški (števil. 2, 3 in 4) popolnoma poplačali, se morajo poplačati davki (števil. 1) in še le potem obresti za posojene glavnice, letnine, prihodki in oprave preživitka i. t. d. (števil. 5).

Sodna položba upravnih doneskov.

75.

Kar od upravnih doneskov po neposrednem poplačilu ravno omenjenih tekočih stroškov (točka 73, števil. 1—5) ostane, mora upravnik položiti pri sodnji.

Kedaj se naj ta položba zgodi, določuje izvršilna sodnija navadno v sklepu, s katerim se je imenoval upravnik.

Od prebitkov se morajo oni zneski pridržati, kateri so potrebni za poplačilo onih stroškov, ki se morajo plačati do prihodnjih prejemkov. A upravnik mora sodnji naznaniti, kateri znesek je pridržal iz tega vzroka.

Kako se mora ravnati o položbi, o tem daje sodnija potrebno poučilo.

Upravnik smé vsoto, katero je položiti, tudi z denarnim pismom ali poštno nakaznico poslati sodnji. Ob

jednem se naj na odrezku (kuponu) poštne nakaznice ali v posebni vlogi javi, v katero svrho je pošiljatev, n. pr.:

France Krojač, po domače Papež v Loki, kot prisilni upravnik zemljišča po domače Goričar v Loki v pravdi Petra Hojaša po drju Gorenjcu zoper Josipa in Marijo Tratnika položi prebitke doneskov v znesku 150 gold.

Pri sodnji položene prebitke doneskov razdeli izvršilna sodnija.

Tu se poplačajo pred vsem upravnikove zahteve na nagrado in povračilo po upravniku plačanih upravnih stroškov toliko, kolikor niso že založeni z dovoljenimi predplačili.

Dajanje računa.

76.

Kedaj mora upravnik dati račun, to določi izvršilna sodnija, in sicer navadno že ob imenovanju upravnika.

Upravnik mora vsako leto in mimo tega po dokončani prisilni upravi dati račun.

Pri upravah, ki trajajo manje od enega leta (n. pr. pri upravi vinograda, katera se je uvedla radi trgatve in izkoriščanja pridelanega vina) dati je račun samo po dokončani upravi.

Upravnik mora pa tudi račun dati, kadar se po sodnji od upravnikove službe odveže, ako mu sodnija ne odpusti dajanja računa, ker se še ni moglo pridobiti doneskov.

77.

Bistvena stvar v upravnem računu je to, da se sestavi, kar je upravnik prejel in kar je izdal.

Pri navedenju prejemkov in stroškov se je treba nanašati na dokazila (protipise, pobotnice, saldirane račune i. sl.). Najpozneje pri razpravi se morajo ta dokazila pokazati sodnji.

Če je upravnik prejemke in stroške redno zapisal, bode navadno zadostovalo, da te zapise sè slučajnimi pojasnili predloži sodnji.

78.

Pri upravah manjšega obsega, vzlasti pri kmetijstvih, se daje lahko račun tudi s tem, da upravnik pokaže sodnji zapise in računske knjižice ter dokazila prejemkov in stroškov. Pojasnila, ki jih dá upravnik k temu ustno, sprejmejo se v zapisnik.

Sicer pa se mora vložiti upravni račun navadno pismeno pri izvršilni sodnji, razven ako je izvršilna sodnja po upravnikovi prošnji pripravna, sprejeti račun v zapisnik.

Pod števil. 4. in 5. se prideneta primera upravnih računov:

Števil. 4.: upravni račun gledè v najem dajane hiše;

Števil. 5.: upravni račun gledè kmetskega posestva.

79.

Upravni račun se mora ob pravem času vložiti pri sodnji, sicer bode sodnja upravnika z denarnimi kaznimi do 50 gold. ali z odbitki od nagrade prisilila, da izpolni svoje dolžnosti.

Ako je treba, mora sodnja naročiti komu drugemu, da on sestavi račun na stroške mudnega upravnika.

80.

Za razpravo o računu in o upravnikovih zahtevah na nagrado in povračilo njegovega potroška, določi sodnja narok, pri katerem bodi upravnik navzoč, da dá o slučajnih ugovorih zoper svoj račun potrebna pojasnila.

81.

V rešitvi upravnega računa izreka sodnja, v katerem znesku so se prejemki in stroški našli pravi, katera nagrada se prisodi upravniku, kar mu gre kot povračilo poplačanih stroškov ter katero tirjatev še ima upravnik ali s čim je na dolgu.

Ako rešitev računa upravniku ni prav, smé tekom osmih dni po vročbi rekurz na nadrejeno zborna sodišče

prve stopinje (instance) vložiti. Rekurz se mora vložiti pri izvršilni sodnji ali tam dati ustno v zapisnik.

Ako se dá upravniku v rešitvi njegovega računa radi povračila stroškov ali sl. kako naročilo, mora vstreči danemu naročilu, sicer ga bode izvršilna sodnja s kaznimi zavoljo nereda do 50 gold., z odbitki od prisojene nagrade ali z zadržbo te nagrade prisilila, da izpolni dana mu naročila.

Povračila, naložena upravniku, izterja izvršilna sodnja uradoma.

Zavezančev konkurz.

82.

Razglasitev konkurza o zavezančevem premoženju ne vpliva na prisilno upravo, dokler se ne proda nepremičnina v konkurzu.

Prisilni upravnik bode v konkurzu kot poseben upravnik poleg upravnika konkurzne mase ostal, ako se ne mora iz pretežnih vzrokov menjati oseba upravnika.

Zavezančeva smrt.

83.

Zavezančeva smrt nima vpliva na pravice in poslovanje upravnikovo.

Upravnik pa mora zavezančevo smrt naznaniti sodnji ter si izprositi njeno ukazilo, ali in v katerem znesku sme plačati pogrebne stroške z upravnimi doneski.

Konec prisilne uprave.

84.

Prisilna uprava se končá, ko sklene izvršilna sodnja ustavitev uprave.

1. Sodnja zaukaže ustavitev, ako so razdolžene vse terjavščine z obrestmi in stroški vred, za katerih izterjavo se je dovolila uvedba prisilne uprave.

2. Prisilna uprava se ustavi tudi tedaj, kadar bi bilo za nadaljno prisilno upravo treba posebnih stroškov, ki se ne dado založiti iz dohodkov nepremičnine in ki jih zahtevajoči upnik tudi noče naprej plačati.

3. Prisilna uprava se dalje ustavi, kadar po okolišnih sploh ni ali vsaj ni za daljši čas pričakovati, da se dosežejo taki doneski, ki presežejo stroške in ki bi se mogli uporabiti za poplačilo zahtevajočega upnika.

Kadar je treba ustaviti upravo radi vzrokov, pod števil. 2. in 3. omenjenih, naj upravnik to naznani izvršilni sodniji. To upravnik najlažje stori, ker bode navadno že v kratkem času videl, koliko se mora potrošiti, da se pridobijo zadostni doneski, in s katerimi doneski se sme sploh računati.

4. Prisilno upravo je slednjič ustaviti, kadar zahtevajoči upnik ustavitev predlaga.

Če se opravlja prisilna uprava hkratu v korist več zahtevajočim upnikom, se ustavi uprava le tedaj, ako vsi zahtevajoči upniki predlagajo ustavitev; sicer samo ustavitev predlagajoči upnik neha biti zahtevajoči upnik. Za druge zahtevajoče upnike se nadaljuje uprava.

85.

O ustavitvi prisilne uprave se obvesti upravnik po vročbi sklepa. Ako se ustavi prisilna uprava samo gledè tega ali onega zahtevajočega upnika, ima to samo moč, da izgubi ta upnik pravice in dolžnosti zahtevajočega upnika ter da se mu plačujejo samo po njegovem vrstnem redu obresti in letnine iz doneskov. Na poplačilo glavnice tega upnika se ni več ozirati.

Ako se pa uprava ne samo gledè jednega zahtevajočega upnika temveč popolnoma ustavi, mora upravnik, ko zadobi ta sklep pravno moč, nepremičnino zopet izročiti zavezancu ter obvestiti o ustavitvi prisilne uprave one osebe, ki so bile pozvane, dajati plačila upravniku.

Dalje mora upravnik sodniji podati končni račun ter položiti pri sodniji gotovino, ki jo ima iz uprave v rokah.

Upravnikove pravice se končajo, ko zadobi sklep o ustavitvi pravno moč, ne pa še le ob izročitvi nepremičnine zavezancu. Ta izročitev se zvrši, ne da bi bil sodniški odposlanec navzoč. Pri tej priliki mora upravnik izročiti zavezancu proti potrdilom tudi vse knjige in spise, ki so mu bili izročeni ob upeljavi v upravo ali pozneje.

86.

Služba upravnikova je končana tudi, kadar je bil upravnik službe odvezan in imenovan drug upravnik. Proti temu sklepu nima upravnik pravice na rekurz. Ako se odveže upravnik svoje službe, izgubi upravnikove pravice z izročitvijo nepremičnine novemu upravniku. Izročitev se zvrši, prav tako kakor izročitev prvemu upravniku, po sodniškem izvrševalnem organu.

Dražba upravljane nepremičnine.

87.

Uvedba dražbenega postopanja najprej ne vpliva na nadaljevanje prisilne uprave. Prisilna uprava se konča še le tedaj, kadar se izroči nepremičnina po izvršitvi dražbe zdražitelju, kar se sme še le zgoditi, ko je izpolnil zdražitelj vse dražbene pogoje.

Namen dalje trajajoče uprave pa se menja že oni dan, ko se je nepremičnina domaknila zdražitelju. Uprava od tega dné več ne služi zadostitvi onega zahtevajočega upnika, v katerega korist se je uprava uvedla, temveč postane od tedaj začasna uprava v zdražiteljevo korist.

O tej premembi namena uprave obvesti izvršilna sodnija upravnik. Upravo v zdražiteljevo korist je ravno tako opravljati kakor začasno upravo, o kateri se bode pod točkama 109. in 110. natančneje govorilo. Končana je z izročitvijo nepremičnine zdražitelju. Do tega dné ni izročiti zdražitelju nobenih upravnih prebitkov temveč jih je položiti pri sodniji.

88.

Radi te premembe v namenu uprave je tudi potrebno, da se dá dvojin račun. Računi o upravi v korist zahtevajočega upnika se ne smejo zmešati z računi o upravi v korist zdražiteljevo. Zato mora upravnik z dné domika svoj račun skleniti ter voditi od tega dné nov račun. Do tedaj pridobljene doneske položiti je pri sodniji. Novi račun je začeti z vpisanim prvih pridobljenih dohodkov in prvih stroškov.

Z izročitvijo nepremičnine zdražitelju se konča uprava v zdražiteljevo korist. O vspehu uprave v zdražiteljevo korist dati je sodniji račun.

89.

Ako se domik zdražitelju razveljavi ali drugače izgubi svojo veljavo, n. pr. vsled zopetne dražbe ali ker se je pritrčila nadponudba po sodniji, postane do sedaj v zdražiteljevo korist opravljana uprava zopet navadna prisilna uprava, kakor bi ne bilo uvejeno prisilnodražbeno postopanje. Račun, ki se je vodil od dneva domika do sedaj, se nadaljuje.

B.

Prisilna uprava nepremičninskih deležev.

90.

Ako je zavezanec samo deloma (n. pr. po $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{8}$ i. t. d.) lastnik nepremičnine, vstopi upravnik tudi le gledè tega deleža na zavezančevo mesto v združbo solastnikov.

Ako lastniki skupno upravljajo nepremičnino, odločijo o vseh naredbah, ki spadajo k rednemu gospodarstvu, z večino glasov. Večina pa se ne sme določiti

po številu solastnikov temveč po visokosti njihovih deležev. Prisilni upravnik glasuje mesto zavezanca. Za naredbe posebne važnosti, n. pr. za obrtovno osnovo i. sl., je navadno potrebno, da jih vsi lastniki odobrijo. Prisilni upravnik mora vrhu tega si izprositi dovolitev izvršilne sodnije gledè svojega obnašanja.

Kako se mora postopati, če je večina solastnikov za tako pre naredbo v vzdržbo in boljšo porabo nepremičnine, prisilni upravnik pa ne more privoliti tej naredbi, o tem si mora upravnik izprositi ukazilo izvršilne sodnije.

91.

Ako bi bilo ugodno, da uprave ne vodijo vsi solastniki osebno temveč jo vodi skupen pooblaščenec, mora prisilni upravnik sam prevzeti upravo cele nepremičnine, če ima zavezanec več ko polovico nepremičnine v lastnini; sicer pa je dolžan, dogovoriti se z drugimi lastniki radi imenovanja skupnega pooblaščenca.

O tem, ali se naj imenuje sploh upravnik skupne reči kakor tudi o volitvi osebe razsodi večina glasov, če pa je ni, pristojna sodnija.

O predlogu, ki se naj stavi v tem oziru, mora si izprositi upravnik ukazilo izvršilne sodnije.

92.

Ako prevzame prisilni upravnik bodisi vsled zavezančeve pravice (ker ima zavezanec več ko polovico nepremičnine v lastnini) bodisi vsled imenovanja z večino solastnikov ali vsled imenovanja po sodniji upravo cele nepremičnine, ima iste pravice in dolžnosti kakor je ima sploh prisilni upravnik. Ali razločki so ti-le:

Gledè onih deležev nepremičnine, ki niso zavezančevi in niso podvrženi prisilni upravi, ni upravnik pooblaščenec sodnije temveč solastnikov; zato mora solastnikom dati račun, kolikorkrat to zahtevajo.

Gledè doneskov se mora razločiti sledeče:

Oni prebitki, ki odpadajo na deleže solastnikov, ne podvržene izvršbi, se ne položijo pri sodnji, temveč upravnik jih mora kar izročiti solastnikom. Prebitki, ki odpadajo na zavezančev lastninski del, se morajo položiti pri sodnji, katera jih tudi razdeli.

Upravnik mora zato razdeliti po solastninskih deležih one prebitke doneskov, ki ostanejo po neposrednem poplačilu vseh stroškov, tikajočih se cele nepremičnine (davkov, zavarovalnin, mezd, hranščin in drugih službenih prejemkov gospodarskega osebja, stroškov uprave in ž njimi združenih izdatkov, obrestij in letnin gledè prej vknjiženih zastavnih vpisov, ki se držé cele nepremičnine).

Oni delež doneskov, ki odpada na zavezanca, se mora uporabiti v poplačanje obrestij in letnin gledè onih zastavnih dolgov, ki se držé samo zavezančevega lastninskega deleža. Kar ostane, se mora položiti pri sodnji.

Oni deleži doneskov, ki odpadajo na druge solastnike, se jim naj izročijo.

Upravnik naj ne poplača dolgov (obrestij, letnin), ki se držé solastninskih deležev, ne podvrženih izvršbi.

93.

Vtegne se pa pripetiti, da večina solastnikov ne imenuje prisilnega upravnika temveč drugo osebo upravnikom cele nepremičnine ali da jeden izmed solastnikov, ki ima sam zá-se več ko polovico nepremičnine v lastnini, sam vodi upravo.

Ako se začetkom prisilne uprave nepremičnina upravlja po pooblaščencu, skupno po solastnikih imenovanem, se najprej v tem razmerju nič ne menja po uvedbi prisilne uprave. Upravnik smé samo prejemati one prebitke doneskov, ki odpadajo na zavezančev solastninski delež ter ž njimi kar neposredno po predpisih točk 73. in 74. poplačati stroške, obresti in letnine, ki se dostajajo zavezančevega deleža; ostali znesek pa mu je položiti pri sodnji.

Upravnik se pa naj včasih prepriča o rednem poslovanju skupnega upravnika ter privoli nenavadnim naredbam tega pooblaščenca le po prejšnji dovolitvi izvršilne sodnije. Prisilni upravnik mora tudi včasih zahtevati od skupnega pooblaščenca, da dá račun.

Ako znaša zavezančev delež več ko polovico, sme prisilni upravnik v zavezančevem imenu skupnemu upravniku pooblastilo odpovedati. To pa naj samo tedaj stori, če sme resno misliti, da bode on sam bolje vodil upravo.

Vrhu tega si mora za to izprositi dovolitev izvršilne sodnije.

94.

Ako je bil zavezanec začetkom prisilne uprave upravnik cele nepremičnine, preide uprava z uvedbo prisilne uprave na prisilnega upravnika, ako ne imenuje večina solastnikov drugega upravnika.

V tem slučaju mora upravnik ravnati po načelih, navedenih pod točko 92.

C.

Prisilna uprava pravic in podjeteb.

a) Splošno.

95.

Sodnija more tudi dovoliti prisilno upravo pravic do ponavljajočega se prejemanja pridelkov. Take pravice so n. pr. pravica na užitek, ki jo ima zavezanec gledè nepremičnine, ali ki jo ima oče gledè otrokove imovine, dalje pravice iz zakupne pogodbe.

Pred uvedbo te izvršbe se mora izvršiti rubež pravice. Ta rubež se izvrši navadno tako, da se ukaže

zavezancu, naj se zdrži vsake razpolage z dotično pravico.

Slučajno izvršilna sodnija tudi odredi zastavni popis izvršbi podvržene pravice.

Pri obrtnostnih privilegijah in patentnih pravicah, bode odredila sodnija, da se rubež vpiše v vpisnik (register) privilegij oziroma patentov.

96.

Uvedba prisilne uprave se zvrši slično kakor pri prisilni upravi nepremičnin.

Za izvršitev prisilne uprave velja isto kar za upravo nepremičnin. Ozirati pa se je še na sledeče:

Ako mora zavezanec za svojo pravico plačati določeno najemščino ali zakupščino ali druge občasne oprave, tedaj se morajo te oprave poplačati kot stroški prisilne uprave neposredno iz upravnih doneskov. Isto velja gledé oprave za stanu primeren preživitek otrokov pri prisilni upravi užitka, podeljenega očetu na imovini njegovega otroka.

Znesek, ki ga je potrošiti za preživitek otroka, ustanovi varstvena sodnija naprej na upravnikovo prošnjo.

Ako se je dovolila prisilna uprava zakupnih pravic, mora prisilni upravnik zakupščino neposredno iz doneskov zakupovalcu plačati.

Lastnik onih rečij, katerih se dostajajo zarubljene pravice, ima pravico, ugovarjati posameznim upravnim naredbam in pritožbe vložiti radi upravnikovega postopanja.

97.

Ako je sodnija dovolila prisilno upravo obrtnostnih privilegij, lovskih in ribiških pravic, ki je ima zavezanec, je upravnik kakor zavezanec upravičen, izvrševati dotično pravico.

Na mesto sodniške predaje reči stopi pri prisilni upravi obrtnostnih privilegij (patentnih pravic) sodniško pooblastilo upravniku, izvrševati zarubljeno pravico.

b) Prisilna uprava obrtnih podjeteb.

98.

Gledè prisilne uprave obrtnih podjeteb veljajo v obče isti predpisi kakor gledè prisilne uprave nepremičnin. Posebej pa so marsikateri razločki.

Kadar je za izvrševanje obrta ali za obrat druge, prisilni upravi podvržene podjetbe po namestniku v smislu o tem veljajočih predpisov potrebna dovolitev upravnega oblastva (kakor n. pr. pri vseh dopuščenih [koncesijoniranih] obrtih, vzlasti pri krčmarskem obrtu) in kadar bi moralo vsled dovoljene prisilne uprave preiti poslovodstvo na upravnika samega, tedaj si bode sodnija sama, predno imenuje upravnika, izprosila pri pristojnem upravnem oblastvu dovolitev za imenovanje upravnika; ako pa naj upravnik sam ne prevzame poslovodstva, ampak po zavezcancu slučajno imenovani poslovodja (ravnatelj i. sl.) na svojem mestu ostane, ni treba za imenovanje upravnika dovolitve upravnega oblastva.

Ako hoče upravnik takega poslovodjo imenovati, mora si izprositi za to dovolitev upravnega oblastva, t. j. političnega upravnega oblastva prve stopinje (okrajnega glavarstva, mestnega magistrata), ako pa gre za tiskarski obrt v kraju, kjer ima politično oblastvo svoj sedež, dovolitev političnega deželnega oblastva (namestništva, deželne vlade).

Za nadaljevanje obrta po upravniku ni treba niti nove zglasitve niti nove dopustitve (koncesije). (§ 56 obrtnega reda.)

99.

Upravnik se po izvrševalnem organu vpelje v podjetbo, ki jo je upravljati.

Pri tej priliki zapiše (inventira) izvrševalni organ obratna sredstva, stroje, orodje, pohišje i. sl. ter slučajne zaloge, surovine, izdelano blago i. sl.

Knjige, pisma, ključi i. sl. se zapišejo in izročijo upravniku.

100.

Pri podjetbah, katerih firma (tvrdka) je vpisana v trgovinskem vpisniku (trgovinskem registru), ukaže izvršilna sodnija ob enem, da se dovolitev prisilne uprave in upravnikovo ime v trgovinskem vpisniku zaznamuje ter oznani.

Upravnik se mora pred trgovinsko sodnijo podpisati sam ali ji predložiti svoj poverjeni podpis.

Oznanitev uvedbe prisilne uprave, ki je vpisana v trgovinskem vpisniku, ima to moč, da mora vsak priznati uvedbo prisilne uprave, ako se ne smé po pravici misliti, da ob sklenitvi pogodbe ni vedel ali ni moral vedeti za uvedbo prisilne uprave.

101.

Izvršilna sodnija sme tudi pri drugih (ne-trgovinskih) podjetbah, vzlasti po upravnikovem predlogu ukazati, da se razglasite dovolitev prisilne uprave in imenovanje upravnika z naznanili v listih ali kakor je sicer navada v dotičnem kraju.

Upravnik mora to predlagati posebno tedaj, kadar ie želeti, da se opozarjajo trgovci na posebne razmere podjetbe ali ako more na ponudbo občinstva ugodno vplivati, da zvé za novo vodstvo podjetbe.

102.

Upravnikove pravice začenjajo z njegovo vpeljavo v upravo.

Pravica zahtevajočega upnika na poplačilo se ustanovlja s tem, da se zavezancu pred ali sočasno s prisilno upravo ukazuje, naj se ogiblje vsake naredbe gledè podjetbe.

Ako bi se ob prisilni upravi pohišje, blago in neplačane terjavščine podvrgle posebni izvršbi po rubežu, prodaji ali preodkazu, mogla bi se prisilna uprava lahko obrezuspešiti; zato ima upravnik dolžnost, da se takoj ob začetku svojega delovanja na tanko prepriča, kakšni so zavezančevi dolgovi, da ubrani pretilne izvršbe po dogo-

vorih z upniki, ter da zahteva, če je treba, predplačila, s katerimi bi se mogli deloma poplačati stiskajoči upniki.

Ako je ob začetku prisilne uprave nekaj blaga že zarubljenega ali se zarubi še le ob prisilni upravi, mora si upravnik izprositi pri izvršilni sodnji ukazilo, ali sme prodati to blago brez privolitve vseh upnikov, ki so segli nanj z izvršbo.

103.

Gledè izvrševanja prisilne uprave ni mogoče dati posamičnih ukazil; ono je odvisno popolnoma od podjetbe same, ki se naj upravlja: vse, kar je dolžan ukreniti dober trgovec gledè zakonov in predpisov, ter po načelih rednega posloводства in stvari primernega obrata, vse to mora tudi upravnik storiti.

104.

Uprava se sme izvrševati tako, da prevzame upravnik ob enem tudi posloводство ali tako, da ostane že postavljeni poslovodja v službi ali tako, da se poslovodja še le po upravniku imenuje.

Imenovanje posebnega poslovodje bode vzlasti tedaj potrebno, kadar zahteva upravljana podjetba ne samo administrativno ampak tudi umetniško, znanstveno ali slovstveno delovanje; n. pr. se bode pri upravi časnikarske podjetbe izročilo posloводство vodilnemu uredniku, pri upravi zdravilnice zdravniku, ki oskrbuje zdravniško vodstvo; pri upravi gledališke podjetbe pa bode umetniško vodstvo prepustiti poslovodji (ravnatelju). Upravnik naj samo nadzoruje posloводство ter vodi administrativna opravila.

105.

Upravnik je po svoji postavitvi pooblaščen za vsa opravila in pravna dejanja, katera so navadna v obratu take podjetbe, kakoršna je tista, katero je upravljati.

Posojil ne sme najemati upravnik, temveč, ako potrebuje obratnega zaklada, se mora obrniti do izvršilne sodnije, da mu ta priskrbi predplačilo.

O tem, ali je pooblaščen, da podpisuje menice, naj si upravnik izprosi ukazilo izvršilne sodnije; to je namreč odvisno od tega, kakošna je podjetba, ki jo je upravljati, in kakošne so njene trgovske navade. To pooblastilo se sicer bode dalo samo pri trgovinskih podjetbah. V tem slučaju pa mora upravnik podpisovati menice tako, kakor je firmo (tvrdko) pred trgovinsko sodnijo podpisal.

Upravnik ima tudi pravico, preklicati prokuro ali trgovinsko pooblastilo, ki ju je dal zavezanec za obrat v upravo prevzete podjetbe. Tega pooblastila se bode poslužil upravnik vzlasti tedaj, kadar se je bati, da prokurist ali pooblaščenec in njune zveze z zavezancem škodujejo upravi ali če takih trgovinskih nameščencev ni več treba.

Upravnik ima nadalje oblast, prejemati poštno pošiljke, oznamenjene kot vrednostne pošiljke, katere so nadpisane na podjetbo, s katero se upavlja (tovarniški zavod, trgovinski obrat).

Ali ima upravnik pravico, dajati kaj na up, odvisno je od tega, kakošna je upravljana podjetba. Ako je dajanje na up po trgovski navadi neobhodno potrebno ali vsaj običajno, sme tudi upravnik dajati na up za navadne roke.

Upravnik je pooblaščen, trgovinske in druge obrtne pomočnike v službo jemati in iz službe zopet puščati; v takih slučajih pa se mu je ravnati po predpisih VI. poglavja obrtnega reda in predpisih o zavarovanju proti boleznim in nezgodam.

106.

Upravnik ima vrhu tega tudi voditi potrebne knjige.

Ako je opravilo trgovska podjetba, katere firma (tvrdko) je vpisana v trgovinskem vpisniku, mora upravnik voditi redne trgovinske knjige.

Pri gostilnah in kavarnah in drugih obrtnih podjetbah je voditi na vsak način blagajnično knjigo, v katero se zapisujejo dnevni dohodki.

107.

Kot doneski se smatrajo pri obrtnih podjetbah surovi (brutto-) denarni dohodki, ne pa obrtni pridelki.

Iz doneskov mora upravnik neposredno poravnati sledeče stroške (on si pa sme tudi o tem izprostiti sodniško ukazilo):

Upravne izdatke, stroške za vzdržbo obrtnih prostorov, oprave v prodajalnici, stroje i. t. d., stroške za neobhodno potrebne, na novo kupljene stvari, stroške za uporabljane surovine in zaloge, nadalje med prisilno upravo dospevajoče in iz zadnjega leta pred nje dovolitvijo zastale zneske mezd, hranščin in drugih službenih prejemkov oseb, uporabljanih v obratu upravi podvržene podjetbe, slednjič prispevke za bolniško blagajnico in zavarovanje proti nezgodam ter stroške zavarovanja proti ognju.

O poplačilu vseh drugih stoškov, davkov, obrestij i. sl. odredi izvršilna sodnija, kadar razdeli prebitke doneskov, pri sodnji položene.

108.

Račun se dá pri obrtih, v katerih obratu se vodijo trgovinske knjige, s tem, da se predloži bilanca; pri drugih obrtih pa s tem, da se predloži kratek pregled o prejemkih in stroških.

D.

Začasna uprava.

109.

Razlika je med prisilno upravo in začasno upravo, katero izvršilna sodnija smé odrediti med dražbenim postopanjem.

Začasna uprava nima namena, da se poplača zahtevajoči upnik, ampak da se varuje nepremičnina do izro-

čitve zdražitelju proti poškodovanju, pustošenju po zavezancu ter da se vzdržuje v dobrem gospodarskem stanju.

Začasno upravo je možno izprositi si od dražbe naprej, dokler se še ni po dražbi prodana nepremičnina predala zdražitelju.

Ako je gledè nepremičnine, po dražbi prodane, že pred začetkom dražbe bila uvedena prisilna uprava, preide ta — kakor se je to gori (točka 87.) omenilo — po domiku kar v začasno upravo na korist zdražitelju.

110.

Gledè izvrševanja začasne uprave velja isto, kar gledè prisilne uprave; razločki pa so ti-le:

1. Tudi zdražitelj se sme imenovati upravnikom.
2. Kakor more pri prisilni upravi zahtevajoči upnik uplivati na upravo s predlogi in opomini, tako sme pri začasni upravi upnik, ki jo je predlagal, in zdražitelj, ako ni sam upravnik, uplivati na upravo.
3. Uprava neha s pravnomočno ustavitvijo dražbenega postopanja ali s predajo nepremičnine zdražitelju.
Nehanje uprave mora naznaniti upravnik najemnikom, zakupnikom in drugim osebam, ki jim je kaj plačati; nepremičnino je predati zdražitelju, sodniji pa je dati končni račun.
4. Iz doneskov je poravnati le upravne stroške in potem gori pod točko 73. števil. 1.—3. oznamene stroške (davke, zavarovalnine, mezde, hranščine in druge službene prejemke osebja), v kolikor dospó za plačilo med upravo. Po tem preostajajoči doneski se morajo položiti pri sodniji.

Priloga.

Primeri.

Primer števil. 1. Tožba na plačilo kupnine.

Kolek.

[Naj pr. c. kr. okrajna sodnija

v

Loki.

Tožitelj:

France Krojač, po domače Papež, v Loki kot prisilni upravnik zemljišča po domače Goričar v Loki v izvršilni stvari Petra Hojaša po drju Gorenjcu zoper Josipa in Marijo Tratnika

radi 35 gld.]

Zatoženec:

Jurij Požar, mesar v Loki

Dné 25. aprila mes. 1898. l. prodal sem zatožencu tele za dogovorjeno, pri izročitvi teleta plačljivo vsoto 35 gld. Tele se je izročilo nasprotniku dné 1. majnika mes. 1898. l.

Dokaz: Priča Josip Tratnik v Loki, slučajno zaslišba pravdne stranke.

Ker ne poplača nasprotnik svojega dolgú navzlic dospelosti terjavščine in navzlic opominu, prosim za sledečo razsodbo:

Zatoženec, gospod Jurij Požar, je dolžan, meni kot prisilnemu upravniku zemljišča po domače Goričar v Loki, plačati za prodano tele vsoto 35 gld. s 5% obrestij od 1. maj-

nika mes. naprej ter stroške, ki jih naj določi sodnija, vse to tekom 14 dnij pod izvršilom.

France Krojač.

Opomba: Vsako tožbo, ki se obrne zoper jednega zatoženca, je vložiti v dvojnem izpisku (vsak na jedni celi poli) z jedno rubriko (na pol pole). Rubrika je to, kar je v predstojećem primeru dano med oklepaje []. Vsakemu izpisku tožbe se naj prileplje pri vsotah do 50 gld. kolek 24 vin., pri vsotah nad 50 gld. pa kolek 1 k. Rubrika ne potrebuje koleka.

Ako se toži več oseb, mora se priložiti za vsakega zatoženca še jeden izpisek tožbe (torej pri 2 zatožencih 3 izpiski, pri 3 zatožencih 4 izpiski i. t. d.).

Primer šte. 2. Opominska tožba na plačilo najemščine.

Kolek.

Naj pr. c. kr. okrajna sodnija

v

Ljubljani.

Tožitelj:

Josip Mlinar, hišni oskrbnik v Ljubljani, dunajska ulica šte. 15., kot prisilni upravnik hiše v Ljubljani, glavni trg šte. 20. v izvršilni stvari Davorina Kopitarja po drju Janežiču zoper Jurija Tavčarja

Zatoženec:

Tomaž Ribič, agent v Ljubljani, glavni trg šte. 20.

radi 60 gld.

Nasprotnik je dolžan, meni kot po sodnji imenovanemu prisilnemu upravniku hiše v Ljubljani glavni trg šte. 20. (Sklep okrajne sodnije v Ljubljani z dné 16. novembra mes.

1898. l., $\frac{E\ 1063/98}{1}$), katere lastnik je Jurij Tavčar, plačati najemščino za stanovanje šte. 10., katero je bil v tej hiši najel. Najemščina, ki jo je po dogovoru naprej plačati, dospela je gledè četrtletja od 1. avgusta mes. do 1. novembra mes. 1899. l. ter znaša s pripadki vred 60 gld.

Dokaz: Najemna knjižica, ki jo ima nasprotnik in katero naj predloži, pa France Selak, vratar v hiši glavni trg šte. 20.

Ker nasprotnik navzlic opominu te najemščine do sedaj ni plačal, predlagam, da se nasprotniku s plačilnim poveljem ukaže, plačati mi vsoto 60 gld. s 5% obrestij od 2. avgusta mes. 1899. l. naprej ter doli zaznamovane stroške, ki jih naj določi sodnija, vse to tekom 14 dnij pod izvršilom. Dalje predlagam, da se mi dovoli zastavni popis onih prituklin, ki so v gori imenovanem stanovanju ter da se ta popis takoj odredi.

Za slučaj, da bi se nasprotnik proti plačilnemu povelju o pravem času uprl, zahtevam, da se na podlagi te tožbe uvede daljše zakonito postopanje ter da se nasprotnik obsodi, plačati mi vsoto 60 gld. s 5% obrestij od 2. avgusta mes. 1899. l. naprej ter sodne stroške, vse to tekom 14 dnij pod izvršilom.

Josip Mlinar.

Stroški:

Koleka za tožbo: 2 po 1 k.	1 gld. — kr.
Kolek za plačilno povelje	1 „ — „
„ za zastavni popis	— „ 50 „
Popir	— „ 03 „

Opomba: Opominsko tožbo je vložiti v dvojnem izpisku z jedno rubriko; razun tega je priložiti kolek za plačilno povelje (ki znaša pri zneskih do 25 gld. 50 vin., nad 25 do 50 gld. 1 k, nad 50 do 200 gld. 2 k), a pri tožbah na plačilo najemščine tudi kolek za zapisnik o zastavnem popisu (24 vin. pri zneskih do 50 gld., 1 k pri zneskih nad 50 gld.).

Primer šte. 3. Predlog za izvršbo po rubežu in prodaji premičnin.

Kolek.

Naj pr. c. kr. okrajna sodnija

v

Ljubljani.

Zahtevajoči upnik:

Zavezanec:

Josip Mlinar, hišni oskrbnik v Ljubljani, dunajska ulica šte. 15., kot prisilni upravnik hiše v Ljubljani, glavni trg šte. 20. v izvršilni stvari Davorina Kopitarja po drju Janežiču zoper Jurija Tavčarja

Tomaž Ribič, agent v Ljubljani, glavni trg šte. 20.

radi 60 gld.

S plačilnim poveljem z dné 10. avgusta mes. 1899. l. oprav. šte. M III 830/99₁ se je naročilo zavezancu, da mi plača najemščino v znesku 60 gld. s 5% obrestij od 2. avgusta mes. 1899. l. naprej ter pravdne stroške v znesku 2 gld. 53 kr.

Akopram je zadobilo to plačilno povelje pravno moč, ter je pretekel rok za opravo, ni plačal zavezanec ničesar. Zato predlagam, da se mi dovoli v izterjavo izvršljive terjavnščine v znesku 60 gld. s 5% obrestij od 2. avgusta mes. 1899. l. naprej, dalje v poplačilo pravdnih stroškov v znesku 2 gld. 53 kr. in doli zaznamovanih izvršilnih stroškov izvršba po rubežu in prodaji premičnin, ki jih hrani zavezanec, kakor tudi uvedba hrambe zarubljenih rečij. V izvrševanje te izvršbe naj se odredi, kar je potrebno. Josip Mlinar.

Stroški:

2 koleka za ta predlog po 1 k	1 gld. — kr.
Kolek za rubežni zapisnik	— „ 50 „
Popir	— „ 03 „

Opomba: Gledè števila predlogovih izpiskov, ki so pri vsakem predlogu za izvršbo potrebni, in gledè potreb-

nih kolekov velja to, kar se je v opombi k primeru šte. 1. omenilo, samo da je še priložiti kolek za rubežni zapisnik, ki znaša pri terjavščinah do 50 gld. 24 vin., nad 50 gld. pa 1 k.

Primer šte. 4. Upravni račun gledè v najem dajane hiše.

a) Poročilo o upravnem računu.

Kolek
za polo
1 k

Naj pr. c. kr. okrajna sodnija, III. razred

v

Ljubljani.

K oprav. šte. E 1063/98
1

Josip Mlinar, hišni oskrbnik v Ljubljani, dunajska ulica šte. 15., kot prisilni upravnik hiše v Ljubljani, glavni trg šte. 20. v izvršilni stvari Davorina Kopitarja po drju Janežiču zoper Jurija Tavčarja

radi 2000 gld. s pripadki

predloži prvi račun za upravno leto od 1. decembra mes. 1898. l. do 30. novembra mes. 1899. l.

V prilogi •/. vložim z dokazili prevedeni upravni račun za dobo od 1. decembra mes. 1898. l. do 30. novembra mes. 1899. l. sè sledečimi pojasnili:

Visokost najemščin razvideti je iz prepisa napovedi najemščin (priloga 1); v stanovanju šte. 2. prebiva zavezanec.

Ko sem prevzel prisilno upravo (18. novembra mes. 1898. l.), je že bil zavezanec prejel vse najemščine za novembrov termin izvzemši vsoto 18 gld. (od stanovanja šte. 9.), katero sem jaz dné 2. decembra mes. 1898. l. prejel.

Stanovanje šte. 9. (s četrtletno najemščino 65 gld. 50 kr.) je ostalo prazno od majnika do avgusta mes., a stanovanje šte. 4. (s četrtletno najemščino 125 gld.) od avgusta do novembra mes.

Najemnik šte. 10 ni plačal ničesar na račun najemščine, katero mu je bilo poplačati za avgustov termin v znesku

60 gld. Tega najemnika sem tožil, dalje pridobil si zastavni popis pohištva in izvršbo. Od izkupila dražbe se mi je odkazala vsota 64 gld. 25 kr. (točka 7.). Pravdni in izvršilni stroški, ki jih je bilo pri tej priliki potrošiti, se navedejo pod točko 50. med stroški.

Meseca novembra prejel sem vse najemščine izvzemši ono za stanovanje štey. 8. v znesku 52 gld. Temu najemniku odpovedal sem takoj, a ga sè sodniško dovolitvijo nisem tožil pri sodniji, ker od tega najemnika očitvidno ni ničesar dobiti.

V računu navedena dokazila kakor pobotnice, saldirane račune, bodem predložil pri razpravi o rešitvi računa.

Ponavljajoči se računi steklarja, ključavničarja, zidarja in instalaterja se dostajajo vsi potrebnih poprav, katerih poplačila nisem mogel od dotičnih najemnikov zahtevati, če tudi so se slučajno zvršile v posameznih stanovanjih, ker so se povzročile dotične škode po redni rabi.

Kot nagrado za svoj trud zahtevam 4 odstotke surove hišne najemščine (brutto) v znesku 2519 gld. 75 kr., torej 100 gld. 79 kr. in kot povračilo po meni plačanih stroškov za vozove, poštnino in drugih manjših izdatkov vsoto 20 gld. Na odbitek teh zahtev vzel sem vsled pooblastila, katero mi je dala sodnija, majnika in novembra mes. predplačilo po 50 gld., skupaj 100 gld.

V Ljubljani, dné 1. decembra mes. 1899. l.

Josip Mlinar.

Opomba: Ako se priložijo dokazila upravnemu računu, mora se pilepiti priložni kolek 30 vin., če niso kolekovana. Redno, t. j. po II. lestvici (skali) kolekovane pobotnice ne potrebujejo več koleka. — Ne saldiranih računov o vsotah do všteto vsoto 10 gld. ni kolekovati z računskim kolekom, a pri vsotah nad 10 do 50 gld. potrebujejo računskega koleka 1 kr., pri vsotah nad 50 gld. pa koleka 5 kr. — Razun tega morajo računi, ako so saldirani, pri vsotah od 2 gld. naprej kolekovani biti z kolekom po II. lestvici oziroma z dopolnilnim kolekom v znesku, kateri še nedostaje do po-

plačila kolekovne pristojbine po II. lestvici. Pobotniški in računski kolek nadpisati je s prvo vrsto besedila. Dopolnilni kolek, ki ga je treba za saldirane račune, in priložni kolek ni nadpisati.

Primer šte. 4. Upravni račun gledè v najem dajane hiše.

b) Upravni račun.

Kolek
30 vin.
za polo

Upravni račun gledè hiše Jurija Tavčarja, dunajska ulica šte. 15., pop.-šte. in vlož. šte. 963 III. okraja v Ljubljani, za dobo od 1. decembra mes. 1898. l. do 30. novembra mes. 1899. l.

Tekoča številka	D a n	Številka priloge	P r e d m e t	gold.	kr.
	1898		A. Prejemki.		
1	2./12.	—	Od najemnika šte. 9. ostanek najemščine za novembrov termin prejel	18	—
2	1899	1	Prejemki najemščin . . .	685	—
3	1./2. do 5./2.	1	" " . . .	619	50
4	1./5. „ 6./5.	1	" " . . .	470	—
5	1./8. „ 13./8.	—	Od najemnika šte. 7. ostanek najemščine za avgustov termin prejel . . .	30	—
6	1./9.	1	Prejemki najemščin . . .	633	—
7	1./11. do 8./11.	2	Izkupilo prisilne dražbe, ki se je zvršila zoper najemnika šte. 10. . .	64	25
			Skupna vsota prejemkov	2519	75

Tekoča številka	D a n	Številka priloge	P r e d m e t	gold.	kr.
	1898		B. Stroški.		
8	15./12.	3	Račun za plin za mesec november	5	34
9	3./1.	—	Novoletno darilo vratarju . . .	5	—
10	4./1.	—	Novoletna darila dimnikarju, prečiščevalcu stranišč, vozniku smetij	2	50
11	22./1.	4	Zavarovanje proti ognju za leto 1898	6	86
12	25./1.	5	Račun za plin za mesec december	5	46
13	1./2.	6	Dimnikarjev račun za dobo od 1./8. 1898 do 1./2. 1899	4	70
14	5./2.	7	Steklarjev račun	4	45
15	9./2.	8	Ključavničarjev račun	4	95
16	10./2.	9	Davki z dokladami vred za I. četrletje 1899	131	45
17	10./2.	10	Dodatni, za leto 1898. predpisani 5%ni dohodni davek	7	—
18	11./2.	—	Koleka za 2 odpovedi	2	—
19	15./2.	11	Obresti in letnina Kranjski hranilnici	335	34
20	23./2.	12	Račun za plin za mesec januar	5	05
21	25./2.	13	Instalaterju za popravo vodovoda	6	12
22	18./3.	14	Račun za plin za mesec februar	4	48
23	21./4.	15	Ključavničarjev račun	2	75
24	23./4.	16	Račun za plin za mesec marec	2	53
25	4./5.	—	Predplačilo na svojo nagrado vzel (sklep $\frac{E\ 1063/98}{13}$)	50	—
26	8./5.	17	Davki z dokladami vred za II. četrletje	123	86

Tekoča številka	D a n	Številka priloge	P r e d m e t	gold.	kr.
27	10./5.	18	Zidarjev račun za popravo pročelja (fasade) na dvorišni strani	28	44
28	15./5.	—	Prebitke doneskov položil pri sodnji	400	—
29	20./5.	19	Račun za plin za mesec april .	3	34
30	3./6.	—	Za nakup karbolja in mrčesnega praška	1	25
31	19./6.	20	Račun za plin za mesec majnik	2	39
32	18./7.	21	„ „ „ „ „ junij .	2	16
33	5./8.	22	Streharjev račun	19	80
34	5./8.	23	Ključavničarjev račun	55	22
35	10./8.	24	Instalaterju za popravo plinovoda in vodovoda	9	90
36	10./8.	25	Davki z dokladami vred za III. četrletje	118	90
37	12./8.	26	Obresti in letnina Kranjski hranilnici	335	34
38	24./8.	27	Račun za plin za mesec julij .	1	82
39	24./8.	28	Dimnikarjev račun za dobo od 1./2. do 1./8. 1899	4	70
40	20./9.	29	Račun za plin za mesec avgust	1	96
41	25./9.	30	Steklarjev račun	2	76
42	18./10.	31	Račun za plin za mesec september	2	45
43	20./10.	32	Ključavničarjev račun	5	42
44	4./11.	—	Predplačilo na svojo nagrado vzel (sklep $\frac{E\ 1063/98}{20}$)	50	—
45	6./11.	33	Davki za IV. četrletje	128	95
46	10./11.	—	Koleka za 2 odpovedi	2	—
47	15./11.	—	Prebitke doneskov položil pri sodnji	550	—

Teškoča številka	D a n	Številka priloga	P r e d m e t	gold.	kr.
48	24./11.	34	Račun za plin za mesec oktober	4	15
49	26./11.	35	Mizarjev račun	7	68
50	—	1/2	Pravdni in izvršilni stroški k točki 7	11	30
			Skupna vsota stroškov	2460	77
			Ako se od prejemkov v znesku odbijejo stroški	2519	75
			ostane v blagajni znesek ki ga imam jaz v rokah.	2460	77
				58	98

V Ljubljani, dné 1. decembra mes. 1899. l.

Josip Mlinar,
prisilni upravnik.

Primer šte. 5. Upravni račun gledè kmetijstva.

Kolek
za polo
1 k

Naj pr. c. kr. okrajna sodnija

v

Loki.

K oprav. šte. E 20/98
1

France Krojač, po domače Papež v Loki, kot prisilni upravnik zemljišča po domače Goričar v Loki v izvršilni stvari Petra Hojaša po drju Gorenjcu zoper Josipa in Marijo Tratnika

radi 500 gld. s pripadki

daje prvi račun za dobo od 15. marca mes. 1898. l. do 15. marca mes. 1899. l.

Upravi podvržena nepremičnina zavezancev je kmetijstvo, obsegajoče blizu 20 oral, ki se sestavlja po polo-

vici iz njiv, po polovici iz travnikov in vrhu tega še iz jedne gozdne parcele.

V hiši stanuje zavezanec sè svojo ženo in dvema otrokoma. Jedna soba je v najem dana težaku proti letni najemščini 20 gld. Ta gostač se po leti uporablja pri košnji in žetvi ter dobi za to razven hrane za žetve delež parcele njive za sajenje podzemljic. Živine je samo 1 konj in 5 krav.

Ob srednje dobrih letih je toliko pridelkov, kolikor je potrebno za živež obitelji in za krmo živine, tako, da se od ničesar ne more prodati, a da tudi ni treba ničesar kupiti. Doneskov daje samo živinoreja. Vsako leto se lahko prodajo 1 krava in 1 ali 2 teleti; tedaj ostane živina v istem številu. Konj, ki se uporablja za dela na polju, proda se jeseni; po zimi služite 2 kravi za to delo. Ako je konj, ki je bil kupljen, še jako mlad, ostane dve leti pri gospodarstvu. Kravje mleko služi nekaj obitelji in služabnim osebam za hrano, nekaj (povprečno 5 l. na dan) pa se prodaja in kar ga potem še ostane, se umeta (porabi za surovo maslo). Surovega masla se proda na leto blizu 80 do 100 *kg*. Perotnine je nekoliko piščet in 6 gosij in se lahko 10 do 15 gosij na leto poproda.

Jaz sem se sè zavezancema takisto dogovoril, da ju rabim za gospodarstvo, katero ostaja pri starem, ter da jima za to denarne nagrade ne dam. Na hiši je posojilo Loške posojilnice v znesku 1500 gld. Pridelkov med upravnim letom nič ni ostalo, a tudi ni bilo treba kupiti ničesar, vzlasti ne za setev na polju. Gozdna parcela dala je samo netivo, katero je bilo potrebno za zavezanca in za živino.

R a č u n.

Točka	Številka priloge	P r e d m e t	gld.	kr.
Prejemki.				
1	1	Na konjskem semnju v Ljubljani prodal 1 konja	210	—
2	2	Kmetu Dolinarju prodal 1 kravo	105	—
3	3	Mesarju Trtniku prodal 2 teleti po 28 in 35 gld.	63	—
4	—	Kranjski mlekerski zadrugi oddal 2000 l mleka po 5 kr.	100	—
5	—	Za prodajo 80 kg surovega masla raznim kupcem in na semnju v Loki, in sicer:		
		20 kg po 60 kr.,		
		25 kg „ 65 „		
		25 kg „ 68 „		
		10 kg „ 50 „ skupaj	52	25
6	—	12 gosij prodal po 80 kr.	9	60
7	—	Letna najemščina gostača	20	—
		Skupna vsota prejemkov . .	559	85
Stroški.				
8	4	Davke, okrajne priklade sè zamudnimi obrestmi za 2. poluletje 1897. l., za celo leto 1898. in 1. poluletje 1899. l. poplačal	72	50
9	5	Obresti za posojilo Loške posojilnice v znesku 1500 gld. sè zamudnimi obrestmi za 1898. l. in za 1. poluletje 1899. l.	94	20
10	—	Letna mezda dekli	55	—

Točka	Številka priloge	P r e d m e t	gld.	kr.
11	6	Spomladi 1 konja kupil na semnju v Ljubljani	145	—
12	7	Zavarovanje proti ognju	4	60
13	8	Kovaču plačal	19	60
14	—	Prebitke doneskov položil pri sodnji	150	—
		Skupna vsota stroškov . .	540	70
		Skupna vsota prejemkov . .	559	85
		Blagajnični ostanek . .	19	15
		ki ga jaz imam v rokah.		
		Kot nagrado zahtevam vsoto 30 gld.		

V Loki, dné 20. marca mes. 1899. l.

France Krojač.



Abecedno kazalo.

Številke označujejo točke navodila.

B.

- Bilanca** 108.
- Blago**, zarubljeno 102.
- Bolniki**, njih varovanje pri prisilni upravi 16.
- Bolniško zavarovanje**, prispevki zánje 73, št. 1., 74.

C.

- Civilni (pravni) pridelki** 58.

D.

- Dajanje doneskov v zakup** 45.
- Dajanje računa** 24, 25, 76—81.
 - — pri obrtih 108.
 - — pri začasni upravi 88.
- Davčno oblastvo**, izvedba najemščin pri njem 47.
- Davki**, njih poplačilo 73.
- Delež**, nepremičninski delež, njega uprava 12, 90—94.
- Denarne kazni**, ker je zamudil upravnik račun položiti 79.
 - — ker upravnik ni vstregel naročilu 81.
- Denarni dohodki**, njih pobiranje 61.

- Denarni dohodki**, njih rubež 65.
- Dohodki**, njih pobiranje 20.
 - njih rubež 65.
- Doklade**, njih poplačilo 73.
- Dolgovi**, odpuščeni po zavezancu 40.
- Dolžniki** uprave; naročilo, plačati upravniku 40.
- Domik** zdražitelju 87—89.
- Doneski**, neposredno poplačilo iz doneskov 73, 74.
 - njih dajanje v zakup 45.
 - njih dajanje v zakup po dražbi 46.
 - njih uporaba 72.
 - pri obrtnih podjetbah 107.
 - pri solastnini 92, 93.
 - uprave 58—61.
 - začasne uprave 110.
- Dopuščeni** (koncesijonirani) obrti 98.
- Dospelost** pravnih pridelkov 60, 61.
- Dovolilna sodnija** 2.
- Dovolitev** zakupnih pogo-
deb 46.
- Dražba** 46, 87—89.

Družina (obitelj) zavezančeva 14.

F.

Firma (tvrdba), nje podpisovanje po upravniku 100, 105.

Fundus instructus 10, 13.
— — njega rubež 62.

G.

Gospodarska knjiga 24.

Gospodarstvo 21.

— na nepremičninah, za kmetijstvo ali gozdarstvo določeni 43 sl.

H.

Hiše, v najem dajane; njih uprava 47—57.

Hranščina služabnega osebja 73, štev. 3, 74.

I.

Imenik upravnikov 4.

Imenovalni sklep 6.

Imenovanje upravnika 2, 4.
— novega upravnika 32.

Izkoriščenje pridelkov 61.
— zarubljenih pridelkov 64.
— zemljišča 43.

Izostale terjavščine, poizvedba o njih 40.

Izpolnitev pogodb, pred uvedbo uprave sklenjenih 38, 39.

Izpraznitev brez odpovedi 55.

— prisilna 56.

— v zakup danih zemljišč 44.

Izročitev nepremičnine po dokončani upravi 85.

Izvrševanje izvršila po upravniku 71.

Izvršilna sodnija 2.

— — dovolitev po izvršilni sodniji 21, 25.

— — ustanovitev nagrade po izvršilni sodniji 25.

Izvršilni komisar 5.

K.

Kazenski zakon, varstvo upravnika po njem 30.

Kazni, denarne 79, 81.

— zavoljo nereda 79, 81.

Knjigovodstvo 24, 106.

Koncesijonirani (dopuščeni) obrti 98.

Končni račun 85.

Konec uprave 84—86.

Konkurz, zavezančev 82.

Koze 17.

Kreditni nakup (nakup na up) 22.

Krma 17.

Kurivo 17.

L.

Legitimacija upravnikova 6.

Letnine, njih poplačilo 73, št. 5, 74.

— pri solastnini 92, 93.

Lovske pravice 95—97.

M.

Menice, njih podpisovanje 105.

Mezda služabnega osebja 73,
št. 3, 74.

— zavezančeva 35.

Molzna krava 17.

Motenja posesti 20.

N.

Nagrada upravnikova 25, 73,
št. 4, 74, 75, 81.

— zavezančeva 35.

Najemna pogodba, nje molčé
ponovitev 49.

Najemna reč, nje vzdržba 51.

Najemne pogodbe, ki so že
bile sklenjene pred uvedbo
uprave 36.

— — njih sklenitev brez sod-
niške dovolitve 49.

Najemninski krajcarji 73.

Najemni red 52.

Najemni termin, predplačilo
za najemni termin 41.

Najemščine, njih pobiranje
20, 28.

— njih predplačanje 41.

— tožbe na poplačilo najem-
ščin 67, 69.

Nakup na up (kreditni na-
kup) 22.

Namen prisilne uprave 1.

Namestniki upravnika 27, 28.

Namestnik pri obrtnih pod-
jetbah 98.

Napoved najemščine 48.

Naravni pridelki 58.

Naročila strank 33.

Naročilo izpraznitve 54.

Narok za razpravo o računu 80.

Naučilo po izvršilni sodnji 31.

Naznanilo o nezgodah 42.

— služabnih oseb, predpisi o
njem 29.

Nepremičninski delež, njega
uprava 12, 90—94.

Nered, kazni zavoljo nereda
79, 81.

Neugodni pogoji pri zakupni
pogodbi 43.

Neveljavnost plačil zavezancu
40.

Nezgode, zavarovanje proti
nezgodam 42.

Novčene tirjatve, njih iztoženje
67, 68, 69.

O.

Občinska oblastva, zglasitev
in odglasitev pri njih 48.

Obitelj (družina) zavezančeva
14.

Obljuba upravnika 6.

Obračunitev z dolžniki uprave
40.

Obresti, njih poplačilo 73,
št. 1 in 5, 74.

Obrtnostne privilegije, njih
uprava 95—97.

Obseg uprave 11—13.

Očiščanje stanovanja 51.

Odglasitev najemnikov pri po-
licijskem (redarskem) ob-
lastvu 48.

Odpoved, rok za odpoved pri najemnih pogodbah 52, 53.

— termin za odpoved 53.

— ugovori proti odpovedi 57.

— zakupnih pogodb 44.

Odpust dolgov po zavezanec 40.

— upravnika 32.

Odredbe v gospodarstvu 21.

Odveza upravnika 5, 86.

Opominske tožbe 68.

Oprave, ponavljajoče se, 73, št. 5, 74.

Otrok, uprava pravice, ki jo ima oče na otrokovi imovini 95—97.

Ovce 17.

P.

Patentne pravice 95—97.

Peči, staviti jih 51.

Plačati, naročilo upravniku plačati 40.

Pobiranje denarnih dohodkov 61.

Pobotnice 24.

Podjetbe, obrtne 95—97, 98 do 108.

— trgovinske 100, 105, 106.

Podnajemniki 50.

Podpisovanje firme (tvrške) po upravniku 100, 105.

Področje upravnikovo 18.

Pogodbe o zakladanju 38, 39.
— sklenitev pogodb 22.

Pogodbe, sklenjene pred uvedbo uprave 36—38.

Pogoji, neugodni pogoji pri zakupni pogodbi 43.

Poletje, stanovanja za poletje, njih najem 54.

Policija (redarstvo), zglasitev in odglasitev najemnikov pri njej 48.

Položba doneskov pri sodnji 75.

Pomalati sobe 51.

Pomočniki, trgovinski 105.

Pomožno osebje, njega uporaba 27—29.

— — obrtno 105.

Ponavljajoče se oprave 73, št. 5, 74.

Poneverba 30.

Ponovitev najemnih in zakupnih pogodb, ki se zgodi molčé 49.

Poblastilo, trgovinsko, njega preklie 105.

Poprave v stanovanjih 51.

Popravljanje tâl 51.

Porodnice, njih varovanje za prisilne uprave 16.

Poselski red 29.

Poslovanje, njega nadziranje po sodnji 30—32.

Poslovodja pri obrtnih podjetbah 98, 104.

Posojilo (rabljeno) za predplačilo 26.

Poštna pošiljke, njih vsprejem 105.

Poštnina 26.
Pravica na užitek, nje uprava 95—97.
Pravice, lovske 95—97.
 — patentne 95—97.
 — ribiške 95—97.
 — uprava pravic 95—97.
 — upravnikove gledé obrtnih podjeteb 102.
 — upravnikove, njih meja 23.
Pravni (civilni) pridelki 58.
Prebitki 75.
 — doneskov 75, 107.
 — doneskov, njih razdelitev 75.
 — pri solastnini 92.
 — pri začasni upravi 110.
Predaja nepremičnine upravniku 2, 8, 11.
Predlogi, ustmeni 31.
Predmet uprave 11—13.
Prednost pred pravico zahtevajočega upnika 73, št. 5.
Predpisi o naznanilu služabnih oseb 29.
Predplačilo najemščin in zakupščin 41, 50.
 — zahtevajočega upnika 33.
 — za vodstvo uprave 26.
Prejemki, njih pobiranje 20.
 — njih rubež 65.
Prejemna potrdila 24.
Premije (zavarovalnine) 73, št. 2, 74.
Prenočevalci 50.
Preproge, prevleči s preprogami (tapetovati) 51.

Prevzetba upravnikove službe 5.
Preživitek 18.
Preživnine 73, št. 5, 74.
Pridelki, ločeni, njih rubež 64.
 — naravni pridelki 58.
 — pravni (civilni) pridelki 58.
Prihodki (rente), njih poplačilo 73, št. 5, 74.
Priprave v stanovanjih 51.
Prisilna dražba doneskov 46.
 — — upravljane nepremičnine 87—89.
Prisilna izpraznitev 56.
Prispevki k bolniškemu zavarovanju 73, št. 1, 74.
 — k zavarovanju proti nezgodam 73.
Pristop (pristopajoči upnik) 33.
Pritiklina nepremičnine (fundus instructus) 10, 13.
 — — nje rubež 62.
Privilegije, obrtnostne, njih uprava 95—97.
 — vpisnik (register) privilegij 95.
Prodaja nepremičnine 14, 18.
Prokura, preklic prokure 105.
Prošnje, ustmene 31.

R.

Raba nepremičnine 19.
Rabljivo ohraniti najemno reč 51.
Račun, dajanje računa 24, 25, 76—81.

Račun, dajanje računa pri obrtih 108.

— — pri začasni upravi 88.

Računi, njih poplačilo 28.

Razglasitev uprave 101.

Redarstvo (policija), zglasitev in odglasitev najemnikov pri njem 48.

Register (vpisnik) privilegij 95.

— trgovinski, vpis uprave 100.

Rekurz zoper odpustilo upravnika 32.

— zoper rešitev računa 81.

Rente (prihodki), njih poplačilo 73, št. 5, 74.

Ribiške pravice 95—97.

Rok za odpoved pri najemnih pogodbah 52, 53.

Rubež pridelkov, ki ne spadajo k pritiklini 64.

— pridelkov pred in med upravo 62—65.

S.

Sadni vrt, kako se daje v zakup 45.

Selilni red 52.

Sestava zakupnih pogojev po sodnji 46.

Služabno osebje, njega nagrade 73, št. 3, 74.

— — vsprejeto pred prisilno upravo 38.

Služnost, dajanje služnosti 18.

Smrt, zavezančeva 14, 83.

Sodni dnevi, tožbe ob njih vložene 67.

Sodniška odpoved, nje vloga 53.

Solastnina, uprava solastninskih deležev 90—94.

Stanovalni prostori zavezančevi 14.

Stanovanje, njih dajanje v najem 21.

— njih očiščanje 51.

Staviti peči 51.

Stelja 17.

Stroji, zavarovanje proti nezgodam 42.

Stroški, mali 26.

— njih povračilo 25.

— uprave 73, št. 4, 74.

Š.

Škoda, odgovornost za škodo 23, 29.

Škode, zavarovanje proti škodam 42.

Šolski krajcarji 73, št. 1, 74.

T.

Tapetovanje (prevleči s preprogami) 51.

Termini za odpoved 53.

Težaki 27.

Tla, njih popraviljanje 51.

Tirjatve, zavezančeve, vstopanje vá-nje 40.

Toča, zavarovanje proti toči 42.

Tožba na razveljavbo najemne ali zakupne pogodbe 55.

Tožbe, njih vložnje 66, 67—69.
— opominske 68.

Travnik, dajanje travnika v zakup 45.

Trgovinske podjetbe 100, 105, 106.

Trgovinski pomočniki 105.

Trgovinski vpisnik (register), vpis uprave 100.

Trgovinsko pooblastilo, njegova preklic 105.

Tvrdba (firma), nje podpisovanje po upravniku 100, 105.

U.

Ubožnost, dolžnikova 70.

Ugovori zoper odpoved 57.
— zoper upravnika 32.

Ukazila upravniku 31.

Upeljava upravnika 8, 9, 13.

Uprava, stroški uprave 73, št. 4, 74.

Upravni doneski 58—61.

— — poplačilo iz upravnih doneskov 73, 74.

Upravni račun 25.

Ustavitev uprave 26, 84, 85.
— začasne uprave 110.

Uvedba prisilne uprave 2.
— upravnika 8, 9, 13.

Užitek, pravica na užitek, nje uprava 95—97.

Užitki, njih pobiranje 20.

V.

Varstvo upravnika 30.

Veljavnost najemnih pogo-
deb 49.

Vloge, upravnikove 7.

Vpisnik (register) privilegij 95.
— trgovinski, vpis uprave 100.

Vratar 27.

Vrednostne pošiljke, njih vsprejem 105.

Vsprejem vrednostnih pošiljk 105.

Vstopanje v zavezančeve pogodbe 39.

— v zavezančeve terjavščine 40.

Z.

Zčasna uprava 87, 88, 89, 109, 110.

Začetek prisilne uprave 2, 8, 9, 10.

Zahtevajoči upnik 1.

— — v razmerju do uprav-
nika 33.

Zakladanje, pogodbe o za-
kladanju 38, 39.

Zakup, dajanje doneskov v
zakup 45.

Zakupna reč, nje izpraznitev 44.

Zakupne pogodbe, njih dovo-
litev 46.

— — pod neugodnimi pogoji 43.

— — sklenjene pred uvedbo
uprave 36.

Zakupne pravice, njih uprava 95—97.

Zakupnik, izpolnitev njegovih dolžnostij 43.

Zakupni pogoji, predlogglede zakupnih pogojev 46.

Zakupščina, nje iztoženje 67, 69.

— pravočasno poplačilo zakupščine 43.

— predplačanje zakupščine 41.

Zakupščine, njih pobiranje 20.

Zapisi o upravi 24.

Zapisnik o predaji nepremičnine 9, 13.

Zastavba po upravniku 18.

Zastavni popis 69.

Zavarovalnine (premije) 73, št. 2, 74.

Zavarovanje, prispevki k zavarovanju 73.

— proti nezgodam 42.

— proti ognju 42.

— proti škodam 42.

Zavarovanje proti toči 42.

— živine 42.

Zavezanec 1.

— ako ne stanuje v upravljani hiši 15.

— ako škoduje upravi 16.

— izvršbi ne podvržene reči zavezančeve 17.

— njega nagrada 35.

— njegovi stanovanli prostori 14—16.

— razmerje zavezanca do upravnika 33—35.

— smrt zavezančeva 14, 83.

Zaznamba, knjižna 2, 3.

— uprave 73, št. 5.

Zglasitev najemnikov pri policijskem (redarskem) oblastvu 48.

Ž.

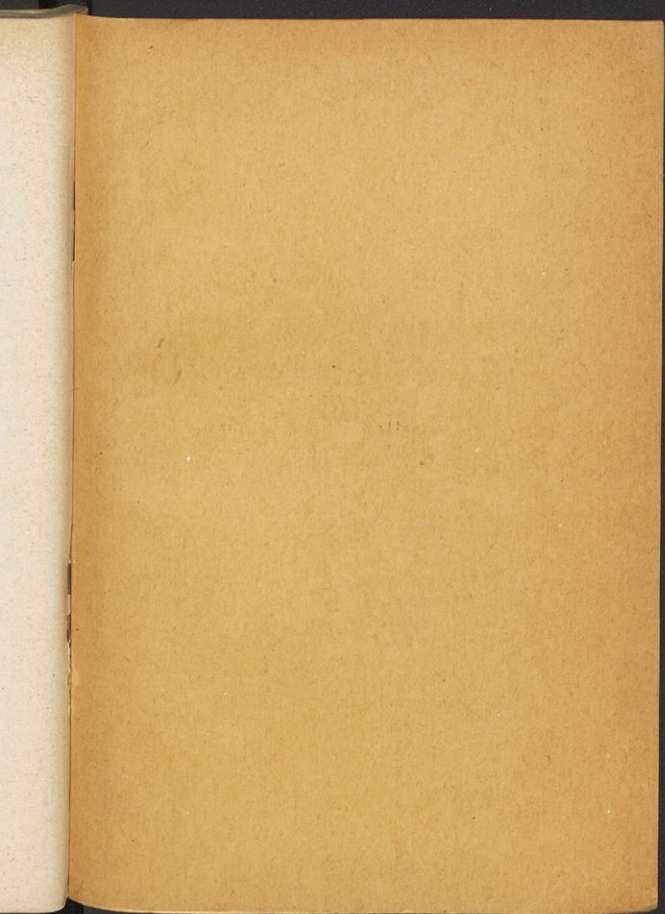
Žetev, nje dajanje v zakup 45.

Živež, zavezančev 34.

— za zavezančevo družino 17.

Živina, nje zavarovanje 42.





C. kr. vsoučiliščna tiskarna „Styria“ v Gradcu.
