

Avstrijski načrt zakona za varstvo stavbenih terjatev.

Spisal dr. Metod Dolenc.¹⁾

I.

Izza 24. shoda juristov v Poznanju leta 1898., ki se je bavil tudi z varstvom stavbenih upnikov, stoji i v Nemčiji i v Avstriji na dnevnem redu legislative vprašanje, kako odpomoči neugodnemu položaju stavbenih upnikov. Z istim baš tako težavnim kakor važnim problemom se je — deset let pozneje — prav intenzivno ukvarjal II. internacionalni kongres za srednje stanove na Dunaju. Tu je praški vseučiliški profesor dr. Robert pl. Mayer obširno razvijal svoje strokovnjaško mnenje; ko pa se je lotil dela, da priobči podatke svojega mnenja v arhivu mednarodne združbe za pravno in gospodarsko filozofijo v Berolinu (I V R) — zgodilo se je to v 4. zvezku 2. letnika 1908/1909 — imel je že v rokah poročilo 13. komisije za predposvet o načrtu zakona za varstvo stavbenih terjatev iz nemške države (št. 1275 tiskovin državnega zbora 12. legislature dobe, 1. sesija 1907/1909). Podatki njegovih raziskavanj, pa komisjska poročila so šli daleč vsak sebi; pl. Mayer je izrazil v omenjeni razpravi svojo bojazen, da utegne postati zakon — načrt, o katerem so njegovi najboljši prijatelji prepričani, da je slab in nedostaten. Zato pa je odkritosrčno voščil načrtu, naj bi se v tem slučaju izkazala prazna vera, in ominozna številka 13 načrt pokopala, da more priti za njim kmalu boljši. Ali zgodilo je drugače: dne 1. junija 1909 je bil načrt v polnem državnem zboru skoro brez spremembe sprejet in 21. junija 1909 je bil novi zakon že v moči, — v kakšnem obsegu, bodemo šele pozneje videli.

Nemara je bilo prav to dejstvo odločilnega pomena, da je tudi avstrijska vlada še v letu 1909 takisto sestavila nov načrt zakona za varstvo stavbenih terjatev (s podnaslovom: zakon o stavbeni zastavi [Baupfandgesetz]) in ga predložila obrtnemu in industrijskemu svetu v strokovnjaško oceno. Kajti usoda dotedanjih avstrijskih načrtov — izšli so trije: prvi leta 1898. kakor vladna

¹⁾ Po svojem predavanju v graškem „Juristenvereinu“ dne 15. in 22. marca 1912.

predloga, drugi iz leta 1906 ima državnega poslanca K u l p a za pisatelja, a tretjega iz leta 1908 je sestavil državni poslanec W o h l m e y e r — pač ni bila po tem, da bi vzpodbujala k nadaljevanju započete akcije v korist stavbenih upnikov. Mnenja o teh načrtih so bila kaj neugodna, osobito drugonavedeni načrt K u l p o v je bil od večine trgovskih in obrtnih komor, pa tudi od industrijskega sveta ostro odklonjen. Prav ta odklonjeni načrt pa je vzela vlada, kakor omenjeno, leta 1909 za podlago novega svojega načrta in ga zopet predložila i obrtnemu i industrijskemu svetu v pretres. Nobena teh dveh korporacij pa se sedaj niti ni posvetovala o podrobnih vprašanjih načrta, obedve sta le svoja načela izrazili, na katera naj bi se vlada ozirala; industrijski svet je pa storil to v taki obliki, ki kar nič ne da dvomiti, da o nujni potrebi zakonite ureditve varstva stavbenih upnikov nikakor ni prepričan.

Navzlic vsemu temu je vlada položila v jeseni leta 1911 baš ta načrt državni zbornici na mizo (št. 534, prilog k stenografičnim zapisnikom, sesija XXI, 1911). Ta pojav se pač ne da drugače tolmačiti, nego da vlada ob tako različnih mnenjih udeleženih krogov ni mogla drugega storiti, kakor poskusiti, da doseže kar je smatrala, da se doseči da.

Po vnanjem povodu in pa po času nastanka avstrijskega načrta neposredno za nemškim zakonom utegnilo bi se soditi, da sta oba v nekakem sorodstvu, da je prvi le potomec nemškega zakona. Ali to ni tako, taka sodba nikakor ne bi bila upravičena. Vsekakor pa se priporoča, da primerjamo pri razgovoru o poedinih vprašanjih celokupnega problema določbe že postalega zakona z določbami načrta, ki hoče postati zakon. Že naprej pa bodi povedano, da se pri tem ne bo dalo morebiti sklicevati se na skušnje po nemškem zakonu, kamoli naslanjati se nanje; kajti baš najvažnejši del zakona, oni del, ki tvori edinole — celo vsebino našega načrta, v nemški državi sploh še ni uživotvorjen, da, kakor vse kaže, morda sploh ne stopi v praktično veljavo.

Skoraj bi kazalo na tem mestu podati nekaj zgodovinski pregled o zakonitih določbah za varstvo stavbenih terjatev v drugih državah. Ali to bi vedlo predaleč. Bodi le toliko čisto na kratko povedano, da imajo razun Nemčije tudi še »code civil« ter Zjedinjene države in v najnovjšem času švicarski civilni zakonik določbe za varstvo stavbenih upnikov. Narodno-gospodarski oziri so bili za to

merodajni, kakor je sploh jedro vprašanja glede varstva stavbenih terjatev narodno-gospodarske narave. Zato pa naj vprašanje kar potrdimo, ali je z narodno-gospodarskega stališča priporočati, da se tudi za Avstrijo tak zakon napravi. Tisto priljubljeno dokazovanje s statističnim materijalom itak ni baš prepričevalno; le toliko naj se poudarja, da navajajo nagibi k vladni predlogi svoto izgub obrtnikov leto za letom okroglo pol milijona kron. Ali ta svota pride v poštev le za največja mesta, namreč Dunaj, Prago, Gradec, Brno in Lvov. Sicer pa treba tudi pomisliti, da izgube stavbenih upnikov niso vedno iz aktov razvidne; kajti mnogokrat upniki ne vpotijo nikakih sodnih korakov, da bi si rešili svoje zahtevke, ker to stane novih stroškov in pa, ker nočejo imeti k škodi še — sramote. V resnici so torej razmere gotovo slabše, kakor bi bilo posneti iz navedene številke vladnih motivov.

Že kakih trideset let tožijo zastopniki obrtnega stanu, da so tisti rokodelci, ki imajo pri stavbah nazadnje posla, kakor mizarji, kleparji, steklarji, inštalaterji itd., primorani, dobavljati na up, sicer dela sploh ne dobe. Ko so delo izvršili, pride tista večja vrednost, ki so jo oni dodelili stavbi, v prosto last stavbenega gospodarja. Ako pa mu zmanjka denarja, da bi te rokodelce plačal, onda prepusti stavbeni gospodar novo stavbo, mnogokrat še v surovem stanu, svoji usodi; stavba pride na dražbo, a izkupilo zadostuje komaj za hipotečne upnike, to je za prodajalca stavbišča in upnike, ki so za stavbo denarja posodili. Pravi stavbeni upniki — propadejo. To je vzrok neugodnega položaja stavbenih upnikov ob sebi; ali ta njihov položaj se poslabša do prave bede, ako stavbeni gospodar brez sredstev zida in na nevarnost ter riziko stavbenih upnikov, osobito rokodelcev tvega drzne spekulacije, boječ se, da zakrivi stavbeno sleparstvo (Bauschwindel).

Največkrat se pripeti, da tak stavbeni špekulant denar, ki so mu ga stavbeni upniki odšteli, porabi za kaj družega, ne pa za stavbene rokodelce. Tak špekulant živi razkošno, pa zida in zida. Denar, ki si ga je izposodil za prvo stavbo, vtakne v drugo; pa za drugo stavbo si je tudi nabavil kredita, tega pa zazida v tretjo hišo in tako dalje, dokler nazadnje vse skupaj ne neha z groznim polomom! Rokodelci izgube vse, hipotečni upniki so si pač že za časa svoje terjatve osigurali! — Pripeti se pa mnogokrat tudi to, da se stavbeni gospodar združi z drugimi skupno k nepošteni igri.

V ta namen da včasih vknjižiti v zemljiško knjigo hipoteko, za katero valute — ni (na Nemškem pravijo taki hipoteki: »Locus-Hypothek«). Večkrat postavi slamnatega moža za stavbenika; ta nima ničesar, a ž njim morajo rokodelci sklepati pogodbe; ko pa je delo pri kraju, stavbenik pokaže prazne žepe in — odide. Stavbenega gospodarja samega rokodelci ne morejo prijeti za denar, ž njim niso imeli nikake pogodbe. Istotako se godi rokodelcem, kadar postaneta stavbni gospodar pa denarni upnik druga v sleparstvu. Denarni upnik, ki je dovolil kredit, prekine pod kakršnokoli pretvezo izplačevanje pridržane valute baš v tistem hipu, ko so rokodelci, ki so računali s tem, da se porabi valuta za njih terjatve, svoje delo opravili. Pride do dražbe, rokodelci dražiti ne morejo, saj bi tudi ne vedeli kam s sirovo stavbo, denarni upnik dobi stavbo za sramotno nizko ceno, on zida naprej in se okoristi — z delom rokodelcev, prvotni stavbeni gospodar dobi svoje plačilo, in — zida vnovič na spekulacijo!

Te kratke poteze glavnih pojavov, kako pridejo stavbeni obrtniki v škodo, naj zadoščajo. Že iz njih je pač razvideti, v kateri smeri bode treba uveljaviti zakon za varstvo stavbenih upnikov. Tista večja vrednost stavbe, katero so stavbeni upniki s tem pribavili, da so na nezazidanem stavbišču vzgradili stavbo, naj ne postane prosti plen — že vpisanih knjižnih upnikov, marveč ustanovi naj senekaka remedura, da si morejo stavbeni upniki poiskati plačilo svojih terjatev neposredno iz večje vrednosti stavbe, ki so jo vsi povzročili. Obenem pa naj se zasigura, da se denar, ki ga dobi stavbeni gospodar na posodo za stavbo, v resnici izplača tistim, ki so v stavbo vtaknili delo in material. Ali vse to naj se uredi tako, da pri tem niti veselje do graditve niti dajanje stavbenega kredita ne bo trpelo. Z drugimi besedami: temelji, dani po zemljiškoknjižnem redu, ki so najmočnejša opora današnjemu socialnemu redu, naj ostanejo kolikor moči nedotaknjeni!

Ob tej nalogi nastajajočega zakona torej vidimo, da bo treba sodelovanja ne samo narodnega gospodarstva, marveč ž njim v tesni zvezi i pravoznanstva v ožjem pomenu besede, ko se snujejo načela in določbe za varstvo stavbenih terjatev. Le ako se da obema popolnoma zadostiti, utegne nastati zakon, ki bi pomenil za stavbene upnike, da govorimo s sv. pismom — kruh, ne pa kamen.

II.

Predno se moremo pečati s poedinimi določbami za varstvo stavbenih upnikov, treba nam ustanoviti predvsem p r e d m e t varstva in p a o s e b e, ki naj se varujejo po zakonu.

Prvi avstrijski načrt iz leta 1899 je govoril le o novi zgradbi stanovanjske hiše. Mišljena pa je bila le zazidava prostega stavbišča. To misel je povzel tudi K u l p o v načrt, vendar jo je razširil. Po tem načrtu naj bi veljala za novo zgradbo stavba, ako je bil stavbeni prostor nezazidan, ali ako je stala na njem le zgradba postranskega pomena, ki za stavbo nove hiše ne prihaja v poštev. Pa K u l p o v načrt je dodal varstvo tudi za prezidave, namreč, za stavbe, ki se zgradé mesto že obstoječih, pa ne samo manj važnih zgradb, naj se uporabijo temelj ali zidovi kleti prejšnjega poslopja popolnoma ali deloma za novo stavbo. Zakon za nemško državo pa ustanavlja za predmet svojega varstva vsako novo stavbo kakor zgradbo poslopja na stavbišču, ki je nezazidano ali le z manj važnimi stavbenimi predmeti pozidano ali pa tudi s takim poslopiem zazidano, ki pa naj se v svrhu nove stavbe poruši. Tu, v nemškem zakonu, srečamo dve obliki zgradbe, ki jih avstrijski najnovejši načrt izključuje iz varstva: namreč obrtne stavbe (Industriebauten) in pa porušbene stavbe (Ab-rissbauten). Naša vladna predloga hoče namreč stavbene upnike varovati le p r i z g r a d b a h, ki so namenjene izključno ali p r e t e ž n o za stanovanja ali pa za obrtne o b r a t o v a l n i c e. Industrijske stavbe (tovarne, delavnična poslopja, skladiščna poslopja) izključuje izrecno. Takisto noče dati varstva pri tistih stavbah, ki nastanejo na mestu porušenih stavb, pri porušenih stavbah. Nadalje naj se omeni še ena izjema, ki pa ima svoje vzroke čisto drugje, in je skupna vsem doslej omenjenim avstrijskim načrtom in nemškemu zakonu: Izvzete naj bodo stavbe cesarskega dvora, države, dežel, okrajev, občin in javnih fondov, slednjič železnične stavbe.

Skoro z vsemi temi izjemami se moremo strinjati. Gotovo pravijo vladni motivi prav, da industrijske stavbe niso predmet nerealne spekulacije, in da druga poslopja, kakor tista, ki služijo stanovanjski in obrtni svrhi, nalik gledališčem, šolam, cerkvam, telovadnicam i. dr., niso v navadnem prometu; zidajo jih pač ponajveč javni fondi. Glede porušbenih stavb pa moramo pač obžalovati, da jih načrt

ni sprejel v svoje okrilje. Sicer je ta utesnitev spričo načina varstva stavbenih upnikov, ki ga daje načrt, razumljiva. Ako naj se da stavbenim terjatvam privilegovana zastavna pravica z učinkom, da naj se že prej vpisane pravice naplačajo iz izkupila za stavbo le do višine vrednosti praznega stavbišča, onda seveda porušbene stavbe nimajo mesta v tem sistemu. Kajti hipotekarni upniki so dali kredit na že obstoječe poslopje in »večja vrednost« (Mehrwert) stavbe je nastala le na ta način, da je uničila že prej obstoječe vrednosti. Ali ta utesnitev utegne povzročiti, da se bodo stavbeni špekulantje vrgli prav na take porušbene stavbe. V velikih mestih je še dosti ulic, osobito predmestnih, s starimi, nemodernimi, majhnimi hišami. Špekulantje pokupijo te kočice in odpre se jim nova pot, da slej kakor preje izvršujejo svoje posle stavbenim upnikom na kvar — s tihim privoljenjem zakona!

Pride še prilika, da se obrazloži način, kako je nemški zakon vzdržal varstvo tudi za porušbene stavbe. Zato naj se na tem mestu le še omenja določba, ki se nahaja i v obeh avstr. vladnih načrtih i v nemškem zakonu, namreč, da naj stopi zakon za varstvo stavbenih upnikov le v tistih občinah v veljavo, v katerih se izkaže to za potrebno. Državni poslanec Wohlmeyer je dne 8 novembra l. l. v prosti združbi obrtnikov poslanske zbornice dokaj ostro kritikoval najnovejši vladni načrt; on je na vsak način za to, da se ustanovi zakon, veljajoč obligatorno in brezizjemno za vse pozidave, zazidave in prezidave. Ali s to zahtevo gre pač predaleč. Ako so se kazali divji izrastki stavbene spekulacije doslej le v gotovih velikih mestih, onda bo izprva pač popolnoma zadostovalo, ako stopi zakon najprej le za te kraje v veljavo. Ako bi se pozneje baš vsled tega, ker bi ne mogli v teh mestih nadaljevati svojih nečednih poslov, preselili v druge kraje, trebalo bi pa raztegniti moč zakona tudi na te. Seveda bi nekaj stavbenih obrtnikov poizgubilo svoje terjatve, ali to moramo vsekakor tvegati. Prelomitev trdnega zemljiškoknjižnega sistema smemo le tam prepustiti, kjer je to neobhodno potrebno in v interesu pretežne večine prebivalstva. Po sebi umevna posledica tega uvaževanja je takisto določba načrta, da je veljavnost zakona za varstvo stavbenih upnikov omejiti tudi na čas potrebe; kakor hitro nehajo pogubni vplivi špekulantstva, naj se da zopet normalne zemljiškoknjižne razmere uveljaviti. Korrolar teh določil pa je nadaljna načelna določba načrta, da se pravicam, ki jih daje uveljavljeni zakon za varstvo stavbenih upnikov, nihče ne sme odreči.

Nadaljno vprašanje je, katere stavbene upnike naj zakon varuje? V odgovoru na to vprašanje tiči višek narodnogospodarskega pomena predlaganega zakona, kajti po njem se mora ravnati tudi način, kakšno bodi varstvo stavbenih upnikov.

Po vladnem načrtu naj se varujejo denarne terjatve obrtnikov in oblastveno avtoriziranih tehnikov, nastale za dela, katera so izvršili oni sami ali njih pomožno osebje. Varujejo naj se stavbeni mojstri, ki zgrade stavbo z drugimi ljudmi, in sicer glede terjatev, katere imajo za svoj trud kakor tudi za to, ker so poplačali prej omenjene terjatve obrtnikov in avtoriziranih tehnikov.

Ostanimo najprej pri teh dveh sorodnih skupinah. Njun karakteristični moment tiči v tem, da obe skupini vstvarjata večjo vrednost tal z — delom. Po zakonovih motivih je mišljeno le delo do porabne sposobnosti stavbe; udobnejša oprema stanovanj, kakor z električno lučjo, s kopalnimi sobami i. sl., ne šteje za taka dela, ki jih ščiti zakon. Krog stavbenih upnikov te vrste je torej po našem načrtu dokaj ozek. V zakonu za Nemčijo najdemo veliko splošnejšo normo, kdo spada v krog varovanih stavbenih upnikov. To so tam vse osebe, ki so udeležene pri stavbah na podlagi delovne, družbene ali dobavne pogodbe. Brez dvoma so med temi osebami tudi navadni stavbeni delavci, da, za te velja celo, — naj se to že tukaj omeni, — da jim gre za 14dnevno mezdo prednost pred vsemi drugimi stavbenimi terjatvami.

Motivi k našemu načrtu izključujejo navadne stavbne delavce popolnoma in utemeljuje to tako, da so pač redki slučajji, ko delavske terjatve razstanejo za več kakor teden dni. Sicer pa še pravijo motivi, da ne pridejo delavci v škodo, kakor da bi obrtniki svojih delavcev ne hoteli plačati, ampak zato, ker jih ne morejo plačati; ako povzdigne zakon izterljivost stavbenih terjatev, onda bodo tudi stavbeni udeleženci v stanu, da bodo svoje delavce plačevali. — Ali temu nasproti je pripomniti, da pač često stavbeni gospodar najme delavce za stavbo sam, brez posredovanja obrtnikov; pomislimo le na zidarske mojstre, ki zidajo hiše, da jih oddajo v najem. Ne smemo pa tudi pozabiti, da pride v največ slučajjih nazadnje le do hipoteke, ki se odkáže, kakor bomo pozneje natančneje videli, stavbnim upnikom za njih stavbene terjatve. Toda hipoteka pa seveda še dolgo ni — gotov denar; izterljivost stavbenih terjatev še vedno ne bi bila zajamčena.

Mišlimo torej, da kaže, da bi se baš za najrevnejše izmed revnih, za stavbne delavce ustanovilo posebno varstvo, in sicer prav po nemškem vzoru.

Še ena važna skupina stavbenih upnikov po načrtu zakona ne dobi neposrednega varstva: dobavitelji stavbenega gradiva. Motivi pravijo, da dobaviteljem ni treba dajati gradiva vnaprej, marveč lahko uredi dobavo tako, da imajo polno varnost za plačilo. Sicer pa — menijo motivi — dobavitelji lahko dobavljajo, ako se jim stavbeni podjetnik ne zdi voljan ali zmožen plačila, s a m o obrtnikom, onda imajo le-ti pravico, da uveljavljajo zakonito zastavno pravico za dobavljeni material. Na ta način ustvarjena varnost terjatev dobaviteljev pa utegne ostati — na papirju. Ali bodo veliki dobavitelji sploh hoteli obrtnikom, rokodelcem na upanje dobavljati, ali jim bodo zaupali, da bodo mesto njih vse tiste korake storili, ki so potrebni, da se doseže varnost terjatev? Ali ne bodo zahtevali uprav občutne — premije za riziko? Vsem tem pomislekom pridemo v okom, ako varujemo dobavitelje — po vzoru zakona za Nemčijo — kakor činitelje, ki višajo vrednost tal, prav tako, kakor rokodelce. — Mimogrede naj se omeni, da hoče W o h l m e y e r j e v predlog varovati vsakega najmanjšega obrtnika, pa pa tudi vse dobavitelje tudi glede vseh del in dobav, tudi ako služijo le boljši opremi stanovanja, — na stavbene delavce pa je zabil.

Za slučaj, ki se pogostoma pripeti, da stopi stavbeni mojster ali stavbeni podjetnik med stavbene gospodarje in stavbene rokodelce ter dobavitelje, določa načrt to-le: Varujejo naj se terjatve, ki jih ima stavbeni mojster ali enakovredni podjetnik do stavbenega gospodarja za svoj trud, in pa za to, ker je sam plačal privilegirane obrtnike ali avtorizirane tehnike. Tudi te meje varstva so preozke. Na vsak način bi pričakovali, da naj se varujejo i terjatve, ki so nastale s tem, da je stavbeni mojster plačal stavbene delavce in dobavitelje. Ni razloga, zakaj naj bi stavbeni podjetnik imel manjšo varnost glede tega dela svojih izdatkov, nego za plačilo stavbenih obrtnikov. Saj hočejo motivi, da bodi pravec za zakonito varstvo, ne mezdna pogodba, ampak dejanska dajatev k stavbi. Mari si moremo misliti bolj dejanske dajatve, kakor plačilo stavbenega gradiva iz žepa stavbenega mojstra? In vendar besedilo načrta prav take terjatve izključuje od varstva; le njegov trud in pa naplačilo stavbenih rokodelcev naj bo deležno varstva. Ali se bo v takih razmerah našel

še kak stabeni podjetnik, da prevzame sezidavo stavbe tako, da izroči stavbenemu gospodarju — ključ, ako ne dobi že kar naprej celo tega plačila? Na drugi strani: Ali bo stavbeni gospodar hotel tvegati celo to vsoto v naprej?

Kakor smo videli, cvete stavbeno sleparstvo najbolj tam, kjer se posreči med stavbenega gospodarja in med stavbene rokodelce ter dobavitelja vriniti — slamnatega moža, slutvo podjetnika. Ta človek brez sredstev in brez stida sklepa pogodbe s stavbenimi udeleženci ali si pa še sam za svojo osebo postavi na videz nadaljnega podpodjetnika. Dobavitelji in stavbeni obrtniki izpolnijo zase pogodbe, nasprotna stran — ne; stavbenega gospodarja pa ne morejo držati, saj ž njim niso v nikaki pogodbeni zvezi. Avstrijski načrt hoče tem nezdravim razmeram temeljito odpomoči. Raz stališča, da naj dobe oni, ki sodelujejo pri stavbi, neposredno stvarno pravico na končano stavbo, določa, da bodi enako, ali je bila pogodba sklenjena s lastnikom stavbišča, ali s kakim podjetnikom, ali podpodjetnikom; stavbeni upniki dobe stvarno pravico do stavbe neposredno. Ta uredba je pač boljša, nego li v nemškem zakonu. Tu se štiti takozvani posredni upnik tako, da mu jamči stavbeni gospodar za njegove terjatve, ako mu je bilo znano, ali ako mu je le radi velike brezbriznosti ostalo neznan, da podjetnik ni imel potrebnih sredstev, ali da ni imel namena, zadostiti svojim dolžnostim v polnem obsegu. Dokazna dolžnost je tu preobrnjena: stavbeni gospodar dokaži ekskulpujoče razloge! Stališče zakona v Nemčiji sicer ni dokaj oddaljeno od našega, ali vsekakor zamota prav brez potrebe ves položaj, in baš to je pri stavbenih podjetnikih čisto odveč; kajti stavbeni udeleženci naj kalkulirajo kolikor možno sigurno.

Ne sme se pa zamolčati, da se je baš ob to uredbo našega načrta poslanec *W o h l m e y e r* hudo obregnil, češ, pomenila bi silne ovire za celo stavbeniško delovanje. Po naših mislih ni vzroka za tako bojazen. Saj je tudi stvarno jamstvo nove stavbe pod kontrolo strank, tudi to jamstvo se da sodno izpodbijati in istotako uveljavljati. Baš realna kalkulacija dobi trdno podlago, ako naj ve-stavbeni gospodar kar najprej, da jamči za vsako delo stavba kakor taka, moral si bo pač dobro pregledati svojega stavbenega mojstra in zahtevati od njega garancije, da se bo vršilo plačevanje obrtn'kov in dobaviteljev v redu. Ako bi vsled tega ta ali oni stavbeni mojster — odletel in ostal brez posla, to r e a l n e m u razvoju stavbenega podjetnika gotovo ne bo na kvar!

Pridemo k zadnji, pa prevažni skupini stavbeni udeležencev, ki takisto zahtevajo zaščite; to so tisti udeleženci, ki k stavbi ne prispevajo niti dela, niti materiala, ki pa dajo sredstva za nabavo obojega: to so dajalci stavbenega denarja.

Kakor uči izkušnja, dovoljujejo tisti, ki se pečajo z izposojevanjem denarja za stavbe, do 60% stavbene vrednosti kredita. Pri denarnih zavodih se je razvila sama od sebe nekaka kontrola, da se valuta hipoteziranega kredita nakloni neposredno tistim, ki prispevajo k stavbi z delom ali materialom. Banke si izgovore, da same plačujejo stavbene upnike. Na ta način si zagotove, da se stavba res skonča in da jim ni treba navsezadnje prevzeti le napol ali še manj izgotovljene stavbe. S tem, da pride kontrola izplačevanja v roke tistega, ki da denar, je skrbjeno za le-tega, pa tudi za stavbene upnike. Kjer take kontrole ni, kjer se celo združita tisti, ki kredit jemlje, in pa tisti, ki ga da, da ukaneta, če le možno, stavbene podjetnike, tam se le tem godi slaba. Dražiti na pol izdelano stavbo, jim ne kaže, hočeš nočeš, prepustiti jo morajo tistemu, ki ima na zemljišču še hipoteko; ta jo dobi za mal denar, sami pa pogube vse svoje terjatve.

V takih razmerah mora se pač priti do zaključka, da bi bilo vprašanje, kako stavbenim upnikom dati varstva, rešeno najbolje tedaj, ako bi se na kakršnikoli način poskrbelo, da bi se denarni krediti zasigurali za zadostitev tistih, ki so prispevali k stavbi z delom ali materialom, ne da bi pri tem ti denarni upniki kaj tvegali. V tem zmislu hoče avstrijski načrt vprašanje rešiti, to pa tako korenito, da si radikalnejše rešitve ne moremo misliti. Načrt skaplja varstvo denarnih dajalcev samih z varstvom stavbenih obrtnikov v eno nerazdružno celoto, daje sicer v njej denarnim upnikom prednost, ali za to, da dobe denarni upniki tako prednost, zadenejo jih dolžnosti, ki jim omogočijo docela vsako špekulacijo za stavbeni objekt, pri tem pa vendar vstvarjajo stavbenim obrtnikom popolno varnost.

Posojanje na stavbo, ki naj je zakon varuje, se v zmislu načrta omejuje pred vsem časovno. Le, ako se vknjiži posojilo po zaznambi stavbenega dovolila in pa pred zaznambo uporabnostnega dovolila v zemljiški knjigi in pri tem izrecno označi kakor stavbna kreditna hipoteka, more biti zakonovega varstva deležna. Istinito pa dobi to varstvo šele tedaj, kadar dajalec stavbenega kredita posojilno valuto plača pri stavbenem denarnem

u r a d u. Pri tem se stavbeni kredit še v drugem oziru nekoliko — privije: Obrestna mera za tak privilegovani kredit sme znašati le 10% čez zakonito obrestno mero; višje izpogojene obresti nimajo tiste posebne varnosti, ki gre glavnici po zakonu za varstvo stavbenih terjatev.

Zakon za nemško državo ne vsebuje niti približno takega jerobstva za stavbene finance, kakršno hoče uvesti naš načrt. Pred vsem je tam vsaj teoretično dopustno, da se stavbena kreditna hipoteka vknjiži še p r e d zaznambo stavbenega dovolila, ne da bi se s tem značaj varstva hipoteke kaj izpremenil. Nadalje je dajatelju kredita le prosto, ali se hoče poslužiti kakega zaupnika (Treuhnädler) in prepustiti njemu izplačevanje valute. Stavbena denarna hipoteka, ki jo je vsekakor za tako označiti, ima pravico, da pride do pokritja še pred zahtevki iz delovnih, službenih in mezdnih pogodb, ako in kolikor so se baš ti zahtevki poravnali na račun stavbene denarne terjatve, in sicer ne glede na to, ali je posredoval zaupnik, ali ne. Predprava dajatelja stavbenega denarja nastane celo tedaj, ako plačana stavbena terjatev v resnici niti ni obstajala, vendar pod pogojem, da to dajatelju stavbenega kredita ni bilo naravnost znano, ali da mu ni ostalo samo radi velike brezbriznosti neznan. Petina stavbenega denarja, ki se hipotecira, mora obdržati stavbeni upnik še dva tedna po razglasitvi uporabnostnega konsenza, sicer predprava za ta del ne velja. Šele po teh dveh tednih sme izplačati stavbenim upnikom, ne da bi mu pretila izguba predprave. Ako se mu pa dostavi tekom teh 14 dni sodnim potom prepoved izplačila od kakega obrtnika ali dobavitelja, ki je svojo zahtevo na pristojnem mestu pravilno oglasil, onda si more zavarovati svojo predpravo, če založi dotični del, oziroma vso petino pri sodišču.

Sedaj pa primerjajmo določbe našega načrta in zakona za Nemčijo. Le-ta vsebuje dokaj sitnosti za stavbeni kredit, ker sili dajatelja stavbenega kredita, da mora paziti na gotove roke, da pridrži petino posojila, da izplača denar pravemu upniku i. t. d. Avstrijski načrt se je sicer res srečno izognil takim sitnim določbam, tudi varnost stavbenega kredita poglobil, ali z zahtevo, da mora biti valuta posojila plačana pri stavbenem denarnem uradu, sicer posojilu ne gre nikaka varnost, zvezal je stavbenemu kreditu roke, izpodrezal mu žile, ki naj mu dovajajo življenjskih sil. Kajti, ako naj stavbeni denarni zavod porablja valuto posojila samo za privilegirane denarne terjatve stav-

benih obrtnikov, kaj pa bo s tistimi zneski, ki se vsepovsod kar vnaprej odvzamejo od posojenih glavnice, n. pr. obresti, provizije i. t. d.? Kaj s tistimi zneski, ki naj jih dobe drugi, ne baš privilegirani upniki? Kaj s pristojbinskimi terjatvami za prenos lastnine, kaj z zaostalo kupnino za svet i. t. d.? Kako bo slednjič z varnostjo 1% od posojene glavnice, katero naj sme stavbeni denarni urad pridržati za svoje poslovalne stroške? Mari naj visi ta nikakor ne neznatni drobec posojenega zneska kar v zraku brez posebne varnosti?! — Za vse te postranske obveznosti, ki se ponavljajo ob vsaki graditvi, moral bi si graditelj, ki ni sam kapitalist, najeti posebno glavnico, ne da bi za to veljala varnost po zakonu za stavbene terjatve. Baš zato pa bi bili pogoji za tako posojilo kaj trdi in iz njih bi narasla nova, prav velika nevarnost, da pride še pred dokončanjem stavbe — do poloma in prisilne dražbe!

Sedaj pa še — stavbeni denarni uradi! Kako bi bili pravzaprav urejeni, tega načrt še ne pove; to naj bi se določilo šele s posebno izvedbeno naredbo. Ali to pa načrt že izreka, da naj ustanove občine te urade, in sicer ob svojem jamstvu za pravilno poslovanje, pa tudi za pravo porabo denarja. V to svrho naj imajo pač pravico, da se smejo prepričati o obstoju in zapolosti vsake terjatve, katere plačilo se zahteva. Tudi odškodnina za njih posle se jim prizna; kakor že zgoraj omenjeno, obstajala bi v pravici, da si smejo ti uradi pridržati del vplačane glavnice, kateri pa 1% ne sme prekoračiti.

Brez dvoma bi pomenilo posredovanje plačil iz stavbenega kredita po stavbenih denarnih uradih dobro varnost tako za stavbene denarne upnike, kakor tudi za vse druge privilegovane udeležence. Stvar bi bila tudi dokaj preprosta in udobna. In vendar ni misliti, da bi se ves ta aparat v praksi obnesel! — Že se je oglašil strokovnjak, zastopnik obrtnikov poslanec *Wohlmeier*; ta je v prosti združbi obrtnikov v poslanski zbornici kratkomalo izjavil, da bi bila ustanovitev takega urada, ki bi smel preskušati obstoj in zapolost terjatve, — nezmisel; kajti v takem uradu bi sedeli kakor zaupniki — medsebojni konkurentje, in njih nadzorovalna pravica bi bila na las podobna — prisilni upravi stavbenega obrta. Poleg tega pa je še prav posebno vpoštevati finančni moment. Naprava takega urada bi stala obilo denarja. Manjše občine si ga gotovo ne bi mogle — privoščiti; stavbena špekulacija bi lahkim srcem zapustila veliko mesto in se zasidrala ob njegovi periferiji, kar — v predmestju.

Ti pomisleki silijo brez dvoma, da naj se poišče drugačna pot, po kateri naj pride vsem udeležencem pričakovana varnost. Tisto fakultativno izplačevanje valute stavbenega posojila potom zaupnikov, kakršno je v zakonu za Nemčijo določeno, se strožjemu sistemu našega načrta pač ne bi dalo utelesiti. In vendar kaže, povzeti vsaj idejo zaupnikov in jih postaviti namesto denarnih stavbenih uradov. Mislim si tvar tako, da bi se pooblastila kaka banka za sprejemanje in izplačevanje posojilne valute. Pri tem naj bi bila vezana le na odobritev računa po stavbenem gospodarju in glede višine računskih postavk na maksimalni tarif, ki bi ga določevalo in objavljalo stavbeno oblastveno za vsako stavbeno dooo sproti. Na ta način bi izginilo tisto odurno jerobstvo in konkurenčno nasprotovanje, stroški bi bili brez dvoma dokaj manjši, in pri vsem tem bi bilo možno, da bi se založeni denarji v banki obrestovali, dočim bi po stavbenih denarnih uradih ležali brez najmanjšega haska.

(Dalje prihodnjič.)



Iz pravosodne prakse.

A. Civilno pravo.

a) Pravni pripomočki intervenientov, ki so sosporniki (§ 14 in 20 c. pr. r.) učinkujejo za vse. — Formelnemu predpisu §-a 579 o. d. z. je ustrezno le tedaj, ako se priča poslednje volje podpiše vsaj s pristavkom »priča«; pristavek »zapisnikar« ne zadostuje in je taka poslednja volja po §-u 601 o. d. z. neveljavna. — Derogatorna klavzula (§ 716 o. d. z.) težko ali sploh ne izvedljive vsebine ne ustanavlja nepreklicne, torej neveljavne poslednje volje, ker je klavzulo samo možno preklicati, poslednjo voljo samo pa uničiti (§§ 716 in 717 o. d. z.). — Interpretacija § 565 o. d. z.

C. kr. okrožno sodišče v M. je v pravni stvari tožnice Marije M. ob postranski intervenciji Jerneja in Franceta P., Hermine in Marije R. proti toženi »Dijaški kuhinji« v M. ob postranski intervenciji Gustava P., Jakoba H., Jerneja V. in Josipa V. izdalo v glavni stvari radi neveljavnosti oporoke nastopno sodbo:

Toženi nasproti se ustanovi, da je pismena oporoکا z dne 3. marca 1902 dne 6. avgusta 1910 zamrle Marije D. neveljavna in