

Slovenski Pravniki.

Leto XXIX.

V Ljubljani, 15. marca 1913.

Št. 3.

Stavbna pravica.

Spisal **Miho Obuljen**, svetnik višjega deželnega sodišča v Zadru ¹⁾

Dne 15. junija 1912 je stopil v veljavo zakon od 26. aprila 1912 št. 86 drž. zak., s katerim se je uvedla v pravno življenje nova ustanova, kakršne doslej ni bilo v avstrijskem pravu.

To je zakon o stavbni pravici (Gesetz betreffend das Baurecht).

Vredno je poznati bližje novo ustanovo, ki ima veliko socialno važnost, a zanima v enaki meri socialne ekonomice, kakor tudi sodnike in upravne uradnike, ki naj se bavijo z novim zakonom.

Zakon ima le 20 paragrafov,²⁾ njegova izvršitev pa je naročena ministrstvu za javna dela ter pravosodnemu in finančnemu ministrstvu.

I. Postanek in smoter zakona.

Že več let trpi ljudstvo mnogo radi občne draginje; v nekaterih krajih trpi ekonomsko in moralno, ker so draga tudi stanovanja. Vlada in ljudski zastopi so si prizadevali, da bi odpomogli draginji; vprašanje glede stanovanj pa je bilo zaostalo v Avstriji, dokler se niso razvile razne zadruge, ki so začele skrbeti za stanovanja sploh, potem pa za stanovanja, potrebna srednjim slojem in nižjemu ljudstvu. Iz zadevnega delovanja so vznikli zakoni, s katerimi je država

¹⁾ Priobčeno s pisateljevim dovoljenjem po hrvaškem izvirniku, ki je izšel v strokovnem listu „Mjesečnik“, z delnimi popolnitvami iz pisateljevega peresa.

²⁾ Zakon je povsem malo obsežen, a prilično kompliciran; zato so izdane razne izvršitvene naredbe; pravosodno min. je izdalo naredbo od 11. junija 1912 številka 28 nar. p. m., v katerej razlaga sistematično novi zakon temeljem materialne zakonodajnih zbornic; namen naredbi je, da oriše temeljna načela novega zakona in da tako olajša njegovo izvršitev, ne da bi hotelo s tem vezati sodišča na svoje mnenje. Ta naredba mi je mnogo služila za to razpravo.

V zadnjem času je izšla obširna in izvrstna razprava o stavbni pravici od dr. W. Wieselthiera v prvih številkah letnika 1913 v „Zeitschrift für das Notariat etc. in Österreich.“

zasnovala poseben zaklad več milijonov kron v namenu, da priskoči na pomoč s predujemi zadrugam, ki zidajo male stavbe; poleg tega so izšli zakoni, s kojimi so dovoljene znatne pristojbinske in davčne olajšave za take stavbe.¹⁾

Navzlic temu je skrb za taka stanovanja slabo napredovala, ker se je ravno ondi, kjer je bila največja potreba, razvila velika špekulacija pri prodaji primernih stavbnih zemljišč; denar za stavbo je bil pripravljen, ni pa bilo sredstev za nabavo stavbnega zemljišča, s katerim so zasebniki često oderuško špekulirali.

Medtem se je delalo v državnem zboru na to, da se novelira avstrijski državljanski zakon, in sprejet je bil predlog osrednje zadruge za stanovanjsko reformo,²⁾ da se v to svrho uvede po angleškem in nemškem vzoru v avstrijski državljanski zakon dedna stavbna pravica (Erbbaurecht). V istini je uvrstil pododbor gosposke zbornice v zakonski osnutek posebno poglavje o stavbni pravici.

Toda vsa ta zakonodajna, če tudi zelo potrebna dela napredujejo zelo počasi; ni se nadejati, da doživimo v kratkem noveliranje državljanskega zakona. Medtem so rasle neprilike s stanovanji in bivši pravosodni minister dr. Fr. Klein, vobče poznat po reformi civilnopravnega reda, ki se bavi z vsemi važnejšimi socialnimi

¹⁾ To so zakoni z dne: 8. julija 1902 št. 144 drž. zak.; 28. decembra 1907 št. 285 drž. zak., 22. decembra 1910 št. 242 drž. zak.; 28. decembra 1911 št. 242, 243, 244 drž. zak. Izvršitev teh zakonov je zelo komplicirana in pritožbe so precejšnje; ministrstvo za javna dela na Dunaju je izdalo nakladom dvorne tiskarne posebno knjigo z navodili za porabo zadevnih zakonov.

Vsi zakoni in naredbe, ki se tičejo preskrbe boljših in cenejših stanovanj, so bili izdani od drja. Fr. pl. Meinzingen in od drja. F. Pauer pri „Manzu“ na Dunaju pod naslovom: „Wohnungsfürsorgegesetz etc.“ Obširno delo ima preko 500 strani in obsega zakon in naredbe, ki se nanašajo na stavbno pravico, ter obrazce za pogodbe glede osnove stavbne pravice.

²⁾ „Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich“. Ta zadruga šteje mnogo članov in izdaja svoja izvestja (Mittheilungen). Izdala je tudi zbirko stavbnih načrtov. Enako so osnovali bratje Cehi slično zadrugo pod imenom: „Česki zemski spolek pro reformu bytovou“ v Pragi, ki izdaja svoj „Věstník“. Ravnatelj delavske zavarovalnice proti nezgodam dr. Robert Marschner v Pragi je izdal pod naslovom: „Bauet Kleinwohnungen mit staatlicher Kredithilfe“ lepo delce, v katerem je popularno navodilo, kako je ravnati v svrhu pospeševanja malih stavb v korist manj imovitih graditeljev.

vprašanji, je predlagal,¹⁾ videč zlo in sluteč še hujše, v gosposki zbornici, da se vzame nemudoma v pretres ono malo število paragrafov o stavbni pravici in da se izda posebni zakon. Tovariši so pritrdili²⁾ in v kratkih mesecih je postal njegov predlog zakon, da se na ta način omogoči potrebnim, osobito zadevnim stavbnim zadrugam, da lažje grade stavbe s cenimi in zdravimi stanovanji.

Iz tozadevnih razprav sledi vsekakor, da je to prvi poskus dela na tem polju; utegne pa se domnevati, da ne bo ostalo pri tem zakonu.

Stavbna pravica služi torej v to svrho, da se omogoči gradnja cenih in zdravih stanovanj. Kdor se posluži stavbne pravice, more zidati na tujem svetu, ne da bi imel katerekoli ali le neznatne stroške za stavbišče in se bo poslužil te pravice za tako dolgo, kakor mu bo pokazal prej napravljeni ekonomski račun.

Istodobno ima zakon ta smoter, da olajša gotovim zemljiškim lastnikom (državi, deželi, občinam itd.) izkoriščanje sveta v stavbne namene, v sigurno, četudi malo korist lastnega gospodarstva, ne da bi se odrekli bodočim večjim koristim iz zadevnega zemljišča.

II. Bistvo stavbne pravice.

1. Zakon določa (§ 1.) o bistvu stavbne pravice³⁾: »Zemljišče se utegne obremeniti s stvarno pravico, imeti stavbo na površini ali pod površino zemlje, ta pravica je odtujivna in dedna.«

Iz tega sledi, da je stavbna pravica po besedilu zakona stvarna pravica; tako je namenoma določeno zato, da se uredi ta pravica po zmislu §-a 308 obč. drž. z., da se ji prizna spo-

¹⁾ Štev. 24 prilog stenografskih zapisnikov gosposke zbornice, XXI zasedanje, 1911.

²⁾ Štev. 34 prilog stenografskih zapisnikov gosposke zbornice, XXI. zasedanje, 1911 obsega tudi poročilo za razpravo v skupnem zboru; poročevalec je bil vseučiliški profesor dr. baron Schey.

³⁾ V odborovem poročilu poslanske zbornice državnega zbora (štev. 1185. prilog XXI. zasedanja 1912, kjer je bil poročevalec v skupnem zboru poslanec dr. Ofner, je rečeno: „Das Baurecht ist das dingliche veräusserliche und vererbliche Recht, auf dem Grunde eines anderen ein Bauwerk nebst dem dazugehörigen Hofe, Garten und anderen zu seiner Benützung dienlichen Anlagen zu haben.“

sobnost za vknjižbo v zemljiški knjigi po §-u 9 zemlj. zakona in da se utegne dobiti nanjo predujem potom hipoteke.

Da pa ne bi bila omejena pravica le na površino, dovoljena je tudi za stavbe pod površino; v §-u 12. pak je določeno, da ostanejo neizpremenjeni predpisi o rabi podtalne in talne površine zemljišča. (S tem se je hotelo ščititi obstoječe »kletne pravice« (Kellerrechte) pod tujimi tlemi, katere priznava praksa kot samostalne lastninske predmete z ozirom na naredbo pravosodnega ministrstva od 11. maja 1875 št. 5111.

Za stavbno pravico veljajo vsekakor le in izključno predpisi novega zakona.

2. Seveda ne zadostuje navadno le stavba, potrebno je marveč za malo gospodarstvo preko stavbe tudi še dvorišče in kos vrta, eventualno vodnjak, kanal, igrališče in slično — vse v neposredni bližini stavbe, zato je v zakonu izrecno dopuščeno, da sme stavbna pravica obsegati tudi dele zemljišča, ki niso potrebni za stavbo samo, ampak so vobče koristni za njeno rabo. Vsekakor pa ta zakon ni uporaben za poljedelske nasade po vzorcu površinske pravice §-a 1147. obč. drž. zak.; iz teka zakonodajnih razprav pak izhaja namen na vsak način preprečiti, da degenerira stavbna pravica v agrarsko napravo.

Zakon ne dopušča v zmislu obstoječih odredb, da bi bila stavbna pravica omejena na del zgradbe, zlasti ne na poedina nadstropja.

3. Stavbna pravica je breme na zadevnem zemljišču (§ 5), a se smatra po zakoniti odredbi za nepremično stvar; stavba pa, ki je pridobljena ali zgrajena temeljem stavbne pravice, se smatra za pritiklino stavbne pravice.

Zakon ustvarja to na prvi pogled čudno konštrukcijo, a bila je potrebna, ker je dokazala skušnja na Angleškem in Nemškem, kjer obstoje take pravice, da je treba dobro utrditi stavbno pravico, ki naj odgovarja današnjemu stanju zakonov.

Stavbno pravo se torej ravna po določenih občnega državlanskega zakona o nepremičninah; kdor ima stavbno pravico, razpolaga ž njo tako kakor da je lastnik nepremičnine — z ozirom na stavbo; ta pravica se sme otujiti, v najem dati in uporabljev je predpis §-a 1101 obč. drž. z.; pravica se utegne tudi zastaviti in možno je razpolagati ž njo za slučaj smrti itd. Če pristojna stavbna pravica

skrbnjencu ali mladoletniku, je uporaben predpis §-a 232. obč. drž. z. in 109 j. n.; za spore glede stavbne pravice velja predpis §-a 81. j. n. Z izvršbo se mora seči na stavbno pravico po predpisih izvršilnega reda, ki veljajo za izvršilo s prisilno osnovo zastavne pravice, s prisilno upravo, s prisilno dražbo glede nepremičnin, ter se morajo uporabljati po izrecni zakoniti določbi (§ 6. zadnji odstavek) za poslopja veljavni predpisi primerno za stavbno pravico.

Sicer pa ni nič novega, če določa zakon, da se mora smatrati stalna pravica za nepremično blago, dosti je, če se ozremo na §§ 293, 298 obč. drž. z.

4. Nasprotno pa določa zakon izrečno, da naj se smatra zadevna stavba, pridobljena ali zgrajena temeljem stavbne pravice, za njeno pritiklino v zmislu §-a 294 obč. drž. z. V istini se kaže stavba, v razmerju med lastnikom obremenjenega zemljišča in onim, ki ima stavbno pravico, kakor predmet na tujih tleh, na kojih ne bo ostal vedno (§ 297 obč. drž. z.).

Stavba je torej pre mi č ni na¹⁾ v zmislu §-a 293 obč. drž. z., določena, da služi stalni porabi glavne stvari, to je stavbne pravice, ki se kot glavna stvar brez nje ne bi mogla rabiti (§ 294 obč. drž. z.). Stavba je samostojna stvar, različna od stavbne pravice, kateri pripada, in od zemljišča, na katerem stoji.

S to konštrukcijo je rešeno tudi vprašanje o hipoteki na stavbni pravici, uporaben je predpis §-a 457. obč. drž. z., po katerem se zastavna pravica, pridobljena na stavbni pravici, razteza tudi na stavbo kot na njeno pritiklino.

5. V boljšo utrditev posledic iz pravnega bistva stavbne pravice, določa zakon (§ 6. drugi odstavek) še to-le: Stavbni upravičenec ima glede stavbe pravice lastnika, glede zemljišča, če ni določenega v pogodbi o stavbni pravici nič drugega, pa pravice uživalca.

S tem je ustvarjena najboljša podlaga, da bode praksa na jasnem pri rabi pravnih in upravnih predpisov glede stavb, ki obstoje, ali se bodo posedovale temeljem stavbne pravice; ta odredba pa je bila tudi potrebna z ozirom na to eventualnost, kadar obsega stavbna pravica tudi zemljiške dele, na katerih ni zgradbe n. pr.

¹⁾ Tako slično: „Praterhütten“ kot „superädifikat“ (primeri min. naredbo od 7. januarja 1854 šte. 10 drž. zak; Glaser-Ung. šte. 15984.)

dvorišča, vrtove itd. in ki obstoje temeljem stavbne pravice poleg zadevne stavbe.

Po tem zakonitem določilu sme, kdor ima stavbno pravico, stavbo tudi porušiti in prezidati, če se ni morda pogodbeno zavezal, da ohrani stavbo; njega zadenejo javnopravne dolžnosti, združene z lastnino, torej dolžnost, da plača davke, da nosi breme vojaškega nastanjanja itd. Enako more rabiti zemljišče, ki je obremenjeno s stavbno pravico, kakor uživalec, če nima dogovorno drugih ugodnosti; vsekakor sme uživati zemljišče v zmyslu §-a 509 obč. drž. z. brez omejitve, toda varujoč stvarino (substancijo), kolikor ne dopušča dogovor z lastnikom zemljišča še drugih lastninskih dejani ali ugodnosti n. pr. lomiti kamenje, dobivati pesek, gramoz itd.

III. Osnovanje stavbne pravice.

1. Vsakdo more pridobiti stavbno pravico; toda ta pravica se more osnovati le na zemljiščih države, dežele, okraja, občine¹⁾ ali javnega zaklada. Cerkve, nadarbine, cerkveni zavodi ali združbe morejo osnovati stavbno pravico na svojih zemljiščih, če je ugotovljeno v posameznem slučaju z izrekom deželne politične oblasti, da ustreza osnovanje javnemu interesu. — To je (za sedaj) določeno, da bi se ne razvila nova vrsta špekulacije, če bi bilo omogočeno zasebnikom trgovanje s stavbno pravico, kajti zakonodajalec pričakuje, da javni organi kot nositelji državne misli, dovoljujoč osnovanje stavbne pravice, ne bodo zahtevali iz občegospodarskih ozirov v namenu pomoči siromašnim slojem ljudstva, nikakega ali le malo plačilo ali najemnino to je: stavbarino (stavbno dačo).

Stavbna pravica je predmet dogovora med zemljiškim lastnikom in osebo, ki hoče stavbno pravico. Zadevni dogovor mora imeti potrebnosti za vknjižbo v zemljiški knjigi.

2. Kakor preje navedeno, morejo cerkve, nadarbine, cerkveni zavodi ali skupnosti in pa občekoristni zavodi ali združbe osnovati stavbno pravico le tedaj, kadar je dognano v posameznem slučaju z izrekom deželne politične oblasti, da osnovanje ustreza javnemu interesu. Kadar se prosi za odločbo upravne oblasti, je treba pred-

¹⁾ Občinam, ki bodo dopuščale osnovanje stavbne pravice, ne bo treba dovolitve deželnega odbora, ker ne gre niti za otujitev, niti za stalno obremenitev občinskega blaga (§ 90 občinskega reda za Kranjsko). Istega mnenja je bil tudi zadevni odbor v državnem zboru.

ložiti¹⁾ pogodbo o stavbni pravici in vse druge pomočke, ki so morda potrebni za odločbo, ali je dan javni interes. Deželna politična oblast mora nato izvršiti potrebne poizvedbe. S temi poizvedbami se pa odločba ne sme zavleči čez mero neobhodne potrebe.

Oblastvom in korporacijam, naprošenim za njihovo izjavo, je staviti primerno kratek rok, po čegar preteku je izreči odločbo, brez ozira na izjavo, ki ni došla pravočasno.

Zoper odločbo deželne politične oblasti je dopusten rekurz po zakonu od 12. maja 1896 št. 101 drž. zak.; o rekurzu odloči, če gre za osnovanje stavbne pravice za napravo stanovanj, ministrstvo za javna dela, dogovorno z ministrstvom za notranje stvari, o vseh ostalih slučajih ministrstvo za notranje stvari.

Odločba administrativne oblasti je obvezna za sodišče in se mora po listinah dokazati zaeno s predlogom za knjižni vpis stavbne pravice. Vsekakor je torej prosilčeva stvar, da dobi odločbo, predno vloži predlog za vknjižbo.

IV. Trajanje stavbne pravice.

1. Da bi se stavbna pravica ne izprevrгла v novo vrsto deljene lastnine, je omejeno trajanje v zakonu na največ 80 let, pod nobenim pogojem ne sme trajati preko tega roka; le z novo pogodbo bi se mogla pravica obnoviti.

V zakonu pa je določen tudi najkrajši rok za trajanje, t. j. 30 let, in sicer zaradi tega, da more oseba, ki se hoče poslužiti stavbne pravice, sigurno računati na gotovo najmanjšo vrsto let, da se ji stavba izplača; vrhu tega morajo tudi upniki sigurni biti, da bo stavbna pravica trajala vsaj 30 let, ker bi sicer stavbna pravica ne našla kredita, osobito ne hipotekarnega.

V pogodbi mora biti določeno na vsak način, koliko časa bo trajala stavbna pravica, vsekakor pa v mejah, določenih po zakonu to je: med 30 in 80 leti; temu nasprotni pogoj ne velja.

Začetek trajanja se računi od dneva, ko je došel predlog za vknjižbo zemljiškknjižnemu sodišču v zmislu §-a 29. zemlj. zak.; tudi trajanje stavbne pravice se mora vpisati v zemljiški knjigi.

2. Po izrecni prepovedi v zakonu se določba, kako dolgo naj traja stavbna pravica med navedenimi časovnimi mejami, ne sme omejiti z razveznim pogojem. Zaradi tega ne sme po-

¹⁾ Po izvršilni naredbi pravosodnega ministrstva v porazumu z ministrstvom za javna dela, ministrstvom za notranje stvari in s finančnim ministrstvom z dne 11. junija 1912 št. 114 drž. zak.

godba obsegati nobenega razveznega pogoja (*lex commissoria*). Istodobno je določeno za slučaj, ako obsega odplačilo za osnovanje stavbne pravice ponavljajoča se plačila,¹⁾ da mora biti njih znesek in dospelost določena neodvisno od negotovih bodočih dogodkov.

Vse to je določeno, da bi bila stavbna pravica predmet kredita, osobito onega, ki se daje na amortizacijo, ker bi sicer manjkala ona stalnost, ki je potrebna kreditnemu prometu vobče, gotovo pa onemu na hipoteko in na amortizacijo za gotovo število let.

3. Edina izjema je v določilu §-a 4., da je dopusten dogovor o ugasnitvi stavbne pravice radi zamude s plačilom stavbarine (stavbne dače) le za ta slučaj, če je zastana stavbarina za najmanj dve zaporedni leti. Kako je določeno radi tega v §-u 8. v zaščito hipotekarnih upnikov, o tem kasneje. Nasprotno se ni priznala zakonita zastavna pravica v korist zemljiškemu lastniku za stavbarino (stavbno dačo) na stavbo, ker bi bil onemogočen tudi s tem stavbni kredit.

V. Odplačilo za osnovanje stavbne pravice.

O vrsti in višini odplačila v zakonu ni govora; more se torej določiti poljubno. Zemljiški lastnik utegne dovoliti tudi brezplačno osnovanje stavbne pravice, pa tudi gotov znesek odplačila, plačljiv naenkrat ali v obrokih v obliki stavbarine (stavbne dače). V tem slučaju določa zakon, kakor že navedeno, da se morata določiti znesek in dospelost zadevnih ponavljajočih se plačil (stavbarine, stavbne dače) neodvisno od negotovih bodočih dogodkov. Zakonodavec hoče dalje, da bodi stavbarina (stavbna dača) stalna, tako kakor je n. pr. stalna kupna cena pri nakupu hiše. Zaradi tega ni dopustno, da se n. pr. določi letni znesek stavbarine (stavbne dače) v razmerju z bančno obrestno mero, — niti da se prizna zemljiškemu lastniku pravica, da bi smel čez nekaj let zahtevati in določiti stavbarino (stavbno dačo). Naravno pa je nasprotno mogoč dogovor v pogodbi, da naj raste navzgor stavbarina (stavbna dača) tekom trajanja stavbne pravice v gotovem razdobju in v gotovih zneskih. V pogodbi se sme določiti tudi zastavna pravica za stavbarino kot breme na stavbno pravico v korist zemljiškega lastnika; vknjižba je možna istodobno z vknjižbo stavbne pravice ali pozneje.

¹⁾ To je stavbarina (stavbna dača = *Bauzins*).