

ЧЛАНЦИ

Др Невенка Боџојевић-Глушчевић

ОБЛИЦИ СВОЈИНЕ У СРЕДЊЕВЈЕКОВНИМ ИТАЛИЈАНСКИМ И НАШИМ ПРИМОРСКИМ ГРАДОВИМА

1. Ойшће найомене

Суштину феудализма, као што је познато, одређује својина на земљу и односи поводом ње и на њој.¹ Земљишни посјед је "основна ћелија" феудалног друштва.² Феудална својина није "јединствена јер

¹ "Карактер средњовековне својине највише и најразговорније се манифестује у земљишној својини, која је сачињавала темељ за целокупну зграду друштвеног и политичког уређења у средњем веку". Т. Тарановски, Историја српског права у немањинској држави; III део 1935. стр. 65.

² О феудалној својини детаљније у: Предговор за Прилог критици политичке економије, изд. Култура, Београд 1969; К. Маркс, Беда филозофије, изд. Култура, Београд 1946; К. Маркс, Капитал, Култура, Загреб 1948, стр. 586; К. Маркс,

овлашћења која из ње слиједе нијесу сконцентрисана у рукама једног сопственика већ су подијељена између низа лица.³ Између сопственика земље, који се издижу један над другим, установљена је хијерархија у чијој основи лежи испуњавање разних обавеза. Економско присвајање земље и производа са ње врши се тзв. "неекономским средствима."⁴ Ванекономска принуда осигурава функционисање система у коме су својинска овлашћења непотпуна - подијељена и неискључива условна.

Постгласаторски појмови *dominium eminens*, *dominium directum* и *directum utile* јасно означавају различиту садржину својинскоправних овлашћења у феудализму. *Dominium eminens* је право владара као највишег феудалца у односу на другу властелу и у суштини је исто што и *dominium directum*. *Dominium directum* омогућава титулару да преко лица настањених на његовом посједу (кметова) врши у одређеној мјери економско присвајање добара са тога посједа, да захтијева одређене услуге од лица настањених на њему и да има према њима овлашћења чисто личне природе. "Убирајући ренте титулар вишег феудалног власништва реализоваће своје земљишно власништво",⁵ а потом јавноправне власти над непосредним произвођачем осигурати

Земљишна рента (К. Маркс - Ф. Енгелс, Рани радови, Загреб - Београд, 1973, стр. 240); Ф. Енгелс, О пропадању феудализма и настанку буржоазије, Београд 1978, стр. 319 (К. Маркс - Ф. Енгелс, Дела, том 32, изд. Просвета, Београд 1978); Љ. Кандић - А. Вајс, Општа историја државе и права, Београд 1974; А. Гамс, Основи стварног права, Београд 1980; М. Ведриш, Основи имовинског права, Загреб 1977; А. Финжгар, Цивилно право-стварно право, Љубљана 1952; О. Станојевић, Римско и англосаксонско схватање својине, Анали Правног факултета у Геограду 1972/5-6; К. Маркс, Епохе и економске формације друштва, Култура, Београд 1960, стр. 46; Б. Еиснер - М. Хорват, Римско право, Загреб 1948; Ј. Д. Мартисевић - С. В. Јушков - Н. П. Димитријевскиј, Општа историја државе и права, II дио, Београд 1950, стр. 450; Д. Стојчевић, Римско право, Београд 1980, стр. 328; И. Беуец, Облици европске средњовјековне државе, ЗПЕЗ, 1981/3-4, стр. 383-392; М. А. Берв, О природи феудалне сопствености, Вопросы истории, 1978, бр. 7, стр. 94-104; F. Valla, Povijest srednjega vijeka, III дио, I свеска, Загреб 1874; Е. Левлеј, Својина и њени првобитни облици, Београд 1899; G. Coulton, The mediaeval scene, Cambridge 1960; R. S. Hoyt, Europe in the middle Ages, Brace World, New York 1957; I. Imbert, Historie du droit prive, Paris 1950; B. Hiddess - P. Hirst, Mode of prouction and Social Foraction, London 1977, стр. 34-57. у преводу М. Јасића, Марксизам у свету, бр. 1982/1-2, стр. 142-161; Т. Тарановски, Историја српског права у мањинској држави, III дио, Београд 1935.

³ М. А. Берв, О природи феудалне сопствености, Вопросы истории, 1978, бр.7 стр. 86.

⁴ А. Гамс, Основи стварног права, Београд 1980, стр. 48.

⁵ К. Маркс, Капитал, Култура, Загреб 1948, стр. 386.

такво несметано функционисање система, односно експлоатацију кмета. *Dominium utile* се састоји у томе што титулар, "непосредни држатељ дионице земље",⁶ обрађивач земље има право на убирање прихода са ње који остану након одбијања ренте. За узврат кмет - обрађивач има обавезе према феудалцу које су неекономског карактера и преко којих се експонира феудалчева власт јавноправне природе: "Држање земље давано је уз обавезу да држалац испуњава одређене терете чије неиспуњење повлачи губитак држања."⁷ Условљено обавезама према вишој инстанци ово право је истовремено и непотпуно и сужено.

У односу на својинска овлашћења римске приватне својине, чију дефиницију су дали постглосатори као "... *ius itendi, fruendi, et abutendi sua quatenus iuris ratio patitur*"⁸ феудална својинско-правна овлашћења показују низ одступања. То су овлашћења сасвим другачијег појмовног и садржајног карактера јер су "нужни израз измијењених производних односа".⁹

Феудална својина је нејединствена јер скуп својинских овлашћења није везан за једног субјекта и подијељеног је садржаја. Феудална својина је неискључива, односно условна, јер су својинска овлашћења везана за три инстанце, међусобно зависне једне од других. Она није ни апсолутна јер не обухвата сва овлашћења која се односе на економско искоришћавање објекта својине и не значи коришћење и располагање њиме по слободној вољи сопственика. Ни појединачно ни скупно та овлашћења у потпуности не обухватају, ни по обиму ни по

⁶ Ј. Д. Мартисевич - С. В. Јушков - Н. П. Димитријевскиј, Општа историја државе и права, II дио Београд 1950, стр. 19.

⁷ М. А. Берв, оп. цит. стр. 85.

⁸ Уп.: В. Eisner - М. Horvat, *Rimsko pravo*, Zagreb 1948, стр. 229; Е. Статовци, Неки погледи о праву власништва уопште, Зборник Правног факултета у Приштини, 1973/1, стр. 101.

⁹ Д. Стојчевић, Римско право, Београд 1980, стр. 89; Д. Стојчевић, Облици својине у старом Риму, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 1970/4, стр. 345; Д. Стојчевић, Од римског роба до колона, Анали Правног факултета у Београду, 1961, 2/3, стр. 129-136; А. Ромац, *Kasno rimski patrociniј*, Зборник радова посвећен Алберту Вајсу, Београд 1966, стр. 91-102; М. Милошевић, О *origini possessionis agrі publicі*, Анали Правног факултета у Београду, 1980, 3/4 стр. 185-199; Г. Вуковић, историјски развитак права својине од римског доба па до данас, "Исток", Београд 1873, стр. 41-44; Б. Недељковић, Историјски развој својине, Наша стварност, Београд 1933, књ. IV, св. 9-10, стр. 117-120.

карактеру, овлашћења приватних сопственика. Уз то феудално-својинска овлашћења одређују друштвени статус њихових титулара и тиме имају директне импликације на регулисање јавно-правних односа. Стога феудална својина није као римска јединствен појам "чисто приватног права" већ је разубуђена и састављена од овлашћења, *dominium eminens, utile* и *directum* која припадају разним титуларима и која су међусобно условљена и повезана у цјелину са елементима и приватно-правног и јавног карактера.

Феудална својина која репродукује производне односе феудализма и правни је израз за њих, јавља се зависно од времена и простора у разним облицима и са низом особености. Саобразно неравномјерном развоју производних снага, развој феудализма се неравномјерно одвијао не само у појединим земљама и државама Европе већ и у дјеловима и провинцијама тих држава. Задржавајући опште карактеристичне црте, у основи идентичног начина производње, он је, у зависности од локалних услова својега развитака, у појединим земљама показивао одређене специфичности у развоју, без обзира коју фазу у развоју феудализма имамо у виду. Сваки од облика феудализма, почев од западно-феудално-ленског, византијског, османлијско-турског до угарско-хрватско-донационалног и других, израз је особитних историјских, друштвених, економских, правних етичких и других односа "пластично изражених кроз шароликости правног партикуларизма".¹⁰

¹⁰ О феудалном праву у нашим крајевима види: Г. Острогорски, Пронија, Прилог историји феудализма у Византији и у јужнословенским земљама, САНУ, књ. CLXVI, Византолошки институт, књ. I, Београд 1951; В. Чубриловић, Око проучавања средњовјековног феудализма, ИЧ, САНУ, књ. III, Београд 1952/1951; Б. Недељковић, Историја баштинске својине, Београд 1936; М. Нинчић, Историја аграрно-правних односа српских тежака, Београд 1920; К. Бастаић, Тимарско власништво у феудалном систему османлијске Турске (од 15. до 17. стољећа), Загреб 1958; А. Сућеска, Неке особености у процесу читлучења у БиХ у XVIII стољећу, Годишњак ПФС, 1973/XXI; Б. Ђурђевић, Прилог питању развитака и карактера турско-османлијског феудализма - тимарско - спахијског уређења, Годишњак Историјског друштва БИХ, Сарајево 1949; Ст. Новаковић, Пронијари и баштеници (апахије и читлук-сахибије), Глас САНУ, књ. I, Београд 1887; St. Antoljak, Pobiranje marturine, crkvene desetine i vojšćine u zadarskom distriktu, STARINE JAZU, knj. 49, Zagreb 1959, str. 227-234; I. Buec, Vlasnički i drugi stvarno-pravni odnosi na nekretninama u doba feudalizma u južnoslovenskim zemljama, ZPFZ, 1980/3, str. 7-39. и 1980/4, str. 383-401; Г. Острогорски, Привреда и друштво у византијском царству, Београд, 1951; М. Dobb, Studije o razvitku kapitalizma, Zagreb 1961; М. Mirković, Ekonomska historija Jugoslavije, Zagreb 1962; N. Klaić, Povijest Hrvata, u razvijenom srednjem vijeku, Zagreb 1976, str. 26-78. М. Kostrenčić, Nacrt historije hrvatske države i hrvatskog prava, Zagreb 1956, str. 155-233.

Због тога се упоређивање својинских односа у доба феудализма може вршити само у оним подручјима гдје су заједничке и сличне, првенствено, друштвено-економске и политичке подлоге. С обзиром на то да су сви далматински градови имали скоро истовјетно градско уређење, развијене друштвено-економске односе и робноовчану размјену и да су дуго одржавали живе приморске и трговинске везе са италијанским градовима, сматрамо да је врло важно упоређивање својинско-правних односа у далматинским и италијанским приморским градовима. Компаративно изучавање својинских облика може да нам буде драгоцјен извор нових сазнања и да нам помогне да пронађемо дубље јединствене коријене института својине у нашим средњовјековним приморским градовима.

2. Облици својине у средњовјековним италијанским приморским градовима ¹¹

Рани пораст самосталности градова на терену оживјеле трговине са Истоком у епохи крстачких ратова, истакао је у први план градове на медитеранским обалама. Од нарочитог значаја били су италијански приморски градови. Ови трговачки центри, непосредно уз море, развијали су се као независне градске републике са самосталним законодавством, сталним државним органима и војском. Иако између њих постоје разлике, почев од државног уређења па до организације власти и права, ипак се може уочити да је окренутост трговини и развоју робне привреде диктирала развитак специфичних својинских односа у тим градовима. Право записано у градским статутима или садржано и у правилима обичајног права, одржавало је на прави начин градску робну и преображену привреду са свим пропратним појавама.¹² У статутарним прописима који су фиксирали постојећу

¹¹ О развоју феудализма у Италији и о праву својине у средњовјековној Италији, писано је код Ј. Д. Мартисевич - С. В. Јушков - Н. П. Дмитриевскиј, Општа историја државе и права, II дио; Феудализам, Београд, 1950; I. Beuac, *Osnovni oblici evropske srednjovjekovne države*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, XXXI/3-4, 1981, str. 393-421; Е. Левлеј, Својина и њени првобитни облици, Београд 1899. стр. 481; А. Pertile, *Storia diritto Italiano IV, storia del diritto privato*, Torino, 1893; M. Dobb, *Studije o razvitku kapitalizma*, Zagreb 1961.

¹² M. Dobb, *Studije o razvitku kapitalizma*, Zagreb 1961, str. 124.

трговачку праксу и допуњавали је свакодневно, нашли су мјесто и одговарајућу конкретизацију и својинско-правни односи на подручјима под градском управом.

Робноновчана привреда је изазвала низ промјена у граду, а прије свега условила је да због скучености градског простора, коју је мање-више осјећао сваки приморски град, земљишна дионица добије посебно на значењу. Нужност је свих градова уз море да се због потреба трговине просторно проширују. Са све интензивнијим развојем градске привреде и самосталности, градови постају поприште трансформације постојећих својинских односа у граду, као и својинских односа на новозаузетим земљиштима. Тиме се постојање приватне својине у граду директно рефлектује на својинске односе на посједима ван града, на подручјима која са градом сачињавају цјелину и под његовом су непосредном јурисдикцијом. Класичних феудалних односа и кметске зависности на новозаузетим земљиштима нема, јер су робноновчани односи из града условили бржи процес ослобађања зависних сељака од градске властеле.¹³ Ослобађање сељака је водило ослобађању слободне радне снаге, радника надничара, неопходних градској трговини. Стварају се нови облици зависности сељака од градске властеле, који, зависно од мјеста и времена, имају разне модификације. Заинтересована за трговину а истовремено за коришћење земљишних парцела, властела је омогућавала сељацима да земљу узимају најчешће у краткорочни или насљедни закуп, уз фиксирани износ новчане ренте.¹⁴ Давање непокретности, од којих се у новим условима, иначе, нијесу могле стећи веће користи, лицима која су у стању да га обрађују уз извјесну сталну цијену, било је погодно рјешење за обје стране - и за властелу и за сељаке. Суочена са градским потребама за "ослобођеним кметовима" и за "правим кметовима" на имањима, градска властела је вјешто и зналачки, кроз трансформацију феудалне зависности сељака, добијала и од земље значајне изворе прихода, чиме их је укључивала у "покретни новчани монопол". Уз то, да додамо да је и земљишни посјед у самом граду сваким даном све више постајао предмет слободног располагања појединаца и да је и он укључен у горе наведени "покретни ланац".

¹³ I. Beuec, Osnovni oblici evropske srednjovjekovne države, Zbornik pravnog fakulteta u Zagrebu, XXXI/3-4, 1981, стр. 400.

¹⁴ Уп. Левлеј, Својина и њени првобитни облици, Београд, 1899. стр. 262.

Поред градске властеле на ужем и ширем градском подручју, земљу су имали манастири и цркве. Земља је, као и код свјетовне властеле, обрађивана путем давања у насљедни или краткорочни закуп, уз закупнину изражену у новцу или натури.¹⁵ Манастири и цркве су овим путем обезбјеђивали сигурне приходе, иако не и једине; они су, додуше, у поређењу с обртом у градској трговини, били знатно мањи. Но, бројни поклони су омогућавали и црквама и манастирима да по економској снази не заостају за свјетовном властелом.

Уз феудалну својину на градским црквеним и манастирским земљишним посједима постојала је у средњевјековним италијанским градовима, као владајући облик својине, приватна својина физичких лица. У приватној својини су биле, прије свега, разне покретности које су се, захваљујући трговини, релативно лако стицале и на којима је било мало ограничења у коришћењу и располагању. Осим њих у приватној својини су биле и непоретности и куће, како у самом граду тако и на ширем градском подручју. За разлику од приватне својине на покретним стварима, земљишно приватно власништво је имало низ важних ограничења.¹⁶

Ограничења у располагању земљишном својином установљена су дијелом у приватном а дијелом у јавном, општинском интересу.

Првим припадају тзв. сусједска права¹⁷ а везна су за начине искориштавања земљишта, извора, брања плодова са сусједовог земљишта, градњу кућа и прозора, начине отварања рудника и солила и низа других. Ова ограничења вуку коријене још из римског права и у средњевјековним италијанским градовима су због потреба свакодневне праксе еволуирала и у проширеној примјени имала занимљива рјешења. На примјер, била је обавеза оног ко на својој земљи има извор да не спријечи другог пије на истом да тиме не би начинио неку штету.¹⁸ Власник је био обавезан да пусти сусједа да пређе његовим земљиштем да превезе материјал, да га чак ту одложи, да подигне на истом покретни мост или скеле, сваког тренутка кад му то

¹⁵ Ј. Д. Мартисевич - С. В. Јушков - Н. П. Дмитриевскиј, оп. цит, стр. 129; ир. Pertile, Storia del diritto privato, Torino, 1893. pag. 360-368.

¹⁶ А. Pertile, op. cit. pag. 370-395 (Limitazioni del diritto di proprietà sopra gli mobili)

¹⁷ А. Pertile, op, cit. pag. 374.

¹⁸ Stat. P. Maurit. 1405, cap 39 (de fontibus non vetandis) (cit.pr. А.Pertile, pag. 370

постане неопходно за изградњу или поправку своје куће.¹⁹ Могао је проћи са воловима и колима преко пограничног имања онај који није имао другог начина да стигне на сопствено имање.²⁰ Проширивши прописе римског права кад је у питању гробље, Статути италијанских приморских градова прописују да лице, којему је пролаз за гробље потребан, може да присили власника да му пролаз уступи уз најмању могућу сметњу и са одговарајућом накнадом.²¹ Било је забрањено садити биљке у близини туђе земље или куће. Морало се строго водити рачуна да се чак и гране биљака које се налазе на дужном одстојању не протежу над сусједним земљиштем, него само на извјесној висини изнад тла, јер ће у противном случају власник овог терена имати право да их одреже и присвоји.²² Власник је био дужан да остави празан простор на ивици земљишта на коришћење сваком од оних којима је ту заједничка граница терена.²³ Није било дозвољено отворати прозоре над двориштем сусједа осим ако нема другог начина да се дође до свјетлости и тада чак само на одређеној удаљености од нечијег другог имања.²⁴ Није се такође могао подићи зид сувише близу прозора неког другог.²⁵ У рудницима није било дозвољено отворати пролаз ако нема прописаног растојања од сусједног земљишта.²⁶ Када један од двојице власника сусједних имања хоће да огради плотом или зидом своје имање, други је принуђен да изврши половину посла, или бар да надокнади половину трошкова.²⁷ Онај чије се имање граничило са државном шумом имао је обавезу да око шуме спроведе до свог имања оградни јарак ширине пет стопа, бацајући ископану земљу на своју страну, а водећи рачуна да не додирне ивицу шуме.²⁸ Свако је могао уступити свом сусједу половину јарка или зида или ходника, којим су смјештени између земљишта

¹⁹ Cout. daoste III, 7, 13 (cit. pr. A. Pertile, op. cit, pag. 370)

²⁰ Stat. Mutinae. 1327, IV, cap. 49 (cit. pr. A. Pertile, pag 371)

²¹ Stat. Parma. 1255, pag. 254, up. A. Pertile op. cit. pag. 371)

²² Stat. Florent. IV. extraord. 68. (pr. a. Pertile, pag. 372)

²³ Stat. Mutin. 1327. I. 128. (pr. A. Pertile, pag 371)

²⁴ Stat. di Casalel. mun. 1021. (pr. a. Pertile, pag. 374)

²⁵ Cons. Neapol. (prema A. Pertile, op. cit, pag. 371).

²⁶ Stat. di Bovegno, p. 128 i 147 (pr. A. Pertile, pag 372)

²⁷ Stat. Mutin, 1327. III, 54 (pr. A. Pertile, pag 372)

²⁸ Berenger, Saggio p. 60. (pr. A. Pertile, pag. 372)

или станова, уз обавезу да га овај заиста и купи.²⁹ Ко хоће да очисти заједнички одводни канал, не може у томе бити спријечен од сувласника, чак га може присилити да му исплати свој дио трошка.³⁰ Власник имања која се налазе ниже обавезан је, на захтјев власника оних имања која су извише, а који је у њима направио јарак, да га продужи како би дао слободан пролаз води која туда пролази.³¹ Могла се срушити сусједна кућа да би се изоловао пожар и спасила сопствена.³² Да би се смањиле опасности од пожара није било допуштено држати у згради која и другом припада већу количину дрва, сламе и сијена од оне која је била потребна за сопствену употребу.³³ Онај ко је власник трећег дијела само једне куће, морао је издати у закуп ономе ко је имао двије трећине исте.³⁴ Онај ко је имао мањи дио у дјелидби заједничке ствари, могао је бити присиљен да прода ономе коме је припадао већи.³⁵

У знатном броју су постојала и ограничења коришћења земљишта установљена у општем интересу. Таква ограничења су имала за првенствени циљ подизање опште добробити градова. Лепеза тих ограничења је врло широка и кретала се од прописа којима се одређују услови за градњу кућа у граду до оних којима се поспјешује развој појединих индустријских грана. Тако је било одређено да се сваке године засади извјестан број стабала воћки, винове лозе, маслина, дуда и осталих биљака или да се сведе на одређену мјеру обрада појединих површина и култура на њима.³⁶ Забрањено је своје кошнице пчела давати закупницима.³⁷ Да би служило јавним потребама било је одређено да се здања на улицама града граде тако да ништа не одузимају од ширине улице.³⁸ У истом интересу било је одређено обавезно држање упаљених свјетлила ноћу испред приватних

²⁹ Stat. Parm. 1255, p. 254 (pr. A. Pertile, pag. 372)

³⁰ Stat. Bonon. 1253. l. 3o (pr. A. Pertile, pag. 373)

³¹ Stat. Mut. 1327. l. 128 (pr. A. Pertile, pag. 373)

³² Stat. Veron, 1228. p. 144, Stat. Paduae 1201 (pr. A. Pertile, pag. 373)

³³ Cons. Neap (pr. A. Pertile, pag. 373)

³⁴ Milano Ant. decret. p. 7. e Constitit. p. 98 (pr. A. Pertile, pag. 374)

³⁵ Stat. Flor. II, 38 (pr. A. Pertile, pag. 374)

³⁶ Stat. di Monnaguto 128o. p. 147 (pr. A. Pertile, pag. 374)

³⁷ Cant. XXIV. 189 e XXV. 172 (pr. A. Pertile, pag. 375)

³⁸ Stat. Pistorii 1217, cap. 9. (pr. A. Pertile, pag. 377)

кућа.³⁹ Осим тога прописима је било утврђено да се о нацрту здања и боји зграде која се гради изјашњавају по утврђеној процедури општинске власти.⁴⁰ Власници кућа, које су се налазиле на градским улицама, били су обавезни и да држе о свом властитом трошку поплочане улице и путеве, и то оне насупрот њих, све до половине истих.⁴¹

Важна ограничења земљишној својини чиниле су регалије под којима се подразумијева својина неких објеката или вођење извјесних индустрија које држава резервише за себе у чисто финансијске сврхе. На терену градова-република постојале су регалије воде,⁴² шуме,⁴³ лова и риболова,⁴⁴ рудника и солана.⁴⁵ Установљена често у корист околних феудалаца или за потребе припадника владарске куће која је имала ранији суверенитет у тим областима, регалије су у знатној мјери утицале на земљишну својину у граду.

У општем интересу су установљена и ограничења везана за отуђивање земље странцима. Није било дозвољено отуђивати странцима земљу или било какву другу некретнину у подручјима близу граница града. Постојећа добра странаца на градским територијама су била иначе подвргнута посебним или увећаним општинским таксама.⁴⁶ Такве мјере условљене су вјероватно тиме што су градови били у немогућности да са таквих земљишта остваре значајније приходе.⁴⁷

Ограничења у располагању непокретностима које су манастирска и црквена добра такође су установљена у општем градском интересу. Овим добрима се једино могло располагати у случајевима помоћи сиромашнима или за неке поклоне из милосрђа, али и онда само ако од отуђивања имају неке користи црква, манастир или заједница-општина.

³⁹ Stat. Flor. V. fr. 2. cap. 1o (pr. A. Pertile, pag. 377)

⁴⁰ Stat. Montisc. (cit. pr. A. Pertile, pag. 378)

⁴¹ Stat. Novar. 1281. p. 157 (pr. a. Pertile, pag. 378)

⁴² A. Pertile, op. cit. par. 147 (delle regalie, Acgue (pag. 395-401)

⁴³ A. Pertile, op. cit, Boshi (pag. 4o1-4o8)

⁴⁴ A. Pertile, op. cit, Caccia et pesca (pag. 408-417)

⁴⁵ A. Pertile, op. cit, Pascolo on pensonatico (pag. 417-424), Muniere (pag. 424-431)

⁴⁶ A. Pertile, op. cit, pag. 384-386.

⁴⁷ up. A. Pertile, op. cit, pag. 385.

Дозволу за отуђивање непокретности дају уз општинске и надлежни црквени органи. С обзиром да су градске власти водиле рачуна о томе да се црква као феудалац не уздигне до те мјере да би могла штетити градском интересу, у Статутима градова је прописано низ забрана којима је ограничавано располагање појединаца у корист цркве.⁴⁸ Појединци који су разним пословима *inter vivos* и *mortis causa* поклањали многа покретна и непокретна добра црквама, али у том располагању ограничавани су на износ од 500 дуката. Монаси су приликом ступања у службу уносили у манастир само одређени износ добара, без могућности манастира да преостали дио њихових добара наслиједи. Но, све ове забране, због тога што су "сувише изнутра захватиле природну власт човјекову да по вољи располаже својим стварима", нијесу поштоване. Цркве су се обогатиле "па су општине статутарним прописима наређивале отапање тако стечених непокретности". Забрана располагања у корист Цркве односи се и на новце, приходе и ренте које су у средњем вијеку биле изједначене са некретнинама.

Посебну врсту ограничења у јавном интересу чине обавезе плаћања земљарине и трошкова везаних за одржавање јавних путева, улица, мостова и насипа.⁴⁹ На земљишној својини су као ограничења уведене и десетине - дециме.⁵⁰ Општа децима, установљена у црквене сврхе, захватала је десети дио свих прихода са земље. По својој природи се од те опште дециме разликују специјалне које су настале или као уступак који даје појединац на властитом земљишту, или су се око ње нагодили власник земље и закупац у моменту давања земље у закуп под ливел. Дециме нијесу захватале само приходе са ствари које су служиле за задовољавање сопствених потреба власника и чланова његове породице.

Постојање разних својинских облика (феудалне и приватне), бројних сопственика (општина, црква, манастира и појединаца), низа ограничења у овлашћењима сопственика ствари, било да се ради о приватној или феудалним облицима својине, нормативно уређених статутарним прописима, потврђују да су средњовјековни италијански приморски градови, усљед развоја робне привреде и трговине, били по-

⁴⁸ A. Pertile, op. cit. pag. 378-391.

⁴⁹ A. Pertile, op. cit. pag. 437-438.

⁵⁰ A. Pertile, op. cit. part. Degli oneri reali e delle decime), pag. 431-447.

дручја поновног цвјетања приватне својине и терен трансформације феудалне својине. Статутарна регулатива упућује на закључак да су измијењене прилике у градовима у средњем вијеку утицале да се приватна својина са класичним римским обиљежјима обогати новим садржајима и да, истовремено, феудални односи, у односу на класичне феудалне односе, покажу прилична одступања.⁵¹

3. Облици својине у нашим приморским градовима

Слични услови развјетка италијанских градских комуна и наших средњовековних приморских градова упућују на то да су им и облици својине и својински режим у основи исти. То значи да су и у нашим приморским градовима облици својине различити и да су условљени и мијењани развојем робно-новчане привреде и регулисани статутарним прописима који су почивали на принципима ревитализованог и ре-афирмисаног римског права.

На основу статутарних прописа и богате архивске грађе приморских градова настала је бројна правна и историјска литература. Већина питања од кардиналног значаја за разумијевање правног живота ових градова у средњем вијеку научно је елаборирана. Нека су, сасвим схватљиво, само фрагментарно обрађена и чекају нове истраживаче. Проблематика аграрно-производних односа и правни аспект односа на аграру као и питање својинског режима на земљиштима за обраду у градском и ванградском подручју прилично је истражена.⁵² Треба нагласити, ипак, да анализе аграрноправног

⁵¹ Уп. Е. Сестан, Италијански град-држава XII и XIII вијека са својим карактеристичним особинама у односу на европски комунални систем, Међународни конгрес за историјске науке, Стокхолм 1960, стр. 86

⁵² I. Beuec, Statut zadarske komune iz 1305. godine, Rijeka 1954, str. 609; Ž. Bujuklić, Pravno uređenje srednjovjekovne budvanske komune, Nikšić 1988, str. 299, A, Cvitanić, Srednjovjekovni statut bračke komune, Split 1968, str. 350; A. Cvitanić, Pravno uređenje splitske komune, Split 1964, str. 360; G. Novak, Hvar kroz stoljeća, Zagreb 1952, str. 185; I. Božić, Nemirno pomorje XV vijeka, Beograd 1979, str. 415; J. Даниловић, Дубровачки Статут и consuetudo, Анали Правног факултета у Београду, 1975/1-2; О. О. Марков, Статут города Котора, Записи руског научног друштва у Београду, Београд 1930, стр. 162; М. Нинчић, Историја аграрно правних односа српских тежака, Београд 1920, В. Petranović, О ropstvu по ustanovama Dušanova zakonika i по štatutima dalmatinskih gradova, Zagreb 1876; D. Roller, Agrarno proizvodni odnosi na po-

режима за неке приморске градове нема и да би, ради цјеловитости истраживане проблематике, радови такве врсте били изузетно корисни.

Ипак се на основу истраженог може са сигурношћу тврдити да су у свим средњевјековним приморским градовима облици својине, независно од тога да ли су у питању покретности или непокретности, били у основи исти и да су у начину регулисања почивали на истовјетним правним принципима. То је условљено првенствено истим привредним условима живота ових градова, али и низом других фактора. Но, и поред чињенице да заједничке карактеристике својине и својинских односа у овим градовима постоје, треба истаћи и то да су, свакако, од града до града била присутна одступања у регулисању, условљена специфичним локалним приликама у правном и друштвеном развоју града и његове околине.

У свим приморским градовима средњег вијека карактеристично је постојање нејединственог својинског режима са бројним титуларима својине и са различитим овлашћењима у односу на ствар. Постоје и приватна својина и својина са феудалним елементима. Својина на покретностима најчешће је била приватна и припадала је појединцима, а на земљиштима и кућама била је или у приватној својини појединаца или је припадала цркви или општини. Током XIII-ог и XIV-ог вијека, независно од тога коме је припадала, својина на земљишним комплексима и кућама у аграру почела је добијати специфична феудална обиљежја.

družju dubrovačke republike od XIII do XV vijeka, Zagreb 1955. str. 352; I Stjepčević, Kotor i Grbalj, Split 1941; L. Margetić, Dioba općinskog zemljišta u nekim srednjovjekovnim primorskim komunama, Starine, JAZU, 1975, knj. 56. str. 5-36; J. Lučić, Prožimanje grada i sela u dalmatinskom pojasu u srednjem vijeku, Radovi Instituta JAZU u Zadru, sv. 20, Zadar 1973, str. 221-234; St. Antoljak, Pobiranje marturine, crkvene desetine i vojščine u zadarskom distriktu 1435. godine, Starine, JAZU, 49, 1959. str. 227-234; M. Medini, O postanku i razvitku kmetskih i težačkih odnosa u Dalmaciji u srednjem vijeku, Zadar 1920, str. 123; I. Beuec, Vlasnički i drugi stvarnopravni odnosi na nekretninama u doba feudalizma u jugoslavenskim zemljama, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 1/1980 i 4/1980, str. 7-39 i 383-400; I. Breitenfeld, Pravni poslovi nekretninama u XII i XIII vijeku u Dalmaciji, Hrvatskoj i Slavoniji, Vjesnik hrvatskog arheološkog društva, Zagreb 1936; A. Belas, Obaveze splitskih težaka u prošlosti, Split, 1937; Н. Богојевић-Глушчевић, Својински односи у Котору у XIV вијеку, Никшић 1992, стр. 249; Н. Богојевић - Глушчевић, Закуп земљишта у Котору у XIV вијеку, Историјски записи, Титоград 1991, бр. 1-2, стр. 93-109.

С обзиром на економске функције града, трговинске, банкарске превозничке услуге и занатске дјелатности, индивидуална приватна својина је била преовлађујући облик својине. Објашњење и дефинисање овог правног института у Статутима приморских градова је изостало. У њима је својина представљена казуистички кроз однос власника према другима с обзиром на одређену ствар.⁵³ Тако су у вези са својином предвиђене у Статутима само оне ситуације у којима је својинска овлашћења неопходно истаћи ради заштите власничког статуса неког лица.⁵⁴ Да је неко власник ствари односно непокретности и да ствар неком припада може се једноставно установити на основу нотарских исправа, гдје се та припадност изражавала обично разним облицима глагола *esse*.⁵⁵ У Статутима је пак сопственик означен као онај који има ствар "*in suis patrimonis*",⁵⁶ "*suas possessiones*"⁵⁷ "*in bonis suis*".⁵⁸ Приватна својина је тумачена као право имати ствар, посједовати је, користити се њоме, па чак и уништити је.⁵⁹ Нотарске књиге пружају обиље материјала о садржини приватно својинских овлашћења. Тако се на основу њих може тврдити да је сопственик стварима располагао по својој вољи и да је његова власт на стварима била искључива. Није нужно морао бити у посједу ствари и могао је вршити своја сопственичка права и у случају да није посједовао ствар.⁶⁰ Из наведеног произилази да је индивидуална приватна својина у градским средиштима имала све оне карактеристике које су

⁵³ Up. A. Cvitanić, *Pravno uređenje splitske komune po statutu iz 1312. godine*, Split 1964, str. 121; I. Beuec, *Statut grada Zadra iz 1305. godine*, *Vjesnik državnog arhiva u Rijeci*, Rijeka 1954, str. 609; Н. Божојевић, *Својински односи у Котору у XIV вијеку*, Никшић 1992, стр. 72; Ž. Bujuklić, *Pravno uređenje budvanske komune*, Nikšić 1988, str. 102.

⁵⁴ Ž. Bujuklić, *op. cit.* str. 102

⁵⁵ Up. A. Cvitanić, *op. cit.* str. 121

⁵⁶ *Statuta Spalati*, knj. III, cap. 31, cap. 51 i sl; *Statuta et leges civitatis Cathari*, cap. 261; *Statuta et leges civitatis Buduae*, cap. 234, cap. 271, Liber.

⁵⁷ *Statutorum civitatis Ragusii*, VIII, cap. 68, *Statuta et leges civitatis Cathari*, cap. 262; *Statuta et leges civitatis Buduae* (il padron habbia le sue possessione), Liber *Statutorum civitatis Ragussi*, VIII, cap. 72.

⁵⁸ *Statuta et leges civitatis Buduae*, cap. 105, *Statuta Spalati*, knj. III, cap. 51; *Statuta et leges civitatis Cathari*, cap 258.

⁵⁹ Up. A. Cvitanić, *op. cit.* str. 122.

⁶⁰ A. Cvitanić, *op. cit.* str. 122.

средњевјековни коментатори приписивали својини у римском праву и дефинисали је као "ius utendi, fruendi et abutendi".⁶¹ Базирана на римском концепту, постглосаторска дефиниција приватне својине као овлашћења појединца да користи ствар, прибира њене плодове и располаже са њом, мора се за период који разматрамо прихватити уз једну велику ограду. Овакво одређење се односи само на оне појединце у средњевјековним градовима који су били власници кућа и оно мало обрадивог земљишта, које су имали на уском градском подручју. Осим тога, треба истаћи да се не може у овом случају говорити као о баш посве апсолутној и искључивој власти односно праву појединаца на ствари у њиховој приватној својини. Може се у неким случајевима размишљати и о подијељености тих права. У том смислу су значајни уговори о закупу земље за градњу куће на рок од двадесет година и вјечити закупи. У овим закупима власник непокретности врши или привремено преношење појединих овлашћења на ствари или дефинитивно преношење права својине на закупца.

Мада је сваки приватни сопственик био слободан у располагању стварима, да их користи и прибира плодове са њих, потребе свакодневног живота наметнуле су извјесна ограничења својине. Ограничења су установљена статутарним прописима у општем интересу и у интересу појединаца. Исправе указују и на многа ограничења која су установљавана уговорима.⁶²

Ограничења у интересу појединаца тзв. сусједска права су се односила и на располагање и на коришћење ствари. Она су била скоро истовјетна у свим градовима и циљ им је био несметано одвијање свакодневног правног промета на сусједским непокретностима. Радило се најчешће о градњи куће, пролазима, коришћењу вода, прибирању плодова са ствари, употреби споредних зграда и ограда, особа са којима се може закључити закуп и низ других. Тако се, на примјер, у средњевјековном Котору врата, прозори и балкони нијесу могли правити према вратима сусједне куће,⁶³ балкон се није могао подићи

⁶¹ "Možda se recepcijom rimskog prava nije nigdje koristilo toliko u našim primorskim gradovima u srednjem vijeku kao u reguliranju vlasničkih ovlašćenja, koja su odgovarala novonastajućim buržoaskim ekonomskim i društvenim odnosima" - A. Cvitanić, op. cit. str. 122.

⁶² Уп. Н. Богојевић, оп. цит. стр. 76-83; Ж. Вујклић, оп. cit. str. 101-107; А. Cvitanić, op. cit. str. 124-129; I. Веуес, оп. cit. str. 610; И. Синдик, Комунално уређење Котора, Београд 1950, стр. 16.

⁶³ Stat. Cath, cap. 238 i 240.

над кровом сусједне куће,⁶⁴ са крова једне куће није могла тећи вода на кров друге,⁶⁵ кућа или земља се није могла давати у закуп онима који су својом близином наносили штету сусједима, а то се судским путем могло доказати.⁶⁶ У средњовјековној Будви власник куће може отворити прозор изнад сусједовог крова само ради добијања свјетлости, али ако сусјед намјерава да дозида своју кућу, лице које је отворило прозор дужно је да га затвори. Такође је било забрањено наслањати даске или греде на сусједову кућу под пријетњом новчане казне.⁶⁷ Нико не може отворити врата или прозор наспрам сусједа осим ако то не може учинити на некој другој страни своје куће.⁶⁸ Нико не може окренути олуке за воду са свог крова повише крова сусједа, тако да би овај од тога имао какве штете.⁶⁹ Лице које подигне зид или ограду између сусједних кућа има право да то учини о трошку обију странака, а ако нека страна хоће да подигне више него њен сусјед, то мора учинити о свом трошку.⁷⁰ На косом земљишту власник горње куће мора оставити слободан педаљ земљишта за олуке.⁷¹ Стабло се не смије засадити само на педаљ удаљености од сусједовог земљишта.⁷² Уколико се овај пропис није поштовао сусјед је имао судско право да уз овлашћење суда посијече ову воћку и земљиште искрчи.⁷³

У општем интересу су установљена она ограничења на основу којих је општина настојала да се на најоптималнији начин, с обзиром на скученост простора, начин живота у граду, честе упаде непријатеља с копна и мора, обезбједи стабилност града и створи услове

⁶⁴ Stat. Cath, cap. 233.

⁶⁵ Stat. Cath, cap. 235.

⁶⁶ Stat. Cath, cap. 275.

⁶⁷ Stat. Buduae, cap. 14; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁶⁸ Stat. Buduae, cap. 10; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁶⁹ Stat. Buduae, cap. 21; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁷⁰ Stat. Buduae, cap. 16; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁷¹ Stat. Buduae, cap. 22; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁷² Stat. Buduae, cap. 50; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104.

⁷³ Stat. Buduae, cap. 40; up. Ž. Bujuklić, op. cit. str. 104. Слична су и ограничења у дубровачком статуту (Stat. Rag. lib. V, cap. 10, lib. VIII, cap. 89) и у splitskom (Stat. Spal. knj. IV, cap. 91, 25, knj. III, cap. 91, 92, 94, knj. V, cap. 19, knj. VI, cap. 24).

за нормално функционисање живота у њему. Прецизно су у Стату-тима наведене обавезе грађана у погледу одржавања улица, кућа, тро-тоара и разних објеката у приватној својини. Тако се, примјера ради, у средњевјековном Котору кућа могла подићи тек по одобрењу општине: зидове склоне паду општина може порушити ако то не учини власник.⁷⁴ Из безбједоносних разлога је било установљено Статутом да је забрањено отварање прозора или врата на кућама, ако су окренути према мору или ријечи, под пријетњом казне у врло ви-соком износу од 100 перпера.⁷⁵

У јавном интересу су била установљена многобројна ограничења везана за промет основних прехрамбених производа, који су у сред-њем вијеку у градским средиштима имали третман изузетно значајних покретних добара. У одредбама о ограничењу промета вина, жита, соли и маслина, уочљиво је настојање општине да несметани правни промет ових роба појединцима дозволи тек када је задовољен општи интерес, односно потребе градског становништва, као и неки посебни интереси властеле на спољашњем и унутрашњем плану,⁷⁶ у ситним појединостима се разликују од града до града.⁷⁷ Ради што ефикасније контроле ових ограничења Статутом је била предвиђена могућност подизања популарне тужбе "као права сваког грађанина да у законом предвиђеним случајевима оптужи онога ко се огријеши о законске прописе".⁷⁸

Ограничење права својине се у средњевјековним приморским гра-довима огледа и у постојању реликата колективне својине садржаних у институту права прече куповине приликом продаје непокретности. Реминисценције, на неки начин, преживјеле и превазиђене колективне својине, могу се наћи у мањој или већој мјери забиљежене у нотар-

⁷⁴ Stat. Cath, cap. 243, cap. 230.

⁷⁵ Stat. Cath, str. 242.

⁷⁶ Stat. Cath, cap. 348, 329, 324, 335, 333, 334, 497, 180, 282, 337, 338, 339; Stat. Buduae, cap. 54, 56, 225, 184, 59, 61, 67, 58, 60, 62, 63, 230, 224, 226, 245, 272, 269, 274, Stat. Rag. lib. VIII, cap. 17, 47, 63, 65, 75, 76, 77, 80, 82, 83; Stat. Spal. lib. VI, cap. 19, lib. IV, cap. 118, lib. V, cap. 33, 36, 39, 41, 42, 43, 44; Уп. Н. Богојевић, оп. цит. стр. 215-220; Ž. Bujuklić, оп. cit. str. 95, 105, 110-122, 133, 234; А. Cvitanić, оп. cit. str. 141, 145, 249.

⁷⁷ И. Синдик, оп. цит. стр. 16; Н. Вучковић, Средњевјековни статут града Будве, Будва 1970, стр. 20-24; Ј. Даниловић, Популарне тужбе од римског до савремених права, Београд 1966, стр. 146-158.

⁷⁸ Ј. Даниловић, оп. цит. стр. 138.

ској пракси. Њихово постојање и стварни утицај у тијесној су вези са развитком производних снага и новонасталих односа у граду и ширем градском подручју. Тамо гдје су тржиште и робна привреда развијенији, остатака је врло мало, а свакодневни развој је и тако мало присутне утицаје елиминисао. Незнатан утицај чланова некадашње заједнице у располагању непокретностима видљив је код права сродника да први купе непокретност која се отуђује. Ако се тим правом нијесу користили у тренутку продаје непокретности, то су могли учинити касније, користећи се правом пречег откупа.⁷⁹

Поред приватне, у приморским градовима у средњем вијеку је постојала и својина са феудалним обиљежјима. Као нејединствена, подијељена у овлашћењима, ова својина је дошла до изражаја на земљишним посједима у аграру, подручјима најчешће у непосредној градској близини. У односу на класичну феудалну својину овдје се показују одређена одступања, боље рећи специфичности, због којих се и феудализам у градском дистрикту у средњем вијеку назива "приморским". Разлог за то су особени услови градског живота аутономних градских комуна који су управо дошли до нарочитог изражаја у XIII и XIV вијеку. Када су снагом и полетом надвисиле околне крајеве, општине су се знатно територијално прошириле подручјима предодређеним за развој градске пољопривреде у циљу обезбјеђивања неопходних пољопривредних производа. Начин стицања нових пољопривредних подручја се од општине до општине разликовао у незнатним детаљима. У свима је ипак, независно од начина стицања, начин подјеле и својински режим на тим подручјима био исти. Добијене територије, заједно са становништвом затеченим на њима, општине су подијелиле градском становништву, водећи при том рачуна да власници земљишта буду већином из патрицијских породица. Разним правним пословима земља је прелазила из "руке у руку", па су се као њени власници, како о томе пружају податке нотарске књиге, појављивали уз појединце и властела, али и имућнији пучани из града, општина, цркве и манастири. Појединци су врло

⁷⁹ Stat. Cath. cap. 261 (De venditione possessionis propria); cap. 262; Stat. Buduae, cap. 244 (De poter descomprar possession); Stat. Rag. lib. V, cap. 36, cap. 72, cap. 35; Детаљно о томе у литератури код: Н. Павковић, Право прече куповине у обичајном праву Срба и Хрвата, Београд 1972; Ž. Bujukić, op. cit. str. 173-183, I. Strohal, Otkupno pravo u starih Hrvata, Zagreb 1911, str. 47-85; L. Margetić, Pravo prvokupa i otkupa u srednjovjekovnoj Istri, Vjesnik Historijskog arhiva Rijeke i Pazina, sv. XVI, str. 199-203; L. Margezić, Povijest prava i država jugoslovenskih naroda, Rijeka 1984, str. 105. i dalje.

често пословима "pro anima sua" даривали црквама и манастирима разне покретне ствари и земљишне парцеле, тако да је у средњем вијеку у скоро свим општинама црква, по економској снази и земљишним потенцијалима, била врло близу општини. Због нарочито присутног утицаја тог моћног феудалца, комуне су настојале својим статутарним прописима да такав економски и стварни положај цркве сведу у границе које не ремете приоритете општине и несметан привредни развој.

Обрађивање земље у пољопривредном експлоатационом подручју регулисано је градским статутима. Независно од тога ко је био титулар, општина, црква или појединац, земљиште је могло бити давано другом на обраду, под условима статутом прописаним у погледу начина обрађивања. Земљиште је обрађивано и у властитој режији и то већином обрађивали су га пучани, али и они сваким даном све мање, јер су им профити у осталим гранама привреде, које је тако "изазовно пружао град, били далеко већи. Трговина и други уносни послови су такође утицали на то да сва градска властела без изузетака даје земљу другом на обрађивање. То су чиниле и цркве и манастири. Стога се може рећи да су својински односи у аграру имали неке карактеристике феудалне својине, бар када се ради о подијелености својинских овлашћења. Имају их и сељаци обрађивачи земље и градска властела и општина и црква и појединци, ван редова градске властеле, који су земљу дали на обрађивање.

Давање земље на обраду сељацима се како показују нотарске књиге, регулисало или у форми уговора о закупу, краткорочних или дугорочних, уговора о најму радне снаге, а у појединим градским аграрима гдје је са стеченом територијом добијено и становништво које је живјело на њој, путем специфичних облика колонатских односа изражених кроз кметску наполицу.

Уговори о закупу су имали различите моделитете и производили су различита правна дејства. Уговор о закупу на одређено вријеме (*ad tempore*) производио је облигациона дејства, био је раскидив и ненасљедив, закупац није имао никаква стварна права. Код других уговора (уговори о закупу закључени "*ad viginti anni*" и уговори о закупу на рок од сто година "*ad afflictum perpetuum*") се рађају другачији односи. Иако облигационо правне природе (у смислу да су засновани на уговору), однос између сопственика земље и сељака обрађивача не почива на таквој и толикој аутономији воље која би уговорним странама давала потпуну слободу, јер су скоро сви услови везани за

обрађивање земље, прописани Статутом. С друге стране, обрађивач земље је добијао извјесне јавноправне гаранције које су отежавале његово удаљавање са земљишта. Тако се на примјер код уговора о закупу датих на рок од двадесет година у которском праву омогућава закупци земље право несметаног коришћења које је могло бити ускраћено само у изузетним случајевима прописаним Статутом.⁸⁰ Према градским статутима сопственици земаља нијесу могли обрађивачима узети исте и дати их другом на обрађивање прије него што убере двије љетине. Обрађивач пак има према власнику обавезе посебне врсте које су се односиле на доношење и допремање дијела уговорених плодова господару. Временом су овакви односи у пракси постали уобичајени, тако да се однос власника и обрађивача претвара у дугорочни закуп. Кроз генерације једна те иста породица, власник земље, обрађује земљу и даје власнику дио прихода од плодова.⁸¹ Потпуно лични однос између власника земље и обрађивача постепено *via facti* добија стварноправне карактеристике и постаје насљедно закупни однос између њихових потомака. Закупци непокретности су стицали право трајног коришћења, насљедиво и отуђиво, односно право располагања под извјесним условима, што је било веома блиско емфитеузи грчког и римског права. Наведени стварноправни елементи јасно су уочљиви и препознатљиви у Статутима и нотарским исправама свих градова, само што су, с обзиром на неке локалне специфичности, ови елементи били присутни у већој или мањој мјери. Као илустрацију овог навода дајемо приказ емфитеузе у Задру и Котору у XIV вијеку, гдје је ова установа била прилично раширена у свакодневној пракси. Готово је потпуно замијенила краткорочни закуп, који се само понегдје задржао као реликт првобитног начина обраде земље. Земљишноправни односи између власника и емфитевте у Задру регулисани су тако што је емфитевта био обавезан да сталном културом засади земљу и да са ње даје власнику плодове, али само док је буде могао држати и са ње добијати род, а власник је имао право да тражи уговором, односно Статутом установљен начин обраде земље, плаћање закупнине. Емфитевта је могао изгубити виноград једино ако га три године није обрађивао. Жеља емфитевте за промјеном уговореног статуса у обради земље, која је обично била везана

⁸⁰ Sta. cath, cp. 178

⁸¹ J. Lučić, Prožimanje grada i sela u dalmatinskom pojasu u srednjem vijeku, Zadar 1973, str. 221.

за располагањем закупљеном некретнином, морала је бити саопштена власнику земљишта. Власник је први понуђен на откуп земље уз цијену коју је предлагао емфитевта. Уколико до погодбе не би дошло, емфитевта је могао продати своје право на земљу другом, али опет уз обавезу да претходно извијести и понуди власнику куповину.⁸² Дугорочни закуп у Задру сличан је закупу у Котору, али се од њега разликује по томе што је емфитевта у Задру био ограниченији у праву располагања стеченим правима него закупац у уговорима "affictum inperpetuum" у Котору. Обавеза обавјештавања власника на право прекупа у Котору није постојала. Располагање стеченим правима је било дозвољено и пословима *inter vivos* и *mortis causa* без икаквог одобравања власника земље. Власник је морао бити обезбијеђен за утврђени износ закупнине за коју је земљу дао и она је плаћана без обзира на то код кога је та земља. Вјечни закупци у Котору и Задру се разликују и у погледу услова за раскид уговора. Услови за раскид уговора у Котору садржани су у клаузули да су закупци обавезни "*bene et fideliter laborare et dare*".⁸³ Задрани су у том погледу били нешто прецизнији, па су одредили да се дугорочан закуп раскида ако закупац за три године не обрађује земљу дату у закуп.⁸⁴ Рок нас подсјећа на услов за раскид римске емфитеузе када је неплаћање закупнине у року од три године доводило до раскида емфитеузе. И примјер који слиједи а везан је за поређење закупа у Котору и Дубровнику, потврђује ранији навод о томе да су правни институти у градовима у основи исти али да незнатна одступања, узрокована посебностима подручја, ипак постоје. Наиме и дубровачки и которски вјечни закупци су закупцу давали широко реално право коришћења земље које се могло отуђивати без сагласности власника земље. Извјесне разлике постоје у погледу раскида уговора а везане су за ограничења власника земље у Дубровнику да може једнострано раскинути уговор о закупу гдје је закупнина уговорена *ad partem*. Без сагласности закупца власник није могао дати земљу другом, чак ни под условом да му исплати побољшицу.⁸⁵ У Котору је могућност раскида уговора везана за испуњавање уговорених обавеза закупца.

⁸² I. Вуеc, *op. cit.* str. 122-160

⁸³ Н. Богојевић, *оп. цит.* стр. 110.

⁸⁴ I. Вуеc, *op. cit.* str. 144.

⁸⁵ A. Roller, *op. cit.* str. 272.

Ако закупац не испуни обавезу уговор се могао једнострано раскинути.⁸⁶

Обрађивање земље уз сталну везаност сељака за земљу постојало је у нашим приморским градовима, и обично је било у примјени у оним подручјима које је средњевјековна комуна путем куповине или разних концесија стекла. Врховни сопственик такве земље је општина (она има *dominium eminens*). *Dominium directum* имају они који су фактом подјеле земље стекли право коришћења земље и право прибирања плодова, (тзв. патрони земаља). Права патрона да земљом располажу, изузев случајева давања у мираз или располагања *mortis causa* у корист најближих сродника, била су ограничена. *Dominium utile* имају они који су затечени на земљи или они који на такву зависност, у односу на патрона земље, пристану. Зависно сељаштво има феудалне обавезе и према патрону и према општини. Општини су били обавезни на давање разних дажбина као дужност обављања бесплатног рада у граду на пословима од општег интереса.⁸⁷ Патрон је добијао редовни годишњи стални приход са земље у природи. С друге стране, обрађивач земље је имао за износ терета према општини и патрону умањени насљедни *dominium utile* на земљи, личну слободу и правну заштиту. Треба нагласити да се овакав положај зависног сељаштва мијењао током XIV вијека и да је и поред тога у одређеним подручјима промјене у њиховом положају условљавала "пробуђена" градска привреда. Наиме, на сеоским подручјима гдје нема феудалне зависности обрађивача земље од општинских власти, наступиле су значајне измјене. То се, прије свега, види по томе што је извршен прелазак са натуралне на новчану ренту а то је омогућило да се свакодневно стварају могућности за либералније закључивање

⁸⁶ Н. Божојевић, оп. цит. стр. 111.

⁸⁷ Stat. Cath, cap 414, 418, 416 (De hominibus Zoppe, ut non portent pisces Domine Regi; cap. 423, 412 (De divisionis Zoppa de Gherbili za Kotor; N. Bogojević, op. cit. 165-205; Stat, Budua, cap 69; Za Budvu, Ž. Bujuklić, op. cit, str. 81-94) Stat. Spal, Statuta nuova, cap. 25; za Split, A. Cvitanic op. cit. str. 48-51. У свим градовима је било таквих давања која по И. Божићу (Доходак царски, посебно издање САНУ, Београд 1956, стр. 65) могу бити намети на земљи која се држи и обрађује и који иде на десетину прихода и намети по насељеном сеоском огњишту који се називају порезима. Уп. Ст. Новаковић, Пронијари и баштиници - прилог к историји непокретне имовине у Србији XIII-XIX века, Београд 1887, Глас СКА, стр. 101-102; И. Божић, Немирно Поморје XV века, Београд 1979 (Земљишни систем у "Млетачкој Албанији"), стр. 186-297; Историја Црне Горе, II/2, Титоград 1970, 175-182.

уговора о обради земље. Но, град није посве успио да наметне селу своју робноновчану привреду. У селу, без обзира на градску близину и даље је мање више преовлађујућа натурална привреда. У нотарским књигама приморских градова је број уговора о обради земље уз фиксни износ закупнине изражене у новцу много мање него обичних закупа у којима је обавеза на давање закупнине изражена у природи. Број натуралних закупа био би незнатан да је утицај града био више присутан на селу и да су у њему у потпуности превладали робни токови. Узајамно прожимање града и села је, у сваком случају, битно утицало на развој својинско-правних односа на територијама гдје кметске зависности сељака за земљу нема. Прожимање града и села оставило је видних трагова и на живот у граду. Сељак на селу обрађује земљу, али је као радна снага потребан и граду. Покретан и способан за сва граду потребна услужна занимања, он ради и производи за тржиште и постаје дио механизма робноновчаног ангажовања. Због повољнијих животних услова у граду, сељак се нерадо враћа натраг у село, што је опет имало повратни утицај на положај обрађивача земље на сеоским подручјима.⁸⁸

И на непокретностима у својини црква и манастира влада скоро истовјетан својински режим као и на непокретностима у општинском аграру. Уз давање закупнине, изражене у природи, закупца је, зависно до закљученог закупа, имао, у односу на закупљено земљиште, мања или већа овлашћења (*affictum inperpetuum edificandum, ad decimam* или обични *affictum inperpetuum*). Закуп "на десетину - *ad decimam*" био је најчешће у примјени а омогућавао је закупцима право коришћења и убирања плодова са ствари, умањене за износ закупнине, и право располагања стеченим правима на непокретностима, узетим у закуп свим пословима *inter vivos* и *mortis causa*. Цркви се увијек са закупљеног земљишта морала обезбиједити уговорена закупнина. Она и даље, без обзира на ширину закупчевих овлашћења, остаје сопственик али са "*nuda proprietas*". Закупчева права су преносива и наслеђива, а исто тако и обавезе, показују бројне исправе из архива средњевјековних приморских градова. Вјечни закупци се, као начин за обезбјеђивање обрађивача земаља, јављају и на непокретностима у својини манастира и режим им је исти као и код овакве врсте закупа када су у питању општина, појединци и цркве. Неки манастири су се

⁸⁸ Ј. Лучић, оп. цит. стр. 159.

од устаљеног режима разликовали по томе што се на њиховим земљиштима развијао својински режим сличан феудалном у крајевима гдје је врховни власник земље општина. Манастири имају кметове стално настањене на земљишту, који обрађују земљиште и обавезни су на давање десетине манастиру. Трајно право коришћења земаља, уз стално и редовно годишње давање утврђеног износа у природи, а негдје и у новцу, право је које је обрађивачима манастирских подручја било општепризнато у нашим приморским градовима. Но правни режим на црквеним и манастирским непокретностима био је под врховном ингеренцијом општинских органа. Узев у цјелини, могло би се рећи да је низом забрана током XIII и XIV вијека у вези са располагањима и начином обраде црквених земаља свака приморска општина спречавала богаћење цркава и манастира и истовремено тиме елиминисала конкуренцију која јој је од њих, као моћних феудалаца, долазила.⁸⁹

У скоро свим статутима приморских градова постојале су забране у вези са отуђивањима непокретности странцима. Статутарним одредбама се жељела заштитити градска властела, првјенствено ради својих економских интереса који су непосредно везани за политичку моћ и учешће у управљању. Дозволити странцима стицање и промет некретнина значило би угрозити сопствене интересе.⁹⁰

Из наведене анализе својинских облика, карактера својинских односа и својинских овлашћења титулара својине у италијанским и нашим средњевјековним приморским градовима, неспорна је уочљива подударност. Постоје истовјетни облици својине (приватна својина и

⁸⁹ Stat. Cath, cap. 382, 168, 18, 281, 260, 438; 434, 403, 125; Stat, Buduae, cap. 250, 280, 284, 290, 251, 53; Statuta Spalati, knj. I, cap 11, 12, 9, 10, 3, 20, 5, knj. IV, cap. 11; up. Ž. Bujuklić, op. cit. 94-102; A. Cvitanić, op. cit. str. 101-111; Н. Богојевић, оп, цит. стр. 129-165; I. Stjepčević, Pevlaka, Zagreb 1930, I. Stjepčević, Kotor i Grbalj, Split 1941, I. Stjepčević, Katedrala Sv. Tripuna, Kotor 1952, И. Божић, О јурисдикцији которске дијецезе, Београд 1953, споменик САНУ, СIII, И. Божић, О пропасти манастира св. Михаила на Превлаци, Анали Филозофског факултета у Београду, 1967/7, стр. 63-82, С. Ћирковић, Средњевјековни Бар, град под Румијом, Средњи вијек, Бар 1984, стр. 12-14, М. Sufflay, Srbi i Arbanasi, Beograd 1925, str. 18-43.

⁹⁰ Stat. Buduae, cap. 248, 244, 219, 276, 252; Stat. Cath, cap. 261; Statuta Spalati, Ref. cap. 99, Quod ciues Spalati et eius districtus se possint defendere ab inuasoribus; Up. A. Cvitanić, op. cit. str. 121-123, Ž. Bujuklić, op. cit. str. 71-74; Н. Богојевић, оп, цит, стр. 55-59. И. Манкен, Дубровачки патрицијат у XIV веку, САНУ, Београд 1960, Одјељење друштвених наука, књ. 36, стр. 75-83.

својина на непокретностима са специфичним карактеристикама приморског феудализма), истовјетна обиљежја тих својина (приватна - базирана на римском концепту; "феудална" са одступањима у односу на "чисту" феудалну својину); постојање разних титулара тих својина (појединац, Општина, Црква, манастири); скоро идентична бројна ограничења појединаца у коришћењу и располагању ствари, неустановљена у општем и појединачном интересу; исти у основи режим на општинским црквеним и манастирским непокретностима и ограничења у располагању у корист странаца.

То упућује на закључак да су и наше градске комуне као и италијанске, регулишући својим статутима градски живот и уобличавајући то право, биле руковођене истим правним нормативима, чије су узор, с једне стране, нашли у римском праву, (када је у питању приватна својина и ограничења која на њој постоје, када су у питању појединци као сопственици, а са друге, када је у питању земљишна својина у аграру и односи на њој у феудалном праву. Изражавајући све више карактер робноновчане размјене и трговине, статутарна права у регулисању нове стварности налазе богат извор у римском праву. Нормирајући односе на земљи, владајућа племићка олигархија санкционише онакве обичаје који одговарају њеним локалним интересима, при чему су одступања знатна у односу на класичну феудалну својину. Градске комуне су, у односу на врховног суверена у погледу правне регулативе а тиме и односа на земљи, потпуно аутономне, па је постојање такве регулативе схватљиво. Неких одступања у регулативи својинских односа и у односу на римско и средњевјековно италијанско статутарно право је свакако било и условљено је низом чинилаца, првенствено приликама у граду и непосредном градском залеђу. Тиме се међутим не може оспорити да су права наших приморских градова у регулисању својинских односа у основи почивала на принципима реципираног римског и особеног средњевјековног статутарног права.

Резюме

ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ В СРЕДНЕВЕКОВЫХ ИТАЛЬЯНСКИХ И ДАЛМАТИНСКИХ ПРИМОРСКИХ ГОРОДАХ (сравнительный обзор)

Для итальянских приморских городов в развитом среднем веке характерно существование разнообразных форм собственности с различными титулярами собственнических полномочий. В недвижимом имуществе в непосредственной городской среде и аграре владеют феодальные собственнические отношения, чьи титуляры - городские властелины, церкви и монастыри.

Условия развития итальянских городских комун и далматинских средневековых городов указывают на то, что у них формы и режим собственности, в основном, одни и те же, при наличии различий, которые неминовны, а диктуются специфическими местными условиями отдельно в каждом городе и области. Как в итальянских, так и в далматинских городах существовал неединственный режим собственности (одновременно и феодальная, и коллективная, и частная собственность с многочисленными титулярами).

Собственность на дома и земляные наделы в далматинском аграре начала в XIII и XIV веках получать специфические черты феодализма (приморский феодализм). Собственнические юридические полномочия поделены между разными титулярами (отдельные лица, церкви, монастыри, Община), в которых, между тем, нет строгого феодального предназначения и стандартных феодальных отношений. Хотя и облигационно - юридического характера и обосновано на соглашении, отношение между владельцем земли и крестьянином - земледельцем не почивало на автономии воли, которая бы давала абсолютную свободу земледельцу, так как и способ обработки земли, и обязательства крестьянина по отношению к владельцу были отрегулированы статутом. Вместе с тем, крестьянин, обрабатывающий землю, получал опре-

деленные юридические гарантии, которые затрудняли его удаление с земли. Личные отношения между владельцем земли и земледельцем постепенно *via facti* получали реальноправные характеристики и становились наследственно - арендными отношениями.

Учитывая экономические функции города, торговлю, транспорт и ремесла в нем, индивидуальная частная собственность была, понятно преобладающей формой собственности. В статутах представлена казуистически через отношения владельца к другим, а имея в виду определенную вещь.

Статутарные правила и сохранившийся богатый архивный материал подтверждают тот факт, что частные собственнические отношения, обусловленные и измененные развитием товародежного производства в городе, основывались на принципах животворного и подтвержденного римского права.