

Невенка БОГОЈЕВИЋ-ГЛУШЧЕВИЋ\*

## ЗАКУП ЦРКВЕНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У КОТОРСКОЈ КОМУНИ У XIV ВИЈЕКУ

### УВОД

Улога и значај цркве у средњовјековним приморским градовима били су предмет анализе наших познатих историчара прошлог вијека<sup>1</sup>. О утицају цркве на свакодневни живот приморских комуна може се сазнати из значајних дјела која ово питање посматрају у ширем контексту<sup>2</sup>. Доста је писано и о аграрном режиму на непокретностима које су у својини цркава и указивано на особености које су у том погледу постојале међу католичким и православним которским црквама и манастирима<sup>3</sup>.

Недовољно истражено питање од значаја за укупно сагледавање положаја и значаја цркве као моћног феудалца у односу на властелу у XIV вијеку је питање механизма којима је у конкуренцији са властелом црква

\* Аутор је редован професор на Правном факултету у Подгорици

<sup>1</sup> С. Flaminus, *Catharus dalmatiae civitatis in ecclesiastico atque civilis statu historicis documentis illustrata*, Patavi 1798; И. Синдик, *Комунално уређење Котора од друге половине дванаестог до почетка четрнаестог стољећа*, САНУ, посебно издање, књ. CLVX, Београд 1950, (дио о цркви); I. Stjepčević, *Prevlaka*, Zagreb 1930; I. Stjepčević, *Katedrala sv. Tripuna, Kotor* 1952; Г. Шкриванић, *Властелинство св. Николе Врањинског*, *Историјски записи*, 1959, бр. 3-4, стр. 1-38; П. Стојановић, *Неки проблеми цркве и црквене организације у Црној Гори*, *Историјски записи*, 1973, књ. XXX, бр. 3-4, стр. 301-324.

<sup>2</sup> S. Vulović, *Crkva katolička i vjeroispovijedanje istočno u Voki Kotorској*, Zagreb 1875; Т. Раукар, *Друштвене структуре далматинске комуне у средњем вијеку*, *Југословенски историјски часопис*, бр. 1-4, 1978; Ж. Делимо, *Католицизам између Лутера и Волтера*, Издавачка књижница Зорана Стојановића, Нови Сад 1987.

<sup>3</sup> И. Божић, *О јурисдикцији которске дијецезе*, *Споменик САНУ*, Београд 1953, књ. СШ; *О пропасти манастира св. Михаила на Превлаци*, *Анали Филозофског факултета у Београду*, бр. 7/1967, стр. 75-82; Ј. Ферлуга, *Византијска управа у Далмацији*, САН, посебно издање, књига ССС, Београд 1957; Д. Динић-Кнежевић, *Прилог из живота калуђерица у средњовјековном Дубровнику*, *Истраживања*, Нови Сад 1990.

добијала примаг<sup>4</sup>. Један на који досада није скретана посебна пажња се односи на начин коришћења земљишта и осталих непокретности које су у својини црква која је особен у односу на начин који користи властела, одн. појединци власници непокретности у граду и градској околини.

Предмет анализе у овом раду су закупи црквених непокретности у Котору у XIV вијеку. Нотарске рукописне књиге које садрже обиље уговора о закупу пружају драгоцен материјал на основу којег је могуће обрадити ово питање. Циљ рада је да објасни на који начин је црква користила земљишта дата у закуп и особености које су имале такве врсте закупа у односу на закупе закључене између которске властеле, одн. појединаца и непосредних обрађивача земљишта. Нужно је истаћи да се наше истраживање ограничава само на которске цркве у градском језгру и у дистрику, док су истраживања аграрноправног режима на манастирским непокретностима, иако од значаја за истраживану тему, остала по страни. Разлог томе је посебност коју је имао правни режим на манастирским непокретностима у односу на све остале црквене непокретности које су биле у склопу которске комуне у средњем вијеку. Католичка опатија св. Ђорђа и Манастир св. Михаила на Превлаци под вјерском јурисдикцијом зетског митрополита су једини у которској комуну имали сталан териториј и стално настањене зависне људе који су обрађивали манастирско земљиште.

### ВРСТЕ ЗАКУПА ЦРКВЕНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ

Которске цркве у средњем вијеку су биле сопственици врло вриједних непокретности на ужем градском и ширем подручју которске комуне. Цркве су добијале некретнине од појединаца, најчешће путем тестамената. Како показују нотарске књиге црквене непокретности су чиниле не само земљишта већ и куће у самом граду Котору. Током XIV вијека, због стално присутне праксе легирања у корист цркве, њихов број се непрекидно повећавао. Ове некретнине су биле извор прихода за цркву јер је исте користила путем закупа<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> О односу цркве и градских власти у средњовјековном Котору детаљније код Н. Богојевић-Глушчевић, Својински односи у Котору у XIV вијеку, Никшић 1992, стр. 131-134.

<sup>5</sup> Познато је да су у средњем вијеку цркве добијале имовину путем легата *pro anima sua*. Из исправа прве нотарске Књиге которског архива (А. Mayer, Monumenta Catarensia I, Prva knjiga kotorskih notara od godine 1326-1335, vol. I, JAZU, Zagreb 1951) у даљем тексту скраћено означен SN I, исп. - може се утврдити да је, примјера ради, по том основу Црква св. Петра имала у Тивту земље које се граниче с имањима појединаца, исто тако земље у Магарисију и Прадоци (исп. 1045, 191, 836, 879, 1004); Црква св. Марка земље у Лоринцану и Тивту (исп. 1256, 218); Црква св. Бартоломеја земља на Веригама (исп. 104); Црква св.

Закуп је могао бити краткорочан (*ad tempus*) и дугорочан (*in perpetuum*, *in aeternum*). Краткорочни закупи нијесу били тако чести, а произвођили су облигационо правна дјејства за странке. Много чешће се у исправама налазе закупи о обрађивању црквених непокретности на тзв. вјечити рок (*in perpetuum*) који су доводили до стварноправних дјејстава, прецизније до подијељености својинских овлашћења између закупаца и цркве као власника непокретности. Занимљива су за анализу због тога што је у средњем вијеку овакав начин убирања прихода са земаља толико ојачао цркву да је которска властела у њој имала озбиљног конкурента. Читав XIV вијек протекао је у доношењу низа статутарних правила којима би се оваква позиција цркве промијенила. Которска властела која је истовремено била сопственик највећег броја некретнина у Котору и градској околини и која је користила земљу на сличан начин, није имала такве приходе. Разлог је једноставан-црква је земље давала у закуп под знатно повољнијим условима него што су то чинили појединци. Детаљном анализом дугорочних црквених закупа могуће је потврдити ову хипотезу.

Црквени вјечити закупи (*in perpetuum*) се међу собом разликују зависно од тога шта је предмет закупа (земља или кућа), гдје је предмет закупа (у граду или градској околини) и начина на који су и у ком износу уговорене закупнине. Тако се може издвојити закуп црквених земаља од закупа црквених кућа, а у оквиру тога закуп црквених земаља у граду и закуп црквених земаља у дикстрикту. Црквене земље на подручју града су махом коришћене путем закуп *in perpetuum* за градњу куће (*ad affictum edificandum*). Понекад су црквене земље у граду даване и у друге врсте закупа *in perpetuum*. Црквене и манастирске куће су даване такође у закуп. Такав закуп је означен у документима као *affictum casaticum*. Закупи *in perpetuum* земаља у дистрикту се разликују по висини уговорене закупнине на закупе *ad decimat* (на десети дио) и закупе *in perpetuum* у којима је закупнина уговорена у другачијем износу и изражена у новцу или натура. Закупи *ad decimat* са карактеристични за почетак XIV вијека. Остали закупи *in perpetuum* су се закључивали током читавог XIV вијека.

## ЗАКУП ЦРКВЕНИХ КУЋА

У самом урбаном језгру града Котора многе, првенствено католичке, цркве су, као и појединци, имале за становање бројне објекте чврсте

Барбаре у Думидрани (исп. 313, 393); Црква св. Агате у Костањици (исп. 792); Црква св. Јакова у Јакинолу (исп. 54); Црква Св. Павла у Прчању (исп. 360, 366, 720); Црква св. Стефана на Крепису (исп. 1259); Црква св. Вита у Ловричану (исп. 72, 434); Црква св. Трипуна на Крепису, Корвешу, у Тивту, на Веригама (исп. 1259, 172, 141, 328, 189, 550, 223, 926, 1260); Црква св. Магдалене земље у Столиву (исп. 13, 173, 418); Црква св. Марије земље у Прчању (исп. 360) и низ других које није све могуће навести.

градње. С обзиром на недостатак стамбеног простора ови објекти су се користили у те сврхе. Из таквих послова цркве су стицале сталан извор прихода који је у поређењу са приходима које је имала которска властела био или скоро приближно исти или их је, нарочито у првој половини XIV вијека, надмашивао. Куће су издаване на рок *in perpetuum* уз годишњу новчану закупнину (*ad pensionem, ad casaticum*). У нотарским књигама се овакви закупи сријећу најчешће у другој половини XIV вијека. У погледу форме су типизирани. Садрже имена уговорних страна, опис објекта закупа и износ закупнине<sup>6</sup>. У погледу овлашћења закупца на закупљеној кући скоро сви уговори закључени у првој половини XIV вијека су готово истовјетни. У другој половини XIV вијека поред оваквих уговора закључују се и закупи који у односу на њих показују одређена одступања. Правила нијесу истовјетна из разлога које у правном погледу није могуће објаснити ничим осим другачијим условима закључивања уговора у дијелу који се повезује са аутономијом воље странака, или боље речено привилегованим положајем једне од странака приликом закључивања уговора. Илустрације ради наводимо два уговора закључена скоро у исто вријеме са међусобно различитим правима закупаца на закупљеној кући.

Први уговор је закључен 20. VIII 1396. г. између старјешина Цркве св. Николе, Ивана Петрова Николина Буће и Дамјана Болице, и Дапка Кодановића, ковача из Котора. Дапку је дата у закуп *in perpetuum* црквена кућа у близини ове цркве уз закупнину од шест перпера годишње, плативих о Св. Илији. Ни купац ни његови наслједници нијесу могли дати, поклонити, ни било шта чинити са закупљеном кућом без сагласности цркве, односно старјешне цркве.<sup>7</sup> Други уговор је закључен само мјесец дана касније и са другачијим правима за закупца. Свештеник Андрија Кресиман, старјешина Цркве св. Бенедикта, дао је у закуп *in perpetuum* Саби пок. Илије и његовој жени Слави кућу близу цркве

<sup>6</sup> Acta notarialia, vol.III (1392-1401), str.960; Sudsko notarski spisi iz Državnog arhiva u Kotoru, knj.III, (у даљем тексту означен као SN III), стр. 405; уп. Р. Ковијанић, Которски кнежеви у доба самосталности, Историјски записи, XIII, св.1-2, Цетиње 1958, стр. 155; SN III, стр. 418, исп. 1, 16.III1397 („Ser Nycola quondam Junij Bolice, procuratores conventus loci fratrum minorum de Cataro de consensum et voluntatem fratris Petri... concedimus in hinc modum domos sitam in contrata Surane... et domos sint affictata sine locata cives Radoslavo quondam Sabini et Milodrug dicto Gambe per...”).

<sup>7</sup> SN III, str.330, isp.1, 20. VII 1396. („Nos frater Allisius... ser Damianus de Boliza, Michael de Buchia,...locamus et inperpetuum affictamus Dapcho Codanovich, faber habitator et civis Cathari per se et suis herebidus et successoribus unum domum dicti loci positam in Catharo... pro perperis sex grossos qui ad presens in Catharo sint annuatim in perpetuum solvendo dicte ecclesie... hoc adito pactum quod ego Dapcho nec heredes meos non possint aliquo modo dictam domum dare, donare, nec permictere sine dompnu Ecclesie salvo predictae Ecclesie sancti Nycola de flumine...”).

за 18 гроша годишње, плативих о Св. Михаилу. Сабо и Слава су могли кућом располагати као својом ствари, чувајући право споменуте цркве на износ од 18 перпера.<sup>8</sup>

Другонаведена исправа, карактеристична иначе за скоро све закупе *in perpetuum ad casaticum*, показује да је купац на закупљеној кући стицао по садржини најшире право стварноправног карактера веома слично својини. То право је преносиво и отуђиво. Црква је као власник куће обезбијеђена за уговором утврђени износ закупнине, и то њено право не смије бити „окрњено” без обзира на то «ко држи кућу»- купац, закупчеви наслѣдници или неко треће лице. У првом примјеру купац није са правима које је стекао на кући могао располагати самостално, одн. без сагласности старјешине цркве од којег је узео кућу у закуп. Зашто је овако уговорено? Да ли је таква забрана располагања стеченим правима изузетак од правила по којему је купац слободно располагаво закупљеном кућом? Сматрамо да је овај случај заиста изузетак, јер у исправама о закупу црквених кућа нијесмо нашли ниједно ограничење овакве или сличне врсте. Ограничење права располагања у конкретном случају је уговорено вјероватно зато што је Црква св. Николе, која је кућу дала у закуп, била посебна задужбина Николе Буће, па су наслѣдници ктитора цркве жељели да црквеним непокретностима посвете посебну пажњу и да не дозволе да се црквена добра отуђују мимо њихове сагласности. Треба нагласити да је у том периоду иначе познато лоше управљање црквеним непокретностима, због чега су многе цркве остајале без земље. Ниске закупнине и право купаца да стеченим правима располажу по својој вољи, ишли су у прилог томе, па су се можда и због тога црква, односно ктитори, определијели да купац тек након сагласности црквених органа може да уговором стечена права преноси на другога.

### ЗАКУП ЦРКВЕНЕ ЗЕМЉЕ ЗА ГРАДЊУ КУЋА

Посебну групу купа *in perpetuum* чине закупи црквених земаља за градњу кућа. Црквена земљишта у граду су претежно имала намјену те врсте. Сачуване исправе о таквим закупима показују да се у то доба интензивно градило, што је и разумљиво, с обзиром на оскудицу у стамбеном простору. Црквене земље су махом узимали слободни сељаци из

<sup>8</sup> SN III, str.344,isp.2, 17.VIII1396.(„Ego presbiter Andreas Cresimani, rector sive abas Ecclesie sancti Bartolomei de Catharo, do et inperpetuum afficto Sabo quondam Elie et Slave, uxori sue, casale dicte Ecclesie positum ubi prope dictam Ecclesiam per grossos decem et octo grosses qui ad presens in Catharo... Volens quod ipsi Sabo es Slave possint de dicto casale suam omnimodam facere voluntatem tamquam de re sua propria salvo iure dicte Ecclesie per perperos decem et octos,.....); Уп.: I. Stjepcevic, op.cit, str.99.

которске околине, мада се као закупци појављују и угледни которски грађани. Сви уговори ове врсте имали су истовјетне саставне дјелове. Садрже податке о уговорним странама, о границама земље која се даје у закуп, назнаку да се земљиште даје за градњу куће, износ закупнине, рок на који се земља даје и, на крају, одговорност за случај неиспуњења обавеза у погледу плаћања закупнине.<sup>9</sup>

На основу ових уговора можемо установити да се закупчева обавеза према цркви састојала у плаћању закупнине у уговорено вријеме. У случају неиспуњења уговорене обавезе купац је дужан да плаћа закупнину у износу *in duplum*. Право цркве на износ закупнине дјелује *erga omnes*, везано је за земљиште и обезбеђено за цркву увијек, без обзира на то ко има посјед на закупљеној земљи - купац или друга особа којој је купац своје право на земљи датој за градњу куће уступио. У једној од исправа је наглашено да старјешина и ктитор цркве, односно насљедници ктитора, имају право да траже исплату закупнине од купца или онога ко у кући живи („*idem Abbatem et eius successor possit me vel qui in eo habitaverit*”)<sup>10</sup>.

На кућу изграђену на закупљеном земљишту купац стиче права стварноправног карактера која су преносива и насљедива и веома слична својини. Тим правима се може располагати. Потврду за то налазимо у исправама о миразу, продаји и поклону. Тако је 24. IV 1335. г. Брата, жена Драгоја Домање, поводом удаје своје кћерке Деје за Павла Грденова, дала је у мираз кућу саграђену на територији Цркве св. Бенедикта за коју се плаћа један перпер годишње цркви. Брате кућу назива својом („*domum meam edificatum*”), понаша се као сопственик будући да њоме располаже. Међутим у тим правима је ограничена теретом у корист цркве на чијој је земљи кућа саграђена.<sup>11</sup> Слична клаузула постојала је у још једном миразном уговору. Тако је Брата, удовица Грубе Орса, са сином Трипуном дала кћерки Мари, поводом удаје за Илију пок. Медоша, између осталог, у мираз дрвену кућу која је на територији цркве Св. Максима. За кућу је постојала обавеза плаћања цркви од шест гроша годишње. У овом уговору је прецизирано да обавезу да плаћа поменути

<sup>9</sup> Monumenta Catarensis I, исп. 1315. („...Ego presbyter Albaninus, abbas ecclesiarum sanctorum Ionannis et Marcii de Catharo, do et concedo in perpetuum Sabo, filio Centuani, et suis heredibus, territorium dicte ecclesie sancti Iohannis in Crepis.....pro quo territorio ego dictus Sabo obligo me et meos heredos imperpetuum annuatim in festo sancti Mathie apostoli soluere dicte ecclesie sancti Iohannis grossos sex...”); Сл.: Monumenta Catarensis I, исп. 692, исп. 583, исп. 433.

<sup>10</sup> Monumenta Catarensis I, исп. 1315. Види нап. бр. 9.

<sup>11</sup> Monumenta Catarensis I, исп. 1242. („... Ego Brathe ... canonicе contraho matrimonium cum Jacobo ..., dans sibi filiam meam ... sibi pro dote domum meum edificatum in territorio sancti Benedicti tali codicione, quod soluat annuatim dicto monasteriorum perperum ...)

износ закупнине има лице које је закључило уговор о миразу, односно лице које је добило ту кућу.<sup>12</sup>

Веома је интересантна исправа о продаји, закључена 20. IV 1333. г. Ана, жена пок. Павла Добренова, са сином је продала Милку, брату папучара Свиле, кућу, изнад Цркве св. Марије, која јој је припала на основу судске пресуде о исплати дуга. Кућа је продата за 120 перпера, уз обавезу купца да цркви сваке године плаћа 20 гроша за земљиште на коме је кућа саграђена.<sup>13</sup> Истога дана је бивши власник куће (Гојислава) сачинио са купцем из претходног уговора исправу о преносу свих права која је на основу карте или на другачији начин имао на кући коју је изгубио судском пресудом. Купац са кућом можепо својој вољи располагати („ipse de ea mode suam possit facere voluntatem”).<sup>14</sup>Обавеза плаћања у корист цркве постоји и у уговору о поклону од 20. XI 1390. г. Добрило, син пок. Ивана Крани, даје и поклања Мароју Столићу кућицу своју, која је некада била његова оца Ивана. Кућа се поклања уз оптерећење од три перпера годишње у корист каптола Цркве св. Трипуна у Котору.<sup>15</sup>

Из наведених примјера се може закључити да је купац црквеног земљишта за градњу куће имао, уз плаћање закупнине, „пуну власт” над кућом коју је саградио на том земљишту, да ју је могао дати у мираз, продати, користити као залогу за измирење обавеза. У том случају уговорену закупнину плаћа онај код кога се кућа налази, ко кућу држи. Гојислава се у поменутој исправи о преносу права на купца куће позива на права („omnem meam potestatem”) која има на кућу на основу карте или другачије (Quam habeo per cartam vel alter in domo oim mea”), што значи да је Гојислава могла пренијети само онолико права колико је имала на основу карте о закупу земље за градњу куће узете од цркве.

<sup>12</sup> Monumenta Catarensia, vol.II, JAZU, Zagreb-Podgorica, 1981.Kotorski spomenici. Друга knjiga kotorskih notara godine 1329, 1332-1337 (у даљем тексту означен као Monumenta Catarensia .II), isp.433 („ Ego Brathe... canonicе contrahamus matrimonium cum Elia, filio condam Mendosa ... pro dote ... domum lignaminis, et est in territorio ecclesie sancti Masimi, quo domus est obligate soluere dicte ecclesie anno denarios sex .....”)

<sup>13</sup> Manumenta Catarensia II, isp.351, („Ego Anna, uxor condam... vendo Milco fratris Sulie cauatarii, domum meam olim Goyslaue,... quam intraui per sententiam iudicum pro debito meo, .. hoc adiecto, quod ipse soluat annuatim dicte ecclesie pro ea grosses viginti...”)

<sup>14</sup> Monumenata Catarensia II, isp. 352 („ Ego Goyslaua ,uxor condam Blasii ferrarii, una cum filia mea Dome do Milco, fratri Suile caualarii , omnem meam potestatem,quam habeo per cartam uel aliter in domo olim mea, quam sibi vendit Anna,uxor condam Pauli Dabronis,volens,quod ipse de ea modo suam possit facere voluntatem ... )

<sup>15</sup> SN III, str..507, 3.III 1398. („ Ego Dobrilo, filius quondam Johanis Charani de Catharo do, dono et concedo Maroye Stalicha...unum casale meum...quod casale habent olim Johannes... per cartam notarij ab 10. XI 1390. per perperos tribus grossos de Catharo.... omni anno solvendo capitulo ecclesiae Sancti Triphonis in festo Sancti Triphonis.....”)

Гојиславино „право” обвезује купца као новог држаоца на испуњавање свих обавеза које је Гојислава као закупац имала према цркви, а које се садрже у плаћању 20 гроша годишње у корист цркве. Право цркве као сопственика је врло ограничено: сведено је на узимање закупнине са земљишта датог за градњу куће.

Закупи *in perpetuum ad edificandum* црквених земаља се разликују од закупа земље за градњу кућа које су у својини которске Општине, властеле и становника Котора. Разлика је у погледу ширине овлашћења која закупци стичу на закупљеним земљиштима. Ово питање је регулисано чланом 274 которског Статута, *De ijs qui dederunt territorium alicui pro faciundo domo*. Овом одредбом је било прописано да закуподавци земљишта датих у закуп за градњу куће не могу у року од двадесет година одузети закупцу земљу која је дата, осим у случају давања земље у мироз или продаје из нужде. У том случају закуподавац је био обавезан да надокнади закупцу вриједност куће, у износу који процијене два стручна лица. Ако закупац није желио да прими процијењени износ морао је уклонити дрвени објекат са земљишта. У случају да власник земље није желио да плати процијењени износ, закупац је имао право да све до истека предвиђеног рока остане на земљи.<sup>16</sup>

Сви уговори овакве врсте у основи су исте типизирани садржине. У њима се уз навођење уговорних странака, територијалног одређења предмета закупа и рока на који се уговор закључује, наводи износ закупнине и посљедице њеног неплаћања у уговорено вријеме. Обично је неплаћање закупнине кажњавано одузимањем земљишта и свега што је на истом урађено ради подизања стамбеног објекта<sup>17</sup>. Примјери судских спорова вођених ради непоштовања уговорних обавеза или одредбе Статута која ово питање регулише указују да су закупци земљишта стицали

<sup>16</sup> *Statuta et leges civitatis Cathari, Venetiis 1616, capitulus 274* ( “ Si quis dederit territorium ad casaticum alicui ad faciendum domum, volumus quod fiat terminus, in spatio annorum viginti, saluo, si aliter se concordaverint ad inuicem, et quod nullo modo posit eum expellare ante terminum constitutum; veruntamen, si voluerit, possit eam dare in parchiuio, et vendere causa pauperitatis, et cum vendere, vel in parchivium dare voluerit, aestimetur dicta domus per duos probos, et fide dignos viros, per ambas partes electos, et quantum aestimaverint eam, tantum idem patronus territorij solvate eidem. Quod si solvere noluerit, non posit ipsum expellare usque ad terminum supradictum, et si patronus dictae domus aestimatam solute nemo recipere noluerit, accipiat lignamina sua, que posuerat in territorio supradicto” ).

<sup>17</sup> *Monumenta Catarensia II, isp.697* («Nos Nycola magistri Thomasii ... massari..Cathari, locamus et affictamus Bratolaue dicte Tucte unum passum et dimidium territorii dicti communis... ad edificandum domum in viginti annis pro quindecim denariis annuatim dicto communi soluendis pro quolibet passu in festo sancti Michaelis...»); *isp.442* (« Est si non soluerit dictos perperos in termino, exeat de domo et non habeat quid facere de dicta domo...»); *Sl. isp.7000, 447,448*.

на закупљеном земљишту само релативна права, односно да нијесу на закупљеном земљишту стицали никаква права стварноправног карактера. Тако се у једном спору вођеном 1333. године између купца земљишта већ раније датог другом у закуп ( Павле Рила) и закупца тог земљишта ( Никола Драгонов) јасно из пресуде спора може установити да је купац у случају раскида уговора имао само право на накнаду трошкова уложених у земљу. Наиме, Павле као купац тужи Николу да испразни земљиште које је он купио, да уклони дрвену кућу коју има на том земљишту уколико не жели да прихвати исплату износа вриједности куће по процјени двојице стручних људи. Овакав тужиочев захтјев Суд је прихватио и обавезао туженог да поступи онако како је тужилац од њега захтијевао<sup>18</sup>. Јасно се из наведеног може закључити да је купац земље узете на рок од двадесет година за градњу куће стицао само право не-сметаног коришћења у предвиђеном року под одложним условом. Ако се услов испуни он земљиште мора напустити прије тог рока уз права која му у том случају даје члан 274. которског Статута. Након истека уговореног рока купац мора напустити земљиште које је користио јер на истом није имао никаква права стварноправног карактера. Статут је оваквом закупу дао чисто облигационоправни карактер.

Упоређујући право купаца у једној и другој врсти уговора уочавамо да су код закупа црквених непокретности закупци имали широко право стварноправног дјелства на кућу саграђену на закупљеном земљишту, једино ограничено давањем новчане обавезе у корист цркве. Код закупа на земљишту у својини појединаца купац не стиче таква права. Закуподавац је могао закупљену земљу и продати и дати у мираз, а купац је имао право да прими накнаду за кућу коју је саградио на том земљишту, или да узме награду материјал у њу уложен. Дакле, ови закупци имају чисто облигационо правни карактер. То што су закупци током уговореног времена могли бити на земљи и што им је само изузетно могла бити одузета је јавноправно ограничење власнику земљишта које закупцу није давало никакво право у погледу проширивања права која се имају на закупљеном земљишту. Уз уредно плаћање износ закупнице закупци су имали само право коришћења земље у намјене које су уговором утврђене, без икаквих других права која би била отуђива или преносива.

<sup>18</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 1093 (" Coram nobis iudicibus iuratis conquestus est Paulus Rille cum una carta emptionis cuiusdam territorii, in quo habet domum lignaminis Nycole de Dragi, aduersus dictum Nicolam dicens: " Ego emi territorium, in quo habes lignamen, volo ergo, quod expedias michi ipsum" ..... Quam extimationem et eiusdem solutionem, si dictus Nycola recipere noluerit deiceret lignamen suam et expediat territorium memoratum secundum formam Statuti").

### ЗАКУПИ «НА ДЕСЕТИНУ»

Од свих закупа црквених непокретности у првој половини XIV вијека је најчешће био у примјени закуп замље *in perpetuum ad decimam* (тзв. закуп на десетину). Ријеч је о узимању црквених земаља на рок *in perpetuum* уз обавезу закупца на давање десетог дијела плодова са закупљене земље. Земља је давана ради сађења (*ad plantandum*) винове лозе или других култура. Када се земљиште даје ради сађења лозом ови уговори, поред тога што су дати *ad decimam partem in perpetuum*, садрже ознаку да се дају *ad agraticum*, односно да је купац обавезан на давање *agraticuma ad decimam partem*. Ипак треба рећи да се од оваквог правила некада одступа, па стога не можемо са сигурношћу тврдити да смо у праву када кажемо да су ознаке *ad agraticum* код закупа *ad decimam* увијек означавале закупе земље за садњу лозе. *Agraticum*, иначе, у средњовјековним споменицима приморских градова, па и у Котору, означава земљарину која се прибира са закупљене земље и представља најнижи износ закупнине који купац даје код закупа земље *ad plantandum*.<sup>19</sup>

Примјера закупа *ad decimam* има доста и сви су готово истовјетне садржине. Закуп ове врсте се означава као закуп по старом обичају земље, према обичају града Котора (*affictum in perpetuum ad plantandum ad decimam secundum usum terre ili secundum consuetudinem civitatis*). Сваки закуп *ad decimam*, као и овај који ћемо ниже навести, садржи податке да је уговор *perpetualiter* (закључен на рок *in perpetuum*), да се закључује за закупца и његове насљеднике и да је купац обавезан на давање десетог дијела прихода са земље по обичају земље. Тако је, на примјер, Петар, архиђакон Цркви св. Трипуна у Котору, заједно са каптолом дао 14. VIII 1327. г. Баску Примути, за њега и његове насљеднике, у закуп заувјек толико црквене земље у Прчањском долу, да може засадити 30 квадања ла по 100 лоза на десети дио, по обичају земље.<sup>20</sup>

Код закупа *inperpetuum ad decimam* су се као закупци појављивали и и слободни и зависни сељаци и угледни которски грађани и чиновници у одговорним градским службама. Сигурно је да су слободни и

<sup>19</sup> S. Antoljak, Pribiranje marturine, crkvene desetine i vojscine u zadarskom distriktu, Starine, JAZU, knj.49, Zagreb 1951, str. 227-234; A. Balas, Prava i obaveze splitskih tezaka u prošlosti, Jadranski dnevnik, 2. VI 1937; A. Breitenfeld, Pravni poslovi nekretninama u XII i XIII vijeku u Dalmaciji, Hrvatskoj i Slavoniji, Vjesnik hrvatskog arheološkog društva, Zagreb 1936; N. Klaić, O razvitku feudalne rente u Hrvatskoj i Slavoniji u XIV i XV stoljecu, Odsjek za povijest, 3, str. 196.

<sup>20</sup> Monumenta Catarensia I,isp.432. 24. X 1327. (... Ego dompnus Petrus archidiaconus una cum capitulo Catarensis ecclesie locamus, concedimus et affictamus Bisce de Primuti pro se et suis heredibus imperpetuum tantum de terra dicte ecclesie, que est in dol Parcanne a latere Pradoce, quantum possit plantare triginta quadragonolos de vinea ad centum vites per ordinem, ad agraticum ad decimam partem secundum usum terre...)

зависни сељаци самостално обрађивали земље узете у закуп на десетину. Градска властела и богати Которани су земље узете *ad decimam* од цркве давали у пазакуп.<sup>21</sup> Поред црквених земаља, они су узимали у закуп и приходе са манастирских и црквених непокретности.<sup>22</sup> Овакви закупи су одговарали и интересима цркве и интересима властеле. Црква је била задовољна загарантованим годишњим износом закупнине који јој је могао сваки которски властелин исплатити јер је био солвентан. Задовољна је и властела, јер је узете земље боље искоришћавала него црква. То је постизала тако што је закупљене земље давала у закуп под другачијим условима (наравно тежим од оних под којима их је од цркве узела у закуп), па јој је увијек од тих земаља, по одбитку дијела за цркву, остајао приход.

Да ли су и, ако јесу, каква су права имали закупци код закупа *in perpetuum ad decimam*? Уговор о закупу на десетину земљишта Цркве св. Марије, закључен између старјешине цркве и Трипуна Буће 11. XI 1334. г., пружа о томе драгоцене податке. Трипун је као купац одредио да након његове смрти „за његову душу” половина винограда који ће се на закупљеном земљишту вјероватно засадити припадне цркви („*medietas... sit Ecclesie*”), што значи да је купац могао слободно располагати виноградом засађеним на закупљеном земљишту. У наставку исправе се објашњава начин на који црква добија виноград. Купац оставља виноград цркви под истим условима под којима га је и он имао „*sub forma quam ipsam habeo, videlicet quod solvat illis Ecclesiis, quibus ego salvo*”. Купац је, значи, користио земљиште, засадио виноград на њему, могао да располаже виноградом који је засадио на закупљеној земљи, а онај који га је био по било ком основу стекао од купца плаћао је цркви закупнину *ad decimam* за коју је земљиште, на коме је виноград, издато у закуп.<sup>23</sup>

На основу наведеног може се закључити да су закупци код закупа *in perpetuum ad decimam* стицали стварно право на закупљеном земљишту као и закупци код скоро свих закупа *in perpetuum* црквених земаља. У поређењу са стеченим правима купаца код осталих закупа они су били најмање обавезни својим куподавцима. Стеченим правима су могли не-

<sup>21</sup> Monumenta Catarensia II, isp. 644 („*Ego Triphon Buchie do Nenoe, homini Petri Cathene, terrem, quam ab dompno Vita, rectore ecclesie sancte Marie de Gurgite in Magarisio... ad plantandum ad medietatem usque ad quinque annod proxime venturos... .*”)

<sup>22</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 181, isp. 485.

<sup>23</sup> Monumenta Catarensia II, isp. 643 („*... Ego dompnus Vita Euticii, abbas et rector ecclesie sancte Marie du Gurgite, do Triphoni Buchie terram dicte ecclesie in Magarisio... ad plantandum ad decimam partem secundurn usum terre. Et ego Triphon predictus volo, quod medietas... sit ecclesie predictae post mortem meam pro anima mea sub forma, quam ipsam habeo ...*”)

сметано располагати, у ком случају право цркве на десети дио прихода са земље и даље остаје, и везано је за онога ко држи закупљено земљиште.

### ЗАКУПИ « IN PERPETUUM »

Поред давања црквених кућа за закуп *in perpetuum*, црквених земљишта за градњу кућа и на обраду *ad decimam*, нотарске књиге региструју и закупе *in perpetuum* црквених земаља у којима се земља даје на обраду „*ad plantandum*”, „*ad pastinandum*” или на одржавање. Овакви закупи су постојали током читавог XIV вијека. Закуп земаља *in perpetuum* је коришћен у првој половини XIV вијека уз закуп земље *ad decimam*, а у другој половини XIV вијека био је једина врста издавања црквених земаља у вјечни закуп.

Упоредо постојање закупа *in perpetuum* и закупа *in perpetuum ad decimam* у првој половини XIV вијека и чињеница да закупа *ad decimam* нема у другој половини XIV вјека упућује, с једне стране, на закључак да су се закупи *in perpetuum* и закупи *in perpetuum ad decimam* међусобно разликовали, а, са друге, да се током XIV вијека положај закупаца на црквеним имањима мијењао.

У чему су разлике, осим у износима закупнине, између закупа *in decimam* и закупа *in perpetuum*? У чему се разликују обавезе, односно права закупаца код ове двије врсте закупа *in perpetuum*? — Једна исправа из 1327. г. пружа податке на основу којих ту разлику установљавамо. Црквене винограде у Тивту издао је архиђакон которски у закуп *in perpetuum* Радоју, сину Обрада Писле, за фиксно изражену закупнину од 32 динара. Важан је наставак овог уговора, у којем се истиче закупац може, ако то жели, на земљи која је повише винограда датог у закуп да „*plantare ad decimam partem secundum usum terre*”.<sup>24</sup> Из овога податка се, чини се, може закључити да су закупи *in perpetuum* у првој половини XIV вијека практиковани онда када се издаје у закуп већ обрађено земљиште, а да се у случајевима када је земља необрађена или неискрчена земља даје у закуп на десетину „по обичају земље”. На овакав закључак упућује и чињеница да је од свих сачуваних уговора *in perpetuum* у првој половини XIV вијека само један садржавао обавезу закупца за искривање и засађивање земаља датих у закуп. У том уговору је, за разлику од свих уговора *in perpetuum*, закупнина изражена дијелом плодова.<sup>25</sup>

Сви уговори о закупу земље *in perpetuum* из прве половине XIV вијека су типизирани. Нпр. старјешина неке которске цркве даје у закуп *in perpetuum* XV и његовим насљедницима црквене земље за ху перпера

<sup>24</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 427.

<sup>25</sup> Monumenta Catarensia II, isp. 1286.

или гроша плативих сваке године, а на крају исправе је прецизирана одговорност за случај неиспуњења обавеза. У случају да закупац не плаћа закупнину црква је могла узети натраг земљу коју је дала у закуп, или отјерати закупца са земље, тражити исплату закупнине преко суда, или без суда, пленидбом двоструког износа закупнине. Обавеза закупца је садржана у обавези плаћања закупнине фиксно изражено у новцу. Рок за плаћање је прецизиран и обично је везан за неки црквени празник. Закупнина је давана годишње, а могла је бити исплаћена и унапријед.<sup>26</sup>

Уз редовно плаћање закупнине закупац је имао право да држи и користи земље узете у закуп. Закупчеве обавезе и права су прелазили на насљеднике и једино ако закупац није имао насљедника земља се враћала цркви.<sup>27</sup> Закупци земаља *in perpetuum* су могли земљама узетим у закуп располагати, нпр. даље их давати у пазакуп. Тако се из уговора од 5. VIII 1331. г. уочава да је Русин као закупац црквених земаља на рок *in perpetuum* дао половину земље цркве Св. Павла. коју држи у закуп, за један перпер годишње, свом брату Наљешу у пазакуп за 6 гроша годишње. У исправу је Русиново држање земље узете у закуп означено као „*teneo in perpetuum*”. Пазакупац је такође држао земљу („*teneat terra in*”), а обавезан је на плаћање закупнине свом брату од кога је добио земље у закуп.<sup>28</sup> Сличан овом је уговор од 16. II 1340. г. Златар Савинић је земљу, коју је добио од каптола цркве, дао Радину да на њој засади виноград на половину и уз Радинову сталну обавезу да златару о (празнику) Св. Трипуну плаћа новчану закупнину.<sup>29</sup>

Исправе о давању земље другом на обраду путем дугорочногкупа из друге половине XIV вијека указују да су наступиле измјене у условима издавања, односно давања земаља на обраду и одржавање, почев од тога да се искључиво јавља обрада земаља путемкупа *in perpetuum* па до чињенице да се издавање земаља све више даје уз закупнину изражену у натури и уз Статутом утврђене обавезе закупца у погледу обраде земље. У готово свакој исправу се детаљно објашњава каква права и обавезе из уговора проистичу за закупце.

<sup>26</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 60, 62, 153, 289, 669,431,204; Monumenta Catarensia II, isp. 488,745, 1509.

<sup>27</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 701.

<sup>28</sup> Monumenta Catarensia I, isp. 710. („... Ego Rusinus, frater Nalleli, do et consencio medietatem terre ecclesie sancti Pauli, quam teneo ab archidiacono in perpetuum, pro uno perpero anuatim, quod ipse frater meus possit medietatem dicta terre laborare et teneatur solvere grosos sex per annum ...)

<sup>29</sup> T.Smičiklas, Codex Diplomaticus Regni Croatiae, Dalmatiae et Slavoniae, Zagreb 1904-1934, sv.VI-XV (у даљем тексту означен као Codex Diplomaticus), vol. X, isp.368, („Ego Saunich aurifex... sex decim terre mee quam accepi a capitulo....do ad plantandum vineam ad medietatem... cum hoc conditione quod ego Raden teneat solvere dicto Saunich..... in festo sancti Triphonis..”)

Уговоре о закупу *in perpetuum* у другој половини XIV вијека можемо подијелити, с обзиром на начин на који је утврђен износ закупнине, на закупе *in perpetuum* гдје је закупнина изражена у новцу<sup>30</sup> и закупе *in perpetuum* гдје је закупнина изражена у природи.<sup>31</sup> Закупци код закупа *in perpetuum* гдје је закупнина изражена у новцу су имали врло широка овлашћења на земљишту узетом у закуп. Имали су право располагања правима стеченим на закупљеном земљишту, наравно ограничено износом закупнине у корист цркве. Уз очување права цркве на утврђени износ закупнине<sup>32</sup> купац може чинити са закупљеном земљом „*de re sua omnia voluntatem tamquam de re suo pars*”<sup>33</sup>. Купац и његови наследници „*ut alter quod habent eas*”<sup>34</sup>, „*habeant plenariam potestatem illum vendendi, donandi, alienandi et de dicte territorie suam omniamodam facere volumtatem saluo semper iure dictus conventus*”<sup>35</sup>.

Неспорно је да су закупци располагали стеченим правима на црквеним земљиштима и да су у тежњи да што више експлоатишу те некретнине врло мало водили рачуна о начину и квалитету њихове обраде. Због тога је Которска општина у више наврата реаговала. Разлог за административно уплитање Општине у промет и начин обраде црквених земљишта везан је и за положај приватних сопственика земљишта у Дистрикту. Они су, наимае, тешко долазили до радне снаге, до купаца, зато што су услови под којима су давали земљу у закуп и права која су по том припадала закупцима били лошији од оних који су важили на црквеним земљиштима. То је негативно утицало на положај зависне категорије обрађивача земаља у својини појединаца. Овај узрочни ланац је доводио до масовних буна, са типично социјалним обиљежјима. Општина је статутарним прописима настојала да такву праксу цркве осујети, што је имало ефекта код закупа *in perpetuum*, гдје је закупнина изражена у природи. Све чешће се у другој половини XIV вијека сријећу закупи *in perpetuum* на половину или било који други износ закупнине *ad partem*

<sup>30</sup> SN III, str. 592, isp. 2, 2. X 1398; str. 513, isp. 3, 12. III 1398; str. 441, isp. 1, 13. VI 1397; str. 359, isp. 1, 28. IX 1396; str. 320, isp. 1, 23. I 1389; str. 318, isp. 1, 30. X 1397; str. 525, isp. 2, 15. III 1398; str. 611, isp. 1, 23. XI 1938; str. 471, isp. 1, 16. X 1397; str. 527, isp. 3, 6. X 1398; Codex Diplomatics vol. XII, str. 234, isp. 276; str. 235, isp. 177.

<sup>31</sup> SN III, str. 485, isp. 1, 27. IX 1397; str. 476, isp. 3, 24. X 1327; str. 396, isp. 3, 28 VI 1397; str. 361, isp. 3.

<sup>32</sup> SN III, str. 605, isp. 1, 7. XI 1398; str. 255, isp. 1, 12. XI 1395; str. 607, isp. 1, 3. III 1398; str. 586, isp. 1, 30. IX 1390; Уп.: Р. Ковијанић - И. Стјепчевић, Протовестијар Грубо, стр. 221; Р. Ковијанић, Которски кнежеви у доба самосталности, Историјски записи, XIII, sv. 1-2, Цетиње 1958, str. 143-164.

<sup>33</sup> SN III, str. 359, isp. 1, 28. IX 1396.

<sup>34</sup> SN III, str. 359, isp. 1, 28. XI 1396.

<sup>35</sup> SN III, str. 318, isp. 1, 30. X 1397.

у којима су овлашћења закупца истовјетна са овлашћењима закупца код закупа *in perpetuum* у својини појединаца.

Закупци код закупа *in perpetuum*, гдје је закупнина изражена *ad partem*- дијелом плодова, у другој половини XIV вијека имали су знатно мање права, одн. овлашћења на закупљеној земљи него закупци код закупа *in perpetuum* гдје је закупнина изражена у новцу. Обавеза закупца је да добро и савјесно обрађује земљу („*patinare et plantare et teneatur bene et fideliter laborare praedictorum formam statutorum civitatis Cathari*”)<sup>36</sup> и да даје дио плодова са земље („*medietatem omnibus fructibus per perpetuale teneatur dare et assignare... sine fraude*”)<sup>37</sup>, а право да узима остатак плодова („*et alia medietas sit...* ”)<sup>38</sup> и да такво право прелази на његове насљеднике под истим условима („*suis heredibus et successioneibus per perpetuale teneatur similibus*”).<sup>39</sup> Ни један уговор не садржи могућност закупца да располаже закупљеним земљиштем, односно правима стеченим на њему. Закупац има само широко право коришћење земље за себе и своје насљеднике, чиме су у односу на ранијег закупца та права знатно сужена.

Исправе из XV вијека указују на још веће сужавање тих права. Обавезе закупца са повећавају, а права односно овлашћења смањују. Осим давања закупнине, која се изражава и у новцу и у натури, закупчеве обавезе су садржане у давању поклона закуподавцу и у низу других прецизираних обавеза у погледу начина обраде земље, које су у сваком уговору посебно наводе и које су различите. Тако је нпр. Ратко Андрић из Пераста за земље Цркве св. Марка узете у закуп плаћао 4 гроша закупнине о Св. Михаилу, давао три поклона цркви, био обавезан да закупљену земљу засади одговарајућом културом те да културу у одређеним мјесецима одржава по правилима одређеним Статутом.<sup>40</sup> Закупљеном земљом се једино уз дозволу старијешине цркве могло располагати. С друге стране, црква је имала право располагања на земљишту датом у закуп *in perpetuum*. Земље већ дате у закуп могла је дати другом. У том случају је обавеза новог закупца црквених земаља била да ранијем закупцу накнади сав рад који је обавио на земљишту датом у закуп. Процјену вриједности уложеног рада давали су „добри људи Града”<sup>41</sup>.

<sup>36</sup> SN III, str. 396, isp. 3, 28. VI 1397.

<sup>37</sup> SN III, str. 476, isp. 3, 24. X 1397

<sup>38</sup> SN III, str. 485, isp. 1, 27. IX 1397.

<sup>39</sup> SN III, str. 476, isp. 3, 24. X 1397.

<sup>40</sup> SN V, str. 272, 14. X 1431. Податак узет од: I. Stjepčević, Kotor i Grbalj, Split 1941, str. 34

<sup>41</sup> I. Stjepčević, Prevlaka (historijska rasprava), Zagreb 1930, str. 34

## РАСПОЛАГАЊЕ ЦРКВЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА

Анализирани закупи *in perpetuum* указују да су својинска овлашћења цркве на закупљеном земљишту била у знатној мјери редукована током читавог, а нарочито у првој половини, XIV вијека. Закупци на вјечна времена и њихови наследици користе земљу, прибирају плодове са ње, а под одређеним условима имају и право да земљом располажу. Закупци су земље и куће залагали, поклањали, давали у мираз. У свим случајевима располагања предметом закупа постојала је обавеза плаћања цркви износа закупнине, који је утврђен приликом давања земаља и кућа у закуп<sup>42</sup>. Обавеза увијек постоји и на ономе је ко ту земљу држи<sup>43</sup>.

Нотарске исправе показују да се у пракси црква заиста понашала на овакав начин. Судски спор, покренут 30. VI 1332. године од црквених старјешина, против Филипа де Мулино из Венеције због тога што није платио закупнину за неки виноград који је на црквеном земљишту, то у потпуности потврђује. Филип, млетачки трговац, је земљу одн. виноград који је држао вјероватно добио као залог за исплату дуга по основу закљученог уговора, па се на Суду брани и правда да није платио закупнину за исти јер „није знао да ли се за виноград нешто плаћа или не, али да је спреман плаћати ако је обавезан”. Старјешина цркве, преко патрона тога винограда, доказује да се за виноград плаћа 10 динара годишње, па Суд пресуђује»да Филип као држалац винограда који је оптерећен» плати дуговани износ.<sup>44</sup>

Закупци црквених непокретности су имали право располагања правима стеченим на непокретностима узетим у закуп. То су чинили обично пословима *inter vivos*, мада није занемарљив ни број оних који

<sup>42</sup> SN III, str. 605, isp.1; стр. 255, isp.1; стр. 507. isp.1; str. 586, isp.1.

<sup>43</sup> Остали су забиљежени врло усамљени случајеви ослобађање од обавезе плаћања закупнине, које је у случају који ниже наводимо имало вјероватно класну утемељеност. SNIII, str.643,isp.2.,16.VI.1399.(„...Nos fratres Bartolomeus, theologie magister dicti episcopi Catharensis una cum deliciis filijs canonici...In primis nos episcopi et canonici antedicti liberos et volumus et nunc est liberum dictus ser Marini a pensionis sive afflictationis in debito sint debitis usque a perperis duobus quos obligos erit predictos ser Marini solvat per quondam casale sint in terreno dicte Ecclesie positam in Catharo...Item liberamus ser Marini a pensionem sive afflictationem domus con domiciale olim afflictata et locata in predictis Captoli per perperis duobus presentas in Catharo...”)

<sup>44</sup> Monumenata Catarensia I,isp.1014 ( „...Tu possides vineam sancti Petri de Crepis,que est in Magarisio, que tenetur dicte ecclesie annuatim decem denarios, quos non soluisti tribus annis elapsis .Volo ergo,quod soluas michi”. Qui Phylipinus dixit : „ Ego nescio, si dicta vinea tenetur aliquid uel non. Ostende michi legitime et sum paratus soluere”. Qui presbiter Jacobus probauit per Micho de Gemberoso patronum dicte vinee, quod debeat soluere dicta vinea annuatim ecclesie predicts denarios decem”. Propter quod diximus per sententiam, quod quicumque tenuerit dictam vineam, pro ea soluat annuatim dicte ecclesie denarios decem ...et pro tribus annis elapsis dictus Phylipinus soluat grossos decem pro...)

су учињени путем располагања *mortis causa*. По садржају су најшира овлашћења која има закупац код закупа *in perpetuum* гдје је закупнина изражена у новцу. Закупчева овлашћења у погледу права располагања су слична овлашћењима приватног сопственика. Стварни сопственик непокретности издате у закуп, без обзира на ширину стварноправних овлашћења, остаје црква.

Илустративну потврду овог навода даје судски спор вођен 1337. г. између Басе Салвина и Доброслава, зета Коданова из которског залеђа. Спор је вођен око својине на некој земљи у которском Дистрикту на којој је Доброслав засадио виноград. Басе, Которанин, тужи Доброслава „да је ушао у његове наследне земље и да их је засадио виновом лозом”. Захтијевао је да Доброслав земљу напусти и накнади штету коју му је причинио. Доброслав се бранио „да му је те земље дао каптол св. Трипуна и да он није обавезан да одговара на такве захтјеве тужиоца” („*non respondeo pro placito alieno*”). Каптол Св. Трипуна је потврдио да су земље црквене („*terre sunt nostrae*”) и да Басе нема шта да расправља са Доброславом. Старјешине цркве су изјавиле да ће се поводом спорног питања „подврћи пресуди световних судија”. На основу свега реченог Суд је одбио тужиочев захтјев против Доброслава и упутио га да тужи каптол Св. Трипуна.<sup>45</sup> Спор је требало да се води између Басе и цркве св. Трипуна која је власник спорне земље дате у закуп *in perpetuum ad plantandum*. Доброслав, као закупац, може да располаже правима која је стекао сађењем винограда на закупљеној земљи. Закупчева права су наследива, преносива, дјелују *erga omnes*, али је сопственик земље црква. Зато је у наведеном спору црква била пасивно легитимисана.

У XV вијеку долази до погоршања положаја закупаца на црквеним земљиштима. Редуковано право располагања које је имала црква код закупа *in perpetuum* у XIV вијеку је у XV вијеку скоро потпуно напуштено. Овлашћења цркве су битно измијењена на штету закупаца јер се осјећала њена доминација у погледу услова закључивања уговора о закупу. Владала је скоро потпуна правна несигурност закупаца у погледу дужине трајања закупа. Црквени управници су могли по свом нахођењу земљу давати у закуп, па чак и већ дату земљу у закуп на вјечити рок (*in perpetuum*) дати новом закупцу. То је практично значило да права закупца на земљи нијесу више била трајна, наследива и преносива, већ краткотрајна и једнострано раскидива<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> Monumenta Catarensis II, isp. 295. („...Et capitulum sancti Triphonis veniens coram nobis dixit dicto Base.” Dicte terre sunt nostre; non habes quid facere sum Dobroslauo. Nos sumus parati respondere tibi, si habes quid dicere coram curia seculari et stare eius sententiae”...)

<sup>46</sup> О положају и улози цркве у укупним друштвеним кретањима тога раздобља детаљно код: С. Flaminius, Catharus dalmatiae civitatis in ecclesiastico atque civilis statu historicis

Овако крупне промјене у положају закупаца на црквеним непокретностима одраз су општих друштвених и политичких прилика које су владале у которској комуну крајем четрнаестог и у првим деценијама петнаестог вијека. Општина је изгубила своју политичку моћ дошавши под власт Венеције, которска властела је због сталних буна сиромашних слојева у експлоатационом општинском аграру остајала са све мање прихода а зависни сељаци из которске околине били окренути све више моћним заштитницима који ће спријечити самовољу властеле. Све то је узроковало да се црква као моћан феудалац издигне у односу на све друге у которској комуну и да у таквим условима скоро самостално, мимо Статута и устаљених правила која су важила за закуп, утврђује правила и одређује начин експлоатације својих непокретности. Стога је тзв. вјечите закупе са подијељеним својинским овлашћењима између цркве и закупаца тешко било срести у свакодневној уговорној пракси прве половине XV вијека.

### ЗАКЉУЧАК

Которске цркве, католичке и православне, су у четрнаестом вијеку имале у својини бројне куће у граду и земљишта на ужем и ширем градском подручју. Користили су их на разне начине, најчешће у форми уговора о закупу, из чега су им притицала знатна материјална средства.

На основу архивске грађе и норми градског статута дошло се до закључка да су постојале разне врсте закупа и да су се током четрнаестог вијека овлашћења закупаца на закупљеним земљиштима мијењала. Познати су закупни земље ад *decimat*, *ad edificandum* и *in perpetuum* и закупни црквених кућа који су се међусобно разликовали у погледу права и обавеза уговорних страна. Закупни земље су се разликовали од закупа земљишта у својини појединаца. Повољније услове приликом закључивања уговора о закупу давала је црква, чиме је у првој половини четрнаестог вијека стекла примат у погледу коришћења и убирања прихода у односу на которску властелу и друге приватне сопственике земљишта.

У првој половини четрнаестог вијека у примјени су били махом закупни на десетину у којима су овлашћења закупаца изузетно широка. Имали су права да земљишта користе, прибирају плодове са истих изузев десетине која се даје цркви, право да њоме располажу уз обавезу да сачувају право цркве на утврђени износ закупнине. Својинска овлашћења

---

documentis illustrata, Patavi 1798, стр.34-57; Katedrala sv.Tripuna, Kotor 1952, стр.111-145; S.Vulović, Crkva katolička i vjeroispovijedanje istočno u Boki Kotorskoj, Zagreb 1875, стр.58-84; Т.Раукар, Друштвене структуре далматинске комуне у средњем вијеку, Југословенски историјски часопис, бр.1-4, 1978, стр.45-57.

цркве код ових закупа била су у знатној мјери редукована. У другој половини четрнаестог вијека ситуација се мијења тако да се црквени и световни закупа по својим правним посљедицама изједначавају, или боље речено покушавају уједначити, при чему јача улога и значај цркве у свакодневном животу становништва. Приоритетно се користе краткорочни закупа облигационоправног дјејства који су раскидиви, непреносиви и ненасљедиви. Спорадично се користе и вјечни закупа земљишта који дају закупцу овлашћења стварноправног карактера на закупљеном земљишту. Плаћајући уредно закупнину купац стиче земљиште са којим је могао слободно располагати свим пословима *inter vivos* и *mortis causa*, при чему је плаћање закупнине терет која прати сваког новог држаоца земљишта.

Закупи кућа и закупа црквених земљишта за градњу кућа су се такође разликовали од уговора о закупу на земљиштима у својини појединаца. Земљишта за градњу кућа су закупљивана обично на дуже рокове. Давале су закупцима извјесна овлашћења стварноправног карактера, док су закупа кућа само у ријетко закљученим уговорима рађали такве посљедице. Већина их је била чисто облигационоправне природе. Крајем четрнаестог вијека овакво стање се измијенило. Све више су у употреби краткорочни и једнострано раскидиви закупа у којима се црквени управитељи понашају скоро самовољно у погледу трајања закупног односа и стечених права купаца. Закупе који се закључују на тзв. вјечити рок са подијељеним својинским овлашћењима између цркве и купаца стога је било много теже срести у свакодневној пракси которских цркава у петнаестом вијеку. Овако крупне промјене у положају купаца на црквеним непокретностима одраз су општих друштвених и политичких прилика које су владале у то доба у которској комуни и израз су јачања позиција цркве у односу на општинску власт. Црква је свог главног савезника нашла у Венецији под чију власт је Котор дошао 1420. године.

Nevenka BOGOJEVIC- GLUSCEVIC

## THE LEASE OF CHURCH'S IMMOBILITY IN KOTOR'S COMMUNITY IN 14th CENTURY

### *Summary*

Consulting the archive materials and norms of the Statute of Kotor from XIV th century we find that there were different kinds of lease the immobility of church and that those rules of lease-holder during that period have changed. Most used lease of immobilities were lease *ad decimam*, *ad edificandum*, *in perpetuum* and lease of church houses.

All these leases especially *ad decimam* gave more rights than the rights which were given by lease to the individuals. In the second half of the 14th century conditions of lease became equal in all territory of the Kotor's Community. This changes previous more convenient position of lease holder change to worse. Among the rest, those changes helped arising church as a feudal.

In the first half of XV century the lease have fased with completely turn over of the immobility of the church. The position of lease holders was highly unfavourable. *Affictum in perpetuum* with real effects in favour of lease holders of the church's land was more and more replased with shortdated and one side breakanable contracts in which the right of lease holders were purely obligational.