

ПРИЛОЗИ

ЗАКУП ЗЕМЉИШТА У КОТОРСКОМ ДИСТРИКТУ У XIV ВИЈЕКУ

У XIV вијеку Котор се знатно територијално проширио. Захваљујући српском двору Котор је добио по економској важности и пространству изузетно значајна подручја погодна за развој земљорадње и виноградарства. ¹ Правни режим на тим подручјима, с обзиром да су они били феуд которске општине, се у основи разликовао од правног режима у Граду и непосредној градској околини тзв. Дистрикту. ² Нарочите разлике су постојале у режиму својинских односа што је условљено различитим правним регулисањем начина обраде земље у добијеним областима у которској ближој околини. ³

Предмет анализе у овом раду ће бити уговор о закупу земљишта у которском дистрикту. На основу которског статута, као основног извора за реконструкцију права у средњовјековном Котору и судско нотарских списа као важног извора сазнања о том праву, у овом раду ће се размотрити питања везана за начин закључења уговора, рокове и закупнину, права и обавезе уговорних страна и правне посљедице уговора о закупу с аспекта закупца. На основу тога утврдиће се карактер овог уговора и сличности и разлике са истовјетним уговорима у римском праву и правима срењовјековних приморских градова.

¹ Котор је добио Грбаљ, Бијелу, Крушевице и Лединице (Историја Црне Горе, Титоград 1970, Том I, књ. 2, стр. 79; И. Синдик, Комунално уређење Котора од прве половине XII до друге половине XIV стољећа, САНУ, књ. сслхv. Београд 1951, стр. 1–22; С. Нанићановић, Бока и насеља српских земаља у средњем вијеку, Београд 1912, стр. 26–52).

² Statuta et leges civitatis Cathari. Venetiis 1616 (Которски статут – у даљем тексту Stat. Cath.), cap. 412. 416. 424. 433.

³ Stat. Cath. cap 412. De divisionis Zoppa de Ghrebiij: Stat. Cath cap 433, De hominibus zoppa Ghrebiij, Biela, Crusevice et Ledenize.

1. Начин закључења уговора

Уговор о закупу је чест и уобичајен начин којим су се служили которски грађани и становници града ради обезбјеђивања обраде земљишта која су имали у ванградском подручју, у Дистрикту.

Сагласност воља уговорних страна о битним елементима у погледу начина и услова обрађивања земље изражавана је у писменој форми. Захтјев за писменом, односно закључивање овог уговора у писменој форми, је одраз ондашњих прилика у приморским градовима. Појачана потреба за правном сигурношћу условљавала је у свим градским срединама у средњем вијену регистровање склопљених уговора у нотарским канцеларијама, тј. општинским кватернама. Стога писмена форма за закључивање није нека посебност начина закључивања овог уговора у односу на све остале приватно правне уговоре у средњовјековном Котору. Једино се у том погледу разликовао уговор о купопродаји непокретности код којег се тек након Статутом прописаног и спроведеног поступка јавног оглашавања продаје, вршио упис у нотарске књиге.⁴

Уговор о закупу земљишта се, како то показују исправе, закључивао у присуству обије стране уговорнице. Уговор се могао закључити и бити правно ваљан ако се закључује и преко пуномоћника, извршитеља тестаментата – епитропа (онда када оставилац тестаментом то одреди) или татора (нада су насљедници малолетна дјеца па по закону татори склапају правне послове или, пак тестатор за живота одреди татора својим малолетним насљедницима). Тако су напр. уговор о закупу земљишта 10. X 1396, године закључили Матеј Влади и Марин Бућа као татори постављени од Општине законским насљедницима Џека Окусе из Котора.⁵

Закупци су били припадници разних друштвених слојева. Најчешће су то били слободни и зависни сељаци из которског дистрикта. Понекад се као закупци јављају и грађани и становници Котора, занатлије и радници услужних дјелатности. Припадност закупаца разним друштвеним слојевима је имала одређеног утицаја на начин закључивања уговора о закупу. Наиме када се као купац појављује зависан сељак, homo alicui, примјетно је у низу исправа да закључењу уговора присуствује и са преузетим уговорним обавезама се саглашава („presente et consentiente“) господар зависног сељака („patronus villani, ho nes“). Тако је напр., уз присуство и сагласност Петра Катене, угледног которског властелина, као господара 15. VIII 1335. године Миро Симинов издао у

⁴ Stat. Cath, cap 256, De constitutione venditionis possessionum.

⁵ „Acta Notarialia (Судско нотарски списи которског архива – необјављена грађа – у даљем тексту СН), вол. III, стр. 368–369, исп. 4 („Nos Matheus Vladi et Marinus de Buchia, tutoris et tutoria nomine heredium quondam Jache de Occussa de Catharo dati per, Regimini et consilii civitatis predictis pro bono . . .“).

закуп на рок од десет година земље у Бијелом рту, Петровом човјеку Ненаду из Доброте.⁶ Но пранса у том погледу пружа и другачије примјере, односно не може се као правило узети да увијек кад су закупци земљишта зависни сељаци закључењу уговора присуствују и усаглашавају се са преузетим обавезама закупчеви патрони. Нпр. закључењу уговора о закупу из 1334. године о обради земље на рок од пет Година између Трипуна Буђе, као власника земље у Левању и Неноја, човјена Петра Катене, не присуствује нити даје сагласност за закључење уговора Ненојев патрон.⁷ На исти начин, тј. без присуства и сагласности господара Џиве Главатова дате су у закуп на рок од десет година Радехни Милатиковићу, човјену Џивину, неке земље у Корвешу.⁸

Не може се поуздано тврдити зашто се у пракси приликом закључивања уговора о закупу, када су закупци зависни сељаци, различито поступа, тј. некада се констатује присуство и сагласност господара закупца, а некада ни трага од тога. Можда су у питању различити облици личне зависности *homo alicui* од патрона, која је зависност или била таква да је зависан сељак био без икаквих права, тј. потпуно зависан или да је, пак, слободнији и да је, наравно, мимо обавеза које има према господару слободан и да самостално обавља правне послове. Можда су се временом неки зависни сељаци ослободили личне зависности од господара, али им је уз име до краја живота, без обзира што су се ослободили патронове власти, остајао епитет „*alicui*“ нечији. У тим случајевима ослобођеном *homo alicui* сагласност и присуство господара закључењу уговора је непотребно, јер су они потпуно слободни и без икаквих обавеза према њима. У сваком случају, иако нијесмо могли из испрва стећи довољно сазнања на основу којих бисмо о горе изнијетој дилеми донијели закључке, на темељу других наших сазнања о друштвено-економском положају и социјалним приликама зависног сељаштва у которском дистрикту можемо тврдити да је присуство закупчевог патрона приликом закључења уговора било обавезно. Ради се о томе да је патрон дозвољавао да његов човјек уз његове непокретности обрађује као зависан закупац још и друге, туђе, што је, мора се признати, наметало разумљиву потребу господаревог изјашњавања о таквој могућности.

Сваки уговор о закупу земљишта је у моменту уписа у нотарске књиге, поред назнаке уговорних страна садржао и прецизно одређен опис непокретности која се даје у закуп, износ и врсту закупнине, рок важења уговора и закупчеве обавезе и начин њиховог извршења. У неким случајевима, међутим, висина закупнине или рок на који се уговор закључује, нијесу одмах утврђивани. То значи да се уговор о закупу земље могао закључити иако рок није прецизно одређен, или ако је закупнина, одн. њен износ одређиван накнадно, по гроцјени трећег лица. Тако је

6 Monumenta Catarsensia (Објављени судско-нотарски списи которског архива – у даљем тексту МЦ), књ. II, исп. 1194.

7 МС. књ. II, исп. 644.

8 МС. књ. II, исп. 1369.

уговор о закупу земље, винограда куће и расадника склопљен између Русина Пиме и Груба Иванкова, закључен без прецизирања рока за који важи уговор и на износ закупнине, изражене у новцу и натури, који одреди треће лице (особа коју су уговорне стране вјероватно саме одабрале).⁹ Врло је интересантан и уговор о закупу од 8. II 1334. године склопљен између Миха Буђе и Доброслава из Метиглаве, из дистрикта дубровачког, у којем се уговара обрада Михиног винограда на Пучу, по обичају земље и за вријеме док се то власнику винограда свиди. Доброслав је „bona fide sine fraude“ требао да обрађује земљу, и то само док „dicto Micho placuerit“. Очигледно да је уговор био закључен на неодређено вријеме и да се једнострано могао раскинути кад је то власник желио.¹⁰

У погледу одређивања, одн. прецизирања рока на који се уговор закључује владала је потпуна аутономија воља странана. Једино је за неке уговоре о закупу земљишта, првенствено за оне засађене виномом лозом, у начину тог одређивања било индиректног уплитања законодавца. 1368. године донијета је статутарна одредба *De polouinici vinearum* којом је прописано да „ако уговорне стране не би одредиле другачије, уговор о закупу земљишта засађеног виномом лозом се не закључује на рок краћи од три године“.¹¹

Посебно статутарно регулисање рока на који се уговор о закупу земљишта засађеног виномом лозом закључује диктирано је ондашњом потребом заштите интереса сопственика тих земаља, којима су се с једне стране, због великих тешкоћа у погледу обезбјеђивања радне снаге за обраду земље морали обезбјеђивати закупци а са друге, установити такав временски рок за који ће се закупљена земља, одн. виногради моћи квалитетно обрађивати и омогућити добијање уносног и квалитетног рода. Стога је и скоро, занемарљив број уговора о закупу земљишта засађеног виномом лозом на рок краћи од оног Статутом прописаног у односу на оне у којима се уговорени рок за обраду три и више година. Иако се одредба специјално односила на закупе винограда можемо рећи да су се њоме у подједнакој мјери користиле уговорне стране код уговора о закупу земљишта засађеног другим културама.

Током XIV вијека уговор о закупу земљишта се у погледу начина закључивања уговора није у основи мијењао. Ипак треба рећи да се у погледу начина утврђивања обавеза уговорних страна и начину њиховог извршавања уочавају разлике у исправама с почетка и краја XIV вијека. При одређивању права и обавеза уговорне стране се у исправама на почетку и у првој половини XIV-ог вијека позивају на обичај и правила земље („secundum usum et consuetudinem terre“) а од шездесетих година на статутарне одредбе и градске реформације које се односе на ова питања. Примјена статутарних норми и њихових допуна у пракси упућују на

⁹ МС. књ. I, исп. 1175.

¹⁰ МС. , књ. II, исп. 725.

¹¹ Stat. Cath., cap. 214.

то да је у другој половини XIV вијека законодавно регулисање ових питања било од великог значаја за закључивање уговора о закупу земљишта у которском дистрикту – могло би се чак рећи да је њихово постојање било неопходно и корисно. Неопходно зато што су у измијењеном социјалном миљеу интереси власника земље, претежно припадника владајуће класе, угрожени, а корисно зато што је управо њиховим поштовањем законодавац постигао жељени циљ.

2. Права и обавезе закупаца

Права и обавезе закупаца су статутарно регулисане у другој половини XIV вијека одредбама *De Polounici vinearum*,¹² *De terra quod data alteri ad laborandum*¹³ и *De domibus datis ad casaticum vel possessionibus ad laborandum*.¹⁴ До доношења ових одредби, а и кроз читав XIV вијек, уговорне стране су се у погледу међусобних права и обавеза у погледу начина обраде земље позивале на обичаје („*secundum usum et consuetudinem terre*“). Какве су биле те обичајем установљене обавезе закупаца у погледу обраде земље и у чему су се састојале не можемо сасвим прецизно рећи јер у текстовима докумената нијесмо нигдје нашли објашњење у вези са старим „*usum et consuetudinem terre*“ код начина обрађивања земље. Назнаке у исправама да су закупци дужни „*bene et fideliter laborere*“ се вјероватно односе на савјесност странана, односно закупаца у погледу обављања послова који су уговорени. Поуздано пак можемо тврдити да су закупци такав обичајем установљен и уговором прихваћен начин обраде земље у пракси изигравали и тиме довели до тога да су, како се то у мотивацији одредбе *De Polounici vinearum* истиче, многи виногради дати на обрађивање у закуп пропали. Законодавац је желећи томе стати на пут донио одредбу којом је врло прецизно прописао закупчеве обавезе у погледу обрађивања винограда. Одредба којом се то регулише, *De Polounici vinearum*, је донијета 1368. године.

Одредбом је прије свега прописано да је купац обавезан да винограде обрађује у року од три године, изузев ако нотарском исправом уписаном у општинску кватерну није другачије уговорио са власником земљишта. У наставку одредбе су потом назначени сви ратарски послови које је купац био обавезан да изврши у патроновом винограду. Тачно су назначени мјесеци у којима се разни пољопривредни послови морају обављати. Тако је купац на земљишту на којем је требало да засади виноград био обавезан да у фебруару први пут преоре земљу, први пут окопа у марту, други пут у мају, да лозе први пут ореже у марту, да их повије и по потреби окопа и оплијиви и након тога постави колце уз њих ако је потребно, итд. Купац се у случају непридржавања свих наведених

12 Stat. Cath., cap. 214.

13 Stat. Cath., cap. 279.

14 Stat., Cath., cap. 275.

обавеза у погледу земљорадничких радова које је морао извршити у винограду или пак, за случај да је узети виноград на обраду који је већ засађен оштетио, кажњаван казном која се састојала у јавном шибању по Граду, у накнади штете господару земље и у новчаној казни у износу половине процијењене штете у корист Општине. Ако је закупац оштетио патронов виноград био је обавезан да га врати у исто стање у којем га је и примио, о чему су мериторне извјештаје након испитивања спорног случаја подносили општински чиновници. Излазак на лице мјеста могао је захтијевати и патрон и закупац. Накнада штете се расправљала по општим правилима облигационог права уз равномјерно учешће обије стране уговорнице. Осим пољопривредних послова које је закупац био обавезан да уради на земљи одн. винограду, у одредби је прописано да је закупац био обавезан и да сноси трошкове бербе винограда, да савјесно прикаже све плодове, да тачан износ уговореног вина и плодова (трећину, половину, осмину, четвртину или било који други уговорени износ) лично о свом трошку донесе патрону винограда у Град. Ако се закупац понашао фразулозно, одн. прикрио износ прихода и узео за себе више него што је имао право, био је обавезан да прикривени износ врати. У противном накнађивао је штету и био јавно шибан по Граду.

Закупац је имао право на тачно уговорени износ закупнине – плодова са винограда узетих у закуп. Уговорени износи су били најчешће на половину (*ad medietatem*), мада их је, како ћемо видјети у анализи исправа било разних модалитета.

Осим ове одредбе, која се односила на закуп земљишта засађеног виновом лозом, законодавац је још у два наврата регулисао односе на земљи датој другом у закуп. Одредбом *De vinea data ad laborandum ad pactem* поновљена је обавеза наведена у претходној одредби, а везана је за закупца, којом прописује да закупци обрађују земљу за вријеме од три године уз право власника земље да му само у изузетним случајевима то земљиште може узети. То су ситуације у којима је власник земље земљу желио да прода, да у мираз или да је обрађује на други начин. У тим случајевима био је обавезан да закупцу надокнади издатке које је имао на закупљеној земљи.¹⁵

У одредби *De domibus datis ad casaticum, vel possessionibus ad laborandum* је поред истакнутог у цитираним одредбама било прописано да се куће и непокретности – земљишта могу давати у закуп само добрим закупцима који својом близином „*non habent posumentum, vel dampnum*“.¹⁶ Очигледно је да су патрони земљишта и кућа у погледу лица која могу бити закупци били ограничавани у интересу сусједа.

Слична права и обавезе купаца налазимо и у дубровачком Статуту у одредбама *De vineis data ad laborandum per partes*¹⁷ и *De terris que datur alteri ad laborandum*.¹⁸

¹⁵ Stat. Cath., cap. 279.

¹⁶ Stat. Cath., cap. 275.

¹⁷ Stat. Rag. Lib V, cap. 22.

¹⁸ Stat. Rag., Lib V, cap. 29.

У првој одредби је наведено да је закупац обавезан обрађивати виноград поштено и вјерно, по обичају Града, а обавеза се састојала у томе да половином марта окопа виноград први пут, о празнику св. Вите други пут, да ореже виноград и оплијеви. Одмах се уочава да су обавезе закупаца у дубровачком Статуу мање прецизне од оних које су имали закупци по которском Статуу, одн. да су у Статуу мање разрађене обавезе закупаца. У наставку одредбе је наведено да је закупац у случају непоштовања Статуом прописаних обавеза у погледу обрађивања винограда губио виноград, одн. патрон винограда је узимао виноград закупцу без икакве надокнаде за све дотада обављене послове у њему.

Из друге одредбе се уочава да је и у Дубровнику као и у Котору закуп земљишта засађеног виномом лозом или неком другом културом имао у основи исте особине и, што је са аспекта третираног проблема посебно важно, у односу на закупца производио иста правна дејства. Закуп је раскидив и ненаслједив, јер је патрон земље и прије Статуом прописаног рока од три године за који је уговор важио (ако нотарском исправом није другачије уговорено) могао раскинути уговор ако жели продати земљу или је дати у мираз, или је, пак, обрађивати на други начин. У том случају закупцу се надокнађују сви издаци које је имао на закупљеној земљи.

Исправе пружају обиље примјера разних врста краткорочних уговора о закупу земље у којима су права и обавезе закупаца раличите зависно од рока на који је уговор закључен и од врсте и износа уговорене закупнине.

3. Рокови и закупнине

Бројне уговоре о закупу земљишта сачуване у судско нотарским списима XIV-ог вијена, можемо у погледу рокова на које су закључени подијелити у неколико група: уговоре закључене на краћи рок (годину, двије, пет, десет, двадесет), уговоре о закупу закључене на рок који је везан за трајање живота закупаца (закуп за живота закупаца) и уговоре закључене на дуги рок (*in perpetuum, in aeternum*).

У погледу врсте и износа закупнине краткорочне уговоре, који су иначе предмет разматрања у овом раду, можемо подијелити на уговоре у којима је закупнина (*affictum*) изражена у дијелу прихода и закупнином израженом у новцу. Закупнина изражена у природи је такође различито одређена: или је уговором тачно прецизирана количина производа које је закупац са закупљене земље давао, или је закупнина одређена дијелом прихода са земље – одређена је „*ad partem*“ – четртином, осмином, половином и неким другим дијелом прихода са земље. Закупнина изражена у природи и тачно прецизирана у тренутку закључења уговора постоји код уговора о закупу земљишта код којих је земља дата у закуп већ засађена неком културом. Код закупа код којих је земља која се узима на обраду незасађена, одн., која тек треба да се засади (*ad plantandum, pastinandum*), закупнина је изражена дијелом плодова и у моменту закључења уговора њихов износ се не зна. Наиме зна се само да ће дио плодова (наравно уговорени) припасти закупцу, онд. закуподавцу а колико

ће тај износ бити зависи од прихода који се са земље добију, прихода које закупац мора савјесно и поштено приказати у року одређеном за испуњење уговора.

Закупнина изражена у природи се разликује када су у питању закупи винограда и закупи земље засађени другом културом. По правилу, закупнина са винограда је изражена дијелом плодова, обично *ad medietatem*, а са земљишта засађеног житарицама одређеним бројем мјерних јединица – стари одн. килограма жита.

Од горе изнијетих начина у погледу одређивања врсте и износа закупнине постоје у пракси само незнатна одступања. Кроз низ примјера илустроваћемо сваку од врста уговорене закупнине и рокова на које су уговори закључени, а у оквиру тога коментарисати карактер права и обавеза уговорних страна.

На једну осмину дијела прихода са винограда дати су у закуп 10. X 1396. године, на једногодишњи рок, виногради на Веригама, власништво наслједника пок. Цека Онуси из Котора. Закупци су били Станоје и Мароје Маришић, који су протеклом уговореног рона и након давања уговореног износа закупнине, виноград враћали закуподавцу. Уговор је био без икаквих стравноправних дејстава у односу на закупце. Закуп је краткорочан вјероватно зато што су закуподавци, иначе законски тутори наслједника винограда очекивали да у уговорном року наслједници уђу у посјед ових винограда.¹⁹

У закуп на двије године дати су 3. III 1398. године неки виногради и земље у Тивту закупцима Палми, млинару и Петру Битонису, становницима Котора. Закуподавцу Милану, сину пок. Мекше Бабова Загол они су били обавезни да дају половину свих прихода са винограда и земљишта. Уз то што је требало да закупљену земљу добро и поштено обрађују „по обичају земље“ закупци су били обавезни да прве године засаде виновом лозом једну половину а друге године другу половину земљишта, одн. *quadragnolos vineam*. У случају да закупци не раде како је уговорено закуподавац је могао раскинути уговор.²⁰

За вријеме од пет година дао је у обраду на закуп 11. VII 1396. године, Трипун Бућа све вртове које је имао у свом љетњиковцу у Доброти и све вртове и друге земље које је имао око кућа, такође у Доброти. Закупци су

19 CH III, стр. 368, исп. 4, 10. X 1396. (. . . pro bene et utilitatem dictos heredes volumus et contentamur quod Stani et Marye Marisi . . . habent totium . . . vinearum quondam Jacha de Occusa positas in contrata de Angossi in anno venturo sine aliqua molestia seu impedimento: et vinearum illas bene et fideliter laborere dicto anno et cum recepisse et habuisse octos fructibus dictrorum vinearum ipsam liberos et heredibus restitatur . . .)

20 CH III, стр. 513, исп. 11, 3. III 1398. (.Ego Milin filius quondam Mexe de Sabo de Zagol do ad laborandum ad medietatem Palmos, molenduinus et Potecho Billouinis habitatores Cathari duos paros positas in Theudo . . . adduos annoa proxime venturos . . . cum hoc conditione qui nos predictus Palmos et Potecho teneatur primo anno pastinat medietatem vinam quadragnoli et alio predicto anno aiam medietatem dicti quadragnoli . . . et nos predicti Palmos et Potocho permiteos et obligamus predicti vineas bene et fideliter laborere secundum consuetudinem civitatem Cathari.“)

становници Котора, Бранислав и Босил, синови Радоја Копринића. Били су обавезни да о празнику св. Илије донесу власнику земље половину плодова из вртова које су обрађивали и двадесет стари жита годишње по мјери которске општине. Уговору је додат пакт у којем се истиче да закупци нијесу у обавези да донесу власнику уговорену закупнину у случају да у Доброти „лоше понесе година“. У том случају закупнина се састојала само у приходима из вртова, и то у половини тих прихода. Друга половина је припадала закупцима.²¹ Сличан је овом уговор закључен исте године између Трипуна Буће и Ранка и Сибила, синова Богданових, грађана и становника Котора. Они су на рок од шест година узели у обраду на закуп једно парче земље у Доброти уз износ закупнине од 8 стари жита по мјери которске општине.²² Овом уговору додат је пакт по којем су обавезе закупца у погледу износа закупнине смањене, односно другачије изражене ако се деси случај да за неку годину за коју је уговор закључен“, лоше понесе године“ (вјероватно због временских непогода). У том случају закупнина је одређена у одмјеру једне трећине за закупца, а двије трећине прихода са земље за власника.²³ Закупцу је значи било омогућено исто као и у римском праву да због временских непогода (суше, поплаве, града) буде ослобођен, односно да му је смањен износ закупнине.²⁴

Испуњење уговора односно обавезе за закупца да обрађује земљу и преда закупнину не постоје ни у случају ако се у току трајања уговора купац разболи па не може да обрађује земљу или наступе неке околности *vis maior*. У већ поменутом уговору о закупу винограда од 10. 10. 1396. године предвиђена је таква клаузула за закупце.²⁵

Закупнина је изражена у природи и у уговору а закупцу земље између Стјепана Орсо из Бара и купаца Љубише и Рујевца, носача, и Добреље Прибојевића из Ловрицане. Њих тројица су узели Мирове земље у Одољену на обраду на рок од 20 година, уз обавезу да власнику донесу о року за испуњење уговора (празнику св. Илије сваке године) шест стари

21 CH III, стр. 324, исп. 1. 11. VII 1396.

(„Ego Triphon de Buchia do et afficto

Branislavo et Bosilo fratibus et filius de Radoye Coprinch, habitator Cathari, omnes hortos qui sunt in villa mea in Dabrato et cum omnibus conataria et hortis qui fuerint de dominibus in quinque annos . . . hoc pacto et condicione quod predictus Branislavus et Bosilo teneant et debeant michi Triphoni predictus hortis et medietatem fructibus dare et condicere usque ad domum meam habitandum in Catharo staria duodecim boni frumenti et nutridi et ad mensuram lapidis comunitatis Cathari mensurati . . .“)

22 Которани су имали двије тежине стара. Једна је важила у граду – „по мјери тежине општинског камена“ – и била је увијек тежа од оне која је важила за село „по мјери сеосног камена“.

23 CH III, стр. 331, исп. 2. 20. VII 1396.

(„Ego Triphon quon dam Petri de Buchia

do et afficto Sibil et Raicho, fratribus et filius quondam Bogui . . . unam meam peciam terram in Dabrato . . . usque ad sex annos proxime venturos per staris octo frumentum . . . teneatur predictos aportare usque ad domos, . . . in festo sancti Elie . . . omnibus et statuta reformationis civitatis . . .“)

24 Б. Еиснер – М. Хорват, Римско право, Загреб 1948, стр. 223.

25 CH III, стр. 368, исп. 4, 10. X 1396. види нап. под бр. 19.

жита по мјери которске општине и поклоне по обичају града.²⁶ Обавеза доношења поклоне упућује нас на то да су се крајем XIV вијека и почетком петнаестог у свакодневној пракси установљавале нове обавезе за закупце земљишта, које су иначе и у другим приморским градовима онога доба биле уобичајена појава.

Уз закупнину у висини једне четвртине остварене жетве са посијаног земљишта у Тивту, које је власништво Живка Буће, закључен је 20. VIII 1398. године уговор о закупу на рок од десет година између поменутог Живка Буће, унука Џиве Буће и закупаца Брајка Калчића и Радише Милатовића. Закупци су поред обавеза да вјерно и савјесно обрађују земљу и дају закупнину требало да ископају и канал одређене дужине и ширине, вјероватно за одвођење сувишних вода са земљишта. Ако прије истека уговореног рока власник земље жели раскинути уговор (а то му је било статутом дозвољено између осталог ако на земљишту датом у закуп предвиђа да засије другу културу, што је у уговору и наведено) обавезан је да закупцима да новчану надокнаду за рад уложен у виноград и копање канала.²⁷

Тежња закуподавца да износом закупнине мотивише закупца на што боље обрађивање постојећих и стварање нових обрадивих површина видљива је у низу исправа. Сигурно је да су власници земљишта узимали за себе највећи дио свих прихода, али су, како стичемо утисак из справа средином и у другој половини XIV-ог вијека, начином одређивања и износом закупнине мотивисали многе закупце да необрађене земље претварају у плодно тло. Тако је напр. властелин Васе Салвин земље у Даранту дао у закуп уз закупнину у износу једне трећине остварених прихода са обрађене земље. За дио земље који би остајао необрађен купац је био обавезан да плаћа земљарину.²⁸ Ова веза плаћања земљарине (*agraticuma*) са земље са које купац није ништа приходовао заиста је била врло велика, у ма ком износу она била одређена. Стога је купац из овог уговора, а и сваки други купац настојао да не дође до реализације уговорене обавеза на плаћање *agraticuma* на необрађене земље, одн. да све земље узете у закуп обради.

У погледу одређивања износа закупнине и регулисања међусобних права и обавеза уговорних страна, посебно је интересантан уговор о обради винограда закључен на рок од четири године између Добре, уд. Стефана Мартиновића и њезина сина Сима, с једне, и мајстора Братомила, сина Радосте Марцагијева, као закупца, с друге стране.

²⁶ Податак узет од Р. Ковијанић, Бар и Барани у которским споменицима XIV и XV вијека, Историјски записи, Титоград 1974/1–2, стр. 129.

²⁷ СН III, стр. 574, исп. 1 (. . . Ego Zinicho filius condam TRiphonis. filij condam ser Žive Buchie. facio pactum et conditionem cum Braicho et Radus teneamur facere in terra mea in Theudo una canalia . . . et terram predictam debent laborere bene et fideliter ad quartam partem et de dictam quartam partem michi ipsam Braichos et Radus debent aportare . . . et super ego Zinicho voluere trapire dictam terram . . . per ipso habuerit solvendo dictorum canallum ut totum et in predictos per sint terrenum sibi satisfacere denarios grassos in completum . . .).

. 28 Мс., књ. I, исп. 807.

Закупац је био обавезан да у уговореном року засади виноград на закупљеној земљи у Столиву, с тим што закупцу припада половина винограда ако сву земљу засади како је уговорено. Ако, пак у предвиђеном року закупцац не обави уговорени посао, тј., не засади виноград, закуподавци су имали право на засађени и обрађени дио закупчевог дијела земље док је закупцу остајао незасађени дио. Осим тога имали су и половину свих прихода са засађеног дијела закупчевих земаља.²⁹ Закупац је практично скоро у потпуности губио уговорену надокнаду, чак и за случај дјелимичног испуњења уговора што га је свакако тешко погађало и тјерало да преузете обавезе у погледу сађења винограда у потпуности испуњава.

Осим из сиромашних слојева било је, како показују исправе, закупцаца из редова богатих Которана. Тако је нпр. 6. VIII 1398. године Брато, потомак угледне породице Бућа дао у закуп госп. Марку Драгову из Котора сав свој дио земље у Богунци, на територији Пераста, на рок од десет година, уз закупнину од једне четвртине жита која се добија са те земље. Госп. Марко Драгонис је имао три четвртине прихода са земље а био је обавезан да закуподавцу уговорену једну четвртину прихода о свом трошку доведе у Котор.³⁰ У сваком погледу уговор је исти као када су закупци слободни сељаци и остали грађани Котора. У овој исправи нема једино назнаке о обавези закупца да „bene et fideliter laborere“ земље. То ипак није учињено случајно, јер нам се чини да смо у праву када тврдимо да се у овом и сличним случајевима када се као закупци јављају богати и угледни Которани не ради о томе да су они закупци – обрађивачи земље, већ да они заправо дају земљу другом на обрађивање, у тзв. пазакуп. Закуподавца је стога у наведеном уговору само интересовала реализација уговора у дијелу добијања уговорене закупнине, док је питање обраде земље и убирање прихода са ње препуштено закупцу.

Овакви уговори су карактеристични за другу половину XIV-ог вијена када је процес осиромашавања сељаштва и друштвено раслојавање у граду узело маха. Опажа се у низу уговора да су сељаци сопственици земаља у Дистрику остали без тих земаља, било да су их продавали или давали у залог као гаранцију за исплату дуга. Потом се, честа је била појава, сељаци – некадашњи сопственици тих земаља јављају као закупци – обрађивачи на тим земљама. О процесу сиромашења сељака и губитку земаља у Дистрику лијепу илустрацију дају сљедеће двије исправе. У првој, за зајам од десет и по перпера зајмопримац је дао у залог зајмодавцу обрадиво земљиште на којем се може засадити три стара жита, уз услов да се остварена жетва са земљишта дијели по принципу трећине.³¹ У другој, власник продаје земљиште на којему се може

²⁹ МС, књ. II, исп. 512.

³⁰ СН III, стр. 572, исп. 1

(„Ego Brato quondam Buchia de Buchia de Catharo, do et afficto Ser Marco Dragonis de dicta civitate totam cem annos proxime venturos ad quartam partem frumentum blado nutritis in dictis terris et tres partes sint . . . Marci quam quartam partem ego Marchus permicto et me obligo dare in Catharo . . .“).

³¹ Податак узет од М. Благојевић, Земљорадња у средњовековној Србији, Београд 1972, стр. 322.

засадити један и по стар жита за дванаест перпера и истовремено је узима од купца на обраду у закуп уз давање закупнине у износу од једне трећине од остварене жетве за сваку годину за коју је уговорена обрада.³²

4. Престанак закупног односа

Краткорочни уговори о закупу престају након истека уговореног или Статутом утврђеног рока. Законодавац је предвидио неке случајеве раскида краткорочних уговора и прије тога рока. У одредби *De terra data alteri ad laborandum* је прописано да се уговор о закупу може раскинути прије истека рока од три године, ако је патрон земље исту желио продати, засадити на њој виноград или дати у мираз. У том случају патрон земље је био обавезан надокнадити закупцу све издатке које је имао на земљи.³³

Уговори су се, како показују исправе, раскидали прије истека уговореног рока ако закупци не поштују Статутом и обичајем установљене обавезе у погледу обрађивања земље. Тако се приликом склапања уговора о закупу неког винограда на Корвешу између Николе пок. Ловра Пацића и Радехне Милтековића, човјена Џиве Главатија, уговорено да се дати виноград одузима закупцу прије истека уговореног рока (рок је десет година) ако купац не обрађује виноград „*ad usum et consuetudinem civitatis*“. У том случају власник може од закупца узети виноград кад то жжели („*recipere et concedere cui placuerit michi*“).³⁴

Уговор се могао раскинути на захтјев закуподавца у случају да купац није на вријеме исплатио уговорену закупнину. То показује спор вођен између Брате уд. Николе Гостова и Блане уд. Грубе Месија око обраде и плаћања закупнине са неких винограда на Пучу. Тужиља Брате уд. Николе Гостова је тражила од Блане да јој врати виноград који јој је дат у закуп на половину прихода, из разлога што га нити обрађује нити даје уговорену закупнину. Уз то истиче да је Блане земље које је имала у закуп дала у мираз кћерки, што сматра да није могла да учини као купац земљишта. Тужиља је у овом, иначе веома дугом спору, имала још захтјева који с обзиром да се односе на питања својине и наслеђа на овом и још неким другим виноградима нијесу од битног значаја за тематику коју обрађујемо. Битан је исход спора по захтјеву који је везан за престанак закупног односа у случају неиспуњавања уговорних обавеза плаћања, одн. давања закупнине, од стране закупца Блане уд. Грубе Месија. Суд је пресудио да је тужиља у праву и да је тужена обавезна, зато што не испуњава уговорне обавезе, да врати виноград.³⁵

О могућности раскида уговора и прије истека уговореног рока у случају када купац не обрађује земљу како је то обичајем установљено сазнајемо из документа у којему су, као и у низу сличне врсте, предвиђене обавезе закупца да земљу обрађује по „обичајима града“.³⁶

32 Податак узет од М. Благојевић, *op. cit.* стр. 373.

33 *Stat. Cath.*, cap. 279.

34 МС, књ. II, исп. 1369.

35 МС, књ. I, исп. 1050.

36 МС, књ. II, исп. 1369.

У случајевима у којима је закупац по уговору био обавезан да за уговорено вријеме засади земљу, па ту обавезу не испуни, уговор се на захтјев закуподавца може раскинути. Таква могућност је предвиђена у уговору о закупу земље намијењене садњи винограда закљученог између Тодора пок. Грубе Утицијева и Јакова Павла Грденова. Уговор је закључен на четири године а закупац је имао право на половину засађених винограда. Ако земљу не засади виновом лозом, како је уговорено, закупац је на захтјев власника враћа без права на било какву надокнаду. Из наставка ове исправе се може утврдити да се закуподавцу земља враћала ако „vinea per aliquod tempus perderetur“, што указује на то да су странке могле предвиђати у уговору и могућност за раскид уговора усљед наступања околности независних од њихове воље. У овом случају је до раскида уговора могло доћи ако се предвиђена култура на тој земљи – винова лоза није могла у одређено вријеме одржати, због тога што јој тло на којему је засађена није погодно.³⁷

Један усамљен али интересантан уговор упућује да су се странке приликом закључења уговора могле споразумјети да се уговор може раскинути једнострано, али да се у том случају плаћа уговорна казна. Тако је Јоке пок. Драгона Томе дала у закуп воћњак на Пучу Дубровчанину Доброславу Метриговићу на три године и уз закупнину изражену половином прихода, уз услов да под пријетњом казне од десет перпера он не може напустити виноград, а ни она одустати од тога да реченом Доброславу сагради у року од мјесец дана, у воћњацима датим у закуп, кућу.³⁸ Мислимо да је у овом случају предвиђена казна за раскид уговора утврђена зато што је то у датом моменту одговарало уговорним странама. Власник земље је изгледа тешко могао наћи закупца па се на овај начин, макар и накратко обезбиједио потребном радном снагом. С друге стране, закупац је човјек са стране, из другог града, и требао му је „сигуран кров над главом“, па није ни чудно што је прихватио понуђене услове у уговору и уговорну казну за случај раскида уговора.

Има примјера да се од уговора могло одустати једнострано и у свако доба, као и у римском праву, када је уговор закључен на неодређено вријеме. Ни овдје се, као ни у римском праву, не познаје ни отказ уговора ни отказни рок. Исправа забиљежена у нотарској књизи с краја XIV-ог вијека (5. IX 1397. г.) потврђује да је Радлих Грила одустао од уговора о закупу винограда који је био закључио са Сабом Загол 1394. године. Тим уговором који је био склопљен на неодређени рок била је уговорена обрада Радлихиног винограда у которском дистрикту, уз закупнину изражену половином прихода са винограда. Из исправе од 5. IX 1397. године јасно произилази да је дошло до раскида тога уговора јер се у истој утврђује да је Сабо Загол, закупац био обавезан да врати Радлиху виноград и утврђену закупнину и да му накнади штету коју је починио на обрађиваним

37 МС. књ. I, исп. 691.

38 МС. књ. II, исп. 325.

виноградима.³⁹ Сабо се истога дана поводом спорне накнаде штете на винограду узетом од Радлиха, са истим споразумио да им спљорни случај пресуди Палко Бућа као изабрани судија.⁴⁰

5. Дејства краткорочних закупа

Краткорочни закупи земљишта у которском дистрикту су имали различита правна дејства, зависно од тога да ли је предмет закупа обрађено и култивисано тло или је у питању незасађено земљиште. Закупи већ обрађиваним земљишта у којима је закупнина изражена у новцу или тачно одређеном износу дијела плодова са закупљених земљишта су производили само облигационо правна дејства. Уговори су раскидиви и ненаслједиви. У случају раскида уговора прије истека уговорног рока, ако уговор није раскинут због неиспуњавања обавеза од стране закупца, закупца има право само на надокнаду у висини средстава уложених у обраду земље. Земље узете у закуп су у својини закуподавца, који са њима располаже пословима *inter vivos* и *mortis causa*. Закупци земљишта немају по основу закључених уговора или пак на основу Статута никаквих права на земљишту, изузев права на узимање уговореног дијела закупнине. Горе изнијету тврдњу о томе да је закуподавац и након давања земљишта у закуп остајао власник закупљеног земљишта са потпуном власти на њему, можемо потврдити подацима из једног судског спора о извршењу залога из 1335. године. Спор је вођен између Сергије Јакањина као дужника, тужиоца и Деје Медошеве, тужене и повјериоца из неког, не може се тачно утврдити којег облигационог односа. Деја је у Сергијевом одсуству ради неких његових неизмирених обавеза уведена у посјед његових земаља *per contumaciam*. Те је земље раније Сергије издао у закуп. Сергије се вратио и добио натраг своје посједи, па и земље издате у закуп. За вријеме његовог одсуства Деја је узела плодове са земаља издатих у закуп и више није била у посједу *per contumaciam*. Сергије тражи да Деја врати приходе са земље, будући да је он власник тих земаља. Суд уважава тужиоцеве наводе и пресуђује да Деја треба да заиста врати узете плодове, али тек пошто Сергије плати дуг.⁴¹

За разлику од оваквих, назовимо обичних уговора о закупу земљишта који имају чисто облигационо дејство (раскидиви су, ненаслједиви и без

39 CH III, стр. 460, исп. 1 („Ego Radlich de Grilla cives et habitator. Cathari reffusio atque remisio Sabo de Zagol unam vineam quam michi dedet ad laborandum per cartam notarij anno 1394. anni in contrata districto Cathari . . . termino non complete discripto in dicto instrumento . . . volumus quod dicti instrumenti dicte locamus sit nullus valoris si facta non fuisset et possit dicti Sabo de dicta vita sua omnimodam facere voluntatem non obstantia carta predicta. Et ego Sabo dictam vineam recipio totum de dicta refutatis saluo iure meo petendo damus per ipsius fructus de dicta vinea . . .”).

40 CH III, стр. 460, исп. 2 („Nos Sabo de Zagol et Radlich de Grilla nostra bona voluntatem per unam questionem qua simul habemus . . .”).

41 МС. књ. II, исп. 944.

и каквих стварних права за закупца на земљи узетој у закуп) краткорочни уговори о закупу необрађених земљишта предвиђених за садњу винове лозе, имају другачије правне посљедице. То су тзв. уговори „*laborere ad pastinandum*“ у којима закупца стиче својину на одређеном дијелу засађених винограда. Такве примјере дају махом уговори из прве половине XIV-ог вијека. Тако је нпр. 29. IX 1333. године Трипун пок. Гргура Белецијева издао у закуп неку земљу у Мрчепу Милатику Радогостову да на њој засади виноград на рок од осам година, и уз услов да Милатик добија половину вина и осталог воћа са исте, а по истеку уговореног рока трећину винограда као своју. Закупац се такође обавезао да ће тек ако закуподавац дозволи моћи да прода трећину винограда која му припада, да ће у том случају право прече куповине имати закуподавац и да ће продајна цијена бити у износу који одреди двојица одабраних људи. Уговорене обавезе и права прелазиле су на закуподавчеве наследице.⁴² Из наведеног примјера је јасно да је закупца постајао власник дијела винограда који је засадио – у ствари сувласник на једној трећини. Веома је интересантно да закупца као сувласник није могао са својим дијелом винограда потпуно слободно располагати без сагласности закуподавца, одн. сувласника на остале двије трећине засађеног винограда, иако се располагање не односи на земљиште у цјелини. Тек по добијеној сагласности закупца може располагати својим дијелом, но и онда је ограничен правом прече куповине у корист закуподавца које је прелазило и на закупчеве наследице. Слична права и обавеза за закупца установљена су у уговору о закупу винограда у Лоринцону, склопљеном између Раде, кћери пок. Димитрија Саје, као закуподавца и Мароја и Радослава, као закупца. Закупци се обавезују да ће у року од шест година обновити поменуте винограде и дати за уговорено вријеме закуподавцу једну четвртину плодова, а по истеку рока добити половину винограда. Добijени дио винограда закупци су могли једино продати власнику земље, одн. винограда.⁴³

Нешто су другачије одређена закупчева права у уговору „*ad pastinandum*“ склопљеном између Кона Главатија са синовима и закупца Милана Добреље, сељана из Мрчевца. За уговорено вријеме од десет година закупца је са земље коју је требао да засади лозом имао три четвртине прихода. Поред сађења винограда био је обавезан да сагради и међу око земљишта. У случају продаје плодова које су му као закупцу припадали имао је за обавезу да прво понуди власника винограда под истим условима под којима такве плодове други продају. Ако закуподавац није желио да их купи, закупца је могао продати плодове коме жели.⁴⁴ Овај се уговор по начину утврђивања закупнине и правним дејствима које

42 МС. књ. II, исп. 453.

43 МС. књ. I, исп. 1206.

44 МС. књ. II, исп. 941.

има може прије сврстати у обичне краткорочне закупе него у закупе „ad pastinandum“, у којима како је већ наглашено, закупца стиче својину на дијелу земље коју је засадио. Ипак се овај уговор разликује и од обичних закупа, па смо га навели у овом контексту, уз напомену да је уговор „ad pastinandum“ али са облигационо-правним учинцима за уговорне стране.

6. Краткорочне закупе су познавали статуту и пранса и других приморских градова онога доба, што указује на његову приличну распрострањеност. Скоро би се могло рећи да је био подједнако присутан као и дугорочни закуп земљишта. У средњовјековном Сплиту обрада земље се најчешће обезбјеђивала краткорочним закупима у којима су прецизно назначене обавезе закупца у погледу обрађивања земље, иначе прецизно прописане градским статутом. Обичан закуп је постојао и у случајевима када је власник земље издавао закупцу већ засађену земљу, када се закупнина обично уговарала на половину плодова.⁴⁵ У Дубровнику је, како смо то већ у тексту навели, закуп био у основи са истим правима и обавезама и дејствима у односу на закупца као и у Котору у XIV вијеку. Уз иметску наполицу, то је био најчешће коришћен начин обраде на том подручју.⁴⁶ У средњовјековној Будви су били чести у свакодневной примјени уговори о закупу земљишта и винограда, који су се између себе знатно разликовали по дужини трајања, начину плаћања и дејствима. Умногome се по својим особинама подударају са закупима у Котору и Дубровнику.⁴⁷ На Брачу је у XIV вијеку такође практикован краткорочни закуп земљишта облигационоправног дејства, у којима су закупци били обавезни да „bene et fideliter“ обрађују земљу и дају уговорену закупнину. Уговарани су и закупци о обради незасађене земље, који су се током XV-ог вијека почели претварати у насљеднозакупни однос.⁴⁸ Из реченог произилази да постојање краткорочних уговора о закупу земљишта са различитим правним дејствима није била нека посебност у которској правној пракси, већ су овакве уговоре познавали и други приморски градови.

Невенка Богојевић-Глушчевић

45 А. Цвитанић, Правно уређење сплитске комуне по статуу из 1312. године, Сплит 1964, стр. 186.

46 А. Roller, Аграрнопроизводни односи на подручју дубровачке републике од XII–XV стољећа, ЈАЗУ, Загреб 1955, стр. 87, 109, 111–134.

47 Ж. Бујуклић, Правно уређење будванске комуне, Никшић 1988, стр. 200.

48 А. Цвитанић, Средњовјековни статут брачне комуне, Супетар 1968, стр. 23