

Eksekut oddá neposredno pred dražbo eksekvirano posestvo v zakup — Komu pripada še ne plačana zakupnina? In s kakim sredstvom je baje moči izpodbijati tako, škodo tretjih oseb čineče dejanje?

(Odgovor na 6. pravno vprašanje v 5. šte. „Slov. Pravnika“ 1890. I.)*)

Iz vprašanja samega je posneti, da je tu možnih več slučajev, a da bode odgovor kolikor moči popoln, ozirati se nam je torej na te razne strani zadevnega predmeta. Pri odgovoru hočemo drugi del vprašanja staviti na prvo, prvi del njegov pa na drugo mesto.

V obče pa je treba omeniti to-le: Zakupna pogodba — posito, da je sklenjena veljavno in po propisih §§ 1090, 1091 obč. drž. zakonika — ustanavlja pravice in dolžnosti, izvirajoče iz take pogodbe, jedino le med strankama, ki sta se pogajali, med zakupodavcem na jedni in med zakupojcemcem na drugi strani. Jedna najvažnejših pravic zakupodavčevih iz zakupne pogodbe je, da prejme dogovorjeno gotovo plačilo za stvar, dano v zakup, in tej pravici zakupodavčevi vsopredna je dolžnost zakupojemca, da plača zakupnino. Eksekut je tako dolgo, dokler posestvo na javni dražbi ni prodano, še vedno pravi lastnik eksekviranega posestva, zategadelj pa mu po § 1093. obč. drž. zakonika pristojta tudi pravica, posestvo dati v zakup.

Iz pravnega razmerja, ustanovljenega po zakupni pogodbi, izhaja torej, da je upravičen tako dolgo, dokler ostane v polni veljavi zakupna pogodba, sklenjena med eksekutom in zakupnikom, jedino le eksekut, da kot zakupodavec tirja od

*) To vprašanje je do danes ostalo brez odgovora. Ker se ga noče nikdor lotiti in ker želim, da bi se rubrika „pravnih vprašanj“ ne opustila, poskusiti hočem jaz odgovoriti na stavljeno vprašanje, dasi bi mi bilo ljubše, ako bi bil storil to kdo drugi.

Pisatelj.

zakupojemca zakupnino, izhaja pa tudi, da je zakupojemec jedino eksekutu pravno obvezan dati plačilo.

I. S kakim sredstvom je moči izpodbijati tako, škodo tretjih oseb čineče dejanje?

Jasno je, da je zakupna pogodba, ki jo sklene eksekut gledé eksekviranega posestva neposredno pred javno dražbo, lahko — in to bode naravno vselej — v kvar upnikom eksekutovim, ali pa onemu, ki je na javni dražbi kupil zemljišče, neznajoč tega, kar je storil eksekut v zadnjem trenutku, in isto tako jasno in nedvomno je, da eksekut, kateri kaj takega storí, postopa navadno z nedopustnim in kaznivim namenom, svoje upnike oškodovati, oziroma na ta način v uže tekočem prisilnem zvršilu vsaj delovito obrezuspešiti njihovo izplačanje. Lahko pa je vender tudi, da eksekut tega namena ni imel. Presojajoč vprašanje, je li moči tako zakupno pogodbo izpodbijati in razveljaviti in s kakimi pravnimi sredstvi, bode se nam torej ozirati v prvi vrsti na namen pogajajočih se strank. Tu pa je ločiti naslednje slučaje:

1. Zakupodavec in zakupojemec skleneta zakupno pogodbo „bona fide“.

2. Zakupodavec in zakupojemec postopata, sklepajoč zakupno pogodbo, „mala fide“ in v kvar tretjim osebam.

3. Zakupodavec ravna „mala fide“, zakupojemec pa „bona fide“, nevedoč o namenu eksekutovem.

Ad 1. Da skleneta obe stranki zakupno pogodbo neposredno pred dražbo „bona fide“, primeri se pač redkokedaj; vender pa je to lahko tedaj, ako eksekut dá eksekventu nekaj plačila na račun, proseč ga ob jednom, da naj ustavi prodajo, in ako potem na-
deje se, da se to zgodi, dá svoje posestvo v zakup, ker ga sam iz katerega vzroka koli ne more uspešno obdelovati. Tu pač ni pravnega sredstva, s katerim bi mogla tretja oseba *) izpodbijati

*) Zakupojemec sam bi pač per analogiam §§ 880, 919, 1048, 1064, 1092 obč. drž. zak. smel odstopiti od zakupne pogodbe, ako mu eksekut ni takoj izročil zemljišča v zakupno posest in užitek in ako je dražbeni kupec pred njim dobil zemljišče v svojo posest, ker bi v tem slučaju zakupodavec ne mogel več izpolniti svoje obljube in bi zakupojemec ne mogel izročiti v zakup dane reči. To, če rušita zakupno pogodbo pogajajoči se osebi sami, pa ne spada v okvir našega vprašanja.

in razrušiti sklenjeno zakupno pogodbo, in onemu, ki je na javni dražbi kupil zemljišče, v tem v zakup dano, ne kaže drugega, nego da po določilih §§ 1120. in 1121. obč. drž. zakonika zakupjemcu zakup pravilno odpove, pogodbo torej po odpovedi konča.

Ad 2. Slučaj, ko ravната obe stranki „mala fide“ in naravnost v kvar tretjim osebam, sosebo upnikom eksekutovim, bode pač najpogostejši, kedar se sklepa zakupna pogodba v zadnjem trenutku pred dražbo.

Takšno, upnikom kvarno zakupno pogodbo pa je moči izpodbijati in razveljaviti in to:

- a) s civilno tožbo po določilih §§ 29. I., 31 in 32 zakona z dne 16. marcija 1884, št. 36 drž. zak., ali pa
- b) kazenskim pôtem, — kajti táko dejanje in ravnanje spada očitvidno pod določilo § 1. zakona z dne 25. maja 1883, št. 78 drž. zak., oziroma § 5. kaz. zakona na strani zakupjemčevi, in ker se tu vrši kazensko postopanje proti obema pogodbenima strankama, more kazensko sodišče po § 371. kaz. pr. r. ob enem razveljaviti sklenjeno pogodbo.

Ad 3. Kedar pa samo eksekut (zakupodavec) postopa „mala fide“ in z namenom, označenim pod I. št. 2., ne da bi zakupjemeo znal o tem namenu, onda nam zakon z dne 16. marcija 1884, št. 36 drž. zak., pač ne daje sredstva in moči, izpodbijati in razveljaviti zakupne pogodbe pôtem civilne pravde; a tudi kazensko postopanje je v tem slučaju dopustno le proti eksekutu: zategadelj pa tudi kazenski sodnik nima moči razveljaviti zakupne pogodbe, ker se jedna pogodbenih strank ni udeležila kaznivega dejanja in ker kazenski sodnik s svojo sodbo ne more segati v zasebne pravice oseb, proti katerim se ni vršilo kazensko postopanje.

Da bodo pa taki slučaji, kakor slučaji, pod št. 1. v misel vzeti, tudi prav redki, ni treba poudarjati; kajti okolnosti, v katerih se zakupna pogodba zadnji trenutek pred dražbo sklepa, so pač take, da mora vsakomur in torej tudi zakupjemcu znan biti namen eksekutov. To se tudi naravnost domneva takrat, kedar bi eksekut sklenil zakupno pogodbo s svojo ženo ali s kakim bližnjim svojcem; tedaj jo je moči izpodbijati civilno-pravnim pôtem po §§ 30. II, št. 4 zakona z dne 16. marcija 1884, št. 36 drž. zak., ako druga pogodbená stranka ne dokaže,

da jej v času sklepa zakupne pogodbe ni bil znan eksekutov namen, oškodovati svoje upnike.

Razvidno je torej, da je zakupno pogodbo, kakeršno ima v mislih stavljeno vprašanje, ako ne vselej, pa vender navadno in skoraj vselej šteti med one pravne posle, katere je moči izpodbijati in razrušiti s pravnimi sredstvi, omenjenimi pod št. 2.

Prestopimo sedaj k prvemu delu vprašanja:

II. Komu pripada še ne plačana zakupnina?

A.) V onih slučajih, kedar se zakupna pogodba izpodbija *) in razruši, mora se zakupojemec takoj umakniti zdražitelju posestva in onda tudi ni govoriti o plačanju zakupnine; zakupna pogodba se razveljavi in stvar postavi v prejšnji stan, kakor bi zakupna pogodba ne bila sklenjena, kupec stopi po dražbenih pogojih takoj v posest in užitek zemljišča.

a) A vzlic temu, da se zakupna pogodba izpodbija in razveljavi, trpijo vender lahko eksekutovi upniki škodo, če je zdražitelj pri dražbi uže vedel, da je eksekut sklenil zakupno pogodbo in če je uprav zaradi tega toliko manj ponudil, kolikor se mu zdi zemljišče manj vredno, ako ostane zakupna pogodba vsaj do pravilne odpovedi v moči. Tedaj bi imeli pač oni upniki, katerim v kvar bi se kupec tako okoristil, po analogiji §§ 877. in 1447. obč. drž. zak. pravico tirjati od njega dotični ekvivalent, ako je po izpodbijanju zakupne pogodbe stopil takoj v posest in užitek zemljišča, ali pa zahtevati, da se odvede v eksekucijsko maso zakupnina, ako pusti kupec rajši zakupniku uživanje zemljišča do pravilne odpovedi, kajti eksekut ne more in ne sme iz svojega nepoštenega in kaznivega dejanja imeti nikakeršne koristi, torej tudi ne potegniti zakupnine na škodo upnikov svojih.

b) Ako pa zdražitelj o zakupni pogodbi pri dražbi ni vedel in ako torej ta pogodba ni imela nikakega vpliva na njegovo ponudbo, onda pač ni moči trditi, da je bila zakupna pogodba eksekutovim upnikom v kvar, ker bi se za zemljišče ne bilo več ponudilo, če bi tudi ne bilo dano

*) Kdo je upravičen pogodbo civilnim pravnim pōtem izpodbijati in tožiti, presojati je po določilu § 32. zakona z dne 16. marcija 1884., št 36 drž. zak.

v zakup. Pač pa bi bil v tem slučaju zdražitelj oškodovan, ker bi ne mogel takoj stopiti v posest in užitek zemljišča, ako ostane zakupna pogodba veljavna.

Recimo, da gre tukaj za take slučaje, kakeršne smo imeli v mislih pod I., št. 2, kjer ravnata obe stranki „mala fide“ in z namenom, oškodovati upnike eksekutove: kdo bode upravičen tu izpodbijati zakupno pogodbo pôtém civilne pravde? Upniki eksekutovi nimajo „legitimacije ad causam“, ker s sklenjeno zakupno pogodbo dejanski niso oškodovani, dasi je bil namen pogodbenih strank v to obrnen; zdražitelj pa, kateri po taki pogodbi trpi dejansko škodo, ta zaradi določila § 32 zakona z dne 16. marcija 1884, št. 36, drž. zak. zopet ni upravičen pričeti izpodbijalne pravde. Civilnim pôtém bi se torej v tem slučaju ne mogla razveljaviti zakupna pogodba, pač pa kazenskim pôtém. Ako sta namreč pogodbeni stranki ravnali z namenom, da bi upnike eksekutove oškodovali in na ta način v tekočem prisilnem zvršilu vsaj delovito obrezuspešili njihovo izplačanje, onda se znači njuno ravnanje, četudi upniki ne trpijo nobene škode, za prestopok po § 1. zakona z dne 25. maja 1883, št. 78. drž. zak., oziroma § 5. in 239. kaz. zak.; tej kazenski pravdi pridruži se lahko oškodovani kupec kot zasebni udeleženec in tirja, da se zakupna pogodba po smislu § 371. kaz. pr. r. razveljavi.

B) Kako pa je tedaj, kedar zakupne pogodbe sploh n moči izpodbijati in razveljaviti?

a) Pomislimo najprej na one slučaje, ko postopata obe pogodbeni stranki „bona fide“ (pod I., št. 1.). Tu ostane zakupna pogodba, kakor smo uže zgoraj omenili, do pravilne odpovedi (§ 1120., 1121 obč. drž. zak.) v polni moči in veljavi; ona ustvarja pravice in dolžnosti le med pogodbenima strankama, pravico do zakupnine ima tu le zakupodavec, ne glede na to, trpi li zaradi tega kdo kaj škode ali ne.

b) Kedar ravna pa samo zakupodavec z namenom, svoje upnike oškodovati, ne da bi zakupojemec znal o tem (pod I., št. 3), tedaj ostane zakupna pogodba isto tako do pravilne odpovedi v moči, ker je ne gre razveljaviti niti civilnim, niti kazenskim pôtém. Moči pa je v takih slučajih zoper

zakupodavca (eksekuta) kazensko postopati po § 1. zakona z dne 25. maja 1883, št. 78 drž. zak. in ako je obsojen, onda je pač naravno, da iz kaznivega dejanja sam ne sme imeti nikakega dobička, da torej tudi ne sme prejeti zakupnine, da zategadelj kazenski sodnik, čeprav zakupne pogodbe ne more razveljaviti, vender lahko, ako zahtevajo oškodovani upniki kot zasebni udeleženci, izreče, da zakupnina pripade oškodovanim upnikom. Ako pa upniki dejanski niso oškodovani, pač pa zdražitelj (glej zgoraj pod A, b), onda smel bi se kazenskemu postopanju proti eksekutu pridružiti on kot zasebni udeleženec in zahtevati, da se mu povrne storjena škoda iz zakupnine, oziroma, da se mu prisodi še ne plačana zakupnina.

Dr. K.



Ali naj kazenskopravdne stroške zastopnikom strank iztirja civilni sodnik?

Le-tó vprašanje je zanikal spisatelj sestavka o tej reči v „Allg. oest. Gerichts-Zeitung“ 1891, št. 3. Trdi pa, da ima kazenski sodnik po zakonu dolžnost, na zahtevanje iztirjati tudi zastopnikove pristojbine in sicer nekako uradnim pôtēm; opira se na §§ 380., 381., 389. do 395., 409. kaz. pr. r. in na nekatere druge določbe v zakonu. A vidi se nam, da nikjer ni najti tega, kar je ta pisatelj našel. Ker on ne dela nobene izjeme, pogledjmo si, kam bi dospeli, če bi brezizjemno uporabljali načelo, da je zastopnikove pristojbine iztirjati pred kazenskim sodnikom.

I. Mislimo si, da dolžna stranka nima premičnin, pač pa nepremično imovino. Rečeni sestavek sicer tega ne omenja, a ozirati se je na ta slučaj, ker pisatelj brez izjeme pravi, da je napominano iztirjanje stroškov pred civilnim sodnikom „nedopustno“, da „ni po zakonu“. Brez širnega pretresanja pa uvidimo, da se bode kazenskemu sodniku težko lotiti dolžnikovega zemljišča. Naj li uradoma dá uknjižiti eksekutivno zastavno pravico na dolžnikovo zemljišče in je eksekutivno ceniti? Naj li v to naprosi finančne prokurateure? Ta bi, mislimo, odklonila.