

Stavbna pravica.

Spisal **Miho Obuljen**, svetnik višjega deželnega sodišča v Zadru.

VI. Postanek stavbne pravice.

1. Stavbna pravica postane¹⁾ po zakonu (§ 5.) tako, da se vpiše v javne knjige kot breme zemljišča, to pa na podlagi predloga za vknjižbo s potrebnimi listinami, ki morajo ustrezati predpisom zemljiškoknjižnega zakona. Vpis se izviši v bremenskem listu onega vložka, v katerem je vpisano zadevno zemljišče; ko je tako dosežena stavbna pravica, se mora otvoriti istodobno posebni zemljiškoknjižni vložek za to stavbno pravico. V ta posebni vložek je vpisati vse daljne vpise zoper osebo, ki ima stavbno pravico.

Stavbna pravica se ne more osnovati na delu zemljiškoknjižnega telesa, ker je to načelo izrecno sprejeto v novi zakon iz zemljiškoknjižnega zakona o enoti zemljiškoknjižnih teles. Če je torej obremenjen del zemljiškoknjižnega telesa n. pr. določne parcele, tedaj je odpisati ta del od zadevnega vložka in prenesti v nov vložek tako, da se razteza stavbna pravica na celo zadevno zemljiškoknjižno telo v obsegu, kakor izvira v naravi temeljem pogodbe. Seveda ni treba radi tega, da bi se dvigala stavba na vseh zadevnih parcelah obremenjenega telesa, t. j., da bi se ves svet res pozidal, ker dopušča zakon, kakor že povedano, da velja za stavbo tudi vse, kar jej je potrebno, da bolje ustreza smotru n. pr. dvorišče, vrt, terasa, vodnjak itd.

Za odpis zemljišča, na katerem naj postane stavbna pravica in prenos v novi vložek, veljajo predpisi zakona od 6. februarja 1869 št. 18 drž. zak.; za to morda potreben načrt mora predložiti predlagatelj.

¹⁾ „entsteht“.

2. Zastavne in druge obremenilne pravice, ki merijo na plačevanje v denarju ali nasprotujejo smotru stavbne pravice, kakor n. pr. nekatere služnosti, ne smejo imeti prednosti pred stavbno pravico (§ 5.).

Načeloma torej zemljišče, na katerem naj postane stavbna pravica, ne more imeti na prvem mestu drugega kot ravno breme iz stavbne pravice. Ta določba je skoraj naravna, ker bi ne imelo smisla, da bi bila stavbna pravica odvisna od osode eventualnih prejšnjih bremen, osobito dolgov; z druge strani pa bi se nikdo ne spuščal v osnivanje stavbne pravice, če bi bilo zadevno zemljišče obremenjeno in bi se moglo prodati vsak čas na dražbi. Zaradi tega v zmislu tega zakonitega predpisa in radi smotra, iz kojega je postala stavbna pravica, ni dopustno, da bi se odstopila tekom časa prednost kakemu drugemu bremenu pred stavbno pravico.

Sodišča morajo uradoma paziti, da se izvršuje ta važni zakoniti predpis in zavrtni vpis, če ne bi imela stavbna pravica prvenstva v bremenskem listu.

3. Zakon (§§ 13. in 14.) določuje tudi postopek za sodišča pri reševanju predloga za vpis stavbne pravice, ministrstvo pa je izdalo v to svrho posebno naredbo¹⁾ o izvrševanju zakona o stavbni pravici.

Predlog za vpis se manipulira kakor vsak drugi predlog o zemljiškoknjižnih stvareh. Ako se utegne ugoditi predlogu za vpis stavbne pravice po stanju zemljiške knjige in priloženih listin, tedaj se to najprej zabeleži v zemljiški knjigi in sicer v bremenskem listu zemljiškoknjižnega vložka, na katerem se name-rava osnovati stavbna pravica. (N. pr. došlo 3. julija 1913, dnevna št. 3526 — predlog za vpis stavbne pravice se zabeleži.)

To zabeleženje ima posledice zabeležbe vrstnega reda po §-ih 53 do 56 obč. zemlj. zakona.

Če so parcele, na katerih se naj osnuje stavbna pravica, samo del zemljiškoknjižnega telesa, tedaj jih je odpisati in prenesti v nov zemljiškoknjižni vložek in zabeleži se v bremenskem listu tega novega vložka predlog za vpis stavbne pravice (§ 7 ministr. naredbe).

Hkratu je p o z v a t i organe, ki so poklicani za predpis in izterjanje davkov, доклад, prenosnin in drugih javnih davščin, ki se

¹⁾ 11. junija 1912 št. 114 drž. zak., kjer so natisnjeni tudi prikladni primeri za vknjižbo.

morajo plačevati od nepremičnine, če imajo te davščine prednost pred zastavnimi pravicami, vpisanimi v zemljiški knjigi, — da prijavijo v 14. dneh svoje zahteve sodišču, ker bi sicer prišle v vrstnem redu za stavbno pravico, ki jo je vpisati. V predlogu za vpis stavbne pravice je navesti one, ki jih je pozvati. Sklep se mora dostaviti pozvanim v lastne roke.

Če se parcele, za katere se podeljuje stavbna pravica, preneso v nov zemljiškoknjižni vložek, je treba v prej navedenem sklepu o pozivu za prijavo davkov in davščin s pravico prednosti, označiti tudi zemljiškoknjižni vložek, od katerega so bile odpisane te parcele.

Tak predhodni postopek¹⁾ je nastal vled važnega dovoljenja državne finančne uprave, s katerim se je odrekla zakonitim pravicam prednosti javnih davščin od nepremičnin, na katerih postane stavbna pravica, v kolikor so zastanki teh davščin nastali še le po vpisu zadevne zastavne pravice. Zato ima zakon (§ 11., drugi stavek) v tem pogledu za slučaj izvršbe na zemljišče, obremenjeno s stavbno pravico, posebno izjemno določilo, o kateri bo govor kasneje pri razlagi stavbne pravice z ozirom na izvršilno postopanje.

Državna finančna uprava pa se ni mogla odreči prednostni pravici za zastanke onih davščin, ki so obstajale že prej nego je postala stavbna pravica. Zaradi tega se je uvedel navedeni predhodni postopek s prekluzijo prednostne pravice, če ne zglase pozvani organi v 14. dneh davčnih zastankov. Če se torej v tem roku ne zgласi nobena zahteva, ki ima prednostno pravico, je odločiti brez odloga o vpisu stavbne pravice. — Ako so pa bile zglašene take zahteve, tedaj mora sodišče obvestiti s sklepom prosilca o zadevnih zglasitvah. Vpis stavbne pravice se sme dovoliti v tem slučaju le, če je dokazano, da so zglašene zahteve plačane ali zavarovane. Če se tega ne dokaže sodišču v 60. dneh po obvestilu o zglasitvi, je izbrisati uradoma zaznambo za izbris stavbne pravice (§ 14.).

Na ta način je zasigurano, da se ne bo vpisala tako lahko stavbna pravica, če so davki in davščine v zastanku v breme zadevnega zemljišča; na ta način pa je dana tudi velika stalnost in sigurnost stavbni pravici, tako v korist onega, ki jo skuša doseči, kakor v korist upnikov, ki nudijo s hipoteko sredstva za stavbo.

¹⁾ Vorverfahren — tako v poročilu gosposke zbornice, dočim se ta štadij postopka imenuje v poročilu poslanske zbornice „Aufgebotverfahren“ — razglasni postopek, dasi se ne objavlja noben razglas.

4. V tem predhodnem postopku mora voditelj zemljiških knjig vsako dovoljeno zaznambo predloga za vpis stavbne pravice vpisati v seznamek, zaznamovati dan, katerega je bil vročen poziv udeležencem za zglasitev ter vsled navedenega poziva zglašene zahteve, ter paziti na pretek 14, odnosno 60dnevnega roka. Po preteku roka mora voditelj zemljiških knjig poročati sodišču po predpisu §-a 29. navodila za izvršitev obč. zemlj. zakona.

Ako v zglasilnem roku ni bila zglašena nobena zahteva, ki bi uživala prednostno pravico, ali ako je dokazano, da so zglašene zahteve poravnane ali zavarovane, vpiše se stavbna pravica, kakor se je že poudarjalo, ne da bi bilo t r e b a nove prošnje za vpis; vpis se izvrši v bremenskem listu zemljiškoknjižnega telesa, ki naj se obremeni, za vpisano stavbno pravico pa se otvori hkrati poseben nov zemljiškoknjižni vložek. V izvršilni naredbi so izdani za to primeri, vrhu tega pa je določeno, da se označi zemljiškoknjižni vložek, odprt za stavbno pravico, s številko, ki sledi zadnjemu vložku zadevne davčne občine.

Novi vložek nosi na listu A zgoraj v sredini označbo »v l o ž e k s t a v b n e p r a v i c e«; v drugem delu je zaznamovati, da se je pričel nov vložek, v lastninski list pa se vpiše ime osebe, ki ima stavbno pravico.

Zemljiškoknjižno sodišče mora voditi za vse vloške stavbne pravice abecedni seznamek po imenu oseb, ki imajo stavbno pravico, vrhu tega morajo sodišča ob izdatku zadevnega sklepa prirediti števnico¹⁾ po določenem obrazcu.

5. Ko je na ta način vpisana stavbna pravica, obstoji za določen čas, toda ne manj nego 30 in ne več nego 80 let, oseba pa, na koje ime je vpisana, razpolaga z odnosno stavbo, bodisi da je že sedaj pridobljena, bodisi pozneje zgrajena, kakor lastnik, z zadevnim zemljiščem pa kakor uživalec — kot že navedeno.

VII. Hipoteke na stavbni pravici.

1. Rečeno je bilo, da je smoter stavbne pravice ta, da se odmore z ozirom na žalostne socialno-ekonomske razmere, v katerih žive nižji ljudski sloji, veliki draginji stanovanj. Oseba, ki je dogovorila in dosegla stavbno pravico, razpolaga sedaj z zemljiščem, da

¹⁾ Zählkarte.

si zgradi hišo, ko je država, dežela, občina, cerkev itd. dala svet, določivši za to nikako ali le neznatno odplačilo (n. pr. 10 K na leto ali 30 K naenkrat). To pač ni veliko, če se je na ta način prištedila glavnicca ali izognilo posojilu za nabavo stavbišča; zato pa je treba, če naj ustreza stavbna pravica povsem smotru, da je dober predmet hipotekarnega kredita. Zato so se že objavila iz zakona primerna določila, da je stavbna pravica po zakonu nepremičnina, stavba njena pritiklina, da obremenjuje zadevno zemljišče na prvem mestu, da je njen obstanek trajen, da se zanjo otvori poseben vložek v javnih knjigah itd. Vse te ugodnosti pa bi bile malo vredne, ako bi oseba s svojo stavbno pravico ne bi utegnila lahko dobiti zmeren kredit, osobito hipotekarni z amortizacijo.

Zato določuje zakon v §-u 7., da je smatrati zastavno pravico na stavbni pravici po zakonu za varno (§-a 230 in 1374 obč. drž. zak.) pod dvema pogojema:

- a) če breme ne presega polovice vrednosti stavbne pravice;
- b) če se mora plačati dolg z dogovorjenimi letninami (anuitetami) ali z enakimi plačili v obrokih, dospevajočimi v razdobjih po eno leto največ, — najkasneje v petem letu, predno prestane stavbna pravica.

Pod tema pogojema, ki morata obstajati istodobno, je priznana stavbni pravici po zakonu pupilarna varnost.¹⁾ Na ta način morejo osobito občine, javni zakladi, razni hipotekarni zavodi itd., ki morejo dajati redno posojila na pupilarno varnost, otvoriti osebam, ki imajo stavbno pravico, stavbni kredit, potreben za hišno zgradbo. Pri tem pa je treba večje opreznosti, če gre za hiše v lastno porabo,²⁾ kakor za hiše, ki se morejo dajati v najem,³⁾ to iz kasneje navedenega razloga.

2. Ni dvoma, da so posojila varna, če ima stavbna pravica svojo pritiklino (stavbo) in če so dovoljena po gornjih pogojih.

Vprašanje je le, glede višine posojila, ki se more dovoliti. V poročilu gosposke zbornice je rečeno, da se mora rešiti to vprašanje v praksi, da pa pri tem ne bo velikih težkoč in da služijo za zadevno metodo do gotove meje predpisi §-a 16. št. 3, reda za ceniitve premičnin, seveda če se noče ozirati pri ceniitvi stavbne pravice na

¹⁾ Jako važna kritika navedenih zakonitih določil je v Gellerjevem „Zentralblatt-u“ št. 9, letnika 1912 iz peresa dr. Armina Ehrenzweiga.

²⁾ Eigenhäuser.

³⁾ Miethäuser.

vrednost zadevnih tal. Poslanska zbornica se ni bavila s tem vprašanjem, pravosodno ministrstvo pa v izdani razložbi o stavbni pravici ne omenja reda za cenitev nepremičnin, marveč pravi, da je možno ugotoviti čisto vrednost uporabe stavbne pravice za eno leto, če se odbijejo vsa bremena, združena z obstojem stavbne pravice in uporabe pritklin (stavbe) od najemnine ali od vrednosti uporabe stavbne pravice. Tem bremenom je prištevati po mnenju pravosodnega ministrstva stroške za vzdrževanje in upravo, davke, doklade, stavbarino — brez ozira na razdolžne obroke (obroke amortizacije), ker je omejeno trajanje stavbne pravice. Ko je tako ugotovljena enoletna vrednost stavbne pravice, tedaj je njena vrednost enaka glavnici, ki daje dohodek, enak tej enoletni vrednosti za čas, dokler traja stavbna pravica. Ker pa pada s časom najemna vrednost, stroški vzdrževanja pa rasejo, je treba, da se vzame v podlago pri računu višje obrestno merilo, nego ono za kapitalizacijo, ki se uporablja za cenitev običajnih stavb.

V §-u 16. novega zakona je pač predpis, kako se najde vrednost stavbne pravice, a ta ni uporabljev pri računu za višino kredita, ker je uvrščen v zakon v svrhu pristojbinske odmere.

3. Kadar prestane¹⁾ stavbna pravica s časom, za kateri je bila določena, ugasnejo tudi hipoteke. Vsekakor se pa razširijo zastavne in druge stvarne pravice, s katerimi je obremenjena stavbna pravica, na odškodnino za stavbo, ki gre osebi s stavbno pravico, v času, ko prestane stavbna pravica, bodisi da izvira ta odškodnina iz zakonitega predpisa (o katerem se bo pozneje govorilo) ali iz pogodbe. Zato je treba, da oni, ki daje kredit na stavbno pravico, dobro računū z dejstvom, da mu ugasne hipoteka s prestatkom stavbne pravice in da ne ostane kakor odškodnina, ki pri-
stoji eventualno onemu, ki ima stavbno pravico.

S tem morajo torej računati posojilodavci, ki morejo s točnim predhodnim računom odkloniti od sebe vsako škodo; zato niso nevarni zadevni zakoniti predpisi.

Poleg tega morajo paziti posojilodavci na to, da ni uspešna prisilna uprava glede samosvojih (vlastitih) hiš radi omejitve iz §-a 105. izvrš. r. in da utegne biti vrhu tega uspeh prisilne dražbe dvomen ob koncu trajanja stavbne pravice. Zato je

¹⁾ mit dem Erlöschen.

treba večje opreznosti z njihove strani, kadar dajejo posojila na samosvoje hiše, kakor na hiše, ki se dajejo v najem.

4. Zakonite zastavne pravice in prednostne pravice, ki obremenjujejo stavbno pravico, pa preidejo na zemljišče, čim preстане stavbna pravica. Ta odredba je sprejeta v korist in na zahtevo javne uprave, ki ne more kakor drugi posojilodavci začasa in v naprej preračunuti, če bo zastankov in koliki bodo zastanki na raznih javnih davkih v breme stavbne pravice. S fiskalnega stališča je morda taka odredba umestna, za zemljiškega lastnika pa je težka, tudi če mu pripade po zakonu stavba, ko preстане stavbna pravica.

Vsekakor je dobro, da zemljiški lastnik v pogodbi določi glede odškodnine, ki bi pristojala imetniku stavbne pravice o njenem prestopu, kar je potrebno, da pokrije z zneskom odškodnine eventualne dolžne zastanke javnih davkov, ki bi bremenili stavbno pravico ob njenem prestopu. Zato mora zemljiški lastnik začasa v tem oziru poizvedovati pri pristojnih davčnih in drugih oblastih.

5. Kadar stavbna pravica ni obremenjena, možno jo je izbrisati iz javnih knjig z dovoljenjem stavbnega upravičenca ali tudi temeljem sodbe, ki izreka, da je prešla stavbna pravica, ker ni plačana letna stavbarina za dve leti, v obeh slučajih tudi pred pretekom časa, določenega za trajanje stavbne pravice.

Če pa je nasprotno stavbna pravica obremenjena, se more dovoliti njen izbris pred pretekom časa, za kateri je bila osnovana, brez dovoljenja vpisanih zastavnih upnikov in drugih oseb, ki imajo stvarne pravice, le z omejitvijo, da dobi vpis pravno moč glede zastavnih in drugih stvarnih pravic šele z njihovim izbrisom. Zakonodavec se je poslužil v tem pogledu z misloma predpisa §-a 51. obč. zemlj. zakona glede brisanja hipotek, obremenjenih s podzastavno pravico.

Ko je izbrisana stavbna pravica, ima zemljiški lastnik hipotekarnim upnikom nasproti isto stališče, kakor bivši imetnik stavbne pravice;¹⁾ hipotekarni upniki utegnejo slej ko prej voditi izvršbo potom prisilne uprave v izterjanje dolga; po njih traja v istini stavbna pravica dalje še toliko časa, dokler traja njihova zadevna zastavna pravica.

¹⁾ Tako nastane neke vrste lastninska stavbna pravica (Eigentümerbaurecht).

VIII. Stavbna pravica v izvršilnem postopku.

1. Videlo se je, da smatra zakon stavbno pravico za nepremičnino in da se morajo uporabljati predpisi, ki veljajo za stavbe, primerno za stavbno pravico. Zato se vodi izvršba na stavbno pravico po predpisih izvršilnega reda, določenih za stavbe.

Na stavbo kot pritliklino stavbne pravice se more segati z izvršbo le zaeno s stavbno pravico (§ 252. stavek 1. i. r.).

V slučajih, ko gre za samosvoje (vlastite) hiše,¹⁾ ne bo dovedla prisilna uprava do cilja radi omejitve, obstoječe v zmislu²⁾ § 105 i. r.; v teh slučajih se bo poslužil zahtevajoči upnik uspešno prisilne dražbe.

Najmanjši ponudek znaša po §-u 151. i. r. polovico cenilne vrednosti.

Ako se ne doseže pri dražbenem naroku najmanjši ponudek, more se dovoliti, predno mine pol leta od dražbenega naroka, da se uvede nov dražbeni postopek (§ 151. odst. 3. i. r.).

2. Pri izvršbi na zemljišče, obremenjeno s stavbno pravico, je uporabljati zmislu primerno predpise o izvršbi na zemljišče, obremenjeno s služnostjo (§ 11. odst. 1.).

Tudi stavbna pravica se smatra kot breme na zadevnem zemljišču in se ne prišteva po tej svoji naravi med zastavne pravice, marveč med služnosti in stvarna bremena (§ 224. in sled. i. r.).

Vsled določbe §-a 5., po kateri ne smejo imeti zastavne in druge obremenilne pravice prednosti pred stavbno pravico, je stavbna pravica redno pred zahtevajočim upnikom, vsled česar mora zdražilec v zmislu prej navedenega prvega odstavka § 11. z uporabo predpisa §-a 150. i. r. vedno prevzeti stavbno pravico brez zaračuna na najvišji ponudek. Na ta način je zasigurana neodvisnost stavbne pravice od kvarnih posledic prisilne izvršbe zemljiškemu lastniku nasproti.

Le to bi se utegnilo pripetiti, da bi se izvršila prisilna dražba na zemljišče, obremenjeno s stavbno pravico, v izterjanje javnih dav-

¹⁾ Eigenhäuser t. j. hiše, zgrajene temeljem stavbne pravice za lastno porabo onega, ki ima stavbno pravico.

²⁾ Če stanuje namreč zavezanec (dolžnik) ob času dovoljene prisilne uprave v zadevni hiši, prepustiti mu je za dobo prisilne uprave stanovalne prostore, neobhodno potrebne zanj in za njegove družinske ude, živeče žnjim v skupnem hišnem gospodarstvu.

kov, ki imajo po obstoječih predpisih zakonito zastavno pravico ali prednostno pravico. V tem slučaju bi pretila nevarnost po predpisu §-a 150. i. r.,¹⁾ da prestane stavbna pravica nenadoma. Vsled te nevarnosti ne bi imela stavbna pravica v istini nobene vrednosti, niti zmisla, ko bi se (nevarnost) pustila bila. Da se pride temu v okom, ustvarja novi zakon v zadnjem stavku §-a 11. singularno naredbo in določuje, da mora zdražitelj prevzeti v tem slučaju stavbno pravico, ne da bi se vračunila v največji ponudek.

Iz tega sledi, da taki privilegovani upniki ne bodo mogli izvrševati iz zastavne pravice, ki uživa sicer zakonito prednostno pravico, v istini to pravico na škodo stavbne pravice. Za take javne zahtevke iz zemljišča, obremenjenega s stavbno pravico, torej vobče ne bo možno seči uspešno z izvršbo potom prisilne dražbe, ampak najprimernejše potom prisilne uprave.

3. Radi sigurnosti in da ne bo dvoma v praksi glede stavbarine (stavbne dače), določa zakon izrecno (§ 11.), da se mora postopati v izterjanje zahtevkov na stavbarini kakor z dohodki iz nepremičnine t. j. potom prisilne uprave (§ 97. i. r.).

IX. Prestanek stavbne pravice.

1. Stavbna pravica prestane:

- a) kadar mine rok, za kateri je bila osnovana, najpozneje pa, ko preteče 80 let od dneva, ko je nasatela z vknjižbo;
- b) kadar se udeleženci dogovore, da prestane;
- c) kadar sodišče izreče, da prestane radi zastankov v plačevanju stavbarine, to pa t e d a j, če je bil prestanek sklenjen v pogodbi za slučaj, da je stavbarina v zastanku najmanj za 2 leti.

V zakonu ni določeno, se li mora izbrisati stavbna pravica, ki je prestala, na predlog knjižnega lastnika ali uradoma iz zemljiške knjige. Kolikor znano, se ni razpravljalo o tem. To vprašanje tudi nima praktične vrednosti za sedaj.

2. Ko pristane stavbna pravica, pripade²⁾ stavba zemljiškemu lastniku (§ 9).

¹⁾ Z ozirom na zdražiteljevo obvezuost, da mora prevzeti stvarna bremena, ki pridejo za zahtevajočim upnikom (v našem slučaju n. pr. državnega zaklada) samo v toliko, v kolikor se dado založiti iz 1/3 mase (sklada) po njim pristojecem vrstnem redn.

²⁾ V nemškem izvirniku „Fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer“.

Posebno obširno se je razpravljalo vprašanje o usodi stavbe ob prenehanju stavbne pravice in prevladalo je načelo, kakor je tudi uzakonjeno, da pripade stavba zemljiškemu lastniku po izreku »superficies cedit solo«, to pa ne samo iz formalnih razlogov, ampak tudi iz gospodarskih ozirov, ker stavba ne more obstajati brez stavbne pravice kot samostojen predmet, dočim se more računati z druge strani na to, da so bili amortizirani zadevni stroški za njo. Dolžnost porušitve stavbe se ni odredila, ker bi bilo to nepotrebno breme za osebo, ki je imela stavbno pravico, porušitve pa bi ne ustrezalo gospodarskim ekonomskim načelom.

3. Drugo vprašanje pa je, če gre odškodnina in kolika osebi, ki je imela stavbno pravico, če ta preneha.

Na prvi mah bi se utegnili reči, da bi jej šla odškodnina v znesku cele stavbne vrednosti, ker bi se sicer zdelo, da se obogatuje zemljiški lastnik na račun graditelja (stavbitelja; slično v §-u 418. o. d. z.). Z druge strani pa je treba pripomniti, da se je stavba med tem graditelju izplačala, da on za njo ni plačal nikake ali le neznatno stavbarino, da bi bila stavba, redno po preteku mnogih let, v razpadnem stanju in da bi se utegnili stroški podiranja izenačiti z vrednostjo stavbe. Izreklo se je tudi mnenje, da se ne prizna nikaka odškodnina, a prevladalo je drugo mnenje in uzakonila se je določba, po kateri se mora dati osebi s stavbno pravico, ko ta preneha, odškodnina¹⁾ v višini ene četrte delnice ta kratne stavbne vrednosti, kolikor ni določeno drugače v pogodbi.

Ta odškodnina deluje in naj deluje kot premija za solidno zidanje in za dobro vzdrževanje stavbe do zadnjega časa. Brez take premije bi sicer pretela nevarnost, da bi bila stavba povsem zanemarjena — za to daje žalostne dokaze angleški Lease-System — ne le na škodo zemljiškega lastnika, kateremu naj pripade stavba, marveč tudi onih, ki morajo v hiši stanovati.

4. Ko preneha stavbna pravica, preidejo zakonite zastavne in prednostne pravice, ki jo obremenjujejo, na zadevno zemljišče (§ 9).

Če gre osebi, ki ima stavbno pravico, ob času njenega prenehanja, po zakonu ali po pogodbi odškodnina za stavbo, tedaj se raztegnejo na od-

¹⁾ Entschädigung.

škodnino zastavne in druge stvarne pravice na stavbni pravici (§ 10).

Razlogi za te odredbe so bili navedeni že prej.

X. Pristojbinskopravna določila.

1. Pristojbinska določila so bila potrebna ne samo iz tehnično-pristojbinskih razlogov, ustanoviti so se morale marveč ugodnosti v ta namen, da ustreza stavbna pravica kar najbolj socialnemu smotru, kateremu je namenjena.

Zadevna določila obsega novi zakon v §-ih 15 do 19, izdani pa ste bili do sedaj tudi dve ministrski naredbi z ozirom na zakon, in sicer od 3. junija 1912 št. 112 drž. zak. o izvrševanju določil § 19, zakona od dne 26. aprila 1912 št. 86 drž. zak. o stavbni pravici, druga pa od 20. junija 1912 št. 122 drž. zak. o odmeri pristojbinskega namesta za sedmo desetletje (1911 do 1920 vštévši) od vrednosti nepremičnin, obremenjenih s stavbnimi pravicami.

2. Odmerjaje pristojbino od podelitve ali nadaljnega prenosa stavbne pravice ali od prenosa zemljišča, obremenjenega s stavbno pravico, se je ravnati po občnih predpisih pristojbinskih zakonov z nastopnimi razlikami:

A) Da se dožene vrednost stavbne pravice ali s to pravico obremenjenega zemljišča, je najprej določiti — če ni pogojeno odplačilo podlaga pristojbinske odmere — po občnih pristojbinskih zakonih skupna vrednost nepremičnine (zemljišča s stavbami vred, ki so morda na njem) tako, kakor da bi zemljišče ne bilo obremenjeno s stavbno pravico.

Vrednost stavbne pravice, vštévši stavbe, pridobljene ali zgrajene na podlagi stavbne pravice, je preračunati s tolikimi stotinkami skupne vrednosti nepremičnine, dognane po prejšnjem odstavku, kolikor znaša število let od časa, merodajnega za odmero pristojbine, do časa, ko stavbna pravica prestane.

Vrednost zemljišča, obremenjenega s stavbno pravico, se računa z zneskom, ki se pokaže, če se odbije od skupne vrednosti nepremičnine vrednost stavbne pravice s pritliklino, dognane po prejšnjem odstavku.

Ta določila pa ne izključujejo glede ločene ugotovitve vrednosti stavbne pravice in zemljišča, obremenjenega s to pravico, porabo načina za določitev vrednosti, kakor je določen v §-ih 50 in dr., zakona od 9. februarja 1850 št. 50 drž. zak.

B) Vrednost ponavljajočih se plačil (stavbarine) se računi:

- a) ako je med časom, merodajnim za odmero pristojbine, in do časa, ko prestane stavbna pravica, manj nego deset let, v s o t a z a t o d o b o p o g o j e n i h s t a v b a r i n ;
- b) ako traja ta čas deset ali več let, toda največ 45 let, d e s e t e r n i z n e s e k l e t n e s t a v b a r i n e ;
- c) ako traja ta doba več nego 45 let, p e t n a j s t e r n i z n e s e k l e t n e s t a v b a r i n e .

Ako so v primerih, navedenih pod b) in c) ponavljajoča se plačila za posamezna leta neenaka, je temelj računa, določenega pod b) in c) letna poprečina, ki se pokaže za celo dobo trajajoče stavbne pravice.

C) Ako se doba stavbne pravice ne vidi določno iz pogodbe, s katero je bila podeljena, ali če je doba odvisna od pogoja, ki v času pristojbinske odmere še visi, je glede porabe navedenih predpisov računati najdaljšo dobo, ki je mogoča po pogodbi, ali če ni pogodbene določbe, ki bi določevala dobo, najdaljšo dobo, ki je mogoča po novem zakonu o stavbni pravici.

D.) Ako se stavbnim združbam, ki se smatrajo za občekoristne v zmislu §-a 12, zakona od dne 22. decembra 1910 št. 242 drž. zak.¹⁾ in k temu izdanega ustava ter imajo v §-u 4 istega zakona omenjeni smoter, glede pristojbin za nabavo ali daljno prodajo nepremičnin ali glede pristojbinskega namestka od njihove nepremične imovine, po zakonu podele ugodnosti, je te ugodnosti zmislu primerno uporabljati za pristojbine glede pridobitve in daljne oddaje stavbne pravice po navedenih stavbnih združbah in za pristojbinski namestek od vrednosti stavbne pravice, ki jo imajo take stavbne združbe. Glede uporabljanja zadevnih določil je stavbna pravica, dokler ž njo obremenjeno zemljišče ni pozidano, pravno enaka nepozidanemu zemljišču, ko se pa pozida, se smatra kot pravno enaka zgradbi; natančnejši predpisi o tem bodo izdani uradoma.²⁾

¹⁾ Ta zakon je izdan v namenu, da se osnuje zaklad (Fond) iz državnih sredstev in tako omogoči zgradba zdravih in cenih hiš.

²⁾ Zadevni ukaz je izdan 3. junija 1912 šte. 112 drž. zak. in obsega pogoje za ugodnosti glede pristojbin, osobito v korist občekoristnih stavbnih združb (gemeinnützige Baugenossenschaften), kakor jih je že več v državi, razun v Dalmaciji.

