

O pravnem značaju zemljišča, solastnega vsled odkupa služnosti več zemljiščem.

Kmetje so imeli na graščinskih zemljiščih razne služnostne pravice: pašne pravice, pravice za dobivanje lesa, listja i. t. d. Vse te služnosti so prenehale, odpravljene s posebnimi zakoni, a kmetom so se za odškodnino odmerila in izročila v last primerna zemljišča. Če so pa imeli krajanj kakega sela nasproti graščini služnostne pravice, dodelilo se jim je v odškodnino za odkup služnosti čestokrat jedno samo zemljišče, katero se je potem posameznikom odkazalo po primernih idealnih delih v last in hasek. Odkupno zemljišče je tako postalo solastnina krajanov, vsakega v gotovih, njegovemu zemljišču primernih delih. Tako je na pr. zemljišče jednega izmed krajanov postalo, oziroma je vsakokratni lastnik tega zemljišča postal solastnik $\frac{6}{535}$ ink odkupnega zemljišča. Pri napravi novih zemljiških knjig je dobilo odkupno zemljišče svoj posebni vložek in v lastninskem listu se je vpisala lastninska pravica v korist vsakokratnim lastnikom posameznih krajanskih zemljišč. V posestnem listu (gospodujočega) krajanskega zemljišča pa se je zaznamovalo, da je združena s tem zemljiščem lastninska pravica na pr. za $\frac{6}{535}$ ink odkupnega, krajanom solastnega (služečega) zemljišča.

Kakšno je torej pravno razmerje obeh zemljišč, recimo glede na zgodovino gospodujočega, prvotno kmetskega in pa služečega, vsled odkupa služnosti nastalega zemljišča?

S stališča občnega zemljiškoknjižnega zakona je reči: Ker je vsako zemljišče samostojni vložek, in ker se dajo idealni deli kakega vložka prenesti, zato sme lastnik gospodujočega zemljišča, kakor istočasni lastnik služečega zemljišča poljubno razpolagati z obema, torej, ne da bi bilo drugo od drugega zavisno, jedno prodati, drugo pa obdržati. Zaznamba lastninske pripadnosti služečega zemljišča h gospodujočemu pa bi imela zgolj

formalni pomen preglednosti. Toda preiskovati je to zaznambo natačneje.

Občni zemljiškoknjižni zakon za tako lastninsko pripadnost nima posebnih določil, pač pa je ta pripadnost utemeljena izven obč. zemlj. zak. v ces. patentu od 5. julija 1853 št. 130 drž. zak., ki določa, da tvori odkupno zemljišče pritiklino, zakonito pritiklino gospodujočemu, torej glavnemu zemljišču. Vsled tega pa ima zaznamba lastninske pripadnosti v posestnem listu glavnega zemljišča več nego le formalni pomen preglednosti, ima marveč pomen pritiklinske zveze. S pojmom pritikline pa smo prišli v področje obč. drž. zakonika in nam je torej pravno razmerje med obema zemljišči razmotrivati po določilih obč. drž. zakonika.

Nekateri izražajo to razmerje tako, da pravijo: pritiklinsko zemljišče je bistven del glavnega. Toda tega izraza se je izogibati. Pritiklinsko zemljišče namreč ni bistven del glavnega zemljišča, ampak samostojno zemljišče, zato tudi samostojen vložek, kakor more biti pritiklina sploh le stvar, ki ima svojo samostojnost. Bistveni del glavne stvari pa nima nobene samostojnosti, on je zlit z glavno stvarjo v jedno celoto, je del glavne stvari, prirastek glavne stvari, »pars rei«.

Stvarno in pravno se torej znači zveza obeh zemljišč za pritiklinsko. To je velikega pomena. Kajti vse pravne premembe glede glavne stvari so neizogibno, vedno in vselej tudi premembe bistvenega dela, prirastka. Pri pritiklini pa veljajo pravne premembe glede glavne stvari čestokrat tudi glede pritikline, a nikakor ne vedno in vselej.

Samostojna stvar postane pritiklina, če jo upravičenec (lastnik, posestnik) spravi v trajno služecho zvezo z glavno stvarjo, toda samo tedaj, kedar tudi promet tej trajni zvezi prizna kakovost pritikline. Razun upravičenca lastnika pa tudi zakon lahko učini pritiklinsko zvezo s tem, da v prometu priznано pritiklino kodifikuje za pritiklino, ali da promet prestriže in sam ustvari zakonito pritiklino (§ 293 o. d. z.). In s tako zakonito pritiklino nam je opraviti v našem slučaju na podstavi ces. pamenta (od 5. julija 1853 št. 130 drž. zak.), ki odkupna zemljišča izrečno podreja prvotno krajanskim kmetskimi zemljiščem kakor pritikline.

Pojem pritikline je pred vsem prometni gospodarski pojem. Pritiklina služi glavni stvari v gospodarsko podporo, za nje gospodarsko ojačenje, in torej je ločitev pritikline in glavne stvari nedopustna, če nasprotuje gospodarskim koristim, in nedopustna, če nasprotuje težnjam zakona, javnega prava, n. pr. poljedelskim, gozdnim, rudniškim zakonom.

Pogodbe o glavni stvari veljajo, če ni posebne določbe, tudi za pritiklino. V našem slučaju, kjer se pritiklina ne da po zakonu ločiti od glavne stvari, velja pogodba glede glavnega zemljišča tudi za pritiklinsko zemljišče. Z vpisom novega lastnika pri glavnem zemljišču je ta lastnik vpisan tudi glede pritiklinskega zemljišča. Prisilna dražba glavnega zemljišča je tudi dražba pritiklinskega zemljišča. Zaradi preglednosti se v praksi sicer čestokrat tudi novi lastnik vpiše pri pritiklinskem zemljišču, a tega po navedenem dejanstveno ni treba. Razpolagati s pritiklino se navadno ne da brez glavnega zemljišča. Ločitev pritikline od glavnega zemljišča pa je vendar tudi možna, če se med obe zemljišči zarine močnejši sloj, nego li je gospodarjeva volja in prometni nazor ali zakon, če pritiklinsko zvezo razruši elementarna sila, če pritiklinsko zemljišče premine (odnese ga voda, prevzame ga nova vodna struga itd.).

Vprašanje je, ali je vsled pritiklinske zveze nemogoča vsaka tudi delna prememba glavnega zemljišča; ali more lastnik odprodati katero parcelo glavnega zemljišča? To vprašanje je rešiti edino le na podlagi gospodarske smeri, ki veže obe zemljišči. Dokler navzlic premembi pri glavnem zemljišču lahko le-temu služi pritiklina v neprikrajšani meri, dotlej so premembe pri glavnem zemljišču dovoljene. Pritiklina služi celemu glavnemu zemljišču s pašo, steljo, s potrebnimi drvami itd., ona istotako služi glavnemu, čeprav za jedno parcelo pomanjšanemu zemljišču. Lastnik pa ne more razpolagati z zadnjo parcelo glavnega zemljišča, oziroma glavno parcelo tega zemljišča brez pritikline, torej posebno ne s tisto parcelo, kateri v prvi vrsti služi pritiklina (s kolovozom itd.). Samo elementarna sila, močnejša od gospodarske in zakoneve more zopet osamosvojiti pritiklinsko zemljišče.

Misliti je tudi na take nove gospodarske razmere, da promet ali zakon samosklenjeno pritiklinsko zvezo razdruži. Gospodar

sam torej pritikline, posebno nepremične, knjižno zaznamovane pritikline ne more ločiti od glavnega zemljišča. Gospodar upravičenec ima pravico kako stvar spraviti v pritiklinsko zvezo, nima pa pravice do poljubne pritiklinske razveze. Kajti pritiklinsko zvezo je potrdil promet in jo drži in varuje naprej, posebno pri nepremični pritiklini brez ozira na lastnika. Dvorišče, kakor poseben (pritiklinski) zemljiški vložek služi hiši, glavnemu zemljišču, dokler stoji hiša.

Kakor promet torej ne nasprotuje, da se od glavnega zemljišča odproda, odpiše kaka nebstvena parcela, tako tudi ni ovire za to, da se glavnemu zemljišču pripiše kaka parcela, ali celo kak poprej samostojni vložek. Tukaj pa nastane vprašanje, ali ni moči po taki združitvi dveh zemljišč v glavnem zemljišču odpisati celega prvotnega glavnega zemljišča in tako po ovinku prenesti pritikline na novejšo zemljišče? Kakor prej, odločuje tudi tukaj gospodarski ozir. Pritiklina služi samo svojemu prvotnemu zemljišču in se temu ne more popolnoma odtujiti, ampak mora prvotnemu zemljišču vedno ostati glavni del, kateremu služi pritiklina.

V našem slučaju je pritiklinsko zemljišče v gotovih deležih solastnina mnogim glavnim zemljiščem, oziroma vsakokratnim lastnikom. Kaj pa, če premine jedno teh glavnih zemljišč, kako je s pripadajočo pritiklino (n. pr. $\frac{6}{535}$ inkami vsega pritiklinskega zemljišča)? Tukaj se pritiklina še zdaj ne more osamosvojiti, ker jo veže solastnina, ki vsled zakona, javnopravnih ozirov itd. ni razdružna. Naravno je, da prejšnji lastnik glavnega in pritiklinskega zemljišča ostane tudi sedaj lastnik pritikline in dobiva ter uživa ves njen hasek slej kakor prej. Nekateri hočejo trditi, da v tem slučaju preminulo glavno zemljišče izgubi pravico do pritiklinskega zemljišča, katero priraste (akrescira) lastnikom ostalih glavnih zemljišč, in trdijo, da so take solastninske pritikline razredno premoženje (»Klassenvermögen«) — institucija germanskega prava. Toda naš obč. drž. zakonik ne pozna razrednega premoženja in germansko pravo nas briga pri presojanju našega razmerja samo toliko, kolikor ga je prevzel obč. drž. zak. Ničnost tega nazora pa izhaja že iz tega, da so pritiklinski deleži glavnim zemljiščem že izprva zakonito in neovržno izmerjeni. Dotičnih komisij »ad hoc« več ni, kdo naj bi na novo razmeril?

Razun tega je pritiklinski delež na zemljišču odškodnina, odplačilo za nekdanje služnosti glavnega zemljišča, in ni uvideti, iz katerega naslova bi tako osamosvojeni delež pritiklinskega zemljišča pripadel v last ostalim glavnim zemljiščem. Za vsakim takim preminolim zemljiščem bi se morala vršiti potemtakem nekaka »zapuščinska razprava«! — Na drugi strani pa tudi ni uvideti, iz kakega naslova in kako bi lastnik preminolega glavnega zemljišča lastnino pritikline izgubil v očigled predpisom obč. zemlj. zakona o pridobitvi in izgubitvi lastnine, o izbrisu lastinske pravice. Lastnik preminolega glavnega zemljišča torej ostane lastnik pritikline in uživa njen hasek, kolikor se da.

Rešiti je še vprašanje, ali se da odpisati pritiklinski zemljiški delež ($\frac{6}{535}$ ink) in pripisati h kakemu novemu zemljišču? — Gospodarska zveza temu nasprotuje. Tudi tedaj, kedar je pritiklina celotna lastnina edinega glavnega zemljišča, je to čestokrat stvarno nemogoče. Dvorišče n. pr. bi ne moglo služiti za tako kaki drugi oddaljeni hiši. Odpis pritikline, ki je po idealnih delih solastnina več lastnikov, pa je nemogoč iz razlogov obč. zemlj. zakona. Po le-tem zakonu se dajo le telesni deli (parcele) vložka odpisati, nikakor pa ne idealni (cf. §§ 3, 11, 74 o. zemlj. zak. in zakona z dne 6. februarja 1869 št. 18 drž. zak. ter 23. maja 1883 št. 82 drž. zak.).

Iz naravnih razlogov je umevno, da se pritiklinska zveza tudi neha, če premine pritiklinsko zemljišče. Ako premine deloma, onda je ostali del pritiklina glavnemu zemljišču. Ako premine del zemljišča, ki je pritiklina in solastnina lastnikom več glavnih zemljišč, ostane vendar pritiklina po istih prvotnih idealnih delih lastnina in pritiklina v prid glavnih zemljišč, a samo obseg teh delov se zmanjša in ž njim seveda tudi hasek.

Dr. Fr. Mohorič.

