

Ђорђе Павловић*

БАШТИНСКЕ КЊИГЕ¹

Aucune matière n'exerce autant
d'influence sur la prospérité du pays que
la constitution du crédit territorial.

Wolowski.

Велике промене које је починио деветнаести век, нису могле мимоићи ни само имање. Пре се непокретно имање држало за најсталније и најпоузданије, а покретно за несигурније и невредније. Али дође нов век, и непокретноме имању створи велика противника – покретно имање. Пара и електрицитет подигоше трговину и индустрију на велики степен, и отворише путове, којима се крајеви догледати не могу. Усталачки и непрестани рад, који покреће све данашње радионице; људски геније и талент, који се труди, да при свакоме раду употреби ватру, воду, ваздух, помоћу којих се до невероватних резултата долази – све то одузе непокретноме имању ону превагу, коју у прошлим вековима имађаше.

Неоспорно је дакле, да се у економном погледу учинила велика промена, која је непокретно имање као у неку сенку бацила. Али не треба се варати. Јер и ако данашња трговина и индустрија имају огромна средства за своје развијање и напредовање, опет у највише случајева наћи ћемо, да је непокретно имање основа њиховим операцијама – било то као својина, било као залога. И то има велика разлога. Непокретно имање по *природи* својој мање се обесцењава него покретно, мање се квари, теже из руке у руку прелази. А то све другачије стоји код покретног имања (изузима-

* Ђорђе Павловић, професор грађанског права на Великој школи пре Првог светског рата.

Текст професора Ђорђа Павловића, који прештампавамо објављен је под истим насловом, као додатак, у књизи *Хипотекарно право*, Београд 1868. стр. 249 и даље.

¹ У овом се делу често спомињу Баштинске књиге. Да би се значај њиов и важност боље схватила, налазимо за нужно, да овде придодемо наш чланак о Баштинским књигама, који је изишао у Србским Новинама бр. 164 и 165 од прошле године. С тога, што баштинске књиге стоје у тесној свези с хипотекарним правом, које се не може потпуно упоредити и утврдити без баштински књига.

јући ретке случајеве). Данас, као што је и увек било, ко неће да се излаже опасностима, којима је покретно имање потчињено, тај прибавља непокретно имање. Поверитељ, који даје новаца у зајам, увек претпоставља непокретну залогу.

Међу тим и само непокретно имање неће имати озбиљне вредности за интересована лица, ако није окружено извесним правним гаранцијама.

Непокретно имање, овако, како је данас код нас у Србији, не даје озбиљне и жељене гаранције, ни сопственику, ни његовоме поверитељу. Спорови су лако могући, кад и кад се и догађају; – а то све интересована лица *индивидуално* увалају у дангубу и трошкове, а у опште узевши, одузимље оно поверење и безбедност, коју би сваки у непокретно имање требао да има.

Овако стање ваљало би једном да престане; а то ће бити само тако, ако заведемо *Башићинске књиге*.

I.

Башићинске књиге имале би да садрже попис свог непокретног имања у Србији. У њима би ваљало означити поглавито *природу* сваког непокретног добра (да ли је кућа, воденица, њива и т. д.), његове *границе* и *вредности*; за тим, постоји ли на истом имању какав *ипотека*, и у опште сва *права*, која би трећа лица ма по каквом основу на истом добру имала.

Тако уређене књиге давале би потпуну безбедност свима интересованим лицима, јер би се по тим књигама право *стање* ма ког добра знати могло.

Наш законодавац спомиње још одавна Баштинске књиге (у законику грађанском од 1844. г.). Доцније, у једном законодавном решењу (од 16. априла 1850. г. 36. V. 126), јако препоручује народу, да сваки драговољно своје имање попише, како би се доцније и саме баштинске књиге уредити могле. Али је све то до данас остало без икаквог резултата. Ми мислимо из тог узрока, што правителство није имало довољно времена или енергије да се у тако огроман посао упусти, а друго што је попис имања нашем народу врло немила ствар.

У последње време, учињен је за ову ствар један врло озбиљан корак, који заслужује свако одобрење. Министер финансије наредио је (писмом својим од 25. Априла 1862), да се предузме попис имања у целој Србији, који је у лето 1863. г. и свршен.

Рекосмо, да је то један само врло озбиљан корак јер тај попис има далеко мањи значај и вредност, но што би то имале баштинске књиге.²

Сад да покажемо начин, како би се баштинске књиге имале уредити.

II.

Три су начина, по којима би се попис удејствовати могао.

Први би имао схватити ове две главне операције: да се цела земља *геометриски* *премери* и план од тог премеривања начини; за тим, да се свако имање *процени*. Да би ова процена озбиљна и праведна била, требало је да при истој присуствују, осим сопственика, и општински и правителствени комисари.

Овај је први начин врло тежак, јер би коштао врло много и трошка и времена – али он би понајтачнији био.

Други начин, који би много мање коштао, али наравно и мање тачнији био, састојао би се у томе, да се земље (непокретна добра) просто (не геометријски) по њиховим границама премере, опишу и процене од прилике онако, као што се чинио попис у години 1863.

Било да се предузме ма који од ових начина, осим великог трошка и довољно времена, резултат би опет тешко одговарао очекивању, ако општине а и сами сопственици не би правителство у том предузећу својски потпомогли. Тим већма, што тај посао, кад би се одпочео, имао би се непрекидно продужавати, док се сасвим не би довршио.

По првом начину иницијатива, као и сав терет пописа, пао би на правителство; а по другом, правителство би скоро делило са општинама исти терет.

У претпоставци, да су оба ова начина, ако не баш немогућа, а оно бар за сад врло тешка и скупо би стала, могао би се усвојити још трећи начин, по коме би попис зависио од индивидуалне иницијативе, и терет пописа пао би на саме сопственике. Ако би се овај начин усвојио, онда би требало одмах прописати форму

2 Као што се из поменутог писма види, попис је предузет поглавито у финансијској цели. Министер, говорећи о цели тог пописа, изречно каже: „да се терет данка правилно расположи,... да сваки своје имање на пописној листи комисији изјави; тим ће сваки знати зашто је и у колико је оцењен; том листом може у случају потребе, *доказивајући своје право сопственосћи*“.

У овим последњим речима само је наговешћена важност баштинских књига, јер би оне увек имале служити као најјачи докази при спору о сопствености.

баштинских књига, и законодавно наредити, да сваки сопственик своје непокретно имање у извесном року (н. пр. за 5 год.) у баштинске књиге упише.

Сад да пређемо на сва три начина.

С места велимо, да за сад бар на први не треба ни мислити. Пре свега, извесно је, да правителство нема нужни број земљемера, који би тај огроман посао радили. И после, да ли би се правителство упустило у такав рад, који би коштао више стотина хиљада дуката?

Други је начин истина много мање тачнији, јер нам даје само границе, а не и површину земље; али ако би се попис и по њему озбиљно удејствовао, с таквом би се гаранцијом могли задовољити.

Озбиљно ће се удејствовати само онда ако, (као што смо већ приметили) општине а и сами сопственици својски потпомогну правителство у оваком важном послу. У 63-ћој години, кад се попис чинио, правителство је ретко где наишло на добру вољу. Тој мери (попису) приписивале су се свакојаке апсурдне мере. На послетку томе се не треба чудити. Јер у свима земљама, где год постоје баштинске књиге, попис имања простом народу је врло немила ствар. Само не знамо, да ли баш у толикој мери, као код нас. По неки људи код нас, нарочито простији, сматрају као неко обезчашће, ако им се имање попише. Али на сваки начин то су предрасуде, које ће време изгладити. Међу тим примећавамо, да интелигентни људи, нарочито општинари, треба у приликама ову ствар да објасне, побројавши нарочито користи, које су скопчане с баштинским књигама. У једној овако општој и корисној ствари, дужност је сваког ваљаног патриоте, да је својски и искрено потпомогне.

По овом начину попис би мање коштао (него по првом), али свакојако *брже* би се удејствовао, него по првом и по трећем.

Остаје нам трећи начин. На први поглед чини се да је он понајлакши, с тога, што би сваки сопственик сам своје добро пописао, и тек остало би да се у баштинске књиге упише. Али с места примећавамо, да попис по овом трећем начину, ако хоћемо да је озбиљан, ваља на сваки начин да буде прегледан (одостововерен) од општинских и правителствених комисара, или што је још боље, поменути комисари, требало би да у таквом попису присуствују. По томе, ствар се скоро своди на оно, што за други начин казасмо, јер би правителство своје а општина опет своје комисаре плаћала. А оставити сопственицима, да они комисаре плаћају, било би врло тешко за сиромашне сопственике, којих је број у Србији највећи, а осим тога онда би и комисари, може бити свој назив злоупотребили.

На послетку још могао би се употребити мешовит начин. По варошима могли би сопственици (као интеллигентнији) сами спремити попис, а комисари да га одовере; – а по селима морали би комисари цео посао сами руководити.

Било да се узме други или трећи начин (ми би предпоставили други, јер је бржи), онда би остао да се сврши још један посао, који треба споменути. По свршеном целом раду, ваљало би оставити извесно време (неколико месеци), да се све на ново прегледа, тужбе због пописа саслушају, промене, које би се међу тим с каквим имањем десиле, означе, и тек пошто се све то сврши, ваљало би предузети упис у баштинске књиге.

То су главне или прве тешкоће, које смо савладали.

Али с тим још нисмо готови. За баштинске књиге ваљало би спремити и издржавати особите чиновнике; за које би нужна била знатна сума. Осим тога, (ово је врло важно) баштинске књиге треба периодично прегледати и исправљати (н. п. сваки 5 година), јер је извесно, да и само непокретно имање знатно циркулише, и често се мења: у *природи* или *вредности* својој.

Из свега видимо, да је заводење баштинских књига *врло велики* и *врло људан* посао, и да те књиге у самом почетку, а и доцније *много стају*.

Доцније ћемо показати, какве су користи с истим књигама скопчане, па ћемо онда пресудити, да ли нас изглед на тако велики труд и трошак у овако важном послу може да заустави.

Пошто смо говорили о самом попису, сад да пређемо на форму баштинских књига.

То би могло бити на два начина.

Могла би се држати само једна књига, али да у истој сваки број (нумера) има три партије (страна) А, Б, В. Или (што је све једно) могло би се држати оделито три књиге, јер би свака била особене садржине.

У првој књизи (узмимо да су три), стајало би уписано сопствениково (зајединара, задругара, друштва, масе): име, презиме, стање и место становања.

У другој, на одговарајући број под којим је сопственик у првој записан, треба уписати непокретно добро. *Где и како лежи*: у округу Н. општини, селу, хатару, брегу (долини), комшије или границе; – *величину*: ширину, дужину (површину, ако је могуће); за тим *природу добра*: њива, виноград, воденица итд.

У трећој, имали би се уписати сви терети (или ограничења сопствености), који на том добру постоје, и у опште свако стварно право, које би какво интересовано лице на том добру имало. По

томе: хипотеке (интабулације), надхипотеке, прибелешке, службености без разлике итд.

То је што се тиче самог почетка.

Доцније, кад би се сопственик истога добра променио, или *природа* добра (од њиве постао је виноград), или кад би се сами *пирејин* мењали (н. пр. прибележка се скида – или удовичко уживање уписује) – те би се све промене уписивале, на начин, који не би тешко било одредити.

Место овако уређених баштинских књига, имамо данас: *шапије*, које констатују сопственост непокретног добра – и *интабулационе књиге*, у које се уписују *интабулације* и *прибелешке* као терети на непокретном имању.

Да говоримо најпре о првима.

Услови, који су прописани за *шапије* у опште су добри, и по чем се при прављењу тапија увек захтева и суделовање власти, ту већ имамо гаранције, да неће бити преваре, као што се ретко и догађају. Природно је дакле, да законодавац упоређује тапије са баштинским књигама.³

Али у тапија велики је недостатак, што нису у подпуном смислу *јавне* исправе, као што су то баштинске књиге. Свако заинтересовано лице може доћи и разгледати баштинске књиге, а то код тапија већ не може бити, јер се у приватном притежању налазе, па наравно и разгледање тапија зависиће (осим ретких случајева) од воље лица, које их држи.

Други је такође не мали недостатак тај, што сопственици нису обавезни имати тапије; то је ствар која зависи од њихове воље. По томе, кад је једно непокретно добро без тапије, а о њему се уговара, ништа лакше но замислити вољну или случајну превару, која би се односила или на саму сопственост или на количину исте.

Отуда чести спорови.

Али и у случају, када сопственик добра, о коме се уговара, има тапију, ипак лице које прибавља, не може бити без сваке зебње. Сопственик може показати старију тапију, па добро пренети на прибављача, а сутра наћи друго лице, па с њим уговорити на основу нове тапије.

Још један случај: сопственик при уговарању може казати да тапије нема, а међу тим сутра одмах показавши тапију, уговорати с каквим трећим лицем.

³ У законодавном решењу од 13. Јулија 1850. год. стоји: Да до установљена баштински књига у отачеству нашемъ судска потврђена тапија и други уговора о преносу права притязаваня имаю ону исту правну важность, кою и убаштиненя по овимъ §§ законика имаю (36. V. стр. 259).

Било дакле, да се при уговарању тапија изнесе или не, прибављачи непокретног имања треба да буду врло пажљиви, ако хоћеју, да су доцније на миру.

Сад да пређемо на *интабулационе* књиге.

У њих се уписују добра, на која се стављају интабулације и прибелешке, и та добра служе поверљивима као безбедност за измирење њихових тражбина.

Интабулационе књиге имају много више мана, него што смо код тапија видели.

Пре свега догађа се, да се више дужника као сопственици једног и истог добра појаве, који су саизволели интабулације на то добро. То може бити, ако н. пр. син незнајући за интабулацију, коју је отац саизволио, саизволи другу под својим именом. Или ако дужник при стављању нове интабулације промени име,⁴ заложит двојици поверитеља, који су уписани н. пр. на прво место.

Али највећа мана интабулационих књига та је, што се у њих уписује само један део стварних права: хипотеке и прибелешке. Велимо један део, јер осим хипотека и прибележака, има још множина других стварних права, која могу постојати на једном непокретном добру. Тако н. пр. личне службености: право употребе, уживања, обитавња; за тим све стварне службености варошке или пољске; право откупа, преткупа и т. д. Сва ова стварна права не уписују се у интабулационе књиге. По томе је јасно, да ако једно од побројаних права постоји на једном покретном добру, а није уписано, прибављач тог добра биће очевидно оштећен кад то добро као неслободно прими. Неизбежно следствие тога биће, да ће се између интересованих лица спор породити.

Да би се боље схватило ово што кажемо, нек нам се дозволи да наведемо један специјалан случај. У §-у 662 гр. законика говори се о праву откупа. У следећем §-у 663 законодавац каже: „право за одкуп не може се задржати на штету и уштрб трећег.“ Ово је наређење врло једнострано, што закон заклања само интересе трећих лица, а интересе продавчеве напушта. Јер купцу ништа није лакше, но наћи новог купца (треће лице), а по чем закон чува његове интересе, онда продавчево право откупа постаје илузорна ствар. Наравно, да се овакав пренос, ако је преваран може уништити; али ми можемо претпоставити случај, кад су сва лица били савесни уговарачи. Пример: Петар прода Павлу њиву под условом откупа; Павлов наследник незнајући за тај услов, прода је Јовану,

4 Ово се може избећи у једном случају. На име Управа фондова захтева, да јој се с молбом и проценом за новце поднесе и тапија онога добра, на које ће се интабулација да стави (§ 16 закона о давању новаца под интерес из касе управе фондова од 14. Августа 1862. год. Зб. XV. страна 136).

који је савестан купац. Ту се већ право откупа не може упражњавати (§ 663), и тако је Петрово право откупа чисто илузорна ствар.

Могли би навести и друге примере, који би очевидно показали како интабулационе књиге само један део стварних права гарантују, а за остале остаје отворено поље свакојаким неприликама и споровима за интересована лица.

V.

Све ове побројане незгоде и мане, које су скопчане било са тапијама било са интабулационим књигама, нестало би, кад би у место њих имали баштинских књига.

У те књиге имао би се увек уписивати не само пренос сопствености непокретног добра, него и сва стварна права ма какве природе, која би постојала на каквом непокретном добру.

Тако уређене баштинске књиге показивале би право стање непокретног добра: *ко* му је *зосјодар*, *какво* је, и *колико* је; је ли *слободно* од терета или не. И по чем би те књиге биле *јавне*, за то, што би их сваки разгледати могао, који би се за непокретно добро или за кредит сопствеников интересовао, онда не би могуће било, да се ма ко оштети или да у неприлику дође. На послетку ако се и то догоди, то ће бити кривица оштећенога, што није ишао да се о стању тог добра извести у баштинским књигама.

У мало час наведеном примеру (при праву откупа), да је продавац своје право откупа на истом добру забележио у баштинске књиге, његово би право било обезбеђено, ако би га доцније хтео упражњавати. Он се не би бојао трећих лица, и онда би § 663 са свим излишан постао.

Али при садашњем стању, сопственост и права с њом скопчана *неизвесна* су, и по томе изложена свакојаким неприликама, које неизбежно повлаче за собом спорове. А знамо колико људи око спорова *дангубе*, *џироше*, *шијеџују*.

Из наведенога намеће нам се силом мисао: да то неизвесно стање треба да престане и да ваља заменити, тапије и интабулационе књиге баштинским књигама.

Тако би утврдили правно грађанско стање непокретне сопствености и права, која су с њом скопчана. А то је једна неоцењена корист. Осим те, баштинске су књиге неисказано корисне и за економне, статистичке и финансијске цели – али за то остављамо реч каквом надлежнијем перу.

Ми смо побројали без узтезања све тешкоће (II), које су с овим послом скопчане, али за велике цели треба и великих жртава.

Пре свега сопственици се не могу тужити. Брижљив сопственик, који се при данашњем стању тапијом обезбеђава, има оне исте тешкоће, као што би имао при упису у баштинске књиге, с том разликом, што је с баштинским књигама сигурнији.

Што се тиче правителства и општина, сав ће терет на њих пасти и то много већи и озбиљнији но у 63-ћој години. Онда се само означавала *природа* и *вредности* добра; за баштинске књиге осим *природе* и *вредности* преко је нужно означити *ишачне границе* сваком добру. А то је посао, који узима највише времена и труда.

Ово понављамо за то, што мислимо, да при сваком озбиљном послу треба унапред бити на чисто бар с главним тешкоћама, које ваља савладати.

При свршетку нек нам се дозволи ова споредна приметба. Ако се хоће, да се страни капитали у земљу унесу и да се странцима дозволи право непокретне сопствености у Србији (ми мислимо да то време није удаљено), онда треба најпре да заведемо баштинске књиге. То ће бити по најозбиљнија гарантија, коју њихови капитали могу наћи у Србији.