

# Naznake rimskog i mletačkog prava u kupoprodaji Riječkoga statuta

---

**Petranović, Anamari**

*Source / Izvornik:* **Acta Histriae, 1999, VII, 85 - 96**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:198620>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-13**

**PRAVI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

NAZNAKE RIMSKOG I MLETAČKOG PRAVA U KUPOPRODAJI  
RIJEČKOGA STATUTA

Anamari PETRANOVIĆ

Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, HR-51000 Rijeka, Hahlić 6

## IZVLEČEK

*Statutarne kupoprodajne postavke (Statutum terrae Fluminis anno MDXXX) so v delu obdelane glede na usklajenost oz. odstopanja od določil rimskega običajnega prava in glede na morebitni vpliv beneškega sistema.*

*Količina statutarne podataka navaja na misel, da se je pravni režim prometa premičnin posluževal domišljenih institucij rimskega običajnega prava (kontinuiteta ali prevzem), medtem ko je določila reškega statuta, ko gre za odklone od (rimske) konsenzualnosti in nadzor nad upravljanjem z nepremičninami, ustrežneje tolmačiti v okviru lokalne geneze in vpliva srednjeveških statutarne sistemov (element javnosti - objavljanje prodaje, vprašanje listin, omejevanje odtujevanja - predkupna in kupna pravica, količina, pooblaščenca, roki).*

*Ob primerjavi reške kupoprodaje s posebnostmi dveh vrst kupoprodaje v beneškem pravu (Tiepolov statut, lib. III., cap. XXXII. Si vendiderit quis possessionem suam alicui, qui non sit propinquus vel lateranus; lib. III., novum) velja izpostaviti element javnega razglašanja oziroma razliko (omejeni razglas) med postavkami reškega statuta in beneško pravico do odkupa (usus vetus) in pravico do prvega nakupa (usus novus).*

Druga od četiri knjige Statuta grada Rijeke, vrijednog izvora riječkog kasnosrednjovjekovnog prava donijetog odnosno potvrđenog 1530. godine<sup>1</sup> (STATUTUM

1 Znanstvena su mišljenja o tome da li je 1530. godina donošenja prvog Statuta grada kreću se od otvorenog negiranja (Kobler, 1896, 124), do više ili manje otvorenog izričaja suprotne teze (Gigante, 1913, 61; Gigante 1928, 56; Susmel, 1917, 51; Susmel, 1919, 55; Susmel, 1935, 104; Herkov, 1948, 27). Obrazloženja o postojanju ranije sabranih propisa sa značajkom statuta pozivaju se na stilizaciju Statuta 1530., - sadržaj uvodnog dekreta kralja Ferdinanda (potvrda ranijih statuta, dopunjenih i prilagođenih novim okolnostima, u obličju jedinstvenog kodeksa /"... et de novo illiis ea statuta et ordines ex speciali gratia et benegnitale nostra contulimus, atque concessimus"/), te na karakter i sadržaj izvora koji mu prethode (raniji općinski propisi, sabrani u knjizi riječkoga kancelara i notara Antuna

TERRAE FLUMINIS ANNO MDXXX),<sup>2</sup> posvećena je građanskopravnoj građi (Liber secundus civilium causarum sive secunda collatio)<sup>3</sup> te u svojim rubrikama (54) bilježi propise kako građanskog materijalnog tako i propise građanskog postupovnog prava.

Pregled značajki statutarnoga prava, a posebice se to odnosi na odrednice obveznopравnih odnosa, uvijek upućuje na proučavanje utjecaja poglavito rimskog, potom i inih partikularnih prava, budući redovito reguliraju u prvom redu svakodnevne, životne, interventne ugovorne relacije, ostavljajući time često niz pravno-teorijskih pitanja nedorečenim ili otvorenim.

Utjecaji različitih pravnih sustava u statutarnom pravu srednjovjekovlja očekivani su te ovisno o umijeću, domišljatosti, odgovornosti i konačno stupnju pravnoga znanja sastavljača Statuta, više ili manje sustavno ugrađeni u načela osobito imovinskopravnih odnosa. No, kako ozbiljni usporednopravni kolorit valja zasnivati na elementima sveukupnog društvenogospodarskog razvoja a ne isključivo na statutarnim odrednicama, postavljamo unaprijed granice istraživanja.

Metodološki pristup našeg proučavanja Riječkog statuta, tako i naslovljenog predmeta istraživanja - kupoprodajnog ugovora, u ovom je radu sužen na naznake omjera preuzimanja postavki rimskog i mogućeg utjecaja srednjovjekovnog mletač-

---

de Renno de Mutina /1436-1461. godine/ - Liber Civilium sive notificationum, kao i zbirke abreviatura raznih pravnih poslova u notarskim knjigama Dominika Ravizze /1524-1543. godine/, te Kverina Tihića /Guerino Tranquilli/ za razdoblje 1544-1546. godine).

Na osnovi analiziranja istih izvora, u osvrtima na ovaj "spor u literaturi" Margetić (prim. 1997, 47-51.), bilježi da "prije 1530. u notarskim knjigama nema ni jednog pozivanja na statut (kao knjigu)" za razliku od zapisa nakon 1530. godine koji preuzimaju čak i doslovne citate (Margetić, 1997, 49.) što, uz razlikovanje značenja statuta kao zbirke lokalnih propisa odnosno pojedinačne norme čini ishodište mišljenja da je prije 1530. godine Rijeka nije imala statut.

2 Tekst Riječkog statuta (RS) naveden prema Herkov, 1948. Tiskano izdanje Statuta priredio je Gigante, 1912, s prijevodom na talijanski jezik. Tomsich (1886) spominje talijanski prijevod i objavljuje prvu knjigu Statuta ("versione italiana") no bez objašnjenja podataka o njegovu autoru i dataciji. Statutum terrae Fluminis anno MDXXX - Statut grada Rijeke iz 1530. godine, pohranjen je u Državnom arhivu u Rijeci /sign. K - 3 (Statuti općina)/. Rukopis sadrži 75 listova pergamene pisanih latinskim jezikom s dosta barbarizama, humanističkom kurzivom početka XVI stoljeća.

Prvi list recto i verso bilježi uvodni dekret kralja Ferdinanda kojim, na poniznu zamolbu "vjernih, ljubljenih, plementih sudaca, vijeća i cijele /.../ općine Sv. Vida u Liburniji" ("Fideles Nobis Dilecti N. Iudices, consilium ac tota Nostra communitas terrae fluminis S. Viti in Liburnia"), odobrava Statut u Beču 29. srpnja 1530. godine. Arhiv čuva i prijepise Statuta koji datiraju iz novijeg razdoblja - prim. kodeks ispisan čitkom minuskulom (Giovanni Martini?) najvjerojatnije u XIX st.

3 Prva knjiga *Officiorum seu statutorum* - knjiga odredaba ili statuta (19 rubrika), sadrži odrednice o pitanjima ustroja gradske uprave odnosno izbora i nadležnosti općinskih upravnih i sudskih dužnosnika.

Treća knjiga *Criminalium causarum sive tertia collatione* - knjiga kaznenih parnica (55 rubrika) obuhvaća kaznenopravni sustav ondašnje Rijeke.

Četvrta knjiga *Collatio extraordinariorum* - knjiga izvanrednih propisa (21 rubrika) sadržajem nudi relativno skromne podatke o tekućoj gospodarskoj djelatnosti.

koga sustava, Tiepolovog statuta iz 1242. godine (*Liber statutorum et legum Venetorum illustris Domini Jacobi Theupolo, incliti Ducis Venetiarum*).<sup>4</sup>

Proučavanje omjera prvonavedenog utjecaja - recepcija, slijed ili supsidijarna uloga načela rimskog prava (bez obzira na pozitivan ili negativan rezultat o njihovoj primjeni) redovito je zadaća pravnoteorijske prirode, a razlog ovakvog pristupa izrijekom je naveden u samom Statutu. Drugonavedeni (odabrani) utjecaj - utjecaj mletačkog sustava, nametnuo se iz razloga provjere očekivanih naznaka prožimanja rimskog postklasičnog prava s rješenjima mletačkog i hrvatskog statutarnog prava, posebice s obzirom na samo po sebi zanimljiv dvojni način reguliranja mletačke kupoprodaje te značajku javne objave kao formalističkog elementa mletačke provenijencije.

Neizbježnost postojećih lakuna u reguliranju pojedinih pravnih ustanova dokazuje izričit uput na primjenu općeg prava "*ius commune*", supsidijarnog, srednjovjekovnog rimskog prava, za pitanja građanskopravne i kaznenopravne naravi koja Statutom nisu obuhvaćena (*lib III. rub. 55. De poenis & casibus in statutis non comprehensis*).<sup>5</sup>

Supsidijarna uloga rimskog prava osnova je našeg tumačenja statutarnih pravnih ustanova tako i kupoprodaje kao odraza s jedne strane srednjovjekovnih feudalnih rješenja (radi se o pitanjima koja Statut uglavnom dorečeno rješava u svojim rubrikama) te, s druge strane, posezanja za rimskim pravnim načelima (u ovom slučaju riječ je o pitanjima o kojima Statut štiti odnosno ne nudi dovoljno podataka te time upućuje na primjenu općeg prava - "*ius commune*").

Regulirana u onoj mjeri u kojoj su njena lokalna obilježja u odnosu na rimsko pravo bila najizrazitija, kupoprodaja odnosno proučavanje pojedinih značajki kupoprodaje, ovisno o njihovom normiranju ili, suprotno, praznini (*lacuna*) u statutarnim odredbama, omogućuje tako procjenu distanciranja riječkog od rimskog prava.

Derivativni način stjecanja vlasništva kauzom kupoprodajnog ugovora, dakle (izvedeni) način stjecanja vlasništva koji se zasniva na pravu ranijeg vlasnika odnosno kada stjecanje vlasništva uključuje pravo prednika, iznimno je zanimljivo pitanje pravne teorije koje objedinjuje niz ključnih postavki općeg i posebnog dijela obveznoga prava. Navodimo tako primjerice, tek neka od pitanja diktirana slijedom i sadržajem statutarnih odredbi: problem konsenzualnosti ugovora, značajke recepcije rimske konsenzualnosti, ustupanje pred specifičnim zahtjevima formalizma, postavke

4 Tiepolov statut prema Cessi, 1938.

5 RS III. 55.: *Statutum et ordinatum est, quod in omnibus casibus tam civilibus quam criminalibus non comprehensis in hoc volumine statutorum, quod Magf-cus Dnus Capitaneus, et Dnus Vicarius et Judex Maleficiozum terrae fluminis teneantur secundum jus commune judicare et terminare.*

o javnoj prodaji,<sup>6</sup> poimanje isprave i njena dokaznog ili dispozitivnog karaktera,<sup>7</sup> pravo prvokupa i otkupa kao ograničenja u raspolaganju imovinom, redosljed obavješćivanja ovlaštenika, rokovi te (ne)dosljednost riječkog prava u statuiranju pravnih posljedica suprotnog postupanja, potom, način osiguranja tražbina (problem jamstva<sup>8</sup> i zaloga), određenje kupovnine i rješenje nerazmjera međusobnih prestacija - odnos kupovnine i vrijednosti stvari...<sup>9</sup>

Posezanje za dotjeranim ustanovama rimskog obveznog prava (kontinuitet ili recepcija), u Riječkom statutu očekivano je u pravnom režimu prometa pokretnina (razmjerno skromni podaci se naime uglavnom svode na odredbe o tržišnom nadzoru i ograničenjima u općem interesu,<sup>10</sup> mjerama zaštite kupca, osobitosti poslovanja sa strancima). Moguća odstupanja od (rimске) konsenzualnosti u pravnom pak prometu nekretnina (element učešća javne vlasti i razmjerno veća ograničenja u otuđenju), umjesno je tumačiti u konturama lokalne geneze i utjecaja srednjovjekovnih sustava.

Zadržati ćemo se na spomenutom zahtjevu javnosti prodaje nekretnina koji je u riječkom pravu statuiran na nekoliko načina - kao vid nadzora nad raspolaganjem

- 
- 6 Odrednice Riječkog statuta dalje u tekstu; za predstatutarno razdoblje usp. primjerice zapis notarske knjige Antuna de Reno de Mutina datiran 3. lipnja 1444., 178. str. izvornika (Odredba o propisima prigodom dražbi pokretnina i nekretnina - Pars capta quod bona quae incantari debent scribantur) - prema Gigante, 1912, 371.
  - 7 V. RS II. 21. De modo probandi creditum et intentionem actoris; usp. zapis notarske knjige Antuna de Reno de Mutina datiran 28. studeni 1452. str. 479 izvornika (Odredba kojom se za valjanost obveza, obećanja i ugovora propisuje pismena forma u aktima općinskog ureda, registre kojih treba voditi kancelar - Pars capta pro obligationibus et permissionibus non obseruandis nisi sint prout ante) - prema Zjačić, 1957, 151.
  - 8 Uz ovisnost o glavnoj obvezi (akcesornost) njegova je načelna značajka i odgovornost poruka tek ukoliko vjerovnik nije u stanju namiriti svoj zahtjev u odnosu na dužnika (supsidijarnost). V. RS. II. 23. De fidejussoribus, et de iure reddendo tam pro eis, quam contra eos - rubrika koja tematizira supsidijarnost jamstva (beneficium excussionis) i pravo regresa (beneficium divisionis) prema glavnom dužniku.
  - 9 V. RS I. 11. De officio aestimatorum communis. Statutarna odredba o ulozi gradskih procjenitelja i njihovom načinu određivanja pravedne cijene sadržajem zadire u problematiku reguliranja odnosa cijene i vrijednosti (pojedinih) stvari odnosno pretpostavki ustanove *laesio enormis*. Usp. primjerice zapis notarke knjige Antuna de Reno de Mutina datiran 10. siječnja 1443. 135. str. izvornika (O zabrani prodaje bilo stvari po većoj cijeni bez njena odobrenja od strane gradskih sudaca - Pars capta quod nullus possit vendere pro precio maiori sine licentia iudicium) - prema Gigante, 1912, I., 293, 294.
  - 10 Propisi koji su sabrani u četvrtjnoj knjizi Statuta (Quarta collatio extraordinariorum) na taj način svjedoče o mjerama unapređivanja gospodarske aktivnosti u gradu. Zabilježene su, primjerice, odrednice o preprodaji, RS IV. 6. De ementibus blada et legumina, cujuscunque generis causa revendendi in terra fluminis; načinu prodaje i cjeniku robe RS IV. 8. De panicocolis seu vredientibus panem & de calmerio panis (kruh); RS IV. 9. De tabernarijs & vredientibus vinum ad minutum (vino); RS IV. 10. De beccarijs & alijs vredientibus carnes in macello (meso); RS IV. 11. De piscatoribus & alijs vredientibus pisces (riba); gradskim službama s tržišnom nadležnošću RS IV. 18. De officialibus communis qui tenetur pensare carnes, pisces et panem.

imovinom osobitog značenja bilo za članove obitelji (privatna sfera) ili zajednicu odnosno općinu (javnopravna svrha).

Element javnosti je, kao mjera osiguranja ugovorne strane kupca u odnosu na osobu ili osobe koje si pridržavaju određeno pravo na stvar - predmet prodaje, definiran ovisno o nekoliko okolnosti - prvo, zaštiti prava prvokupa i otkupa (rubrika o prodajama i mogućnostima otkupa) - lib. II. rub. 30. De venditionibus possessionum, et quemadmodum propinquus vel vicinus possit recuperare; potom, zaštiti interesa založnih vjerovnika odnosno istodobno i zaštiti položaja dužnika (rubrika o javnoj prodaji stvari /res corporales, res incorporales/<sup>11</sup> u zalogu) - lib. II. rub. 32. De bonis ad incantum vendendis ad instantiam creditorum et habentibus pignora bonorum mobilium, quae ad incantum exponere voluerint; te, konačno, ovisno o nadzoru nad raspolaganjem imovinom štićenika pod tutorstvom ili skrbništvom (rubrika o javnoj dražbi imovine koju prodaju tutori skrbnici i povjerenici) - lib. II. rub. 38. De bonis venditis ad incantum per tutores curatores et commissarios.

Među ovim, osobito se ističe normiranje prvokupa i otkupa budući, kao nadzor nad otuđivanjem individualne odnosno obiteljske imovine i njenom diobom za ostaviteljeva života, zadire, dakako, poglavito u ograničenja ključnih vlasničko-pravnih odnosa, no isto tako može imati posrednog utjecaja na druge pravne grane, primjerice načelne postavke neoporučnog nasljednog prava (spomenimo tek normiranje nužnog dijela ili pak odraz reguliranja miraza na učešće u diobi ostavine).

Konačno, prvokup i otkup razgraničuje moment koji je od bitnog značenja u definiranju same pravne fizionomije kupoprodaje - a to je zaključenje odnosno perfektuiranost ugovora.<sup>12</sup>

Rješenje Riječkog statuta nije doduše izvorno već se (i u ovom slučaju) radi o gotovo u potpunosti preuzetim postavkama tršćanskog prava - kapitula Tršćanskog statuta 1421. godine kao neposrednog uzora Riječkom statutu. - lib. II., cap. 37. De venditionibus possessionum et quemadmodum propinquus vel vicinus potest recuperare possessionem alteri venditam ex iure propinquitatis vel vicinatis.<sup>13</sup>

11 RS II. 32.: /.../ quod quando aliqua bona immobilia, affectus vel livelli seu nomina debitorum vendenda fuerint ad incantum et de quibus data fuerit tenuta creditoribus, vel sponte designata per debitorem ad vendendum /.../.

12 Pravo prvokupa čini ovlaštenje određene osobe prije svih drugih zainteresiranih steknuti stvar (na osnovi svoga prava kupnje u slučaju namjeravanog otuđenja stvari po vlasniku) bez obzira na volju prodavatelja u pogledu osobe kupca. Pravo otkupa podrazumijeva ovlaštenje osobe ili osoba, po prodaji stvari od strane vlasnika, iskoristiti svoje pravo preuzimanja prodane stvari (unatoč volji otuđivatelja i stjecatelja) uz određene uvjete.

13 Tršćanski statut prema Szomathely, 1935. Usporedbu rješenja tršćanskog prava i odrednica Riječkog statuta u Margetić, 1971, 171-212.

Detaljno statuiranje prvokupa i otkupa obuhvaćalo bi poimanje granica njihova opsega primjene,<sup>14</sup> definiranje ovlaštenika, načine određivanja redoslijeda odnosno prednosti među ovlaštenicima, potom, kao suptilnije pitanje, postupak ostvarivanja prava te sankcije nepoštivanja statutarnih odrednica o proceduri (ponuda ovlaštenicima, javna objava te posljedice eventualnog neobjavljivanja i(ili) neobavješćivanja ovlaštenika, te, srodno tome, posljedice neizjašnjavanja ovlaštenika na prvokup i otkup).

Ovlaštenici su prema Riječkom statutu rođaci i susjedi (*propinqui, vicini*) s time da rođaci imaju prednost pred susjedima.<sup>15</sup> Prodavatelj nekretnine<sup>16</sup> dužan ih je izravno<sup>17</sup> obavijestiti (*teneatur denuntiare talem venditionem*) o prodaji koju na-

14 Riječki statut, iako se u naslovu rubrike poziva samo na prodaju (kupoprodajom se poima i zamjena nekretnine dijelom za nekretninu i dijelom za cijenu koja mora biti veća od vrijednosti nekretnine), pravo prvokupa širi i na *datio in solutum*) (.../ quod si aliqua persona voluerit vendere aliquam suam possessionem alicui, vel in solutum dare (.../), što primjerice ne čini tršćansko pravo u svojim statutima datiranim prije riječkog (1315., 1350., 1421.), sve do Statuta 1550. god. koji dozvoljava prvokup ne samo za prodaju, već i davanje umjesto isplate, zakup, emfiteuzu, dugoročni zakup te druge naplatne poslove (Tršćanski statut II. 12. (.../ non tantum in venditionibus sed & in datione solutum, in livello sive emphiteusi, in locatione ad longum tempus annorum decem & aliis similibus contractibus onerosis (.../). Ograničenja Riječkog statuta vezana za odrednice o zamjeni (zabrana primjene prvokupa u slučaju kada se nekretnina zamjenjuje za pokretnine vrijedne manje od polovice vrijednosti nekretnina).

15 Ostvarenje rođačkog odnosno susjedskog prava prvokupa i otkupa podrazumijeva, kako će se vidjeti u nastavku teksta, određeni slijed postupanja kako prodavatelja (*denuntiatio*) tako i kupca (*proclamatio*). Ograničenje postoji u slučaju suvlasništva (in *rebus stabilibus communibus*, vel *habentibus partem in eis*), budući tada suvlasnik ima prednost kupnje i "si emere voluerit" - protiv njega kao kupca ne može se s uspjehom ostvariti zahtjev na osnovi statuiranog rođačkog odnosno susjedskog prava prvokupa ili otkupa:

RS II. 30. (.../ Item hoc statutum non vendicet sibi locum in rebus stabilibus, vel habentibus partem in eis, quia volens vendere partem suam vel aliter alienare quod ille talis teneatur vendere habenti partem in dicta possessione, justo et communi pretio, si emere voluerit, et ab illo emente, qui partem habuerit non possit ab eo talis auferri jure proximitatis vel vicinitatis.

RS ne preuzima odrednicu Tršćanskog prava o supružnicima kao ovlaštenicima. Za tršćansko pravo to nije novost, zabilježena je i u ranijim statutima (1315., 1350., dok Rijeka ni početkom 16. st. ne omogućuje takovu prednost).

16 Propis se primjenjuje na seoska i gradska zemljišta (nekretnine), u odnosu na svjetovne osobe i svećenstvo, uz pretpostavku suglasja crkvenog prava s odredbama rođačkog i susjedskog prava prvokupa:

RS. II. 30. (.../ Et hoc statutum locum habeat tam in praediis rusticis, quam urbanis, et tam in laicis saecularibus, quam in clericis, et religiosis personis, cum istud jus recuperandi jure propinquitatis vel vicinitatis non sit contra canones (.../.

17 Izravno (usmeno) budući su od ovlaštenika dužni odmah saznati o tome da li su zainteresirani za kupnju nekretnine - (RS II. 30. (.../ ab eis scire praecisi, si velint emere illam possessionem (.../). Pozitivan odgovor omogućuje kupnju, niječan odgovor postaje konačan odnosno onemogućuje naknadno pozivanje na pravo prvokupa - (.../ Et si aliquis ex attinentibus voluerit praedictam possessionem pro illo pretio habere, possit illam emere, si vero noluerit, amplius non audiatur. Et similiter hoc statutum locum habeat in vicinis recuperare volentibus (.../.

mjerava izvršiti, predočujući im bitne (cijenu) i uzgredne elemente ovog pravnog posla (*manifestando illis quantitatem pretii, et conditiones*).

Kupac nekretnine (*qui emerit*), osigurati će se od naknadnog prizivanja ovlaštenika javnom četverostrukom objavom prodaje po općinskom glasniku (RS II. 30) budući će istijekom posljednjeg dana konačno utihniti mogućnost njihova (propuštenog i neiskorištenog) opoziva izvršene prodaje.<sup>18</sup>

Statut nije dosljedan u normiranju pravnih posljedica propusta obavješćivanja ovlaštenika odnosno javne objave. Ograničiti će se samo na ovo potonje - na posljedicu neobjavlivanja prodaje<sup>19</sup> i istaknuti da pravni posao, unatoč tome ostaje na snazi iako je pobojan godinu dana tijekom koje ovlaštenik može nekretninu otkupiti pod jednakim uvjetima, te kupcu naknaditi troškove eventualno izvršene (i procijenjene) melioracije (*...teneatur possessori dicta melioramenta reficere juxta aestimationem et secundum formam juris communis*).<sup>20</sup>

U slučaju nesuglasja (*.../ si /.../ fuerit aliqua quaestio de pretio /.../*) (RS II. 30), odnosno spora o cijeni, ovlaštenici mogu zahtijevati prisegu o istinitosti njena iznosa. Druga prisega koju bilježi Riječki statut<sup>21</sup> odnosi se na potvrdu ovlaštenika o nepostojanju uloge posrednika odnosno ovlaštenikov je iskaz o tome da stvar otkupljuje za sebe (*pro se petit et intendit rem venditam*) i svojim novcem (*cum suis proprijs pecunijs*).<sup>22</sup>

Slijedom navedenih elemenata spoznati možemo omjer razlikovanja i podudarnosti sa značajkama mletačke kupoprodaje - starim (*usus vetus*) sa predviđenim otkupom, te novim načinom mletačke prodaje (*usus novus*) s ugrađenim značajkama prvokupa, prema odredbama Tiepololovog statuta 1242. godine - lib. III., cap. XXXII. Si vendiderit quis possessionem suam alicui, qui non sit propinquus vel lateranus; lib. III., cap. X. Qualiter possessiones vendi possunt secundum usum novum (Cessi, 1938).

*Usus vetus* mletačke prodaje (lib. III., cap. XXXII. cit.) dozvoljava otkup nakon što je zaključena prodaja mimo učešća ovlaštenika, - "*si aliquis vendiderit pos-*

18 RS II. 30.: *.../ et si infra terminum praedictarum quatuor cridarum, et transacto ultimo die aliquis propinquus vel vicinus non comparuerit, amplius non audiatur ad avocandam dictam rem venditam seu in solutum datam jure propinquitatis vel vicinitatis. /.../*

19 Tršćanski predložak (Tršćanski statut 1421. II. 37.) normira obje mogućnosti, no to nije rezultat dubljeg pravnoteorijskog nesuglasja.

20 Sukladno tome, kupac koji je stvar stekao biti će obvezan ustupiti ovlašteniku sva prava; iznimka postoji jedino u pogledu (predavateljeve) odgovornosti za pravne nedostatke stvari (evictio): RS II. 30. *.../ Et emptor ipse, seu qui in solutum accepit, teneatur huic vel vicino omnia jura cedere, nec ipse cedens teneatur de evictione talis possessionis. /.../*

21 Trag distanciranja od tršćanskog prava, Tršćanski statut 1421. god. ne bilježi ovaj tip prisega.

22 Prvi dio prisega razborito je ugraditi u razvoj sustava zaštite položaja ovlaštenika; drugi dio moguće je spekulacija na temu prijenosa vlasništva odnosno zadire i u pitanje definiranja solventnosti ovlaštenika.



*sessionem suam alicui, qui non sit propinquus de prole vel lateraneus suus*", sastavljena isprava o prijenosu vlasništva i otvoren put investicije. Suci egzaminatori u tom slučaju traže od ugovornih strana prisegu o postignutoj cijeni odnosno o istinitosti cijene koja je navedena u ispravi, a ovlaštenik na otkup može otkupiti nekretninu plaćanjem cijene ili polaganjem zaloge.<sup>23</sup>

Novi način odvijanja mletačke prodaje, *usus novus* (lib. III., cap. X.), pak prodavatelju nalaže pred duždom obavijestiti egzaminatore - "*dare notitiam /.../ quod vult vendere possessionem suam*" o tek namjeravanoj (budućoj) prodaji te će je glasnik javno objaviti (*stridare debet*) - u nedjelju pred crkvom Sv. Marka, a na Rialtu u ponedjeljak, utorak i srijedu) i to nakon što je izvršena njena procjena (*appretiatas itaque possessionibus*).

U roku od trideset dana nakon prve objave, zainteresirani se prijavljuju i postaju potencijalni kupci uz polaganje kaucije u visini od 10% procijenjene vrijednosti nekretnine.<sup>24</sup> Ovlaštenici (u mletačkom pravnom sustavu radi se o rođacima, suvlasnicima i susjedima) imaju popust 4-8% procijenjenog iznosa ovisno o tome radi li se o rođacima (ključan u redosljedu, "*ordo*", tada postaje stupanj srodstva)<sup>25</sup> ili susjedima.<sup>26</sup> Službena isprava (*carta venditionis - documentum venditionum*) o prijenosu vlasništva i postupak investicije ne razlikuju se u odnosu na raniji tip.<sup>27</sup>

Sažeto rečeno - "*quando venditio fit per veterem usum*" (Cessi, 1938, III, 32) -stari način- predviđa izdavanje isprave pred dvojicom egzaminatora s prijenosom vlasništva, a otkup može uslijediti po cijeni utvrđenoj u ispravi; prodaja "*secundum usum novum*" (Cessi, 1938, III, 10) - novi način - zahtijeva pak obavijest (*dare notitiam*) dvojici sudaca egzaminatora nakon koje će sa određenim popustom (4-8%) biti omogućen prvokup (nije prema tome riječ o otkupu budući prodaja još nije perfekuirana).

Riječki statut, razvidno je, ne preuzima u cijelosti niti jednu inačicu mletačke kupoprodaje premda izvjesne podudarnosti (nazivnik javne proklamacije) postoje:

23 Tiepolov statut (Cessi, III, 32): */.../ si propinquus vel lateraneus pro tanto precio, quanto iuratum fuerit. accipere voluerit, statim dabitur ei et venditio fiet, et investitio vel proprium, que ille primo, qui emit, habuit, valeat isti propinquo vel lateraneo, recepto prius ab eo precio vel securitate congrua de precio. /.../.*

24 Tiepolov statut (Cessi, III, 10): */.../ Quicumque ipsam emere voluerit, secundum quod in statuto terre legitur, tam illi, qui sunt de prole vendere volentis, quam alii, infra XXX dies, postquam prima stridatio facta fuerit, ita quod ille prece in qualibet stridatione, quam fecerit, de prima stridatione, quando facta sit, faciat mentionem, vadant ad presentiam iudicum examinatorum et se representent coram eis, dando eis noticiam quod possessionem stridatam emere velint, et offerant eis pignus de decem libris per centenarium in auro vel argento de hoc, quod apreciata fuerit venalis possessio.*

25 Tiepolov statut (Cessi, III, 19) *Qualis ordo debeat in propinquis emere volentibus observari.*

26 Tiepolov statut (Cessi, III, 23) *Qualiter liceat lateraneo possessionem venalem habere.*

27 Usp. Tiepolov statut (Cessi, III, 11) *Quod datis pignoribus in manibus iudicum fieri debeat carta venditionis de possessione.*

Javnost se prema riječkom pravu očituje u tome što kupac četiri uzastopne nedjelje daje po općinskom glasniku objaviti (*credari fecerint per publicum praeconem*) - na javnom mjestu - trijemu gradske vijećnice (*in Schallis Pallatii*) izvršenu prodaju (*post venditionem factam*), (RS, II, 30).

Dijelom je u riječkom pravu prepoznatljiv i slijed elemenata stare mletačke prodaje - prisegu o cijeni bilježi i Riječki statut, ona je fakultativna - predviđena je za slučaj spora i odgovor je na na zahtjev ovlaštenika,<sup>28</sup> vlasništvo se odmah prenosi na kupca a rodaci odnosno susjedi imaju pravo na otkup.

Objava nakon izvršene prodaje, slijedom odredbe Riječkog statuta, kupčevo je osiguranje priskrbljenoga prava budući istijekom posljednjeg dana objave ovlaštenici neće moći (više) ostvariti svoje pravo otkupa. Tek neobjavljivanje prodaje, dakle propust kupca, produžuje mogućnost otkupa na godinu dana (radi se o pravnom režimu roka *ex tunc*) uz nepromijenjene uvjete.

Nema stoga podudarnosti s novim načinom mletačke prodaje - prethodne obavijesti pred sucima egzaminatorima nakon koje rodačko pravo prvokupa prati popust uz položenu kauciju.

Denuncijacija ili objava prema odredbama Riječkoga statuta ipak je ograničena - prethodeći prodaji nudenje se odnosi samo na ovlaštenike prava prvokupa, dok će već izvršenu prodaju rodaci i susjedi moći opozvati koristeći se svojim pravom otkupa stvari i to po istoj cijeni (dakle bez popusta) te nakon što su pred gradskog kancelara položili cjelokupan novčani iznos (ne kauciju - *pignus congruum*) u vrećici zapečaćenoj pečatom vikarija.

Javnost prodaje u Riječkom statutu podvučena je i kao značajka reguliranja položaja založnih vjerovnika što, i u ovom uskom segmentu, omogućuje usporednicu s rješenjima rimskog pravnog sustava. Uostalom, samo pitanje normiranja ustanove zaloga zanimljiva je karika je u objašnjenju evolucije poimanja vlasništva u rimskom pravnom sustavu i sukladno tome izmjenjenim postulatima stvarnih prava na tuđoj stvari (a zalog je takovo stvarno pravo na tuđoj stvari), odnosno, time zadire u tumačenje povezanosti rimskog postklasičnog prava (izmijenjene, postklasične koncepcije vlasništva kao zbira ovlaštenja) i srednjovjekovnoga prava (preciznije, srednjovjekovnog tipa podijeljenog vlasništva).

Riječko pravo pružima rimska načela s obzirom na mogućnost prodaje (*ius distrahendi*)<sup>29</sup> i zabranu uporabe založene stvari protivno volji dužnika (*furtum usus*) (Gai. D. 47. 2. 55). Međutim, statutarnu prodaju prati učestće javne vlasti (vrši se tri uzastopne nedjelje na trijemu gradske vijećnice putem gradskog glasnika i gradskog

28 RS II, 30.: *.../ quod si inter propinquum, vel vicinum petentem recuperationem rei alienatae, et emptorem, seu creditorem fuerit aliqua quaestio de pretio, tunc talis emptor, et qui accepit in solutum, et qui dederint teneantur jurare, pretium, de quo in instrumento emptionis, seu dationis in solutum fuisse tantum, et verum, et hoc ad petitionem propinqui, seu vicini recuperare volentis. .../.*

29 Pravo prodaje ugrađeno je u rimsko založno pravo nepriznavanjem valjanosti sporazuma o isključivanju prava prodaje: Usp. D. 13. 7. 4.

kancelara uz početnu cijenu dvije trećine procijenjene vrijednosti), što (i) kao odstupanje od rimskih postavki, opravdava njeno vrlo detaljno reguliranje.

Istaknimo zaključno da smo upozorili tek na jedan detalj koji u pojavnim, institucionalnim oblicima ograničenja otuđenja (poglavito) nekretnina,<sup>30</sup> može uputiti na oprez u daljnjoj široj procjeni omjera uzajamnih utjecaja, budući se tumačenja o bezuvjetnoj recepciji kako rimskih zasada tako i nadgradnje srednjovjekovnih pravnih sustava susjednih pravnih regija, pokazuju površnim, netočnim ili prepojednostavljenim.

#### TRACES OF ROMAN AND VENETIAN LAW IN DEEDS OF SALE OF THE RIJEKA STATUTE

Anamari PETRANOVIĆ

Rijeka University, Faculty of Law, HR-51000 Rijeka, Hahlić 6

#### SUMMARY

*The statutory points of deeds of sale are dealt with in view of their adjustment with or deviation from the stipulations of the Roman common law and in view of a possible influence by the Venetian system.*

*The quantity of statutory data leads us to believe that the legal system dealing with the transactions of movable property made use of well thought-out institutions of the Roman common law (continuity or taking possession of), while the stipulations of the Rijeka statute should be interpreted, when deviations from (Roman) consensuality and control over dealing with movable property are at stake, within the framework of the local genesis and the impact of the mediaeval statutory system (element of publicity - announcement of sale, the question of documents, limitation of disappropriation - the right of preemption and emption, quantity, proxies, terms).*

*When comparing the Rijeka deeds of sale with the specificities of two types of deeds of sale in the Venetian law, the element of public announcement or the difference (limited announcement) between the Rijeka statute's points and the Venetian right of repurchase (usus vetus) and the right of first purchase (usus novus) should be exposed.*

---

30 Zahtjev za javnom dražbom imovine osoba ograničene djelatne (poslovne sposobnosti) uključuje i pokretnine što zadire u tumačenje načina provedbe zaštite imovinskopravnog položaja takovih osoba.

## IZVORI I BIBLIOGRAFIJA

- Gigante, S. (1912):** Statuti concessi al comune di Fiume da Fernando I nel MDXXX, Monumenti di storia Fiumana. Fiume.
- Gigante, S. (1912):** Libri del Cancelliere, vol. I, Cancelliere Antonio di Francesco de Reno. Parte prima: MCCCCXXXVII-MCCCCXLIV. Monumenti di Storia Fiumana II. Fiume.
- Gigante, S. (1913):** Fiume nel quattrocento. Fiume.
- Gigante, S. (1928):** Storia del comune di Fiume. Firenze.
- Gigante, S. (1939):** Libri del Cancelliere. Cancelliere Antonio di Francesco de Reno. Parte seconda, Fiume. Rivista semestrale della Società di studi fiumani in Fiume IX. Fiume, 3-153.
- Herkov, Z. (1948):** Statut grada Rijeke iz godine 1530. Zagreb.
- Knjiga riječkoga notara** i kancelara Antuna de Renno de Mutina, 1436-1461. Liber Civilium sive notificationum. Državni arhiv u Rijeci, sign. JU-2 (Notarske knjige).
- Knjiga riječkog notara** i kancelara Dominika Ravizze, 1524-1543. Državni arhiv u Rijeci, sign. JU-2 (Notarske knjige).
- Knjiga riječkog notara** i kancelara Guerina Tranquilli (Kverin Tihić), 1544-1546. Državni arhiv u Rijeci, sign. JU-2 (Notarske knjige).
- Kobler, G. (1896):** Memorie per la storia della liburnica città di Fiume, II. Fiume.
- Margetić, L. (1971):** Pravo prvokupa i otkupa u srednjovjekovnoj Istri, Vjesnik Historijskih Arhiva u Rijeci i Pazinu XVI. Rijeka, 171-212.
- Margetić, L. (1997):** O najstarijim riječkim notarskom knjigama, Zbornik Sv. Vid II. Rijeka, 47-51.
- RS - Riječki statut 1530. godine.** Državni arhiv u Rijeci, sign. K-3 (Statuti općina)
- Susmel, E. (1917):** Disegno storico della città di Fiume. Fiume.
- Susmel, S. (1919):** Fiume attraverso la storia dalle origini fino ai nostri giorni. Milano.
- Susmel, E. (1935):** Fiume nel medio evo. Le origini del comune. Bologna.
- Tiepolov statut** (Liber statutorum et legum Venetorum illustris Domini Jacobi Theupolo, incliti Ducis Venetiarum) = **Cessi, R. (1938):** Gli statuti veneziani di Jacopo Tiepolo del 1242. e le loro glosse. Memorie del Reale Istituto Veneto di Scienze, Lettere ed Arti, XXX, 2. Venezia.
- Tomsich, V. (1886):** Notizie Storiche sulla città di Fiume. Fiume.
- Tršćanski statut 1315. godine = Kandler, P. (1849):** Statuti Municipali che portano in fronte l'anno 1150. Trieste. 1849.
- Tršćanski statut 1350. godine = Szombathely, M. (1930):** Statuti di Trieste del 1350. Trieste.
- Tršćanski statut 1421. godine = Szomathely, M. (1935):** Statuti di Trieste del 1421. "Archeografo Triestino", XX. della III. Serie, XLVIII. della Raccolta. Trieste.

**Tršćanski statut 1550. godine** = Statuta inclytæ civitatis Tergesti. Utini 1727.

**Zjačić, M. (1955-1956):** Knjiga riječkog kancelara i notara Antuna de Renno de Mutina (1436-1461). Vjesnik Državnog arhiva u Rijeci III, Rijeka, 5-343.

**Zjačić, M. (1957):** Knjiga riječkog kancelara i notara Antuna de Renno de Mutina (1436-1461), Vjesnik Državnog arhiva u Rijeci IV, Rijeka, 89-225.

**Zjačić, M. (1959):** Knjiga riječkog kancelara i notara Antuna de Renno de Mutina (1436-1461), Vjesnik Historijskog arhiva u Rijeci, V, 1959, 257-459.