

Mr. sc. Dževad Drino

SREBRENIČKA POVELJA IZ 1333. GODINE

Povod nastanka najstarije zemljišne knjige u Hrvatskoj¹

Sažetak

Ban Stjepan II Kotromanić je poveljom od 13. februara 1333. godine, izdatom u bosanskom gradu Srebreniku, darovao Dubrovačkoj republici Stonski Rat (današnji Pelješac), i dodjelom tog zemljišta ustrojena je prva zemljišna knjiga u ovom dijelu Evrope.

Ova zemljišna knjiga, kao prva moderna zemljišna knjiga u Hrvatskoj, imala je uticaj na razvoj zemljišnoknjižnog prava u regiji, ali i u srednjovjekovnoj Bosni.

Ključne riječi: *katastik, zemljišna knjiga, srednjovjekovlje, dubrovačko pravo.*

I

Original povelje bosanskog bana Stjepana II Kotromanića o darivanju Dubrovniku Rata, Stona, Prevlake, otoka oko Rata i svega što je između Prevlake i Lovišta, iz 1333. godine, nalazi se u Državnom arhivu Dubrovnik, zbirka XIV st., acta et diplomata, br. 90.

Sama povelja je obrađena u literaturi i u ovom radu nećemo isticati ni uslove koji su prethodili njenom donošenju, niti ćemo vršiti diplomatsku analizu iste, nego ćemo se osvrnuti na njen značaj s aspekta razvoja instituta zemljišnoknjižnog prava Dubrovačke republike, hrvatskog srednjovjekovnog prava, ali i šire.

¹ Ovaj rad nastao je na osnovu terenskih istraživanja provedenih marta 2006. god. u Državnom arhivu u Dubrovniku, po projektu Katedre za historiju države i prava Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici

U uvodu je neophodno istaći da u savremenom pravu riječ katastar predstavlja evidencioni dokument na osnovu izvršenog geodetskog premjera i katastarskog klasiranja zemljišta (utvrđen oblik, geografski položaj, površina, katastarska kultura, klasa zemljišta, prihod i posjednik svake parcele). To je, dakle, evidencija zemljišta i zemljišnih parcela na kojoj se zasnivaju zemljišne knjige i određuju odgovarajući porezi. Sam korijen riječi potiče od njemačke riječi *kataster*, latinski *capitastrum* – spisak poreza po glavi, u srednjovjekovlju *katastik* – knjiga u koju su se upisivali svi prihodi, grčki *katastikus* – spisak, popis. Za razliku od katastra, zemljišne knjige su javni registri koje vode sudovi da se u njih, pod autoritetom suda, a radi sigurnosti prometa, upišu i evidentiraju svi pravni odnosi nastali povodom nekretnina. Danas se one sastoje od glavne knjige (zbir zemljišnoknjižnih uložaka jedne katastarske općine) zbirke isprava i registara, a njihov korijen nalazimo u nekadašnjem međašnom pravu, odnosno posjedu kao obliku ekonomskog iskorištavanja stvari, te vlasništvu nekretnina i prava upisanih u korist određenih osoba.

Prvi pravni kodeksi starog svijeta (Hetitski zakonik, Gortinski zakon, Hamurabijev zakonik, 17.-14. stoljeće p.n.e.) sadrže članove o međama koje su svete, o razrađenom međašnom pravu. Iz Mesopotamije potiče i kamen-međaš, u Babilonu nazvan kuduru, dok su međe bile pod zaštitom boga Ninaba, u doslovnom smislu gospodara granica i graničnih kamenova.

U rimskom pravu, uz legendu o dodjeljivanju dva jugera zemlje po Romulu u nasljedni heredium, praznovao se praznik terminalija u čast boga Termina – božanstva granica starog Rima i privatnog posjeda, koji je slavljen 23. februara po rimskom kalendaru. Vrlo rano se pojavljuju i prvi rimski geometri, mjernici – gromatici (od groma – sprava za mjerenje i parcelizaciju agera, stranog etrurskog ili možda orijentalnog porijekla riječi), ili agromensores – oni su svećenici, jer su međe svete. Tek u periodu principata osnivaju se i posebne škole za izobrazbu. Sva novoosvojena zemlja prije obrade trebala se izmjeriti, parcelizirati, katarski i pravno srediti, jer je rimsko pravo priznavalo samo ono vlasništvo zemlje koje je izmjereno, omeđeno i registrirano (tzv. *ius soli*). Od vremena Augusta proveden je geodetski premjer, te je uredno vođen katastar za veći dio imperije. Ovaj katastik je bio pohranjen u Tabulariumu na rimskom Kapitolu.

Pojedini autori nalaze porijeklo zemljišnih knjiga upravo u Rimskoj imperiji – prof. A. Malenica smatra da je edikt prefekta

Egipta Marka Metija, koji je 89. god. nove ere odredio obavezu upisivanja vlasnika zemljišta, odnosno hipoteke u javne knjige, po svom sadržaju akt prvog ustrojstva zemljišnoknjižnog prava.

Bizantske katastarske knjige, praktici, davale su podatke o zemljištu koje se nalazi u neposrednom posjedu feudalaca, kao i o poreskim prihodima, i ne mogu se smatrati zemljišnim knjigama u savremenom smislu. Ipak, u grčkom je pravu publicitet založnog prava na nepokretnostima bio osiguran postavljanjem kamena na granicama zemljišta, s oznakom hipoteke i vjerovnikova imena. Rimsko pravo nije predviđalo poseban režim nekretnina s obzirom na publicitet. Tek u bizantsko doba, konstitucijom cara Leona iz 472. god., ono je obezbijeđeno, što je urađeno i nakon Justinijana.

Ipak, zametak zemljišnih knjiga bio je spisak, knjiga inventara gospodara zemlje u Austriji (Grundhere), koja sadrži oznaku nekretnine, obrađivača, pravni odnos (npr. leno, emfiteuza, nasljedni zakup, nasljedna kirija i t.d.), tereti koji počivaju na zemlji, kao i iznos godišnjeg prihoda. Koncem XIII st. na langobardskom pravnom području (sjeverna Italija) nastaju tzv. "libri feudorum" – feudalne knjige propisa i odluka o feudalnim pravima i feudalnoj svojini, te o nasljeđivanju.

U znanosti se smatra da zemljišne knjige u užem, modernom smislu nastaju tek u drugoj polovici XIII st. u Češkoj. Ove zemljišne knjige su gotovo identične s modernim zemljišnim knjigama i poznate su pod nazivom "zemske desky" – zemljišne tablice. Upis je bio moderna pretpostavka stvarnog djeljstva pravnog akta. Počivale su na načelima javnosti upisa, pouzdanosti i legalnosti, kao i moderne zemljišne knjige.

II

No, vratimo se Srebreničkoj povelji bana Stjepana II Kotromanića iz 1333. god. i sagledajmo njen uticaj na razvoj zemljišnoknjižnog prava.

Provodeći povelju, dubrovačko Veliko vijeće donijelo je odluku da sve odredbe o dodjeli novostečenog zemljišta budu upisane u jednu knjigu, čije će stranice biti od pergamene. Zemljišni dijelovi svih vlasnika i mjesto gdje se dijelovi nalaze trebaju se upisati u jednu zemljišnu knjigu – cataasticum. Ta će se knjiga nalaziti na posebnom mjestu i svako ko želi upoznati svoja prava moći će ih tu upoznati.

Veliko vijeće je 6. maja 1335. godine zaključilo da se o zemljišnim dijelovima i njihovim diobama na Ratu (Pelješcu)

načini ovakva zemljišna knjiga, i tom odlukom je ustanovljena, po prvi put, pisana zemljišna knjiga u Dubrovniku, hrvatskom srednjovjekovlju, a i u širem području. Vlada je, također, 9. novembra iste godine naredila da svi vlasnici zemljišnih dijelova na Pelješcu (Stonskom Ratu) plate dukat nadglednicima, da granice posjeda pisar označi imenima susjednih vlasnika, objektima u prirodi ili pojedinim znakovima. Konačno, od 1333. god. do 1396. god. urađena je revizija i napisana nova zemljišna knjiga sa cijelim poluotokom – cathasticum br. 2. Kasnije je isti princip primjenjivan i na Primorje 1399. god., i Konavle 1419. i 1427. god. (sve ove zemljišne knjige čuvaju se u Državnom arhivu u Dubrovniku, u seriji Cathasticum).

Smatra se da stariji samostanski kartulari iz XI st. s popisom zemljišnih čestica, ili dokument Istarskog razvoda iz XVI st., sa zemljišnim razgraničenjem 44 istarske komune, pripadaju kategoriji tzv. zemljišnika privatno-pravne naravi, dok je zemljišna knjiga o diobi teritorija po Srebreničkoj povelji iz 1333. god. utemeljena od strane državnih vlasti.

U Dubrovačkom arhivu također se nalazi tzv. Libro Negro del Astarea (Crna knjiga o Astoreji) – zemljišnik o sticanju i raspodjeli viših dijelova Astoree, od brda Ljuta ispred Cavtata do Kurila (današnje Petrovo Selo) u Rijeci Dubrovačkoj. Tom zemljišnom knjigom određena je granica između Dubrovačke komune i srednjovjekovne države Nemanjića (Raške) nakon što je Stefan Uroš III 1357. god. Dubrovniku vratio i priznao dugo osporavano zemljište (povijesna je koincidencija da su to i danas zvanične granice Republike Hrvatske). Sve zemljišne knjige, osim ove, pohranjene su u Dubrovačkom arhivu, fond Dubrovačke Republike, serija 12, pod nazivom Cathasticum, dok se Libro Negro del Astarea nalazi u Zavodu za Povijesne znanosti HAZU u Dubrovniku.

Tako je i povelja bana Stjepana II Kotromanića, izdata Dubrovčanima u tvrdom srednjovjekovnom gradu Srebreniku 15. februara 1333. god., neposredno uticala na izradu najstarije zemljišne knjige u Hrvatskoj, ali i šire, koja je izvršila uticaj i na bosansko srednjovjekovno pravo. Na ovom primjeru Srebreničke povelje uvjeravamo se u tvrdnje Žaka le Gofa da je srednji vijek ona civilizacija koja je stvorila grad, naciju, evropsku državu, univerzitet, ali i mlin, mašinu, časovnik, knjigu – pa i zemljišnu knjigu, i, na kraju – revoluciju.

**SREBRENİK CHARTER SINCE THE YEAR 1333 –
REASON OF RAISING THE ELDEST
Land-register book in Croatia**

Summary

The Ruler Stjepan II Kotromanić gifted the peninsula Stonski Rat (Pelješac today) to the Republic of Dubrovnik by the Charter since February 13, 1333, issued in Bosnian Town Srebrenik, and by division of that land first land-register book aroused in this part of Europe.

This land-register book, as a first modern one in Croatia, has an impact on the development of land-registering right in the region, but in the medieval Bosnia too.

Key words: cataster, land-register book, medieval, Dubrovnik's Right