

Др Александар Ђорђевић,*
Доцент Правног факултета,
Универзитет у Нишу

ОРИГИНАЛНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК
doi:10.5937/zrpfni1777037D

UDK: 340.15(47)“04/14”:347.235

Рад примљен: 01.10.2017.
Рад прихваћен: 30.11.2017.

КУПОПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ У ДРЕВНОРУСКОМ ПРАВУ¹

Апстракт: У раду аутор анализира норме древноруског права које прописују закључење уговора о купопродаји непокретности. Уговор се закључивао у писаној форми и био је веома заступљен у правним изворима, што није уобичајено за средњовековне правне системе. Посебна пажња се поклања установи купопродајних исправа које су сачињаване по стандардном обрасцу. Аутор истиче хипотезу да је заступљеност овог правног посла последица развијеног приватног права средњовековне руске државе. Правне норме које одређују предмет, начин и услове закључења уговора о продаји непокретности у древноруском праву упућују на завидан ниво правног резоновања и правне технике.

Кључне речи: средњи век, приватно право, древноруско право, уговор о купопродаји непокретности, купопродајне исправе, писана форма.

1. Увод

Купопродаја непокретности један је од најважнијих послова приватног права уопште. Предуслов за заступљеност таквог правног посла јесте утемељеност приватне својине на непокретним стварима, што углавном није карактеристично за средњовековно право. Древноруска држава била је специфична организација чији је правни систем био веома сложен и вишеслојан. У развијенијим деловима старе руске државе, а посебно на трговачком и занатлијском северу тадашње Русије, овај правни посао често је закључиван. То сведочи о посебној развијености друштвених, економских и правних односа средњовековне руске државе. Постојање овог правног

* djole@prafak.ni.ac.rs

1 Овај чланак је резултат истраживачког рада у оквиру пројекта бр. 179046 „Заштита људских и мањинских права у европском правном простору“ Правног факултета у Нишу који финансира Министарство за науку и технолошки развој Републике Србије.

посла и писана форма његовог закључења потврда је развијености и утемељености стварног и облигационог средњовековног руског приватног права и високог нивоа правне технике.

У класичном римском праву, купопродаја (*emptio-venditio*) сматрала се консесуалним контрактом којим се једна страна (продавац) обавезала да преда другој страни (купцу) одређену ствар, а купац се обавезао да исплати одређену цену. Битни елементи уговора су предмет и цена (Стојчевић, 2010: 250).

Купопродаја је најзаступљенији облигационоправни уговор уопште. Уговор о купопродаји у древноруском праву посматра се преко најмање два критеријума. То су предмет уговора и начин његовог закључења. У древноруском праву, по правилу, покретне ствари биле су предмет оних уговора који су се закључивали усмено, док су непокретне ствари биле предмет купопродајних уговора у писаној форми.

Карактеристично је за купопродају да је назив за њу истоветног корена и порекла у свим словенским језицима, а самим тим и у правним системима. У обичајном праву Словена од најдубље старине користи се термин "купити". Та реч вероватно је преузета од Гота или Германа у периоду родовско-племенске заједнице (Кадлец, 1924: 88).

Усмено закључивање свих уговора свакако је претходило писаној форми. То се односи и на уговор о купопродаји. Руска правда и Псковска судна грамота, у том погледу, сведоче о другачијој правној техници у различитим епохама развоја древноруског права. Руска правда, чији поједини чланови сежу у дубоку старину, одсликава примитивније правно резонување и њене малобројне одредбе о купопродаји на тргу прописују усмено закључење, уз присуство сведока или представника кнежевске власти. Псковска судна грамота и Судебник из 1497. године, по угледу на Руску правду, такође садрже одредбе о усменом закључивању купопродајних уговора на тргу пред сведоцима. Међутим, за разлику од Руске правде, Псковска судна грамота садржи и чланове који прописују писану форму закључења купопродајних уговора. Предмет таквог уговора по правилу је земља.

Што се тиче предмета купопродајних уговора древноруског права, вредније покретне ствари су се продавале и куповале по правилу на тргу, пред сведоцима или јавношћу. Остале покретне ствари биле су предмет купопродајних уговора који су закључивани и извршавани потпуно неформално, чак и без сведока и присуства јавности. Писана форма закључења купопродаје покретних ствари била је изузетно ретка у руском средњовековном приватном праву и треба је посматрати као изузетак.

Потпуно је другачија ситуација када је предмет купопродаје била непокретна имовина. Такви уговори су се од XIII века закључивали у посебно прописаној писаној форми, уз поштовање стандардног образаца. Купопродајне исправе (“купче грамоте”) морале су садржати имена купца и продавца, прецизно одређену непокретност са међама, купопродајну цену и сведоке, а у великом броју случајева и клаузуле о заштити од евикције, неприкосновености својине над прибављеном ствари, као и одредбе о евентуалном заступању, увођење у земљишни посед и слично.

2. Купопродаја непокретности у Псковској судној грамоти

Руска правда, као ни други извори права донети пре ње, уопште не помиње купопродају непокретности. То не значи да у епохи важења Руске правде и руског обичајног права није било непокретности које су се продавале, размењивале, поклањале или давале у закуп. Нема изричитих података да су непокретне ствари, у том првобитном периоду развоја старог руског права, биле објект правног промета, али не треба искључити могућност да једноставно до нас нису стигла сведочанства о закључењу таквих правних послова.

Уговор о купопродаји непокретности, с друге стране, Псковска судна грамота помиње у писаној форми, наводећи и његов формални назив у древноруском средњовековном праву – “купчая грамота”.² Члан 106 ПСГ сигурно је једна од најзначајних одредаба овог правног зборника. Он гласи у оригиналу: *“А кто с ким ростяжуются о земли или о борти, да положат грамоты старые и купленую свою грамоту, и его грамоты зайдут многих бо сябров земли и борти и сябры вси станут на суд в одном месте, отвечаючи кто ж за свою землю, или за бортъ, да и грамоты пред господою покладут, да и межников возмут, и тои отведут у стариков по своей купной грамоте свою часть, ино ему правда даты на своей части. А целованью быть одному, а поцелует во всех сябров, ино ему и судница дать на часть, на которой поцелует”* (Российское законодательство, 1984: 344).

У преводу на савремени српски језик овај члан гласи: *“Ако неко с неким почне спор о земљи или о борти (дрво са пчелињаком, овде међашки знак) и приложе старе исправе и исправа о купопродаји и при том се исправе сукобе са земљама и бортима себара, тада сви да изађу на суд на једном месту,*

² “Купчая грамота” – правни акт који представља уговор купопродаје састављен у писаној форми (Исаев, 2001: 33). С друге стране, један од најбољих познавалаца древноруског средњовековног језика тврди да су равноправно у пракси опстајала два термина – “купчая” и “купная” грамота (Сразневский, 1898: 1373, 1375). Овоме треба додати и израз “купленая грамота” који се среће у изворном облику члана 106 ПСГ.

штитећи сваки од њих појединачно своја права на земљу и борт, тада да Господи представе своје исправе, да узму межнике и разграниче у присуству стариника део (земље или борта) у сагласности са његовом купчом, тада (купац) да положи заклетву за свој део (земље или борти). А целованије нека буде једно, а нека поцелује у име свих себара³, дати му и судску пресуду на део земље или борти, на којој ће да положи заклетву целованијем.”

Сви истраживачи древноруског права који су се бавили изучавањем Псковске судне грамоте тумачењу ове одредбе посветили су огромну пажњу. У томе се уопште не разликују први правни историчари дореволюционарне епохе (нпр. И. Енгелман, М. Ф. Владимирски-Буданов, Маркузевич) од научника из совјетског периода (нпр. И. Д. Мартисевич, И. И. Полосин, Л. В. Черепнин, А. И. Јаковљев, Ј. Г. Алексејев, Л. М. Марасинова). Постоје мање битне несугласице око тумачења појединих израза и смисла овог члана, али велика већина истраживача тврди да је реч о купопродаји земље закључене у форми писаног уговора. Владајуће је мишљење да је чланом 106 прописан начин решавања спора између суседа (слободних сељака) и новопридошлог у сеоску општину. Овакав писани уговор о купопродаји сматрао се одлучујућим доказом са најјачом правном снагом. У поменутој одредби ПСГ помињу се и стара патријархална доказна средства као што су заклетва целивањем крста (“целованије”), “межники” и “стариници”. Та стара доказна средства одсликавају ранију етапу развоја древноруског права. Ј. Г. Алексејев сматра да члан 106 симболизује нови стадијум у развоју судства и суђења у древноруском праву. Он истиче да Псковска судна грамота прописује продор “грамоте” (исправе) као писаног доказног средства међу слободне сељаке, ситне и средње сопственике. Ова одредба одсликава реформу система друштвених и правних односа у оквиру сеоске општине (Алексеев, 1980: 116).

Утврђивање потпуног смисла члана 106 није могуће без упоредноправне анализе и мишљења једног научника са наших простора, Л. Маргетића.

3 Реч “сябри” (у неким варијантама “шабри”), која иначе подсећа на старосрпски назив за зависно становништво (“себри”), преводи се речју сувласници (Марасинова, 1966: 145). Б. Д. Греков сматра да је реч о зависним сељацима, који су се још у Руској правди означаваали термином “смерди”. Међутим, Л. В. Черепнин тврди да је термин “сябр” (себар) мењао своје значење током времена, у разним стадијумима феудализације руског друштва. Испочетка су се тако означаваали сељаци, сувласници одређеног земљишта, који нису припадали зависном становништву. Живели су на државној земљи. Касније су, услед феудализације друштва и државе, постали феудално зависни сељаци (Черепнин, 1953: 428–430). Будући да се овај термин среће и у појединим даровним древноруским исправама и да се односи и на сељаке и на припаднике бојарског слоја, као и на градске старешине, треба прихватити тумачење Л. М. Марасинове. Дакле, у овом члану ПСГ израз “сябр” треба превести као сувласник.

У студији о облигационом праву средњовековне Хрватске, у делу који обрађује начине склапања уговора о купопродаји непокретних ствари, овај аутор истиче да је један од видова закључења уговора о купопродаји непокретности била и судска нагодба. Он тврди да су се уговори о купопродаји вреднијих ствари, а посебно непокретних, склапали пред народним скупом. Такви уговори имали су правну форму "судске нагодбе". У случају спора – вели даље Л. Маргетић – судска власт је вршила притисак на стране уговорнице да пре доношења пресуде постигну нагодбу јер се тиме успешније чувао мир у једној заједници (Margetić, 1997: 17). Позивајући се на конкретан уговор далматинског права из друге половине XI века, реч "conventio" Л. Маргетић преводи као судску нагодбу. На основу тог документа, он подвлачи да се поступак одвијао пред црквом у присуству народног збора који је имао ванпарничну судску надлежност. Нагодба је склоплена "пред племенитим људима", "пред сељацима тога места" и "пред сведоцима које је довела једна уговорна страна".

На основу једног оваквог научног става, а и у складу са мишљењем већине поменутих руских научника, намеће се закључак да су и редактори псковског правног зборника имали у виду сличну ситуацију приликом записивања поменутог члана. Помињући израз "себри", Псковска судна грамота имала је у виду сељаке сопственике из места у којем се појавио придошлица купац. Купац је пред судом истицао своју "купчу грамоту" (купопродајну исправу) као доказ закљученог уговора, али то није било довољно да би уговор произвео своје дејство. Било је неопходно да сви "себри", односно један у име свих, "целују судску пресуду" и тиме потврде да је купац тек тада стекао право својине на купљеном делу земље или дела шуме са дивљим пчелињаком. Члан 106 прописује постојање две врсте исправа – "старих" и "купопродајних". Сељаци општинари, староседеоци, имали су старе исправе о власништву, а новопридошлица у њихову средину могао је имати нову писану исправу, тј. уговор о купопродаји са неким од староседелаца. Уговором о купопродаји није се, дакле, преносило и право својине на купљеној земљи, већ је то могло да се оствари само на једном нарочитом скупу пред судом и то у случају спора. Можда треба претпоставити да је реч о једном фиктивном спору, односно да истинског спора уопште и није било. Отуда вероватно и присуство старих, традиционалних и обичајноправних доказних средстава – полагања заклетве целивањем крста и "межника". Помоћу њих се пред сељацима сопственицима у традиционалној форми коначно преносила земљишна својина на једно новопридошло лице, у овом случају на купца. Без обзира што писана форма уговора о купопродаји у Псковској судној грамоти добија огроман значај и потискује старе начине

стварања облигација, у погледу преношења стварноправних овлашћења законодавац чини уступак обичајном праву.

У вези са чланом 106 ПСГ су и чланови 9–13 истог правног зборника. Последњи од њих, члан 13, прописује откуп земље од рода и сматра се посебном врстом уговора о купопродаји земље. Он гласи: *“Ако неко од неког покуша да одузме земљу, позивајући се на откуп земље, а има старије грамоте (исправе) тај који хоће да одузме земљу, тада нека буде воља тога човека који има старије грамоте (исправе) – да изађе на судски двобој или тужени да се закуне”* (Российское законодательство, 1984: 332). Дакле, било је битније ко има старије исправе о власништву. Још је И. Е. Енгелман приметио да се у руском праву у најдревнијем периоду уговором о купопродаји није преносило и право на својину (Энгельман, 1855: 33). Реч је о архаичном институту обичајног древноруског права и њиме је ограничено право откупа земље од рода.⁴

Одредбу Псковске судне грамоте о откупу земље потврђује својом садржином и “откупна грамота” из прве четвртине XV века (№ 139 ГВНП). Део њеног текста гласи: *“Се выкупи (откупи) Ондрон Леонтјевич од Омоса Микулина тоњу (земљиште са рибњаком), отчину своју, из дерну и са дерноватом грамотом. А межа тој тоњи (рибњака)... (следи опис међа). А на то послуи (сведоци)...”* (Грамоты, 1949: 192). Очигледно да је извесни Ондрон откупио земљиште које је спадало у “отчину”.⁵ Све је то морало да се обави у присуству сведока и да се сачини одговарајући писани формулар.

3. Купопродајне исправе древноруског права (“купчие грамоты”)

Многи истраживачи древноруског права бавили су се структуром писаних уговора о купопродаји непокретности, “купчих грамота”. Оне представљају један од основних извора за изучавање уговорног права средњовековне Русије, а посебно уговора о купопродаји непокретности. До нас је дошао један импозантан број писаних уговора о купопродаји непокретности у

4 Обичајно древноруско право допуштало је наслеђивање “отчине” у правој линији, од оца ка сину, али није дозвољавало отуђење имовине родовско-племенских заједница у потпуности и заувек. За било какав вид располагања била је неопходна сагласност свих пуноправних чланова родовских заједница, при чему су сви пуноправни чланови тих заједница задржавали право на откуп отуђене имовине. Ова правила су се најчешће примењивала приликом продаје родовских земљишта или давања у закуп непокретности несродницима (С. Веселовский, 1947: 18–19).

5 “Отчина” по нормама Псковске судне грамоте представља непокретну имовину, а “живот” покретну ствар. То је прописано чланом 100 ПСГ (Российское законодательство, 1984: 380).

периоду XIV-XV века – преко 120 купопродајних исправа. Сви документи су са територије древноруског северозапада, Новгорода и Пскова.

Дореволуционарни, буржоаски историчари и правни историчари Русије први су скренули пажњу научној јавности на исправе о купопродаји непокретности у древноруском праву. Међутим, тек у новије време, В. Ф. Андреев дао је једну од најбољих и најпрецизнијих дефиниција “купчих грамота”. Он дословно тврди да се под тим изразом подразумевао “акт који у писаној форми уређује прелаз непокретне имовине из руку у руке помоћу купопродајног правног посла” (Андреев, 1986: 74). У правноисторијској науци било је и још неколико покушаја да се сачини структура купчих грамота са њеним обавезним елементима. По мишљењу другог познаваоца права руског средњовековног северозапада, на првом месту била је диспозитивна формула (“се купи”, “се купиша” и слично) и имена купца и продавца и објекта купопродаје. Следио је опис објекта уговора о купопродаји (са територијалним одређењем, као и прецизно одређеним границама непокретности), услови закључења правног посла и одређивање сведока који су присуствовали самом закључењу и потписивању уговора о купопродаји (Алексеев, 1976: 126–127).

У литератури је дуго преовладавало становиште да је најстарији сачуван древноруски писани уговор о купопродаји заправо “купча грамота” Антонија Римљанина из XII века. Извод из тог документа гласи: “...Купилъ есми землю пречистые в домъ у Смахна да у Прохна у Ивановыхъ дети и у посадничихъ. А далъ есми сто рублевъ...” (Грамоты, 1949: 159). Реч је о уговору о купопродаји земље коју је извесни Антоније Римљанин касније даровао манастиру и која је написана у периоду до 1147. године. Из текста се јасно види да је он земљу вероватно купио од двојице наследника и да је ту земљу поконио манастиру, утврдивши претходно њене међе. Цена као битан елемент уговора о купопродаји поменута је у даровној повељи и износила је сто рубаља. Међутим, новијим истраживањима утврђено је да је овај уговор заправо фалсификат.⁶ Зато се не може тврдити да у древноруском приватном праву пре XIV века има доказа о закључењу купопродаје непокретности у стандардној писаној форми.

Један од значајних помена “купчих грамота” у древноруском праву, и то из времена које је претходило датуму најстаријих данас познатих конкретних уговора, јесте берестјана грамота № 53 из прве половине XIV века. Она гласи: “Поздрав од Петра Марији. Покосио сам пожњу (покос, ливада),

⁶ Осим тога, од 120-ак публикованих купопродајних уговора у ГВНП, В. Л. Јањин је доказао да су фалсификати означени бројевима 219, 260, 261, 262, 263, 265, 266 и 271 (Јањин, 1991: 355). Читаву анализу о томе, која садржи мишљења великог броја истраживача, дао је С. М. Каштанов (Каштанов, 1996: 83–87).

а Озеричи (жители села Озеро) однели су ми сено. Препиши списак (сачини копију) купче грамоте (у оригиналу: купне грамоте) и пошаљи ми је овде, да би мени било јасно, где води купча грамота (тј. где је међа купљене земље)” (Зализняк, 2004: 540).

Извесни Петар писмом се обратио Марији (која му је могла бити и супруга) и тражио да на основу писаног уговора о купопродаји сачини извод о међама, о границама купљене земље. Петар је очигледно имао проблема са староседеоцима и веома је могуће да се спремао за судски поступак. Новгородска берестјана грамота № 53 садржи доказ о постојању уговора о продаји земље који је у древноруском праву познат под називом “купча грамота” (“купчая грамота”). Поменути документ потпуно је у сагласности са чланом 106 ПСГ. Будући да је ПСГ донета најраније крајем XIV века, а да грамота № 53 потиче из прве половине XIV века, псковски зборник је имао у виду вероватно постојећу праксу у погледу закључивања уговора о купопродаји земље у писаном облику. Ове уговоре су потврђивали и сведоци. О томе сведоче многобројне купопродајне исправе сачуване из разних периода средњовековне Русије. Структура ових докумената у основи је истоветна: најпре су наведена имена купца и продавца, предмет купопродаје (земљишна деоница, ливада, њива или читаво село или више села), границе купљеног земљишта и потврда веродостојности сведоцима.

Л. М. Марасинова тврди да су се писани уговори о купопродаји непокретности закључивали због интереса купаца. Сам назив, “купче”, “купчие” грамоте иде у прилог њеној тврдњи. Продавац је продајом конкретне непокретне ствари губио и заинтересованост за њеном даљом судбином, док су купци као будући власници имали логичне интересе да поседују доказ о куповини одређене непокретности. Због тога у древноруском праву нема “продајних”, тј. “продажних” докумената, већ се “купче грамоте” означавају по називу уговорне стране која је стекла својину над предметом купопродаје. Она, додуше, претпоставља да је можда у пракси било и “продажних грамота”, али до нас није дошла ниједна са таквим називом (Марасинова, 1966: 35).

На самом почетку готово сваке купопродајне исправе, стоји формула “се купи”, “се купиша” и слично. Тиме се означавала основна сврха закључења уговора и каснијег преношења својине на непокретној ствари. Одмах после те формулације, у уговорима су означене уговорне стране. У улози купца и продавца могли су се наћи различити субјекти. У највећем броју случајева то су физичка лица, мада има купчих грамота где се као купци и продавци појављују и представници цркава и манастира и овлашћени заступници државе или градске управе.

Један од купопродајних уговора, исправа са ознаком № 116 са почетка XV века започиње формулацијом: *“Се купи Јосип Иванович земљу од Јосиповог сина Даниловог унука...”* (Грамоты, 1949: 175). Купац је извесни Јосип Иванович, док је продавац означен као син Јосипа и унук Данила. У улози купца могао се наћи и представник државне власти. По тексту берестјане грамоте № 113 то је био новгородски посадник, управник града, један од значајнијих функционера: *“Се купи посадник новгородски Иван Лукинич од Константина Јосиповичевог...”* (Грамоты, 1949: 175). Остаје отворено питање да ли је земљу куповао за себе лично или за новгородску државу.

Купац је могао бити и игуман: *“Се купи игуман Лука и староста и сва браћа земљу од Гаврилка Носова...”* (Грамоты, 1949: 182). Из текста се такође види да је игуман само заступао манастир јер се као купци појављују и сви монаси (сва браћа). У улози купца као уговорне стране могла је да се нађе и шира породична заједница: *“Се купи Мартемјан и његова браћа од Местиле и његове браће”* (Грамоты, 1949: 187). Као купци у купопродајним исправама појављују се браћа која имају сусвојину на земљи. Интересантно да се и у улози продавца такође често јављају браћа. Практично је читава породица од друге породичне заједнице куповала земљу.

Свака “купча грамота” као обавезан битан елемент садржала је тачан назив и опис предмета купопродаје. Веома често су до најситнијих детаља биле одређене границе, тј. међе купљене земље. Тачно означавање купопродајне земље било је обавезан и битан елемент свих писаних уговора.

Предмет купопродајног уговора најчешће је земља. У тексту уговора прецизирано је да ли се ради о њиви, ливади, рибњаку, острву, приобаљу или евентуално кући и другим зградама на земљи која се куповала. Забележени су и случајеви продаје читавих села. Често се куповао одређени део села, нпр. половина или неки други део.⁷

Веома детаљно су се описивале границе, тј. међе предмета купопродаје. Један илустративан пример садржан је у уговору са ознаком № 121: *“...А завод те земље од Коркова поља до границе њихове отчине, од границе поточића до межника, од потока до чисте воде, све до Сорозењске међе... и пожње (ливаде) и језеро и ловишта... од Сорозењске међе до Дубног потока, од Дубног потока до црне шуме...”* (Грамоты, 1949: 179).

Све купопродајне повеље са територије Новгорода садрже одредбе о цени. Цена је била изражена у новцу, у различитим новчано-обрачунским јединицама што је потпуно својствено древноруском праву. У многим купчим

⁷ Приватноправна исправа № 125 прописивала је купопродају две трећине села (Грамоты, 1949: 183).

грамотама уз цену изражену у новцу ишао је и мали додатак у натури. Тај се додатак називао “пополонак”. Овим изразом се у древноруском обичајном праву означавао додатак цени, доплата приликом куповине непокретности и извршења уговора о купопродаји (Сразневский, 1898: 1202).

Најчешће се састојао у житу, одећи, некој животињи или месу. Посебно је карактеристичан за двинске грамоте из XIV века. Висина ове натуралне доплате била је увек више пута мања од новчаног дела цене. У супротном, уговор о купопродаји конвертовао би се у уговор о размени. Вредност “пополонка” била је по правилу симболична и најчешће се изражавала кроз једну домаћу животињу (овцу или краву). Постоји мишљење да се давао продавцу приликом увођења у посед, односно приликом обиласка међа и увођења у посед новог власника, купца (Гурјева, 2003: 104).

Цена је у уговору одређивана формулацијом “а дал”, “а даша” “и даде” и слично. Грамота № 141 прописује на пример: “А дал на тој земљи Ондреју 40 бел и двадесет пуза жита и пополонка пет пуза жита” (Грамоты, 1949: 194). Из текста се види оправданост тврдње да се “пополонак” можда предавао управо приликом обиласка земље, и да се и цена исплаћивала после утврђивања међа. Исплата цене и “пополонка” подразумевала је очигледно и преношење својине.

Уговори о купопродаји непокретности са територије Пскова и псковске области, за разлику од новгородских, нису садржали клаузулу о цени. Тако, на пример, једна исправа из прве половине XIV века, која носи наслов *Купча Антона и браће земље у селу Јакима*, садржи све уобичајене елементе осим цене (Марасинова, 1966: 51). То је особена карактеристика псковског образаца “купчих грамота”, који се разликује од новгородског формулара. То, наравно, никако не значи да цена није исплаћивана. Једноставно, она није била обавезан елемент формалне структуре уговора у писаној форми.

У том погледу, веома је занимљиво размишљање научнице О. Гурјеве о карактеру “купчих грамота” и тренутка преношења својине на купљеној непокретности. Наиме, она истиче да су се у погледу преношења права својине на прибавиоца разликовали новгородско обичајно право и псковски формулари купопродајних исправа. У погледу новгородских формулара, као и обичајног древноруског права, О. Гурјева истиче да су писани уговори имали реални карактер, тј. да је предаја ствари била конститутиван, обавезан елемент закључења уговора. У купопродајним уговорима користи се прошло време, што значи да је уговор закључен и својина на предмету купопродаје у тренутку писања исправе већ пренета. Једино се, по њеном мишљењу, у древноруском правном систему, у погледу промета непокретности, издваја псковско уговорно право, будући да оно носи кон-

сесуалан карактер. У псковским “купчим грамотама” нема формуле о цени и о њеној исплати, нити клаузула о увођењу у посед. Због тога је писани уговор о купопродаји земље у древном Пскову задржао изворне принципе римског приватног права (Гурјева, 2003: 104–105).

У великом броју докумената постоји формула “одеренъ”⁸ која се јавља и под другим називом – “во веки”, “водеренъ” и слично. То значи да се непокретност као предмет купопродајног уговора предавала у пуну, неприкосновену својину, коју нико није могао да угрози. Уобичајена формулација за преношење предмета купопродаје у неприкосновену својину гласила је “а купи в одеренъ себи и својој деци” (Грамоты, 1949: 230) или “А купи светоме Михајлу во веки” (Грамоты, 1949: 195).

У многим текстовима сачуваних купчих грамота постоји обавеза продавца да “очисти земљу”. Значење ове синтагме је заштита од евентуалне евикције. Продавац је имао обавезу да купцу обезбеди мирну државину на непокретности. Уколико су извесна трећа лица полагала право на продату непокретну ствар, продавац је имао обавезу према купцу и после отуђења ствари – да заштити купца од свих основаних претензија трећих лица. То се могло дешавати уколико је продавац продао већ заложену ствар, тј. непокретност са било каквим теретом. Обавеза да “очисти земљу”, како је руско обичајно право називало овај институт, довољно говори сама по себи.

Приватноправне купопродајне исправе садржале су и клаузулу о заступању уколико је предмет купопродаје била земља у сусвојини или у својини рода, племена или које шире породичне или друге заједнице. Слична ситуација била је могућа и на страни купца. Тада су купче грамоте садржале формулацију “у печати стојал”. То је често било уобичајено када је купац била жена. Најчешће ју је заступао муж, евентуално брат.

Неретко су купче грамоте садржале и одредбе о “отводу, тј. заводу” земље. Ова установа представља заправо увођење купца у посед и симболичан обилазак купљене непокретности. То је често био конститутиван елемент докумената о куповини земље без којег се није могла стећи право својине

8 Као и само увођење у посед, формула “одеренъ” сматра се преживљајем времена када се купопродаја непокретности спроводила симболичним обредима. Она је тада замењивала писану форму. Настала је од речи “дерн” што значи жбун. Поступак се спроводио обиласком међа са жбуном у руци (Лаппо-Данилевский, 1922: 251). Најбољу дефиницију дала је Л. М. Марасинова: прибављање својине над земљом неограничено било каквим условима (Марасинова, 1966: 185). Дакле, формула “в одеренъ” овде значи преношење земље у неприкосновену својину купопродајним уговором. Л. Маргетић тврди да је и на јужнословенским просторима постојала слична установа – доплата (рго fine), “безуветје”. Она се изражавала натурално (со, вино, жито, сир, хлеб, ручак, коза, овца и слично. (Margetić, 1997: 11).

на купљеној земљи. На крају текста готово свих купчих грамота записивана су и имена сведока. Најчешће су записивана и имена њихових очева, а сведоци су се означававали терминима “послухи”, “људи” и слично.

Уговор о купопродаји који садржи све битне набројане елементе гласи: “*Се купи игуман Василије од Јакова Бајева отчину у Глухом пола зграда и пола баште на планини... а међа од Лукерине земље до земље Петрове жене и до Фатијеве земље и Јакутине... А земље игуману да су чисте... А дао је на тој земљи три свежња од 40 белки, свињу пополомка... а купио ту земљу игуман Василије себи и во вјеки. А на то послухи: Фотјан Васиљевич, Петар Мартушов, Давид Захаринич, Максим Сивцов, Ларивон Бајев. А у печати стојао (заступао) Петар. А земљу завео Јаков сам. А да очисти ту земљу Јаков*” (Грамоты, 1949: 216).

Један број купчих грамота садржао је и клаузулу “без вивета”, “без вивода”⁹. Тиме се, највероватније, означавала забрана уласка у посед свим евентуалним узурпаторима. Схватање о праву својине као праву које важи према свим трећим лицима (*erga omnes*) у средњовековним руским писаним купопродајним уговорима нашло је свој практичан значај. Тако, на пример, берестјана грамота № 146 садржи поменути формулацију: “*Се купи Јаков Дмитријевич од Косткове деце од Шћуракових од Ивана и од Офноса у Сјузми реци трећину земље ловишта, воде чиме је владао њихов отац, све без вивета...*” (Грамоты, 1949: 197).

Структуру древноруских уговора о купопродаји непокретних ствари могуће је упоредити са јединим пронађеним српским правним спомеником исте врсте. Реч је о тзв. Призренској тапији из XIV века, коју је научно обрадио А. Соловјев (Соловјев, 1995: 305–324). Призренска тапија почиње, слично руским уговорима, од именовања уговорних страна. За разлику од древноруских приватних аката, српски уговор на првом месту истиче продавца. У уговору су затим записана имена синова и кћери продавца који су дали сагласност на продају земље, као и крстови сродника и међника. У тексту тапије наглашава се да је погодба добровољна, описује се сама погодба и тек тада се јавља име купца и објекта продаје. После тога забележена је купопродајна цена. Највећа сличност са руским исправама следи после тога, у делу текста у којем је описано купчево право располагања, слично древноруској формули “во веки” или “одеренъ”. У суштини, Призренска тапија писана је по византијском образцу, који је очигледно у највећој мери битно другачији од древноруског модела.

⁹ Израз “без вивета” (и у облику “без вивода”) често се среће у приватноправним руским исправама. Реч “вивет” тј. “вывод” дословно значи одвођење, извођење, извођење ван, заустављање нечијег долажења (Даль, 1880: 86).

4. Закључак

Купопродаја непокретности један је од најважнијих послова облигационог права. У древноруском праву, као и у великој већини правних система, он се, по правилу, закључује у писаној форми. Руска правда као најстарији зборник средњовековног руског права уопште не предвиђа овај правни посао. За разлику од ње, Псковска судна грамота помиње купопродају непокретности у неколико чланова. Међу њима је најзначајнији члан 106. Ту се изричито помињу исправе о купопродаји земље (“купче грамоте”) као доказна средства у насталом судском спору. Посредно, преко текста ове одредбе Псковске судне грамоте сазнајемо да су се од XIV века закључивали уговори о купопродаји земље.

Многобројне сачуване и објављене древноруске приватноправне купопродајне исправе потврђују да се поменута одредба ПСГ примењивала у пракси. Преко 120 докумената који су доспели до нашег времена, најбоље су сведочанство да су се закључивали писани уговори поводом купопродаје непокретних ствари. То се у највећој мери односи на Новгород и Псков, два значајна града на северозападу Русије, који су у одређеном периоду уживали висок степен аутономије у односу на централну кнежевску власт. Већина исправа имала је једнообразну структуру и стандардан образац по којем су записиване. На почетку текста записивана су имена продавца и купаца, затим предмет купопродаје са тачно и прецизно утврђеним међама, клузула о преношењу права својине на купца и увођење у посед, исплата купопродајне цене. На крају исправе су се налазила имена присутних сведока. Многи од купопродајних уговора садржали су и заштиту од евикције, а поједини су имали одредбе о заступању ширих заједница, као и забрану будућег узнемиравања власника од трећих лица. У улози купца често проналазимо припаднике вишег слоја, поједине цркве, манастире, али и обичне људе, трговце и занатлије. Предмет купопродаје најчешће је била обрадива земља, али и ливаде, шуме, земљиште са пчелињацима, области око језера, приобаља, рибњаци.

Литература/References

- Алексеев, Ю. Г. (1980). Псковская судная грамота и ее время. Ленинград: Наук.
- Андреев, В. Ф. (1986). Новгородский частный акт XII-XV вв. Ленинград: Академия наук.
- Веселовский, С. В. (1947). Феодальное землевладение в Северо-Восточной Руси. Москва-Ленинград: Академия наук.
- Грамоты великого Новгорода и Пскова. (1949). Москва-Ленинград: Академия наук.
- Зализняк, А. А. (2004). Древненовгородский диалект. Москва: Языки славянской культуры.
- Гурьева, О. Ю. (2003). Гражданское право по Псковской судной грамоте (докторска дисертација). Самара.
- Даль В. И. (1880). Толковый словарь живого великорусского языка, Том 1. Москва.
- Исаев, М. А. (2001). Толковый словарь древнерусских юридических терминов. Москва: Наук.
- Кадлец, К. (1924). Првобитно словенско право пре X века. Београд: Геца Кон.
- Каштанов, С. М. (1996). Из истории русского средневекового источника акты X-XVI вв, Москва: Наука.
- Лаппо-Данилевский, А. С. (1922). Очерк русской дипломатики частных актов. Москва: Русский исторический журнал.
- Марасинова Л. М. (1966). Новые псковские грамоты XIV-XV веков. Москва: Московский Университет.
- Margetić, L. (1997). Srednjovjekovno hrvatsko pravo, obvezno pravo. Zagreb – Rijeka: Adamić.
- Российское законодательство X-XX века, Законодательство Древней Руси. (1984). Москва: Юридическая литература.
- Соловјев, А. (1995). Уговор о куповини и продаји у средњовековној Србији. Београд: Архив за правне и друштвене науке.
- Срезневский И. И. (1893-1912). Материалы для словаря древнерусского языка, Т. I – III, Санкт Петербург: Академия наук.
- Стојчевић, Д. (1966). Римско приватно право. Београд: Научна књига.
- Черепнин, Л. В. (1953). Псковские грамоты конца XV века. Москва: Академия наук.

Aleksandar Đorđević, LL.D.
*Assistant Professor,
Faculty of Law, University of Niš*

SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE IN ANCIENT RUSSIAN LAW

Summary

Contract on sale and purchase of real estate is one of the most important obligation contracts, which needs to be concluded in writing. In the ancient Russian law, it was regulated by several provision of the Pskovska Sudna Gramota (PSG), a collection of normative acts of Medieval Russia (1397-1467). Numerous preserved and published ancient Russian sale and purchase private law documents confirm that the mentioned PSG provisions were applied in practice. In the ancient Russian law, they were known as the "kupche gramote" (sale and purchase documents). Over 120 preserved documents are the best testimony of the fact that the written sale and purchase of real estate contracts were being concluded. It mostly refers to the cities of Novgorod and Pskov, the two significant centers in the north-west of Russia, which enjoyed a high level of autonomy from the central authorities. The majority of documents had the unified structure and the standardized legal form by which they were written.

Keywords: *Middle Ages, private law, ancient Russian law, contract on sale and purchase of real estate, sale and purchase documents, written form.*