

# Zaštita od evikcije

---

**Belanić, Loris**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2004, 25, 523 - 557**

**Journal article, Published version**

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

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:691231>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-22**

**PRAVNI**

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

## ZAŠTITA OD EVIKCIJE

Loris Belanić, asistent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 347.232.1  
347.447.031  
Ur.: 14. siječnja 2004.  
Pr.: 5. veljače 2004.  
Pregledni znanstveni članak

*U ovom radu pokušano je na sažet način obraditi problematiku zaštite od evikcije. Odmah na početku treba razgraničiti dva pojma: a to su evikcija i zaštita od evikcije. Evikcija predstavlja pravni akt trećega, koji je usmjeren protiv stjecatelja prava (kojeg je stekao od otudivatelja) s ciljem da stjecateljevo pravo ograniči, umani ili oduzme. Zaštita od evikcije predstavlja određena subjektivna prava stjecatelja prema otudivatelju, kada je prema njemu istaknut evikcijski zahtjev (akt). Sadržaj je tih subjektivnih prava stjecatelja da mu otudivatelj pruži zaštitu od pravnih pretenzija trećega, a ako u tome ne uspije, onda pravo zahtijevati raskid ugovora (ukoliko ne dođe do raskida ugovora po samom zakonu), zahtijevati povrat plaćene naknade (cijene) za evincirano pravo (stvar ako se radi o kupoprodaji), naknadu štete i troškova.*

*Bilo je također važno raspraviti i o odnosu pravila stvarnog prava koja se odnose na zaštitu prava vlasništva i stjecanje stvarnih prava s povjerenjem u pravni promet i pravila o zaštiti od evikcije.*

**Ključne riječi:** *evikcija, zaštita od evikcije, dobra vjera, pokretnine, nekretnine, pravne posljedice evikcije.*

### 1. Uvod

#### 1.1. *Općenito o odgovornosti za nedostatke*

U našem pravom poretku odgovornost za nedostatke jedno je od pravnih sredstava za ostvarivanje cilja pravnoga posla, koje se još naziva i obveza zaštite (od nedostataka), garancija, jamstvo za nedostatke.<sup>1</sup> Ta odgovornost za nedostatke javlja se prvenstveno kod naplatnih ugovora jer se kod njih daje činidba za protučinidbu,<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Jakšić, S., *Obligaciono pravo opšti dio*, izdavačko poduzeće "Veselin Masleša", Sarajevo, 1960., str. 186.

<sup>2</sup> Vedriš, M., Klarić, P., *Građansko pravo*, Narodne novine, treće izmijenjeno i prošireno izdanje Zagreb, 1998., str. 105.

pa postoji obveza ugovornih strana da se u skladu s načelom ekvivalencije (čl. 15. ZOO-a)<sup>3</sup> pridržavaju odmjerenosti (razmjera) između radnje jedne i radnje druge strane. Odgovornost za nedostatke sastoji se u tome da je obveza jedne ugovorne strane - otuđivatelja (tradensa) da osigura drugoj ugovornoj strani - stjecatelju (akcipiensu) puno i od trećih osoba nesmetano izvršavanje prava koje je temeljem ugovora na njega prenio, kao i garancija da stvar koju mu je ugovorom prepustio nema fizičkih nedostataka protivno ugovoru.<sup>4</sup> Na taj način otuđivatelj "jamči" da će se ispuniti svrha ugovora što će se prenijeti pravo ili stvar bez nedostataka, tj. da će mu činidbe biti bez nedostataka. Iz ove definicije možemo razabrati da odgovornost za nedostatke zapravo obuhvaća dvoje: 1) odgovornost za pravne nedostatke činidbe i 2) odgovornost za materijalne nedostatke činidbe. U daljnjem izlaganju ograničiti ćemo se na odgovornost za pravne nedostatke činidbe koju Zakon o obveznim odnosima naziva još zaštitom od evikcije (u glavi VII., odjeljku 3. odsjeka 3.).

### ***1.2. Određenje pojma evikcija i pojma zaštite od evikcije (odgovornost za pravne nedostatke)***

Kao što je već rečeno, odgovornost za pravne nedostatke znači prije svega da otuđivatelj nekog prava kojeg je temeljem ugovora prenio stjecatelju jamči stjecatelju da će moći mirno izvršavati ugovorom mu prenijeto pravo, te da ga u tome neće smetati treća osoba. Međutim, može se desiti da treći postavi određeni pravni zahtjev (ili prigovor) kojeg temelji na nekom svom navodnom pravu, a koje je protivno pravu koje je po ugovoru prešlo ili je trebalo prijeći na stjecatelja.

Prema tome, evikcija predstavlja svaki pravni akt treće osobe kojim ta osoba na temelju svoga prava isključuje ili ograničuje stjecatelja u vršenju prava koje bi ovome po ugovoru pripadalo ili pripadalo bez ograničenja.<sup>5</sup>

U tom slučaju, dakle, kada neka treća osoba poduzme jedan takav pravni akt, akt evikcije, stjecatelj ima pravo se obratiti otuđivatelju da ga uzme u pravnu zaštitu, a otuđivatelj obvezu da ga zaštititi od evikcije - pravnih nasrtaja trećih osoba, tj. da ga zaštititi od evikcije ako je to moguće, a ako to nije moguće, da snosi posljedice uspjele evikcije. Drugim riječima, zaštita od evikcije predstavlja određena subjektivna prava stjecatelja prema otuđivatelju da mu pruži pravnu zaštitu od pravnih nasrtaja trećih, ili da, ako ga nije uspio zaštititi, ispuni određene obveze prema evinciranom stjecatelju. (*infra* 5.)

Dakle, otuđivateljeva činidba koja je trebala prenijeti neko pravo na stjecatelja ima pravne nedostatke koji se sastoje u tome da treća osoba svojata sebi to pravo u cjelini ili samo u dijelu njegova sadržaja, odnosno da otuđivatelj uopće nije nositelj prava koje je otuđio stjecatelju, ili je pak nositelj toga prava, ali na njemu postoje i prava trećih. Pošto se ti nedostaci odnose na pravo koje bi trebalo, steći oni se nazivaju još i pravni nedostaci (nedostaci u pravu ili nedostaci na pravu), a ovakva vrsta

<sup>3</sup> Zakon o obveznim odnosima, Sl. list SFRJ, br. 29/78., 39/85. i 57/89.; NN, br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 91/96. i 112/99.

<sup>4</sup> Jakšić, op. cit., str. 187.

<sup>5</sup> Vedriš, M., Klarić, P., op. cit., str. 411.

odgovornosti (situacija u kojoj stjecatelj može postaviti određene pravne zahtjeve prema otuđivatelju ako mu pravo treći uspješno evincira) naziva se odgovornošću za pravne nedostatke ili zaštita od evikcije.

Ali trebalo bi naglasiti da je zaštita od evikcije uži pojam od odgovornosti za pravne nedostatke, jer ako se govori o pravnim nedostacima, onda bi odgovornost postojala već u slučaju postojanja tih nedostataka (dakle bez obzira na evikciju), a zaštita od evikcije dolazi u obzir ne onda kada već postoje pravni nedostaci, već onda kada dođe do određenih zahtjeva trećega prema stjecatelju koji je pravo stekao od otuđivatelja. Dakle, mogu postojati pravni nedostaci, ali ako nitko (treći) ne ističe zahtjeve prema stjecatelju, nema odgovornosti otuđivatelja za pravne nedostatke.

### 1.2.1. Naziv "evikcija"

Naziv evikcija dolazi od latinskog izraza *e victus*, što znači biti pobijeđen, a odnosilo se na situaciju kada je treći u parnici oduzeo stvar kupcu iz posjeda na temelju nekog svojeg prava, pa je time u sporu pobijedio kupca.<sup>6</sup>

### 1.3. Povijesni razvoj

Pravna ustanova evikcije oblikuje se još u rimskom pravu. Njen začetak vodi nas do Zakonika XII ploča. Ona se najprije povezivala s ugovorom o kupoprodaji (najprije kod realne, a potom i kod konsenzualne kupoprodaje). Rimsko je pravo poznavalo tzv. sudsku evikciju, dakle situaciju u kojoj je treći putem parnice oduzeo stvar kupcu iz posjeda, na temelju nekog svojeg prava. No, rimsko pravo priznavalo je kupcu pravo da u parnicu, koju je protiv njega poveo treći, pozove prodavatelja koji mu je stvar prodao te da mu pomogne da uspije u parnici, tj. do odbije zahtjev tužitelja (trećega). Ako to prodavalac nije bio u stanju to učiniti i kupac izgubio parnicu, tj. treći mu oduzeo posjed stvari, mogao je postaviti određene zahtjeve prema prodavatelju s naslova jamstva za evikciju (mogao je akcijom *auctoritatis* tražiti dvostruki iznos plaćene kupovne cijene), ali samo pod pretpostavkom da je o parnici obavijestio prodavatelja kako bi mu ovaj mogao pomoći.<sup>7</sup>

U početku se obveza zaštite od evikcije posebno ugovarala, u obliku stipulacije, tj. prodavatelj je preuzimao posebnom stipulacijom jamstvo protiv evikcije. Najobičnija bila je *stipulatio duplae*, kojom se prodavatelj kupcu obvezao za slučaj evikcije na plaćanje dvostruke kupovnine. Kasnije pod utjecajem sudske prakse došlo je do toga da je jamstvo za evikciju bilo sadržano u kupoprodajnom ugovoru i bez posebne stipulacije, tj. kupac je mogao na temelju kupoprodajnog ugovora tužbom *actio empti* tražiti naknadu punog interesa.<sup>8</sup>

Shema zaštite od evikcije ustanovljena u rimskom pravu održala se i nakon njega, samo što je u početku odgovornost za pravne nedostatke vrijedila samo kod kupoprodaje, ali se s vremenom počela protezati i na ostale ugovore kojima se prenose imovinska prava. Također, isprva se tražilo da je treća osoba izvršila evikciju na

<sup>6</sup> Romac, A., Rječnik rimskog prava, Informator, Zagreb, 1975., str. 185.

<sup>7</sup> Horvat, M., Rimsko pravo, Školska knjiga, deveto izdanje, Zagreb, 1977., str. 273-274.; Arangio-Ruiz, V., *Istituzioni di diritto romano*, Dott. Eugenio Jovene, Napoli, 1934., XI, str. 327.

<sup>8</sup> Horvat, op. cit., str. 273.

osnovi presude,<sup>9</sup> ali se s vremenom odustalog od tog uvjeta budući da se danas evikcija šire shvaća, te do nje može doći i bez sudskog postupka.<sup>10</sup> (*infra* 3. 4.)

#### **1.4. Načela obveznog prava koja su u vezi s evikcijom**

Evikcija prije svega znači povredu načela jednakih vrijednosti uzajamnih davanja (čl. 15. ZOO-a)<sup>11</sup> zbog toga što je stjecatelj od otuđivatelja stekao pravo manje vrijednosti od one koje je ugovorio ili pak pravo s nekim teretima (a koje nije ugovorio), ili pak uopće nije stekao pravo već samo neki privid prava, a sve to nije imao u vidu u trenutku kada je sklopio s otuđivateljem ugovor o stjecanju toga prava, niti kad mu je isplatio ugovorenu svotu novca za stjecanje toga prava.

Evikcija je povezana i s načelom savjesnosti i poštenja (čl. 12. ZOO-a).<sup>12</sup> Savjesnost se posebno traži na strani stjecatelja, tj. traži se da nije znao da postoje pravni nedostaci (čl. 510 st. 4. ZOO-a) da bi se mogao pozvati na prava s naslova zaštite od evikcije, dok je s druge strane savjesnost i poštenje irelevantno za postojanje odgovornosti otuđivatelja, jer ona kod evikcije uvijek postoji bez obzira da li je otuđivatelj bio savjestan ili ne; relevantno je samo u pogledu odgovornosti otuđivatelja za štetu odnosno za opseg odgovornosti.

Prema tome, evikcijom je povezano i načelo zabrane uzrokovanja štete (čl. 16. ZOO-a),<sup>13</sup> i s njim u vezi načelo da su sudionici u obveznom odnosu dužni u izvršavanju svoje obveze postupati s pažnjom koja se u pravnom prometu zahtijeva u odgovarajućoj vrsti obveznih odnosa (čl. 18. ZOO-a).

S evikcijom je povezano i načelo dužnosti ispunjenja obveze (čl. 17. ZOO-a),<sup>14</sup> što znači da je otuđivatelj dužan prenijeti na stjecatelja pravo bez pravnih nedostataka, jer jedino tako može u potpunosti ispuniti svoju obvezu "savjesno u svemu kako ona glasi",<sup>15</sup> pa ako nije u stanju neposredno ispuniti tu svoju obvezu, tj. onako kako je ugovoreno, onda mora tu obvezu ispuniti na posredan način, u obliku ispunjenja sankcija s naslova zaštite od evikcije.<sup>16</sup>

<sup>9</sup> I danas ima shvaćanja da evikcija može biti isključivo tzv. sudska evikcija, tj. da do evikcije može doći samo ako se u sudskom postupku utvrdi da postoji pravo trećega koje lišava ili prikraćuje pravo stjecatelja. O tome šire: Trabucchi, A., *Istituzioni di diritto civile*, trentesima quinta edizione aggiornata con le riforme e la giurisprudenza, CEDAM, Padova, 1994. str. 702-703.

<sup>10</sup> Jakšić, op. cit., str. 187.

<sup>11</sup> Čl. 15. st. 1 ZOO-a: "U zasnivanju dvostranih ugovora sudionici polaze od načela jednake vrijednosti uzajamnih davanja."

<sup>12</sup> Čl. 12. ZOO-a: "U zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja."

<sup>13</sup> Čl. 16. ZOO-a: "Svatko je dužan suzdržati se od postupaka kojim se može drugom uzrokovati šteta."

<sup>14</sup> Čl. 17. st. 1. ZOO-a "Sudionici u obveznom odnosu dužni su izvršiti svoju obvezu i odgovorni su za njeno ispunjenje".

<sup>15</sup> Čl. 262. st. 1. ZOO-a.

<sup>16</sup> Perić, Ž., O ugovoru o prodaji i kupovini, *Klasici jugoslavenskog prava*, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1986., str. 284 - 285.

### 1.5. Mjesto evikcije u građanskom pravu RH

Pravila o evikciji propisuje ZOO, koji o evikciji govori na više mjesta, za razliku od OGZ-a<sup>17</sup> koji je sistemski jedinstveno regulirao odgovornost za materijalne i pravne nedostatke općim pravilima koja važe za sve naplatne pravne poslove, u §§ 922.-933.

Osnova primjene pravila o evikciji jest čl. 121. ZOO-a koji predviđa da u ugovoru s naknadom ugovaratelj odgovara za materijalne (st. 1.) i pravne nedostatke ispunjenja i obvezan je štiti drugu stranu od prava i zahtjeva trećih osoba kojima bi njezino pravo bilo isključeno ili suženo (st. 2.). Ovo je središnja odredba o odgovornosti za evikciju jer propisuje dužnost ugovaratelja (prenositelja, otudivatelja) koji prenosi neko pravo uz naknadu (stvarno, obvezno ili drugo imovinsko pravo) da odgovara (jamči) stjecatelju toga prava za sve eventualne pravne nedostatke svoje činidbe.<sup>18</sup> Zato se i u nazivu članka 121. ZOO-a govori o odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke ispunjenja, a ne o pravnim nedostacima stvari, jer činidba ne mora biti samo na *dare*, tj. davanje stvari (prijenos prava vlasništva stvari), već i na *facere*, tj. na prijenos nekog drugog prava, npr. tražbine. Dakle, činidba ima pravne nedostatke, a ne predmet činidbe - stvar ili pravo, jer se i prava ukoliko je riječ o tražbinama, tretiraju kao stvari (čl. 2. st. 6. ZV-a).<sup>19</sup>

Članak 121. ZOO-a je opće pravilo odgovornosti za evikciju, bliže odredbe o evikciji povezane su s ustanovom ugovora o kupoprodaji čl. 508-515. ZOO-a, koje predstavljaju neku vrstu *lex generalis* glede ustanove zaštite od evikcije: na odgovarajući način primjenjuju se i kod ostalih naplatih ugovora o prijenosu prava na stvari ili drugih imovinskih (građanskih) prava u svim slučajevima kad dođe do evikcije ako posebna pravila ne upućuju na nešto drugo. Na to upućuje i čl. 121. st. 3. ZOO-a koji propisuje da se na obveze prenosioca u pogledu odgovornosti za pravne nedostatke ispunjenja primjenjuju na odgovarajući način odredbe o odgovornosti prodavaoca za pravne nedostatke, ako za određeni slučaj nije što drugo propisano.

Ostali slučajevi u kojima se uređuje odgovornost za pravne nedostatke činidbe jesu: pravni nedostaci kod zamjene ispunjenja (čl. 308. st. 2. ZOO-a), odgovornost za postojanje i naplativost potraživanja kod naplatne cesije (čl. 442.-443. ZOO-a), pravni nedostaci zakupljene stvari kod ugovora o zakupu (čl. 580. ZOO-a) te pravni nedostaci

---

<sup>17</sup> OGZ se u Hrvatskoj primjenjivao kao propis sve do 6. travnja 1941. godine. Zakonom o nevažnosti propisa donijetih prije 6. aprila i za vrijeme neprijateljske okupacije (Sl. list FNRJ, br. 86/46.) izgubio je pravnu snagu te su se njegove odredbe primjenjivale kao pravna pravila do donošenja odgovarajućih propisa koji su regulirali materiju građanskog prava. U pogledu obveznih odnosa pravila OGZ-a primjenjivala su se do 1. listopada 1978. kada je stupio na snagu ZOO (čl. 1109. ZOO-a), a to znači da su se i pravila OGZ-a o evikciji primjenjivala do navedenog datuma. Pojedina pravila OGZ-a (npr. pravila ugovora o darovanju §§ 938.-956.) primjenjuju se još i danas, a pod pretpostavkama koje propisuje Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. (NN, br. 73/91.). Više o tome: Gavella, N. et al., *Hrvatsko građansko-pravno uređenje i kontinentalno europski pravni krug*, 2. nepromijenjeno izdanje, Zagreb, 1994., str. 50, 144 - 145.

<sup>18</sup> Vizner, B., *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, Zagreb, 1978., str. 488.; Perović, S., *Obligaciono pravo*, knjiga prva, Privredna štampa, Beograd, 1980., str. 383 - 399.

<sup>19</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01.

kod ugovora o licenci, odnosno jamstvo da pravo iskorištavanja pripada davatelju licence te da nije opterećeno ili ograničeno tuđim pravima (čl. 694. ZOO-a). Također, odgovornost za pravne nedostatke stvari javlja se i kod ugovora o zamjeni. ZOO propisuje da za svaku ugovornu stranku kod ugovora o zamjeni nastaju prava i obveze koje iz ugovora o prodaji nastaju za prodavatelja (čl. 553.). Svakako da je jedna od obveza prodavatelja i odgovornost za evikciju. Razlika je samo u tome što se takva odgovornost u ugovoru o zamjeni javlja kod obje ugovornih strana, jer se svaka od njih obvezuje na prijenos prava vlasništva drugoj ugovornoj strani (čl. 552. st. 1. ZOO-a).

Odgovornost za pravne nedostatke javlja se i kod razvrgnuća suvlasničke zajednice (čl. 55. st. 4. ZV-a). Radi se o tome da prilikom razvrgnuća suvlasništva suvlasnik gubi svoj idealni dio, ali u zamjenu dobiva vlasništvo određenih stvari (odnosno novčanu tražbinu). Dakle, situacija nalikuje učincima zamjene ili nekog drugog naplatnog raspolaganja stvarima. Zbog toga, nakon razvrgnuća suvlasništva svi koji su kao suvlasnici sudjelovali u tom razvrgnuću odgovaraju solidarno za pravne (i materijalne) nedostatke onoga što je svaki pojedini od njih stekao, odnosno trebao steći razvrgnućem suvlasništva.<sup>20</sup>

I kod diobe zajedničkog vlasništva mogla, bi doći u obzir primjena pravila o evikciji, jer se diobom dobiva suvlasnički dio u zamjenu za gubitak udjela u zajedničkom vlasništvu stvari. Doduše samim ZV-om nije izričito propisana odgovornost za pravne nedostatke u slučaju diobe zajedničkog vlasništva, ali u čl. 65. upućuje na analognu primjenu odredbi o suvlasništvu za sve ono što nije posebno uređeno za zajedničko vlasništvo, pa tako i za pitanje odgovornosti za pravne nedostatke.

Odgovornost za pravne nedostatke javlja se i prilikom diobe nasljedničke zajednice, budući da pravila Zakona o nasljeđivanju<sup>21</sup> u pogledu diobe nasljedničke zajednice upućuju na odgovarajuću primjenu pravila o razvrgnuću suvlasništva i učincima razvrgnuća (čl. 142. st. 4. ZN-a), a jedan od tih učinaka je svakako odgovornost za pravne nedostatke iz čl. 55. st. 4. ZV-a. Svaki od bivših sunasljednika zajedničara odgovara po samom zakonu za pravne (i materijalne) nedostatke onoga što je svakome pripalo u diobi, što uključuje i odgovornost za postojanje i naplativost potraživanja koja su pojedinima od njih pripala nakon diobe, i to do visine svojeg nasljedničkog dijela. To je zbog toga što se dioba nasljedničke zajednice tretira kao naplatno stjecanje, kao svojevrsna zamjena onoga što se diobom dobilo, jer sunasljednik zajedničar za to daje svoj udio u zajednici.<sup>22</sup>

Također, odgovornost za evikciju javlja se i između potomaka poslije ustupanja i raspodjele imovine koje im je izvršio njihov predak (čl. 113. ZN-a), jer je taj pravni odnos analogan odnosu između suvlasnika.

U daljnjem izlaganju osvrnut ćemo se na pravila o evikciji koja se odnose na kupoprodaju (čl. 508.-515. ZOO-a) budući da se ona primjenjuju supsidijarno kao

<sup>20</sup> Gavella, N., et al., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 522.

<sup>21</sup> Zakon o nasljeđivanju, NN, br. 48/03., dalje u tekstu ZN. Zakon o nasljeđivanju stupio je na snagu 3. travnja 2003. (osmoga dana od dana objave - 26. ožujka 2003.), a primjenjuje se od 3. listopada 2003., tj. istekom šest mjeseci od stupanja na snagu (čl. 260. ZN-a).

<sup>22</sup> Gavella, N., *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1990., str. 264.

opća pravila kod ostalih naplatnih ugovora o prijenosu prava na stvari i drugih imovinskih prava. Dakle, uzet ćemo u obzir situaciju kada je prodavatelj trebao prenijeti pravo vlasništva stvari na kupca, a nije bio vlasnik stvari, ili je bio vlasnik stvari, ali je vlasništvo bilo opterećeno u korist trećih, a bio je dužan prenijeti ga u punom opsegu, tj. bez tereta.<sup>23</sup> Ovdje valja još napomenuti da objekt kupoprodaje osim stvari mogu biti i različita prenosiva prava<sup>24</sup> (čl. 454. st. 1. i st. 2.), pa se pravila o evikciji mogu primjenjivati i u tim slučajevima.<sup>25</sup>

## 2. Obveza zaštite od evikcije

Jedan od pravnih standarada u obveznom pravu koji proizlazi iz dužnosti ispunjenja obveza, jest obveza zaštite ugovornih strana. Kod ugovora o kupoprodaji obveza zaštite od evikcije pada na prodavatelja<sup>26</sup> te je ona dvojaka.<sup>27</sup>

Prvo, prodavatelj je obvezan da kupca, kada ga pozove, uzme u zaštitu protiv trećega koji od njega pokušava evicirati stvar. Konkretno, prodavatelj je dužan nastojati da tužbeni zahtjev trećega protiv kupca bude odbijen, odnosno ukoliko se kupac javlja kao tužitelj, da prigovori trećega budu odbijeni. Ukratko, prodavatelj je obvezan da, podnoseći dokaze o pravu kojeg je na kupca prenio, otkloni uznemiravanje i kupcu osigura mirno uživanje prava koje mu je prenio.

Drugo, u slučaju da prodavatelj nije mogao obraniti kupca, odnosno ako se nije odazvao pozivu kupca da ga zaštititi, obveza prodavatelja jest ispunjenje sankcija koje proizlaze s naslova zaštite od evikcije, kao što su vraćanje cijene, te popravljanje štete. (*infra* 5.)

Kako je obveza zaštite od evikcije nasljediva, kupac može prava s naslova evikcije ostvarivati ne samo protiv prodavatelja nego i protiv njegovih nasljednika, te su ga i oni dužni štiti kao sam prodavatelj.<sup>28, 29</sup> To ima za posljedicu da ako je prodavatelj iza smrti ostavio više nasljednika, kupac može bilo kojeg nasljednika pozvati u zaštitu, a može i sve njih. Ali, iako je samo jednoga pozvao u zaštitu, te pretrpio evikciju, može prava s naslova zaštite od evikcije ostvarivati prema svim nasljednicima, dakle po principu solidarne odgovornosti (čl. 139. st. 4. ZN-a).

Ako je pak prodaja izvršena preko zastupnika koji je postupao u granicama svojih ovlaštenja, obveza zaštite postoji na strani vlastodavca jer ga ugovor

<sup>23</sup> Vedriš, Klarić, op. cit., str. 410.

<sup>24</sup> Šire o tome: Gorenc, V., *Zakon o obveznim odnosima s komentarom*, RRIF - Pravna biblioteka, Zagreb, 1998., komentar uz čl.454., str. 586.

<sup>25</sup> Ibid., str. 667.

<sup>26</sup> Čl. 508. st. 1. ZOO-a: "Prodavalac odgovara ako na prodanoj stvari postoji neko pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a o čijem postojanju kupac nije obaviješten, niti je pristao da uzme stvar opterećenu tim pravom".

<sup>27</sup> Perić, op. cit., str. 265 -271.

<sup>28</sup> Ibid., str. 290.

<sup>29</sup> "Odgovornost prodavatelja za pravne nedostatke stvari prelazi na njegove univerzalne ali ne i singularne sukcesore", Vs, Rev-961/88 od 10. listopada 1988., PSP - 43/72.



neposredno obvezuje (čl. 85. ZOO-a). To vrijedi kako za ugovorno tako i za zakonsko zastupanje.<sup>30</sup>

Također treba naglasiti da obveza zaštite od evikcije postoji po samom zakonu, dakle nije ju potrebno posebno ugovarati, ali se ugovorom ona može ograničiti, pa čak i potpuno isključiti. (*infra* 6.)

### 3. Vrste evikcije

#### 3.1. Potpuna evikcija

O potpunoj evikciji govorimo kada kupac u cijelosti izgubi posjed kupljene stvari, jer je treća osoba u reivindikacijskom postupku uspjela dokazati da je ona vlasnik.<sup>31</sup>

Tipičan primjer potpune evikcije postoji kada prodavatelj proda i preda kupcu tuđu stvar, a nisu ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva od nevlasnika (čl. 118. ZV-a), pa kasnije vlasnik reivindikacijskom tužbom dokaže svoje pravo vlasništva na toj stvari i depozira kupca. To je najteži slučaj evikcije.

Do posebnog oblika potpune evikcije može doći i u slučaju kada je prodavatelj, kao vlasnik stvari, osnovao založno pravo na svojoj stvari, pa je potom tako opterećenu proda kupcu.<sup>32</sup> U tom slučaju stvar je u vlasništvu prodavatelja koji je prije prodaje bio ujedno i osobni i založni dužnik prema vjerovniku. Nakon prodaje i nakon što je izvršen čin prijenosa (stjecanja) prava vlasništva na kupca, prodavatelj je ostao osobni dužnik, a kupac je stekao stvar opterećenu založnim pravom pa je time postao založni dužnik. Ukoliko u tom slučaju prodavatelj ne podmiri svoja dugovanja prema vjerovniku, založni vjerovnik može zahtijevati ostvarenje svoga založnog prava odnosno namirivanje iz vrijednosti založene stvari. Tada može doći do mogućnosti da se kupcu oduzme vlasništvo i posjed stvari. Ovaj slučaj evikcije lakši je od prethodnog samo utoliko što ne mora doći do evikcije ako prodavatelj u cijelosti ispuni svoja dugovanja prema vjerovniku.

#### 3.2. Djelomična evikcija

Kod djelomične evikcije kupac gubi posjed samo na jednom dijelu stvari, ili pak zadržava posjed, ali s ovlaštenjem koje je uže od onoga koje je imao u vidu prilikom

<sup>30</sup> Perić, op. cit., str. 291.

<sup>31</sup> Volarić, V. R., Zubčić, S., *Odgovornost za pravne nedostatke - pozitivnopravne i praktične implikacije*, Pravo u gospodarstvu, vol. 34., 1995., str. 680.

<sup>32</sup> Teško je zamisliti evikciju u slučaju ručnog zaloga, jer stvar u tom slučaju prelazi u posjed založnog vjerovnika (čl. 308. st. 1. ZV-a) pa založni dužnik nije ni u mogućnosti da s njome raspolaže; prije bi do nje moglo doći ako se radi o dobrovoljnom sudskom i javnobilježničkom založnom pravu kada stvar ostaje u posjedu založnog dužnika (čl. 261- 272 Ovršnog zakona, NN, br. 57/96, 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., u vezi s čl. 316. ZV-a), pa dužnik pošto je u takvom položaju da s stvari može raspolagati (jer mu ostaje u neposrednom posjedu), proda stvar kupcu, a kupac nije obaviješten o postojanju takvog založnog prava na prodanoj mu stvari. Takvo založno pravo predstavlja u tom slučaju pravni nedostatak prodane stvari. Kada su u pitanju hipoteka na nekretninama, također ne bi bilo moguće primijeniti pravila o evikciji pošto se hipoteka upisuje u zemljišne knjige.

zaključenja ugovora o stjecanju prava ili kada posjed zadržava po nekoj drugoj pravnoj osnovi, a ne na onoj kojoj ga je stekao.<sup>33</sup>

Tipičan primjer djelomične evikcije jest kad prodavatelj proda stvar kupcu koja je bila opterećena nekim stvarnim pravom, a kupac to nije znao. Tako npr. nositelj prava služnosti, stvarne ili osobne, može u tom slučaju konfesornom tužbom zaštititi svoje pravo i na taj način lišiti kupca (stjecatelja) onih ovlasti na koje je računao kad je stvar kupovao, a ta su da postane vlasnik stvari neopterećenu tuđim pravima.<sup>34</sup>

Djelomična evikcija postoji i kada prodavatelj proda svoju nekretninu kao povlasno dobro u odnosu na tuđu nekretninu kao poslužno dobro, pa se kasnije ustanovi da ta stvarna služnost ne postoji. Stjecatelj ima i ovdje posjed i vlasništvo stvari, ali sa užim krugom ovlasti od ugovorenih ovlasti, jer ne postoji pravo uporabe tuđe nekretnine.

Djelomična evikcija postoji i u slučaju kada je protiv kupca podignuta hipotekarna tužba radi ostvarenja založnog prava na nekretnini koje je nastalo na temelju zakona (čl. 339. st. 1. ZV-a), te onda kupac isplati hipotekarnog vjerovnika i na taj način ostane u posjedu stvari (nekretnine).<sup>35</sup>

Do djelomične evikcije dolazi još i u slučaju tzv. inverzne evikcije, kada stvar ostane kod stjecatelja i po nekoj drugoj pravnoj osnovi, a ne po onoj po kojoj ju je stekao, npr. kupac je stvar kupio, ali je kasnije zadržava po osnovi nasljeđivanja ili poravnanja.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Volarić, Zubčić, op. cit. str. 680.

<sup>34</sup> Do ovakve situacije može doći kada je osobnom služnošću opterećena neka pokretna stvar. Ako se radi o nekretninama, do djelomične evikcije može doći samo ako su služnosti stečene izvanknjižno, a nisu se naknadno upisale u zemljišne knjige. Kupac se ne bi mogao pozivati na to da nije znao da su služnosti upisane u zemljišne knjige zbog publicitetnog djelovanja istih. Međutim, zbog pravila (čl. 227. i čl. 230 ZV-a) da se neupisana prava služnosti ne mogu suprotstaviti pravima koja su stečena u dobroj vjeri, kupac bi bio u stanju pobijediti u parnici (i bez da traži zaštitu od prodavatelja) koju bi protiv njega pokrenuo izvanknjižni nositelj prava služnosti.

<sup>35</sup> Treba znati da se dobrovoljna hipoteka stječe uknjižbom u zemljišne knjige u korist hipotekarnog vjerovnika (čl. 309. st. 1. ZV-a). Tako da, ako je hipoteka upisna u zemljišne knjige, nije moguće steći nekretninu neopterećenu hipotekom, pa je stjecatelj stekao vlasništvo nekretnine ograničeno hipotekom zbog publicitetnog djelovanja zemljišnih knjiga te stoga se ne bi mogao pozivati na prava sa naslova evikcije, makar da i nije znao da je hipoteka upisana u zemljišne knjige. Pozivanje na evikciju bilo bi moguće samo kod onih hipoteka za čije stjecanje nije potreban upis u zemljišne knjige, a to su tzv. zakonske hipoteke (čl. 314. ZV-a). Naime, te hipoteke djeluju iako nisu upisane u zemljišne knjige, tako da je stjecatelj stekao nekretninu opterećenu tim hipotekama, ali o njihovom postojanju nije mogao saznati iz zemljišnih knjiga, obveza prodavatelja jest da ga o tome upozori, jer stjecatelj vjerojatno nije imao u vidu da će steći vlasništvo opterećeno hipotekom kad je sklopio kupoprodajni ugovor s prodavateljem (no ako založni vjerovnik takve zakonske hipoteke podnese zahtjev za upis, ona će se upisati - čl. 314. st. 2. ZV-a, a kupac će onda biti obaviješten o njihovom postojanju zbog publicitetnog djelovanja zemljišnih knjiga). Međutim, i u ovom slučaju kupca bi štitilo povjerenje u zemljišne knjige (čl. 318. ZV-a koji upućuje na čl. 122. ZV-a) pa bi se uspješno mogao obraniti od djelomične evikcije (tužba za ostvarenje hipoteke) i bez da traži prodavateljevu pomoć, dakle, koristeći se pravilima stvarnog prava.

<sup>36</sup> Perović, op. cit., str. 379.

### 3.3. Sudska evikcija

Sudska evikcija je takva situacija kada u sudskom postupku protiv kupca treći ustane tužbom s ciljem da mu oduzme stvar iz posjeda, ili pak s ciljem da mu kupac prizna neko pravo na kupljenoj stvari. (*infra* 4.2.).

### 3.4. Izvansudska evikcija

Izvansudska evikcija postoji kada treći izvan sudskog postupka ističe zahtjeve za predaju stvari protiv kupca. Kupac se može obraniti time što će podnijeti tužbu za utvrđenje da trećemu ne pripada pravo na stvar, to može čak učiniti i dok još ne postoje izričiti zahtjevi trećega nego samo postoji strah da bi takav zahtjev mogao biti postavljen, tzv. strah od evikcije.<sup>37</sup>

Izvansudska evikcija postoji i kada je očito osnovano pravo trećega kupac priznao bez spora. Tada se kupac može pozvati na prodavateljevu odgovornost za pravne nedostatke i da ga nije obavijestio o pretenzijama treće osobe (čl. 512. st. 1. ZOO-a). Dakle, kada je pravo trećega očito osnovano, kupac ima prava s naslova zaštite od evikcije prema prodavatelju i bez nepotrebnog vođenja spora (a samim time i izlaganju parničnim troškovima) s trećim, za kojeg postoji velika mogućnost da ga izgubi.

Izvansudska evikcija dovodi do istih sankcija kao sudska (čl. 510. ZOO-a).

## 4. Pretpostavke zaštite od evikcije

### 4.1. Općenito

Kako bi prodavatelj bio dužan pružiti kupcu zaštitu od pretenzija treće osobe potrebno je da se kumulativno ispune sljedeće pretpostavke:

- 1) valjan ugovor o prodaji ili ugovor kojim se otuđuje neko pravo;
- 2) uznemirivanje mora počivati na određenom subjektivnom pravu;
- 3) da pravni nedostatak tereti pravo otuđivatelja (prodavatelja);
- 4) da je stjecatelj (kupac) u dobroj vjeri;
- 5) da je stjecatelj (kupac) pravodobno obavijestio otuđivatelja (prodavatelja) o uznemirivanju.

Ove pretpostavke moraju biti kumulativno ispunjene, jer ako nisu, neće postojati obveza prodavatelja da štiti kupca od evikcije. Drugim riječima, moguće je da dođe do evikcije (samog akta pretenzija trećih), ali da i ne dođe do zaštite od evikcije, jer nisu za to bile ispunjene gore navedene pretpostavke.

### 4.2. Valjan ugovor o prodaji

Prva je pretpostavka odgovornosti valjan ugovor o prodaji stvari. Ništav ugovor (čl. 103. - 110. ZOO-a), odnosno poništeni pobjojni ugovor (čl. 111. - 117. ZOO-a), ne može biti pravna osnova prodavateljeve odgovornosti za pravne nedostatke.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Perić, op. cit., str. 244 - 247.

<sup>38</sup> Momčinović, H., *Odgovornost prodavatelja za pravne nedostatke prodane stvari*, Pravo u gospodarstvu, vol. 35., 1996., str. 150.

Međutim, treba ovdje upozoriti da ugovor o prodaji tuđe stvari (a to je situacija koja može dovesti do klasične evikcije, kada prodavatelj prodaje kupcu stvar koja nije njegova) nije ništav, već obvezuje kao svaki drugi ugovor o prodaji (čl. 460. ZOO-a),<sup>39</sup> a obveza ugovora o prodaji jest da je prodavatelj dužan na kupca prenijeti pravo vlasništva, odnosno prodavatelj nekog drugog prava obvezuje se da kupcu pribavi prodano pravo (čl. 454. st. 1. i st. 2. ZOO-a). Ugovor o prodaji tuđe stvari nikada ne obvezuje samoga vlasnika stvari jer on nije ni u kakvom obveznopravnom odnosu s kupcem. Dakle, ugovor o prodaji tuđe stvari obvezuje prodavatelja da pribavi vlasništvo od vlasnika stvari te da ga potom prenese na kupca, pa da ga tako zaštititi od evikcije, ili točnije rečeno, spriječiti da treći uopće postavi stvarnopravni zahtjev prema kupcu. Pri tome treba razlikovati dvije situacije.<sup>40</sup> Prva situacija je kada stvar nije predana u posjed kupcu. Tada, ako prodavatelj ne bi bio u stanju pribaviti vlasništvo prodane stvari, znači da nije ispunio svoju ugovornu obvezu, te bi kupac ponajprije po općim pravilima obveznog prava imao pravo na raskid ugovora zbog neispunjenja (čl. 124. - 131. ZOO-a), a potom i po dopunskom pravilu iz čl. 460. ZOO-a koje kaže da bi kupac imao pravo raskinuti ugovor o prodaji tuđe stvari samo ako nije znao da je stvar tuđa i ako se zbog toga ne može ostvariti svrha ugovora.<sup>41</sup> Drugu situaciju imamo kada je stvar predana u posjed kupcu. Tada ne bi došlo do primjene pravila o prodaji tuđe stvari (čl. 460. ZOO-a), već do primjene pravila o zaštiti od evikcije (čl. 508. - 515. ZOO-a), jer je u tom slučaju kupac doduše ispunio svoju obvezu,<sup>42</sup> ali je ta obveza manjkava (činidba prodavatelja koje je predmet

<sup>39</sup> “Ugovor kojim se prenosi neko pravo nije ništavan samo zbog toga što otuđivalac nije ovlaštenik toga prava. Takav ugovor obvezuje stranke, a raskidanje može pod određenim pretpostavkama tražiti stjecatelj kojem otuđivalac odgovara, ako na toj strani postoji neko pravo koje isključuje, umanjuje ili opravdava pravo stjecatelja”, VSRH, Rev-2223/90, Izbor odluka, 1993., odl. br. 69.

<sup>40</sup> O restriktivnom tumačenju čl. 460. ZOO-a vidi: Gorenc, op. cit., komentar uz čl. 460., str. 601. točka 2.

<sup>41</sup> Više o ugovoru o prodaji tuđe stvari: Simonetti, P., Učinci pravnoga posla o otuđenju tuđe nekretnine, Pravo i porezi, br. 4., 2001., str. 32-34.

<sup>42</sup> Prodavatelj je ispunio svoju obvezu time što je predajom pokretne stvari u samostalan posjed kupcu prenio na njega pravo vlasništva (čl. 116. st. 1. ZV-a), odnosno ako prodavatelj nije bio vlasnik, “stvorio” je situaciju da može doći do primjene pravila o stjecanju od nevlasnika (dakle, samim time što je “stvorio” situaciju da može doći do stjecanja od nevlasnika, ispunio je svoju obvezu). Što se tiče nekretnina, njihovom predajom u (samostalan) posjed nije dovoljno da se stekne vlasništvo nad njima, niti bi se time “stvorila” situacija da dođe do primjene pravila o stjecanju prava vlasništva nad nekretninama od nevlasnika. Da se stekne vlasništvo, bio bi potreban upis u zemljišne knjige (čl. 119. st. 1. ZV-a), odnosno prodavatelj bi ispunio svoju obvezu prema kupcu kada bi mu predao ispravu sposobnu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige (tabularna isprava). Dakle, samom predajom nekretnine prodavatelj ne bi ispunio svoju obvezu, jer nije omogućio kupcu da dođe do stjecanja prava vlasništva (jer nedostaje tabularna isprava), pa bi se sukladno tome primijenila pravila o prodaji tuđe stvari, kada nije ostvarena svrha ugovora (prijenos vlasništva), a ne pravila o evikciji, koja bi se mogla primijeniti jedino kada bi prodavatelj ispunio svoju obvezu (omogućio upis u zemljišne knjige tj. izdao tabularnu ispravu), ali koja bi bila manjkava (s pravnim nedostacima). Više o mogućnostima primjene pravila o zaštiti od evikcije kod stjecanja prava vlasništva na pokretninama i nekretninama s osvrtom na pravila stvarnog prava, posebno na pravila o stjecanju od nevlasnika, vidi točke 8.1. i 8. 2. pri kraju ovog rada.

obveze ima pravne nedostatke). Ovo pod pretpostavkom da nisu ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva od nevlasnika (čl. 118. ZV-a).

#### 4.2.1. Posebno o (ne)naplatnosti ugovora

Iz ZOO-a proizlazi da odgovornost za pravne nedostatke ispunjenja postoji samo u slučaju kod naplatnih ugovora (čl. 121. st. 1. ZOO-a). Na takvom je stajalištu i pravna literatura.<sup>43</sup>

Međutim, OGZ u §§ 945. određuje: “*Tko znajući dariva tuđu stvar i ovu okolnost zataji daroprimcu, odgovara za štetne posljedice*”. Pošto u hrvatskom pravu nije u cijelosti uređena ustanova darovanja, ovo pravilo OGZ-a se kod nas primjenjuje supsidijarno.<sup>44</sup> Dakle, po OGZ-u moguće je da pod gornjim pretpostavkama daroprimac postavi određene zahtjeve prema darovatelju s naslova zaštite od evikcije. Pretpostavke odgovornosti za pravne nedostatke kod darovanja blaže su nego kod kupoprodaje ili ostalih naplatnih ugovora, jer kod darovanja darovatelj odgovara za pravne nedostatke samo ako je znao da je stvar tuđa i da je to zatajio daroprimcu, kod kupoprodaje, kao što ćemo kasnije vidjeti, *mala fides* prodavatelja je potpuno irelevantna za postojanje takve odgovornosti. Dakle, prodavatelj odgovara i kada je znao i kada nije znao da na stvari postoje tuđa prava. (*infra* 4.3.1).<sup>45</sup>

#### 4.3. Evikcija mora počivati na određenom subjektivnom pravu

Za pojam evikcije bitno je da je uznemiravanje pravno, što znači da treći ističe neko pravo na stvar koju je prodavatelj prenio na kupca. Za razliku od pravnog uznemiravanja, faktično uznemiravanje (dakle ono koje se ne temelji ni na kakvom pravu trećega) ne ulazi u pojam evikcije i za takvo uznemiravanje prodavatelj ne odgovara. Od faktičnog uznemiravanja kupac, tj. vlasnik stvari (posjednik), štiti se institutom posjedovne zaštite koja je uređena člancima 22. do 27. ZV-a.<sup>46, 47</sup>

Dakle, evikcija mora implicirati svojatanje određenog prava od strane treće osobe, a ne puko faktično uznemiravanje bez isticanja ikakvih pravnih pretenzija.<sup>48</sup>

<sup>43</sup> Vizner, op. cit., str. 488, 1848.; Jakšić, op. cit., str. 185 - 186; Gorenc, op. cit., str. 666.

<sup>44</sup> Vidi fusnotu br. 17.

<sup>45</sup> Što se tiče evikcije kod darovanja, valja navesti zanimljive odredbe talijanskog CC-a koje u art. 797. propisuju da darovatelj odgovara za evikciju daroprimcu kada se na to izrijekom obvezao, ili kada je znao da stvar ima pravne nedostatke (ali odgovornost za evikciju će uvijek postojati kada se radi o darovanjima s teretima, ili kada se nešto daruje sa ciljem da se nekoga nagradi). O tome više: Galgano, F., *Diritto privato*, nona edizione, CEDAM, Padova, 1996. str. 873.

<sup>46</sup> U vezi s tim postavlja se pitanje da li će kupac u slučaju da je izgubio pravo na posjedovnu zaštitu zbog proteka rokova, u vlasničkoj parnici moći pozvati prodavatelja da mu pomogne? U literaturi se zauzima shvaćanje da u ovom slučaju kupac nije pravno uznemiren, te da stoga ne bi imao pravo pozivati prodavatelja u vlasničku parnicu za povrat stvari. O tome šire: Perić, op. cit., str. 213 - 234.

<sup>47</sup> Gorenc, op. cit., str. 666.

<sup>48</sup> Međutim, moguće je da dođe do situacije kada neko javno tijelo oduzme stvar kupcu, ali ne zbog nekog svog subjektivnog prava na oduzetoj stvari, već zbog vršenja javnih ovlasti. Tada bi kupac kojemu je stvar oduzeta mogao postaviti određene zahtjeve prema prodavatelju s naslova zaštite od evikcije, ako je do takvog oduzimanja stvari došlo zbog toga što su postojale određene manjkavosti u prodavateljevom pravu. “Kada je nadležno tijelo oduzelo kupcu ukradeno motorno vozilo, ugovor o prodaji raskida se po samom zakonu, a kupac ima pravo od prodavatelja zahtijevati povrat isplaćene cijene.” VSRH, Rev-2507/99, Izbor odluka, 2002., odl. br. 39.; “Država ne odgovara za naknadu štete kupcu za oduzimanje motornog vozila od strane nadležnog tijela, kad je vozilo bilo ukradeno i kad je temeljem carinskog propisa postalo vlasništvom države.” VSRH, Rev-268/98, Izbor odluka, 2002., odl. br. 56.

No postavlja se pitanje da li se uznemirivanje mora javiti u obliku spora da bi kupac imao pravo na zaštitu od evikcije. Drugim riječima, da li kupac ima pravo na zaštitu samo na osnovi saznanja za pravne nedostatke te straha da bi jednog dana mogao biti uznemiren i evinciran, ili mora čekati da treći protiv njega pokrene parnicu?

Po shvaćanju u suvremenom pravu pokretanje parnice protiv kupca nije nužan uvjet da bi se kupac mogao koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije. Dapače, kupac je taj koji bi mogao pokrenuti parnicu protiv određene osobe za koju smatra (strahuje) da bi ga jednog dana mogla uznemiriti i evincirati. Kupac bi naime mogao podnijeti tužbu na negativno utvrđenje da određenoj osobi ne pripada pravo vlasništva na stvari koju ima u posjedu (odnosno ako se radi o nekom drugom pravu da mu ne pripada to pravo). To je tzv. izazivačka tužba (*Aufforderungsprozeß*). Čim podigne tužbu, kupac ima pravo pozvati u parnicu prodavatelja da mu ovaj pomogne. Ako sud tužbeni zahtjev usvoji, onda kupac više nema pravo prema prodavatelju postavljati zahtjeve s naslova zaštite od evikcije ako bi evikcija dolazila od tuženika koji je izgubio spor. Međutim, presudom kojom je usvojen takav tužbeni zahtjev, ne utvrđuje se da to pravo definitivno pripada tužitelju, tj. kupcu, već se utvrđuje da to pravo (vlasništvo ili neko drugo) ne pripada tuženiku. To ne znači da ne bi moglo pripadati nekoj drugoj osobi koja nije bila tužena, pa u slučaju ako ta osoba evincira kupca, on bi imao zahtjeve prema prodavatelju s naslova zaštite od evikcije. S druge strane, ako sud utvrdi da tuženom pripada pravo koje svojata, tj. koje mu negira kupac, odbit će njegov tužbeni zahtjev, a kupac će imati pravo na zaštitu od evikcije protiv prodavatelja. U pravnoj literaturi<sup>49</sup> se još izražava shvaćanje da ako kupac želi uspjeti u izazivačkoj parnici, mora dokazati da je tužitelj bilo riječima bilo djelima isticao pretenzije prema njegovom pravu, u protivnom također će kupčev (tužiteljev) zahtjev biti odbijen. Posljedica je ta da kasnije tuženi može ustati kao tužitelj protiv kupca i u parnici mu stvar evincirati.

Što se tiče pak samog pravnog uznemirivanja kupca, moguća su dva načina: putem prigovora i putem tužbe.

Putem tužbe kupac može biti uznemiren na način da treći podigne protiv njega pravo vlasničku tužbu *rei vindicatio* (čl. 162. ZV-a) kojom traži povrat stvari, ili tužbu radi utvrđivanje postojanje prava služnosti (čl. 233. ZV-a), ili tužbe kojom se ostvaruje založno pravo (čl. 339. ZV-a), ili tužbu kojom se štiti pravo stvarnog tereta (čl. 268.-270. ZV-a).

Putem prigovora kupac može biti uznemiren ako podnese npr. pravo vlasničku tužbu protiv trećega, a on istakne prigovor da tužitelj nije vlasnik kupljene stvari jer da ni prodavatelj nije bio vlasnik stvari, ili uloži prigovor da je stečeno pravo već prije toga bilo ograničeno nekim stvarnim pravom u korist tuženika.<sup>50</sup>

Također treba naglasiti, da kupac osim što može biti uznemiren od trećih osoba, može biti uznemiren i od prodavatelja. Obveza je prodavatelja da se suzdrži od svakoga uznemirivanja kupca (pravnog i faktičkog) jer je on dužan zaštititi stjecatelja od pravnih pretenzija trećih, pa se na neki način podrazumijeva da to on neće činiti

<sup>49</sup> Perić, op. cit., str. 244-246.

<sup>50</sup> Momčinović, op. cit., str. 153.

jer "onaj tko treba da pruži zaštitu ne može evincirati."<sup>51</sup> Međutim, može se dogoditi da prodavatelj koji nije vlasnik stvari, proda stvar svojeg ostavitelja kupcu, a potom naslijedi ostavitelja. Prodavatelj ne bi mogao u ovom slučaju stvar evincirati kupcu od trenutka stjecanja vlasništva nasljeđivanjem. Ukoliko je predmet kupoprodaje čitavo nasljedstvo, kome se otuđivatelj nadao, a ne samo određena stvar, tada bi ugovor bio ništav, po pravilima nasljednog prava (čl. 103. st. 1. ZN-a). U tom slučaju prodavatelj duguje kupcu naknadu štete, a dužan je vratiti i primljenu cijenu.

#### **4.4. Pravni nedostatak tereti pravo otuđivatelja**

##### **4.4.1. Obilježja pravnog nedostatka**

Kakvi pravni nedostaci trebaju biti da bi se kupac mogao pozvati na prava s naslova zaštite od evikcije, odgovor daje čl. 508. st. 1. ZOO-a, koji kaže da se radi o pravnom nedostatku ako na prodanoj stvari postoji pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava<sup>52</sup> kupčevo pravo. Ako se radi pak o nekom drugom pravu, onda prodavatelj toga prava jamči da ono postoji i da se ono može ostvariti (st. 2.) - to je tzv. jamstvo za drugo pravo (npr. netko prenese na drugoga tražbinu, on jamči da ona postoji i da stjecatelj (kupac) tražbine može bez smetnje služiti se njome - tzv. odgovornost za veritet i bonitet tražbine, čl. 442. i 443. ZOO-a).<sup>53</sup>

##### **4.4.2. Trenutak u kojem treba postojati nedostatak**

Kupac ima pravo na zaštitu od evikcije samo ako je pravni nedostatak postojao prije nego što je stekao vlasništvo stvari koja je predmet prodaje.<sup>54</sup>

Što se tiče trenutka stjecanja prava vlasništva kupca, on ovisi o tome da li se radi o derivativnom stjecanju prava vlasništva (npr. u našem slučaju na temelju pravnog posla) ili o originarnom stjecanju prava vlasništva (npr. na temelju zakona).

##### **a) Derivativno (izvedeno) stjecanje prava vlasništva**

Kod derivativnog stjecanja na temelju pravnog posla, treba razlikovati da li se stječu pokretnine ili nekretnine. Kod pokretnina trenutak stjecanja prava vlasništva je predaja pokretne stvari u samostalni posjed stjecatelja (kupca) (čl. 116. ZV-a). Kod nekretnina se pravo vlasništva stječe upisom u zemljišne knjige (čl. 119. ZV-a), s time da provedena uknjižba djeluje od trenutka kada je zemljišnoknjižnom sudu podnesen zahtjev za uknjižbu (čl. 120. st. 3. ZV-a), pa se i od tog trenutka smatra da je stečeno vlasništvo nad nekretninom. Nisu li ispunjene sve pretpostavke za uknjižbu, pravo vlasništva će se predbilježiti (čl. 121. st. 1. ZV-a), a u tom slučaju bit će potrebno predbilježbu naknadno opravdati da bi se steklo pravo vlasništva (čl. 121. st. 2. ZV-

<sup>51</sup> Josserand, L., *Cours de droit civil positif françois*, 2. Izdanje, Recueil Sirey, Paris, 1939, str. 578.

<sup>52</sup> Pravni nedostatak može se sastojati i u tome kad je vlasnik (kupac) u nemogućnosti izvršavati svoja vlasnička prava zbog toga što je prodavatelj postupao protupravno prilikom prodaje stvari kupcu, koji zbog toga trpi određene štetne posljedice. "Prodaja automobila s takvim pravnim nedostacima (krivotvorene isprave) koje kupcu onemogućavaju registraciju i upotrebljavanje automobila, daje kupcu pravo na raskid ugovora i naknadu pretrpljene štete." VSRH, Rev-2726/94, Izbor odluka, 1997., odl. br. 19.

<sup>53</sup> Vizner, op. cit., str. 1666.

<sup>54</sup> Gorenc, op. cit., str. 666

a). Bude li predbilježba opravdana, pravo vlasništva stečeno je još u trenutku kada je sudu bio podnesen zahtjev za uknjižbu (čl. 121. st. 4. ZV-a), pa se i od tog trenutka smatra da je stečeno pravo vlasništva.

Dakle, pravo trećega moralo je postojati dok je stvar bila još u posjedu prodavatelja, tj. mora postojati u trenutku sklapanja pravnog posla, i sve dok ne bude izvršen sam čin kojem bi se trebalo prenijeti pravo vlasništva (predaja u samostalni posjed, podnošenje zahtjeva za upis u zemljišne knjige). Ako je pravo trećega nastalo u vremenu nakon izvršenog čina kojim se trebalo prenijeti (steći) pravo vlasništva, kupac ne može zahtijevati od prodavatelja zaštitu od evikcije. To proizlazi iz samog cilja evikcije, prodavatelj je dužan kupcu osigurati nesmetano posjedovanje stvari i štiti ga od pravnih pretenzija trećih koje su rezultat ostvarivanja nekog već postojećeg prava u vrijeme dok je stvar bila kod njega (prodavatelja), ali ga ne treba štiti od pravnih uznemirivanja koja nisu povezana njihovim obveznopravnim odnosom.<sup>55</sup> Znači ako pravo trećeg nastane na prodanoj stvari nakon što je izvršen čin kojim se trebalo prenijeti pravo vlasništva na stvari kupcu (predaja u samostalni posjed, upis u zemljišne knjige), nedvojbeno je to rezultat sporazuma kupca s trećima ili određene obveze kupca prema trećemu (npr. sporazum kupca i trećega o zasnivanju prava služnosti u korist trećeg, ili je kupac bio dužnik trećega koji je zasnovao založno pravo na kupljenoj stvari).

### **b) Originarno (izvorno) stjecanje prava vlasništva**

Kod originarnog stjecanja pravo vlasništva stečeno je u trenutku kada se ispune sve pretpostavke koje zakon propisuje za stjecanje prava vlasništva (čl. 129. ZV-a), bez ikakvog posebnog čina stjecanja, kako za pokretnine tako i za nekretnine.

Tipična situacija u kojoj bi došlo do primjene pravila o zaštiti od evikcije kod originarnog stjecanja jest kada se stječe pravo vlasništva na temelju dosjelošti. Dosjelošću stječe se pravo vlasništva samostalnim posjedovanjem stvari kroz zakonom određeno vrijeme, ako je posjed stvari bio određene kvalitete i neprekinut, a posjednik sposoban da bude vlasnik stvari (čl. 159. st. 1. ZV-a). Pravni učinci dosjelošti nastupaju *ipso iure*, samim ispunjenjem pretpostavki, bez ikakvog posebnog načina stjecanja,<sup>56</sup> a presuda o utvrđenju ima deklaratoran značaj.

Može se desiti da na stvari koju posjednik (kupac) dosjeda postoje prava trećih, koji zbog toga mogu postaviti određena zahtjeve prema dosjedatelju (kupcu). Do toga može doći ako je npr. prodavatelj prodao stvar kupcu, a nisu se ispunile pretpostavke za sjecanje prava vlasništva, pa bi kupac trebao steći pravo vlasništva dosjelošću protekom roka, ako su ispunjene i ostale zakonske pretpostavke.<sup>57</sup>

<sup>55</sup> Momčinović, op. cit., str. 151.

<sup>56</sup> Gavella, *Stvarno pravo*, op. cit. str. 411.

<sup>57</sup> Smisao dosjelošti je da se faktično stanje uskladi s pravnim. Da posjednik tijekom vremena, uz ispunjenje propisanih pretpostavki, postane vlasnikom stvari; a vlasnikom stvari u trenutku stjecanja posjeda nije mogao postati jer nisu bile ispunjene sve pretpostavke stjecanja (pravni posao nije bio valjan, ili nisu ispunjene pretpostavke glede načina stjecanja npr. nije izvršen upis u zemljišne knjige, ili je posjed stečen na nezakonit ili neistinit način) pa se tu javlja vrijeme kao svojevrsni nadomjestak tih neispunjenih pretpostavki.



Pravni nedostatak, zbog kojeg bi kupac dosjedatelj mogao tražiti da ga prodavatelj zaštiti od evikcije, svakako bi morao nastati do trenutka dok se nisu ispunile pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, *in concreto* dok nije proteklo vrijeme dosjelogosti. Prava koja su nastala nakon stjecanja stvari dosjelošću rezultat su raspolaganja samog kupca dosjedatelja, pa nema mjesta primjene pravila zaštite od evikcije. Također, nema mjesta evikciji ni kada se radi o pravnim pretenzijama trećih koji su prava stekli od kupca dok je on stvar još dosijedao.

No, postavlja se pitanje od kada će se kupac moći koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije prema prodavatelju? Da li od trenutka predaje stvari kupcu ili od trenutka stjecanja prava vlasništva, dakle od trenutka proteka vremena dosjelogosti. Ako promatramo cijelu situaciju sa stajališta obveznog prava, onda treba najprije odgovoriti na pitanje je li ispunjen ugovor o prodaji. Po čl. 454. st. 1. ZOO-a ugovorom o prodaji prodavatelj se obvezuje kupcu da stvar koju mu prodaje "preda... tako da kupac stekne ...pravo vlasništva". Ovo možemo tumačiti tako da pošto kupac, iako mu je stvar predana, nije stekao pravo vlasništva, ugovor o prodaji nije ispunjen, jer nije ispunjena njegova osnovna svrha, stjecanje (prijenos) vlasništva.<sup>58</sup> Znači da stvar nije prodana, a budući da sukladno čl. 508. st. 1. prodavatelj odgovara za pravne nedostatke samo ako na *prodanoj* stvari postoji pravo trećega, slijedi zaključak da se kupac ne bi ni mogao koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije ako se pojavi treći sa svojim zahtjevima, jer mu stvar nije prodana (nije ispunjen ugovor o prodaji). *Argumentum a contrario*, kupac bi se mogao koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije tek od trenutka kada je postao vlasnik (protek roka dosjelogosti), jer je tada nastupilo ispunjenje ugovora o prodaji, tj. došlo je do stjecanja vlasništva.

Međutim, svakako da za vrijeme posjedovanja stvari, a prije nego što je istekao rok dosjelogosti, može doći do pravnih pretenzija i uznemiravanja od strane trećih. U tom slučaju, ako se po pravilima obveznog prava kupac ne bi mogao koristiti institutom zaštite od evikcije, preostaje mu jedino da se štiti tužbom predmnijevanog vlasnika (čl. 166. ZV-a).

Nakon stjecanja stvari dosjelošću moglo bi doći do primjene pravila o zaštiti od evikcije. No, stvarno pravo ide i korak da je te je u čl. 129. st. 2. izričito propisano da stjecanjem vlasništva na temelju zakona (a tu spada i stjecanje dosjelošću) prestaju sva stvarna prava koja su postojala na odnosnoj stvari. Dakle treći, ukoliko se radi o nositeljima stvarnih prava, nemaju čak ni pravni temelj za uznemiravanja kupca, jer su im ta prava, zbog kojih bi mogli izražavati pravne pretenzije, prestala. Jedino ona prava za koje je kupac znao da postoje ili je to morao znati, ne prestaju, ali u tom slučaju sukladno čl. 508. st. 1. ZOO-a kupac ne bi ni imao pravo na zaštitu od evikcije jer je bio *male fidei*.

#### **4.4.3. Posebno o odgovornosti prodavateljevih prednika**

Ovdje se postavlja još jedno pitanje a to je, može li kupac ostvariti svoje pravo na zaštitu od evikcije samo od svog prodavatelja ili i od njegovih prednika ako pravni nedostatak potječe još iz vremena dok je stvar bila kod tih prednika? Pa tako ako prodavatelj postane insolventan, može li kupac tražiti zaštitu od osobe od koje je prodavatelj stekao stvar, tj. od njegovog prodavatelja? U pravnoj literaturi<sup>59</sup> odgovor

<sup>58</sup> Gorenc, op. cit., 585-587.

<sup>59</sup> Perović, op. cit., str. 383.

je pozitivan, te je izražen stav da kupac može tražiti zaštitu od prednika prodavatelja, i to na dva načina: posredni i neposredni način. Razlika je u tome što kod posrednog načina kupac tuži sve prednike prodavatelja (u slučaju njegove insolventnosti) da ispune svoje obveze zaštite od evikcije, ali sve što se od njih dobije ulazi u imovinu prodavatelja, što kupcu ne pruža dovoljno jamstvo da se u potpunosti namiri. Zato je za kupca povoljnija neposredna tužba koju izravno upravlja protiv prodavateljevog prednika (a to je moguće zbog toga što se smatra da je prodavatelj prešutno prenio na kupca i sve tužbe koje postoje povodom stvari, pa tako i tužbu za zaštitu od evikcije), jer sve što tu dobije pripada samo njemu tj. ne sliva se u ostalu imovinu prodavatelja.

#### 4.4.4. Posebno o javnopravnim ograničenjima

Po čl. 514. ZOO-a prodavatelj odgovara kupcu i za ograničenja javnopravne prirode (npr. za djelomično izvlaštenje kojim se osniva pravo stvarne služnosti - čl. 223. st. ZV-a). Pri tome on će odgovarati ne samo za ona javnopravna ograničenja koja postoje u trenutku zaključenja ugovora, već i za ona koja se mogu očekivati. Međutim, ovdje se javlja iznimka od općeg pravila da je *mala fides* ugovaratelja irelevantna za postojanje odgovornosti: on će odgovarati samo ako je znao za ta ograničenja ili je znao da bi ona mogla nastati u budućnosti, "a nije ih kupcu saopćio". Prodavatelj je mogao očekivati takva ograničenja npr. u slučaju kada je treći pokrenuo postupak za utvrđenje da je stekao pravo služnosti dosjelošću, ili u slučaju da je pokrenut postupak za djelomično izvlaštenje radi osnivanja služnosti itd. Ako je kupac znao da ta ograničenja postoje, ili je mogao znati da je bio toliko pažljiv koliko se očekuje od prosječnog čovjeka, ne može pozvati prodavatelja na odgovornost za pravne nedostatke.

#### 4.5. Stjecatelj (kupac) u dobroj vjeri

##### 4.5.1. Općenito

Savjesnost kupca procjenjuje se prema činjenici da li je znao odnosno morao znati za pravni nedostatak ili nije. To proizlazi iz čl. 508. st. 1. ZOO-a u kojem se između ostalog navodi da će prodavatelj odgovarati u slučaju evikcije ako kupac nije bio obaviješten o postojanju prava trećih. Svakako da postoji primarna dužnost prodavatelja da ga obavijesti o pravnim nedostacima, ali o tome može saznati i na neki drugi način (primjerice od trećih) pa da dođe do oslobađanja od odgovornosti prodavatelja.

Dakle, ako je kupac znao ili je morao znati za pravni nedostatak, u načelu nema prava s naslova zaštite od evikcije.<sup>60</sup>

Međutim ukoliko je kupac već dao odgovarajuću naknadu za dobivenu stvar ili pravo u slučaju evikcije, imati će pravo na povrat onoga što je dao jer bi se u protivnom prodavatelj neosnovano obogatio (čl. 210. - 219. ZOO-a).<sup>61</sup>

<sup>60</sup> "Prodavatelj ne odgovara kupcu za pravne nedostatke, zbog prodaje neocarinjelog televizora, kad je kupac znao i pristao kupiti neocarinjeni televizor". Vs, Rev-848/88 od 27. studenog 1989., PSP - 51/94

<sup>61</sup> A u vezi s tim i čl. 510. st. 4. ZOO-a: "...ako je kupac u času sklapanja ugovora znao za mogućnost da mu stvar bude oduzeta ili da njegovo pravo bude smanjeno ili ograničeno, ... ako se ta mogućnost ostvari... ima pravo zahtijevati vraćanje odnosno sniženje cijene".

Kupac se ne može pozvati na zaštitu od evikcije ni onda ako je za postojanje pravnog nedostatka morao znati s obzirom na okolnosti slučaja (npr. ne može se pozivati na to da nije znao da postoje prava trećega, jer ga o tome nitko nije obavijestio, ako se radi o pravima koja su upisana u neki javni registar, a na koji se primjenjuje princip publiciteta, kao što je to slučaj sa stvarnim pravima koje su upisana u zemljišne knjige). Kada su zemljišne knjige u pitanju, treba obratiti pažnju na zaštitu povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga (čl. 122.-125. ZV-a) (*infra* 8.2.). Tako se kupac zbog publicitetne funkcije zemljišnih knjiga<sup>62</sup> neće moći pozivati na to npr. da nije znao da postoji pravo služnosti na teret nekretnine koja je predmet prodaje, ako je ta služnost bila uknjižena, predbilježena ili je bila upisana plomba pristiglog zahtjeva za uknjižbu ili je bio zabilježen spor odnosno postupak o njenom osnivanju, odnosno ako je na bilo koji način iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da bi moglo doći do pravnih pretenzija trećih.

Međutim, moguća je i situacija da je kupac znao da postoje pravni nedostaci a da pri tome prodavatelj ipak odgovara za slučaj evikcije. To će biti u situaciji kada kupac koji zna za takve nedostatke ne bi pristao da stvar kupi (čl. 508. st. 1. ZOO-a), ali prodavatelj mu obeća da će pretenzije trećega biti uklonjene, ili izjavom odnosno drugim postupcima uvjeri kupca da je stvar slobodna od tereta, pa se kupac zbog toga odluči na sklapanje ugovora. U pravnoj literaturi<sup>63</sup> iznosi se stav da će odgovornost postojati čak i onda kada se radi i o pravima koji su upisana u neke javne registre s publicitetnom funkcijom pa se zbog uvjeravanja prodavatelja kupac odluči na kupnju.

#### 4.5.2. *Trenutak u kojem se prosuđuje savjesnost stjecatelja (kupca)*

Trenutak u kojem se prosuđuje da li je kupac bio u dobroj vjeri ili ne, jest trenutak sklapanja ugovora. To proizlazi i iz ZOO-a koji u čl. 510. st. 4. propisuje: "...ako je kupac u času sklapanja ugovora znao za mogućnost da mu stvar bude oduzeta... Tako da bi se kupac mogao koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije, dovoljno je da bude u dobroj vjeri u trenutku sklapanja ugovora o prodaji.

Ovdje valja upozoriti na to da pravila stvarnog prava ne određuju pitanje trenutka kada stjecatelj (kupac) treba biti u dobroj vjeri na isti način kao i pravila obveznog prava. (*infra* 8.1 i 8. 2.)

#### 4.5.3. *Posebno o nesavjesnosti prodavatelja*

Posebno je pitanje da li je za nastanak odgovornosti s naslova zaštite od evikcije potrebna nesavjesnost prodavatelja, tj. da je on znao ili je prema okolnosti trebao znati za pravni nedostatak? Može se reći da za postanak odgovornosti nije bitno postojanje *mala fides* prodavatelja. Odgovornost prodavatelja u slučaju evikcije ne smatra se kao sankcija *mala fidei*, nego kao posljedica djelovanje naplatnog ugovora gdje se inzistira na načelu jednake vrijednost uzajamnih davanja (čl. 15. ZOO-a).

Dakle, nesavjesnost prodavatelja nema utjecaja na nastanak njegove odgovornosti, on odgovara i da je bio savjestan i nesavjestan, ali *mala fides* svakako

<sup>62</sup> O publicitetnoj i akvizitetnoj funkciji zemljišnih knjiga više: Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001., str. 233-252.

<sup>63</sup> Perović, op. cit., str. 384.

može biti od značenja na visinu naknade,<sup>64</sup> a dolazi do izražaja i kod ugovornog isključenja odgovornosti (čl. 513. st. 2 ZOO-a).

#### 4.6. Obavještanje prodavatelja o uznemirivanju

Kako bi uopće prodavatelj mogao pružiti kupcu zaštitu od evikcije, mora prije svega biti obaviješten o uznemirivanju. Zbog toga je kupac dužan obavijestiti prodavatelja o uznemirivanju. Ta dužnost postoji u slučaju kada se pokaže da treća osoba polaže neko pravo na stvar (čl. 509. ZOO-a), a to su sljedeće situacije:

a) kada treći izvan suda uznemirava kupca, pa kupac podigne protiv trećega tužbu na utvrđenje da ne postoji pravo trećega, kupac mora pozvati prodavatelja u tu parnicu (*supra* 3.4.);

b) kada se treći podigne odgovarajuću tužbu protiv kupca kojom traži ostvarenje ili utvrđenje nekoga prava glede stvari;

c) kada treći istakne protutužbu ili prigovor protiv tužbe kupca podignute radi zaštite ili utvrđenja stečenog prava.

Dužnost obavještanja ne postoji jedino ako je prodavatelju bilo poznato da treća osoba polaže neko pravo na stvar.

Svrha tog pozivanja prodavatelja jest da se prodavatelj kao umješač<sup>65</sup> umiješa u parnicu te da kao takav pomogne kupcu da uspije u parnici tako što će nastojati da tužbeni zahtjev bude ili usvojen u situaciji pod a), ili odbijen ili tužba bar odbačena u situaciji pod b.), odnosno, kako je to navedeno u čl. 509. ZOO-a: da "...oslobodi stvar od prava i pretenzije trećega...". Ako prodavatelj u parnici nije uspio pomoći kupcu da ga zaštiti od evikcije, onda će kupac moći postaviti određene zahtjeve prema prodavatelju s naslova zaštite od evikcije. To će se u pravilu sastojati u tome što će kupac pokrenuti novu parnicu, ali sada protiv prodavatelja, u kojoj će pokušati ostvariti svoje zahtjeve.<sup>66</sup> (*infra* 5. 4.)

Ako se pak kupac upusti u spor, a da nije obavijestio prodavatelja i spor izgubio, moći će se i u tom slučaju pozvati na prodavateljevu odgovornost za slučaj evikcije, ali se ovaj može obraniti time dokazujući da je raspolagao sredstvima kojima je mogao odbiti zahtjev treće osobe (npr. prodavatelj posjeduje određene javne isprave koje bi, da su bile prezentirane sudu, vjerojatno utjecale na drukčije rješenje spora), te na taj način osloboditi se odgovornosti za slučaj evikcije (čl. 511. ZOO-a).

---

<sup>64</sup> Perović, S., u: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, (redakcija Perović, S., - Stojanović, D.), knjiga druga, Kulturni centar Gornji Milanovac - Pravni fakultet Kragujevac, 1980., komentar uz član 512, str. 140.

<sup>65</sup> Čl. 206. - 209. Zakona o parničnom postupku (dalje u tekstu ZPP), NN. br. 53/91., 91/92., 112/99.

<sup>66</sup> U toj novoj parnici prodavatelj neće moći poricati činjeničnu ni pravnu ocjenu stvari iznesenu u pravomoćnoj presudi iz prijašnje parnice u kojoj je sudjelovao kao umješač na strani kupca. Drugim riječima, neće moći poricati da kupcu ne duguje zaštitu. To je tzv. intervencijski efekt pravomoćne presude iz ranije parnice (o tome više: Triva, S., Belajec, V., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, šesto izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1986., str. 366-371.). Dovoljno je da prodavatelj bude pozvan preko suda da se umiješa u parnicu pa da prema njemu nastupi intervencijski efekt, nije nužno da i sudjeluje u parnici. Međutim, ako se oglušio na poziv, neće moći istaći prigovor loše vodene parnice (*exceptio male gesti vel conducti processus*).

Također tu bi trebalo razmotriti i pitanje da li je prodavatelj dužan dokazati pred sudom svoje pravo ili je za zaštitu dovoljno samo da tužbeni zahtjev trećega bude odbijen? Svakako da bi najbolje bilo da prodavatelj dokaže svoje pravo pa tako da se kupac jednom zauvijek oslobodi pretenzija trećih. Međutim, zbog procesnopравnih pravila moguće je i drukčije rješenje. Tužitelj (treći) je dužan da dokazuje osnovanost svog zahtjeva; na njemu je dakle teret dokazivanja (*onus probandi*). Pa ako on nije u stanju dokazati osnovanost svog zahtjeva, tužbeni zahtjev će biti odbijen i prodavatelj neće biti dužan dokazivati svoje pravo. Pravno uznemirivanje kupca na taj način prestaje, a to je zapravo i cilj koji se postiže zaštitom od evikcije. Ali ako tužba bude odbačena ili povučena, pravo kupca ostaje i dalje sumnjivo te će kupac i dalje imati pravo da pozove prodavatelja u parnicu ako dođe do neke kasnije evikcije, a i prije nego što dođe do parnice ako je kupac podnio tužbu za utvrđenje zbog straha od evikcije.<sup>67,68</sup>

#### **4.6.1. Iznimke od dužnosti obavještanja prodavatelja**

Kupac se može pozvati na prodavateljevu odgovornost za pravne nedostatke i kad ga ne obavijesti o tome da treća osoba polaže neko pravo na stvar. To je moguće u dvije situacije: kad je prodavatelju već poznato da je treća osoba ostavila zahtjev prema kupcu (čl. 509. ZOO-a) ili kada je pravo trećega očito osnovano (čl. 512. st. 1. ZOO-a).

Kada se radi o pravu trećega koje je očito osnovano, kupac zapravo priznaje to pravo trećega i bez vođenja spora, jer bi vođenje spora u tom slučaju bilo iluzorno i značilo nepotrebno izazivanje parničnih troškova u parnici koju bi prodavatelj očito izgubio. Dakle, radi se o izvansudskoj evikciji, ali o takvoj kod koje je kupac priznao da trećemu pripada pravo na stvar, odnosno da to njemu ne pripada, dakle obratno od one izvansudske evikcije u kojoj kupac negira pravo trećeg, pa da se nekako oslobodi od straha da treće osobe pretendiraju na njegovu stvar, podigne deklaratornu tužbu na negativno utvrđenje da trećemu ne pripada pravo. Budući da u ovom slučaju ne dolazi do parnice, kupac ne treba obavijestiti prodavatelja o evikciji, jer prodavatelj odgovara za evikciju kao da je parnica već izgubljena, a u kojoj je on sudjelovao.

Zato ZOO dopušta kupcu da u takvim situacijama može prodavatelju postaviti zahtjeve s naslova odgovornosti za evikciju već samim time što je kupac priznao pravo trećega, odnosno samim time što se kupac uvjerio da na kupljenoj stvari postoje pravni nedostaci a da nije zato bila potrebna određena aktivnost suda (čl. 512. st. 1. ZOO-a).

<sup>67</sup> Perović, op. cit., str. 386.

<sup>68</sup> U pravnoj literaturi iznosi još se iznosi stav da ako kupac, iako mu je stvar predana, a još nije platio cijenu, a treći je odbijen sa zahtjevom, premda prodavatelj nije uspio dokazati svoje pravo, njegova obveza zaštite kupca od evikcije nije potpuna, jer pravo koje je prodavatelj prenio na kupca još nije sigurno, a s druge strane bilo bi nepravilno tražiti od kupca da plati cijenu kad i dalje postoji mogućnost da bude evinciran. Dakle, u ovom slučaju prodavatelj bi trebao dokazati svoje pravo da obveza zaštite od evikcije bude potpuna. U slučaju da je kupac platio cijenu, izražava se stav da je dovoljno da prodavatelj ospori pravo trećega, bez potrebe da dokaže svoje pravo. Dakle, iako je spor pokazao da je pravo kupca sumnjivo kupac više ne bi mogao pozivati prodavatelja u zaštitu u budućim parnicama koje su treći povelili protiv njega. Perić, op. cit., str. 266-267.

Ako je pak kupac trećemu predao određenu svotu novca kako bi ovaj odustao od tog svog očitog prava, u tom slučaju prodavatelj će se osloboditi odgovornosti za pravne nedostatke ako kupcu nadoknadi isplaćenu svotu novca i štetu koju je uslijed toga eventualno pretrpio (čl. 512. st. 2. ZOO-a).

### **5. Sankcije i pravne posljedice evikcije**

Prije svega treba naglasiti da sankcije kod evikcije pogađaju prvenstveno prodavatelja, i to neovisno da li je on bio savjestan ili nesavjestan, jer su sankcije kod evikcije uspostavljene prije svega da se ostvari načelo *pacta sunt servanda*, te da se time kupcu koji neće postati vlasnik vrati sve ono što je izgubio kupnjom stvari te da mu se popravi sva šteta koju je pritom pretrpio.

#### **5.1. Sankcije u slučaju potpune evikcije**

U slučaju potpune evikcije, tj. da kupcu stvar bude potpuno oduzeta, ugovor se raskida po samom zakonu (čl. 510. st. 1. ZOO-a). To znači da se samom činjenicom nastupanja potpune evikcije ugovor raskida, a eventualna sudska odluka može imati samo deklaratorni učinak. Do toga naravno neće doći ako je prodavatelj uspio zaštititi kupca od evikcije ili mu je predao neku drugu stvar bez pravnog nedostatka kada su predmet ugovora bile stvari određene po rodu (čl. 509. ZOO-a).

#### **5.2. Sankcije u slučaju djelomične evikcije**

U slučaju djelomične evikcije, tj. kada kupčevo pravo vlasništva na stvari bude ograničeno ili umanjeno, kupac može birati da li će raskinuti ugovor ili će ostati pri ugovoru i zahtijevati razmjerno sniženje cijene (čl. 510. st.1. ZOO-a). Ako se kupac posebno ne izjasni, pretpostavka je da je optirao za održanje ugovora (*pacta sunt servanda*) i da traži samo djelomično sniženje (povraćaj cijene) cijene,<sup>69</sup> ali ako se kupac odlučio za raskid ugovora, mora o tome bez odlaganja obavijestiti prodavatelja.<sup>70, 71</sup>

#### **5.3. Kada se ne može ostvariti svrha ugovora**

U svakom slučaju kupac može raskinuti ugovor ako se zbog postojanja pravnog nedostatka njegova svrha ne može ostvariti, a prodavatelj ne udovolji njegovom zahtjevu da u razumnom roku oslobodi stvar od prava i pretenzija trećih osoba (čl. 510. st. 2. ZOO-a).

---

<sup>69</sup> Čl. 498. ZOO-a: "Cijena se snižava prema odnosu između vrijednosti stvari bez nedostatka i vrijednosti stvari s nedostatkom u vrijeme sklapanja ugovora".

<sup>70</sup> Čl. 130. ZOO-a: "Vjerovnik koji zbog neispunjenja dužnikove obveze raskida ugovor dužan je to saopćiti dužniku bez odgađanja".

<sup>71</sup> Perović, op. cit., str. 386.

## 5.4. Pravne posljedice evikcije

Pravne posljedice evikcije jesu: povrat primljene cijene i naknada štete.<sup>72</sup>

### 5.4.1. Povrat primljene cijene

Povrat cijene može biti potpun ili djelomičan, ovisno o tome da li je kupac pretrpio potpunu ili djelomičnu evikciju (čl. 132. st. 2. ZOO-a). (*supra* 3.1. i 3.2.)

Kada dođe do raskida ugovora, prodavatelj ne može zadržati cijenu jer zato nema pravne osnove. Ta se vrijednost nalazi kod njega *sine causa* i on ju je obvezan vratiti čak i u slučaju da je kupac u momentu zaključenja ugovora znao za pravni nedostatak. Naime, moguće je da je kupac u trenutku zaključenja ugovora znao za mogućnost da mu stvar bude oduzeta ili da njegovo pravo na stvari bude ograničeno ili smanjeno, i on tada nema pravo na naknadu štete koju trpi uslijed evikcije (kao drugu posljedicu evikcije), ali ima pravo na povraćaj cijene zbog raskida ugovora, odnosno na sniženje cijene ako ostane pri ugovoru, jer to traži načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja (čl. 15. ZOO-a), a koje inače dolazi do primjene kod evikcije.

Prodavatelj je dužan kupcu vratiti cijenu u visini u kojoj ju je i primio, bez obzira na to koliku vrijednost stvar u trenutku evikcije. Tako prodavatelj ne može vratiti smanjeni iznos cijene samo zato što je stvar od trenutka prodaje pa do evikcije izgubila na vrijednosti. Čak iako je kupac stvar oštetio, ili uništio, misleći da je vlasnik, prodavatelj bi morao povratiti cijenu kupcu koji je pretrpio evikciju.<sup>73</sup>

### 5.4.2. Naknada štete

Kod evikcije se javlja kako stvarna, faktička šteta, tako i izgubljena dobit.

#### 5.4.2.1. Stvarna šteta

Stvarna šteta u slučaju evikcije mogla bi se podijeliti dvije skupine. U prvu skupinu stvarnih šteta ulazila bi sva ona davanja i izdaci koje će kupac morati isplatiti i predati trećemu, tj. vlasniku koji mu je u vlasničkoj parnici oduzeo stvar (čl. 162. i čl. 166. ZV-a), umanjeni za visinu protuzahjteva koje bi evincirani kupac mogao postaviti prema vlasniku (čl. 164. i čl. 165. ZV-a). U drugu skupinu stvarnih šteta ulazile bi sve one štete koje se tiču odnosa između prodavatelja i kupca, a zbog toga što prodavatelj nije ispunio obvezu zaštite od evikcije, kao npr.: povećanje vrijednosti takve stvari, troškovi koji se tiču stvari, vrijednost plodova koje prodavatelj mora nadoknaditi kupcu te ostali troškovi.

Kupac može od prodavatelja načelno zahtijevati naknadu cjelokupne štete koju je pretrpio zbog evikcije (čl. 510. st. 3. ZOO-a). Kod naknade štete zbog pretrpljene evikcije od velike je važnosti *bona fides* kupca i prodavatelja. Tako smo već rekli da kupcu ne pripada pravo na naknadu štete ako je bio nesavjestan, tj. znao je za pravo

<sup>72</sup> "Kupac kojem je nadležno tijelo oduzelo kupljeno vozilo jer je bilo ukradeno ima pravo od prodavatelja zahtijevati povrat isplaćene cijene kao i naknadu štete", VSRH, Rev-1391/99, Izbor odluka, 2000., odl. br. 25; "Kupac, kojem je nadležno tijelo oduzelo kupljeno vozilo jer je bilo ukradeno, ima pravo od prodavatelja zahtijevati povrat isplaćene cijene kao i naknadu štete u visini plaćene premije kasko osiguranja", VSRH, Rev-1054/92, od 9. rujna 1992., Izbor odluka, 1994., odl. br. 120.

<sup>73</sup> Perić, op. cit., str. 275.

trećega koje isključuje ili ograničuje njegovo pravo (čl. 510. st. 4. ZOO-a).<sup>74</sup> S druge strane savjesnost prodavatelja biti će od utjecaja za visinu naknade štete koju će bit dužan platiti evinciranom kupcu. Znači, biti će dužan naknaditi štetu i kad je bio savjestan, ali u manjem opsegu nego kad je bio nesavjestan.

#### **5.4.2.1.1. Povećanje vrijednosti stvari**

Ovdje se radi o šteti koju kupac može pretrpjeti kada prodana stvar vrijedi u trenutku evikcije više nego što je vrijedila u trenutku prodaje. U tom slučaju samo vraćanje cijene ne stavlja kupca u položaj u kojem bi bio da nema evikcije, naime povrat cijene ne popravljaju onu štetu koja predstavlja razliku između vrijednosti stvari u trenutku sklapanja ugovora o prodaji i vrijednosti stvari u trenutku evikcije. Stoga je i logično da prodavatelj odgovara za tu štetu, jer da nije nastupila evikcija (a nje ne bi bilo da je prodavatelj bio vlasnik stvari), ne bi ni kupac pretrpio tu štetu.<sup>75</sup>

Do povećanja vrijednosti stvari može doći na dva načina: povećanje vrijednosti mimo volje kupca te povećanje vrijednosti ulaganjima koje je učinio kupac.

#### **a) Povećanje vrijednosti bez ulaganja u samu stvar**

Prvi način jest da do povećanja vrijednosti stvari dođe mimo volje kupca, npr. izgradnjom infrastrukture u blizini zemljišta, zemljište dobije na vrijednosti povećanjem cijene. Ovakvu štetu dužan je nadoknaditi prodavatelj bez obzira da li je bio savjestan ili nesavjestan.

#### **b) Povećanje vrijednosti ulaganjem u samu stvar (troškovi koji se tiču stvari)**

Ovdje se radi o tome da je sam kupac izvršio neka ulaganja u stvar, čime je ona dobila na vrijednosti, te se postavlja pitanje nadoknade tih troškova. No tu treba praviti razliku između više vrsta troškova.

Ako se radi o tzv. nužnim troškovima (oni koji su bili bitni za održavanje stvari), pa i o korisnim troškovima (oni koji su učinjeni da bi se povećala rentabilnost stvari), onda je takve troškove prodavatelj dužan nadoknaditi kupcu, bez obzira na to da li je bio savjestan ili nesavjestan. Treba napomenuti da po čl. 164. st. 2. ZV-a nužne i korisne troškove tužitelj (vlasnik) treba nadoknaditi poštenom posjedniku (kupcu), pa tako kupcu ostaje mogućnost da bira da li će se zahtjeve za naknadu nužnih i korisnih troškova postaviti prema prodavatelju (s naslova zaštite od evikcije) ili prema vlasniku. Time položaj kupca u slučaju evikcije ojačava u odnosu na položaj poštenog posjednika iz čl. 164. st. 2. ZV-a jer zahtjeve može postaviti i prema vlasniku i prema prodavatelju, a ne samo isključivo prema vlasniku kao što je to slučaj u čl. 164. st. 2. ZV-a.<sup>76</sup>

<sup>74</sup> Savjesnost odnosno nesavjesnost kupca biti će i od utjecaja na naknadu koristi od uporabe i plodova stvari koje će kupac morati predati vlasniku stvari, kao i na eventualne protuzahjeve evinciranog kupca prema vlasniku glede troškova koje je imao glede stvari (čl. 164. i čl. 165. ZV-a).

<sup>75</sup> Perić, op. cit., str. 283 -284.

<sup>76</sup> Razlika bi bila u trajanju prava na naknadu troškova. Naime, pravo na naknadu troškova po pravilima stvarnog prava zastarijeva u roku od tri godine od predaje stvari (čl. 164. st. 7. ZV-a), a prava na naknadu troškova s naslova zaštite od evikcije prestala bi po isteku godine dana od saznanja za pravne nedostatke (čl. 515. st. 1. ZOO-a), odnosno u roku od šest mjeseci nakon pravomoćnog okončanja spora, ako je prije isteka roka od godine dana treća osoba pokrenula spor, a kupac pozvao prodavatelja da se umiješa u spor (čl. 515. st. 2. ZOO-a).



Međutim, ako se radi o luksuznim troškovima, dakle onima kojima se po pravilu povećava vrijednost stvari, ali ne i korisnost, rentabilnost, u pravnoj literaturi izražava se stav da takve troškove nadoknađuje samo nesavjesni prodavatelj jer se plaćanje tih troškova smatra kaznom za nesavjesno ponašanje. Moglo bi jedino doći u primjenu *ius tollendi*.<sup>77, 78</sup>

Ako je pak kupac bio nesavjestan (znao je ili je trebao znati za postojanje pravnih nedostataka), već smo napomenuli da u tom slučaju prodavatelj ne odgovara kupcu za štetu koju je pretrpio prilikom evikcije, pa tako ni za nadoknadu troškova glede stvari (čl. 510. st. 4. ZOO-a, *supra* 4.5.1.). Međutim, kupcu koji je bio nesavjestan posjednik stvari, po čl. 165. st. 3. ZV-a, pripadalo bi pravo na naknadu nužnih troškova ukoliko bi oni bili nužni i vlasniku (tužitelju), a ukoliko je kupac nešto dodao na stvari, učinivši pritom troškove koje mu se ne naknađuju (korisni troškovi koji nisu ujedno osobno korisni i za vlasnika<sup>79</sup> i luksuzni troškovi), bio bi ih ovlašten odvojiti i uzeti za sebe ukoliko bi to bilo moguće bez oštećenja same stvari (čl. 165. st. 5. ZV-a). Dakle, u ovom slučaju pravila stvarnog prava pružaju mogućnost za nadoknadu nužnih troškova koje je nesavjesni kupac imao glede stvari, dok mu pravila obveznog prava to ne bi dopuštala.

#### 5.4.2.1.2. *Ostali troškovi*

U opseg naknade štete spadaju također i troškovi koji su nastali povodom zaključenja i izvršenja ugovora (npr. troškovi oko pregleda predmeta kupoprodaje, zatim sastavljanja isprava, prijevoza, prijema i osiguranja stvari, troškovi ovjere ugovora i upisivanja u zemljišne knjige), kao i parnični troškovi.

#### 5.4.2.1.3. *Plodovi*

Što se tiče plodova, ako je kupac bio savjestan i pretrpio potpunu evikciju, on zadržava sve plodove - potrošene, ubrane, zanemarene - (čl. 164. st. 1. ZV-a) koji su nastali do trenutka kada je treći podnio vindikacijsku tužbu (jer samo do tada može biti savjestan, čl. 18. st. 4. ZV-a), pa se vrijednost tih plodova i ne naknađuje od prodavatelja. Dakle, može se zaključiti da kupac u ovom slučaju stječe vlasništvo na plodovima stvari samom separacijom (čl. 141. st. 2. ZV-a). Plodovi ostaju u vlasništvu kupca, te stoga ne postoji obveza prodavatelja da mu za te plodove plati naknadu.

Ako je pak kupac bio nesavjestan, dužan je predati sve plodove (potrošene,

<sup>77</sup> Perić, op. cit., str. 288.

<sup>78</sup> Ovakvo shvaćanje obaveze naknade luksuznih troškova koji se tiču stvari, s osnova odgovornosti za evikciju, povoljnije je za kupca, nego da se primjene pravila o naknadi troškova koji se tiču stvari kod reivindikacije (čl. 164. st. 4. ZV-a). Naime, kod reivindikacije, kupac ukoliko je bio pošten posjednik, imao bi pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova, ali nikako ne i luksuznih troškova. Jedino bi ih mogao uzeti za sebe ako se mogu odvojiti od stvari, a da se je ne oštetiti.

<sup>79</sup> "Nesavjesnom posjedniku ne pripada pravo na naknadu korisnih troškova kad vlasnik ne koristi ulaganja izvršena u njegovu nekretninu..." VSH, Rev-1455/85 od 8. siječnja 1986, u: Žuvela, M., *Vlasničkopravni odnosi*, peto prerađeno i izmijenjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 1996. (dalje u tekstu Žuvela); sudska praksa uz čl. 39. ZOVO - a, odl. br. 1.

ubrane, zanemarene) trećemu - vlasniku (čl. 165. st. 1. ZV-a),<sup>80</sup> a prema prodavatelju ne može postavljati nikakve zahtjeve jer je bio nesavjestan (*supra* 4.5.1.). Jedino bi imao pravo tražiti od vlasnika naknadu troškova koje je imao radi dobivanja tih plodova ako bi ih imao kao dobar gospodar, ali nikada ne više od vrijednosti plodova koje je dužan predati (čl. 8. st. 6. ZV-a).

Plodovi koji su nastali nakon podnošenja tužbe, a do pravomoćnog završetka parnice pripadaju tužitelju (vlasniku),<sup>81</sup> ali će ih prodavatelj biti dužan naknaditi evinciranome kupcu ako je kupac bio savjestan do trenutka kada je treći protiv njega podnio tužbu (nakon podnošenja tužbe ne može više biti savjestan ako je u parnici pravomoćno odlučeno da stvar pripada trećemu - čl. 18. st. 4. ZV-a).<sup>82</sup>

#### 5.4.2.2. *Izmakla dobit*

Po shvaćanju u pravnoj literaturi poštenu prodavatelj bio bi dužan da kupcu nadoknadi samo tzv. predvidivu izgubljeni dobit, a nepošteni i onu izgubljenu dobit koju nije mogao predvidjeti prilikom zaključenja ugovora.<sup>83</sup>

Naravno, ako je kupac bio nesavjestan, ne bi imao pravo na naknadu izmakle dobiti.

### 6. *Ugovorno ograničenje ili isključenje odgovornosti za evikciju*

Pravila o evikciji uglavnom su dispozitivnog karaktera. Stranke ih mogu sporazumno mijenjati, poštožiti ih, ublažiti, ograničiti ili pak sasvim isključiti (čl. 513. st. 1. ZOO-a). To uostalom proizlazi i iz načela slobode uređivanja obveznih odnosa.<sup>84</sup>

Međutim, ugovorno ograničenje ili isključenje odgovornosti za evikciju ne može biti valjano, ukoliko je prodavatelj u trenutku zaključenja ugovora bio nesavjestan, tj. ukoliko je znao za pravni nedostatak ili je prema relevantnim okolnostima za njega morao znati. Ugovorno je isključenje odgovornosti u takvom slučaju ništavo (čl. 513. st. 2. ZOO-a).

Pored toga, klauzulom o isključenju odgovornosti prodavatelj se nikada ne bi mogao osloboditi obveze da on sam uznemiruje kupca bilo faktički ili pravno, takva bi klauzula bila ništava.

I konačno, ugovorno isključenje odgovornosti ne lišava prodavatelja svake obveze. On će i dalje biti dužan na povrat cijene ako dođe do raskida ugovora. No, ni

<sup>80</sup> "Nesavjestan posjednik dužan je nadoknaditi vrijednost ubranih plodova, kao i plodova koje je propustio ubrati, po odbitku troškova proizvodnje, a po cijenama u vrijeme donošenja presude." Vs, BiH, Rv-58/86. od 28. studenog 1986., u: Žuvela, *sudska praksa uz čl. 39. ZOVO - a*, odl. br. 2.

<sup>81</sup> To je zbog toga što se nakon podnošenja tužbe i poštenu posjednik smatra nepoštenim (čl. 18. st. (4. ZV-a), pa se, pošto se tretira kao nepošten posjednik, njegova prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenog posjednika (čl. 165. st. 6. ZV-a), a jedno od tih obveza nepoštenog posjednika je da vlasniku da sve one koristi (i plodove) koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih je zanemario (čl. 165. st. 1. ZV-a).

<sup>82</sup> Perović, *op. cit.*, str. 137-138.

<sup>83</sup> Perić, *op. cit.* str. 289.

<sup>84</sup> Čl. 10. ZOO-a: "Sudionici u prometu slobodno uređuju obvezne odnose, a ne mogu ih uređivati suprotno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva".

takva obveza prodavatelja neće postojati ako je kupac pristao da stvar uzme na svoj rizik. U tom slučaju smatra se da su stranke zaključile jedan aleatoran ugovor za kojeg važi da se kod njega ne primjenjuje načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja.<sup>85</sup>

### **7. Gubitak prava s naslova zaštite od evikcije**

Kod gubitka prava s naslova odgovornosti za evikciju radi se o rokovima unutar kojih kupac može postaviti svoje zahtjeve prema prodavatelju. I ovdje se razlikuju sudska i izvansudska evikcija.

Ako je u pitanju izvansudska evikcija, odnosno ako se radi o tome da je kupac saznao za postojanje prava trećega, onda se kupčevo pravo gasi istekom jedne godine računajući od dana kada je saznao za postojanje prava trećega (čl. 515. st. 1. ZOO-a).<sup>86</sup>

Ako se radi o sudskoj evikciji, tj. ako je treća osoba prije isteka toga roka od godinu dana pokrenula spor, onda se pravo kupca prema prodavatelju gasi protekom roka od šest mjeseci od pravomoćnog okončanja spora, ali samo pod uvjetom da je kupac pravovremeno obavijestio prodavatelja o sporu i pozvao ga da se umiješa (čl. 515. st. 2. ZOO-a).<sup>87</sup>

Međutim, ako treća osoba ne pokrene spor u roku od godinu dana od kada je kupac saznao za postojanje prava treće osobe, kupac gubi pravo prema prodavatelju, ali treća osoba i dalje zadržava pravo prema njemu, što znači da treći može pokrenuti spor protiv kupca i nakon što je kupac izgubio pravo prema prodavatelju.<sup>88</sup> Ovo zbog toga što prava trećega (vlasništvo i druga stvarna prava) po pravilu ne zastarijevaju. Stoga da bi kupac izbjegao ovu nepovoljnu situaciju, morat će odmah po saznanju da postoje pravni nedostaci (prava trećih) postaviti zahtjeve prema prodavatelju s naslova prava zaštite od evikcije,<sup>89</sup> ne čekajući da treći postavi zahtjev prema njemu, tj. kupcu.

---

<sup>85</sup> Perović, u: Komentar Zakona o obligacionim odnosima (Perović, Stojanović), op. cit., komentar uz član 513., str. 140.

<sup>86</sup> Iz obrazloženja odluke: "Dakle, u ovoj odredbi govori se o gubitku prava koja pripadaju kupcu po osnovi pravih nedostataka, a jedno od tih prava je pravo raskinuti ugovor, koje se... ne ostvaruje tužbom već prostom izjavom volje upućenom prodavatelju. Stoga je za ocjenu pitanja gubitka toga prava od značenja kada je dana izjava o raskidu ugovora, a ne kada je istaknut predmetni tužbeni zahtjev". VSRH, Rev-1435/97, Izbor odluka, 1998., odl. br. 30.

<sup>87</sup> "Ocijenjeno je da su kupci saznali za postojanje prava trećega na prodanoj stvari pravomoćnošću presude kojom su obvezni trećem predati stvar". Vs, Rev-1493, od 28. siječnja 1988., PSP - 40/71.

<sup>88</sup> Vizner, op. cit., str. 1671.

<sup>89</sup> Ti bi zahtjevi bili da prodavatelj u razumnom roku oslobodi stvar od prava ili pretenzija trećih ili da mu, kad su predmet ugovora stvari određene po rodu isporuči drugu stvar bez pravnog nedostatka (čl. 509. ZOO-a), odnosno ako prodavatelj u razumnom roku ne udovolji tim kupčevim zahtjevima, da raskine ugovor ako se njegova svrha ne može ostvariti (čl. 510. st. 2. ZOO-a).

## 8. Odnos pravila stvarnog prava o zaštiti povjerenja u pravni promet i pravila o zaštiti od evikcije

Kod evikcije sa stajališta stvarnog prava radi se o pravnoj situaciji stjecanja vlasništva od nevlasnika (jer prodavatelj prodaje stvar, a nije bio vlasnik te stvari), odnosno o stjecanju vlasništva koje je opterećeno pravima trećih, a o čijem postojanju kupac nije obaviješten (prodavatelj je bio vlasnik, ali je njegovo pravo vlasništva bilo ograničeno tuđim pravima). Izvršen je način stjecanja vlasništva i kupac je trebao postati vlasnikom, odnosno vlasnikom čije pravo vlasništva ne bi trebalo biti opterećeno pravima trećih. Dakle, sukladno ZV-u ispunjene su pretpostavke za stjecanje prava vlasništva, a to su sljedeće:

a) za pokretnine - valjani pravni posao (čl. 115. st. 1. ZV-a) i predaja stvari u samostalan posjed (116. st. 1. ZV-a);

b) za nekretnine - valjani pravni posao (čl. 115. st. 1. ZV-a) i uknjižba nekretnine u zemljišne knjige (čl. 120. st. 1. ZV-a).

No nakon izvršenog čina stjecanja prava vlasništva treći podigne vlasničku tužbu protiv kupca (stjecatelja) i traži povrat stvari (čl. 162. st. 1. ZV-a) odnosno brisovnu tužbu ako se radi o izvsnaknjižnom vlasniku čije je pravo vlasništva povrijeđeno nevaljanim upisom prodavateljevog prava vlasništva (čl. 123. st. 2. ZV-a i čl. 129. st. 1. ZZK-a), odnosno tužbu da mu kupac priznaje određeno pravo na stečenoj stvari. To je upravo ona parnica o kojoj se govori kod evikcije, te u koju tuženik-kupac ima pravo pozvati prodavatelja da ga obrani od zahtjeva tužitelja.

### 8.1. Pokretnine

Kao prvu situaciju koju ovdje moramo napomenuti jest situacija kada je prodavatelj s kupcem sklopio ugovor o prodaji tuđe stvari (čl. 460. ZOO-a), a nije stvar predao u posjed kupcu. Tada se primjenjuju pravila iz čl. 460. ZOO-a, a ne pravila o zaštiti od evikcije (čl. 508-515. ZOO-a). (*supra* 4.2.)

Kada je došlo do prodaje tuđe stvari i njezine predaje kupcu, moguće je primijeniti pravila o zaštiti od evikcije, ali samo ako se ne inzistira na primjeni pravila stvarnog prava o stjecanju od nevlasnika, jer predajom tuđe, prodane stvari kupcu moguće je da se ispune pretpostavke za pravnu situaciju stjecanja prava vlasništva od nevlasnika,

Kada govorimo o stjecanju od nevlasnika na pokretninama, pretpostavke su sljedeće: 1) da otuđivatelj (prodavatelj) nije vlasnik stvari, 2) da je sklopljen valjan pravni posao o otuđenju stvari koji je a/ usmjeren na stjecanje prava vlasništva, i b/ naplatan (prodaja), 3) da je stvar predana u neposredan samostalan posjed stjecatelju (kupcu), 4) da je stjecatelj (kupac) bio u dobroj vjeri a/ u trenutku sklapanja pravnog posla (prodaje) i b/ u trenutku predaje stvari u neposredan samostalan posjed (čl. 118. st. 1., 2. i 3. ZV-a). Tek kada se kumulativno ispune sve te pretpostavke, kupac će postati vlasnikom, iako je stvar stekao od prodavatelja koji to nije bio. Ali vlasništvo neće steći na temelju pravnog posla jer prodavatelj nije bio vlasnik (*nemo plus iuris...*), već na temelju samog zakona jer zakon štiti povjerenje u pravni promet (čl. 118. st. 1. ZV-a).

Prava trećih koja su postojala na toj stvari prestaju po samom zakonu, neće prestati samo ona za koje je kupac znao ili je morao znati da postoje (čl. 118. st. 5. ZV-a). Dakako, da se u tom slučaju kupac ne može koristiti ni pravima s naslova zaštite od evikcije jer je bio nasavjestan (čl. 510. st. 4. ZOO-a).

Dakle, kupac je u ovom slučaju stekao pravo vlasništva na originalan način, te kao takav ne može biti evinciran, pa će tužitelj (treći) biti odbijen sa svojim zahtjevom da mu stvar preda ili da mu se na stvari prizna neko pravo, jer su njegova prava prestala po samom zakonu (čl. 118. st. 5. ZV-a). Budući da nema evikcije, nema ni primjene pravila o pravnim posljedicama evikcije, no ipak se primjenjuju pravila o evikciji koja se odnose na pozivanje prodavatelja u parnicu (čl. 509. ZOO-a).

Ako bi se pak radilo o tome da je kupac bio nesavjestan (znao je ili je morao znati da postoje prava trećih na prodanoj stvari), u tom slučaju tužitelj bi zasigurno uspio sa svojim zahtjevom, odnosno došlo bi do evikcije, tj. do oduzimanja stvari putem suda (potpuna evikcija), odnosno do priznavanja tužiteljevog prava na kupčevoj stvari (djelomična evikcija). Dakle, ovdje je moguće da dođe do primjene pravila o pravnim posljedicama evikcije, a to su svakako raskid ugovora (*ex lege*) te vraćanje cijene, ali ne i naknade štete od prodavatelja jer je kupac bio nesavjestan (čl. 510. st. 4. ZOO-a). Te svoje zahtjeve kupac bi mogao ostvarivati u novoj parnici protiv prodavatelja, s time da bi na nju djelovao intervencijski efekt ranije parnice. (*supra* 4.6.)

Međutim, kako smo već ranije napomenuli, pravila o tome kada se prosuđuje da li je kupac bio u dobroj vjeri, nisu identična u stvarnom i obveznom pravu. (*supra* 4. 5. 2.) Naime, u stvarnom pravu da bi došlo do primjene pravila o stjecanju od nevlasnika, kupac mora biti u dobroj vjeri u trenutku sklapanja ugovora, ali i u trenutku primanja neposrednog posjeda stvari (čl. 118. st. 3. ZV-a), dok se po obveznopravnim pravilima traži da kupac bude u dobroj vjeri jedino i trenutku sklapanja ugovora o prodaji (čl. 510. st. 4. ZOO-a) da bi ostvario prava s naslova zaštite od evikcije. Iz toga slijedi zaključak da ako je kupac postao nesavjestan u trenutku primanja stvari u neposredan posjed, ne mogu se primijeniti pravila o stjecanju od nevlasnika, ali bi ostala mogućnost da se primijene pravila o zaštiti od evikcije ukoliko je bio savjestan u trenutku sklapanja ugovora o prodaji.

Također, nema mjesta primjene pravila o stjecanju od nevlasnika ako je kupcu predana stvar u samostalni, ali posredni posjed. U tom slučaju stvar će steći u vlasništvo tek kad mu bude predana u neposredni posjed (čl. 118. st. 2. alineja 2. ZV-a), no, i u tom slučaju kupcu preostaje da se koristi pravima s naslova zaštite od evikcije, jer je sklopljen ugovor o prodaji, a uz njegovo sklapanje vezuje se i obveza prodavatelja da štiti kupca od evikcije (čl. 121. st. 2. i čl. 508. st. 1. ZOO-a).

Ako se pak radi o situaciji višestrukog otuđenja pokretnina (čl. 117. ZV-a), kupac kome je stvar prije predana u samostalni posjed, stekao je vlasništvo (*prior tempore, potior iure*), pa ostali s kojima je prodavatelj sklopio ugovore o prodaji a nisu stekli nikakvo pravo na stvari, ne mogu kupca evincirati.

Možemo zaključiti, ako je kupac bio u dobroj vjeri, teško može doći do evikcije, a time i do primjene svih pravila o pravnim posljedicama evikcije, kao što su pravila o naknadi štete koju savjesni kupac može tražiti od prodavatelja (neovisno o njegovoj savjesnosti). Razlog tome je postojanje pravila stvarnog prava o stjecanju prava vlasništva od nevlasnika, a koja pružaju jaču zaštitu nego pravila o evikciji, no ona

ne isključuju pravo kupca da se istodobno posluži i pravima s naslova zaštite od evikcije. Ali možemo reći da su pravila o evikciji na neki način blaža za kupca nego pravila o stjecanju od nevlasnika jer traže da je kupac bio savjestan jedino u trenutku sklapanja ugovora, a ne i u trenutku predaje mu stvari u nesamostalni posjed, kao što to zahtijevaju pravila o zaštiti od nevlasnika. Zatim, pravila o evikciji pružaju zaštitu i kad je kupac stekao samo posredni posjed, dok pravila o stjecanju od nevlasnika traže da je kupcu predana stvar u neposredni posjed. Dakle, iako su pravila o zaštiti od evikcije slabija od stvarnopravnih pravila o zaštiti povjerenja u pravnom prometu, jer ne garantiraju da će kupcu ostati pravo vlasništva, ipak imaju mogućnost šire primjene a time i zaštite kupca.

Međutim, postoji situacija i kada je kupac bio u dobroj vjeri, a neće se moći koristiti pravilima o stjecanju od nevlasnika (zaštiti povjerenja u pravnom prometu), a to je kada prodavatelj prodaje stvar koja je njezinom vlasniku ukradena, koju je izgubio ili zametnuo, a ne radi se o gotovom novcu, o vrijednosnim papirima na donositelja ili o stvari pribavljenoj na javnoj dražbi (čl. 118. st. 4. ZV-a), ili općenito o stvari koja je iz posjeda vlasnika izašla protiv njegove volje. Tada ih vlasnik stvari može oduzeti kupcu, a da stvarno pravo kupcu ne pruža nikakvu zaštitu. U tom slučaju kupcu preostaju jedino pravila o zaštiti od evikcije temeljem kojih može od prodavatelja tih stvari tražiti da ga zaštiti od pravnih zahtjeva vlasnika, a ako ga ne uspije zaštititi, onda mu preostaje da se posluži pravima koja proizlaze iz pravnih posljedica evikcije. (*supra* 5. 4.)

## 8.2. *Nekretnine*

Ako se radi o nekretninama, moramo razlikovati dvije skupine situacija.

Prva skupina situacija je ta da je prodavatelj koji nije bio upisan u zemljišne knjige, a niti je bio izvanknjižni vlasnik, s kupcem sklopio kupoprodajni ugovor. U tom slučaju radi se o ugovoru o prodaji tuđe stvari (čl. 460 ZOO-a), te ako prodavatelj ne bude u stanju prenijeti vlasništvo kupca, kupac može zahtijevati raskid ugovora i naknadu štete zbog toga što se ne može ispuniti svrha ugovora, odnosno zbog neispunjenja (čl. 124. ZOO-a). Dakle, u tom slučaju nema primjene pravila o zaštiti od evikcije (*supra* 4.2.).

Ostale skupine pravnih situacija odnose se na to kada je prodavatelj bio upisan u zemljišne knjige, ali je došlo do povrede načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige (čl. 122. ZV-a).<sup>90</sup> Po tom načelu, smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava pravno i činjenično stanje na nekretnini, pa onaj tko se u dobroj vjeri u to načelo pouzdao bit će pravno zaštićen, tj. steći će pravo vlasništva od osobe koja je bila upisana kao vlasnik, iako ona nije zbiljski vlasnik (zaštita povjerenja u istinitost), odnosno steći će pravo vlasništva nekretnine bez onih ograničenih stvarnih prava i tereta trećih koji nisu bili upisani u zemljišne knjige (zaštita povjerenja u potpunost).

Prva takva situacija je ta da je prodavatelj bio neistinito upisan u zemljišne knjige (zbiljski vlasnik je izvanknjižni vlasnik koji nije upisan u zemljišne knjige), no zbog

<sup>90</sup> O tome načelu opširno Gavella, *Stvarno pravo*, op. cit., str. 343-348. i Josipović, u: Gavella et al., *Stvarno pravo*, op. cit., str. 213.

publicitetne funkcije zemljišnih knjiga djeluje kao da je vlasnik nekretnine (povjerenje u istinitost zemljišnih knjiga). U tom slučaju kupac stječe uknjižbom pravo vlasništva ako je postupao u dobroj vjeri s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti (čl. 123. st. 1. ZV-a). Međutim, osoba (izvanknjižni vlasnik)<sup>91</sup> čije je pravo vlasništva povrijeđeno (izbrisanom (neistinitom) prednikovom uknjižbom (u ovom slučaju prednik je prodavatelj koji je neistinito upisan) ima pravo podnijeti brisovnu tužbu (čl. 129. st. 1. ZZK)<sup>92</sup> u roku od tri godine od kada je zatražen prednikov upis, odnosno ako je o upisu prednika bila obaviještena, tada rok iznosi 60 dana od isteka roka za žalbu protiv rješenja o upisu (koji iznosi 15 dana - čl. 125. st. 1. ZZK, i unutar kojeg je morao zatražiti zabilježbu da je upis prednika sporan - čl. 129. st. 2. toč. 2. ZZK), a kojom može zahtijevati brisanje neistinitog prednikovog upisa i upise svih onih koji su na temelju takvog upisa ishodili daljnje upise (čl. 123. st. 2. ZV-a), kao i uknjižbu u svoju korist. Ako tužitelj zahtjev bude usvojen, te bude naloženo da se izbrise prednikov (prodavatelj) upis kao i upisi osoba koji se izvode iz prednikovog neistinitog upisa (npr. upis prava vlasništva kupca) i da se izvrši upis u korist tužitelja (izvanknjižnog vlasnika), u tom će slučaju kupac biti evinciran od trećega (jer će izgubiti pravo vlasništva) te će moći postaviti određene zahtjeve prema prodavatelju s naslova zaštite od evikcije. (*supra* 5.4.) Treba naglasiti da se u ovom slučaju ne radi o klasičnoj evikciji jer se tužba ne upravlja protiv kupca nego protiv prodavatelja kao neistinitog prednika, ali je u posljedicama izjednačeno s evikcijom - gubitak prava. Međutim, ako isteknu rokovi za podnošenje brisovne tužbe koji su inače prekluzivne naravi,<sup>93</sup> treći (izvanknjižni vlasnik) nema mogućnosti izvršiti upis u svoju korist, i tako evincirati kupca. Time je izvanknjižni vlasnik potpuno izgubio mogućnost da zaštiti svoje pravo vlasništva, pa sukladno tome više se i ne smatra nikakvim vlasnikom, a kupac neće moći biti evinciran.

Druga takva situacija je kada je stjecatelj (kupac) postupao u dobroj vjeri s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, jer naime, u takvom slučaju stjecatelj stječe vlasništvo nekretnine kao da na njoj ne postoje tuđa prava (ograničena stvarna prava), tereti i ograničenja koja nisu upisana, niti je iz zemljišnih knjiga vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 124. st. 1. ZV-a). Ta prava, iako su možda postojala izvanknjižno, uknjižbom prava vlasništva kupca definitivno prestaju zbog djelovanja načela zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga (neće prestati samo ona za koje je kupac znao da postoje), a njihovim nositeljima nije čak ni priznato pravo na zemljišnoknjižnu zaštitu u vidu brisovne tužbe (kao što je to priznato izvanknjižnom vlasniku) da bi mogli ishoditi upotpunjavanje zemljišnoknjižnog stanja. Dakle, ako i bude upravljen kakav zahtjev nositelja tih prava za priznavanje njihovih prava prema kupcu, njihov će se zahtjev odbiti pozivanjem na načelo zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga, a kupac neće biti evinciran.

<sup>91</sup> Šire o ovlaštenicima zahtjeva za brisanje upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, Simonetti, P., *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001., str. 123.

<sup>92</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 91/96., 68/98., 137/99. i 114/01.

<sup>93</sup> Josipović, op. cit., str. 274.

Zaštita povjerenja u istinitost (čl. 123. ZV-a) i potpunost (čl. 124. ZV-a) zemljišnih knjiga djeluje u korist kupca (stjecatelja) samo ako je on postupao u dobroj vjeri, tj. da nije znao da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja (čl. 122. st. 1. ZV-a). Stoga, ako je kupac bio nesavjestan (nije postupao u dobroj vjeri), jer je npr. znao da je treći već stekao pravo vlasništva ili pravo stvarne služnosti izvanknjižno, iako nije bio upisan u zemljišne knjige, neće doći do primjene tih načela, a prava trećega koja su stečena i postojala izvanknjižno, neće prestati, iako se pravo vlasništva na nekretnini upisalo u korist kupca (stjecatelja). Treći će tako moći postaviti određene zahtjeve prema nesavjesnom kupcu za zaštitu svog izvanknjižnog prava, i to bez ikakvih vremenskih ograničenja, jer stečena stvarna prava u načelu ne zastarijevaju, pa stoga to stvarno pravo (izvanknjižno) nije ni prestalo postojati. U tom slučaju može doći do evikcije, a kupac jer je bio nesavjestan, ne bi ni imao prava s naslova zaštite od evikcije (čl. 510. st. 4. ZOO-a). Trebalo bi jedino obratiti pozornost na trenutak kada je kupac bio nesavjestan, ali o tome govorimo nešto kasnije.

Međutim, do evikcije kupca ipak može doći kada se radi o pravima, teretima i ograničenjima trećih koja postoje na temelju zakona, a ne upisuju se u zemljišne knjige. U tom slučaju stjecatelj (kupac) koji je, makar i postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, stjecao u dobroj vjeri, ne uživa pravnu zaštitu (čl. 124. st. 2. ZV-a). Drugim riječima, prava, tereti i ograničenja trećih ostaju, pa sukladno tome može doći do evikcije, tj. da treći postave određene zahtjeve prema kupcu. Prodavatelj bio bi dužan uzeti kupca u zaštitu, a ne uspije li ga zaštititi, onda kupcu pripadaju određena prava s naslova zaštite od evikcije. (*supra* 5. 4.)

Poseban slučaj evikcije je i slučaj višestrukog ugovaranja otuđenja iste nekretnine (čl. 125. ZV-a). Zakon regulira dvije situacije.<sup>94</sup> U prvoj situaciji (čl. 125. st. 1. ZV-a) više je kupaca sklopilo ugovore o prodaji s prodavateljem, a pravo vlasništva steći će onaj koji je prvi u (dobroj vjeri) podnio zahtjev za uknjižbu. Ostali nisu ni postali vlasnici, pa prema tome nemaju nikakvo pravo glede predmetne nekretnine, pa ne mogu niti evincirati kupca koji je prvi u (dobroj vjeri) podnio zahtjev za uknjižbu. U drugoj situaciji prodavatelj je prvom kupcu predao nekretninu u samostalni posjed, a drugi se kupac nakon što je prvome već otuđena i predana, upisao u zemljišne knjige (čl. 125. st. 2. ZV-a). U toj situaciji, kupac kome je nekretnina predana u samostalni posjed, ima pravo na tzv. kvazibrisovnu tužbu,<sup>95</sup> koju može podnijeti u propisanim rokovima,<sup>96</sup> protiv drugog kupca koji se upisao u zemljišne knjige, ali u parnici mora dokazati da je taj kupac bio *male fidei*, tj. da je znao u trenutku sklapanja pravnog posla da je tužitelju nekretnina već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. U ovom slučaju evikciju trpi kupac koji se upisao u zemljišne knjige, a znao je da je drugom kupcu otuđena nekretnina i predana u samostalni posjed. No, iako on trpi evikciju, neće se moći koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije jer je bio nesavjestan.

<sup>94</sup> Opširno o višestrukome otuđenju pokretnih i nepokretnih stvari, kao i o mogućim pravnim situacijama koje se prilikom višestrukog otuđenja javljaju: Simonetti, P., *Rasprave...*, op. cit., str. 65 - 114.

<sup>95</sup> Gavella, *Stvarno pravo*, op. cit., str. 343.

<sup>96</sup> Tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva. (čl. 125. st. 2. alineja 2. ZV-a).



Treba još napomenuti da jedna od pretpostavki da može doći do primjene pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige (čl. 122-125. ZV-a) jest da je kupac (stjecatelj) bio u dobroj vjeri. Trenutak u kojem kupac nekretnine mora biti u dobroj vjeri nije identičan u stvarnome i obveznom pravu, stoga je od iznimne važnosti utvrditi taj trenutak, jer o njemu ovisi i postojanje prava s naslova zaštite od evikcije, ali i stjecanje od nevlasnika. Po pravilima obveznog prava već smo rekli da to mora biti trenutak sklapanja ugovora o prodaji (čl. 510. st. 4. ZOO-a) da bi se mogao koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije. Po pravilima stvarnog prava to mora biti također trenutak sklapanja ugovora o prodaji, ali i trenutak kada je zahtijevao upis u zemljišne knjige (čl. 122. st. 3. ZV-a), a da bi na njega djelovalo načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige i time bio pravno zaštićen. Dakle, može se zaključiti da, ako je kupac bio nesavjestan u trenutku kada je zahtijevao upis u zemljišne knjige, ne bi mogao ostvariti pravnu zaštitu po pravilima stvarnog prava, ali mogao bi se koristiti pravima s naslova zaštite od evikcije pod uvjetom da je bio savjestan u trenutku sklapanja ugovora o prodaji. Dakle, zaštita od evikcije ima doduše slabije djelovanje nego stvarnopravna zaštita, ali je u pogledu uvjeta za ostvarivanje pravne zaštite (posebice dobre vjere stjecatelja - kupca) blaža za kupca (stjecatelja).

### ***9. Zaključak***

Ustanova zaštite od evikcije proizlazi iz načela jednake vrijednosti uzajamnih davanja. Tom ustanovom se na neki pojačava obveznopravni odnos, djeluje kao neko dodatno jamstvo da će prodavatelj ili otuđivatelj nekog prava pravilno ispuniti svoju obvezu.

Međutim, čini nam se da će, barem kad je u pitanju stjecanje prava vlasništva na stvarima, prije doći do primjene instituta stvarnog prava o stjecanju prava vlasništva od nevlasnika, odnosno s povjerenjem u zemljišne knjige, jer će kupac (stjecatelj) prije inzistirati na besprijekornosti svoga stvarnoga prava nego postupati po pravilima obveznog prava o odgovornosti za evikciju. To ponajprije zbog toga što na taj način može zadržati pravo vlasništva, a potom, ako se oslanja samo na zaštitu koje mu pruža obvezno pravo, izlaže se riziku da dužnik, tj. prodavatelj, zbog insolventnosti neće biti u stanju ispuniti svoje obveze s naslova zaštite od evikcije.

No, usprkos tome valja zaključiti da se pravila o evikciji i pravila stvarnog prava o stjecanju vlasništva od nevlasnika, izvrsno nadopunjuju, jer može se desiti da kupac unatoč tome što je inzistirao na svom pravu vlasništva, izgubi spor. U tom mu slučaju preostaje ustanova zaštite od evikcije kojom bi mogao ostvariti određena prava prema prodavatelju (ako već ne može biti vlasnik stvari), te na taj način cjelokupni odnos između prodavatelja i kupca dobiva jednu novu dimenziju zaštite.

### ***Literatura***

1. Arangio-Ruiz, V., *Instituzioni di diritto romano*, Dott. Eugenio Jovene, Napoli, 1934., XI.;
2. Galgano, F., *Diritto privato*, nona edizione, CEDAM, Padova, 1996
3. Gavella, N. et al., *Hrvatsko građanskopravno uređenje i kontinentalno europski pravni krug*, 2. nepromijenjeno izdanje, Zagreb, 1994.;

4. Gavella, N., et al., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998.;
5. Gavella, N., *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1990.;
6. Gorenc, V., *Zakon o obveznim odnosima s komentarom*, RRIF - Pravna biblioteka, Zagreb, 1998.;
7. Horvat, M., *Rimsko pravo*, Školska knjiga, deveto izdanje, Zagreb, 1977.;
8. Jakšić, S., *Obligaciono pravo opšti dio, izdavačko poduzeće "Veselin Masleša"*, Sarajevo, 1960.
9. Josipović, Tatjana, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.
10. Jossierand, L., *Cours de droit civil positif français*, 2. Izdanje, Recueil Sirey, Paris, 1939.;
11. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, (redakcija Perović, S., - Stojanović, D.), Kulturni centar Gornji Milanovac - Pravni fakultet Kragujevac, 1980.;
12. Momčinović, H., *Odgovornost prodavatelja za pravne nedostatke prodane stvari*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 35., 1996. str. 147-159.;
13. Perić, Ž., *O ugovoru o prodaji i kupovini*, u *Klasici jugoslavenskog prava*, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1986.;
14. Perović, S., *Obligaciono pravo*, knjiga prva, Privredna štampa, Beograd, 1980.;
15. Romac, A., *Rječnik rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1975.;
16. Simonetti, P., *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001.
17. Simonetti, P., *Učinci pravnoga posla o otuđenju tuđe nekretnine*, *Pravo i porezi*, br. 4., 2001. str. 32-34.;
18. Trabucchi, A., *Istituzioni di diritto civile*, trentesima quinta edizione aggiornata con le riforme e la giurisprudenza, CEDAM, Padova, 1994.;
19. Triva, S., Belajec, V., Dika, M., *Građansko parnično procesno pravo*, šesto izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1986.;
20. Vedriš, M., Klarić, P., *Građansko pravo*, treće izmijenjeno i prošireno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1998.;
21. Vizner, B., *Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima*, Zagreb, 1978.;
22. Volarić, V. R., Zubčić, S., *Odgovornost za pravne nedostatke - pozitivnopravne i praktične implikacije*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 34., 1995., str. 678 -690.

### *Pravni izvori*

1. Ovršni zakon, NN, br. 52/96., 29/99., 42/00. (Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), 173/03. i 194/03.
2. *Zakon o nasljeđivanju*, NN, br. 48/03.
3. *Zakon o obveznim odnosima*, NN, br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96., 112/99.
4. *Zakon o parničnom postupku*, NN, br. 53/91., 91/92., 112/99.
5. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00. i 114/01.
6. *Zakon o zemljišnim knjigama*, NN, br. 91/96., 68/98., 137/99. i 114/01.

### *Sudska praksa*

1. *Izbor odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske 1993. -2002.*;
2. *Pregled sudske prakse - Prilog časopisa "Naša zakonitost"*, 1-42, (1972.-1989.), PSP, Zagreb;
3. Žuvela, M., *Vlasničkopravni odnosi*, peto prerađeno i izmijenjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 1996.

## Summary

**PROTECTION FROM EVICTION**

This article gives shortened discussion on protection from eviction. At the very beginning, two different notions have to be distinguished: eviction itself and protection from eviction. Eviction consists of legal action of third person directed against acquirer of right (that has been acquired from alienator) with the aim of limiting, decreasing or depriving acquirer of his right. Protection from eviction includes certain subjective rights of acquirer against alienator in case a request (action) for eviction has been laid. Content of these acquirer's subjective rights includes a demand toward alienator for protection against legal actions of the third person, and if this fails, a right to termination of contract (in case termination does not occur on the basis of law), a right to repayment for paid compensation (price) for evicted right (in case of sale, thing), a right for damages and repayment of costs incurred.

Furthermore, it was important to analyze relationship between rules of civil law related to protection of ownership and acquiring of real rights with confidence in legal transactions and rules on protection from eviction.

**Key words:** *eviction, protection from eviction, good faith, movables, immovables, legal consequences of eviction.*

## Zusammenfassung

**SCHUTZ VOR EVIKTION**

In dieser Arbeit wird versucht, summarisch die Problematik des Schutzes vor Eviktion zu bearbeiten. Gleich zu Anfang müssen zwei Begriffe voneinander abgegrenzt werden: Eviktion und Schutz vor Eviktion. Die Eviktion ist der Rechtsakt eines Dritten, der gegen den Erwerber eines Rechtes (das er vom Veräußerer erworben hat) gerichtet ist und zwar mit dem Ziel, das Recht des Erwerbers zu begrenzen, zu mindern oder zu entziehen. Schutz vor Eviktion bedeutet bestimmte subjektive Rechte des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer, wenn gegen ihn eine Eviktionsforderung (Akt) erhoben wird, zu wahren. Diese subjektiven Rechte des Erwerbers beinhalten, dass ihm der Veräußerer Schutz vor den rechtlichen Präventionen Dritter bietet, und falls das nicht gelingt, das Recht, die Lösung des Vertrages zu fordern (falls es nicht schon gesetzlich zur Vertragslösung kommt), außerdem das Recht, die Rückgabe der bezahlten Summe (Preis) für das evinzierte Recht (Sache, wenn es sich um Kauf und Verkauf handelt) sowie Schadensersatz und Ausgaben zu fordern.

Es wird außerdem in Bezug zu den Regeln des Sachenrechts diskutiert, die sich auf den Schutz des Eigentümers beziehen und auf den Erwerb von Sachenrechten mit Vertrauen auf den Rechtsverkehr und die Regeln zum Schutz vor Eviktion.

**Schlüsselwörter:** *Eviktion, Schutz vor Eviktion, Guter Glaube, bewegliche Sache, unbewegliche Sache, Rechtsfolgen der Eviktion.*

## Sommario

### TUTELA DALL'EVIZIONE

In questo lavoro è fornita una breve discussione sulla tutela dall'evizione. All'inizio, devono essere distinte due differenti nozioni: evizione in sé e tutela dall'evizione. L'evizione consiste nell'azione legale di una terza persona diretta contro l'acquirente di un diritto (che è stato acquistato da un alienante) con l'obiettivo di limitare, diminuire o privare l'acquirente del suo diritto. La tutela dall'evizione include determinati diritti soggettivi dell'acquirente contro l'alienante nel caso sia stata presentata una richiesta (azione) per evizione. Il contenuto di questi diritti soggettivi dell'acquirente include la domanda verso l'alienante per la tutela contro le azioni legali di terze persone, e se questa non riesce, il diritto a risolvere il contratto (nel caso la risoluzione non avvenga di diritto), al risarcimento per la compensazione pagata (il prezzo) per il diritto oggetto di evizione (nel caso della vendita, il bene), al risarcimento del danno e delle spese.

Inoltre, è importante analizzare la relazione tra le regole del diritto civile connesse alla tutela della proprietà e l'acquisto di diritti reali con fiducia nelle transazioni legali e le regole sulla tutela dall'evizione.

*Parole chiave:* evizione, tutela dall'evizione, buona fede, beni mobili, beni immobili, conseguenze giuridiche dell'evizione.

