

Izv. prof. dr. sc. Tomislav Karlović¹
Andrea Balić, mag. iur.²

REMISSIO MERCEDIS I UTJECAJ PROMIENJENIH OKOLNOSTI NA OBVEZE IZ UGOVORA O ZAKUPU U RIMSKOM PRAVU

UDK: 347.453 (37)
DOI:10.31141/zrpf.2020.57.138.957
Izvorni znanstveni rad
Primljeno: 15. srpnja 2020.

U kontekstu izlaganja razvoja instituta *clausula rebus sic stantibus*, premda u rimskom pravu nije postojao opći institut koji bi mu odgovarao, u romanistici se upućuje na *remissio mercedis* kod *locatio fundi* kao istaknuti primjer uvažavanja promijenjenih okolnosti od strane rimskih pravnika. Polazeći od općih karakteristika ugovora o zakupu te uređenja odgovornosti stranaka, u radu se analiziraju uređenje i argumentacija primjene instituta *remissio mercedis* iz perspektive promijenjenih okolnosti. Na temelju navedenoga, ispituje se u kojoj bi mjeri bila riječ o istoj liniji promišljanja o utjecaju izvanrednih vanjskih događaja na obveze ugovornih stranaka u rimskom pravu i u doktrini klauzule *rebus sic stantibus*.

Ključne riječi: *remissio mercedis, locatio fundi, ugovor o zakupu, izmjena ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti, clausula rebus sic stantibus*

¹ Dr. sc. Tomislav Karlović, izvanredni profesor Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Sv. Ćirila i Metoda 4, Zagreb, Hrvatska; e-mail: tomislav.karlovic@pravo.hr; ORCID ID: orcid.org/0000-0003-1846-1318.

² Andrea Balić, mag. iur., voditelj odjela pravnih poslova, Q d.o.o., Kruge 43, 10000 Zagreb; andrea_balic@yahoo.com; ORCID ID: orcid.org/0000-0002-0517-3029.

1. UVOD

Clausula rebus sic stantibus kao opći institut obveznog prava izgrađena je tijekom srednjeg vijeka na temelju rimskih pravnih izvora.³ U radovima romanista o njezinu razvoju, uz napomenu da institut kao takav, s općim djelovanjem, nije postojao u rimskom pravu,⁴ kod dijela autora pritom se susreće uputa na *remissio mercedis*, otpust ili smanjenje naknade kod ugovora o zakupu zemljišta, kao pojedinačni primjer u kojem su već rimski pravници dopuštali prilagodbu obveza ugovornih stranaka zbog promijenjenih okolnosti.⁵ Nastup izvanrednih događaja, u bitnome okarakteriziranih kao viša sila, sa štetnim posljedicama te njihov učinak na smanjenje obveze jedne od stranaka, na koje upućuju izvori u vezi *remissio*, bitne su karakteristike koje se vežu i uz klauzulu *rebus sic stantibus* u suvremenoj poredbenopravnoj doktrini,⁶ a prisutne su i u uređenju instituta *izmjena ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti* u hrvatskom pravu prema Zakonu o obveznim

³ Opširnije usp. Pfaff, L., „Die Clausel: Rebus sic stantibus in der Doctrin und der österreichischen Gesetzgebung“, u: *Festschrift zum siebzigsten Geburtstage Dr. Joseph Unger*, Verlag der J. G. Cotta'schen Buchhandlung, Stuttgart, 1898., str. 223 i sl.; Fritze, O., *Clausula rebus sic stantibus*, Archiv für Bürgerliches Recht, vol. 17, 1900., str. 20 i sl.; Osti, G., „La così detta clausola «rebus sic stantibus» nel suo sviluppo storico“, *Rivista di diritto civile*, vol. 4, 1912., str. 1 i sl.; Feenstra, R., „Impossibilitas and clausula rebus sic stantibus. Some aspects of frustration of contract in continental legal history up to Grotius“, u: Watson, A. (ur.), *Daube noster. Essays in Legal History for David Daube*, Scottish Academic Press, Edinburgh, London, 1974., str. 77 i sl.; Rummel, M., *Die »clausula rebus sic stantibus«*. Eine dogmengeschichtliche Untersuchung unter Berücksichtigung der Zeit von der Rezeption im 14. Jahrhundert bis zum jüngeren Usus Modernus in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, Nomos, Baden Baden, 1991.; Gieg, G., *Clausula rebus sic stantibus und Geschäftsgrundlage – Ein Beitrag zur Dogmengeschichte*, Shaker, Aachen, 1994.; Momberg Uribe, R., *The Effect of a Change of Circumstances on the Binding Force of Contracts*, Intersentia, Utrecht, 2011., str. 29 i sl.; Thier, A., „Legal history“, u: Hondius, E.; Grigoleit, H. C. (ur.), *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2011., str. 15 i sl.; Metro, A., „Rebus sic stantibus“, u: Reinoso-Barbero, F.; Martín Mingujón, A. (ur.), *Principios jurídicos. Antecedentes históricos de los Principios Generales del Derecho Español y de la Unión Europea*, UNED, Madrid, 2013., str. 214 i sl. Također vidi: Karlović, T., „Clausula rebus sic se habentibus – nastanak koncepta“, u: Slakoper, Z.; Tot, I. (ur.), *Hrvatsko obvezno pravo u poredbenopravnom kontekstu: Petnaest godina Zakona o obveznim odnosima*, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2020. (u postupku objave).

⁴ Premda je i o tome krajem 19. i početkom 20. stoljeća vodena rasprava, o čemu usp. Fritze, *op. cit.* u bilj. 1, str. 20 i sl.; Osti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 1 i sl. Općenito vidi Zimmermann, R., *The law of obligations: Roman foundations of the civilian tradition*, Oxford University Press, Cape Town, Johannesburg, 1992., str. 579.

⁵ Primjerice, s opširnijim prikazom, usp. Cardilli, R., „Sopravvenienza e pericoli contrattuali“, u: Cardilli, R. et al. (ur.), *Modelli teorici e metodologici nella storia del diritto privato*, vol. 1, Jovene, Napoli, 2003., str. 1 i sl.; Pichonnaz, P., „De la „clausula rebus sic stantibus“ au „hardship“, Aspects d'une évolution du rôle du juge“, u: Ruelle, A.; Berlingin, M. (ur.), *Le droit romain d'hier à aujourd'hui, Collationes et oblationes. Liber amicorum en l'honneur du professeur Gilbert Hanard*, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 2009., str. 149 i sl. Također usp. Gallo, P., *Sopravvenienza contrattuale e problemi di gestione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1992., str. 78. U suprotnom smjeru, u smislu da se prilikom obrade *remissio mercedis* upućuje da se institut može doktrinarno objasniti kao oblik „frustration of economic purpose“ usp. Frier, B., *Law, Economics, and Disasters Down on the Farm: 'Remissio Mercedis' Revisited*, BIDR, 3rd ser., vol. 31-32, 1989.–1990., str. 249.

⁶ Usp. Ranieri, F., *Europäisches Obligationenrecht*, 3. Aufl., Springer, Wien, New York, 2009., str. 815 i sl.; Hondius, E.; Grigoleit, H. C. (ur.), *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2011.

odnosima.⁷ Štoviše, u hrvatskoj sudskoj praksi može se uočiti da su ugovori o najmu i zakupu jedno od važnih područja u kojima su se stranke pozivale na primjenu klauzule.⁸

U skladu s navedenim, čini se razumljivim isticanje *remissio mercedis* u kontekstu studija o razvoju klauzule. Međutim, s obzirom na različita shvaćanja u literaturi o pravnoj naravi i utemeljenju *remissio mercedis* – kao posljedici pravila o raspodjeli rizika, o odgovornosti zakupodavca da omogući uživanje stvari (*uti frui praestare*), ili rezultatu prilagodbe ugovora u skladu s *bona fides* – kao stalnom predmetu rasprava u literaturi,⁹ otvara se pitanje koliko je to opravdano, odnosno u

⁷ Čl. 369. – 372. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015 i 29/2018 (dalje u tekstu: ZOO 2005.). Pritom treba dodati da prema ZOO 2005. kod navedenog instituta okolnost ne treba biti vanjska, kao što je to nužno u slučaju prestanka ugovora uslijed nemogućnosti ispunjenja zbog više sile. Općenito o institutu prema aktualnom uređenju vidi: Petrić, S., „Izmjena ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 28, br. 1, 2007., str. 1 i sl.; Nikšić, S., „Temeljna obilježja instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti“, u: Gliha, I. et al. (ur.), *Liber amicorum Nikola Gavella. Građansko pravo u razvoju. Zbornik radova u čast 70. rođendana profesora emeritusa Nikole Gavelle*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2007., str. 563 i sl.; Bukovac Puvača, M.; Mihelčić, G.; Tuhtan Grgić, I., „Can Financial Crisis Lead to the Application of the Institute of Changed Circumstances Under Croatian Law?“, u: Bašoglu, B. (ur.), *Effects of Financial Crises on the Binding Force of Contracts – Renegotiation, Rescission or Revision*, Springer, Cham, 2016., str. 83 i sl.; Klasiček, K.; Ivatin, M., „Modification or dissolution of contracts due to changed circumstances“, *Pravni vjesnik*, vol. 34, br. 2., 2018., str. 27 i sl.

⁸ Doduše, treba napomenuti da su pritom stranke rijetko uspijevale zbog dosta restriktivnih pretpostavaka za primjenu instituta, u prvom redu zahtjeva nepredvidljivosti. Uz dostupan uvid u sudsku praksu na stranicama Vrhovnog suda Republike Hrvatske te na portalu Lus-Info, vidi odluke naznačene u: Slakoper, Z., „Promijenjene okolnosti danas i u Nacrtu Zakona o obveznim odnosima“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 26, br. 1, 2005., str. 429 i sl.

⁹ O navedenom pitanju te drugim problemima vezanima uz *remissio mercedis*, uz uputu na stariju literaturu i daljnja djela, među ostalima, vidi: Mayer-Maly, T., *Locatio conductio*, Verlag Herold, Wien, München, 1956., str. 140 i sl.; Kaser, M., „Periculum locatoris“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung* (dalje: *SZ RA*), vol. 74, 1957., str. 155 i sl.; Miquel, J., „Periculum locatoris“, *SZ RA*, vol. 81, 1964., str. 173 i sl.; Ankum, H., „Remissio mercedis“, *Revue internationale des droits de l'antiquité*, vol. 19, 1972., str. 219 i sl.; Masi, A., „Il problema della remissione della mercede nella locazione di fondi rustici all luce di una testimonianza di Columella“, u: *Studi in memoria di Giuliana D'Amelio*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1978., str. 273 i sl.; Sitzia, F., „Considerazioni in tema di periculum locatoris e di remissio mercedis“, u: *Studi in memoria di Giuliana D'Amelio*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1978., str. 331 i sl.; Molnár, I., „Verantwortung und Gefahrtragung bei der locatio conductio zur Zeit des Prinzipats“, u: Temporini, H.; Haase, W. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der römischen Welt*, vol. II, 14, de Gruyter, Berlin, New York, 1982., str. 583 i sl.; de Neeve, P. W., „Remissio mercedis“, *SZ RA*, vol. 100, 1983., str. 296 i sl.; Pinna Pargaglia, P., *Vitia ex ipsa re. Aspetti della locazione in diritto romano*, Giuffrè, Milano, 1983.; Ernst, W., „Das Nutzungsrisiko bei der Pacht“, *SZ RA*, vol. 105, 1988., str. 541 i sl.; Frier, op. cit. u bilj. 3, str. 237 i sl.; Zimmermann, op. cit. u bilj. 2, str. 371 i sl.; Kehoe, D. P., *Investment, Profit, and Tenancy. The Jurists and the Roman Agrarian Economy*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1997., str. 225 i sl.; Fiori, R., *La Definizione dell' 'locatio conductio'*, *Giurisprudenza romana e tradizione romanistica*, Jovene, Napoli, 1999., str. 108 i sl.; Müller, C. H., *Gefahrtragung bei der locatio conductio. Miete, Pacht, Dienst- und Werkvertrag in Kommentar römischer Juristen*, Schönningh, Paderborn et al., 2002., str. 25 i sl.; Cardilli, op. cit. u bilj. 3, str. 21 i sl.; du Plessis, J. P., *A History of remissio mercedis and related legal institutions*, doktorska disertacija, Rotterdam, 2003., str. 26 i sl.; Capogrossi Colognesi, L., *Remissio mercedis. Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Jovene, Napoli, 2005., str. 5 i sl.; Harke, J. D., *Locatio conductio, Kolonat, Pacht, Landpacht*, Duncker & Humblot, Berlin, 2005., str. 14 i sl.; de Buján Fernández, F. F., „Deductio mercedis, forma alternativa de „garantía“ del conductor“, *Revue internationale des droits de l'antiquité*, vol. 53, 2006., str. 151 i sl.; Pichonnaz, op. cit. u bilj. 3, str. 157 i sl.; Katančević, A., „Vis maior i locatio conductio fundi“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, vol. 61, br. 2, 2013., str. 215 i sl.; Kehoe, D. P., „Tenure of Land and Agricultural Regulation“, u: du Plessis, P. J.; Ando, C.; Tuori, K. (eds.), *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*, Oxford University Press, Oxford, 2016., str. 650 i sl.

kojoj se mjeri tekstovi o *remissio mercedis* mogu staviti u istu liniju argumentacije koja je u srednjem vijeku ustanovljena u vezi s klauzulom *rebus sic stantibus* te je i danas dijelom zadržana.¹⁰

U radu se stoga institut *remissio mercedis* obrađuje upravo iz navedenog aspekta. Radi određenja konteksta temeljnih tekstova, nakon kratkog prikaza uređenja zakupa zemljišta (*locatio fundi*) u rimskom pravu, analizirani su fragmenti u kojima su izložene pretpostavke pod kojima je zakupnik mogao tražiti otpust ili smanjenje zakupnine u rimskom pravu. Situacije su raščlanjene iz perspektive promijenjenih okolnosti i shvaćanja o klauzuli *rebus sic stantibus*, glede čega su konačno izneseni i zaključci do kojih se došlo u radu.

2. O LOCATIO FUNDI

Locatio conductio obrađen je u rimskim izvorima kao jedinstveni ugovor, no s tri podoblika izdiferencirana u doktrini prema predmetu ugovora, ovisno je li to bila stvar (*locatio conductio rei*), djelo (*locatio conductio operis*) ili rad (*locatio conductio operarum*).¹¹ Gospodarski možda i najvažniji, a najvjerojatnije i najstariji oblik među njima jest *locatio conductio rei*, ugovor o najmu ili zakupu kojim se najmodavac, odnosno zakupodavac, obvezivao dati drugoj strani, najmoprimcu, odnosno zakupoprincu, određenu stvar na porabu ili korištenje, a ovaj bi mu se obvezivao za to platiti, u pravilu, određenu svotu novca.¹² Premda se u rimskoj pravnoj terminologiji ne pravi razlika između najma i zakupa, prema suvremenoj podjeli riječ bi bila o najmu ako je ugovor sklapan samo radi porabe, a ako je predmet

¹⁰ Riječ je o izvornom shvaćanju klauzule razvijenom u srednjem vijeku, na bazi stipulacije kao *tacita condicio*, prešutnom uglavku prema kojem je stranka vezana obećanjem, odnosno ugovorom dok okolnosti ostanu iste. Općenito, ako bi se okolnosti u kojima je trebalo izvršiti dužnu činidbu naknadno promijenile uslijed iznenadnih i nepredviđenih događaja, stranka bi bila oslobođena obveze. Detaljnije o razvoju koncepta i sadržaja klauzule vidi djela navedena u bilj. 1.

¹¹ O problemu jedinstvenosti ili višestrukosti tri podoblika *locatio conductio* u samom rimskom pravu, s prevladavajućim stavom o jedinstvenosti, vidi opširnije, s uputom na daljnju literaturu, u: Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 17 i sl.; Arangio-Ruiz, V., *Istituzioni di diritto romano*, 14. ed., Jovene, Napoli, 1960., str. 346 i sl.; Kaufmann, H., *Die Altrömische Miete. Ihre Zusammenhänge mit Gesellschaft, Wirtschaft und staatlicher Vermögensverwaltung*, Böhlau, Köln, Graz, 1964., str. 1 i sl.; Kaser, M., *Das römische Privatrecht, I, Das altrömische, das vorklassische und klassische Recht*, 2. izd., Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1971., str. 563; Robaye, R., *L'obligation de garde. Essai sur la responsabilité contractuelle en droit romain*, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 1987., str. 159 i sl.; Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 1 i sl. (može se istaknuti kao najiscrpnija analiza na koju se afirmativno referiraju recentni autori); Pichonnaz, P., *Les fondements romains du droit privé*, L.G.D.J., Schulthess, Paris, Genève, Zurich, Bâle, 2008., str. 484-486; du Plessis, J. P., *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE – 284 CE*, Brill, Leiden, Boston, 2012., str. 12 i sl.; Torrent, A., „The controversy on the trichotomy ‘res, operae, opus’ and the origin of the ‘locatio-conductio’“, *RIDROM (Revista internacional de derecho romano)*, vol. 9, 2012., str. 378 i sl.

¹² Usp. Kaser, *op. cit.* u bilj. 9, str. 563; Romac, A., *Rimsko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 1994., str. 314-315; Pugliese, G., „Locatio-conductio“, u: Paricio, J. (ur.), *Derecho romano de obligaciones. Homenaje al Jose Luis Murga Gener*, Editorial Centor de Estudios Ramon Areces, Madrid, 1994., str. 604; Guarino, A., *Diritto privato romano*, 12. ed., Jovene, Napoli, 2001., str. 901-903; Pichonnaz, *op. cit.* u bilj. 9, str. 487-488; Horvat, M., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2017., str. 354-355.

bila plodonosna stvar, u prvom redu zemljište, to bi bio zakup.¹³ Ona u biti odgovara diferencijaciji koja je uočljiva u sačuvanim tekstovima rimskih pravnika između ugovora čiji je objekt zemljište, *locatio fundi*, koji je i najčešći predmet razmatranja, i drugih oblika, među kojima se ističe najam stanova.¹⁴ Problem *remissio mercedis* pritom se javlja u izvorima upravo u vezi sa zakupom zemljišta, dok se kod najma stanova u određenoj mjeri paralelno, no ne s istovjetnim opsegom razrade, poglavito koristi pojam *deductio ex mercede*.¹⁵ U skladu s navedenom razlikom, a vezano uz relevantne izvore, u radu će u prvom redu biti korištena terminologija vezana uz ugovor o zakupu, iako treba imati na umu da su rimski pravници u svojim tekstovima vrlo često zajednički obrađivali različite slučajeve *locatio conductio*, i glede tri podoblika i glede različitih objekata.

Na važnost zakupnog odnosa u rimskom pravu upućuje već Katonovo djelo *De agri cultura* s početka 2. st. pr. Kr.,¹⁶ dok o raširenosti kolonatskog sustava, prema kojem su veliki zemljoposjednici davali svoju zemlju na obradu malim zakupcima svjedoče autori 1. stoljeća i prije i poslije Krista.¹⁷ Uz to, kako navode ekonomska istraživanja, veliki zemljoposjed je često bio vrlo rascjepkan što je otežavalo njegovu jedinstvenu obradu i iskorištavanje te su stoga pojedine parcele davane u zakup pojedinačnim zemljoradnicima.¹⁸ U takvim uvjetima ugovorni je odnos odgovarao i potrebama zemljoposjednika zakupodavaca koji se nisu morali izravno brinuti za organizaciju proizvodnje na selu i povećanje prinosa, već su mogli živjeti u gradovima i ubirati rentu u obliku zakupnine, ali i većem broju sitnih, siromašnijih

¹³ Usp. Kaser, *op. cit.* u bilj. 9, str. 565; Kranjc, J., *Rimsko pravo*, Založba, Ljubljana, 2008., str. 823; Horvat, *op. cit.* u bilj. 10, str. 355-356.

¹⁴ Premda treba istaknuti i praksu davanja cijelih zgrada u zakup pri čemu bi onda pojedini stanovi bili dani u najam, npr. u D. 19, 2, 35 pr. (*Africanus 8 quaestionum*). Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 27 i sl.; Frier, B. W., *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton University Press, Princeton, 1980., str. 30 i sl. Također vidi Ellickson, R. C., „Legal Foundations of the Growth of an Indispensable City“, u: Dari-Mattiacci, G.; Kehoe, D. P. (eds.), *Roman Law and Economics. vol. II: Exchange, Ownership, and Disputes*, Oxford University Press, Oxford, 2020., str. 188 i sl.

¹⁵ Iako treba dodati da se u literaturi *deductio ex mercede* analizira i u širem značenju glede zakupa. Općenito o razlici dva pojma s obzirom na sadržaj i primjenu usp. Frier, *op. cit.* u bilj. 12, str. 150 i sl.; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 53 i sl.; du Plessis, P., „A New Argument for deductio ex mercede“, *Fundamina*, vol. 11, br. 1, 2005., str. 69 i sl.; Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 12, 53 i sl.

¹⁶ Uz niz obrazaca glede *locatio operis*, obrazac ugovora iz Cat., *De agri*. 149, usprkos terminologiji koja na prvi pogled upućuje na kupoprodaju, prema Kaufmannu se s obzirom na sadržaj i još neizdiferenciranu terminologiju može tumačiti kao ugovor o zakupu. Opširnije vidi u: Kaufmann, *op. cit.* u bilj. 9, str. 310 i sl. Da je riječ o kupoprodaji plodova vidi Cardilli, R., *L'obbligazione di „praestare“ e la responsabilità contrattuale in diritto romano (II sec. A.C. - II sec. D.C.)*, Giuffrè, Milano, 1995., str. 88 i sl.; Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 27.

¹⁷ Primjerice usp. Drexhage, H.-J.; Konen, H.; Rufing, K., *Die Wirtschaft des römischen Reiches (I. - 3. Jahrhundert)*, Akademie Verlag, Berlin, 2002., str. 84-85.

¹⁸ Usp. Duncan-Jones, R., *Structure and Scale in the Roman Economy*, Cambridge University Press, Cambridge, 2002., str. 142; Drexhage, Konen, Rufing, *op. cit.* u bilj. 15, str. 85.

građana koji su mogli ostvariti određene prihode i profit intenzivnijim radom u poljoprivredi i stočarstvu.¹⁹

Ugovor o zakupu bio je sklapan na ograničeno vrijeme, najčešće jednu ili pet godina, a kako upućuju komentari pravnika koji su pisali o ugovoru, s unaprijed poznatim ili posebno definiranim obvezama zakupodavca i zakupnika.²⁰ Zakupodavac je davao u zakup zemljište ili farmu sa svom potrebnom opremom za njegovo obrađivanje, primjerice zgrade i skladišta te opremu za proizvodnju maslinovog ulja ili vina.²¹ Pritom zakupodavac nije trebao samo dati na raspolaganje poljoprivredno zemljište, već je trebao osigurati i mogućnost njegova korištenja.²² Ako bi zakupoprimalac zbog krivnje zakupodavca bio spriječen u plodonosnom iskorištavanju stvari, zakupodavac mu je odgovarao za štetu zbog toga.²³

Zakupnik je s druge strane plaćao zakupodavcu naknadu za korištenje zemljišta u novcu, zakupninu ili *merces*.²⁴ Uz to, on je bio dužan uredno obrađivati zemljište i održavati općenito imanje u dobrom stanju te ga nakon proteka dogovorenog roka, ako nije došlo do izričite ili prešutne obnove ugovora (*relocatio tacita*),²⁵ predati zakupodavcu.²⁶ Glede potrošnog materijala i redovnih troškova, njih je snosio sam zakupnik, dok je troškove uložene u trajno poboljšanje zemljišta mogao potraživati od zakupodavca koji je u pravilu bio i njegov vlasnik.²⁷ U slučaju nastanka štete na

¹⁹ Primjerice vidi Pinna Parpaglia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 6 i sl.; Kehoe, D., *Law and Rural Economy in the Roman Empire*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2007., str. 93 i sl. Također, glede problema „odsutnog vlasnika“ i stajališta o prijelazu s latifundističke proizvodnje bazirane na robovskoj snazi na proizvodnju posredstvom zakupaca tijekom 1. st. vidi De Martino, F., *Storia economica di Roma antica*, La Nuova Italia Editrice, Firenze, 1980., str. 122, 300 i sl.

²⁰ Usp. Kehoe, D., „Roman Economic Policy and the Law of Contracts“, u: McGinn, T. A. J. (ur.), *Obligations in Roman Law*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2012., str. 198.

²¹ Konkretnije glede predmeta zakupa, odnosno terminologije u vezi s poljoprivrednim zemljištem ili imanjem koje se davalo u zakup – *ager, fundus, praedium* i dr., vidi du Plessis, *op. cit.* u bilj. 9, str. 136 i sl. Također usp. Frier, B. W., „Law, Technology, and Social Change: The Equipping of Italian Farm Tenancies“, *SZ RA*, vol. 96, 1979., str. 205 i sl.

²² Primjerice vidi D. 19, 2, 9 pr. (*Ulpianus 32 ad edictum*). Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 152 i sl.; Kaser, *op. cit.* u bilj. 7, str. 169; Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 135; Pinna Parpaglia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 12 i sl.; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 541 i sl.; Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 229 i sl.; Cannata C. A., *Sul problema della responsabilità nel diritto privato romano*, Libreria Editrice Torre, Catania, 1996., str. 88 i sl.; Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 31 i sl.; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 28 i sl.; Harke, *op. cit.* u bilj. 7, str. 21 i sl.; Pichonnaz, P., *op. cit.* u bilj. 3, str. 157; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 9, str. 122 i sl.

²³ Pritom je zakupoprimalac imao pravo potraživati naknadu cjelokupne štete, *quanti interest*. Uz analizu niza tekstova u kojima se navodi kriterij *id quod interest* ili *quanti interest* (D. 19, 2, 8; D. 19, 2, 15, 7 – 8; D. 19, 2, 19, 1) vidi Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 22 i sl. Također usp. Kaser, *op. cit.* u bilj. 9, str. 566; Birks, P.; Descheemaeker, E., *The Roman Law of Obligations*, Oxford University Press, Oxford, 2014., str. 106 i sl.

²⁴ Vidi primjerice Martinez Vela, J. A., „Breves reflexiones sobre la ‘merces’ en el contrato de ‘locatio conductio’“, *Revista General del Derecho Romano*, vol. 14, 2010., str. 1 i sl.

²⁵ Opširnije vidi u: Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 218 i sl.; Pichonnaz, P., „Quelques remarques sur la relocatio tacita“, *Revue internationale des droits de l’antiquité*, vol. 49, 2002., str. 147 i sl.; Kehoe, *op. cit.* u bilj. 17, str. 125 i sl.

²⁶ Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 180 i sl.; Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 19 i sl.; Harke, *op. cit.* u bilj. 7, str. 25 i sl.

²⁷ Za „unexhausted improvements“ vidi opširnije u: Kehoe, *op. cit.* u bilj. 18, str. 199-201.

stvarima zakupodavca, zakupoprimalac je odgovarao ako je do nje došlo njegovom krivnjom.^{28, 29}

Posebno je pitanje, međutim, bilo, što ako nakon sklapanja ugovora nastupe nove, promijenjene okolnosti koje nijedna strana nije skrivila, tj. nije uzrokovala ni dolozno ni kulpozno, uslijed kojih neće biti moguće ispuniti obvezu, ili će to biti otežano, ili će nastati šteta jednoj od strana. U rimskom pravnom sustavu, riječ je o kompleksu pitanja koja se u prvom redu promatraju kroz to može li se uspješno podići tužba iz ugovora (*actionem teneri*), odnosno je li jedna stranka odgovorna drugoj nešto povodom toga (*praestare oportet*).³⁰

3. PERICULUM, VIS MAIOR I REMISSIO MERCEDIS

3.1. *Periculum, vis maior* i obveze stranaka kod *locatio fundi* prema D. 19, 2, 15, pr.-3

Odgovornost za štetne posljedice neskrivljenog događaja, odnosno obveza snošenja rizika takvog događaja u skladu s diferencijacijom odgovornosti (*Haftung*) i rizika (*Gefahrtragung*) prema pandektističkoj doktrini, u izvorima je prepoznatljiva prema riječima *periculum praestare*, pri čemu se sam pojam *periculum*, uz ostala značenja istaknuta u literaturi, ponajprije prevodi kao rizik, opasnost nastanka štete ili gubitka.³¹ Riječ je o problemu kojem su rimski pravници posvetili mnogo prostora, napose kod kupoprodaje, *emptio venditio*, kod koje je detaljno obrađeno pravilo prema kojem je rizik slučajne propasti stvari nakon perfektnosti ugovora snosio kupac

²⁸ Uz djela navedena u bilj. 7, primjerice vidi i Frier, B. W., „Tenant’s Liability for Damage to Landlord’s Property in Classical Roman Law“, *SZ RA*, vol. 95, 1978., str. 233 i sl.

²⁹ Problem odgovornosti zakupoprimalca za kustodiju kao najvišeg stupnja dužne pažnje (*exactissima diligentia*), kako se navodi općenito u vezi s *locatio conductio*, no primarno najma, prema Justinijanovim Institucijama 3, 24, 5, u doktrini je predmet spora, i samostalno i u vezi s pitanjem objektivne ili subjektivne koncepcije kustodije u klasičnom pravu. Opširnije, s uputom na daljnju literaturu, vidi u: Luzzatto, G. I., *Caso fortuito e forza maggiore come limite alla responsabilità contrattuale*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1938., str. 201 i sl.; Hoffmann-Riem, W., „Die Custodia-Haftung des Sachmieters untersucht an Alf./Paul. D. 19,2,30,2“, *SZ RA*, vol. 86, 1969., str. 394 i sl.; Robaye, *op. cit.* u bilj. 9, str. 407 i sl.; Serrano-Vicente, M., *Custodiam praestare. La prestación de custodia en el derecho romano*, Tebar, Madrid, 2007., str. 115 i sl.; Pellosso, C., „Custodia, receptum e responsabilità contrattuale“, *Seminarios Complutenses de Derecho Romano*, vol. 29, 2016., str. 270 i sl.

³⁰ Glede *praestare* u smislu garancije, jamstva, odgovornosti, vidi primjerice zaključna razmatranja u Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 505 i sl.

³¹ Općenito glede rasprave o neprikladnosti podjele područja primjene odgovornosti (*Haftung*) i rizika (*Gefahrtragung*) na rimske izvore te samom pojmu mogu se prihvatiti Miquelovi zaključci, glede kojih usp. Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 134 i sl. Miquel pritom razlikuje tri značenja riječi *periculum* koja se odnose na: „1. Al rischio; 2) Al danno e 3) Alla sfera di responsabilità.“ (str. 187), a i MacCormack upozorava na višeznačnost pojma, iznoseći da bi temeljno značenje bilo „chance of loss“ (MacCormack, G., „Periculum“, *SZ RA*, vol. 96, 1979., str. 168). Cannata također izlaže kritički stav o strogoj podjeli rizika i odgovornosti predstavljen kroz Bettijevu shemu (vidi Betti, E., „Periculum“. Problema del rischio contrattuale in diritto romano classico e giustiano“, u: *Studi in onore di Pietro de Francisci*, vol. I., Giuffrè, Milano, 1956., str. 134), a *periculum* kratko prevodi kao rizik, prihvaćajući već ustaljeni termin. Usp. Cannata, *op. cit.* u bilj. 20, str. 81 i sl. Općenito glede *periculum* vidi i djela navedena u bilj. 7 te u sljedećoj bilješci.

(*periculum emptoris est*).³² Ako je stvar propala bez krivnje prodavatelja u razdoblju između sklapanja ugovora i predaje stvari, kupac je morao platiti ugovorenu cijenu premda mu prodavatelj nije mogao izvršiti činidbu predaje kupljene stvari. Iako je navedeno izuzetak od pravila da vlasnik snosi slučajno nastalu štetu na stvari, „*casum sentit dominus*“;³³ odnosno kasnoklasične regule da nitko ne odgovara za slučaj ili „*casus a nullo praestantur*“;³⁴ navedeno se može shvatiti jer bi kupac ionako prema redovitom tijeku trebao postati vlasnikom stvari te je imao pravo na plodove i na sve koristi od stvari od trenutka perfektnosti ugovora.

Kod *locatio conductio rei* situacija je bila različita već prema činjenici da zakupnik nije trebao dobiti vlasništvo stvari, nego ju je trebao vratiti nakon isteka dogovorenog roka korištenja. Rizik slučajne štete pritom se očitovao dvojako. S jedne strane, tu je riječ o situacijama u kojima je došlo do štete na zemljištu,³⁵ kući, stajama i drugim pripadcima zemljišta, svemu onome što je trebalo vratiti zakupodavcu nakon prestanka ugovora, a bez krivnje zakupoprimca.³⁶ S druge strane, postojao je rizik da zakupoprimcu bude onemogućeno ili znatno otežano korištenje zemljišta i ubiranje plodova, a bez krivnje zakupodavca, pri čemu se postavlja pitanje je li *conductor* dužan i dalje platiti zakupninu kako se obvezao prilikom sklapanja ugovora, slično kao što je kupac bio dužan platiti cijenu, odnosno može li tražiti njezin povratak ako ju je već platio,³⁷ a eventualno zahtijevati i naknadu štete. Navedeno dvojstvo možda je najbolje vidljivo kroz različita tumačenja jedinog teksta u okviru titula D. 19, 2 (*locati conducti*) u kojem se spominje *periculum* u vezi sa zakupom zemljišta, D. 19, 2, 9, 3 (*Ulpianus 32 ad edictum*), međutim, s obzirom na to da je tekst opterećen problemom interpolacija i vezanih interpretacija te da nije ključan za daljnja razmatranja ovom prilikom ne bismo ulazili dublje u njegovu

³² Vidi opširnije s uputom na daljnju literaturu Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, Jovene, Napoli, 1954., str. 244 i sl.; Ernst, W., „*Periculum est emptoris*“, *SZ RA*, vol. 99, 1982., str. 216 i sl.; Pennitz, M., *Das Periculum rei venditae, ein Beitrag zum „aktionrechtlichen Denken“ im römischen Privatrecht*, Böhlau, Wien, 2000.; Apostolova Maršavelski, M., „*Venditor custodiam praestare debet – o prijelazu rizika rei venditae u klasičnom rimskom pravu*“, u: Gliha, I. et al. (ur.), *Liber amicorum Nikola Gavella – Građansko pravo u razvoju*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2007. str. 523 i sl.; Sconamiglio, M., „*Note su sinallagma condizionale e ‘periculum rei venditae’ nel diritto romano*“, u: L. Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l’interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 171 i sl.; Jakab, É., *Risikomanagement beim Weinkauf: Periculum und Praxis im Imperium Romanum*, C. H. Beck, München, 2009., str. 187 i sl.

³³ Usp. Petrak, M., *Traditio iuridica, vol. I. Regulae iuris*, Novi informator, Zagreb, 2010., str. 35.

³⁴ Vidi D. 50, 17, 23 (*Ulpianus 29 ad Sabinum*).

³⁵ Primjerice neodgovarajuća kultura može pogoršati stanje zemljišta glede čega usp. D. 19, 2, 25, 3 (*Gaius 10 ad edictum provinciale*).

³⁶ Problem je uglavnom obuhvaćen raspravama o odgovornosti za kustodiju, glede čega vidi djela navedena u bilj. 27, kao i bilj. 29. Također, u ovom kontekstu istaknuto je pitanje odgovornosti za štete nastale požarom, u vezi s čime vidi napomenu u bilj. 36.

³⁷ Glede vremena plaćanja zakupnine usp. Litewski, W., „*Die Zahlung bei der Sachmiete (vor oder nach Ablauf der Mietzeit) im römischen Recht*“, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 70, br. 3-4, 2002., str. 229 i sl.

analizu,³⁸ već bismo se koncentrirali na drugu od navedenih situacija u kontekstu koje se javlja institut *remissio mercedis*.

U slučaju vanjskih utjecaja koji bi smetali zakupoprimca može se razlikovati kada je stvar bila uzeta iz njegove detencije te je on na taj način bio u potpunosti spriječen u ostvarivanju prava iz ugovora. Tada je rješenje bilo i jednostavnije – kako zakupoprimac nikako nije mogao koristiti stvar, odmah je bio oslobođen plaćanja zakupnine, a zakupodavac mu nije morao nadoknađivati štetu koju je trpio zbog toga.³⁹ Situacija je pak bila složenija ako je zakupnik ostao u detenciji zemljišta, ali zbog određenih okolnosti nije mogao ostvariti očekivani prirod s njega. Pritom posebno do izražaja dolazi trajnija narav odnosa, odnosno činjenica da se ugovor o zakupu sklapa na period od jedne ili više godina, dok smetnja može biti i samo trenutačna ili privremena, kao što je riječ o okolnostima koje su navedene u poznatom Ulpijanovom tekstu D. 19, 2, 15, koji je u središtu rasprava o utjecaju promijenjenih okolnosti u rimskom pravu.

U prvim je paragrafima ovog fragmenta Ulpijan pošao od opće odgovornosti zakupodavca prema zakupoprimcu te je zatim šire elaborirao kada će ona postojati i glede čega:

D. 19, 2, 15 pr.-3 (*Ulpianus 32 ad edictum*) „*Ex conducto actio conductori datur. 1. Competit autem ex his causis fere: ut puta si re quam conduxit frui ei non liceat (forte quia possessio ei aut totius agri aut partis non praestatur, aut villa non reficitur vel stabulum vel ubi greges eius stare oporteat) vel si quid in lege conductionis convenit, si hoc non praestatur, ex conducto agetur. 2. Si vis tempestatis calamitosae contigerit, an locator conductori aliquid praestare*

³⁸ U tekstu je riječ o šteti uslijed požara koji se slučajno (*casus fortuitus*) razvio iz vatre koju su palili zakupoprinci, no nije precizirano je li šteta nastala na zemljištu, kući, stajama i drugim pripadnicima zemljišta, ili na usjevima. Pritom se navodi da rizik nije snosio zakupodavac, što bi upućivalo na potonje, no s obzirom na to da se većina ostalih fragmenata s požarom odnosi na štetu na kući (npr. D. 19, 2, 30, 4 (*Alfenus 3 a Paulo epitomarum*)) te da bi rješenje bilo u suprotnosti s D. 19, 2, 11, 1 (*Ulpianus 32 ad edictum*), paragraf je predmet proturječnih tumačenja i prijedloga izmjena još od doba glosatora zbog čega će biti predmet zasebne obrade (rada) u vezi s drugim tekstovima o opasnosti štete od požara kod zakupa. Glede teksta usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 195; Thomas, J. A. C., „Digest 19.2.9.3“, *SZ RA*, vol. 79, 1962., str. 334 i sl.; Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 170 i sl.; Molnár, *op. cit.* u bilj. 7, str. 621 i sl. Vidi glede problema interpolacija iz starije literature: Gluck, C. F. von, *Ausführliche Erläuterung der Pandecten nach Hellfeld: ein Commentar*, Erlangen, 1815., str. 485; Haymann, F., „Textkritische Studien zum römischen Obligationenrecht“, *SZ RA*, vol. 40, 1919., str. 238.

³⁹ Riječ je o problemu potpune nemogućnosti ispunjenja obveze zakupodavca obuhvaćenom raspravama o *periculum locatoris*, međutim, fokus rada je na situaciji kada nije došlo do potpune nemogućnosti ispunjenja i prestanka ugovora. O situacijama kada je zakupoprimac morao napustiti stan ili zemljište te posljedičnoj odgovornosti zakupodavca, u prvom redu s osloncem na D. 19, 2, 33 (*Africanus 8 quaestionum*), ali i druge tekstove, uz radove navedene u bilj. 7 te uz uputu na daljnju literaturu, vidi: Wacke, A., „Dig. 19, 2, 33: Afrikans Verhältnis zu Julian und die Haftung für höhere Gewalt“, u: Temporini, H. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der römischen Welt*, vol. II, 15, de Gruyter, Berlin, New York, 1976., str. 455 i sl.; Ankum, H., „Afrikan Dig. 19.2.33: Haftung und Gefahr bei der publicatio eines verpachteten oder verkauften Grundstücks“, *SZ RA*, vol. 97, 1980., str. 157 i sl.; Vacca, L., „Profili della risoluzione nella compravendita e nella locazione fra storia e comparazione“, u: Dufour, A. et al. (ur.), *Pacte, Convention, Contrat. Mélanges en l'honneur du Professeur Bruno Schimmlin*, Helbing & Lichtenhahn, Bâle, Francfort-su-le-Main, 1998., str. 129 i sl.

*debeat, videamus.*⁴⁰ *Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono praestare debere ait, ut puta fluminum, graculorum, sturnorum et si quid simile acciderit, aut si incursus hostium fiat: si qua tamen vitia ex ipsa re oriantur, haec damno coloni esse, veluti si vinum coacuerit, si raucis aut herbis segetes corruptae sint. Sed et si labes*⁴¹ *facta sit omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne supra damnum seminis amissi mercedes agri praestare cogatur. Sed et si uredo fructum oleae corruperit aut solis fervore non adsueto id acciderit, domini futurum: si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. Idemque dicendum, si exercitus praeteriens per lasciviam aliquid abstulit. Sed et si ager terrae motu ita corruerit, ut nusquam sit, damno domini esse: oportere enim agrum praestari conductori, ut frui possit. 3. Cum quidam incendium fundi allegaret et remissionem desideraret, ita ei rescriptum est: si praedium coluisti, propter casum incendii repentini non immerito subveniendum tibi est.*⁴²

Polazište razmatranja jest tužba kojom će zakupnik ostvarivati svoja prava, *actio conducti*, te se nakon toga navodi kada se ona može podići. To su u prvom redu bili

⁴⁰ Do navedenog mjesta, uz dodatak „*et refert*“, što bi upućivalo da je izvorni Servijev tekst prenio Pomponije ili jedan od Servijevih učenika, tekst je sadržan u papirusu, PSI XIV, 1449, glede kojega uz sam tekst dostupan na <http://www.psi-online.it/documents/psi;14;1449> i <http://papyri.info/dclp/62939>, vidi komentare u: Arangio Ruiz, V., *Frammenti di Ulpiano, libro 32 ad edictum in pergamena di provenienza egiziana*, Archivio Giuridico, br. 153, 1957, str. 140 i sl.; Wieacker, F., *Textstufen klassischer Juristen*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1960., str. 256; Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 81 i sl.; Alessandri, S. R., „PSI XIV 1449. Ulpianus 32 Ad edictum“, u: Mantovani, D.; Ammirati, S. (ur.), *Giurisprudenza romana nei papiri. Tracce per una ricerca*, Pavia University Press, Pavia, 2018., str. 76 i sl.

⁴¹ Riječ *labes* uobičajeno se prevodi kao odron (od pad zemlje), dok Ernst ističe drugo značenje riječi – mrlja, te da je moguće riječ o biljnoj bolesti što bi prema tom autoru bilo više u skladu s tijekom teksta kao suprotnost prethodnim slučajevima. Također je upozorio i na drugo značenje riječi *uredo* kao biljna hrđa, međutim koja se od glosatora prevodi kao mraz (*uredo*). U oba slučaja može se dopustiti i alternativno čitanje, međutim, u nedostatku daljnjih dokaza u navedenom smjeru u radu će biti praćen uobičajeni prijevod. Usp. Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 561, bilj. 72 (*labes*), i str. 563, bilj. 80 (*uredo*). Glede značenja riječi *labes*, -is (f.), usp. Divković, M., *Latinsko-hrvatski rječnik*, Naprijed, Zagreb, reprint 1990., str. 577. Također vidi za tumačenje *labes* kao *calamitas e caelo* Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 337.

⁴² D. 19, 2, 15 pr.-3: „Iz ugovora o zakupu zakupnik ima pravo na *actio conducti*. 1. Najčešće mu pripada iz ovih osnova: na primjer, ako ne može ubirati plodove zakupljene stvari (na primjer ako mu nije omogućen posjed cijelog ili dijela poljoprivrednog zemljišta, ili kuća nije popravljena ili staja ili mjesto gdje treba biti stado), ili ako nešto što je dogovoreno u ugovoru o zakupu ne bude učinjeno, može tužiti s *actio conducti*. 2. Ako ga pogodi sila pogibeljne oluje, vidimo je li zakupodavac dužan odgovarati za što zakupniku. Servije kaže da bi gospodar morao odgovarati kolonu (zakupniku) za svaku silu koja je neotklonjiva (kojoj se ne može oduprijeti), kao na primjer sile rijeka, invazija čavki ili čvoraka ili ako se što slično dogodi, ili ako dođe do provalne neprijatelja; ali ako nedostaci proizlaze iz same stvari, oni idu na štetu kolona (zakupnika), na primjer ako se vino ukiselilo, ili ako su crvi ili korov uništili usjeve. Ali i ako je došlo do odrona i svi su plodovi odneseni, štetu ne snosi kolon (zakupnik), jer ga se ne može tjerati da plati zakupninu povrh štete izgubljenog sjemenja. I ako mraz ili neuobičajeno jaka vrućina (sunce) unište plod maslina, štetu će snositi vlasnik (zakupodavac), ali ako se ne dogodi ništa neuobičajeno, štetu snosi kolon (zakupnik). Isto valja reći ako vojska u prolazu nasumce (iz objesti) odnese štogod. I ako potres uništi zemljište da ga više zapravo nema, štetu snosi vlasnik (zakupodavac). On, naime, odgovara zakupoprimcu da zemljište bude u stanju da ovaj može ubirati plodove sa njega. 3. Kada je netko tvrdio da je poljoprivredno imanje (zemljište) izgorjelo te je tražio smanjenje zakupnine, ovako mu je odgovoreno u reskriptu: ‘Ako si obrađivao zemljište, nije ti bezrazložno pomoći zbog nepredviđenog požara.’“ Prijevod prema: Karlović, T., *Liber casuum. Priručnik za vježbe iz rimskog obveznog prava*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 2017., str. 62-63.

slučajevi kada je zakupodavac odgovarao jer zakupnik nije mogao ostvarivati svoja redovna prava iz ugovora, tj. kada mu nije omogućeno ostvarenje prava ubiranja plodova (*frui liceat*), na primjer kada nije dobio posjed dogovorenog zemljišta, u cijelosti ili djelomično, ili kada nije obnovljena kuća ili staja za životinje, no također kada nisu bile ispoštovane posebne odredbe koje bi stranke izričito ugovorile. Iz toga je dalje u 2. paragrafu izvedeno pitanje je li zakupodavac odgovoran i za izvanredne opasnosti, počevši razradu sa silom uništavajuće oluje. Ulpijan se poziva na Servija prema kojem je zakupodavac odgovoran za svaku silu kojoj se ne može oduprijeti (*omnem vim, cui resisti non potest*), poput sile rijeke, invazije ptica, provale neprijatelja ili slično, razlikujući je od štete koja proizlazi iz same stvari (*vitia ex ipsa re*),⁴³ koju snosi sam zakupnik, navodeći kao glavne primjere kvarenje vina te korov i biljne nametnike.

Na to je dodano, s uvodnima *sed et*,⁴⁴ nekoliko slučajeva koji generalno mogu imati karakteristike sile kojoj se ne može oduprijeti, no koji neće uvijek ići na teret zakupodavca. Prvi je bio odron zemlje koji je odnio sav urod, koji će doista ići na teret zakupodavca, no objašnjenje se temelji na tome da će zakupnik morati snositi štetu odnesenog sjemenja koje je sam uložio pa stoga ne bi bilo pošteno da mora platiti i zakupninu.⁴⁵ Drugi primjer odnosi se na sile koje su bile neotklonjive, no nisu uvijek bile i neuobičajene, time istodobno upozoravajući na izvanrednost prvonavedenih okolnosti (poplava i sl.). Tako bi mraz ili žega, ako bi bili neuobičajeni, išli na teret

⁴³ Za stav koji iznosi Katančević da bi *vitia ex ipsa re* bio Ulpijanov dodatak kojim je ograničena odgovornost zakupodavca koji je prema Serviju odgovarao za svaku *vis*, odnosno neskrivljenu štetu, usp. Katančević, *op. cit.* u bilj. 7, str. 219 i sl. Smatramo, međutim, da navodi *vitium* u drugim tekstovima koje analizira Nörr, upućuju na pripadnost razlike već Servijevom dobu. Također u vezi s ranijim ograničenjem odgovornosti ukazali bismo na Alfenovo razlikovanje *vis extraria* u D. 19, 2, 30, 4 (*Alfenus 3 a Paulo epitomarum*). Vidi Nörr, D., „Kausalitätsprobleme im klassischen römischen Recht“, u: Behrends, O. *et al.* (ur.), *Festschrift für Franz Wieacker zum 70. Geburtstag*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1978., str. 115 i sl. Također usp. Kaser, *op. cit.* u bilj. 7, str. 170 i sl.; Cardilli, *op. cit.* u bilj. 13, str. 242 i sl.

⁴⁴ Zbog navedenih dodavanja koja stilski ne bi odgovarala ranijem tekstu, većina autora pristaje da je u navedenom dijelu nakon prvog *sed* („*sed et si labes...*“) došlo do određenih postklasičnih i kompilatorskih izmjena i kraćenja, no da je u biti sačuvana klasična jezgra teksta, najvjerojatnije Ulpijanova (no primjerice prema Fioriju ili Sitziji i ona je bila Servijeva), iako o navedenom pitanju, kao i o prijedlozima drugih interpolacija u tekstu postoje znatna razilaženja u literaturi. Glede problema interpolacija u tekstu priklanjamo se shvaćanju prema kojemu tekst prenosi u biti klasično shvaćanje, izloženo i kod Kasera, a koje primjerice prihvaćaju i Miquel, Sitzia, Pinna Parpaglia, Cardilli, Fiori i Capogrossi Colognesi. Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 161 i sl.; Kaser, *op. cit.* u bilj. 7, str. 170 i sl.; Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 175; Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 340; Nörr, *op. cit.* u bilj. 41, str. 121 i sl.; de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 309 i sl.; Pinna Parpaglia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 12 i sl.; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 560 i sl.; Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 234 i sl.; Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 82 i sl.; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 18 i sl.; Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 39 i sl.

⁴⁵ Glede odrona javlja se problem u kojoj se mjeri on može shvatiti kao viša sila ili *vitium*, tj. da bi proizlazio iz samog zemljišta, pri čemu na pripadnost potonjoj kategoriji te na Ulpijanovu potrebu njegova izuzeća iz te kategorije činjenicom uništenja svega uroda ukazuje Cardilli (Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 253). Smatramo, međutim, da u skladu s izvanrednosti i neotklonjivog događaja, bez obzira na to što nisu navedeni jasni vidljivi uzroci poput potresa, događaj bi pripadao u područje *vis*. Prema Sitzii odron je u svakom slučaju izvanjski prema aktivnosti obrade zemljišta pa bi stoga pripadao u područje više sile (Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 337). Ako bi se pak prihvatio Ernstov prijedlog o *labes* kao bolesti (vidi bilj. 39), i ta situacija mogla bi se uklopiti u shemu vanjskog neotklonjivog uzroka u slučaju kada bi imala takve razmjere da uništi cijeli prirod. Na vanjske uzroke, primjerice na hladnoću kao uzrok hrđe (*rubigo* ili *robigo*), tako upućuje Plinije Stariji, *Hist. Nat.* 18, 68-69, uz što se može dodati da je od iste bolesti Rimljane trebao zaštititi bog Robigus (Varro, *De re rust.* I, 1.4).

vlasnika (zakupodavca), no ako bi bila riječ o uobičajenim okolnostima, tj. kada se inače može očekivati mraz ili područje u kojem je inače jako vruće, to bi teretilo zakupnika. Zatim se navodi da bi se isto primijenilo i u slučaju prolaska vojske, glede čega se može pretpostaviti da bi snošenje tereta ovisilo o težini štete, u vezi s čime bismo naglasili *aliquid*, na opseg koje se ukazuje i u četvrtom primjeru kada je riječ o potresu koji bi uništio sav urod (*ut nusquam sit*) te bi stoga štetu snosio vlasnik. Pritom, u vezi s potresom, navodi se i opće objašnjenje da bi to bilo stoga što je vlasnik, zakupodavac, bio odgovaran zakupoprimcu osigurati mogućnost ubiranja plodova. Konačno, i u trećem paragrafu, no ovaj put ističući da je riječ o rješenju iz reskripta, Ulpijan navodi da zakupnik nije trebao trpjeti prekomjernu štetu zbog požara te mu je stoga dano pravo tražiti smanjenje, otpust zakupnine (*remissio*).⁴⁶

Razlozi i opravdanje *remissio mercedis* u tekstu istaknut su predmet rasprava u literaturi,⁴⁷ pri čemu je povod intenzivnijoj obradi teksta od polovice 20. stoljeća bila Mayer-Malyjeva teza da je institut stvoren carskim reskriptima i utemeljen na *bona fides* te da je u tekstu tek naknadno spojen sa Servijevim izlaganjem problema snošenja rizika kod *locatio conductio*.⁴⁸ Tezu o carskim izmjenama režima *periculum* (*Gefahrtragungsregeln*) također je prihvatio Kaser,⁴⁹ dok kasniji autori uglavnom iznose stajališta prema kojima je *remissio* još od Servija dio rasprava o podjeli odgovornosti stranaka (odgovornost zakupodavca za mogućnost ubiranja plodova, *frui preastare*),⁵⁰ odnosno podjeli sfera rizika (*periculum locatoris*).⁵¹ Pritom treba istaknuti da se kod dijela autora ovi pojmovi strože razdvajaju,

⁴⁶ Pritom se može primijetiti da požar nije naveden među slučajevima *vis maior* iz drugog paragrafa, već zasebno u reskriptu, što bi se moglo objasniti činjenicom da se i u drugim tekstovima uz požar veže pojam *fortuitus casus*, što bismo povezali s razlikom između elemenata koji nastaju iz vanjskih uzroka izvan ljudske sfere i požara koji nastaje slučajno od plamena koji je zapalio čovjek, no koji bi bio izjednačen sa *vis* u situaciji kada je nastao izvan područja odgovornosti zakupoprimca, kao što je slučaj u D. 19, 2, 30, 4. Opširnije o *vis maior* i *casus fortuitus* vidi u: Luzzatto, op. cit. u bilj. 27, str. 1 i sl.; Ernst, W., *Wandlungen des 'vis maior'-Begriffes in der Entwicklung der römischen Rechtswissenschaft*, INDEX, vol. 22, 1994., str. 293 i sl.; Gerkens, J.-F., „‘Vis maior’ and ‘vis cui resisti non potest’“, u: van den Bergh, R.; van Niekerk, G. (ur.), *Ex iusta causa traditum. Essays in honour of Eric H. Pool*, University of South Africa, Pretoria, 2005., str. 109 i sl.; du Plessis, op. cit. u bilj. 9, str. 42 i sl.

⁴⁷ Detaljan prikaz navedenih rasprava zauzeo bi puno prostora te ćemo stoga ovdje uputiti na neke od najvažnijih autora i osnove njihovih stavova, dok su iscrpniji pregledi i analize dostupni u većini radova navedenih u bilj. 7, odnosno uz stranice na koje će biti upućeno u sljedećim bilješkama.

⁴⁸ Jezgra Mayer-Malyjevog stava bila bi da je *deductio ex mercede* utemeljena na odgovornosti za *frui licere*, dok bi samo otpust iz ekonomskih razloga, u okolnostima „bei denen der Fruchtzug zwar gewahrt, aber mislungen war“, bio pravi *remissio mercedis* stvoren tijekom 2. st. za vrijeme Severa. Usp. Mayer-Maly, op. cit. u bilj. 7, str. 140 i sl.

⁴⁹ Usp. Kaser, op. cit. u bilj. 7, str. 174.

⁵⁰ Usp. Pinna Pargaglia, op. cit. u bilj. 7, str. 107 i sl.; Fiori, op. cit. u bilj. 7, str. 108 i sl.; Cardilli, op. cit. u bilj. 3, str. 23 i sl. (također *idem*, op. cit. u bilj. 13, str. 235 i sl.).

⁵¹ Usp. Betti, E., „Zum Problem der Gefahrtragung bei zweiseitig verpflichtenden Verträgen“, *SZ RA*, vol. 82, 1965., str. 19; Sitzia, op. cit. u bilj. 7, str. 360 (uz naglašavanje kasnije uloge ugovornih uglavaka o *remissio* u širenju doseg a Servijeve sheme); de Neeve, op. cit. u bilj. 7, str. 311 i sl.; Zimmermann, op. cit. u bilj. 2, str. 372 i sl.; Capogrossi Colognesi, op. cit. u bilj. 7, str. 52 i sl.; Schermaier, M. J., „Plus quam fecerit facere non potuit. Überlegungen zu den Grenzen der Leistungspflicht im römischen Recht“, u: Cascione, C.; Masi Doria, C. (ur.), *Fides, humanitas, ius. Studii in onore di Luigi Labruna*, vol. VII, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007., str. 5090 i sl.

dok se u posljednje vrijeme gledaju zajednički,⁵² na što upozorava primjerice i Cannata.⁵³ Prema Ernstu riječ bi pak bila o evolucijskom razvoju kojim je tek u kasnom klasičnom ili postklasičnom pravu od pravila o podjeli rizika došlo do uvažavanja otežanih okolnosti zakupoprimca.⁵⁴ Dio autora, poput Frieri, Kehoea i Müllera, ističe ekonomske razloge smatrajući da je institut razvijen u praksi s ciljem održanja međusobnog odnosa i ugovora među strankama,⁵⁵ dok du Plessis kritizira objašnjenja bazirana na *periculum* i *frui praestare* te temelj instituta vidi samo u *bona fides*.⁵⁶

Smatramo da sadržaj teksta u biti odgovara liniji argumentacije koja se može općenito prepoznati kod Ulpijana u njegovoj 32. knjizi komentara pretorskog edikta, kao i kod Servija,⁵⁷ bar glede upute koju na njega daje Ulpijan i u D. 19, 2, 19, 1 (*Ulpianus 32 ad edictum*).⁵⁸ Riječ je o shvaćanju koje polazi od sinalagmatične naravi ugovora prema kojoj je zakupodavac bio dužan omogućiti korištenje stvari i crpljenje plodova,⁵⁹ a zakupoprimac se kao naknadu za to obvezivao platiti zakupninu, te od prateće podjele područja rizika u situaciji kada stranke ne bi bile u mogućnosti ispuniti svoje obveze. Ako zakupodavac svojom krivnjom ne bi

⁵² U smislu da se *praestare* rimskoga prava ne može shvatiti kroz razdvajanje odgovornosti i rizika (*Haftung* i *Gefahrtragung*) vidi bilj. 29. Konkretno u vezi teksta vidi Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 187 i sl.; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 551; Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 237; Harke, *op. cit.* u bilj. 7, str. 21 i sl.

⁵³ Usp. Cannata, *op. cit.* u bilj. 20, str. 81 i sl., 93.

⁵⁴ Usp. Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 567.

⁵⁵ Frier ističe da bi za razliku od *deductio ex mercede*, utemeljenom na podjeli rizika, kod *remissio* bila riječ o otpustu zbog teškog stanja zakupoprimca. Kehoe bez razdvajanja polazi od podjele rizika kao temelja instituta, no koristeći se instrumentarijem ekonomske analize prava nastoji ukazati na to da je institutom zapravo dana pravna forma stvarnim ekonomskim odnosima. Müller pak pokušava pomiriti različiti stajališta o odgovornosti i izvoru *remissio* u *bonae fidei* naravi ugovora s ekonomskim razlozima. Usp. Frier, *op. cit.* u bilj. 3, str. 249; Kehoe, *Investment, Profit, and Tenancy, op. cit.* u bilj. 7, str. 225 i sl., Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 31 i sl.

⁵⁶ Usp. du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 30 i sl.

⁵⁷ Vidi i Alfenovu uputu na Servija u D. 19, 2, 35 pr. (*Africanus 8 quaestionum*). Usp. Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 103 i sl.

⁵⁸ D. 19, 2, 19, 1 (*Ulpianus 32 ad edictum*) *Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id quod interest nec ignorantia eius erit excusata: et ita Cassius scripsit. Aliter atque si saltum pascuum locasti, in quo herba mala nascebatur: hic enim si pecora vel demortua sunt vel etiam deteriora facta, quod interest praestabitur, si scisti, si ignorasti, pensionem non petes, et ita Servio Labeoni Sabino placuit.* (Ako netko da u najam dolije (spremnike) s nedostatkom te iz njih iscuri vino, odgovarat će za puni interes te neće biti ispričano ni njegovo neznanje, i tako je i Kasije pisao. Drukčije, međutim, ako si dao u zakup pašnjak na kojem raste otrovno bilje; u tom slučaju ako je stoka uginula ili je pogoršano njezino stanje, ako si znao (za otrovno bilje), odgovarat ćeš za puni interes, no ako nisi znao, nećeš moći tražiti naknadu; i tako su odobravali Servije, Labeon i Sabin).

U vezi sa samim tekstom može se uputiti na paralelu sa D. 19, 1, 13 pr.-1 (*Ulpianus 32 ad edictum*) glede kupoprodaje i nedostataka stvari (*venditor sciens – ignorans*) glede visine zahtjeva povodom *actio empti*. Opširnije s uputom na daljnju literaturu vidi Rossetti, G., „Interdipendenza delle obbligazioni e ‘risoluzione’ della ‘emptio venditio’: alcune soluzioni casistiche della giurisprudenza classica“, u: L. Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l’interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 40 i sl.

⁵⁹ U literaturi se glede *frui praestare* navodi da ne bi bila riječ samo o osiguravanju mogućnosti iskorištavanja stvari, već i o osiguravanju mogućnosti stvarnog crpljenja plodova. Prema riječima Cardillija, zakupodavac je glede zemljišta preuzimao „la garanzia della sua stessa capacità produttiva estendendo il godimento dal terreno coltivato e dalle piante fruttifere, al raccolto da mietere e ai frutti ancora pendenti...“ Usp. Cardilli, *op. cit.* u bilj. 14, str. 240 i sl.

omogućio plodonosno iskorištavanje stvari, što bi obuhvaćalo i situacije u kojima je mogao spriječiti smetnje trećih osoba,⁶⁰ zakupoprimac bi imao pravo na naknadu sve štete koja bi nadilazila i iznos zakupnine, tj. u slučaju da je zakupoprimac unaprijed platio zakupninu on bi imao pravo na njezin povrat i naknadu onoga što bi prelazilo njezin iznos, primjerice štetu za uginule ovce u D. 19, 2, 19, 1. Međutim, ako zakupodavac ne bi bio kriv za to što nije omogućio korištenje stvari s ciljem ubiranja plodova ili su uništeni *fructus pendentes*, no navedeni razlog pripada u njegovo područje odgovornosti, situacija na koju Ulpijan upućuje riječima *vim praestare*, on ne bi morao nadoknaditi štetu, nego bi zakupoprimac bio samo oslobođen svoje obveze plaćanja zakupnine, što bi obuhvaćalo i situaciju u kojoj ju je platio ranije te ju je mogao tražiti natrag.⁶¹ Prema tome je li neispunjenje obveze zakupodavca bilo skrivljeno ili ne bile bi stoga implicirane granice *aestimatio litis* u okvirima općeg kriterija *quidquid dare facere (praestare) oportet ex fide bona*.⁶²

Zakupoprimac je u skladu sa svrhom ugovora također preuzimao širi krug rizika vezanih za obradu zemljišta i ostvarenje prinosa, koji proizlaze iz same stvari,

⁶⁰ Usp. D. 19, 2, 33 (*Africanus 8 quaestionum*) pri čemu se u obzir može uzeti i fizičko i pravno djelovanje prema trećima. Usp. Wacke, *op. cit.* u bilj. 37, str. 488 i sl.; Ankum, *op. cit.* u bilj. 37, str. 157 i sl.

⁶¹ *Remissio* i *remittere* nije isključivo označavalo smanjenje zakupnine u slučaju više sile, već generalno povrat plaćene zakupnine u svakom slučaju. Vidi primjerice D. 19, 2, 24, 5 (*Paulus 34 ad edictum*) i situaciju s nasljednikom koji nije omogućio zakupoprimcu nastavak iskorištavanja stvari zbog čega je potonji imao pravo tražiti povrat zakupnine za preostali period. Također, ovdje možemo dodati da Ulpijan, iako uvodno govori o šteti (*damnum*) koja bi bila mjerilo procjene, kasnije, u D. 19, 2, 15, 7, ističe da bi ipak bila riječ o proporcionalnom snižavanju visine zakupnine: „*Ubicumque tamen remissionis ratio habetur ex causis supra relatis, non id quod sua interest conductor consequitur, sed mercedis exonerationem pro rata: supra denique damnum seminis ad colonum pertinere declaratur.*“ (Gdje god ima osnove za smanjenje zakupnine iz gore navedenih razloga, zakupnik neće moći potraživati svoj cjelokupni interes, već oprost od (smanjenje) zakupnine u određenom dijelu (prema postotku), kako je i iznad u tom smislu utvrđeno da zakupnik snosi štetu zbog gubitka na sjemenu.). Također u smislu proporcionalnog obračuna treba spomenuti D. 50, 8, 3, 2 (*Ulpianus 3 opinionum*). Opširnije o problemu djelomičnog ili potpunog otpusta vidi de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 301 i sl.; Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 67 i sl.

⁶² Usp. Vacca, *op. cit.* u bilj. 37, str. 140.

zemljišta ili plodova, odnosno *vitia, quae ex ipsa re oriuntur*.⁶³ S obzirom na to da je plaćao zakupninu u novcu, na njemu je bio rizik i koliki će biti prirod i njegova tržišna cijena, hoće li postići veći ili manji prihod i profit. Među rizike koje je preuzimao

⁶³ Glede značenja *vitia ex ipsa re*, a posebno u odnosu prema *vis cui resisti non potest*, u literaturi je opširno pisano te ovdje možemo samo ukazati na osnovne teze. Osnovno bi značenje bilo da se *re* odnosi na samo zemljište (npr. vidi Kaser, *op. cit.* u bilj. 7, str. 172), odnosno varijacija toga bila bi, naglašavajući *oriuntur*, da je riječ o nedostacima koji nastanu nakon sklapanja ugovora (Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 31). Dio autora je pak iznio drukčije stavove da bi se *vitia* odnosilo na plodove (npr. nedostupno djelo Nicosia, G., *La responsabilità del locatore peri vizi della cosa locata nel diritto romano*, RISG, vol. 9, 1957.-1958., str. 408 i sl.), odnosno na djelatnost obrade zemljišta (prvotno prema Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 333 i sl.; prihvaćeno kod de Neevea, *op. cit.* u bilj. 7, str. 310; Pinna Parpaglia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 27). Pritom je posljednje stajalište izloženo kritici da bi prema njemu nedostaci bili otklonjivi urednim radom kolona (posebno vidi obrazloženje o mogućnosti njihova sprečavanja u: Sitzia, *ibid.*, str. 335-336) te bi zapravo stoga pripadali u područje njegove krivnje, što bi bilo protivno intenciji teksta (primjerice za navedenu kritiku vidi Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 91). Prema Fioriju, koji prihvaća shvaćanje Capogrossi Cologenisija, *vitia* bi se odnosilo na „rischi intrinsecamente connessi alla natura dell’attività agricola“ (Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 93; prihvaća i Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 49), dok bi prema Cardilliju bila riječ o „l’intervento nel ‘processo produttivo’ della coltura agricola controllato dal colono, in cui concorrono comportamenti umani e fattori naturali, di una qualsiasi circostanza a questo interna, che impedisca di fatto il raggiungimento del prodotto agricolo“ (Cardilli, R., *op. cit.* u bilj. 14, str. 247 i sl.). Zajednička navedenim shvaćanjima bila bi kontrapozicija *vitia* kao internog elementa, za razliku od *vis* kao vanjskog utjecaja, što se može iščitati i drugih tekstova koji su analizirani u literaturi. Uzimajući navedeno u obzir, vjerujemo, međutim, da pojmove ne treba gledati isključivo kao suprotstavljene koncepte, već više kao način razgraničenja odgovornosti u tipičnim slučajevima za koje nijedna strana nije bila kriva u skladu sa Servijevim dijalektičkim pristupom (vidi Cic., *Brutus*, 41, 152; usp. Stein, P., „The place of Servius Sulpicius Rufus in the development of Roman legal science“, u: Behrends, O. et al. (ur.), *Festschrift für Franz Wieacker zum 70. Geburtstag*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1978., str. 176). Pritom bi ključno za oba pojma bilo njihovo uzimanje u cijelosti, odnosno činjenica opisnog preciziranja *vis* kao *cui resisti non potest*, s obzirom na opće značenje sile (*vis*), kod koje se primjerice može razlikovati upad susjeda od upada vojske, s tim da se i glede upada vojske može razlikovati je li mu se ili nije moglo oduprijeti (vidi Labeonovo mišljenje u D. 19, 2, 13, 7, u vezi s čime usp. Schermaier, *op. cit.* u bilj. 49, str. 5091 i sl.), odnosno je li riječ o neprijateljskoj (*hostes*) ili domaćoj vojsci (*exercitus*) (usp. Frier, *op. cit.* u bilj. 27, str. 237; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 25). Prema tome, smatramo, riječ bi bila o etapi izgradnje pojma (instituta), u smislu da bi taj dodatak opisno određivao bit sile kao više sile, ne kao poseban dodatak uz višu silu, iako se ne može zabaciti ni Fiorijeva teza prema kojoj sklop treba tumačiti kao „forza esterna (*vis*) irresistibile (*cui resisti non potest*)“ (Fiori, *op. cit.* u bilj. 7, str. 86). Kod *vitia* bi to bilo isticanje da *ex re ipsa oriuntur*, tj. da nije riječ o nedostacima (štetnim posljedicama) koji nastaju izravnim vanjskim djelovanjem ili ranijim nedostacima stvari za koje bi odgovarao zakupodavac, već onima koji proizlaze iz prirode same stvari. Uz to bismo dodali u vezi s različitim posljedicama prisutnosti otrovnih trava između D. 19, 2, 19, 1 (ako zakupodavac nije znao za njih, postoji samo pravo na *remissio*) i D. 19, 2, 15, 2 (štetu na usjevima od trava snosi zakupoprimac) da se ta razlika, bez obzira na vrijeme rasta tih trava, može objasniti naravi i predmetom dvaju ugovora – kod zakupa pašnjaka očito je da se oni ne mogu više koristiti te zakupoprimac stoga više neće biti zainteresiran za daljnji zakup, dok je kod zakupa zemljišta manje bitna vrsta trave jer se korov ionako može očekivati te on samo ugrožava ostvarenje glavne svrhe (nastanak i sazrijevanje žita, odnosno općenito plodova), no ne čini bespredmetnim sam ugovor. Konačno, u vezi s raspravama o značenju pojma *vitia*, smatramo da bi se on s obzirom na izričitu uputu na *res* i na *oriuntur* odnosio na nedostatke koji bi se mogli redovito pojaviti iz i u vezi sa stvari neovisno o ljudskom utjecaju, nadograđujući se time na uobičajeno shvaćanje sadržaja pojma.

Uz pitanje odnosa *vis* i *vitium* ovdje se može ukazati i na Nörrovu opasku glede moguće veze stoičkog, odnosno Krizipovog razlikovanja *vis extrinsecus excitata* kao *causa proxima* et *antecedens* i *natura* kao *causa perfecta et principalis* s ovom podjelom, pri čemu možemo dodati autorovu ogradu da za to ne postoji „Plausibilitätsbeweis“ zbog netehničke primjene termina *vis* kod Servija (Nörr, *op. cit.* u bilj. 41, str. 142, bilj. 110). Općenito za *vis* i *vitia*, primjerice prema D. 19, 2, 30 (*Alfenus 3 a Paulo epitomarum*), ali i drugim tekstovima, posebno u okviru D. 39, 2, 24, 4 – 5 (*Ulpianus 81 ad edictum*) u kojem se Ulpijan također oslanja na Servija u pogledu razgraničenja *vis divina* i *vitium aedificii*, vidi također Nörr, *op. cit.* u bilj. 41, str. 117 i sl.; Cardilli, R., *op. cit.* u bilj. 3, str. 24; Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 28 i sl.; Kehoe, *op. cit.* u bilj. 18, str. 200.

pripadali bi, primjerice prema dva carska reskripta na koje upućuje Ulpijan u okviru istog fragmenta, D. 19, 2, 15, 5, općenito slab urod te loša berba zbog starosti loza.⁶⁴ Međutim, oni rizici koji su pogađali zemljište izvana⁶⁵ i koji se nisu mogli otkloniti te na koje se može reći da on nije pristao jer su bili iznenadni i nepredvidivi (prema gore navedenim primjerima), a kojima bi se onemogućavale, otežavale ili ograničavale sve one aktivnosti koje bi pripadale u postupak pribavljanja plodova sa zakupljenog zemljišta obuhvaćene pojmom *frui*, oni su pogađali zakupodavca jer bi u konačnici on bio taj koji nije ispunio svoju obvezu. Od osnovne situacije utjecaja trećih koji bi sprečavali ubiranje plodova (*frui prohibere*) kako je primjerice opisano u D. 19, 2, 33 (*Africanus 8 quaestionum*), pri čemu se može zamisliti da bi glavni način bio zaposjedanje zemljišta no moguće bi bile i različite prijetnje zbog kojih zakupoprimalac i njegovi robovi ili zaposlenici ne bi mogli izaći na polje i obrađivati zasade, samo je korak do toga da netko nasilno uništi ili odnese usjeve, kako proizlazi i iz nastavka u D. 19, 2, 34 (*Gaius 10 ad edictum provinciale*). Slično tome kao u slučaju kada je unajmljena kuća izgorjela ili ju je srušio potres najmoprimalac nije mogao živjeti u njoj te bi tražio *deductio*, tako bi kod zakupa, s obzirom na svrhu ugovora, bilo kada bi ti događaji uništili uređaje koji su služili za preradu plodova⁶⁶ ili su uništili usjeve na polju. Stoga i nije iznenađujuće izjednačavanje učinaka i odgovornosti zakupodavca za različite razloge kojima je onemogućeno *frui*, pri čemu nam se čini, barem prema prenesenom sadržaju, da je pravnicima bilo i važnije od toga razgraničiti situacije kada je postojala njegova puna odgovornost (*quanti interest*) od dužnosti same *remissio*.

U vezi s time bi se tumačila i višekratno spomenuta dužnost snošenja štete, *damnum*,⁶⁷ koju uzrokuju spomenute sile, događaji, a koja bi u svakom slučaju išla na teret jedne od strana. Uz to, navedena naznaka ima i daljnji učinak. Primjerice, ako bi zakupoprimalac morao snositi štetu na plodovima koja je nastala uslijed djelovanja više sile, to bi značilo da se njegova osnovna obveza ne dira, tj. da je dužan platiti i zakupninu te da zakupodavac ne bi uopće bio pogođen tim događajem. Štoviše, iz toga bi se u prvi trenutak moglo zaključiti da bi zakupoprimalac tada bio odgovaran i za popravak pogođene imovine, no, kao što je vidljivo u D. 19, 2, 15, 2, glede odgovornosti zakupoprimalca navedeni su samo slučajevi u kojima bi nastala šteta na usjevima te bi navedeno izlazilo izvan kruga šteta koje bi trebao

⁶⁴ D. 19, 2, 15, 5 (*Ulpianus 32 ad edictum*) „*Cum quidam de fructuum exiguitate quereretur, non esse rationem eius habendam rescripto divi Antonini continetur. Item alio rescripto ita continetur: 'Novam rem desideras, ut propter vetustatem vinearum remissio tibi detur.'*“ (Kada je netko prigovorio (podnio molbu caru) glede malog priroda (iz zakupa), prema reskriptu božanskog Antonina on neće imati valjanu osnovu za tužbu. U drugom reskriptu isto je tako sadržano: „Novu stvar želiš, da ti dam smanjenje zakupnine zbog starosti vinovih loza.“)

⁶⁵ Posebno bismo, uz navedeno, istaknuli razlikovanje požara je li dolazio iz sfere *vis extraria* ili ne prema D. 19, 2, 30, 4.

⁶⁶ Premda se u D. 19, 2, 19, 1 ne spominje šteta na uređajima nastala višom silom, iz općeg ustrojstva rješenja prema kojem je zakupodavac dužan staviti na raspolaganje zakupoprimalcu određen skup uređaja na raspolaganje smatramo da se može izvesti taj zaključak. Usp. Frier, *op. cit.* u bilj. 19, str. 205 i sl.

⁶⁷ Da bi izvorno u tekstu umjesto *damnum* bilo navedeno *periculum*, u smislu da *periculum* ne bi za klasične pravnike bio samo apstraktna kategorija, već bi označavao stvarnu štetu usp. Miquel, *op. cit.* u bilj. 7, str. 175, 187 i sl.

snositi.⁶⁸ S druge strane, kada Ulpijan navodi da će zakupodavac morati snositi štetne posljedice izvanrednih okolnosti na plodovima (*damnum domini esse*), to podrazumijeva da nije omogućeno *frui* te da neće moći tražiti ni zakupninu, iako će štetu na sjemenju snositi zakupoprimalac no ona bi, da je zakupodavac bio kriv, bila pokrivena naknadom punog interesa. Glede samih stvari iz svega navedenog može se zaključiti da će ih dobiti natrag u stanju kakvo je nastalo nakon djelovanja tih sila te će sam snositi trošak njihova popravka.

Što se pak tiče samih okolnosti označenih kao *vis, cui resisti non potest*, odnosno *vis maior*⁶⁹ i njihova utjecaja, osvrnuli bismo se na početno pitanje u vezi s položajem ovoga teksta u razmatranjima o utjecaju promijenjenih okolnosti u rimskom pravu. Naime, zbog činjenice da je osnovna obveza zakupoprimalca da plati *merces*, što znači da treba platiti određenu svotu novca koji je *genus* i *non perit*, na što sama viša sila izravno ne utječe, te u vezi s uništenjem plodova čijom prodajom je zakupodavac trebao prikupiti novac potreban za plaćanje zakupnine, na prvi bi pogled izgledalo da bi *remissio* trebala poslužiti olakšanju njegova teškog položaja.⁷⁰ U tekstu se višekratno ističe uništenje uroda i opseg uništenja, djelomično ili potpuno, međutim, posljedice toga se ne spominju, u smislu tegotnosti ispunjenja obveze zakupoprimalca, što je i razumljivo uzimajući u obzir generalni pristup rimskih pravnika izvanpravnim argumentima u pravnoj sferi⁷¹ i njihov odnos prema *difficultas dandi*.⁷² Iako bi zakupodavac vjerojatno došao u vrlo težak položaj gubitkom cijelog uroda te bi bilo upitno plaćanje zakupnine, iz Ulpijanovog komentara smatramo da jasno proizlazi da to nije razlog njegova oslobođenja. Temelj oslobođenja od obveze plaćanja zakupnine jasno je prema Serviju bila obveza zakupodavca snositi štetu više sile, dok bi opravdanje navedenog, neovisno bi li ono potjecalo od Servija, Pomponija ili nekog drugog, ili Ulpijana, bilo neispunjenje obveze *frui praestare*.⁷³ Na osnovi toga bi zakupoprimalac i mogao tražiti povrat ili smanjenje zakupnine s *actio conducti*, a prema jedinstvenosti tužbe, usprkos suvremenoj prihvaćenosti podjele odgovornosti i rizika i odgovarajućem rječniku koji je teško izbjeći, u rimskom pravu teško je razdvojiti sfere odgovornosti precizirane kroz *frui praestare* i rizika kroz *periculum locatoris*.

Suvremenim rječnikom može se utvrditi da bi temelj otpusta duga bila djelomična ili potpuna nemogućnost ispunjenja činidbe jedne stranke, zakupodavca, koja bi

⁶⁸ U vezi s odgovornosti za štete na stvarima vidi bilj. 27 i 29.

⁶⁹ Glede identiteta pojmova, uz djela navedena u bilj. 55, opširnije vidi u: Nörr, *op. cit.* u bilj. 41, str. 122; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 541 i sl.; Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 25 i sl.; Cardilli, R., *op. cit.* u bilj. 14, str. 241 i sl.; du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 22 i sl.

⁷⁰ Usp. Ankum, *op. cit.* u bilj. 7, str. 237; Frier, *op. cit.* u bilj. 3, str. 247, 268 i sl.

⁷¹ Općenito primjerice vidi Watson, A., *The Spirit of Roman Law*, University of Georgia Press, Athens, 1995., str. 64 i sl.

⁷² Vidi Pichonnaz, P., *Impossibilité et Exorbitance. Étude analytique des obstacles à l'exécution des obligations en droit suisse (art. 119 CO et 79 CVM)*, Editions Universitaires Fribourg Suisse, Fribourg, 1997., str. 21 i sl.

⁷³ Pichonnaz ističe da je kod *remissio mercedis* sudac mogao prilagoditi novčanu naknadu promjeni okolnosti što bi bilo u suprotnosti s naknadnom nemogućnosti ispunjenja gdje jedna strana snosi sav rizik, no smatramo da se ne uzima dostatno u obzir mogućnost djelomičnog neispunjenja obveze, koja je predmet niza fragmenata u vezi s *locatio conductio rei*. Usp. Pichonnaz, *op. cit.* u bilj. 3, str. 159.

povlačila oslobođenje obveze druge strane, zakupoprимca, zasnovana na diobi sfera rizika. Činjenica da je djelovanje sile bilo kratkotrajno ili privremeno pritom nije bila presudna za ocjenu ispunjenja dužnosti *frui praestare* tijekom jedne godine s obzirom na to da je uništenje uroda u bilo kojem trenutku između sijaња/sađenja/cvatnje i ubiranja plodova unutar jednog vegetacijskog, biološkog ciklusa imalo jednak učinak, a to je onemogućenje ubiranja prinosa, u cijelosti ili djelomično.⁷⁴

3.2. *Remissio* i obrazloženja Papinijana i Gaja

U vezi s odnosom trajanja ugovora i vegetacijskih ciklusa, s čime je povezan i sljedeći paragraf ovog fragmenta, osvrnuli bismo se i na tijek postupanja koja su bila u pozadini zahtjeva za *remissio mercedis* i koja bi se odnosila na faktički odnos i interese stranaka. Naime, može se pretpostaviti da je tužbenom zahtjevu za povratkom ili smanjenjem zakupnine prethodio pokušaj zakupnika da dobije potpun ili djelomičan otpust duga zbog pretrpljene štete. Zakupodavac bi mogao biti sklon tome, posebno ako je zakupnik ranije redovito ispunjavao svoje obveze, te je svjestan svega mogao pristati na smanjenje ili otpust ovisno o konkretnim uvjetima. Problem bi mogao nastati u slučaju iznimnih prinosa sljedeće godine povodom čega zakupnik nije trebao platiti višu zakupninu od ugovorene pa bi se zakupodavac mogao smatrati zakinutim.

O navedenom se očitovao Papinijan, na kojeg se Ulpijan poziva u nastavku fragmenta:

D. 19, 2, 15, 4 (*Ulpianus 32 ad edictum*) „*Papinianus libro quarto responsorum ait, si uno anno remissionem quis colono dederit ob sterilitatem, deinde sequentibus annis contigit uberitas, nihil obesse domino remissionem, sed integram pensionem etiam eius anni quo remisit exigendam. hoc idem et in vectigalis damno respondit. sed et si verbo donationis dominus ob sterilitatem anni remiserit, idem erit dicendum, quasi non sit donatio, sed transactio. quod tamen, si novissimus erat annus sterilis*⁷⁵, *in quo ei remiserit? verius dicitur et si superiores uberes fuerunt et scit locator, non deberi eum ad computationem vocari.*“⁷⁶

⁷⁴ Glede utjecaja *vis* na zakup poljoprivrednog zemljišta u smislu problema s djelomičnim otpustom vidi usp. Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 59 i sl.

⁷⁵ Za kritiku Molnárova tumačenja da bi se pitanje odnosilo na situaciju u kojoj su i prethodne godine bile loše vidi de Neeve. Usp. Molnár, *op. cit.* u bilj. 7, str. 674 i sl.; de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 321; Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 55.

⁷⁶ D. 19, 2, 15, 4: „Papinijan kaže u svojoj četvrtoj knjizi *Responsa* da, ako je netko dao zakupniku smanjenje naknade u jednoj godini na temelju slabe žetve, i nakon toga u sljedećim godinama žetva bude obilna, zakupodavac je mogao tražiti ne samo zakupninu za tekuću godinu, već i za godinu u kojoj je smanjio zakupninu zbog loše žetve. Isti odgovor je dao i u vezi s dugogodišnjim zakupom gradskog zemljišta (*vectigal*). Ako je zakupodavac smanjio zakupninu na temelju loše berbe jedne godine riječima koje bi upućivale na to da je riječ o darovanju, trebalo bi isto reći kao da nije riječ o daru, nego o nagodbi (transakciji). Međutim, što ako je zadnja godina zakupa u kojoj je dao smanjenje zakupnine bila sterilna? Istinjitije bi bilo reći da ako su prethodne godine bile loše i zakupodavac to zna, ne bi ga trebao pozivati na obračun.“

Prema Papinijanovoj četvrtoj knjizi *Responsa*, u situaciji kada je netko odobrio smanjenje naknade zbog slabijeg priroda jedne godine, mogao je tražiti razliku do pune zakupnine ako je kasnijih godina prirod bio obilniji. Polazište je već izvršen dobrovoljni otpust za jedan dio ukupnog razdoblja trajanja ugovorne obveze.⁷⁷ Naglasak stoga nije na odgovornosti stranaka, na *praestare*, već na ograničenju učinaka tog otpusta s obzirom na kasnije iznimno dobre prinose, što Papinijan dopušta bez posebnog pravnog opravdanja, osim naznake da bi se navedeno moglo okarakterizirati kao nagodba (*transactio*),⁷⁸ što bi moglo potjecati i od Papinijana, ili čak i vjerojatnije od Ulpijana.⁷⁹ U smislu nagodbe, tj. mogućnosti zakupodavca da odluči želi li priznati zahtjev zakupoprimca na smanjenje neovisno o njegovoj pravnoj osnovanosti, zbog čega vjerujemo da je i dodano *ob sterilitatem*, mislimo da se može tumačiti i pitanje otpusta danog za posljednju godinu gdje ne bi došlo do konačnog obračuna jer je zakupodavac svjesno otpustio dug za posljednju godinu ne zahtijevajući obračun s ranijim „dobrim godinama“, iako nije morao, pa više nije mogao promijeniti odluku.⁸⁰

U dijelu literature uravnoteženje položaja stranaka s obzirom na *sterilitas* i *uberitas* prepoznato je kao temelj i izraz carske intervencije kojim je nadiđena sfera podjele odgovornosti i rizika (*periculum*) te je stvoren *remissio mercedis* kao novi institut,⁸¹ dok neki autori ističu da tekst zorno reflektira *bonae fidei* narav ugovora kao sam temelj *remissio*.⁸² Bliži smo stajalištu da je riječ samo o korekciji temeljnog načela o podjeli sfera odgovornosti, u smislu da je Papinijan nastojao dati pravni okvir postojećoj praksi dobrovoljnih otpusta u skladu s *bona fides*, a ne o novom

⁷⁷ Činjenica da je zakupodavac dao *remissio mercedis* dobrovoljno, a ne povodom tužbe, bila bi u skladu s općenitošću pravila i sviješću zakupodavaca o obvezi snošenja posljedica više sile, na što primjerice upućuje i Kolumela u *De re rustica*, 1, 7, 1-2 te Plinije Mlađi, *Epist.* X, 8, 5. Kehoe govori o dobrovoljnom otpustu kao o tzv. *social remission*, tj. otpustu koji se ne bi mogao ostvariti sudskim putem, već je bio izraz zakupodavčeve dobrohotnosti. Glede toga vidi i konstituciju C. 4, 65, 19 (Diocletianus, Maximianus) iz 293. g. te odgovor da praksa davanja *remissio* mimo ugovora i običaja područja ne obvezuje druge zakupodavce. Usp. Masi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 280 i sl.; Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 349 i sl.; de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 323; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 570; Kehoe, *op. cit.* u bilj. 17, str. 115 i sl.; Katančević, *op. cit.* u bilj. 7, str. 220 i sl.

⁷⁸ Za uvjetni otpust kao razlog uporabe riječi *transactio* usp. du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 39.

⁷⁹ Mayer-Maly je iznio stav da je sve nakon „*sed et si*“ interpolirano. De Neeve smatra da Ulpijanov dio počinje tek s „*quod tamen...*“, a pripadnost Papinijanovom mišljenju navodi i Capogrossi Colognesi. Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 144 i sl.; de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 321; Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 79.

⁸⁰ Glede različitih tumačenja zadnje dvije rečenice usp. de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 322 i sl.

⁸¹ Na političko-gospodarske razloge uvođenja instituta od strane careva upućuje Mayer-Maly, što prihvaća i Kaser. Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 140 i sl., 145; Kaser, *op. cit.* u bilj. 7, str. 174. Slično o postklasičnoj izmjeni govori Ernst: „*sterilitas* fügt sich erst in das Recht der nachklassischen Zeit, das die Zinsbefreiung vom Tatbestand der unabwendbaren, eigentumsimmanenten Sacheinwirkung gelöst und stattdessen an den — aus der Sicht des Pächters — schicksalhaften Ernteverlust geknüpft hat.“ Usp. Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 571.

⁸² Usp. du Plessis, *op. cit.* u bilj. 7, str. 36 i sl.

obliku otpusta.⁸³ „Jako dobre“ i „vrlo loše“ godine konstanta su poljoprivredne proizvodnje od najstarijih vremena te posljedice „loše godine“ mogu biti usporedive s rezultatima oluja, poplava i slično, samo je razlika, u skladu s onime što navodi Plinije Stariji u *Nat. hist.* 18, 69, što je „sterilitas“ produkt djelovanja različitih elemenata, dolazi polako i bez jasno vidljivog uzroka.⁸⁴ Međutim, ni ta granica nije uvijek bila jasna jer iako nije bila riječ o iznenadnom jakom djelovanju (*vis*), upitno je što je zakupodavac mogao učiniti da spriječi nastup posljedica tih okolnosti (*cui resisti (non) potest*), u skladu s čime ni ne iznenađuje zašto su zakupodavci bili skloni dati *remissio* iako možda strogo pravno nisu to morali.⁸⁵ Premda su o naravi *sterilitas* spomenutoj u tekstu iznesena različita mišljenja, smatramo da su argumenti u smjeru neobvezatnosti samostalnog otpusta zbog *sterilitas* sadržaj sljedećeg paragrafa u okviru Ulpijanovih razmatranja problema, D. 19, 2, 15, 5,⁸⁶ u kojem se navode carski reskripti kojima je odbijena *remissio* zbog *vitia*, čime bi se upozorilo na ograničeni učinak Papinijanovog rješenja, te činjenica da se i u C. 4, 65, 8 *sterilitas* pojavljuje samo u vezi s *uberitas* a ne samostalno.⁸⁷

U uskoj vezi s Papinijanovim mišljenjem, a dijelom i kao preteča u smislu linije razmišljanja o izravanju *sterilitas – uberitas*,⁸⁸ uglavnom se navodi Gajev tekst, D. 19, 2, 25, 6:

⁸³ Glede „sive zone“ odgovornosti i stava da je tekstom učinjen korak k uzimanju u obzir pravične podjele tereta bazirane na sinalagmatičnosti odnosa vidi Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 83. Drugo tumačenje koje bi također bilo prihvatljivo jest da bi Papinijanovo mišljenje išlo u smjeru poticanja dobrovoljnog otpusta jer se zakupodavac jednokratnim otpustom ne bi odricao prava da na kraju ugovornog razdoblja ipak traži cijeli iznos. Vidi za navedeno u: Kehoe, D., „Contracts, Agency, and Transaction Costs in the Roman Economy“, u: Kehoe, D. P.; Ratzan, D. M.; Yiftach, U. (ur.), *Law and Transaction Costs in the Ancient Economy*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2015., str. 241.

⁸⁴ Plinije Stariji u *Nat. hist.* 18, 69 navodi dva oblika nebeskih nepogoda ili nepravdi (*Ante omnia autem duo genera esse caelestis iniuria meminisse debemus.*), jedne su nevremena (*tempestates*) koje se nazivaju *vis maior*, a druge su one koje tiho i po noći dolaze, koje se zovu *rubigo, uredo, carbuncula* (razne bolesti), odnosno općenito se nazivaju *sterilitas*. Opširnije vidi o tekstu u: Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 346 i sl.; Müller, *op. cit.* u bilj. 7, str. 54 i sl.

⁸⁵ Primjerice prema D. 19, 2, 15, 2 moglo bi se zaključiti da je *uredo* slučaj više sile, pri čemu o različitim značenjima vidi bilj. 51, dok je kod Plinija Starijeg u navedenom tekstu *uredo* primjer za *sterilitas*. Sitzia ističe dvojbenu narav *sterilitas* glede koje bi *dominus* mogao reći da nije *nihil extra consuetudinem*, a kolon da je *vis (iniuria coeli)*, koja bi bila povod dogovoru među strankama (radi održanja dobrih odnosa) i prema Papinijanovom tekstu. Također pritom treba upozoriti na praksu sklapanja uglavaka (*lex conductionis*) o procjeni visine smanjenja zakupnine *boni viri arbitrato* u slučaju *sterilitas* prema D. 50, 8, 3, 2. Usp. Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 346-347, 356.

⁸⁶ Vidi *supra* bilj. 62.

⁸⁷ Drugo rješenje koje se čini mogućim jest da bi *sterilitas* kao razlog otpusta bila samo ona koja je rezultat djelovanja vanjskih uzroka bliskih *vis*, *cui resisti non potest* prema Plinijeovom opisu. Slično Harke ističe suprotnost *sterilitas – exiguitas* (Harke, *op. cit.* u bilj. 7, str. 20). U tom smislu mogao bi se tumačiti i reskript C. 4, 65, 8 (Alexander Severus) iz 231.g., iako smo skloniji razdvojiti dio rečenice sa *vis* od dijela sa *sterilitates* kao različite koncepte. Istu konstituciju Ernst pak smatra potvrdom carskog prihvatanja *remissio* zbog *sterilitas* (koju inače uzima kao *vitium*) kao novote, a slično je glede petog paragrafa iznio Mayer-Maly vidjevši u njemu pokušaj obuzdavanja i ograničenja novouvedene prakse *remissio mercedis*. Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 140; Ernst, *op. cit.* u bilj. 7, str. 571.

⁸⁸ Usp. Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 77 i sl.

D. 19, 2, 25, 6 (*Gaius 10 ad edictum provinciale*) „*Vis maior, quam Graeci Θεοῦ βία*”⁸⁹ *appellant, non debet conductori damnosa esse, si plus, quam tolerabile est, laesi fuerint fructus: alioquin modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur. Apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit: alioquin partarius colonus quasi societatis iure et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.*”⁹⁰

Nakon početnog definiranja bitnih sastojaka ugovora, odgovornosti zakupodavca (paragrafi 1-2), zatim nastavljaajući s primjerima skrivljenih slučajeva odgovornosti zakupnika (paragrafi 3-5), Gaj u komentaru provincijskog edikta iznosi da šteta od više sile ne bi smjela ići na štetu zakupoprimca ako je bila prekomjerna (*plus quam tolerabile est*),⁹¹ no ako je šteta bila umjerena, zakupoprimac bi je morao sam snositi, što se opravdava time da je on imao i pravo na iznimnu korist, tj. velike prihode kada je godina bila dobra.⁹² Nastavlja pak s time da bi se to, u biti pravilo o *remissio* koju izričito ne spominje,⁹³ odnosilo samo na zakupca koji je plaćao zakupninu u točno određenoj svoti novca, dok u slučaju *colonus partarius*, zakupnika koji plaća zakupninu u udjelu prirodna, i štetu i dobitak zakupodavac i zakupoprimac dijele razmjerno kao da je riječ o ortaštvu te tu ne bi bilo mjesta za *remissio*.⁹⁴

U tekstu se može u biti prepoznati nastavak Servijeve diferencijacije uzroka štete,⁹⁵ dok glavnu razliku, dužnost zakupoprimca da snosi umjerenu štetu nastalu višom silom, možemo protumačiti više utjecajem prakse, odnosno problema određenja mjere kada će se djelovanje više sile s obzirom na opseg štete smatrati dovoljnim razlogom za *remissio*. Naime, dok se kod dijela primjera u D. 19, 2, 15, 2 navodi da je šteta bila potpuna, to nije uvijek trebao biti slučaj da bi se dao otpust.⁹⁶ U skladu s time Gaj bi samo precizirao sporno pitanje može li se tražiti

⁸⁹ Vidi s uputom na daljnju literaturu primjerice u: Siklosí, I., „Zur Frage der so genannten ‘theou bia’“, *Anuario da Faculdade de Direito da Universidade da Coruña*, vol. 12, 2008., str. 875 i sl.

⁹⁰ D. 19, 2, 25, 5-6: „Viša sila, koju Grci zovu božanska sila ne ide na štetu zakupca ako su plodovi oštećeni više nego se to može podnijeti (dozvoliti); inače običnu štetu treba mirno snositi kolon (zakupoprimac), kome se inače ne oduzima ni veća korist. Jasno je da ovdje govorimo o kolonu (zakupoprimcu) koji je sklopio ugovor o zakupu za gotov novac, jer inače kolon (zakupoprimac) napoličar zajedno s vlasnikom (zakupodavcem) dijeli i štetu i korist kao da je riječ o ortaštvu.”

⁹¹ Usporedi frazu u D. 19, 2, 27 pr. (*Alfenus 2 digestorum*). Vidi de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 320.

⁹² U vezi s činjenicom da je riječ o komentaru provincijskog edikta valja uputiti na C. 4, 65, 19 i praksu u određenim provincijama da bi teret više sile snosio zakupoprimac. Primjerice vidi Sitzia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 359; Frier, *op. cit.* u bilj. 3, str. 256 i sl.

⁹³ Prema Mayer-Malyju, u navedenom tekstu nije riječ o *remissio mercedis*, već o *deductio ex mercede*, a veza s *remissio* stvorena je tek intervencijom postklasičnih redaktora. Za kritiku koja prihvaća ranije porijeklo instituta vidi primjerice već de Neeve koji navodi niz izvora koji upućuju na primjenu termina *remissio* u smislu otpusta duga, u prvom redu publikanima, već u 2. i 1. st. pr. Kr. Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 142 i sl.; de Neeve, *op. cit.* u bilj. 7, str. 311 i sl.

⁹⁴ Usp. Mayer-Maly, *op. cit.* u bilj. 7, str. 136; Kehoe, *Investment, Profit, and Tenancy, op. cit.* u bilj. 7, str. 232.

⁹⁵ Primjerice usp. Pinna Parpaglia, *op. cit.* u bilj. 7, str. 63 i sl.

⁹⁶ Vidi uputu u D. 19, 2, 15, 7 da se u svim ispred navedenim slučajevima *remissio* daje *pro rata*. Vidi bilj. 59.

umanjenje i zbog manje štete uzrokovane višom silom,⁹⁷ opravdavajući negativno rješenje pravom zakupoprimca da zadrži prekomjerni profit kada je on bio ostvaren. Može se reći da bi bila riječ o rješenju koje bi se u praksi moglo smatrati pravičnim, dok bi se pravno u njemu moglo prepoznati izraz sinalagmatičnosti odnosa.

Gajeve koncepcija teksta te analiza slučaja sa strane zakupoprimca i dodatak da ne treba trpjeti prekomjernu štetu, na prvi pogled da ne znamo da već kod Servija zakupodavac snosi rizik više sile, mogle bi navesti na zaključak da bi institut *remissio mercedis* služio primarno kao oblik zaštite zakupoprimca od prekomjernog opterećenja u slučaju štetnih posljedica više sile. Naime, ako bi se uzelo da sama činjenica da je došlo do štete na plodovima zbog izvanrednih okolnosti nije bila dovoljna, već bi dovodila do otpusta samo u slučaju prekomjerne štete, na taj bi se način, makar površinski, temelj otpusta prebacio iz područja odgovornosti zakupodavca u sferu odgovornosti zakupoprimca.⁹⁸ Za razliku od Servijevog i Ulpijanovog teksta u kojem je *remissio* utemeljen na izvanrednosti i neotklonjivosti kao kvalitetama više sile, ovdje bi se moglo tvrditi da je sniženje zakupnine bilo kvalificirano stupnjem štete, tj. posljedica više sile. U biti je izvor *remissio* isti u svim tekstovima, samo je razlika u perspektivi, i autora i čitatelja. U Gajevoj argumentaciji, u smislu uzimanja u obzir praktičnih uvjeta ugovora o zakupu te činjenice da nije uvijek jasno odrediti stvarnu težinu posljedica i je li nešto viša sila, tako bi se mogla više prepoznati životna strana ugovornog odnosa, ono što je vidljivo, nego unutrašnja logika ugovornih obveza. U tom bi se smislu i Gajev i kasnije Papinijanov pristup mogao promatrati kao bliži koncepciji klauzule *rebus sic stantibus* odobravajući smanjenje zakupnine ističući da zakupnik ne smije trpjeti prekomjernu štetu, međutim, *ratio* osnovnog oslobođenja od obveze ležao je izvan navedene sfere.

4. ZAKLJUČAK

Na temelju analiziranih tekstova u vezi s utjecajem promijenjenih okolnosti na obveze iz zakupa u rimskom pravu vidljivo je da se zakupoprimac mogao pozvati na smanjenje zakupnine samo ako je bila riječ o izvanrednim, nepredvidljivim i neotklonjivim opasnostima. Ako je on mogao znati da postoji neki nedostatak na stvari, ili je mogao predvidjeti da se može pojaviti određena opasnost, ili ju je mogao otkloniti, to bi se uračunavalo zakupniku te je on snosio taj rizik samim ulaskom u ugovor. Navedena se dužnost snošenja redovitih rizika pritom može objasniti stvarnim uvjetima ugovora u kojima je glavna obveza zakupodavca bila dati obradivo zemljište na kojem se mogu ostvariti prinosi na raspolaganje zakupoprimcu (*frui praestare*), dok je na zakupoprimcu bilo dalje kako će se brinuti za zemljište i obrađivati ga, odnosno koliki će imati urod i prihod sa zemljišta. Stoga,

⁹⁷ Capogrossi Colonesi smatra da se Gajevo rješenje odnosi na „sivu zonu“ unutar odnosa odgovornosti i rizika, u koju se uvodi novi kriterij – „tollerabile – intollerabile“. Usp. Capogrossi Colognesi, *op. cit.* u bilj. 7, str. 76.

⁹⁸ Navedeni pristup može se prepoznati, uz određen oprez, kod Frieri, *op. cit.* u bilj. 3, str. 250.

ako bi imao manji ili viši prinos u okviru redovnih okolnosti, to bi išlo njemu na teret te bi on morao platiti ugovorenu zakupninu bez obzira na prihode od zemljišta.

Jedino u slučaju izvanrednih događaja koji bi uništili urod, a koje zakupoprimac nije mogao otkloniti, zakupoprimcu bi bilo priznato pravo na smanjenje zakupnine. Premda bi na prvi pogled navedeno pravo na smanjenje zakupnine ležalo u činjenici da zbog uništenja uroda zakupnik neće moći platiti zakupninu te bi mu se zbog toga dao djelomičan ili potpun otpust duga, ili bi se tekstove Gaja i Papinijana moglo tumačiti u smislu osiguranja pravičnosti i ravnopravne podjele tereta, prema Ulpijanovom D. 19, 2, 15, 2 kao centralnom tekstu s najdetaljnijim objašnjenjem to ne bi bilo tako. Naime, prema Serviju i Ulpijanu ovlast na *remissio* ponajprije se izvodi iz odgovornosti zakupodavca da omogući zakupoprimcu ubiranje plodova, odnosno izostanka njegove realizacije zbog više sile. S obzirom na kasnije, a ponajprije suvremeno razdvajanje odgovornosti i rizika, moglo bi se reći da navedeno pripada u područje rizika zakupodavca jer viša sila ne bi pripadala u područje odgovornosti nijedne strane u smislu da zakupodavac ne odgovara zakupoprimcu za svu štetu koja mu je nastala zbog više sile, već je on samo dužan snositi štetne posljedice te više sile na način da bi zakupoprimac bio oslobođen svoje obveze.

U skladu s navedenim može se iznijeti zaključak da iako na prvi pogled *remissio mercedis* izražava temeljnu ideju koja stoji iza klauzule *rebus sic stantibus* da stranku kojoj je ispunjenje činidbe postalo previše tegotno zbog izvanrednih, nepredvidivih i neotklonjivih okolnosti treba osloboditi u cijelosti ili djelomično njezine obveze, ili uputiti stranke na pregovore, razlog oslobođenja ili smanjenja obveze leži u podjeli sfera rizika,⁹⁹ odnosno neispunjenju obveze druge strane, bez obzira na to što ona to nije skrivila. Dok je temelj klauzule prešutni uvjet kojim dužnik pridržava pravo raskida ili prilagodbe ugovora zbog promjene okolnosti, a u pravilu jer mu je time i otežano ispunjenje obveze, kod *remissio* se kao osnova uzimalo neispunjenje obveze druge strane. Stoga je vidljivo da *remissio mercedis* teoretski nije odgovarala temeljima klauzule u srednjem vijeku, iako je u navedenom periodu vrlo skoro postala jedno od područja primjene ideje.¹⁰⁰

⁹⁹ Uz navedeno možemo upozoriti na čl. 371. ZOO-a prema kojem sud prilikom odlučivanja o raskidu ili izmjeni ugovora treba voditi računa i o podjeli rizika među strankama. Za samu odredbu i „stupanj rizika koji je stranka dužna trpjeti“ vidi Petrić, *op. cit.* u bilj. 5, str. 46.

¹⁰⁰ Na povezivanje instituta i miješanje perspektiva upućuje već Bartolov komentar uz *Summa aurea* (četvrto pitanje) u kojem se upravo mogućnost (*poterit*), odnosno nemogućnost ubiranja plodova kao posljedicu više sile koja bi opravdavala *remissio* tumači pozivanjem na *condicio i rebus sic se habentibus*, no to već otvara posebno područje istraživanja. Usp. Bartolus de Saxoferrato, *Quaestiones aureae*, Venetiae, 1471., fol. 12 v (str. 27). Osnovno o tekstu vidi u Rummel, *op. cit.* u bilj. 1, str. 27-29.

LITERATURA

1. Alessandrì, S. R., „PSI XIV 1449. Ulpianus 32 Ad edictum“, u: Mantovani, D.; Ammirati, S. (ur.), *Giurisprudenza romana nei papiri. Tracce per una ricerca*, Pavia University Press, Pavia, 2018., str. 61-79.
2. Ankum, H., „Afrikan Dig. 19.2.33: Haftung und Gefahr bei der publicatio eines verpachteten oder verkauften Grundstücks“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 97, 1980., str. 157-180.
3. Ankum, H., „Remissio mercedis“, *Revue internationale des droits de l'antiquité*, vol. 19, 1972., str. 219-238.
4. Apostolova Maršavelski, M., „Venditor custodiam praestare debet – o prijelazu rizika rei venditae u klasičnom rimskom pravu“, u: Gliha, I. et al. (ur.), *Liber amicorum Nikola Gavella – Građansko pravo u razvoju*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2007., str. 523-548.
5. Arangio Ruiz, V., *Frammenti di Ulpiano, libro 32 ad edictum in pergamena di provenienza egiziana*, Archivio Giuridico, br. 153, 1957., str. 140-158.
6. Arangio-Ruiz, V., *Istituzioni di diritto romano*, 14. ed., Jovene, Napoli, 1960.
7. Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, Jovene, Napoli, 1954.
8. Betti, E., „‘Periculum’. Problema del rischio contrattuale in diritto romano classico e giustineo“, u: *Studi in onore di Pietro de Francisci*, vol. I., Giuffrè, Milano, 1956., str. 131-197.
9. Betti, E., „Zum Problem der Gefahrtragung bei zweiseitig verpflichtenden Verträgen“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 82, 1965., str. 1-23.
10. Birks, P.; Descheemaeker, E., *The Roman Law of Obligations*, Oxford University Press, Oxford, 2014.
11. Bukovac Puvača, M.; Mihelčić, G.; Tuhtan Grgić, I., „Can Financial Crisis Lead to the Application of the Institute of Changed Circumstances Under Croatian Law?“, u: Bašoğlu, B. (ur.), *Effects of Financial Crises on the Binding Force of Contracts - Renegotiation, Rescission or Revision*, Springer, Cham, 2016., str. 83-100.
12. Cannata C. A., *Sul problema della responsabilità nel diritto privato romano*, Libreria Editrice Torre, Catania, 1996.
13. Capogrossi Colognesi, L., *Remissio mercedis. Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Jovene, Napoli, 2005.
14. Cardilli, R., *L'obbligazione di „praestare“ e la responsabilità contrattuale in diritto romano (II sec. A.C. - II sec. D.C.)*, Giuffrè, Milano, 1995.
15. Cardilli, R., „Soprapvenienza e pericoli contrattuali“, u: Cardilli, R. et al. (ur.), *Modelli teorici e metodologici nella storia del diritto privato*, vol. I, Jovene, Napoli, 2003., str. 1-37.
16. de Buján Fernández, F. F., „Deductio mercedis, forma alternativa de “garantía” del conductor“, *Revue internationale des droits de l'antiquité*, vol. 53, 2006., str. 151-177.

17. De Martino, F., *Storia economica di Roma antica*, La Nova Italia Editrice, Firenze, 1980.
18. de Neeve, P. W., „Remissio mercedis“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 100, 1983., str. 296-339.
19. Divković, M., *Latinsko-hrvatski rječnik*, Naprijed, Zagreb, reprint 1990.
20. Drexhage, H.-J.; Konen, H.; Rufing, K., *Die Wirtschaft des römischen Reiches (1. - 3. Jahrhundert)*, Akademie Verlag, Berlin, 2002.
21. du Plessis, J. P., *A History of remissio mercedis and related legal institutions*, doktorska disertacija, Rotterdam, 2003.
22. du Plessis, J. P., *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE – 284 CE*, Brill, Leiden, Boston, 2012.
23. du Plessis, P., *A New Argument for Deductio Ex Mercede*, *Fundamina*, vol. 11, br. 1, 2005., str. 69-80
24. Duncan-Jones, R., *Structure and Scale in the Roman Economy*, Cambridge University Press, Cambridge, 2002.
25. Ellickson, R. C., „Legal Foundations of the Growth of an Indispensable City“, u: Dari-Mattiacci, G.; Kehoe, D. P. (eds.), *Roman Law and Economics. vol. II: Exchange, Ownership, and Disputes*, Oxford University Press, Oxford, 2020., str. 159-210.
26. Ernst, W., „Das Nutzungsrisiko bei der Pacht“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 105, 1988., str. 541-591.
27. Ernst, W., „Periculum est emptoris“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 99, 1982., str. 216-248.
28. Ernst, W., *Wandlungen des ‘vis maior’-Begriffes in der Entwicklung der römischen Rechtswissenschaft*, *INDEX*, vol. 22, 1994., str. 293-321.
29. Feenstra, R., „Impossibilitas and clausula rebus sic stantibus. Some aspects of frustration of contract in continental legal history up to Grotius“, u: Watson, A. (ur.), *Daube noster. Essays in Legal History for David Daube*, Scottish Academic Press, Edinburgh, London, 1974., str. 77-104.
30. Fiori, R., *La Definizione dell ‘locatio conductio’*, *Giurisprudenza romana e tradizione romanistica*, Jovene, Napoli, 1999.
31. Frier, B. W., *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton University Press, Princeton, 1980.
32. Frier, B. W., „Law, Technology, and Social Change: The Equipping of Italian Farm Tenancies“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 96, 1979., str. 204-228.
33. Frier, B. W., „Tenant’s Liability for Damage to Landlord’s Property in Classical Roman Law“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 95, 1978., str. 232-269.
34. Frier, B., *Law, Economics, and Disasters Down on the Farm: ‘Remissio Mercedis’ Revisited*, *BIDR*, 3rd ser., vol. 31–32, 1989.–1990., str. 237-270.
35. Fritze, O., *Clausula rebus sic stantibus*, *Archiv für Bürgerliches Recht*, vol. 17, 1900., str. 20-49.

36. Gallo, P., *Soppravvenienza contrattuale e problemi di gestione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1992.
37. Gerkens, J.-F., „‘Vis maior’ and ‘vis cui resisti non potest’“, u: van den Bergh, R.; van Niekerk, G. (ur.), *Ex iusta causa traditum. Essays in honour of Eric H. Pool*, University of South Africa, Pretoria, 2005., str. 109-120.
38. Gieg, G., *Clausula rebus sic stantibus und Geschäftsgrundlage – Ein Beitrag zur Dogmengeschichte*, Shaker, Aachen, 1994.
39. Gluck, C. F. von, *Ausführliche Erläuterung der Pandecten nach Hellfeld: ein Commentar*, Erlangen, 1815.
40. Guarino, A., *Diritto privato romano*, 12. ed., Jovene, Napoli, 2001.
41. Harke, J. D., *Locatio conductio, Kolonat, Pacht, Landpacht*, Duncker & Humblot, Berlin, 2005.
42. Haymann, F., „Textkritische Studien zum römischen Obligationenrecht“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 40, 1919., str. 167-350.
43. Hoffmann-Riem, W., „Die Custodia-Haftung des Sachmieters untersucht an Alf./Paul. D. 19,2,30,2“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 86, 1969., str. 394-403.
44. Hondius, E.; Grigoleit, H. C. (ur.), *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2011.
45. Horvat, M., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2017.
46. Jakab, É., *Risikomanagement beim Weinkauf: Periculum und Praxis im Imperium Romanum*, C. H. Beck, München, 2009.
47. Karlović, T., „Clausula rebus sic se habentibus – nastanak koncepta“, u: Slakoper, Z.; Tot, I. (ur.), *Hrvatsko obvezno pravo u poredbenopravnom kontekstu: Petnaest godina Zakona o obveznim odnosima*, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2020.
48. Karlović, T., “‘Omnia esse debent eadem, quae fuerunt, cum promittere, ut promittentis fidem teneas.’ (Sen., De benef. IV, 35) – The Role of Changed Circumstances in Historical Perspective“, u: Oosterhuis, J.; van Dongen, E. (ur.), *European Traditions: Integration or Disintegration?*, Wolf Legal Publishers, Nijmegen, 2012., str. 5-19.
49. Karlović, T., *Liber casuum. Priručnik za vježbe iz rimskog obveznog prava*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 2017.
50. Kaser, M., *Das römische Privatrecht, I, Das altrömische, das vorklassische und klassische Recht*, 2. izd., Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1971.
51. Kaser, M., „Periculum locatoris“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 74, 1957., str. 155-200.
52. Katančević, A., „Vis maior i locatio conductio fundi“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, vol. 61, br. 2, 2013., str. 215-229.
53. Kaufmann, H., *Die Altrömische Miete. Ihre Zusammenhänge mit Gesellschaft, Wirtschaft und staatlicher Vermögensverwaltung*, Böhlau, Köln, Graz, 1964.

54. Kehoe, D. P., *Investment, Profit, and Tenancy. The Jurists and the Roman Agrarian Economy*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1997.
55. Kehoe, D. P., „Tenure of Land and Agricultural Regulation“, u: du Plessis, P. J.; Ando, C.; Tuori, K. (ur.), *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*, Oxford University Press, Oxford, 2016., str. 646-659.
56. Kehoe, D., „Contracts, Agency, and Transaction Costs in the Roman Economy“, u: Kehoe, D. P.; Ratzan, D. M.; Yiftach, U. (ur.), *Law and Transaction Costs in the Ancient Economy*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2015, str. 231-252.
57. Kehoe, D., *Law and Rural Economy in the Roman Empire*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2007.
58. Kehoe, D., „Roman Economic Policy and the Law of Contracts“, u: McGinn, T. A. J. (ur.), *Obligations in Roman Law*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 2012., str. 189-214.
59. Klasiček, K.; Ivatin, M., „Modification or dissolution of contracts due to changed circumstances“, *Pravni vjesnik*, vol. 34, br. 2., 2018., str. 27-55.
60. Köbler, R., *Die „clausula rebus sic stantibus“ als allgemeiner Rechtsgrundsatz*, Mohr – Siebeck, Tübingen, 1991.
61. Kranjc, J., *Rimsko pravo*, Založba, Ljubljana, 2008.
62. Litewski, W., „Die Zahlung bei der Sachmiete (vor oder nach Ablauf der Mietzeit) im römischen Recht“, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 70, br. 3-4, 2002., str. 229-249.
63. Luzzatto, G. I., *Caso fortuito e forza maggiore come limite alla responsabilità contrattuale*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1938.
64. MacCormack, G., „Periculum“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 96, 1979., str. 129-172.
65. Martinez Vela, J. A., „Breves reflexiones sobre la ‘merces’ en el contrato de ‘locatio conductio’“, *Revista General del Derecho Romano*, vol. 14, 2010., str. 1-37.
66. Masi, A., „Il problema della remissione della mercede nella locazione di fundi rustici all luce di una testimonianza di Columella“, u: *Studi in memoria di Giuliana D’Amelio*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1978., str. 273-283.
67. Mayer-Maly, T., *Locatio conductio*, Verlag Herold, Wien, München, 1956.
68. Metro, A., „Rebus sic stantibus“, u: Reinoso-Barbero, F.; Martin Minguijón, A. (ur.), *Principios jurídicos. Antecedentes históricos de los Principios Generales del Derecho Español y de la Unión Europea*, UNED, Madrid, 2013., str. 214-224.
69. Miquel, J., „Periculum locatoris“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 81, 1964., str. 134-190.
70. Molnár, I., „Verantwortung und Gefahrtragung bei der locatio conductio zur Zeit des Prinzipats“, u: Temporini, H.; Haase, W. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der römischen Welt*, vol. II, 14, de Gruyter, Berlin, New York, 1982., str. 583-680.
71. Momberg Uribe, R., *The Effect of a Change of Circumstances on the Binding Force of Contracts*, Intersentia, Utrecht, 2011.

72. Müller, C. H., *Gefahrtragung bei der locatio conductio. Miete, Pacht, Dienst- und Werkvertrag im Kommentar römischer Juristen*, Schönningh, Paderborn et al., 2002.
73. Nikšić, S., „Temeljna obilježja instituta izmjene ili raskida ugovora zbog promijenjenih okolnosti“, u: Gliha, I. et al. (ur.), *Liber amicorum Nikola Gavella. Građansko pravo u razvoju. Zbornik radova u čast 70. rođendana profesora emeritusa Nikole Gavelle*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2007., str. 563-605.
74. Nörr, D., „Kausalitätsprobleme im klassischen römischen Recht“, u: Behrends, O. et al. (ur.), *Festschrift für Franz Wieacker zum 70. Geburtstag*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1978., str. 115-144.
75. Osti, G., „La così detta clausola „rebus sic stantibus“ nel suo sviluppo storico“, *Rivista di diritto civile*, vol. 4, 1912., str. 1-58.
76. Pelloso, C., *Custodia, receptum e responsabilità contrattuale*, Seminarios Complutenses de Derecho Romano, vol. 29, 2016., str. 263-302.
77. Pennitz, M., *Das Periculum rei venditae, ein Beitrag zum „aktionrechtlichen Denken“ im römischen Privatrecht*, Böhlau, Wien, 2000.
78. Petrak, M., *Traditio iuridica, vol. I, Regulae iuris*, Novi informator, Zagreb, 2010.
79. Petrić, S., „Izmjena ili raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 28, br. 1, 2007., str. 1-49.
80. Pfaff, L., „Die Clausel: Rebus sic stantibus in der Doctrin und der österreichischen Gesetzgebung“, u: *Festschrift zum siebzigsten Geburtstage Dr. Joseph Unger*, Verlag der J. G. Cotta'schen Buchhandlung, Stuttgart, 1898., str. 223-254.
81. Pichonnaz, P., „De la “clausula rebus sic stantibus” au “hardship”. Aspects d’une évolution du rôle du juge“, u: Ruelle, A.; Berlingin, M. (ur.), *Le droit romain d’hier à aujourd’hui. Collationes et oblationes. Liber amicorum en l’honneur du professeur Gilbert Hanard*, Saint Louis, Bruxelles, 2009., str. 149-172.
82. Pichonnaz, P., *Impossibilité et Exorbitance. Étude analytique des obstacles à l’exécution des obligations en droit suisse (art. 119 CO et 79 CVIM)*, Editions Universitaires Fribourg Suisse, Fribourg, 1997.
83. Pichonnaz, P., *Les fondements romains du droit privé*, L.G.D.J., Schulthess, Paris, Genève, Zurich, Bâle, 2008.
84. Pichonnaz, P., *Quelques remarques sur la relocatio tacita*, Revue internationale des droits de l’antiquité, vol. 49, 2002., str. 147-163.
85. Pinna Parpaglia, P., *Vitia ex ipsa re. Aspetti della locazione in diritto romano*, Giuffrè, Milano, 1983.
86. Pugliese, G., „Locatio-conductio“, u: Paricio, J. (ur.), *Derecho romano de obligaciones. Homenaje al Jose Luis Murga Gener*, Editorial Centor de Estudios Ramon Areces, Madrid, 1994., str. 604.
87. Pugliese, G., „Locatio-conductio“, u: Paricio, J. (ur.), *Derecho romano de obligaciones. Homenaje al Jose Luis Murga Gener*, Editorial Centor de Estudios Ramon Areces, Madrid, 1994., str. 597-610.
88. Ranieri, F., *Europäisches Obligationenrecht*, 3. Aufl., Springer, Wien, New York, 2009.

89. Robaye, R., *L'obligation de garde. Essai sur la responsabilité contractuelle en droit romain*, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 1987.
90. Romac, A., *Rimsko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 1994.
91. Rossetti, G., „Interdipendenza delle obbligazioni e ‘risoluzione’ della ‘emptio venditio’: alcune soluzioni casistiche della giurisprudenza classica“, u: L. Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l'interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 3-51.
92. Rummel, M., *Die »clausula rebus sic stantibus«. Eine dogmengeschichtliche Untersuchung unter Berücksichtigung der Zeit von der Rezeption im 14. Jahrhundert bis zum jüngeren Usus Modernus in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts*, Nomos, Baden Baden, 1991.
93. Schermaier, M. J., „Plus quam fecerit facere non potuit. Überlegungen zu den Grenzen der Leistungspflicht im römischen Recht“, u: Cascione, C.; Masi Doria, C. (ur.), *Fides, humanitas, ius. Studii in onore di Luigi Labruna*, vol. VII, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007., str. 5081-5098.
94. Sconamiglio, M., „Note su sinallagma condizionale e ‘periculum rei venditae’ nel diritto romano“, u: L. Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l'interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 171-221.
95. Serrano-Vicente, M., *Custodiam praestare. La prestación de custodia en el derecho romano*, Tebar, Madrid, 2007.
96. Siklosí, I., „Zur Frage der so genannten ‘theou bia’“, *Anuario da Faculdade de Dereito da Universidade da Coruña*, vol. 12, 2008., str. 873-881.
97. Sitzia, F., „Considerazioni in tema di periculum locatoris e di remissio mercedis“, u: *Studi in memoria di Giuliana D'Amelio*, vol. I, Giuffrè, Milano, 1978., str. 331-361.
98. Slakoper, Z., „Promijenjene okolnosti danas i u Nacrtu Zakona o obveznim odnosima“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 26, br. 1, 2005., str. 429-452.
99. Stein, P., „The place of Servius Sulpicius Rufus in the development of Roman legal science“, u: Behrends, O. et al. (ur.), *Festschrift für Franz Wieacker zum 70. Geburtstag*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1978., str. 175-184.
100. Thier, A., „Legal history“, u: Hondius, E.; Grigoleit, H. C. (ur.), *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2011., str. 15-32.
101. Thomas, J. A. C., „Digest 19.2.9.3“, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung*, vol. 79, 1962., str. 334-339.
102. Torrent, A., „The controversy on the trichotomy ‘res, operae, opus’ and the origin of the ‘locatio-conductio’“, *RIDROM (Revista internacional de derecho romano)*, vol. 9, 2012., str. 378-420.
103. Vacca, L., „Profili della risoluzione nella compravendita e nella locazione fra storia e comparazione“, u: Dufour, A. et al. (ur.), *Pacte, Convention, Contrat. Mélanges en l'honneur du Professeur Bruno Schimmlin*, Helbing & Lichtenhahn, Bâle, Francfort-su-le-Main, 1998., str. 121-145.

104. Wacke, A., „Dig. 19, 2, 33: Afrikans Verhältnis zu Julian und die Haftung für höhere Gewalt“, u: Temporini, H. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der römischen Welt*, vol. II, 15, de Gruyter, Berlin, New York, 1976., str. 455-496.
105. Watson, A., *The Spirit of Roman Law*, University of Georgia Press, Athens, 1995.
106. Wieacker, F., *Textstufen klassischer Juristen*, Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1960.
107. Zimmermann, R., *The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press, Cape Town, Johannesburg, 1996.

REMISSIO MERCEDIS AND THE INFLUENCE OF CHANGED CIRCUMSTANCES ON THE OBLIGATIONS ARISING FROM THE LEASE OF LAND IN ROMAN LAW

In the context of studies concerned with the development of *clausula rebus sic stantibus*, although acknowledging the fact that this legal institute was not present in Roman law, some Romanists have pointed out the *remissio mercedis* in the lease of land (*locatio fundi*) as the prominent example when the change of circumstances influenced the obligations of parties in Roman law. Starting with the general characteristics of the contract of lease and the obligations of the parties, the authors analyze in the contral part of the paper the institute *remissio mercedis* and its basis, taking into account different opinions and arguments for its application. This is especially done from the viewpoint of changed circumstances, leading to the conclusion on the difference in the line of thought about the effects of changed circumstances in the Roman law *remissio mercedis* and in the medieval *clausula rebus sic stantibus*.

Key words: *remissio mercedis, locatio fundi, contract of lease, hardship, clausula rebus sic stantibus*