

PRIMJENA PRAVILA EDIKTA KURULSKIH EDILA NA NEKRETNINE

*(rerum esse tam earum quae soli sint quam earum quae
mobiles aut se moventes)*

*Doc. dr. sc. Marko Sukačić**

UDK: 34(37)

347.447.73:347.235(37)

DOI: 10.3935/zpfz.72.6.04

Izvorni znanstveni rad

Primljeno: studeni 2022.

U radu se obrađuje pitanje primjene pravila edikta kurulskih edila na nekretnine, sukladno Ulpijanovu citatu Labeona iz D. 21,1,1pr. U prvome dijelu rada analizira se Labeonov stav koji prenosi Ulpijan, nakon čega slijedi rasprava o njegovoj ulozi u prelijevanju sadržaja edilskih tužbi u actio empti, te raščlamba izvora glede kojih se dovede u vezu edili i kupoprodaja nekretnina. Sljedeći dio sadržava raspravu o zemljištu opisanom kao pestilens (nezdravo, kužno, zarašlo) i analizu izvora koji upućuju na primjenu actio redhibitoria kod njegove kupoprodaje. Zaključno se izlažu argumenti u prilog tumačenju kako je rasprava o primjeni pravila edikta kurulskih edila na kupoprodaju nekretnina postojala u klasičnom pravu te je miješanjem tužbi bila proširena već u Dioklecijanovo doba.

Ključne riječi: kupoprodaja ; actio redhibitoria ; actio empti ; nekretnina ; rimsko pravo

* Dr. sc. Marko Sukačić, docent Pravnog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Stjepana Radića 13, 31000 Osijek; msukacic@pravos.hr;
ORCID ID: orcid.org/0000-0001-9113-7421

1. UVOD**

Pravila o zaštiti kupca kao slabije ugovorne strane u smislu suvremenog instituta odgovornosti prodavatelja za materijalni nedostatak razvijena su u rimskom pravu prvotno u praksi kurulskih edila.¹ Najvažnija djelatnost kurulskih edila², premda ne i jedina, bila je nadzor nad tržišnicom te su oni kao pravosudni magistrati imali sudbenost (*iurisdictio*) u sporovima koji bi nastali u povodu poslovanja na tržišnicama i pravo izdavanja edikata (*ius edicendi*) kojima su uređivali prava i obveze stranaka u tim sporovima³, dok za razliku od pretora nisu imali *imperium*.⁴ S obzirom na koncentraciju trgovanja određenim predmetima na tržišnicama te značaj određenih kategorija stvari, njihovi su edikti bili usmjereni na regulaciju trgovine pojedinačnih vrsta stvari. Prema sačuvanim izvorima, u prvome redu prema većem broju komentara klasičnih pravnika sačuvanih uglavnom u okviru 21. knjige Digesta⁵, smatra se kako su prvo počeli izdavati

** Ovaj je rad financirao Pravni fakultet Osijek Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku internim projektom br. IP-PRAVOS-17 “Razvoj hrvatske privatnopravne tradicije u kontekstu njene integriranosti u europsku pravnu kulturu”.

¹ Općenito o edilima vidi u: de Senarclens, A., *L'extension de l'édit des édiles aux ventes de toute espèce de choses*, *Revue historique de droit français et étranger*, vol. 6, br. 3, 1927., str. 345 – 400; Impallomeni, G., *L'editto degli edili curuli*, CEDAM, Padova, 1955., str. 265 – 273; Pringsheim, F., *The Decisive Moment for Aedilician liability*, u: *idem*, *Gesammelte Abhandlungen*, Carl Winter, Heidelberg, 1961., str. 171 – 176; Watson, A., *The Imperatives of the Aedilician Edict*, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 73, 1971., str. 83; Jolowicz, H. F.; Nicholas, B., *A Historical Introduction to the Study of Roman Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 1972., str. 49 – 50 i 293 – 294. Vidi detaljnije u *infra*, bilj. 2.

² Kubitschek, W., *Aedilis*, u: Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, Band I,1, J. B. Metzlerscher Verlag Stuttgart 1894., str. 448 – 466; Jakab, E., *Praedicere und cavere beim Marktkauf*, Beck, München, 1997., str. 97 – 99.; Zimmermann, R., *The Law Of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*, University Press, Oxford, 1996., str. 289, 1003 i 1106; Lintott, A., *The Constitution of the Roman Republic*, Oxford University Press, New York, reprint 2009., str. 129 – 130; Jaramaz Reskušić, I., *Izbori u republikanskom Rimu: kandidiranje i glasanje*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 68, br. 3-4, 2018., str. 340.

³ Gai, Inst. 1,6. Cf. Lanfranchi, T., *Edicts and Decrees during Republic; A Reappraisal*, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung* (dalje u tekstu ZSS), vol. 136, 2019., str. 56.

⁴ Kaser, M., *Das römische Privatrecht, Erster Abschnitt: Das altrömische, das vorklassische und das klassische Recht*, Beck, München, 1955., str. 184 – 185, bilj. 4; Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 110, 118; Daube, D., *Forms of Roman Legislation*, Clarendon Press, Oxford, 1956., str. 91; Watson, *op. cit.* u bilj. 1, str. 78; Jolowicz; Nicholas, *op. cit.*, bilj. 1, str. 47, u bilj. 9; Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 116 – 118.

⁵ Na temelju navedenih tekstova Lenel je u 19. stoljeću izvršio rekonstrukciju konač-

edikt o prodaji robova na tržnici, *de mancipiis vendundis*, i to već na prijelazu iz 3. u 2. st. pr. Kr.⁶, dok se od posljednjeg stoljeća Republike izdavao i edikt kojim je uređena prodaja stoke, *de iumentis vendundis*.⁷

Glavninu sadržaja ovih dvaju edikata prenosi Ulpijan u D. 21,1,1,1 (*Ulpianus libro primo ad edictum aedilium curulium*) glede prodaje robova, i D. 21,1,38pr. (*Ulpianus libro secundo ad edictum aedilium curulium*) u vezi s prodajom stoke. Prema ediktu, pri čemu ćemo se ovdje referirati na robove kao predmet regulacije u prvome tekstu, kupac ima pravo na tužbu ako je kupio roba koji ima određene nedostatke ili mane.⁸ Edili su utvrdili da su prodavatelji odgovorni za sve ono što javno proglašeno⁹, te ako bi rob bio prodan bez upozorenja kupcu na

nog edikta kurulskih edila, a koji je postavio kao dodatak tekstu pretorskog *edictum perpetuum*. Lenel, O., *Das Edictum Perpetuum*, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1927., str. 42 – 43 i 554 *et seq.* Tekst edikta prije redakcije Julijana (*Salvius Iulianus*) nije sačuvan, ali se spominje kod Gelija, *Noctes Atticae*, 4,2,1 (Schulz, F., *Classical Roman Law*, Clarendon Press, Oxford, 1951., str. 536) te Cicerona, *De officiis*, 3,17,6.

⁶ Manna posredno dolazi do zaključka o ranom postojanju edikta kroz spomen uglavka *pactum displicentiae* u Plautovoj komediji *Mercator* iz razdoblja oko 200 g. pr. Kr., za koji smatra da je bio utuživ putem edikta kurulskih edila. Donadio i D'Amati pak izravno navode kako su edili izdavali edikt na prijelazu iz 3. u 2. st. pr. Kr. Manna, L., *Actio redhibitoria e responsabilità per i vizi della cosa nell'editto De mancipiis vendundis*, Dott. A Giuffrè, Milano, 1994., str. 18; Donadio, N., *Azioni edilizie e interdipendenza delle obbligazioni nell'emptio venditio. Il problema di un giusto equilibrio tra le prestazioni delle parti*, u: Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l'interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 457; D'Amati, L., *L'actio redhibitoria tra giurisprudenza romana e riflessione filosofica*, Teoria e Storia del Diritto Privato, br. IX, 2016., str. 1 – 2.

⁷ Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 106; D'Amati, *ibid.*, str. 17 – 18.

⁸ Pojmovi koji označavaju nedostatke za koje prodavatelj odgovara su *morbus* i *vitium*, glede čega usp. Cicero, *Tusculanae Disputationes* 4,13 i Gellius, *Noctes Atticae*, 4,2 s citatom Labeona o značenju pojma *morbus*. Treba pritom spomenuti kako su *morbus* i *vitium* pokrivali nedostatke i na robovima i na stoci, ali im sadržaj nije bio identičan u objema kategorijama, te se primjerice neplodnost konja nije smatrala nedostatkom, kao kod roba. Konačno, za ovu raspravu je posebice relevantna činjenica da se pojmovi ne razrađuju na drugim stvarima, već na robovima i životinjama, što kao argument ima određenu težinu u kontekstu potencijalne (ne)primjene na druge stvari. Cf. Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 77; Rogerson, A., *Implied arranty against Latent Defects in Roman and English Law*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 121; Misera, K., *Der Kauf auf Probe im klassischen römischen Recht*, u: Temporini, H. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der Römischen Welt*, vol. 14, De Gruyter, Berlin, 1982., str. 536 – 537; Zimmermann, *op. cit.* u bilj. 2, str. 312, 319; Birks, P., *The Roman Law of Obligations*, University Press, Oxford, 2014., str. 89 – 90.

⁹ Prema Gellius, *Noctes Atticae*, 4,2,1-3, takva je obavijest trebala biti pisana na ploči,

nedostatke, dozvolit će postupak i tužbu za raskid ugovora. S nedostatkom je izjednačen i slučaj kada je posebno obećano da stvar ima određene karakteristike, a naknadno se ustanovi suprotno, tj. *adversus quod dictum promissumve fuerit*.¹⁰

Ključno je, kako Ulpijan izričito navodi u drugome paragrafu, D. 21,1,1,2, da je prodavatelj odgovarao neovisno o činjenici što nije imao znanja o postojanju nedostatka stvari koju prodaje.¹¹ Dok se za odgovornost prema *actio empti* predviđenoj pretorskim ediktom tražila krivnja prodavatelja, ovdje ona nije zahtijevana. Zbog toga je i opseg kupčeva zahtjeva bio ograničen. Naime, prema ediktu kurulskih edila, ako bi rob bio prodan suprotno njegovim pravilima, kupac je mogao iskoristiti ili tužbu *actio redhibitoria* za raskid ugovora ili tražiti razmjerno sniženje cijene s pomoću *actio quanti minoris*¹², no nije mogao tražiti i naknadu pune štete.

Iz pravničkih komentara edikta kurulskih edila koje su sakupili Justinijanovi kompilatori u D. 21,1 pod naslovom *De aedilicio edicto et redhibitione et quanti minoris*, te s obzirom na to da je nadležnost magistrature uglavnom bila vezana uz tržnice, vidljivo je da se edilska zaštita odnosila u prvome redu na kupce robova, stoke te zvijeri od profesionalnih trgovaca na istima. Međutim, u uvodu prvoga fragmenta ovog titula, D. 21,1,1pr., o kojem opširnije *infra*, Ulpijan na-

dok je u tekstu konačnog edikta bilo dovoljno usmeno obavijestiti kupca. Cf. Kaser, M., *Zum Ediktsstil*, u: Niedermeyer, H.; Flume, W. (ur.), *Festschrift Fritz Schulz*, vol. 2, H. Böhlau Nachf., Weimar, 1951., str. 31.

¹⁰ O *dicta promissave* vidi više u: Nicholas, B., *Dicta Promissave*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 91 – 92 i 95; Pringsheim, *op. cit.* u bilj. 1, str. 172 – 175; Kaser, M., *Unlautere Warenanpreisungen beim römischen Kauf*, u: Frotz, G; Ogris, W. (ur.), *Festschrift Heinrich Demelius zum 80. Geburtstag*, Manzsche Verlag, Wien, 1973., str. 128; Jakab, E., *Cavere und Haftung für Sachmängel, Zehn Argumente gegen Berthold Kupisch*, u: Jakab, E.; Ernst, W. (ur.), *Kauf nach Römischen Recht*, Springer, Berlin, 2008., str. 133 – 134; Cerami, P.; Petrucci, A., *Diritto Commerciale Romano, Profilo Storico*, G. Giappichelli Editore, Torino, 2010., str. 304 – 306.

¹¹ Honoré, A. M., *The history of the Aedilitian actions from Roman to Roman-Dutch Law*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 135 – 136; Schulz, *op. cit.* u bilj. 5, str. 537; Donadio, N., *Garanzia per i vizi della cosa e responsabilità contrattuale*, u: Jakab, E.; Ernst, W. (ur.), *Kauf nach Römischen Recht*, Springer, Berlin, 2008., str. 68.

¹² O *actio redhibitoria* vidi u: Wesel, U., *Zur dinglichen Wirkung der Rücktrittsvorbehalte des römischen Kaufs*, ZSS, vol. 85, 1968., str. 141; Honsell, H., *Quod interest im bonae-fidei-iudicium*, Beck, München, 1969., str. 71; Zimmermann, *op. cit.* u bilj. 2, str. 317. Više o *actio quanti minoris* vidi u: Pringsheim, F., *Der Alter der aedilizischen actio quanti minoris*, ZSS, vol. 69, 1952., str. 234 – 235; Mulligan, G. A., *Quanti Minoris Than What*, South African Law Journal, vol. 50, br. 2, 1953., str. 133; Zimmermann, *ibid.*, str. 318.

vodi da je Labeon pisao kako se edikt primjenjuje na prodaju svih stvari, bilo da je riječ o nekretninama, pokretninama ili stvarima koje se same kreću (“*rerum esse tam earum quae soli sint quam earum quae mobiles aut se moventes*”).

S obzirom na suprotstavljenost uvodnoga teksta i sadržaja većine fragmenata u ostatku titula, u romanistici je postavljeno pitanje je li navedena uputa na Labeona izvorna ili se naknadno mijenjala, pri čemu veći broj romanista zastupa tezu kako je tek Justinijan proširio primjenu edilskih tužbi na nekretnine.¹³ Određeni broj izvora koji bi upućivali na klasičnost Labeonova rješenja predmet je različitih tumačenja, pri čemu je cilj ovoga rada kritički ih preispitati te pokušati dati odgovor je li već u klasičnom razdoblju bilo moguće, ili se barem o tome raspravljao, širenje zaštite i odgovornosti za materijalne nedostatke i na kupoprodaju nekretnina. Pritom se kao posredovni i važan element razmatranja obrađuje širenje dosega *actio empti* na slučajeve koji su do tada bili pokriveni edilskim tužbama, odnosno posljedično širenje zaštite na sve prodaje.

U radu se polazi od prikaza temeljnog Ulpijanova teksta, nakon toga slijedi analiza izvora koji upućuju na širenje primjene *actio empti*, kako bi se utvrdilo u kojem se trenutku putem navedene tužbe mogao postići rezultat edilskih tužbi. Zatim slijedi detaljna raščlamba izvora koji sadržavaju vezu nekretnine kao objekta kupoprodaje s ediktom edila, te posebna analiza pravne zaštite kupca nekretnine okarakterizirane kao nezdrave (*pestilens*). Zaključno, skretanjem pozornosti na širu raspravu o vezi kupoprodaje nekretnina i edila te primjenu *actio empti* s elementima edilskih tužbi, cilj je ovog rada izvući zaključke o mogućnosti proširenja primjene edilske odgovornosti prodavatelja za materijalni nedostatak na nekretnini već u razdoblju klasičnog prava.

¹³ Primjerice vidi u: Monier, R., *Manuel Élémentaire de Droit Romain*, Tome II, Éditions Domat Montchrestien, Pariz, 1948., str. 164 – 165; Rabel, E., *Nature of Warranty of Quality*, Tulane Law Review, vol. 24, br. 3, 1950., str. 275; Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, seconda edizione, Jovene, Napoli, 1954., str. 394 – 399; Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 265 – 273; Levy, E., *Weströmisches Vulgarrecht das Obligationenrecht*, Böhlau, Weimar, 1956., str. 223 i 231; Kaser, M., *Das römische Privatrecht, Zweiter Abschnitt: Die Nachklassischen Entwicklungen*, Beck, München, 1959., str. 286; Boras, M.; Margetić, L., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet, Zagreb, 1980., str. 271; Zimmermann, *op. cit.* u bilj. 2, str. 322; Romac, A., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet, Zagreb, 1998., str. 358; Parlamento, E., *Labeone e l'estensione della “rethibitio” all’ “actio empti”*, Rivista di Diritto Romano, III, 2003., str. 1 – 2, Birks, *op. cit.* u bilj. 8, str. 89 – 90; Horvat, M.; Petrak, M., *Rimsko pravo*, XVII. izdanje, Pravni fakultet, Zagreb, 2022., str. 312 – 313.

2. ACTIO REDHIBITORIA, LABEON I ACTIO EMPTI

Prvi titul 21. knjige Digesta, naziva *De aedilicio edicto et redhibitione et quanti minoris* sadržava mnogobrojne izvratke iz edikta edila. U njemu se većina izvora odnosi na kupoprodaju robova (*servi*), a manji dio na kupoprodaju stoke (*iumenta*) ili divljih životinja (*feri*). Općenito i uvodno, o objektima kupoprodaje na koje se primjenjuju pravila edikta izravno govori tekst preuzet iz Ulpijanove prve knjige komentara edilskog edikta smješten u D. 21,1,1, dakle odmah na početku titula:

D. 21,1,1pr. (*Ulpianus libro 1 ad edictum aedilium curulium*): *Labeo scribit edictum aedilium curulium de venditionibus rerum esse tam earum quae soli sint quam earum quae mobiles aut se moventes.*¹⁴

Uvodni paragraf sadržava Ulpijanov citat ranoklasičnog pravnika Labeona, utemeljitelja škole Prokulovaca¹⁵, koji tvrdi kako se edikt kurulskih edila odnosi na sve stvari, poimence nekretnine, pokretnine i one koje se same kreću. Kako je i u uvodu rečeno, s obzirom na ostale tekstove iz ovog titula, a ponajprije zato što ne postoji drugi izvor iz tog razdoblja koji izravno potvrđuje prenesenu Labeonovu tvrdnju, u literaturi prevladava stav kako je riječ o interpolaciji.¹⁶ Uz to, kao dodatni argument u prilog tezi kako citat nije izvorno Labeonov, već je riječ o interpolaciji, naglašava se da je kategorija stvari koje se same kreću (*res si moventes*) postklasični, a ne klasični koncept.¹⁷

¹⁴ D. 21,1,1pr: "Labeon piše kako se edikt kurulskih edila o kupoprodaji odnosi na sve stvari, kako na nepokretne, tako i na pokretne ili one koje se same kreću." (*Trans. cit.* Romac, A., *Izvori Rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1973., str. 407).

¹⁵ Labeon se smatra jednim od najznačajnijih pravnika ranog klasičnog prava, velikim autoritetom te utemeljiteljem škole Prokulovaca. Bio je iznimno plodan pisac; prema navodu Pomponija D. 1,2,2,47 (*Pomponius libro 1 enchiridii*) napisao je 400 knjiga, iz kojih je u Digestama sačuvano približno 500 izvadaka. Jörs, P., *M. Antisius Labeo*, u: Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, I, 2, Metzlerscher Verlag, Stuttgart, 1894., str. 2548 – 2560; Schulz, F., *History of Roman Legal Science*, Clarendon Press, Oxford, 1946., str. 102 i 119.

¹⁶ De Senarclens, *op. cit.* u bilj. 1, str. 386; Zulueta de, F., *The Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1945., str. 49; Arangio-Ruiz, *op. cit.* u bilj. 13, str. 395; Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 265 – 266 s navodima starije literature i raspravom o interpolacijama. Od recentnije literature, vidi: Mader, P., *Mortuus redhibetur?*, ZSS, vol. 101, 1984., str. 220; D'Amati, *op. cit.* u bilj. 6, str. 19; Donadio, *op. cit.* u bilj. 6, str. 497 – 498; Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 3 *et seq.*

¹⁷ Već je Kniep utvrdio kako su kompilatori u izvor dodali sljedeće riječi: "tam earum..."

Međutim, postoje i tumačenja kako je izvor originalan.¹⁸ Među navedenima ističe se Honoré i njegova argumentacija glede širenja primjene *actio empti*, pri čemu se ona temelji na kontroverzi između analogista i anomalista koja je postojala u Labeonovo doba.¹⁹ Premda je navedena rasprava bila fokusirana na gramatiku, Honoré smatra da je Labeon kao analogist principe ovog pristupa prenio i u pravo, posebice u smislu davanja prava zahtijevati kurulsku *stipulatio duplae* putem *actio empti*.²⁰ Nastavlja kako je teško prihvatiti kao slučajnost činjenicu da se upućuje na Labeona glede širenja primjene edilskih tužbi na sve stvari, te zaključuje kako, iako ne sumnja da su Labeonovi tekstovi naknadno mijenjani (*corrupt*), navođenje njegova imena upućuje na to kako je moguće da su neki i istiniti.²¹

Nastavljajući se na navedenu ideju, u ovom će se dijelu rada stoga analizirati izvori koji indiciraju da bi Labeon bio taj koji je omogućio primjenu *actio empti* za *redhibitio*, što bi pak povratno značilo mogućnost da je putem analogije proširio primjenu kurulske tužbe na sve stvari, te daljnji tekstovi koji bi eventualno mogli potvrditi to klasično širenje dosega *actio empti*. U navedenom smislu na prvome mjestu treba spomenuti Ulpijanov navod iz D. 19,1,11,3: “*Redhibitio-nem quoque contineri empti iudicio et Labeo et Sabinus putant et nos probamus*”, a prema kojem su već Labeon i Sabin²² potvrdili da se *redhibitio* postiže s *actio empti*.²³

se moventes.” Izravno navođenje kako je riječ o kasnijoj intervenciji vidljivo je i kod Bergera: “this type of things (mentioned first in fifth century)...”. Kniep, F., *Präescriptio und Pactum*, Verlag von Gustav Fischer, Jena, 1891., str. 163 – 164; Berger, A., *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, The American Philosophical Society, Philadelphia 1951. (reprint, 1991.), str. 680; de Senarclens, *ibid.*, str. 389 – 390. Od recentne literature, vidi: Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 3; Parlamento, *op. cit.* u bilj. 13, str. 1 – 2.

¹⁸ Mackintosh na temelju Labeonova citata tvrdi: “...the provisions of the Edict were extended by juristic interpretation early in the first century A.D. to sales of every kind.” Honoré je smatrao kako: “there have been some tendency to extend the rules of the edict in classical times to sales other than those of slaves and *iumenta*...”, dok pak Lanza navodi: “A noi sembra di aver reso ben più che plausibile, tuttavia, la paternità labeoniana.” Mackintosh, J., *The Roman Law of Sale*, T & T Clark, Edinburgh, 1907., str. 280; Honoré, *op. cit.* u bilj. 11, str. 140; Lanza, C., 21.1. “*res se moventes*” e “*morbus vitumve*”, *Studia et documenta historiae et iuris*, vol. 70, 2004., str. 120.

¹⁹ Cf. Suetonius, *Divus Julius*, 56,5; Varro, *De Lingua Latina*, 8,23.

²⁰ Honoré, *op. cit.* u bilj. 11, str. 139 – 140. Isto je vidljivo i u njegovim definicijama *morbus et vitium*. *Supra*, bilj. 8.

²¹ *Ibid.*, str. 140: “...but there may be an element of truth in their being coupled with the name of Labeo.”

²² Nije specificirano o kojem je Sabinu riječ. Kako je riječ o edilskoj odgovornosti, izgledno je kako se citira upravo *Caelius Sabinus*.

²³ D. 19,1,11,3: “Tužba iz kupoprodaje svakako sadrži i pravo povrata, što tvrde i Labeon i Sabin, a i mi potvrđujemo.” (vlastiti prijevod).

S obzirom na kratkoću teksta i kontekst, ne postoje razlozi da bi se sumnjalo u njegovu izvornost.²⁴ Također, na iste pravnike se već ranije pozvao i Pomponije u D. 19,1,6,4 prigodom rasprave o odgovornosti prodavatelja spremnika/vaza (*vas*):

D. 19,1,6,4 (*Pomponius libro 9 ad Sabinum*): *Si vas aliquod mihi vendideris et dixeris certam mensuram capere vel certum pondus habere, ex empto tecum agam, si minus praestes. Sed si vas mihi vendidieris ita, ut adfirmares integrum, si id integrum non sit, etiam id, quod eo nomine perdiderim, praestabis mihi: si vero non id actum sit, ut integrum praestes, dolum malum dumtaxat praestare te debere. Labeo contra putat et illud solum observandum, ut, nisi in contrarium id actum sit, omnimodo integrum praestari debeat: et est verum. Quod et in locatis doliis praestandum Sabinum respondisse Minicius refert.*²⁵

Nastavljajući se na problem neistinito izrečene zapremine spremnika, u kojem slučaju prodavatelj odgovara, Pomponije razlaže spor koji bi nastao u slučaju da je prodavatelj potvrdio da je spremnik neoštećen, bez pukotina, no kasnije

²⁴ Arangio-Ruiz, Impallomeni i Stein tvrde kako je izvor interpoliran. Arangio-Ruiz i Stein ga dovode u sumnju zbog tri posljednje riječi (*et nos probamus*) i zbog smještaja u Digestama, dok je kod Impallomenia neautentičnost potvrđena manjkom kazuistike u svezi *actio ex empto ad redhibendum*. Vidi više u: Arangio-Ruiz, *op. cit.* u bilj. 13, str. 398 – 399; Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 246; Stein, P., *Fault in the Formation of Contract in Roman Law and Scots Law*, Oliver and Boyd, Edinburgh, 1958., str. 58. Međutim, u kasnijoj literaturi prevladava suprotan stav. Primjerice, Honsell izričito tvrdi kako je izvor autentičan, dok Jakab navodi kako je izvornost više puta dovođena u sumnju, ali tumači kako je izvor suštinski klasičan, te predstavlja obvezu prodavatelju dati jamstvo za *res empti* putem dodane klauzule, koja je zbog svoje učestalosti postala *naturali negotii*. Donadio pak smatra kako se suvremena romanistika suprotstavlja pretjerano kritičnom pristupu prema ovom izvoru, što je bio slučaj u ranijoj literaturi, te zaključuje kako je reevaluacija njegove autentičnosti poželjna. Vidi više u: Honsell, *op. cit.* u bilj. 12, str. 82; Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 175 i 232; Donadio, *op. cit.* u bilj. 6, str. 221.

²⁵ D. 19,1,6,4: “Ako mi prodaš spremnik/vazu sa specifikacijom kako ima određeni kapacitet ili određenu težinu, mogu te tužiti (tužbom iz kupoprodaje) ako navedeno nije izvršeno. Ali, ako mi prodaš spremnik/vazu s jamstvom da je ista bez nedostatka, ali ga (ipak) ima, bit ćeš mi odgovoran za sve što izgubim zbog toga; međutim, ako nismo ugovorili da ćeš biti odgovoran za njihovo stanje, ti bi trebao biti odgovoran samo za dolum (*dolum malum*). Labeo smatra suprotno kako pravilo o obvezi predaje spremnika/vaze bez nedostatka uvijek vrijedi, osim ako stranke ne ugovore drugačije; njegov stav je točan. Minicije izvještava kako je Sabinov odgovor kako je to standard i za spremnike/vaze koji su dani u najam.” (vlastiti prijevod).

bi se pokazalo da nije bio te je kupac izgubio i spremljenu tekućinu. Stoga, ako prodavatelj izričito jamči nepostojanje nedostatka, tada je i za navedeno odgovoran. Međutim, ako nije izričito rekao da je neoštećen, cjelovit, *integrum*, Pomponije navodi da postoji samo odgovornost prodavatelja za *dolus*. Nasuprot tomu, Pomponije upućuje da prema Labeonu nisu bila potrebna dodatna jamstva u vidu *dicta* ili *promissa*, već je prodavatelj svakako bio u obvezi predati spremnik bez nedostatka, što je praćeno riječima “*et est verum*”, što je u biti kontradiktorno prvomu stavu, a zbog čega se onda postavlja pitanje izvornosti tog dijela²⁶, ali i završne rečenice prema kojoj je Labeonovo mišljenje dijelio i Sabin u slučaju najma *dolia*, kako pak prenosi Minicije (o čemu *infra*).²⁷ Neovisno, međutim, o ostatku teksta, a posebno dijelu “*et est verum*”, smatramo da se može prihvatiti izvornost glede upute na Labeona²⁸, što bi pak potvrđivalo njegov stav i prenošenje principa objektivne odgovornosti iz edikta kurulskih edila općenito i na druge objekte kupoprodaje.

Nadalje, slično tvrdi i Julijan, pravnik drugoga stoljeća, prema drugome Ulpianovu fragmentu koji je kao D. 19,1,13pr. smješten u samoj blizini prethodno navedenog komentara edikta kurulskih edila:

D. 19,1,13pr. (*Ulpianus libro 32 ad edictum*) *Iulianus libro quinto decimo inter eum, qui sciens quid aut ignorans vendidit, differentiam facit*

²⁶ Haymann, F., *Die Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit der Kaufsache*, Verlag von Franz Vahlen, Berlin, 1912., str. 101 *et seq.*; Flume, W., *Zum römischem Kaufrecht*, ZSS, vol. 54, 1934., str. 330.

²⁷ Vidi literaturu navedenu u bilješkama 33 i 34.

²⁸ Djelomičnu izvornost zagovarao je Stein, koji navodi kako je Labeon razlikovao odgovornost prodavatelja i najmodavca, te je potonjeg koji daje u najam posudu/spremnik čije karakteristike nisu izričito definirane držao odgovornim u bilo kojem slučaju nedostataka (na spremniku). Nakon toga nastavlja kako su kompilatori izmijenili pravilo o odgovornosti prodavatelja na način da je postalo vrlo slično odgovornosti najmodavca. Stein, *op. cit.* u bilj. 24, str. 104. Za autentičnost su se zauzimali Windscheid i Kipp, Kaser, Honoré i Zimmermann. Windscheid i Kipp su tako smatrali kako se Labeon dotiče tacitne/prešutne garancije za kvalitetu spremnika, Kaser potvrđuje zaključak s dodatkom kako tekstualna kritika ne može dovesti u pitanje izvor, čak i ako se pojedini dijelovi čine formalno revidiranima. Honoré zaključuje kako je riječ o implicitno ugovorenoj odredbi kako spremnik nije beskoristan. Konačno, Zimmermann postavlja snažnu tvrdnju kako je široko prihvaćeno da izvor potvrđuje smjernost klasične jurisprudencije prema generaliziranom konceptu odgovornosti za materijalni nedostatak. Vidi više u: Windscheid, B.; Kipp, T., *Lehrbuch des Pandentenrechts*, vol. 2, 8. izdanje, Rütten & Loening, Frankfurt a. M., 1900., str. 640, bilj. 2; Kaser, M., *Periculum locatoris*, ZSS, vol. 57, 1957., str. 166; Honoré, *op. cit.* u bilj. 11, str. 144; Zimmermann, *op. cit.* u bilj. 2, str. 320 i 334.

*in condemnatione ex empto: ait enim, qui pecus morbosum aut tignum vitiosum vendidit, si quidem ignorans fecit, id tantum ex empto actione praestaturum, quanto minoris essem empturus, si id ita esse scissem: si vero sciens reticuit et emptorem decepit, omnia detrimenta, quae ex ea emptione emptor traxerit, praestaturum ei: sive igitur aedes vitio tigni corruerunt, aedium aestimationem, sive pecora contagione morborum pecoris perierunt, quod interfuit idonea venisse erit praestandum.*²⁹

U poduljem uvodu fragmenta Ulpijan navodi kako je Julijan u 15. knjizi (vlastitih) Digesta naveo kako postoji razlika između prodavatelja koji je znao i onoga koji nije znao za postojeći materijalni nedostatak, te kao primjer daje zaraženo krdo i lošu gredu. Prodavatelj koji nije znao za nedostatak bit će na temelju *actio empti* odgovoran za razliku u cijeni koju bi kupac platio da je znao za njih, koristeći se terminologijom koja uvelike podsjeća na kurulsku *actio quanti minoris*: "...quanto minoris essem empturus, si id ita esse scissem". Ako je pak prodavatelj znao za iste, bit će odgovoran za svu štetu koju je kupac pretrpio zbog sklopljene kupoprodaje "...omnia detrimenta, quae ex ea emptione emptor traxerit, praestaturum ei". Prema tome, Julijan je stava kako će prodavatelj odgovarati za materijalni nedostatak, te postoji razlika u visini odgovornosti s obzirom na znanje o postojećem nedostatku. Međutim, tužba koja stoji na raspolaganju kupcu je *actio empti*, iako će njome kupac tražiti sniženje cijene *quanti minoris*.³⁰ Prema tome, i kod srednjeg klasika Julijana bi stoga već bilo moguće ostvarivati zahtjeve iz odgovornosti za nedostatke, i to za druge stvari osim robova i stoke, putem *actio empti*.

²⁹ D. 19,1,13pr.: "Julijan u petnaestoj knjizi Digesta razlikuje prodavatelja koji je upoznat (s nedostatkom) i onog koji nije, u odnosu na osudu prema tužbi iz kupoprodaje. Kaže kako će prodavatelj, koji nije bio upoznat s činjenicom da je krdo koje prodaje zaraženo ili da je građa s nedostatkom, prema tužbi iz kupoprodaje biti odgovoran za razliku (*quanto minoris essem empturus*) koju bih platio da sam znao za nedostatak. Ali ako je (prodavatelj) znao, ali ga je prešutio te tako prevario kupca, bit će odgovoran za sve troškove koje je (kupac) pretrpio zbog sklopljene kupoprodaje. Dakle, ako se građevina uruši zbog nedostatka građe, on mora naknaditi izračunatu vrijednost građevine, ako krdo uquine zbog zaraze od zaraženog krda, njega treba držati odgovornim prema interesu da bude prodana kakva je trebala biti (da naknadi pozitivni interes)." (vlastiti prijevod).

³⁰ Kaser, *op. cit.* u bilj. 4, str. 465. Citirani izvor bio je predmetom dvojbi. Primjerice, Arangio-Ruiz smatrao je kako je riječ o analogiji *actio empti* s *actio quanti minoris*, dok Honoré navodi kako je riječ o postklasičnom dodatku ili interpolaciji, te tvrdi kako Julijanov primjer građe/grede isključuje vezu s edilima. Arangio-Ruiz, *op. cit.* u bilj. 13, str. 421 – 422; Honoré, *op. cit.* u bilj. 11, str. 137 – 140. Cf. Honsell, *op. cit.* u bilj. 12, str. 83 – 84.

Konačno, potencijalnu dogmatsku raspravu u razdoblju klasičnog prava o proširenju prodavateljeve odgovornosti prema standardu koji su postavili edili potvrđuje i postojanje analognih pravila edilskoj odgovornosti kod najma (*locatio conductio*). Naime, kako je već upozoreno uz kraj raspravljenog teksta D. 19,1,6,4, Pomponije je prenio Minicijevo pozivanje na Sabina³¹ prema kojem bi se Labeonov standard (dodatna jamstva nisu potrebna, već je prodavatelj svakako u obvezi predati spremnik bez nedostatka) primjenjivao i kod najma i zakupa.³² Dakle, edilski princip odgovornosti prodavatelja bio bi prenesen i na najmodavca spremnika, neovisno je li on znao za postojanje nedostatka ili nije.³³ Glede pak mogućih sumnji u izvornost teksta, treba istaknuti da je isti princip potvrđen u D. 19,2,19,1 (*Ulpianus libro 32 ad edictum*), gdje Ulpijan osim spremnika koji se daju u najam spominje i zakup pašnjaka s otrovnim biljkama (*in quo herba mala nascebatur*). Međutim, ako se stoka zakupoprimca otruje i uginе, on će moći tražiti naknadu samo ako je zakupodavac znao za otrovno bilje, a ako nije, onda će samo izgubiti pravo na *merces*³⁴, glede čega se opet upućuje, u skladu s ustaljenom praksom rimskih pravника pozivanja na poznate prethodnike i njihov autoritet, da je to bio stav Servija, Labeona i opet Sabina. Prema navedenim izvorima, može se stoga zaključiti da je postojala tendencija širenja pravila iz edilskog edikta čak i izvan kupoprodajnog ugovora na *locatio conductio*, i to u vezi s ranim klasičnim pravnicima, što pak indicira mogućnost da je Labeon doista smatrao da se pravila edikta trebaju primijeniti i na druge stvari, poput nekretnina.

³¹ Izgledno *Caelius Sabinus*.

³² "...*Quod et in locatis doliis praestandum Sabinum respondisse Minicius refert.*"

³³ Cf. Honoré, *op. cit.* u bilj 11, str. 140. Kaser te Horvat i Petrak primjerice navode kako će lokator biti odgovoran za nedostatak na stvari danoj u najam samo ako je obećao predati stvar bez nedostatka, ili ako je riječ o prijevari. Kaser navodi kako je upitno je li u klasično doba postojala odgovornost lokatora za naknadu štete zbog nepažnje (*culpa*). Kaser, *op. cit.* u bilj. 4, str. 473; Horvat; Petrak, *op. cit.* u bilj. 13, str. 315.

³⁴ Tumačenje različitog oblika odgovornosti ponudila je Clark, koja tvrdi kako su najmodavci pašnjaka boravili u Rimu te nisu mogli znati ima li njihov pašnjak otrovne biljke ili nema, dok su najmodavci spremnika lako mogli utvrditi jesu li njihovi spremnici valjani ili nisu. Drugi razlog koji navodi dotiče se činjenice da su pašnjake davali u najam viši društveni slojevi, te da stoga pravnici nisu smatrali društveno izvedivim (*socially practicable*) njima nametati viši stupanj odgovornosti. Clark, B., *Leaky Vats and Toxic Plants: Ulp. D. 19,2,19,1 and the Liability of the Lessor*, Tydskrif vir hedendaagse Romeins-Hollandse Reg., vol. 50, 1987., str. 455. Cf. Zimmermann, *op. cit.* u bilj. 2, str. 364 – 365; Ernst, W., *Das Nutzungsrisiko bei der Pacht*, ZSS, vol. 105, 1988., str. 554 *et seq.* Vidi detaljnije u: Karlović, T.; Balić, A., *Remissio mercedis i utjecaj promijenjenih okolnosti na obveze iz ugovora o zakupu u rimskom pravu*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, vol. 57, br. 4, 2020., str. 969 – 970.

3. NEKRETNINE I KOMENTARI EDILSKOG EDIKTA

Premda je uvodno navedeno da se glavnina ekscerpiranih tekstova iz komentara edikta edila odnosi na robove i stoku, u određenu vezu s ediktom može se dovesti i nekoliko tekstova u kojima se uz robove kao objekti kupoprodaje spominju i nekretnine. Prvi je primjer ulomak iz Florentinove³⁵ osme knjige Institucija:

D. 18,1,43pr. (*Florentinus libro 8 institutionum*): *Ea quae commendandi causa in venditionibus dicuntur, si palam appareant, venditorem non obligant, veluti si dicat servum speciosum, domum bene aedificatam: at si dixerit hominem litteratum vel artificem, praestare debet: nam hoc ipso pluris vendit.*³⁶

U uvodu ulomka obrađuje se problem utuživosti prodavateljevih obećanja i pohvala u vezi s objektom kupoprodaje. Florentin naglašava kako izjave o objektu neće dovesti do prodavateljeve odgovornosti ako je riječ o izjavama kojih je sadržaj očit. Kao primjer navodi kako izjava prodavatelja da je rob zgodan neće omogućiti kupcu njegov povrat zbog lošeg, odnosno nezadovoljavajućeg izgleda. Međutim, za raspravu je značajniji drugi primjer, u kojem Florentin navodi kako je identična situacija kada prodavatelj izjavi kako je kuća dobro izgrađena (*domum bene aedificatam*), dok se ovdje nećemo koncentrirati na glavni dio kada postoji odgovornost, tj. kada je rečeno da je rob školovan ili vlada kakvim umijećem.

Premda je tekst smješten u 18. knjigu Digesta, prvi titul naziva *De contrahenda emptione et de pactis inter emptorem et venditorem compositis et quae res venire*

³⁵ Ne postoji puno izvora koji se dotiču Florentina, niti je puno njegovih citata u Digestama. Na temelju pozivanja na *constitutio divi Pii* u D. 41,1,16 (*Florentinus libro 6 institutionum*) sigurno je da je djelovao u razdoblju vladavine Antonina Pija (138. – 161. god.). Međutim, kako ga nitko od kasnijih pravnika ne spominje, nije moguće detaljnije utvrditi vrijeme djelovanja. Od djela poznate su samo Institucije u 12 knjiga s 41 ulomkom u Digestama, koje su prihvatile Gajev institucijski sustav. Brassloff, S., *Florentinus 4*, u: Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, VI, 2, Metzlerscher Verlag, Stuttgart, 1909., str. 2755 – 2766; Schulz, *op. cit.* u bilj. 15, str. 107 i 158.

³⁶ “Što god je rečeno prigodom sklapanja kupoprodaje da bi se pohvalilo objekt, neće vezati prodavatelja ako je istina izravno vidljiva; kao na primjer, ako prodavatelj kaže da je rob zgodan ili da je kuća dobro izgrađena. Ali, ako bi tvrdio da je rob školovan ili vješt zanatlija, njegove tvrdnje moraju biti istinite, jer zbog njih dobiva višu cijenu za objekt (kupoprodaje).” (vlastiti prijevod).

non possunt, te je riječ o Florentinovu djelu *Institutiones*, prvo treba upozoriti na činjenicu da je već Lenel ustvrdio da se fragment odnosio na materiju edikta te je u skladu s time postavio i naslov nad njime – *De stipulatione duplae et edicto aedilium*.³⁷ To bi bilo i u skladu sa sadržajem cijelog fragmenta koji upućuje na probleme obuhvaćene ediktom. U romanističkoj literaturi, međutim, izvornost teksta, odnosno dijela koji se odnosi na nekretnine, stavljena je pod pitanje. Primjerice, Stein je predložio kako je ili u doba Florentina edikt bio primjenjivan na kuće, ili je fraza *domum bene aedificatam* interpolacija, što mu je prihvatljivije rješenje, dok nasuprot tomu Jakab tvrdi da je barem jezgra izvora neupitno originalna.³⁸ Donadio pak postavlja uvjerljivu tezu; ako se za druge pravnike koji su govorili o edilima u raznim fragmentima u D. 21,1 prihvaća da su se doticali njihovog edikta, nema razloga ne prihvatiti kako je i Florentin u svojim Institucijama obrađivao isto, te kojem zbog smještaja u 18. knjigu ne bi trebalo uzeti na značaju.³⁹

Smatramo pak da je cjelokupan sadržaj fragmenta potvrda da se tekst odnosi na edikt edila. Florentinov prvonavedeni slučaj sam je po sebi jasan, jer je riječ o fizičkom izgledu roba, koji bi trebao biti očigledan *si palam appareant*. Drugi navedeni primjer jest da je ista odgovornost prodavatelja kao i kod roba ako bi izjavio da je kuća dobro izgrađena. Može nam se činiti problematično kako bi prosječni kupac na prvi pogled mogao znati je li građevina dobro ili loše izgrađena. Djeluje kako je riječ o karakteristikama koje je nužno temeljitije provjeriti, te bi istu provjeru trebala izvesti stručna osoba, odnosno osoba sa znanjima iz područja građenja.⁴⁰ Međutim, nema riječi o pregledu stručnjaka, već je izglednije da je Florentin mislio na opći izgled i stanje kuće glede kojega je kupac bio dužan zapaziti kakav očigledan nedostatak.

³⁷ Lenel je pored naziva postavio upitnik. Lenel, O., *Paligenesia Iuris Civilis*, vol. 1, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1889., str. 174.

³⁸ Stein, *op. cit.* u bilj. 24, str. 31 i 32; Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 133 (“Die Klassizität des Fragments wurde von der radikalen Interpolationenkritik abgelehnt, aber neuerdings betrachtet man zumindest den Kern als echt.”). Cf. Nicholas, *op. cit.* u bilj. 10, str. 98 – 99; Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 125.

³⁹ “La proposta palingenetica di Lenel pero non impedisce di ritenere che Florentino facesse riferimnto insieme all’azioni contrattuale e a quella edilizie, coma accade per altri giuristi e in diversi frammenti nel titolo 21.1. del Digesto.” Cf. Donadio, *op. cit.* u bilj. 6, str. 491 – 492, bilj. 62.

⁴⁰ Usporediv primjer vidljiv je u *Ulp.* D. 19,5,17,4, gdje se raspravlja o odjeći, te je kupac zamolio prodavatelja da ju ostavi kako bi istu pregledala treća, stručna osoba (*peritiores*). Ako je kupac odjeće mogao tražiti pomoć treće stručnije osobe, izgledno je kako bi isto trebao moći tražiti i kupac nekretnine, koja je znatno vrjednija stvar. Cf. Krückmann, P., *Einige Randfragen zum periculum emptoris*, ZSS, vol. 59, 1939., str. 27 – 29; Misera, *op. cit.* u bilj. 8, str. 559 – 560.

Slično tomu i prvi paragraf koji se nastavlja na uvod govori o određenim obećanjima prodavatelja koja ga ne vežu ako je objekt u stanju za koje kupac ne može biti nesvjestan, odnosno o onim nedostacima koji su očigledni.⁴¹ Kao primjer Florentin navodi osobu koja kupuje roba koji nema oči, a prodavatelj stipulacijom jamči kako rob nema nedostataka. Zaključak pravnika jest kako se navedena stipulacija odnosi na ostatak robova tijela, ali ne i na oči, što je kupac sam morao uočiti, odnosno za koji je sam sebe prevario.

Dakle, prvi paragraf predstavlja razradbu situacije opisane u uvodu, ali s dodatkom da je prodavatelj dodatno jamčio za odsutnost nedostatka stipulacijom. Riječ je o formalnim i manje formalnim obećanjima u obliku *dicta promissave*, kojima se želi potvrditi da je prodani rob ili tegleća životinja bez nedostataka koje je prodavatelj po ediktu kurulskih edila morao priopćiti kupcu.⁴² Rasprava o dodanoj stipulaciji u kontekstu *dicta promissave*, uz činjenicu kako je u izvoru riječ o kupoprodaji roba, smatramo da je potvrda teze kako se Florentinov tekst odnosio na edile, odnosno praksu nastalu njihovom djelatnošću. Pritom pravnikov diskurs nije ograničen isključivo na edilsku odgovornost glede robova, već i na prodaju nekretnina. Značajnom djeluje navedena usporedba prodaje dviju vrsta stvari, pri čemu su obje i *res mancipi*, te je stoga za prijenos vlasništva potreban formalan akt. Kako se u prvome paragrafu govori i o obećanjima (*pollicitationes*), odnosno *dicta promissave*, veza s djelatnošću edila je posebno naglašena. Iako je moguće da je riječ o slučajnom odabiru dvaju različitih objekata kupoprodaje bez ikakve poveznice, izvor s druge strane može poslužiti i kao potvrda za raniji Labeonov pristup. Konačno, kako je riječ o udžbeničkoj građi, *Institutiones*, moguće je kako se Florentin putem analogije doticao više tema koje je smatrao sličnima i usporedivima te je napravio opći prikaz teme.⁴³

Drugi tekst koji se može dovesti u vezu s kurulskim edilima, a da ujedno govori o kupoprodaji nekretnine, fragment je iz Gajeve druge knjige komentara edikta kurulskih edila, prema Lenelu naziva *De mancipiis vendundis*.⁴⁴

⁴¹ D. 18,1,43,1: "*Quaedam etiam pollicitationes venditorem non obligant, si ita in promptu res sit, ut eam emptor non ignoraverit, veluti si quis hominem luminibus effossis emat et de sanitate stipuletur: nam de cetera parte corporis potius stipulatus videtur, quam de eo, in quo se ipse decipiebat.*" (Postoje, nadalje, tvrdnje koje neće obvezivati prodavatelja, u situaciji kada kupac nije mogao biti nesvjestan stvarnog stanja, primjerice kupnja roba koji je izgubio oko te prodavatelj jamči (stipulacijom) kako nema nedostataka: stipulaciju se treba tumačiti na način da se odnosi na ostatak tijela, a ne na ono u pogledu čega se kupac sam prevario.) (vlastiti prijevod).

⁴² Vidi detaljnije u literaturi navedenoj u bilj. 10. Cf. Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 127; Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 134 – 135.

⁴³ Cf. Donadio, N., *La tutela del compratore tra actiones aediliciae e actio empti*, Giuffrè Editore, Milano, 2004., str. 177 – 178, bilj. 69.

⁴⁴ Lenel, *op. cit.* u bilj. 37, str. 236 – 237. Prema Paligeneziji, iz ove su Gajeve knjige

D. 21,1,32 (*Gaius libro 2 ad edictum aedilium curulium*) *Itaque sicut superius venditor de morbo vitiove et ceteris quae ibi comprehensa sunt praedicere iubetur, et praeterea in his causis non esse mancipium ut promittat praecipitur: ita et cum accedat alii rei homo, eadem et praedicere et promittere compellitur. Quod non solum hoc casu intellegendum est, quo nominatim adicitur accessurum fundo hominem Stichum, sed etiam si generaliter omnia mancipia quae in fundo sint accedant venditioni.*⁴⁵

U odlomku Gaj raspravlja o kupoprodaji u kojoj će rob biti prodan kao sporedna stvar uz neku (glavnu) stvar te zaključuje kako se sva pravila edila o nedostacima primjenjuju i u tom obliku prodaje, neovisno hoće li rob biti prodan kao izričito ugovorena sporedna stvar, ili pak kad je više robova prodano kao pripadak/akcesija nekretnini. Prodaja roba kao akcesije nekretnini raspravljana je i u drugim izvorima, te stoga nije isključivo prikazana u ovom izvoru.⁴⁶

Tekst je detaljno elaborirala Jakab naglašavajući da Gaj u citiranom izvoru ne opisuje sadržaj edikta, već bi po njegovu mišljenju pravila edikta kurulskih edila trebala vrijediti ne samo kad je riječ o prodaji robova na tržnici već i kad se robovi prodaju s nekretninom.⁴⁷ Navedeno se pak može tumačiti na tragu proširenja edikta na kupoprodaje koje imaju izravne veze s nekretninama, ali nemaju izravno vezu s tržnicom, utužive pak s *actio empti* u skladu s onime što je izneseno u prethodnom poglavlju. Slično zaključuje i Manna, koja upućuje na vezu s izvorom u Digestama odmah ispred citiranog Gajeva teksta, dakle D. 21,1,31,25 (*Ulpianus libro 1 ad edictum aedilium curulium*), u kojemu Ulpijan navodi kako su pravници zauzeli stav da sve što je vezano uz stvar koja se prodaje jest predmetom kupoprodaje.⁴⁸ Prema tome, Manna smatra kako je i kod

sačuvana samo dva izvotka; citirani iz D. 21,1,32 te D. 21,2,57. Cf. Lenel, *op. cit.* u bilj. 5, str. 564.

⁴⁵ D. 21,1,32: “Što je ranije rečeno (posebice) da je prodavatelj dužan deklarirati nedostatke (*morbis* i *vitium*) te druge karakteristike (za koje je jamčeno) da ih rob nema, primjenjuje se kad je rob prodan kao sporedna stvar (*accessurum*) te je i tada (prodavatelj) dužan dati iste deklaracije i obećanja. Ovo se mora primijeniti ne samo u slučaju kad, na primjer, Stih izričito ugovoreno prodan kao sporedna stvar nekretnini, nego i kad su svi robovi na nekretnini prodani kao dodatak nekretnini.” (vlastiti prijevod).

⁴⁶ Vidi primjerice D. 21,1,44pr. (*Paulus libro 2 ad edictum aedilium curulium*), koji je Lenel nazvao čudnim i nesumnjivo neautentičnim. Lenel, *op. cit.* u bilj. 5, str. 564. Drugi primjer, ali bez spomena edila, vidi u: D. 18,1,34pr. (*Paulus libro 33 ad edictum*). Cf. Krampe, C., *Die ambiguitas-Regel: Interpretatio contra stipulatorem, venditorem, locatorem*, ZSS, vol. 100, 1983., str. 217 et seq.

⁴⁷ Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 246.

⁴⁸ D. 21,1,31,25 (*Ulpianus libro 1 ad edictum aedilium curulium*): “*Quod emptioni accedit,*

Gaja riječ o širenju primjene normi edikta kurulskih edila.⁴⁹ Smještaj oba izvora može bitno upućuje na ideju koju su kompilatori htjeli prikazati, ali istodobno ne znači kako citirani pravници nisu o istom razmišljali i manje izravno iskazivali i prije. Konačno, nesporno jest kako fragment dolazi iz Gajeva komentara edikta kurulskih edila, te spominje nekretninu kao objekt kupoprodaje. Premda se edikt neće primijeniti na nekretninu, primijenit će se na robove koji su joj dodatak, što je dokaz širenja primjene edikta na kupoprodaje izvan tržnice.

Slijedom navedenoga, Florentin i Gaj, u djelima koja se dotiču edikta edila, šire njegovu primjenu izvan izvorno zamišljene. Međutim, nekretnina se spominje isključivo posredno, kao školski primjer kod Florentina i kao glavni objekt kupoprodaje kod Gaja, na dodatak koje će se primjenjivati pravila edila, ali ne na nju samu. Izravno pak na nekretninu s ozbiljnim nedostatkom, okarakteriziranu kao nezdravu, kužnu (*postilens*), te na edilske tužbe kao pravno sredstvo zaštite kupca upućuju jedan tekst klasičnog pravnika te jedna carska konstitucija koji će se analizirati u nastavku. Konkretnije, bit će riječ o izravnom povezivanju nekretnine s materijalnim nedostatkom s tužbom *actio redhibitoria*.

4. “NEZDRAVO” (*PESTILENS*) ZEMLJIŠTE – MATERIJALNI NEDOSTATAK

Koncept zemljišta koje je otrovano, kužno odnosno nezdravo (*pestilens*)⁵⁰, može se uočiti u nekoliko nepravinih izvora s kraja Republike i iz početka razdoblja Principata, poput primjerice Varona i Kolumele.⁵¹ Isti pojam, ali s raspravom u smislu odgovornosti iz kupoprodaje, pojavljuje se kod Cicerona, *De Officiis*, 3,54-55.⁵² Ciceron navodi primjer kako pošten čovjek (*vir bonus*) pro-

partem esse venditionis prudentibus visum est.” (Pravnici su zauzeli stav kako je sve što je dodatak objektu (kupoprodaje) ujedno predmetom kupoprodaje.) (vlastiti prijevod).

⁴⁹ Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 264.

⁵⁰ Lewis i Short *pestilens* prevode kao: *pestilential, infected, unhealthy, unwholse*, dok Marević kao: kužan, nezdrav, škodljiv, poguban, štetan. Lewis, C.; Short, C., *A Latin Dictionary*, Clarendon Press, Oxford, 1879., str. 1366; Marević, J., *Latinsko-hrvatski enciklopedijski rječnik*, 2. svezak, Matica Hrvatska, Zagreb, 2000., str. 2317.

⁵¹ Varro, *de re rustica* 1,2,8: “...videt eos fore ut pestilentia dispereant.”; Columella, *de re rustica* 1,4,3: “...nam Pupinae pestilentis simul et exilis agri cultorem fuisse eum loquuntur...”.

⁵² Cic., *De Officiis* 3,54: “...Vendat aedes vir bonus, propter aliqua vitia, quae ipse noverit, ceteri ignorent, pestilentes sint et habeantur salubres...”
55: “...Quid autem tam absurdum quam si domini iussu ita praeco praedicet: ‘domum pestilentem vendo’.”

daje kuću koja sadržava određene neželjene karakteristike te daje kao primjer nezdravost (*pestilentes*), s kojom je prodavatelj upoznat, ali nitko drugi nije. U zamišljenoj situaciji prodavatelj uspijeva prodati kuću za puno višu cijenu nego što je mogao očekivati s obzirom na nedostatak te se Ciceron pita je li prodavateljeva radnja nepravična ili nepoštena, *iniuste aut improbe*. Nastavlja citirajući tumačenja grčkih filozofa Antipatera i Diogenesa sukladno stoičkoj doktrini, gdje potonji navodi koliko bi bilo apsurdno očekivati kako će osoba koja prodaje nekretninu ne dražbi vikati kako prodaje nezdravu kuću (*domum pestilentem vendo*).⁵³

Ciceronov tekst potvrđuje kako je već u I. st. pr. Kr. postojala rasprava o prešućenom materijalnom nedostatku nekretnine u vidu nezdravosti nekretnine (*pestilens*), no koju on ovdje ne povezuje s edilskom odgovornošću prodavatelja, već je propituje kao oblik eventualno doloznog postupanja kupca, što dalje razrađuje u *de Officiis*, 3,66-67.⁵⁴ U tom je primjeru prodavatelj maliciozno prodao nekretninu koja je trebala biti srušena, te je Katon kao *iudex* presudio da bi prodavatelj morao naknaditi kupčev gubitak, jer je znao za nedostatak ali ga nije priopćio kupcu. Dakle, odgovornost nepoštenog prodavatelja nekretnine ograničena je na namjerno prešućivanje istine o postojanju nedostatka.⁵⁵

Ciceron sve navedeno potvrđuje u nastavku, specificirano u *de Officiis*, 3,71,⁵⁶ međutim, treba istaknuti da on ovdje navodi kako prijevarno postupanje nije kažnjivo samo kod prodaja nekretnine po civilnom pravu već je isto zabranjeno i kod prodaje robova, s izravnim navođenjem edikta kurulskih edila.⁵⁷ Iz navedenoga se, dakako, ne može izvući zaključak o povratnom djelovanju edilskog jamstva na nekretnine, no važno je zajedničko objašnjavanje odgovornosti iz dvaju edikata – pretorskog i edilskog. Evidentno je pritom da je u sudskoj praksi Ciceronova doba prevladavala tendencija restriktivnog tumačenja odgovornosti

⁵³ Usporedivi primjer prodaje nekretnine s materijalnim nedostatkom bez rasprave o nezdravosti *pestilens* predstavlja i Ciceron, *De Officiis*, 3,66, adresiran i u Val. Max. 8,2,1. Vidi detaljniju razradbu u: Stein, *op. cit.* u bilj. 24, str. 9; Jakab, *op. cit.* u bilj. 2, str. 132, bilj. 50.

⁵⁴ "...cum in vendundo rem eam scisset et non pronuntiasset, emptori damnnum praestari oportere.

67: Ergo ad fidem bonam statuit pertinere notum esse emptori vitium, quod nosset venditor. Quod si recte iudicavit, non recte frumentarius ille, non recte aedium pestilentium venditor tacuit..."

⁵⁵ Birks, *op. cit.* u bilj. 8, str. 88.

⁵⁶ "Nec vero in praediis solum ius civile ductum a natura malitiam fraudemque vindicat, sed etiam in mancipiorum venditione venditoris fraus omnis excluditur. Qui enim scire debuit de sanitate, de fuga, de furtis, praestat edicto aedilium."

⁵⁷ Honoré, *op. cit.* u bilj. 11, str. 134 – 135; Watson, A., *The Law of Obligations in the Latter Roman Republic*, Clarendon Press, Oxford, 1965., str. 88.

prodavatelja nekretnine, koja je slijedila drukčiji princip odgovornosti od onoga koji je vrijedio po pravilima edila, no sama činjenica analogne primjene iz jednog u drugo područje može se uzeti kao dodatni indikator mogućih promjena u razdoblju (kasnijeg) klasičnog prava.⁵⁸

Konkretno, primjena edilske tužbe protiv prodavatelja zbog zemljišta koje je *pestilens* vidljiva je u sljedećem izvoru:

D. 21,1,49 (*Ulpianus libro 8 disputationum*): *Etiam in fundo vendito redhibitionem procedere nequaquam incertum est, veluti si pestilens fundus distractus sit: nam redhibendus erit. Et benignum est dicere vectigalis exactionem futuri temporis post redhibitionem adversus emptorem cessare.*⁵⁹

Fragment dolazi iz Ulpijanove osme knjige *Disputationum*, po Lenelu nazvane *Ad edictum edilium curulium*⁶⁰, te Ulpijan u njemu ne dvoji (*nequaquam incertum est*) da zemljište može biti objektom povrata (*redhibitionem procedere*) kad je nezdravo, odnosno otrovano (*pestilens*). Kako je riječ o izvratku iz djela *Disputationes*, isto upućuje na to kako je riječ o mišljenjima i odgovorima na konkretne slučajeve iz prakse ili o teorijskim i školskim primjerima.⁶¹ Jedini način na koji se može anulirati veza edila i nekretnine jest upozoravanjem na moguću interpolaciju.⁶² Impallomeni je tako smatrao kako je nemoguće rekonstruirati izvorni tekst, da je fraza *redhibitionem procedere* sama po sebi sumnjiva,

⁵⁸ Solidoro Maruotti, L., "...*Si vero sciens reticuit et emptorem decepit...*" (*D. 19.1.13pr.*): '*vizi di fatto*' '*vizi di diritto*' e reticenza del venditore, u: *Fides Humanitas Ius. Studi in onore di L. Labruna*, vol. VIII, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007., str. 5303 – 5304.

⁵⁹ D. 21,1,49: "Ne postoji sumnja da, kada je zemljište prodano, može biti predmetom povrata, na primjer ako je zemljište nezdravo, raskid i povrat su mogući. Benigni stav jest da obveza plaćanja poreza za razdoblje nakon što je zemljište vraćeno više ne predstoji kupcu." (vlastiti prijevod).

⁶⁰ Lenel, O., *Paligenesia Iuris Civilis*, vol. 2, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1889., str. 415.

⁶¹ O pitanju izvornosti, Schulz navodi kako su klasični tekstovi kojima su se koristili kompilatori bili izmijenjeni u postklasičnom razdoblju, dok Honoré navodi kako su izvadci iz Ulpijanovih *Disputationes* uglavnom zaista njegovi ("...largely genuine, and conform in style to the rest of Ulpian's work. Any passage and phrases that Justinian's compilers have altered must be winkled out one by one"). Schulz, *op. cit.* u bilj. 15, str. 240; Honoré, T., *Ulpian, Pioneer of Human Rights*, 2nd edition, University Press, Oxford, 2002., str. 115 – 116.

⁶² Primjerice, Parlamento navodi kako bi se inače, osim izvornosti Labeonova citata od strane Ulpijana u D. 21,1,1,pr., moralo priznati i da se edikt edila primjenjivao na sve stvari već na početku razdoblja klasičnog prava. Ujedno, autorica navodi sve značajnije teorije romanista koje upućuju na interpolaciju. Parlamento, *op. cit.* u bilj. 17, str. 2, bilj. 6.

te da bi Ulpijan prije iskazao vlastiti stav nego *nequaquam dubium est*, dok prema njemu *nam redhibendus erit* upućuje na upliv zakonodavca.⁶³ Međutim, već su vrlo rano izneseni i protivni argumenti. U starijoj je literaturi Buckland tako izložio stav da je ovaj tekst (uz D. 21,1,1pr) izvoran (*genuine*) te da potvrđuje kako je proširenje primjene edilskih tužbi na sve stvari teklo postupno⁶⁴, pri čemu se oslanja na to da tekst ne navodi izravno tužbu *actio redhibitoria*, već prikazuje rano nastalo pravilo da se povrat zbog materijalnog nedostatka mogao tražiti s pomoću *actio ex empto*.⁶⁵ Slično tomu, recentnije Donadio tvrdi kako Ulpijanovu raspravu treba shvatiti ponajprije u odnosu na *actio empti*, odnosno njeno “prelijevanje” u *redhibitio*, što omogućuje prevladavanje problema tumačenja teksta.⁶⁶ Ako se prihvati ovaj pristup, otklanjaju se problemi tumačenja fraze *nequaquam incertum est*, koja bi se mogla objasniti kao Ulpijanov čvrst stav pred mogućim sumnjama i raspravama u klasičnoj jurisprudenciji, u smislu da je kod prodaje *pestilens* zemljišta oportuno nastaviti s procesom *redhibitio* zbog nedostatka koji je nepoznat kupcu, te koji znatno utječe na mogućnost korištenja kupljene stvari.⁶⁷

Komentar teksta dala je i Solidoro Maruotti, koja navodi kako rješenje izaziva čuđenje, posebice jer je nezdravost (*l'insalubrità*) zemljišta obilježje koje je toliko očito da bi ga svaka prosječna zainteresirana osoba za kupnju nekretnine uočila pregledom, koji je preduvjet korištenja edilske zaštite.⁶⁸ Kao rješenje predlaže da je zemljište prodano u kontekstu (prisilne) ovrhe (*esecuzione forzata*) te ga stoga kupac nije mogao prije pregledati, što je pridonijelo potrebi njegove zaštite koju uobičajeno ne bi imao. Konačno, ova autorica tvrdi kako nije jasno je li korištena *actio redhibitoria* ili *actio empti*, ali je u svakom slučaju proširenje primjene edikta na sve prodaje učinilo oba pravna sredstva međusobno zamjenjivima.⁶⁹ Argumentacija posrednog širenja primjene pravila kurulskih edila na nekretnine kroz prizmu prisilne prodaje pri kojoj kupac nije mogao obaviti pregled te ga je stoga trebalo zaštititi inovativna je, međutim, sam koncept prisilne prodaje često podrazumijeva nižu cijenu od tržišne, te stoga veći rizik za kupca, kojemu se samovoljno izlaže.

Neovisno o tome prihvati li se shvaćanje da je riječ o redovitoj ili prisilnoj prodaji, pri čemu smo skloniji prvomu, razvidno je da kupnja zemljišta zauzi-

⁶³ Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 266 – 267.

⁶⁴ Buckland, W. W., *A Text-book of Roman Law from Augustus to Justinian*, University Press, Cambridge, 1921., str. 489 – 490.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Donadio, *op. cit.* u bilj. 43, str. 237.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Solidoro Maruotti, *op. cit.* u bilj. 58, str. 5305.

⁶⁹ *Ibid.*

ma puno mjesta u izvorima⁷⁰ te je razumljivo da su nedostaci zemljišta važan problem u praksi. Nekretnina okarakterizirana kao *pestilens* ima značajnu manu te u slučaju kupčeva neznanja o istom Ulpijan predlaže *redhibitionem procedere*, što, neovisno o tome je li riječ o *actio redhibitoria* ili nije, nesporno navodi na primjenu pravila uvedenih od strane edila.

Konačno, zaštita kupca nekretnine s uputom na primjenu edilske tužbe zbog nezdravosti zemljišta vidljiva je u sljedećoj konstituciji:

C. 4,58,4 (Imperatores Diocletianus, Maximianus) *Si praedium quis sub ea lege comparaverit, ut, si displicuerit, inemptum erit, id utpote sub condicione venditum resolvi et redhibitoriam adversus venditorem competere palam est.*

1. *Idem observatur et si pestibilis fundus, id est pestibulas vel herbas letiferas habens, ignorante emptore distractus sit: nam in hoc etiam casu per eandem actionem eum quoque redhibendum esse. ...k. Mart.*⁷¹

Konstitucija careva Dioklecijana i Maksimijana nalazi se isključivo u Justinijanovu kodeksu u 58. titulu naziva *De aediliciis actionibus*, dok se ne pojavljuje u *Codex Theodosianus* te ne sadržava godinu donošenja ni adresata kojemu je upućena, što znatno pridonosi sumnji u njezinu autentičnost.⁷² Ako se pak prihvati (potencijalna) izvornost, konstitucija je nastala u razdoblju od 284. do 305. god. kada su Dioklecijan i Maksimijan zajedno vladali, što upućuje na to kako je riječ o početku postklasičnog razdoblja.

Konstitucija se u uvodu dotiče pravnog problema gdje kupac kupuje zemljište uz dodani uvjet kako ga može vratiti ako mu se ne sviđa, a tužba kojom će kupac postići povrat je *actio redhibitoria*. Navedeni prijedlog je vrlo specifičan te upućuje na drukčiju primjenu ove tužbe. U prvome se pak paragrafu nastavlja kako ista pravila vrijede i u situaciji gdje je kupac kupio nezdravo zemljište

⁷⁰ U tom kontekstu i Misera je kratko dao tumačenje D. 21,1,49. Cf. Misera, *op. cit.* u bilj. 8, str. 571.

⁷¹ C. 4,58,4pr.-1: "Ako je zemljište kupljeno pod uvjetom da, ako se kupcu ne sviđa smatra se da nije kupljeno, jasno je da će biti riješeno kao da je kupljeno pod uvjetom i *actio redhibitoria* se može koristiti protiv prodavatelja. 1. Isto pravilo treba uzeti u obzir gdje je zemljište otrovno, to jest ono koje sadržava opasne ili otrovne biljke, i kupac za to nije znao kad je kupljeno, jer je ustanovljeno da u ovom slučaju može biti korištena tužba *actio redhibitoria*, kao u prethodnom slučaju." (vlastiti prijevod).

⁷² Primjerice, Frier u prijevodu Kodeksa u zagradi navodi veljaču s upitnikom. Frier, B., *The Codex of Justinian, A New Annotated Translation*, vol. 2, University Press, Cambridge, 2016., str. 1043.

obraslo otrovnim biljkama (*pestibulas vel herbas letiferas*), o čemu nije imao saznanja prigodom sklapanja ugovora. U tom je smislu sadržaj konstitucije vrlo sličan prethodno obrađenom Ulpijanovu D. 21,1,49, ali je usporediv i s pašnjakom obraslim otrovnim biljem koji se daje u najam iz D. 19,2,19,1.

Prvotno opisani sporazum, odnosno uvjet da će kupac moći vratiti stvar koju je kupio u slučaju vlastita subjektivnog nezadovoljstva s istim "*si displicuerit, inemptum erit*" se u rimskoj pravnoj tradiciji naziva *pactum displicentiae*. Riječ je o institutu s vrlo dvojbena pravnom prirodom, koji je po svom sadržaju vrlo blizak (institutu) odgovornosti prodavatelja za materijalni nedostatak te općenito djelatnosti kurulskih edila.⁷³ Nadalje, iako je u ovom izvoru prikazan kao "*si displicuerit, inemptum erit*", pojavljuje se i kao "*si displicuisset, redhibetur*"⁷⁴, što dalje upućuje na njihovu međusobnu povezanost. *Pactum displicentiae* je u konstituciji prikazan kao raskidni uvjet, koje su rimski pravници u pravilu opisivali kao *sub condicione (venditum) resolvi*.⁷⁵ U pretklasičnom je rimskom pravu uglavak bio zaštićen putem *actio redhibitoria in factum*⁷⁶, dok je uputa na primjenu *actio redhibitoria* za raskid ugovora zbog nezadovoljstva kod *pactum displicentiae* u Dioklecijanovoj konstituciji kod određenih romanista očiti dodatak kompilatora.⁷⁷ Misera je pak ponudio rješenje kako je povezivanje primjene tužbe *actio redhibitoria* na nekretninu i na *pactum displicentiae* miješanje različitih instituta te prekid s dotadašnjom tradicijom, ali je istodobno i potvrda veze kupnje na pokus i tužbe kurulskih edila.⁷⁸

⁷³ Vidi više u: Flume, W., *Die Aufhebungsabreden beim Kauf - Lex commissoria, in diem addictio und sogenanntes pactum displicentiae - und die Bedingung nach der Lehre der römischen Klassiker*, u: Medicus, D.; Seiler, H. (ur.), *Festschrift für Max Kaser zum 70. Geburtstag*, Beck, München, 1976., str. 326; Diaz Rodriguez, E., *De la noción de contrato al pactum displicentiae en derecho romano*, Universidad de Oviedo, Oviedo, 1998., str. 182 – 191; Pókecz Kovács, A., *Rücktrittsvorbehalt und pactum displicentiae (Ulp. D.19.5.20pr.)*, *Revue internationale des droits de l'antiquite*, vol. 58, 2011., str. 333.

⁷⁴ D. 21,1,31,22 (*Ulpianus libro 1 ad edictum aedilium curulium*). Cf. Karlović, T.; Sukačić, M., *Pactum displicentiae – o pojavi i prvotnoj pravnoj zaštiti*, *Pravni vjesnik*, vol. 36, br. 2, 2020., str. 63.

⁷⁵ Učinak i općenito pravna priroda raskidnih uvjeta su bili predmetom dvojbi i rasprava u romanistici. Cf. Henle, R., *Die rechtliche Natur der in diem addictio beim Kaufvertrage*, u: *Festschrift Paul Koschaker*, vol. II, H. Böhlaus Nachf., Weimar, 1939., str. 190 – 192; Peters, F., *Die Rücktrittsvorbehalte des Römischen Kaufrechts*, Böhlaus Verlag, Köln, Wien, 1973., str. 94 *et seq.*; Effer-Uhe, D. O., *Die Wirkung der condicio im römischen Recht*, Nomos, Baden-Baden, 2008., str. 126 – 138.

⁷⁶ De Senarclens, A., *Servus recepticius*, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 12, br. 3, 1933., str. 395; Manna, *op. cit.* u bilj. 6, str. 18.

⁷⁷ Haymann, *op. cit.* u bilj. 26, str. 40; Pringsheim, *op. cit.* u bilj. 12, str. 242. Cf. Krückmann, *op. cit.* u bilj. 40, str. 29 – 30; Manna, *ibid.* str. 91, bilj. 49.

⁷⁸ Misera, *op. cit.* u bilj. 8, str. 571. Cf. Kaser, *op. cit.* u bilj. 13, str. 287, bilj. 67.

Uz iznimku Labeonova citata iz D. 21,1,1pr., prvi paragraf konstitucije jedini je do sada obrađeni izvor koji izričito navodi primjenu tužbe *actio redhibitoria* u slučaju nekretnine s materijalnim nedostatkom. Buckland je izvor protumačio kao potvrdu primjene *actio redhibitoria* na nekretnine u Dioklecijanovo doba, te njezinu izvornost prihvaća bez komentara, uz dodatak kako je moguće da je već u klasičnom pravu postojala mogućnost s pomoću *actio ex empto* tražiti prava koja se ostvaruju s *actio redhibitoria*.⁷⁹ Suprotno njemu, znatan je broj romanista upozoravao na izglednu interpolaciju.⁸⁰ Utjecaj kompilatora prepoznaju u kontekstu nastavka postojanja naziva *redhibitoria* i *quanti minoris* u Digestama i Kodeksu, iako su edili kao magistratura ukinuti u razdoblju vladavine Alexandra Severa.⁸¹ Dakle, pravila materijalnog prava edilskih *actio redhibitoria et quanti minoris* obuhvaćena su u *ius civile*, ali je nazivlje zadržano, te tako postoje zasebni tituli u Digestama i Kodeksu koji obrađuju tužbe civilnog prava za kupoprodaju te oni koji obrađuju tužbe edila.⁸²

Djelomično drukčiji pristup od dosad izloženoga ponudila je Donadio koja tvrdi kako se prvi paragraf znatno razlikuje od uvoda konstitucije koji se odnosi na *pactum displicentiae*.⁸³ *Redhibito* se u prvome paragrafu pojavljuje uz navođenje postojanja materijalnog nedostatka na zemljištu, usporedivo s nezdravim (*pestilens*) zemljištem iz D. 21,1,49. Nadalje, zemljište je prodano *ignorante emptore*, dakle kupac za isti nije znao, što je dodatno anuliralo vezu s uglavkom *pactum displicentiae*. Ako bi i u prvome paragrafu bila riječ o *pactum displicentiae*, kupac bi mogao raskinuti kupoprodaju pa cjelokupni pravni problem ne bi ni postojao. Zaključno, Donadio tvrdi kako je postavljanje Dioklecijanove konstitucije u titul *De aediliciis actionibus* zapravo pokazatelj potpunog spajanja edilske *actio redhibitoria* s *actio empti*, čiji je učinak već u klasičnom razdoblju bio okarakteriziran kao *iudicium redhibitorium*, do čega je došlo provođenjem procesa pred pretorom.⁸⁴ Dakle, autorica prikazanim tekstovima ne oduzima svojstvo

⁷⁹ Buckland, *op. cit.* u bilj. 64, str. 490.

⁸⁰ Haymann, *op. cit.* u bilj. 26, str. 40; de Senarclens, *op. cit.* u bilj 1, str. 399 i 403; Impallomeni, *op. cit.* u bilj. 1, str. 267; Levy, E., *Zu den Rücktrittsvorbehalten des Römischen Kaufs*, u: *idem, Gesammelte Schriften*, Zweiter Band, Böhlau Verlag, Köln, Graz, 1963., str. 277, bilj. 19; Misera, *op. cit.* u bilj. 8, str. 571; Parlamento, *op. cit.* u bilj. 17, str. 2, bilj. 6.

⁸¹ Honoré, *op. cit.* u bilj 11, str. 133, bilj. 4.

⁸² D. 19,1 i C. 49,1 nose naziv *De actionibus empti venditi*, D. 21,1 *De aedilicio edicto et redhibitione et quanti minoris*, a C. 4,58 je dobio naziv *De aediliciis actionibus*. Cf. Stein, P., *Medieval Discussions of the Buyer's Actions for Physical Defect*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 104.

⁸³ Donadio, *op. cit.* u bilj. 43, str. 241.

⁸⁴ *Ibid.*

originalnosti, već ih pokušava protumačiti u skladu s tendencijama koje su postojale u razdoblju klasičnog prava, koje su se posljedično i nastavile na početku postklasičnog prava. Ako se izvor promotri iz predložene perspektive, tada isti ne treba *a priori* biti eliminiran kao intepoliran, već bi u konačnici potvrdio ranije obrađeni trend širenja primjene edilske zaštite na kupce nekretnina.

5. ZAKLJUČAK

Djelatnost kurulskih edila je nesumnjivo bila vezana uz tržnice te prodaju robova i stoke na njima. Glede širenja primjene pravila o odgovornosti za materijalne nedostatke koja su oni uveli postoji pak spor u romanistici. Naime, Ulpijan se u D. 21,1,1pr. pozvao na to da je primjenu pravila edila na nekretnine predvidio već Labeon. Kao predstavnik ranoklasične jurisprudence, prema znatnom broju romanista Labeon vjerojatno nije postavio tako široku tvrdnju. Međutim, sukladno činjenici da je i kod Pomponija u D. 19,1,6,4 upućeno da je Labeon bio taj koji je širio princip iz edilske odgovornosti na druge objekte kupoprodaje, nije isključeno da bi izvor mogao biti izvoran, tj. neinterpoliran. U istom smislu može se interpretirati izvore (D. 19,1,13pr. i D. 19,2,19,1) u kojima Labeon širi (edilsku) obvezu predaje spremnika bez nedostatka i kod kupoprodaje i kod najma, što nema izravne veze s robovima. Moguće jest kako je riječ o osobnom stavu, kao i u nekoliko dalje obrađenih izvora, poput Florentinova o *domum bene aedificatam* (D. 18,1,43pr.), ili Gajeva *omnia mancipia quae in fundo sint accedant venditioni* (D. 21,1,32). Svi izvori upućuju na širenje primjene edikta izvan njegova prvotnog dosega putem analogije, te je vidljiva veza pravila koja se izvode iz edikta s nekretninom.

Poseban slučaj nekretnine s nedostatkom jest nekretnina opisana kao *pestilens*. Ako bi u Ciceronovo doba takva nekretnina bila prodana bez obavijesti kupcu o nedostatku, on je bio zaštićen jedino u slučaju doloznog postupanja prodavatelja. Međutim, već u Ulpijanovo doba, sukladno izvratku iz njegovih *Disputationes*, pravnik ne dvoji o tome da treba pristupiti povratu stvari koristeći se terminologijom pripadnom edilskom ediktu (*redhibitionem procedere*). Kako je riječ o vremenu od više od 200 godina nakon Cicerona, te kako je riječ o djelu u kojem Ulpijan iznosi mišljenja i odgovore na konkretne slučajeve, izgledno je kako je i Ulpijan iznio vlastiti stav o širenju primjene pravila edila. Konačno, Dioklecijanova konstitucija iz C. 4,58,4 upućuje na primjenu *actionem eum quoque redhibendum esse* na *pestilens* zemljište, što je naznaka već dovršenog spajanja navedene tužbe s *actio empti*. Kako je *actio empti* već znatno ranije preuzimala elemente *redhibitoriae*, konstitucija izravno potvrđuje da je u Dioklecijanovo doba došlo do potpunog spajanja tužbi u jednu. Slijedom obrađenih izvora,

može se zaključiti kako se o primjeni pravila kurulskih edila na nekretnine raspravljalo već u ranom klasičnom pravu, te je primjena na iste nastupila znatno ranije od Justinijana.

LITERATURA

- Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, seconda edizione, Jovene, Napoli, 1954.
- Berger, A., *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, The American Philosophical Society, Philadelphia, 1951. (reprint, 1991.).
- Birks, P., *The Roman Law of Obligations*, University Press, Oxford, 2014.
- Boras, M.; Margetić, L., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet, Zagreb, 1980.
- Brassloff, S., *Florentinus 4*, u: Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, VI, 2, Metzlerscher Verlag, Stuttgart, 1909., str. 2755 – 2766.
- Buckland, W. W., *A Text-book of Roman Law from Augustus to Justinian*, University Press, Cambridge, 1921.
- Cerami, P.; Petrucci, A., *Diritto Commerciale Romano, Profilo Storico*, G. Giappichelli Editore, Torino, 2010.
- Clark, B., *Leaky Vats and Toxic Plants: Ulp. D. 19,2,19,1 and the Liability of the Lessor*, *Tydskrif vir hedendaagse Romeins-Hollandse Reg.*, vol. 50, 1987., str. 453 – 461.
- D'Amati, L., *L'actio redhibitoria tra giurisprudenza romana e riflessione filosofica*, *Teoria e Storia del Diritto Privato*, br. IX, 2016., str. 1 – 37.
- Daube, D., *Forms of Roman Legislation*, Clarendon Press, Oxford, 1956.
- de Senarclens, A., *L'extension de l'édit des édiles aux ventes de toute espèce de choses*, *Revue historique de droit français et étranger*, vol. 6, br. 3, 1927., str. 385 – 417.
- de Senarclens, A., *Servus recepticius*, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 12, br. 3, 1933., str. 390 – 407.
- Diaz Rodriguez, E., *De la noción de contrato al pactum displicentiae en derecho romano*, Universidad de Oviedo, Oviedo, 1998.
- Donadio, N., *Azioni edilizie e interdipendenza delle obbligazioni nell'emptio venditio. Il problema di un giusto equilibrio tra le prestazioni delle parti*, u: Garofalo, L. (ur.), *La compravendita e l'interdipendenza delle obbligazioni nel diritto romano*, vol. II, CEDAM, Padova, 2007., str. 457 – 537.

- Donadio, N., *Garanzia per i vizi della cosa e responsabilità contrattuale*, u: Jakab, E.; Ernst, W. (ur.), *Kauf nach Römischen Recht*, Springer, Berlin, 2008., str. 61 – 82.
- Donadio, N., *La tutela del compratore tra actiones aediliciae e actio empti*, Giuffrè Editore, Milano, 2004.
- Effer-Uhe, D. O., *Die Wirkung der condicio im römischen Recht*, Nomos, Baden-Baden, 2008.
- Ernst, W., *Das Nutzungsrisiko bei der Pacht*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 105, 1988., str. 541 – 591.
- Flume, W., *Die Aufhebungsabreden beim Kauf - Lex commissoria, in diem addictio und sogenanntes pactum displicentiae - und die Bedingung nach der Lehre der römischen Klassiker*, u: Medicus, D.; Seiler, H. (ur.), *Festschrift für Max Kaser zum 70. Geburtstag*, Beck, München, 1976., str. 309 – 327.
- Flume, W., *Zum römischen Kaufrecht*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 54, 1934., str. 328 – 335.
- Frier, B., *The Codex of Justinian, A New Annotated Translation*, vol. 2, University Press, Cambridge, 2016.
- Haymann, F., *Die Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit der Kaufsache*, Verlag von Franz Vahlen, Berlin, 1912.
- Henle, R., *Die rechtliche Natur der in diem addictio beim Kaufvertrage*, u: *Festschrift Paul Koschaker*, vol. II, H. Böhlau Nachf., Weimar, 1939., str. 169 – 192.
- Honoré, A. M., *The history of the Aedilitian actions from Roman to Roman-Dutch Law*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 132 – 160.
- Honoré, T., *Ulpian, Pioneer of Human Rights*, 2nd edition, University Press, Oxford, 2002.
- Honsell, H., *Quod interest im bonae-fidei-iudicium*, Beck, München, 1969.
- Horvat, M.; Petrak, M., *Rimsko pravo*, XVII. izdanje, Pravni fakultet, Zagreb, 2022.
- Impallomeni, G., *L'editto degli edili curuli*, CEDAM, Padova, 1955.
- Jakab, E., *Cavere und Haftung für Sachmängel, Zehn Argumente gegen Berthold Kupisch*, u: Jakab, E.; Ernst, W. (ur.), *Kauf nach Römischen Recht*, Springer, Berlin, 2008., str. 123 – 139.
- Jakab, E., *Praedicere und cavere beim Marktkauf*, Beck, München, 1997.
- Jaramaz Reskušić, I., *Izbori u republikanskom Rimu: kandidiranje i glasovanje*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 68, br. 3-4, 2018., str. 337 – 365.

- Jolowicz, H. F.; Nicholas, B., *A Historical Introduction to the Study of Roman Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 1972.
- Jörs, P., *M. Antistius Labeo*, Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, I, 2, Metzlerscher Verlag, Stuttgart, 1894., str. 2548 – 2560.
- Karlović, T.; Balić, A., *Remissio mercedis i utjecaj promijenjenih okolnosti na obveze iz ugovora o zakupu u rimskom pravu*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, vol. 57, br. 4, 2020., str. 957 – 986.
- Karlović, T.; Sukačić, M., *Pactum displicentiae – o pojavi i prvotnoj pravnoj zaštiti*, Pravni vjesnik, vol. 36, br. 2, 2020., str. 51 – 73.
- Kaser, M., *Das römische Privatrecht, Erster Abschnitt: Das altrömische, das vorklassische und das klassische Recht*, Beck, München, 1955.
- Kaser, M., *Das römische Privatrecht, Zweiter Abschnitt: Die Nachklassischen Entwicklungen*, Beck, München, 1959.
- Kaser, M., *Periculum locatoris*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 57, 1957., str. 155 – 200.
- Kaser, M., *Unlautere Warenanpreisungen beim römischen Kauf*, u: Frotz, G; Ogris, W. (ur.), *Festschrift Heinrich Demelius zum 80. Geburtstag*, Manzsche Verlag, Wien, 1973., str. 127 – 139.
- Kaser, M., *Zum Ediktsstil*, u: Niedermeyer, H.; Flume, W. (ur.), *Festschrift Fritz Schulz*, vol. 2, H. Böhlau Nachf., Weimar, 1951., str. 21 – 70.
- Kniep, F., *Präscriptio und Pactum*, Verlag von Gustav Fischer, Jena, 1891.
- Krampe, C., *Die ambiguitas-Regel: Interpretatio contra stipulatorem, venditorem, locatorem*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 100, 1983., str. 185 – 228.
- Krückmann, P., *Einige Randfragen zum periculum emptoris*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 59, 1939., str. 1 – 30.
- Kubitschek, W., *Aedilis*, u: Wissowa, G. (ur.), *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, Band I,1, J.B. Metzlerscher Verlag Stuttgart, 1894., str. 448 – 466.
- Lanfranchi, T., *Edicts and Decrees during Republic; A Reappraisal*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 136, 2019., str. 47 – 83.
- Lanza, C., *21.1. "res se moventes" e "morbus vitumve"*, *Studia et documenta historiae et iuris*, vol. 70, 2004., str. 55 – 163.
- Lenel, O., *Das Edictum Perpetuum*, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1927.

- Lenel, O., *Paligenesia Iuris Civilis*, vol. 1, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1889.
- Lenel, O., *Paligenesia Iuris Civilis*, vol. 2, Bernhard Tauchnitz, Leipzig, 1889.
- Levy, E., *Weströmisches Vulgarrecht das Obligationenrecht*, Böhlau, Weimar, 1956.
- Levy, E., *Zu den Rücktrittsvorhalten des Römischen Kaufs*, u: *idem*, *Gesammelte Schriften*, Zweiter Band, Böhlau Verlag, Köln, Graz, 1963., str. 261 – 286.
- Lewis, C.; Short, C., *A Latin Dictionary*, Clarendon Press, Oxford, 1879.
- Lintott, A., *The Constitution of the Roman Republic*, Oxford University Press, New York, reprint 2009.
- Mackintosh, J., *The Roman Law of Sale*, T & T Clark, Edinburgh, 1907.
- Mader, P., *Mortuus redhibetur?*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 101, 1984., str. 206 – 233.
- Manna, L., *Actio redhibitoria e responsabilità per i vizi della cosa nell'editto De mancipiis vendundis*, Dott. A Giuffrè, Milano, 1994.
- Marević, J., *Latinsko-hrvatski enciklopedijski rječnik*, 2. svezak, Matica Hrvatska, Zagreb, 2000.
- Misera, K., *Der Kauf auf Probe im klassischen römischen Recht*, u: Temporini, H. (ur.), *Aufstieg und Niedergang der Römischen Welt*, vol. 14, De Gruyter, Berlin, 1982., str. 525 – 577.
- Monier, R., *Manuel Élémentaire de Droit Romain*, Tome II, Éditions Domat Montchrestien, Pariz, 1948.
- Mulligan, G. A., *Quanti Minoris Than What*, South African Law Journal, vol. 50, br. 2, 1953., str. 132 – 144.
- Nicholas, B., *Dicta Promissave*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 91 – 101.
- Parlamento, E., *Labeone e l'estensione della "redhibitio" all' "actio empti"*, Rivista di Diritto Romano, III, 2003., str. 1 – 27.
- Peters, F., *Die Rücktrittsvorhalte des Römischen Kaufrechts*, Böhlau Verlag, Köln, Wien, 1973.
- Pókecz Kovács, A., *Rücktrittsvorbehalt und pactum displicentiae (Ulp. D.19.5.20pr.)*, Revue internationale des droits de l'antiquite, vol. 58, 2011., str. 315 – 338.
- Pringsheim, F., *Der Alter der aedilischen actio quanti minoris*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung, vol. 69, 1952., str. 234 – 301.
- Pringsheim, F., *The decisive moment for Aedilician liability*, u: *idem*, *Gesammelte Abhandlungen*, Band 2, Carl Winter, Heidelberg, 1961., str. 171 – 178.

- Rabel, E., *Nature of Warranty of Quality*, *Tulane Law Review*, vol. 24, br. 3, 1950., str. 273 – 287.
- Rogerson, A., *Implied arranty against Latent Defects in Roman and English Law*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 112 – 132.
- Romac, A., *Izvori Rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1973.
- Romac, A., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet, Zagreb, 1998.
- Schulz F., *Classical Roman Law*, Clarendon Press, Oxford, 1951.
- Schulz, F., *History of Roman Legal Science*, Clarendon Press, Oxford, 1946.
- Solidoro Maruotti, L., “...*Si vero sciens reticuit et emptorem deceptit...*” (D. 19.1.13pr.): ‘vizi di fatto’ ‘vizi di diritto’ e reticenza del venditore, u: *Fides Humanitas Ius. Studi in onore di L. Labruna*, vol. VIII, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007., str. 5269 – 5313.
- Stein, P., *Fault in the Formation of Contract in Roman Law and Scots Law*, Oliver and Boyd, Edinburgh, 1958.
- Stein, P., *Medieval Discussions of the Buyer’s Actions for Physical Defect*, u: Daube, D. (ur.), *Studies in the Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1959., str. 102 – 112.
- Watson, A., *The Imperatives of the Aedilician Edict*, *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, vol. 73, 1971., str. 73 – 85.
- Watson, A., *The Law of Obligations in the Latter Roman Republic*, Clarendon Press, Oxford, 1965.
- Wesel, U., *Zur dinglichen Wirkung der Rücktrittsvorbehalte des römischen Kaufs*, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung*, vol. 85, 1968., str. 94 – 172.
- Windscheid, B.; Kipp, T., *Lehrbuch des Pandentenrechts*, vol. 2, 8. izdanje, Rütten & Loening, Frankfurt a. M., 1900.
- Zimmermann, R., *The Law Of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*, University Press, Oxford, 1996.
- Zulueta de, F., *The Roman Law of Sale*, Clarendon Press, Oxford, 1945.

Summary

Marko Sukačić*

**THE APPLICATION OF THE CURULE AEDILES RULES
ON IMMOVABLES***(rerum esse tam earum quae soli sint quam earum
quae mobiles aut se moventes)*

In this paper, the author analyses the question of the application of the curules aediles rules on immovables, in line with the Ulpian's quote of Labeo from D. 21,1,1pr. The first part of the paper contains an analysis of Labeo's claim quoted by Ulpian, followed by a scrutiny of its importance in the incorporation of aediles' actions into the actio empti, and a study of the sources that bring into relation aediles and the sale of immovable. The next part consists of a discussion on the immovables described as pestilens (pestilential, infected, unhealthy) and of an analysis of the sources that indicate the application of the actio redhibitoria on such sale. In the conclusion, the author presents arguments in support of the interpretation that the debate on the application of the rules of the edicts of the curule aediles to the sale of immovables existed in classical law and thus the mixing of actio redhibitoria and actio empti had occurred as early as during the time of Diocletian.

Keywords: sale contract ; actio redhibitoria ; actio empti ; immovable ; Roman law

* Marko Sukačić, Ph. D., Assistant Professor, Faculty of Law, Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Stjepana Radića 13, 31000 Osijek; msukacic@pravos.hr; ORCID ID: orcid.org/0000-0001-9113-7421