

UDK: 347.251 (497.6)
izvorni znanstveni rad
primljen 8. veljače 2005.

Dr. sc. Petar Simonetti, redovni profesor u mirovini,
Pravni fakultet u Rijeci

VIŠESTRUKO UGOVARANJE OTUĐENJA PO NACRTU ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE I REPUBLIKE SRPSKE * **

Budući da se samim pravnim poslom ne prenosi pravo vlasništva, moguće je da se vlasnik sukcesivno obveže najprije jednoj, zatim drugoj, trećoj ...itd., osobi prenijeti pravo vlasništva na istu stvar. Prema OGZ-u (ABGB-u), koji se primjenjivao u Bosni i Hercegovini od 1878. do 1. rujna 1980., u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pravo vlasništva pokretne stvari stječe osoba kojoj je ta stvar prvo predana u posjed (§ 430.), a pravo vlasništva nekretnine – ona koja je prva zatražila uknjižbu (§ 440.). Prvo pravilo usvojio je ZOSPO (čl. 35.) iz 1980. godine, a drugo je – izostavio. Federalni ZOVO (1998.) propisao je da pravo vlasništva nekretnine stječe savjesni stjecatelj upisom u javne knjige (čl. 38. st. 1. i 39. st. 1.). Komentatori OGZ-a (ABGB-a) pridavali su različit značaj savjesnosti stjecatelja. Po jednim dobra vjera je pretpostavka za stjecanje prava vlasništva, a po drugima koji stavljaju težište na pravnu sigurnost, nesavjesnost stjecatelja je pretpostavka odgovornosti za štetu (ex delicto), a ne zapreka za stjecanje prava vlasništva. Sudska praksa zastupala je stav da je pošten stjecatelj kome nije predan posjed stvari jači u pravu od nepoštenog stjecatelja kome je predan posjed ili koji je ishodio uknjižbu prava vlasništva u zemljišnu knjigu, pa može tražiti brisanje uknjižbe i upis svoga prava vlasništva. Nadahnut sudskom praksom Nacrt predviđa da je savjesni stjecatelj pokretne stvari jači u pravu od nesavjesnog stjecatelja kome je otudivatelj predao samostalni posjed. Između više savjesnih stjecatelja pokretne ili nepokretne stvari jaču pravnu osnovu za prijenos prava vlasništva ima onaj koji je prvi sklopio pravni posao, a između savjesnih stjecatelja nekretnine najjači je u pravu onaj kojem je prvome predana u posjed. Pravo vlasništva nekretnine stječe savjesna osoba koja je prva podnijela zahtjev za uknjižbu u zemljišnu knjigu. Savjesni stjecatelj

* U ovome Zborniku objavljen je prvi dio rada, i to: poglavlje A. *Pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla* i poglavlje B. *Višestruko ugovaranje otuđenja pokretne stvari*. Drugi dio rada (poglavlje C. *Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine* i poglavlje D. *Primjena pravila obveznog prava*) bit će objavljen u Zborniku radova *Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, br. 3., Mostar, 2005.

** Nacrt Zakona o stvarnim pravima za Federaciju Bosne i Hercegovine i Republiku Srpsku, koji je izradila radna skupina pod vodstvom prof. dr. Tomislava Borića iz Graca (Austrija), voditelj projekta GTZ (Sarajevo), u nastavku: Nacrt

može zahtijevati brisanje prava vlasništva i uknjižbu svoga prava vlasništva protiv nesavjesnog stjecatelja u roku od tri godine od provedene uknjižbe. Odnose otudivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle pravo vlasništva, uređuju pravila obveznog prava; njima je, pored otudivatelja, dužan naknaditi štetu i nesavjesni stjecatelj prava vlasništva (čl. 55. i 107.).

Ključne riječi: vlasništvo, stjecatelj, savjesnost, jače pravo, uknjižba, brisanje uknjižbe, naknada štete.

Sadržaj:

Sažetak
Kratice
Uvod

A. Pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla

1. O stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla
2. Temelj stjecanja prava vlasništva – valjan pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva
 - 2.1. Mogućnost uspostavljanja paralelnih obveznopравnih odnosa
3. O načinu stjecanja prava vlasništva
 - 3.1. Predaja posjeda pokretne stvari, odnosno tabularne isprave kao način stjecanja vlasništva po dosadašnjem pravu
 - a) Opći građanski zakonik - OGZ
 - b) Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima - ZOSPO
 - c) Federalni Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima – ZOVO
 - 3.2. Predaja samostalnog posjeda kao pretpostavka za prijenos prava vlasništva na pokretnoj stvari po Nacrtu
 - 3.2.1. Oblici predaje samostalnog posjeda pokretne stvari po Nacrtu
 - 3.3. Pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva predajom samostalnog posjeda pokretne stvari
 - 3.3.1. Stjecanje prava vlasništva predajom samostalnog posjeda
 - 3.3.2. Stjecanje prava vlasništva zadržavanjem neposrednog posjeda (constitutum possessorium)
 - 3.4. Način stjecanja prava vlasništva na nekretnine na temelju pravnog posla
 - 3.5. Pravila za rješavanje sukoba između dvaju ili više savjesnih stjecatelja prava vlasništva

B. Višestruko ugovaranje otuđenja pokretne stvari

1. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari
 - 1.1. Stjecanje prava vlasništva u slučaju dvostrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po OGZ-u
 - 1.2. Stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po ZOSPO-u

- 1.3. Stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po federalnom ZOVO-u
- 1.4. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog otuđenja pokretne stvari po Nacrtu
- 1.5. Interpretacija odredbe – pravo vlasništva stječe "osoba kojoj je stvar prvoj predana"
2. Dobra vjera kao pretpostavka stjecanja prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja prava vlasništva pokretne stvari
 - 2.1. Gledišta komentatora OGZ-a (ABGB-a) o relevantnosti dobre vjere stjecatelja
 - 2.2. Pretpostavka savjesnosti stjecatelja prava vlasništva po federalnom ZOVO-u
 - 2.3. Pretpostavka savjesnosti stjecatelja prava vlasništva po Nacrtu
 - 2.4. Pretpostavka: savjesnost stjecatelja po hrvatskom pravu
 - 2.5. Pretpostavka – individualno određena stvar po Nacrtu
 - 2.6. Pravo prvenstva obveznogpravnog zahtjeva za predaju stvari
 - 2.7. Načelo savjesnosti i poštenja u obveznom pravu
 - 2.8. Posljedice povrede načela savjesnosti i poštenja pri višestrukom ugovaranju otuđenja pokretne stvari
 - 2.8.1 Općenito
 - 2.8.2. Zahtjevi savjesnog stjecatelja

C. Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine

1. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretnini u slučaju višestrukog otuđenja po sadašnjem pravu
2. Znanstvena interpretacija pravila iz § 440. OGZ-a (ABGB-a)
3. Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine u sudskoj praksi do 1. siječnja 1997
 - 3.1. Primjena načela savjesnosti i poštenja u slučaju da je stjecatelj naknadno doznao da je odnosna nekretnina otuđena pravnim poslom
 - 3.2. Posljedice povrede načela savjesnosti i poštenja
4. Pravni učinci višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine po Nacrtu
5. Tipične hipoteze
 - Prva hipoteza
 - Druga hipoteza
 - Treća hipoteza
 - 5.1. Prvi u vremenu, jači u pravu
 - 5.2. Jači pravni temelj ima stjecatelj kojemu je prvome predan samostalni posjed ako ni jedan nije zatražio upis u zemljišne knjige
 - 5.3. Pravo vlasništva stječe osoba koja u dobroj vjeri prva zatraži upis u zemljišnu knjigu
6. Ograničenje načela savjesnosti i poštenja i pretpostavke zahtjeva za brisanje i uknjižbu prava vlasništva
 - 6.1. Ovlaštenik zahtjeva za brisanje upisa prava vlasništva i uknjižbu toga prava u svoju korist
 - 6.2. Zahtjev za brisanje upisa prava vlasništva
 - 6.3. Zahtjev za brisanje i uknjižbu prava vlasništva
 - 6.4. Pojam nesavjesnosti i trenutak po kome se prosuđuje njezin učinak po Nacrtu

- a) Savjesnost stjecatelja
- b) Trenutak prema kojemu se prosuđuje nesavjesnost
- 6.5. Pojam zla vjera i trenutak po kome se prosuđuje po hrvatskom pravu
 - a) Pojam nesavjesnosti
 - b) Trenutak prema kome se prosuđuje dobra vjera
 - 6.5.1. Teret dokazivanja pravno relevantnih činjenica
 - 6.5.2. Prekluzija zahtjeva za brisanje upisa i uknjižbu prava vlasništva po Nacrtu
 - 6.5.3. Priroda zahtjeva za brisanje i uknjižbu prava vlasništva
 - 6.5.3.1. Hrvatsko pravo
 - 6.5.3.2. Nacrt
- 7. Odnos ustanove višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine prema načelu savjesnosti i poštenja
 - 7.1. Hrvatsko pravo
 - 7.2. Nacrt

D. Primjena pravila obveznog prava

- 1. Obveznopravni odnos između otudivatelja i stjecatelja iz pravnog posla
 - 1.1. Hrvatsko pravo
 - 1.2. Nacrt
- 2. Deliktna odgovornost stjecatelja po Nacrtu

Zaključak

Summary

Kratice:

ABGB – Das Allgemaine bürgerliche Gesetzbuch (austrijski)

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (njemački)

CC – Code civil (francuski), Codice civile (talijanski)

IO – izbor odluka

NIU – Novinsko izdavačka ustanova

NN – Narodne novine

OGZ – Opći građanski zakonik

PSP – Pregled sudske prakse uz časopis Naša zakonitost, odnosno Zakonitost

SL – Službeni list

SS – Savezni sud

SVS – Savezni Vrhovni sud

VSAPV – Vrhovni sud Autonomne pokrajine Vojvodine

VSBiH - Vrhovni sud Bosne i Hercegovine

VSCG - Vrhovni sud Crne Gore

VSH – Vrhovni sud Hrvatske

VSJ – Vrhovni sud Jugoslavije

VSM - Vrhovni sud Makedonije

VSNRH – Vrhovni sud Narodne Republike Hrvatske

VSRH – Vrhovni sud RH

VSSI - Vrhovni sud Slovenije
VSSr - Vrhovni sud Srbije
Zakon o nacionalizaciji... - Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta
Zakon o nevažnosti pravnih propisa... - Zakon o nevažnosti pravnih propisa donijetih do 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije
ZOSPO – Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ili ZOVO – Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima (1980.).
ZOVO- Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine, (1998.)
ZPFR – Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci
ZPFZ - Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu
ZPP – Zakon o parničnom postupku
ZPZZ – Zakon o prodaji zemljišta i zgrada
ZSO – Zbirka sudskih odluka, Beograd
ZZK- Zakon o zemljišnim knjigama

Uvod

Sukcesivno ugovaranje otuđenja prava vlasništva iste pokretne ili nepokretne stvari različitim osobama nije tako neobična pojava u praksi; češći su, međutim, sporovi povodom višestrukog otuđenja nekretnine nego individualno određene pokretne stvari (res species). Suvremeni građanski zakonici u kontinentalnoj Europi, među njima i austrijski Opći građanski zakonik (OGZ), koji se primjenjivao na području Bosne i Hercegovine od 1878, uređuju pravnu ustanovu višestrukog otuđenja pokretne i nepokretne stvari.

Naslov ovog članka je sintagma koju koristi Nacrt za pravnu ustanovu koja uređuje odnose koji nastaju između dvije ili više osoba u slučaju kada se vlasnik sukcesivno obveže pravnim poslovima dvjema ili većem broju različitih osoba prenijeti pravo vlasništva na istu pokretnu ili nepokretnu stvar (čl. 107. i 55. Nacrta).

Pravila o uređenju pravnih odnosa između vlasnika-otudivatelja i sukcesivnih stjecatelja pravnog naslova, odnosno prava vlasništva propisivao je i OGZ (ABGB)¹ - §§

¹ OGZ, izvorno Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, ABGB, Uvodnim patentom od 1. lipnja 1811. uveden u život 1. siječnja 1812. Patentom od 29. studenog 1852. proširen na Hrvatsku i Slavoniju počevši od 1. svibnja 1853. kao OGZ. U vojnoj granici, koja nije bila pod francuskom okupacijom, na snazi od 1. srpnja 1814., u Istri i Rijeci od 1. svibnja 1815., u Dalmaciji od 1. siječnja 1816., na otocima Koločep, Korčula, Šipan, Lastovo, Vis, Mljet i Lopud od 1. listopada 1816. U onom dijelu karlovačkog okruga koji je bio u sastavu pokrajine Ilirije OGZ je bio na snazi od 1820. godine, ali na tom području i kao i na području Rijeke prestao je važiti kada su ova područja ponovno sjedinjena s Hrvatskom (1822.) te je na tim područjima ponovno uveden 1. svibnja 1853. Od 15. svibnja 1945. OGZ se primjenjuje supsidijarno pod pretpostavkama iz čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa..., Sl. FNRJ, br. 86/46. (prečišćeni tekst), a od 31. prosinca 1991. pod pretpostavkama iz čl. 1. i 2. Zakona o načinu primjene... (NN, br. 73/91.). U Bosni i Hercegovini OGZ se faktički primjenjivao od uspostavljanja austrougarske uprave 1878. iako je formalno bila na snazi Medžela - Osmanski građanski zakonik (1869. - 1876.), Zemaljska vlada je tek 27. listopada 1911, dakle, nakon aneksije Bosne i Hercegovine (1908.), preporučila sudovima i drugim nadležnim tijelima da ne primjenjuju Medželu ako je "protivna modernom shvaćanju". Šerijatsko pravo se primjenjivalo samo u porodičnim i nasljednopravnim odnosima između muslimana do 6. travnja 1941. (v. Spaić, V., Građansko pravo, Sarajevo, 1971., str. 71. - 72.).

430. i 440., dok je ZOSPO² uređivao samo pravne odnose koji nastaju u slučaju višestrukog otuđenja iste pokretne stvari (čl. 35.). Sudovi su, međutim, primjenjujući načelo savjesnosti i poštenja (čl. 12. ZOO)³ i zabrane zloupotrebe prava (§ 1305. noveliranog OGZ-a)⁴, bitno modificirali integralnu primjenu pravnih pravila OGZ-a na odnose koji nastaju višestrukim otuđenjem iste nekretnine različitim osobama i prije stupanja na snagu ZOSPO-a (1. rujna 1980.), da bi 1986. godine cjelovito formulirali svoje stavove u "Zaključku" usvojenom na savjetovanju najviših sudova⁵ o rješavanju tih pravnih odnosa uzimajući u obzir različita činjenična stanja (hipoteze). Pravna pravila OGZ-a nisu, naime, davala posebno značenje pretpostavci stjecanja prava vlasništva u dobroj vjeri, u slučaju višestrukog obvezivanja otuđenja, a jugoslavenska sudska praksa je poslije 1945. upravo tu pretpostavku smatrala odlučnom za stjecanje prava vlasništva nekretnine uknjižbom u zemljišnu knjigu ili polaganjem kod suda propisne tabularne isprave ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige (§ 434. noveliranog OGZ-a).

Budući da je sudska praksa, odstupajući od OGZ-a, a dopunjavajući pravnu prazninu ZOVO-a, glede stjecanja prava vlasništva višestrukim obvezivanjem otuđenja nekretnine, dala šire značenje dobroj vjeri stjecatelja, izložit ćemo ustanovu višestrukog ugovaranja (obvezivanja) otuđenja iste stvari različitim osobama, s osvrtom na prethodne pravne izvore i sudske praksu koja je u značajnoj mjeri utjecala na Nacrt. Pod utjecajem sudske prakse i federalni ZOVO⁶ uvažio je savjesnost stjecatelja kao bitnu pravnu pretpostavku za rješavanje sukoba između više stjecatelja u slučaju višestrukog obvezivanja otuđenja iste pokretne ili nepokretne stvari (čl. 38. st. 2. i 41.).

Termin pravni posao i u ovom slučaju označava viši rodni pojam koji obuhvaća: dvostrani (ugovor), višestrani (sporazum) i jednostrani pravni posao (npr. oporučno raspolaganje, javno obećanje nagrade itd.).

Pravo vlasništva na određenoj stvari otuđuje se među živima i za slučaj smrti. Najčešći ugovor o otuđenju prava vlasništva među živima jest ugovor o prodaji (čl. 453. - 551. ZOO⁷); rjeđi ugovor o razmjeni (čl. 452. - 453. ZOO) i ugovor o darovanju;⁸ zatim zamjenom ispunjenja obveze (čl. 308. ZOO); sporazumom o ustupanju i raspodjeli imo-

² Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, stupio na snagu 1. rujna 1980., SL SFRJ, br. 6/80. i 36/90. s odgovarajućim izmjenama i dopunama i danas na snazi u Republici Srpskoj; u Federaciji Bosne i Hercegovine na snazi je Zakon o vlasničkom odnosima, Sl. nov. FBiH, br. 6/98

³ Zakon o osnovnim odnosima, Sl. l. SFRJ, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89; Službeni glasnik RS, br. 17/93; Zakon o preuzimanju Zakona o obligacijskim odnosima, Sl. l. RBiH 2/92, 13/93.

⁴ Pravna pravila OGZ-a, uključujući i novele (1914., 1915., 1916.) primjenjivala su se u Bosni i Hercegovini, kao i u Hrvatskoj i Sloveniji, a pretežno i na ostalom području FNRJ/SFRJ na temelju čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donijetih do 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije, proč. tekst, Sl. l. FNRJ 86/46

⁵ Ovaj Zaključak usvojen je na Savjetovanju građanskih i građansko-privrednih odjela Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda, održanom 28. i 29. svibnja 1986. godine u Saveznom sudu u Beogradu, PSP broj 32/20 (1987. g.).

⁶ Zakon o vlasničkom odnosima, Sl. nov. FBiH, br. 6/98

⁷ Zakon o obligacijskim odnosima (Sl. l. SFRJ, br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89; vidi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obligacijskim odnosima, Sl. gl. RS, br. 17/93; i Zakon o preuzimanju Zakona o obligacijskim odnosima Sl. nov. RBiH, br. 2/92 i 13/93) i danas na snazi u oba entiteta Bosne i Hercegovine Predmet obveze iz ugovora o prodaji mogu biti i druga imovinska prava (čl. 454. st. 2. ZOO), ali prodaja tih prava nije predmet ove rasprave.

⁸ Pravna pravila §§ 938. - 956. OGZ-a ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, u skladu s čl. 1. i 2. Zakona o načinu primjene..., NN, br. 73/91.

vine (čl. 109. - 119. ZN⁹); javnim obećanjem nagrade (čl. 229. - 233. ZOO)¹⁰; u nekim slučajevima pravo vlasništva otuđuje se na temelju pravnog posla i protiv volje vlasnika (npr. javnom prodajom u ovršnom postupku, u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice itd.). Za slučaj smrti pravo vlasništva na određenoj stvari prenosi se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju (čl. 120. - 125. ZN), oporučnim raspolaganjem, na temelju zapisa (legata) (čl. 82. - 98. i 126. - 150. ZN).

Radi boljeg razumijevanja pravne ustanove višestrukog ugovaranja otuđenja i njezine interpretacije kroz prizmu načela savjesnosti i poštenja, izložit ćemo najprije opće zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla na pokretnoj i nepokretnoj stvari na temelju pravila dosadašnjeg prava u interpretaciji sudske prakse.

A. PRAVNE PRETPOSTAVKE ZA STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA

1. O stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla

Pravne učinke u povodu uzastopnog obvezivanja vlasnika da istu stvar prenese u vlasništvo različitim osobama, bolje ćemo razumjeti ako se podsjetimo da se po pravu koje važi u oba entiteta Bosne i Hercegovine vlasništvo ne prenosi samim pravnim poslom, jer pravni posao nema translativni učinak,¹¹ već da je za stjecanje prava vlasništva potrebno da se ispuni još jedna pretpostavka – način stjecanja,¹² drukčiji za prijenos prava vlasništva na pokretnoj stvari nego na nepokretnoj.

Pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva po Nacrtu, kao i po dosadašnjim pravnim izvorima,¹³ samo je pravni temelj za stjecanja prava vlasništva (*iustus titulus*), a pravo vlasništva na temelju pravnog posla prelazi iz imovine dosadašnjeg vlasnika u imovinu stjecatelja "na način određen zakonom".¹⁴ Način stjecanja prava vlasništva je, dakle, određen prisilnim zakonskim propisima, pa se ne može modificirati pravnim poslom.¹⁵

⁹ ZN, SL FNRJ, br. 20/55., SL SFRJ, br. 12/65., prečišćeni tekst: SL SFRJ, br. 42/65., 44/65., 47/65.; Zakon o nasljeđivanju SRBiH, Sl. l. Br. 7/90, i 15/80, koji je i danas na snazi u oba entiteta

¹⁰ D. Bago, Javno obećanje nagrade i nagradni konkurs, NIO Službeni list SRBiH, Sarajevo, 1990; Gorenc, V., Zakon o obveznim odnosima, s komentarom, RRiF-plus, Zagreb, 1998., uz članove 229-233.

¹¹ Kao npr. po francuskom CC-u (čl. 1138.) i talijanskom CC-u (čl. 1376.) po kojim se pravo vlasništva prenosi po samom ugovoru bez predaje pokretne stvari u samostalni posjed odnosno bez uknjižbe prava vlasništva; F. Messineo, Diritto civile e commerciale, nona ed., Giuffrè, Milano, 1965., vol. secondo, str. 414.; Megacode CC, Dalloz, Paris, uz cl. 1138.

¹² Način stjecanja prava vlasništva predajom pokretne stvari u različitim oblicima ima porijeklo u pandektnom pravu, vidi Windscheid, B., Diritto delle pandette, Volume primo, UTET, Torino, 1930., § 172., str. 623. - 624.

¹³ §§ 425. - 441. OGZ s novelama iz 1916. i čl. 33. - 35. ZOSPO-a; čl. 38. i 41. Zakona o osnovnim vlasničkim pravnim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine

¹⁴ Rajačić, Č., Stvarno pravo, Zagreb, 1956., str. 134 - 147. (po OGZ-u).

¹⁵ Simonetti, P., Rasprave iz stvarnog prava, izdanje Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Rijeka 2001., str. 1-64. (po OGZ-u, ZOSPO-u i hrvatskom Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96.).

2. Temelj stjecanja prava vlasništva – valjan pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva

Pravnim poslom kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva stjecatelj stječe samo tražbeno pravo upereno protiv otudivatelja da mu ovaj prenese pravo vlasništva na način propisan zakonom.¹⁶

2.1. Mogućnost uspostavljanja paralelnih obveznopравnih odnosa

Budući da se pravnim poslom uspostavlja samo obveznopравni odnos između sudionika pravnog odnosa (i njihovih univerzalnih sukcesora), postoji mogućnost da se uspostavi više takvih pravnih odnosa između istog otudivatelja i različitih stjecatelja koji ne stoje u međusobnom pravnom odnosu glede stjecanja prava vlasništva na onu stvar koja je predmet pravnog posla. Zato je moguće da se otudivatelj-vlasnik obveže prenijeti pravo vlasništva na istu stvar različitim osobama na temelju različitih pravnih poslova kojima je cilj prijenos prava vlasništva. Otudivatelj može, npr., sklopiti valjane ugovore o prodaji određene stvari najprije osobi A, zatim osobi B, C... Ova okolnost ga ne sprečava da nakon toga s nekom trećom osobom sklopi ugovor o zamjeni iste stvari, ili ugovor o darovanju ili više takvih ugovora s različitim osobama. Također se otudivatelj može obvezati jednima da će im prenijeti pravo vlasništva na određenu stvar na temelju različitih pravnih poslova za života, a drugima za slučaj smrti (npr. ugovorom o doživotnom uzdržavanju). Time što se otudivatelj obvezao prenijeti pravo vlasništva na istu stvar jednoj ili nekolicini osoba, nije se lišio ovlaštenja da pravom vlasništva na tu stvar raspolaže oporukom (zapis, nalog) ili kojim drugim pravnim poslom kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva.¹⁷

Pravno nema granica množini pravnih poslova o obvezivanju vlasnika da istu stvar prenese u vlasništvo nekolicini osoba za života ili za slučaj smrti. Ovo je moguće zbog toga što su obveznopравni odnosi zasnovani pravnim poslovima između različitih osoba međusobno autonomni, jer u obveznom pravu vrijedi pravilo: "što dvojica ugovore – trećega ne obvezuje".¹⁸

Sklapanjem pravnog posla stvaraju se prava i obveze između njegovih sudionika-stranaka; iznimno se može stvoriti pravo u korist trećega, pa čak i obveza (npr. oporučnim zapisom ili nalogom), ali ta iznimka nema relevantno značenje za našu temu, jer treći u tom slučaju je određena osoba (beneficijar), a ne bilo koja treća osoba (čl. 149. - 152. ZOO).¹⁹

¹⁶ Pravnim poslom se, dakle, uspostavlja obveznopравni odnos između otudivatelja i stjecatelja radi prijenosa prava vlasništva na određenu stvar, u kojem otudivatelj ima obvezu, a stjecatelj pravo tražiti da mu otudivatelj prenese pravo vlasništva na način propisan zakonom.

¹⁷ VSH, Rev 1323/84 od 9. listopada 1984. izriče: "postojanje ranijeg ugovora o otuđenju određene stvari ne čini ništavim kasniji ugovor o otuđenju te stvari." Isti sud, Rev 1628/86 od 28. travnja 1987., cit. prema M. Žuvela, Vlasničkopravni odnosi, peto prerađeno izdanje, Organizator, Zagreb, 1996., (u nastavku: M. Žuvela 5), str. 207. i VSH, Rev 1810/90 od 16. siječnja 1991., Izbor odluka VSRH, 1993., br. 50.

¹⁸ S. Perović, Obligacijsko pravo, Privredna štampa, Beograd, 1980., str. 373. - 376. Crnogorski Opšti imovinski zakonik propisuje: "Što dva uglave, trećega ne veže." (čl. 1025.); Jakšić, S., Obligacijsko pravo, "Veselin Masleša", Sarajevo, 1960., str. 173. - 185.

¹⁹ ZOO, NN, br. 53/91., 73/91., 3/94., 7/96. i 112/99. Vidi S. Perović u Komentaru Zakona o obligacijskim odnosima (redaktori: S. Perović i D. Stojanović), D. Milanovac, Kragujevac, 1980., tom I., uz čl. 149. - 152.; L. Marković, Obligacijsko pravo, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1997., str. 241. - 254.

Dok postoji široka sloboda uređivanja obveznih odnosa (čl. 10. ZOO),²⁰ stvarno-pravni odnosi se uglavnom uređuju prisilnim zakonskim pravilima (normama), a zasnivaju se i stječu po načelu prvenstva (*prior tempore, potior iure*).²¹

3. O načinu stjecanja prava vlasništva

Pravo Bosne i Hercegovine (oba entiteta), koje ostavlja široku slobodu zasnivanja obveznih odnosa, kao izraz poduzetničke i tržišne slobode, istovremeno propisuje, kao i ranije pravo, stroga pravila o načinu stjecanja prava vlasništva na temelju pravnog posla, u interesu pravne sigurnosti u pravnom prometu.²²

Prema Nacrtu jedan način stjecanja prava vlasništva na temelju pravnog posla vrijedi za pokretnine (čl. 106. st.2.), a drugi za nekretnine (čl. 51.). Način stjecanja prava vlasništva se ne može promijeniti (modificirati) pravnim poslom, tj. voljom sudionika pravnog odnosa.²³ Ovo zbog toga što način stjecanja prava vlasništva proizvodi pravne učinke prema svima, a ne samo između sudionika pravnog odnosa. Ne mogu dvojica urediti način stjecanja prava koje djeluje prema trećima, jer bi to ugrozilo pravnu sigurnost trećih koji nisu sudjelovali u sklapanju pravnog posla na temelju kojega je to pravo stečeno. Kada bi se način prijenosa prava vlasništva mogao ugovarati, treći bi se teško mogli obavijestiti je li pravo vlasništva na određenu stvar prenijeto s dosadašnjeg vlasnika na drugu osobu. Treći mogu biti pouzdano obaviješteni da je pravo vlasništva na određenu stvar prenijeto iz imovine jedne u imovinu druge osobe samo ako zakon propiše nepromjenjiv i vidljiv način stjecanja (prijenosa) prava vlasništva, strogim propisima koji svakoga obvezuju, a nitko se ne može izgovarati da su mu bili nepoznati. Svatko se može pozivati na to da mu nisu bile poznate činjenice koje se ne predmnijevaju, a nisu javno publicirane, niti su opće poznate, ali se nitko ne može pozivati na nepoznavanje zakona, pa dakle ni na nepoznavanje načina stjecanja prava vlasništva. Možemo tvrditi kako nam nije bilo poznato da se otuđivatelj obvezao pravnim poslom drugom prenijeti pravo vlasništva na onu stvar koju od njega kupujemo. Možemo tvrditi kako nismo znali, u trenutku sklapanja ugovora o prodaji, da je otuđivatelj stvar koju kupujemo prenio u samostalni posjed stjecatelja na temelju ranije sklopljenog pravnog posla, ali ne možemo se pozivati na to da nismo znali kako predaja samostalnog posjeda pokretne stvari na temelju pravnog posla kojemu je cilj prijenos prava vlasništva proizvodi pravni učinak stjecanja prava vlasništva. Možemo tvrditi kako nismo znali da je otuđivatelj izdao trećemu tabularnu ispravu za uknjižbu prava vlasništva na istoj nekretnini, ali ne možemo se izgovarati da nismo znali kako se uknjižbom prenosi pravo vlasništva na

²⁰ Vidi: S. Perović, *Obligacijsko pravo*, op. cit., str. 152. - 182.

²¹ *Prior tempore, potior iure* je tradicionalno načelo stjecanje stvarnih prava od rimskog preko pandektnog prava do suvremenih građanskih kodifikacija.

²² Spaić, *Građansko pravo*, Dio I. – stvarno pravo, Univerzitet u Sarajevu, 1971., str. 620. - 640; isti: *Stvarno pravo*, Veselin Masleša, Sarajvo, 1962., str. 251. - 270; Č. Rajačić, *Stvarno pravo* (predavanja), Zagreb, 1956., str. 134. - 149.; M. Derenčin, *Tumač k Obćemu austrijskomu Građanskomu zakoniku*, Zagreb, 1883., str. 229. - 329.; A. Rušnov, S. Posilović, *Tumač Obćemu austrijskomu Građanskomu zakoniku*, Zagreb, str. 490. - 530.; O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1990., str. 123. - 143. (prijenos prava vlasništva temeljem pravnog posla po odredbama ZOVO-a). Vidi sudsku praksu u knjizi M. Žuvela5, op. cit., IX. C. i uz čl. 33. - 35. ZOVO-a.

²³ Isto načelo je vrijedilo i po OGU-u (§§ 425. - 441.) kao i po ZOVO-u (čl. 33. - 35.).

nekretnini bez predaje samostalnog posjeda, pa i nakon što je samostalni posjed predat trećemu, također na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva. Ne možemo se pozivati ni na to da nismo znali da je nadležnom sudu podnijet zahtjev za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini ako je ta činjenica vidljiva iz zemljišne knjige, jer su zemljišne knjige svakom dostupne i nitko se ne može pozivati na to da mu nisu bile poznata prava i činjenice koje su u njima upisane.

Na temelju pravnog posla kome je cilj stjecanje prava vlasništva, u načelu, pravo vlasništva na pokretnim stvarima prenosi se predajom stvari u samostalan posjed, a na nepokretnim stvarima uknjižbom u zemljišnu knjigu. Od ovoga načela postoje iznimke, koje nemaju veće praktično značenje, kada zakon propisuje kao način stjecanja prava vlasništva pokretne stvari upis u javnu knjigu ili kada se pravo vlasništva na nekretnini stječe predajom sudu ovjerovljene isprave ako nekretnina nije upisana u zemljišnoj knjizi (čl. 51. st. 4. Nacrta). U ovoj raspravi apstrahiraju se mogućnosti stjecanja vlasništva na pokretnoj stvari upisom u javnu knjigu. To je tema za posebnu raspravu.

Predmnijeva se da je vlasnik pokretne stvari onaj koji je u njenom neposrednom posjedu, a vlasnik nepokretne onaj koji je kao takav upisan u zemljišnu knjigu. Predmnijeva se da je neposredni posjednik - samostalni posjednik.

3.1. Predaja posjeda pokretne stvari, odnosno tabularne isprave kao način stjecanja vlasništva po dosadašnjem pravu

Na ovom mjestu je sasvim općenito spomenut prijenos vlasništva nekretnine predajom tabularne isprave; detaljnije se izlažu oblici predaje posjeda kao pretpostavke stjecanja vlasništva na pokretnoj stvari kao relevantne činjenice za rješavanje sukoba između dviju ili više osoba koje su, svaka za sebe, zaključile pravni posao o stjecanju prava vlasništva na istu nepokretnu stvar.

a) *Opći građanski zakonik - OGZ*

Prijenos prava vlasništva na pokretnoj stvari (§ 430. OGZ) obavlja se predajom stvari: u naturi (tjelesna predaja), znacima i očitovanjem.²⁴ U pravnoj literaturi upotrebljava se sintagma predaja tabularne isprave da bi se označio način prijenosa prava vlasništva na nekretninama uknjižbom u zemljišne knjige.²⁵ U tom smislu govori se o tabularnoj predaji i u slučaju predaje tabularne isprave nadležnom sudu kada nekretnine nisu upisane u zemljišne knjige²⁶ ili radi prijenosa prava vlasništva na građevinama koje su podignute na tuđem zemljištu u namjeri da na njemu ne ostanu stalno, ukoliko nisu

²⁴ §§ 426., 427. i 428. OGZ-a.

²⁵ Ova sintagma korespondira s pravilom iz § 425. OGZ-a po kome se vlasnosti uopće sva "prava stvarna" mogu steći samo kada se "po zakonu predadu i prime", kako na pokretnim, tako i na nepokretnim stvarima. Za nekretnine vidi: §§ 431. i 432. s novelama, koje djelomično derogiraju §§ 26. i 27. Zakona o zemljišnim knjigama od 1. srpnja 1930. godine, br. 146-L III.

²⁶ §§ 434., III. novela i 435.; VSBiH, Rev 22/89, Informator, br. 4025, od 3. listopada 1992., Prilog: pod brojem 32.

pripadnost nekog prava građenja.²⁷ Eliptički izraz "ostavio" iz § 440. OGZ-a, kao i njegov točniji sinonim "otuđio" iz § 430. OGZ-a, koji se često koristi u pravnom prometu, sudskoj praksi i pravnoj znanosti, što neće biti izbjegnuto ni u ovom tekstu, treba shvatiti u značenju obveze prijenosa prava vlasništva stjecatelju iz pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva.

b) Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima - ZOSPO

Pravo vlasništva na temelju pravnog posla se i po ZOSPO-u prenosilo na pokretnim stvarima predajom samostalnog posjeda (čl. 34.), a na nekretninama upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom (čl. 33.).

Oblici predaje posjeda pokretne stvari bili su također određeni zakonom:

- predajom same stvari (čl. 34. st. 1.);
- očitovanjem volje u sva tri tradicionalna oblika (čl. 34. st. 3., 4. i 5.);
- predajom isprave na osnovi koje je stjecatelj mogao "raspolagati tom stvari";
- uručenjem nekog dijela stvari;
- izdvajanjem stvari iz skupine;
- drugim označavanjem stvari koje znači predaju stvari (čl. 34. st. 2.).

Napokon, predaja pokretne stvari u samostalni posjed smatrala se izvršenom i kad iz konkretnih okolnosti proizlazi da je izvršena predaja stvari (čl. 34. st. 6.).

c) Federalni Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima - ZOVO

Prema federalnom ZOVO-u vlasništvo na pokretnoj stvari na temelju pravnog posla stječe se predajom stvari u posjed stjecatelju (član 39. st. 1.). Smatra se da je predaja "izvršena":

- predajom isprave na osnovi koje stjecatelj može njome raspolagati,
- uručenjem nekog dijela stvari,
- izdvajanjem,
- drugim označavanjem.

Ovo pod pretpostavkom da označavanje stvari znači njezinu predaju i kada "po shvaćanju u pravnom prometu to proizlazi iz konkretnih okolnosti" (čl. 39. st. 2.). Iznimno, pravo vlasništva pokretne stvari prenosi se samim zaključenjem pravnog posla s vlasnikom (očitovanjem volje) u sva tri tradicionalna oblika (čl. 40.)

3.2. Predaja samostalnog posjeda kao pretpostavka za prijenos prava vlasništva na pokretnoj stvari po Nacrtu

Pretpostavka za prijenos prava vlasništva na pokretnim stvarima, kao što je navedeno, u načelu je predaja samostalnog posjeda. Predaja samostalnog posjeda se ne po-

²⁷ § 435., OGZ-a III. novela odnosi se na pravo građenja koje je uređeno Zakonom o pravu građenja (Baurechtsgesetz) od 26. travnja 1912. godine. Šire o tome, P. Simonetti, Pravo građenja, Sarajevo - Beograd, 1986., str. 50. - 59., te 69. - 87.; i tamo citirana literatura. O primjeni Zakona o pravu građenja u Istri i Dalmaciji do 6. travnja 1941. i pravnih pravila iz toga zakona u Republici Hrvatskoj do 1. siječnja 1997., P. Simonetti, Rimski superficies i pravne ustanove koje su prethodile hrvatskom pravu građenja, ZPFR, vol. 20, br. 1 (1999), str. 37 i u knjizi: Rasprave iz stvarnog prava, izdanje Pravni fakultet u Rijeci, 2001. str. 229.

klapa sasvim s predajom stvari u posjed. U pravilu se, doduše, samostalni posjed predaje s predajom same stvari, ali puka predaja stvari nije isto što i predaja posjeda, pogotovo ne samostalnog posjeda. S druge strane, moguća je predaja samostalnog posjeda bez predaje stvari, očitovanjem volje ili predajom odgovarajućeg vrijednosnog papira. Kako bi predaja stvari imala značenje (učinak) predaje samostalnog posjeda, mora se obaviti na temelju valjanog očitovanja volje dosadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja ako zakonom nije određeno drukčije (čl. 106. st. 1.).

3.2.1. Oblici predaje samostalnog posjeda pokretne stvari po Nacrtu

Prema sistematici Nacrta predaja posjeda je moguća u tri osnovna oblika, a to su:

- materijalna predaja (čl. 296. st. 1. i 2.)
- predaja vrijednosnim papirom (čl. 296. st. 3.) i
- predaja očitovanjem volje (čl. 297.).

a) Materijalna predaja se obavlja:

- predajom same stvari ili
- predajom sredstva kojim stjecatelj ima vlast na stvari.

U tom slučaju predaja se smatra izvršenom čim se stjecatelj s voljom prenositelja (otudivatelja) nađe u položaju da izvršava vlast u pogledu stvari (čl. 296. st. 1.).

U slučaju da se posjed prenosi osobi koja nije prisutna, predaja je izvršena kada stvar primi sam stjecatelj.

b) Predaja samostalnog posjeda zakonom propisanim vrijednosnim papirom

Posjed robe predaje se pod određenim pretpostavkama i vrijednosnim papirima. Nacrt propisuje:

“Kad su za robu predanu prijevozniku ili skladištaru izdati vrijednosni papiri koji je zamjenjuju u pravnom prometu, predaja takvog papira znači predaju te robe. Pri tome u slučaju da je jedno lice u dobroj vjeri primilo takav papir, a drugo u dobroj vjeri primilo robu – posjed robe je steklo ovo drugo lice” (čl. 296. st. 3.).

c) Predaja posjeda očitovanjem volje moguća je pod tri različite pretpostavke kojima su prilagođena tri tradicionalna oblika predaje samostalnog posjeda (čl. 297.):

- predaja samostalnog posjeda dosadašnjem neposrednom, ali nesamostalnom posjedniku (*traditio brevi manu*) - “samo ako je već u položaju da izvršava svoju vlast u pogledu stvari”;
- predaja samostalnog posjeda zadržavanjem neposrednog, ali nesamostalnog posjeda (*constitutum possessorium*) – “a stjecatelju se prenese ili za njega osnuje pravo da mu dosadašnji posjednik preda tu stvar”;
- predaja samostalnog posjeda prijenosom zahtjeva za predaju stvari koja se nalazi u neposrednom, ali nesamostalnom posjedu treće osobe (*cessio vindicationis*).

d) Predaja posjeda drugoj osobi za stjecatelja

Moguća je i predaja stvari drugome za stjecatelja:

- osobi koja po zakonu i drugom općem aktu ili odluci nadležnog tijela zastupa stjecatelja;

- osobi koja zastupa stjecatelja po njegovoj volji (opunomoćenik).

Kao poseban oblik predaje stvari drugome za stjecatelja Nacrt navodi predaju stvari prijevozniku ako ovaj radi za račun stjecatelja (čl. 296. st. 2.).

3.3. Pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva predajom samostalnog posjeda pokretne stvari

Kao što puka predaja stvari nije dovoljna za predaju samostalnog posjeda, tako ni sama predaja samostalnog posjeda ne proizvodi pravni učinak prijenosa prava vlasništva. Predaja samostalnog posjeda će proizvesti učinak prijenosa prava vlasništva samo ako se temelji na valjanom pravnom poslu kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva. Dakle, bez obzira što se predaja samostalnog posjeda obavlja predajom stvari na temelju valjano očitovane volje dosadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako nije određeno drukčije, pravo vlasništva neće se prenijeti ako se predaja samostalnog posjeda ne zasniva na valjanom pravnom poslu kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva. Ovaj zaključak izvodimo iz općeg pravila propisanog u čl. 106. st. 1. Nacrta koje glasi:

“Na osnovi pravnog posla vlasništvo pokretne stvari stječe se predajom stvari stjecatelju u samostalan posjed, ako zakonom nije određeno drugačije” (čl. 106. st. 1.).

Po Nacrtu prijenos prava vlasništva temelji se na valjanom pravnom poslu o stjecanju prava vlasništva, a obavlja se predajom u samostalni posjed pokretne stvari, odnosno upisom u zemljišnu knjigu prava vlasništva na nekretnini ili polaganjem u sud propisane ovjerovljene isprave ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu (čl. 51.).

Pravo vlasništva ne može se prenijeti samom predajom samostalnog posjeda, niti samim upisom (uknjižbom) u zemljišnu knjigu, bez valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva. Ovo se načelo naziva – kauzalna tradicija.²⁸

3.3.1. Stjecanje prava vlasništva predajom samostalnog posjeda

Svaka predaja samostalnog posjeda pokretne stvari, u bilo kojem obliku koji je zakonom određen, na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva, proizvodi neposredni učinak prijenosa prava vlasništva, ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 106. st. 1. ZV).

²⁸ Nasuprot tome, po njemačkom pravu pravo vlasništva se prenosi predajom stvari, odnosno upisom u zemljišne knjige na temelju suglasne volje otudivatelja i stjecatelja koja se mora očitovati u zakonom propisanom obliku samo za prijenos prava vlasništva na nekretninama upisom u zemljišne knjige (§ 925. i § 929. BGB-a). Po njemačkom pravu, dakle, pravo se vlasništva prenosi neovisno od ugovora o prijenosu koji stvara samo prava i obveze, prijenosom prava vlasništva pa i u slučaju da je taj ugovor ništav, apstraktna tradicija. Heck, Grundriss des Sachenrechts, 1930., str. 110., Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Auflage, Verlag, C.H. Beck, München, 1999., str. 171. - 176.; T. Josipović, Sustavi publiciranja prava na nekretninama kao temelj zaštite i povjerenja u prometu (doktorski rad), PF Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 1995., str. 39. - 45.; M. Tratnik, R. Vrenčur, O sistemu abstraktne ter kauzalne tradicije v stvarnem pravu, Pravnik, Ljubljana, br. 6-8/1999.

3.3.2. *Stjecanje prava vlasništva zadržavanjem neposrednog posjeda (constitutum possessorium)*

Neposredni učinak stjecanja prava vlasništva proizvodi i predaja samostalnog posjeda očitovanjem volje zadržavanjem neposrednog posjeda (constitutum possessorium). Ovaj oblik predaje samostalnog posjeda, međutim, nije vidljiv trećima. Zato Nacrt propisuje: kopirati st. 2. čl. 106. Nacrta. Iz ovoga proizlazi da će onaj tko tvrdi da je treći bio obaviješten o predaji samostalnog posjeda očitovanjem ili da mu je iz drugih okolnosti to bilo poznato, morati to i dokazati.

3.4. Način stjecanja prava vlasništva na nekretnine na temelju pravnog posla

Savjesni stjecatelj stječe pravo vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva samo uknjižbom "ako zakonom nije drugačije određeno" (čl. 51. st. 1. Nacrta) ili polaganjem u sud notarski obrađene isprave²⁹ podobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu,³⁰ kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđeg vlasništva ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu (čl. 50. st. 4.).

U slučaju kad nisu ispunjene sve pretpostavke za uknjižbu, sud će dopustiti predbilježbu ako su ispunjene sve one pretpostavke pod kojima pravila zemljišnoknjižnog prava dopuštaju predbilježbu (čl. 52. st. 1.). Provedena uknjižba i naknadno opravdana predbilježba na način i u rokovima određenim zemljišnoknjižnim pravom proizvode pravne učinke od trenutka kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen (čl. 52. st. 2.); smatrat će se, dakle, da je u tom trenutku stečeno pravo vlasništva, a ne tek na dan kada je uknjižba provedena. Držimo da to vrijedi analogno i za stjecanje prava vlasništva polaganjem isprave prikladne za predbilježbu kod suda kada sud utvrdi pravomoćnim rješenjem da su ispunjene sve zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva,³¹ jer Nacrt propisuje da se u tom slučaju "na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju prava vlasništva predbilježbom" (čl. 52. st. 4.) tj. naknadnim opravdanjem predbilježbe koja se time pretvara u uknjižbu (čl. 52. st. 2.).

3.5. Pravila za rješavanje sukoba između dvaju ili više savjesnih stjecatelja prava vlasništva

Sukob prava iz dva pravna posla o stjecanju prava vlasništva na istu stvar ne nastaje, dakle, sklapanjem potonjeg pravnog posla. Taj sukob nastaje:

a) kada oba stjecatelja istodobno traže da im otuđivatelj prenese pravo vlasništva, svaki na temelju svog jednako valjanog pravnog posla;

²⁹ Čl. 73. st. 2. t. 4. i čl. 74.-89. Zakona o notarima, Sl. nov. br. 45/2002, od 20. septembra/rujna 2002.

³⁰ Čl. 3. st. 1. i 2, t. 2. i čl. 4. Zakona o zemljišnim knjigama, Sl. nov. br. 19/2003, od 13. maja/svibnja 2003.

³¹ Šire o načinu stjecanja prava vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla: N. Gavella et al., op. cit., str. 333.-343.; P. Simonetti, Stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla, ZPFR, vol. 21, br. 1 (2000), str. 73.-89., i u ovoj knjizi.

b) kada otuđivaatelj prenese pravo vlasništva jednome stjecatelju ako i onaj drugi ima valjan pravni temelj za stjecanje prava vlasništva.

Sukob pod a) se, po našem mišljenju, može riješiti u duhu načela *prior tempore potior iure*. To znači da će u takvom slučaju (istovremenog traženja prijenosa prava vlasništva dvije ili više osoba) jače pravo imati onaj od dvojice (ili više) stjecatelja koji je prvi sklopio pravni posao.

Sukob pod b) se po izričitoj zakonskoj odredbi rješava po načelu vremenskog prioriteta kad su ispunjene sve ostale pretpostavke za stjecanje prava vlasništva temeljem pravnog posla. Na pokretnoj stvari pravo vlasništva stječe ona osoba kojoj je otuđivaatelj prvoj predao samostalni posjed u bilo kojem obliku propisanim zakonom (§ 430. OGZ, čl. 35. ZOSPO, čl. 41. federalnog ZOVO-a).

Nacrt predviđa pravo prvenstva po načelu *prior tempore*, kako u pogledu zahtjeva za prijenos prava vlasništva, tako i za stjecanje prava vlasništva na pokretnoj ili nepokretnoj stvari (čl. 55. i 107.).

B. VIŠESTRUKO UGOVARANJE OTUĐENJA POKRETNE STVARI

Na ovome mjestu izlažu se zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari i gledišta komentatora OGZ-a (ABGB-a) o relevantnosti dobre vjere stjecatelja.

1. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari

1.1. Stjecanje prava vlasništva u slučaju dvostrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po OGZ-u

Pravno pravilo iz § 430. OGZ-a koje uređuje pravne učinke dvostrukog ugovaranja otuđenja iste pokretne stvari glasi:

“Ako je vlasnik otuđio istu pokretnu stvar dvjema različnim osobama, jednoj predajom, a drugoj bez predaje, stvar pripada onoj osobi, kojoj je najprije predana; ali vlasnik treba da odgovara strani oštećenoj.”³²

Ovo pravilo primjenjuje se po analogiji i u slučaju kad se vlasnik sukcesivno obvezao različitim pravnim poslovima prenijeti pravo vlasništva na istu pokretnu stvar nekolicini različitih osoba.

Zakonski izraz predaja stvari po OGZ-u ima značenje predaje posjeda stvari.³³ Predajom posjeda, naime, na temelju pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva

³² Srpski Građanski zakonik iz 1844. propisuje: “Stvar pokretna postaje onoga kome je gospodar njen najprije preda; i ako bi istu stvar i drugom obećao, ili dati mu izjasnio se, to će on za to odgovarati”, § 291.

³³ Posjednik je po OGZ-u onaj koji stvar posjeduje kao svoju, *animo dominii*, dok su drugi držatelji stvari samo detentori (§ 309.), kao po rimskom pravu. Vidi, A. Rušnov, S. Posilović, op. cit. uz § 309. OGZ; M. Derenčin, op. cit.; H. Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Zweiter Band, Wien 1950.; P. Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band, Wien 1990.; H. Koziol, R. Welser, Bürgerliches Recht, Band I, 11. Auflage, Manz, Wien, 2000., str. 225.

tva, prenosi se pravo vlasništva na pokretnoj stvari (§ 425.). Pored tjelesne predaje (§ 426.) moguća je predaja po znacima (§ 427.) i očitovanjem (§ 428.) (*supra*).

1.2. Stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po ZOSPO-u

Po ZOSPO-u kad je više osoba sklopilo pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istu pokretnu stvar koje je individualno određena, to pravo stječe osoba kojoj je stvar prvoj predana (čl. 35.) (*supra*).

1.3. Stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja pokretne stvari po federalnom ZOVO-u

Federalni ZOVO propisuje: kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istu pokretnu stvar koja je individualno određena, to pravo stječe osoba kojoj je stvar predana, ako je savjesna (čl. 41. st. 1.). Izostavljena je pretpostavka iz ranijih pravnih izvora "prvo predana" kao da se zaboravlja da se posjed može predati na različite načine različitim osobama. Nova je pretpostavka za stjecanje vlasništva na temelju pravnog posla, savjesnost stjecatelja.

1.4. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva u slučaju višestrukog otuđenja pokretne stvari po Nacrtu

U slučaju da je vlasnik sklopio dva ili više pravnih poslova o otuđenju pokretne stvari različitim osobama, pravo vlasništva stječe ona osoba kojoj je stvar prije predana u samostalni posjed, ako je savjesna i ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje prava vlasništva (čl. 107. st. 1.).

Dakle, u slučaju višestruke predaje samostalnog posjeda, vlasništvo stječe savjesna osoba kojoj je stvar prije predana (čl. 107. st. 1.),³⁴ ali samo ako su "ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje vlasništva" (čl. 107. st. 1.). Iako savjesnost nije bila izričito propisana u saveznom ZOVO-u (čl. 35.) u sudskoj praksi, izvodila se logičkom dedukcijom iz općeg načela da se subjektivna prava, pa, dakle i pravo vlasništva, stječu u skladu sa zakonom, tj. ako su ispunjene sve opće i posebne pretpostavke propisane zakonom za njihovo stjecanje.

1.5. Interpretacija odredbe – pravo vlasništva stječe "osoba kojoj je stvar prvoj predana"

S obzirom na različite mogućnosti predaje posjeda stvari, tjelesne ili bestjelesne predaje, moguća je višestruka predaja iste stvari različitim osobama u različitim oblici-

³⁴ Savjesnost stjecatelja nije se izričito tražila po § 430. OGZ-a, kao i čl. 35. ZOVO-a, a ne traži je ni hrvatski Zakon o vlasništvu (čl. 117. st. 1.), ali se izvodila dedukcijom iz općeg načela o stjecanju prava

ma. Zato se postavlja pitanje kako se rješava kolizija prava između više stjecatelja kojima je sukcesivno predan posjed iste stvari, svakome na temelju valjanog pravnog posla o stjecanju prava vlasništva. Uzimajući u obzir sve propisane oblike predaje stvari komentatori OGZ-a (ABGB-a) ističu, logički, da je moguće samo jednom prenijeti pravo vlasništva na istoj stvari, a to se događa prvom zakonitom predajom posjeda pokretne stvari. Prema tome, između više osoba kojima je predan posjed stvari na temelju valjanog pravnog posla o stjecanju prava vlasništva, jednoj tjelesnom predajom, drugoj "po znacima", trećoj zakonom određenim oblikom očitovanja, pravo vlasništva stječe ona kojoj je stvar prvoj predana u posjed bilo kojim oblikom predaje koji je zakonom priznat kao način prijenosa prava vlasništva, jer se pravo vlasništva na istoj stvari ne može dva puta prenijeti.³⁵ Upravo to je značenje sintagme "prvoj predana". Kad bi, naime, predaja posjeda bila moguća samo u jednom obliku, npr. tjelesnom predajom, bila bi suvišna riječ "prvoj", jer se u jednom obliku samo jedanput može predati posjed iste stvari; da bi se pravo vlasništva prenijelo dva puta u istom obliku, morala bi se stvar najprije oduzeti onoj osobi kojoj je već preneseno na osnovi valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva. Budući da je prva osoba realnom predajom posjeda ili u drugom zakonitom obliku stekla pravo vlasništva, ona uživa vlasničku zaštitu prema svima te može tražiti vraćanje posjeda oduzete stvari vlasničkom tužbom bez obzira u čijem se posjedu nalazi.

Pravo vlasništva stječe ona osoba kojoj je prvoj predan posjed, iako je zadnja sklopila pravni posao o stjecanju prava vlasništva. Pravo vlasništva stečeno predajom posjeda, na valjanom pravnom temelju, djeluje prema svima te se isključuje primjena načela *prior tempore* u odnosu na obvezno pravo stjecanja prava prijenosa vlasništva.³⁶ Načelo *prior tempore potior iure* primjenjuje se samo između dva ili više obveznih prava odnosno između dviju ili više osoba koje ispunjavaju pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla. Kada kolidiraju obvezno i stvarno pravo, prednost ima stvarno pravo ispred obveznog.

Dakle, između više osoba kojima je predana ista pokretna stvar, jednoj tjelesno, drugoj vrijednosnim papirom, trećoj simbolički, četvrtoj očitovanjem, pravo vlasništva stječe ona kojoj je stvar prvoj predana na valjanom pravnom temelju u bilo kojem zakonom priznatom obliku.³⁷ Komentatori OGZ-a upozoravaju na opasnost da prvi stjecatelj izgubi vlasništvo ako stvar ostane u neposrednom posjedu otuđivatelja (predaja očitovanjem volje *constitutum possessorium*), pa je ovaj preda u neposredni posjed drugoj savjesnoj osobi na temelju valjanog pravnog naslova kojem je cilj stjecanje prava vlasništva.³⁸ Po OGZ-u ta opasnost postoji, međutim, samo ako se steknu zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva od nevlasnika.³⁹

Osoba koja nije stekla pravo vlasništva, iako ima valjan pravni temelj stjecanja, a ne može ga ni steći jer ga je valjano stekla druga osoba, može tražiti naknadu time prouzrokovane štete od vlasnika koji je prenio vlasništvo drugoj osobi (§ 1293. OGZ-a), što je

³⁵ H. Koziol, R. Welser, op. cit., str. 284. - 288.; vidjeti komentare uz § 430. OGZ-a, i to: H. Klang, op. cit.; P. Rummel, op. cit.; tako i stariji komentatori: F. Zeiller: *Commentario sul Codice universale austriaco*, Venezia, 1815.; Francesco Saverio I. F. Nippel, *Commento sul Codice civile generale austriaco*, Pavia, 1839., tomo III.; A. Rušnov, *Tumač Općemu austrijskomu građanskomu zakoniku*, knjiga prva, Zagreb, 1893.

³⁶ G. Winiwarter, *Il diritto civile austriaco*, Venezia, 1838., str. 209.; A. Rušnov, op. cit.

³⁷ H. Klang, op. cit.; P. Rummel, op. cit.; G. Winiwarter, op. cit.; F. Zeiller, op. cit.

³⁸ P. Rummel, op. cit.

³⁹ §§ 367. i 368. OGZ-a.

posebno propisano OGZ-om riječima: "...ali vlasnik treba da odgovara strani oštećenoj." (§ 430.). Iako takve odredbe nije bilo u ZOVO-u, odgovornost za štetu otudivatelja (vlasnika) izvodila se iz pravila ZOO-a "Kad dužnik ne ispuni obvezu ...vjerovnik ima pravo zahtijevati naknadu štete koju je uslijed toga pretrpio" (čl. 262. st. 2.)

U načelu, stjecatelj prava vlasništva ne odgovara za štetu trećoj osobi koja je prije njega sklopila pravni posao o stjecanju prava vlasništva na istoj stvari, jer stječući pravo vlasništva predajom stvari, na temelju valjanog pravnog posla, on je samo realizirao svoje pravo, a tko se služi svojim pravom unutar pravnih granica, ne odgovara za štetu koja otuda drugome proizlazi (§ 1305. OGZ).⁴⁰ Po ZOO-u koji je stupio na snagu 1. listopada 1978. godine, dakle, prije ZOVO-a (1. rujna 1980.), sudionici obveznih odnosa dužni su, međutim, pridržavati se načela savjesnosti i poštenja⁴¹ i pri *ostvarivanju prava* i obveza iz tih odnosa (čl. 12.). Osim toga, po ZOO-u "Zabranjeno je vršenje prava iz obveznih odnosa protivno cilju zbog kojeg je ono po zakonu ustanovljeno ili priznato" (čl. 13. st. 1.).

2. Dobra vjera kao pretpostavka stjecanja prava vlasništva u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja prava vlasništva pokretne stvari

2.1. Gledišta komentatora OGZ-a (ABGB-a) o relevantnosti dobre vjere stjecatelja

Među komentatorima OGZ-a sporno je kakvo značenje ima činjenica što je stjecatelj znao da se otudivatelj već obvezao pravnim poslom prenijeti pravo vlasništva na istu stvar drugoj osobi. Sporno je, naime, stječe li pravo vlasništva ona osoba kojoj je predan samostalni posjed stvari na temelju valjanog pravnog posla, iako je znala da se vlasnik obvezao prenijeti vlasništvo na tu stvar drugoj osobi (nepošteni stjecatelj), i da li ona osoba koja je ranije sklopila pravni posao može u tom slučaju s uspjehom tražiti da joj stjecatelj ustupi pravo vlasništva. Oni pisci koji na to pitanje odgovaraju potvrdno ističu da to proizlazi iz pravila § 425. OGZ-a, po kome se pravo vlasništva na stvar stječe "kada se po zakonu predadu i prime", a nepošteno postupanje stjecatelja se ne može smatrati zakonitim. U tom slučaju, dakle, stvari nisu predane i primljene "po zakonu". Oni naime smatraju da je pošteno postupanje stjecatelja opća zakonska pretpostavka za stjecanje prava vlasništva i da to proizlazi i iz ustanova §§ 367., 368., 469., 527., 1444. i 1500., a ni iz drugih pravnih ustanova ne proizlazi suprotno (§§ 443., 928., 1095. i 1120.).⁴² Pobor-

⁴⁰ Nippel, op. cit., str. 353. *Qui suo iure utitur neminem laedit* (Paulus – Sent. 4, 8, 5).

⁴¹ M. Marković ističe da je pravilan prijevod generalne klauzule "Treu und Glauben" – "poštenje (ili savjesnost) i uzajamno povjerenje", a nikako "savjesnost i poštenje, kao što je to kod nas, nažalost, uobičajeno i u zakonskim tekstovima i u literaturi." (Zloupotreba prava, u: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Beograd, 1978., tom III, str. 1013., t. 77.). D. Stojanović kaže da kombinacija dviju imenica ("savjesnost" i "poštenje") "dovodi do uzajamnog dejstva između ova dva pojma: dati povjerenje savjesnosti i savjesnost povjerenju. Očekuje se savjesnost od onoga kome je nešto povjereno i poštenje od onoga kome se povjeravamo." (Savjesnost i poštenje u: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, NIU Službeni list SFRJ, Beograd tom III, str. 106.). M. Petrović u Komentaru ZOO-a, Savremena administracija, Beograd, 1980., tom I, uz čl. 12. upozorava da Treu znači "pouzdanost", "savesnost", "privrženost", "nekolebljivu odanost", "poštenje", a Glauben: "ostajanje pri onom što je jednom obećano", "poklanjanje vere", "čestitost".

⁴² Schuster i Geller po A. Rušnovu, op. cit., str. 572.

nici suprotnog mišljenja⁴³ smatraju da se sintagma "zakonita predaja" iz § 425. odnosi na oblik predaje koji zakon priznaje, a ne na temelj, te ističu da se ustanove iz §§ 367, 368. i 456. odnose na stjecanje prava vlasništva i založnog prava od nevlasnika, a ona iz § 824. na stjecanje prava vlasništva poštenog posjednika ostavine na plodove; zatim da je u slučaju koji uređuje ustanova iz § 430. otuđivatelj koji se obvezao prenijeti pravo vlasništva ostao vlasnik do predaje stvari drugoj osobi pa nakon toga ne može prenijeti to pravo drugom stjecatelju. Pristalice tog shvaćanja ističu da se ustanove iz §§ 443., 1095. i 1120. odnose na učinke načela povjerenja u zemljišne knjige glede upisanih prava. Oni smatraju da iz gornjih ustanova proizlazi kako znanje da postoje obvezna prava trećih osoba glede stjecanja prava vlasništva iste stvari na temelju pravnog posla nije prepreka za stjecanje istog prava. U tom slučaju stjecatelj koji je bio nesavjestan prilikom sklapanja ugovora, međutim, odgovarat će za štetu prethodnom stjecatelju, jer je sklapanjem i realizacijom ugovora povrijedio njegovo tražbeno pravo onemogućivši njegovu realizaciju – stjecanja prava vlasništva.⁴⁴

Suglašavajući se s primjedbom pristaša protivnog gledišta, da stjecatelj koji zna da se vlasnik obvezao prenijeti pravo vlasništva drugoj osobi na istu stvar, ne postupi uvijek u zloj vjeri, Rušnov smatra da samo "poštenu posjednik, odnosno vlasnik pravo ima na zaštitu zakona" (str. 573). Zato pravo vlasništva ne može steći onaj koji je znao ili morao znati da je drugi prije njega zadobio na istu stvar valjani pravni naslov za stjecanje prava vlasništva, jer se mora smatrati nepoštenim posjednikom, pa će prvi stjecatelj koji ima valjani pravni naslov za stjecanje prava vlasništva moći "tražiti da mu takav nepošteni posjednik izruči stvar" (str. 573). Nije, međutim, izloženo po kojoj osnovi, s obzirom da prethodni stjecatelj ima tražbeno pravo iz obveznog pravnog odnosa samo prema otuđivatelju, a ne prema potonjem stjecatelju kome je otuđivatelj predao stvar u posjed.

Prema Rušnovu osoba koja se poziva na raniji valjani pravni posao o stjecanju prava vlasništva steći će to pravo samo ako "isposluje" proglašenje nevaljanosti pravnog posla nepoštenog stjecatelja, ako dokaže u kaznenom postupku da su obje strane postupale prijevarno, te će moći tražiti od prijašnjeg vlasnika predaju posjeda. Prvome stjecatelju, međutim, ne pripada vlasnička tužba jer nije stekao pravo vlasništva, pa ni tužba iz pretpostavljenog vlasništva; on može tražiti samo naknadu štete od vlasnika - otuđivatelja, a u slučaju da se utvrdi nevaljanost pravnog posla zaključenog s nepoštenim stjecateljem, može tražiti i predaju u posjed stvari na temelju pravnog posla koji je on ranije sklopio s otuđivateljem – vlasnikom stvari. U tom slučaju osoba kojoj je predan posjed nema zakonitu osnovu posjeda.

Pod pretpostavkom da je predmet obveze otuđivatelja prijenos prava vlasništva pokretne stvari, a stjecatelj je znao da je ta stvar već otuđena, Schuster smatra da taj stjecatelj ne stječe pravo vlasništva zbog sljedećih razloga. Zakonodavac je uz pravni naslov propisao i način stjecanja stvarnih prava radi zaštite pravne sigurnosti koja bi bila ugrožena ako bi ugovor, a ne predaja posjeda, imao translativan učinak, pa je zato u interesu zaštite poštenih stjecatelja propisao predmnijevu da je vlasnik onaj koji je u posjedu stvari. Iz toga proizlazi zaključak da onaj koji je znao da se otuđivatelj obvezao prenijeti vlasništvo drugoj osobi postupi nesavjesno i ne može uživati pravnu zaštitu. Prema Schusteru, kupac koji je znao da je vlasnik sklopio pravni posao o otuđenju prava

⁴³ Nippel, op. cit.; G. Winiwarter, op. cit.; M. Derenčin, op. cit., uz § 425. i § 430.

⁴⁴ Nippel, op. cit.; G. Winiwarter, op. cit.

vlasništva na istoj pokretnoj stvari mora pretpostavljati da je ovome netjelesno predan posjed te stvari očitovanjem (konstitutom), tj. da je otudivatelj "depozitar" stjecatelja (nesamostalan neposredni posjednik). Nippel poriče da stjecatelj mora tako nešto pretpostaviti. Stjecatelj je, po njemu, nesavjestan samo ako pozitivno zna da je na temelju pravnog posla o prijenosu prava vlasništva predan posjed stvari očitovanjem. Obojica se slažu da u slučaju ako je stjecatelj znao da je stvar pravnim poslom otuđena trećemu – treći može tražiti i od stjecatelja predaju stvari, po isteku ugovorenog roka, odnosno nakon ispunjenja odložnog uvjeta za ispunjenje obveze prijenosa prava vlasništva. Nippel, međutim, smatra da materijalna predaja stvari (tjelesna predaja posjeda) poništava učinak simbolične predaje ili predaje očitovanjem. Ne stječe pravo vlasništva samo onaj koji je znao da je učinjena simbolička ili netjelesna predaja posjeda trećemu. Zeiller, naprotiv, misli da je za stjecanje prava vlasništva odlučno vrijeme predaje a ne njen oblik. On kaže da pravo vlasništva stječe onaj kojem je pokretna stvar prvome predana u bilo kom obliku.⁴⁵

Suvremeni komentatori ABGB-a ističu da je onaj koji je sklopio pravni posao o stjecanju prava vlasništva i primio posjed stvari, iako je znao da se vlasnik ranije obvezao, pravnim poslom istu stvar prenijeti u vlasništvo drugoj osobi, postupao u zloj vjeri. Takav stjecatelj također odgovara za štetu jer je postupanje u zloj vjeri protupravno (§ 1294. ABGB) građanski delikt, pa može biti obavezan da je naknadi uspostavom u prijašnje stanje (§ 1323. ABGB), , tzv. naturalna restitucija.⁴⁶ Na ovu mogućnost ukazuju neki stariji pisci, npr. Nippel. Winiwarter, međutim, ističe da se restitucija može izvršiti samo otudivatelju koji je bio u posjedu otuđene stvari. Prvi stjecatelj, koji nije imao posjed stvari, mogao bi tražiti predaju samostalnog posjeda s učinkom prijenosa prava vlasništva samo od otudivatelja, na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj prijenos vlasništva.

Stjecatelj nije postupao u zloj vjeri samo zato što je u trenutku sklapanja pravnog posla ili u trenutku kad mu je otudivatelj prenio samostalni posjed, znao da se otudivatelj ranije obvezao prenijeti pravo vlasništva na istu stvar drugoj osobi, ako je bio u opravdanoj zabludi da je npr. raniji stjecatelj odustao od zahtjeva za ispunjenje ugovora zbog promijenjenih okolnosti ili iz drugih razloga. U takvom uvjerenju, uostalom, mogao je biti i sam otudivatelj, pa u tom slučaju ni on nije postupio u zloj vjeri (*mala fides*) time što je istu stvar otuđio drugoj osobi.⁴⁷ Takav otudivatelj će odgovarati za štetu, međutim, koja je nastala drugoj ugovornoj strani zbog neispunjenja obveze iz ugovora.

Sve dvojbe o značenju dobre vjere, odnosno savjesnosti ili nesavjesnosti, stjecatelja ostale su i nakon donošenja saveznog ZOVO-a koji je u tom pogledu dosljedno slijedio pravnu ustanovu OGZ-a (§ 430) propisujući da će pravo vlasništva, kad je više osoba zaključilo pravne poslove radi stjecanja toga prava na istu individualno određenu pokretnu stvar, steći osoba kojoj je stvar prvoj predana u posjed.

⁴⁵ F. Zeiller, op. cit., uz § 430. OGZ-a.

⁴⁶ H. Klang, op. cit.; P. Rummel, op. cit.

⁴⁷ Nippel, op. cit.

2.2. Pretpostavka savjesnosti stjecatelja prava vlasništva po federalnom ZOVO-u

Federalni ZOVO propisuje da je savjesnost stjecatelja bitna pretpostavka za stjecanje prava vlasništva predajom posjeda pokretne stvari na temelju potonjeg pravnog posla kome je cilj stjecanje prava vlasništva (čl. 41. st. 1.)

2.3. Pretpostavka savjesnosti stjecatelja prava vlasništva po Nacrtu

Propisujući da između "više osoba" pravo vlasništva stječe ona kojoj je stvar prvoj predana "ako je savjesna" (čl. 107. st. 1.), Nacrt otklanja svaku dvojbu u pogledu značenja savjesnosti stjecatelja prava vlasništva. Prema Nacrtu, dakle, pravo vlasništva neće steći osoba koja je bila nesavjesna, iako joj je stvar prvoj predana na temelju pravnog posla kome je cilj stjecanje prava vlasništva. Prema tome, ako je stvar predana na različite načine dvjema osobama, ali je prva bila nesavjesna, a druga savjesna, pravo vlasništva stječe druga osoba. Ako postoji više savjesnih stjecatelja, a ni jednome nije predana stvar koja je predmet pravnog posla – "pravo da zahtijeva predaju" u posjed ima stjecatelj koji je prvi stekao pravnu osnovu za prijenos vlasništva (čl. 107. st. 1.). Pod pretpostavkom da je otudivatelj predao stvar u posjed nesavjesnom stjecatelju, savjesni stjecatelj može "podnijeti tužbu za predaju stvari u posjed protiv otudivatelja i nesavjesnog posjednika" – stjecatelja (čl. 107. st. 2.). Zahtjev protiv otudivatelja proizlazi iz obveznog pravnog odnosa zasnovanog pravnim poslom kojim se otudivatelj obvezao prenijeti pravo vlasništva na pokretnoj stvari koja je još uvijek vlasništvo otudivatelja, jer nesavjesni stjecatelj kome je predan posjed stvari nije stekao pravo vlasništva, a zahtjev protiv nesavjesnog stjecatelja koji je u posjedu stvari, bez pravnog odnosa, zasnivao bi se na samom zakonu, ako se prihvati rješenje iz Nacrta.

Moguće je zamisliti da između više osoba koje su zaključile pravni posao o stjecanju prava vlasništva iste individualno određene pokretne stvari samo je prva savjesna, a da su sve ostale nesavjesne jer su znale ili morale znati da se vlasnik obvezao istu stvar prenijeti u vlasništvo prvoj osobi, a da se iz nekog razloga poništi ili raskine upravo taj prvi pravni posao. Pravni posao koji je poništen iz bilo kojeg razloga poboynosti (rušljivosti) bio je valjan do pravomoćnosti presude o njegovom poništenju, upravo kao i onaj pravni posao koji je kasnije raskinut suglasnom voljom stranaka ili pravomoćnom presudom. Ako su stjecatelji iz potonjih pravnih poslova bili nesavjesni samo zato što su znali ili morali znati za taj prvi pravni posao, razlog nesavjesnosti je otpao njegovim poništenjem ili raskidom, pa bi po pravilu *prior tempore*, koje je predviđeno Nacrtom i u pogledu obveznog pravnih zahtjeva, pravo zahtijevati predaju stvari imao onaj stjecatelj koji je "prvi stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva" (čl. 107.).

Pod pretpostavkom da je stvar bila predana u posjed stjecatelju na temelju pravnog posla koji je kasnije poništen ili raskinut, pa je time nastalo pravo i obveza restitucije,⁴⁸ prvi potonji stjecatelj koji se nakon poništenja ili raskida pravnog posla ne može smatrati nesavjesnim, imao bi pravo podnijeti tužbu za predaju stvari u posjed protiv otudivatelja, ali ne i protiv stjecatelja koji više nema pravnu osnovu zadržavanja stvari u po-

⁴⁸ Čl. 113. st. 1. i čl. 132. st. 2. i 3. ZOO

sjedu, jer za ovo nedostaje izričita zakonska osnova. Potonji stjecatelj, naime, ne može tražiti da mu posjed stvari preda prvi stjecatelj jer mu ga on nije ni oduzeo, a zakon ga inače ne ovlašćuje, kao u prethodnoj hipotezi (nesavjestan stjecatelj), da od ovoga traži predaju posjeda. Samo širokim tumačenjem moglo bi se izvesti zaključak da je potonji stjecatelj ovlašten tražiti predaju posjeda od prvog stjecatelja, jer da je nakon poništenja ili raskida pravnog posla postao nesavjestan posjednik zadržavajući posjed stvari bez pravnog osnova.

Ako je samo drugi stjecatelj bio nesavjestan zato što je znao za kasnije poništeni ili raskinuti pravni posao, a potonji stjecatelji su nesavjesni zato što znaju da se vlasnik obvezao prenijeti vlasništvo drugom po redu stjecatelju (ili kojem potonjem) koji ima valjanu pravnu osnovu stjecanja, oni su i dalje nesavjesni.

Pod pretpostavkom da je stvar bila predana bilo kojem po redu pravnom stjecatelju, koji je znao ili mogao znati za pravni posao koji je kasnije poništen ili raskinut stekao je pravo vlasništva na tu stvar od dana pravomoćnosti presude o poništenju, odnosno od dana raskida pravnog posla, bez obzira što su ostali stjecatelji, jer je od tog trenutka on bio prvi savjesni stjecatelj posjeda pa stječe pravo vlasništva kao savjesna osoba kojoj je stvar prvoj predana u posjed na temelju pravnog posla.

2.4. Pretpostavka: savjesnost stjecatelja po hrvatskom pravu

Budući da po ZV-u⁴⁹ u slučaju višestrukog otuđenja pravo vlasništva stječe osoba "kojoj je stvar prije predana" (čl. 117. st. 1.), kao da su svi ti pravni poslovi jednaki po pravnoj snazi, u toj odredbi ne nalazimo izričit odgovor na pitanje da li zakon "propisuje što drugo" u slučaju da je potonji stjecatelj kojemu je otudivatelj prenio pravo vlasništva bio nesavjestan. Ali za stjecanje prava vlasništva po članku 117. st. 1. traži se da su "ispunjene i sve druge pretpostavke."

Ne može se smatrati da su ispunjene "i sve druge pretpostavke za stjecanje vlasništva" ako je stjecatelj zahtijevao prijenos prava vlasništva (samostalnog posjeda), ili primio samostalni posjed od otudivatelja koji je time dobrovoljno ispunio svoju obvezu, ako je u trenutku kad je zahtijevao prijenos prava vlasništva ili u trenutku kada je primio samostalni posjed, znao da se otudivatelj ranije obvezao prenijeti to pravo drugoj osobi i da ta njegova obveza nije prestala. U tom slučaju, naime, stjecatelj prava vlasništva postupao je protivno načelu savjesnosti i poštenja. Zato što su se sudionici obveznih odnosa dužni pridržavati toga načela i pri "ostvarenju prava i obveza iz tih odnosa" (čl. 12.). Stjecatelj prava vlasništva koji je zahtijevao prijenos prava vlasništva ili ga stekao predajom i preuzimanjem samostalnog posjeda znajući da se otudivatelj prije nego što je s njime sklopio pravni posao obvezao prenijeti pravo vlasništva drugoj osobi i da ta obveza nije prestala, ostvario je svoje pravo iz obveznog odnosa protivno načelu savjesnosti i poštenja.

Komparacijom odredbe iz čl. 117. st. 1. s odredbom iz čl. 125. st. 1. ZV-a mogao bi se izvesti zaključak da je zakonodavac prešutno isključio primjenu načela savjesnosti i poštenja (dobre vjere) u rješavanju sukoba između osoba koje su neovisno jedna

⁴⁹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 2/00., 73/00. i 114/01.

od druge sklopile pravne poslove o stjecanju prava vlasništva na istoj pokretnoj stvari.⁵⁰ Moguć je, međutim, i suprotan zaključak. Načelo savjesnosti i poštenja ograničeno je odredbama iz čl. 125. ZV-a koje rješavaju sukob između više stjecatelja prava vlasništva na nekretnini, u interesu pravne sigurnosti, a takvo ograničenje ZV nije odredio za stjecanje prava vlasništva temeljem pravnog posla na pokretnoj stvari. U prilog potonjeg zaključka govori univerzalnost primjene načela savjesnosti i poštenja u zasnivanju obveznih odnosa (čl. 12. ZOO), pa i u zasnivanju obveznih odnosa na temelju pravnih poslova kojima je cilj stjecanje prava vlasništva, a to znači da se to načelo ne može ograničiti prešutno, već samo izričitom zakonskom odredbom zbog zaštite drugog interesa koji preferira zakonodavac.⁵¹

2.5. Pretpostavka – individualno određena stvar po Nacrtu

Istina, primjena ustanove višestrukog ugovaranja otuđenja iste pokretne stvari (čl. 107. Nacrta) ima manje praktično značenje, pa i užu praktičnu primjenu glede stjecanja prava vlasništva, nego analogna ustanova iz čl. 55. Nacrta koja se odnosi na nekretnine, i to zbog generičnosti pokretnih stvari koje se lako mogu nabaviti na tržištu, ali se samo zbog toga ne može izvesti zaključak da je primjena načela savjesnosti i poštenja isključena u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja iste pokretne stvari.

Pored generičnih stvari u prometu se nalaze, ne tako rijetko, i neponovljive pokretne stvari, koje se ne mogu zamijeniti za druge, niti se mogu takve kakve su proizvesti, jer u sebi nose obilježja neponovljive individualnosti. Takve stvari su npr. umjetničke slike i skulpture, književna i muzička djela (rukopisi), rijetki primjerci inkunabula i drugih starih izdanja itd., zatim razni unikati, drugi proizvodi ljudskog duha i rijetke tvorevine prirode (npr. jedinstven primjerak dragog kamena); zatim arheološke, povijesne, kulturne i religijske (sakralne) vrijednosti itd. Takve su stvari po svojim svojstvima nedvojbeno individualizirane, bez mogućnosti njihove zamjene za druge stvari.

Sintagma "ista stvar" iz § 430 OGZ-a praktično se odnosi na individualno određenu stvar, *res species*, ali se njome obuhvaća i individualizirana generična – *res certa*. Doduše, jedva se može zamisliti kolizija koja je predmet ove rasprave u slučaju kada je predmet pravnog posla o stjecanju prava vlasništva – individualizirana generična stvar, jer takvih stvari ima na tržištu, ali se ta mogućnost ne može isključiti. Ona postoji, na primjer, u slučaju prestanka proizvodnje određenih generičkih stvari (npr. određenog tipa, pa čak i marke motornih vozila). U takvom slučaju, zakon koji bi i ograničavao ovu pravnu ustanovu samo na individualno određene pokretne stvari (*res species*) mogao bi izazvati velike poteškoće u praktičnoj primjeni. Stoga, bilo bi bolje u Nacrtu izostaviti odredbu "koja je individualno određena" (čl. 107.). Dovoljna je odredba "iste pokretne stvari".⁵²

⁵⁰ Udžbenik Stvarno pravo (N. Gavella i drugi) se ograničava samo na pravilo *prior tempore*, gl. 7/31.; "Zato u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja iste pokretne stvari, nakon što je na jednu osobu već prešlo pravo vlasništva, ostale samo mogu stavljati obveznopravne zahtjeve otudivatelju" (117/2).

⁵¹ Prema talijanskom Građanskom zakoniku jača je u pravu osoba koja je pribavila posjed pokretne stvari u dobroj vjeri od one koja je prije nje zaključila pravni posao o stjecanju prava vlasništva iste stvari. "Se taluno con successivi contratti aliena a piu persone un bene mobile, quella tra esse che ne ha acquistato in buona fede il possesso e preferita alle altre, anche se il suo titolo e di data posteriore." (cl.1155.).

⁵² Tako i u Hrvatskom Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 117. st. 1.).

2.6. Pravo prvenstva obveznog pravnog zahtjeva za predaju stvari

Ustanove OGZ-a i ZOSPO-a nisu uređivale pravo prvenstva predaje stvari u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja, već su se ograničile samo na pravne učinke predaje stvari.

Federalni ZOVO propisuje da u slučaju kada je više osoba zaključilo pravne poslove o stjecanju prava vlasništva na istu pokretnu stvar, koja je individualno određena "pravo da zahtijeva predaju stvari u posjed ima stjecatelj koji je prvi stekao pravnu osnovu za prijenos prava vlasništva" (čl. 41. st. 2.). Držimo da taj zahtjev pripada samo savjesnom stjecatelju, iako to nije izričito propisano jer je savjesnost pretpostavka za stjecanje prava vlasništva, pa stoga i za zahtjev za predaju stvari radi stjecanja prava vlasništva.

Nacrt je izričit: "Ako postoji više savjesnih stjecatelja, pravo da zahtijeva predaju stvari u posjed ima stjecatelj koji je prvi stekao pravnu osnovu za prijenos prava vlasništva" (čl. 107. st. 2.).

2.7. Načelo savjesnosti i poštenja u obveznom pravu

Načelo savjesnosti i poštenja (čl. 12 ZOO-a) spada u opći dio obveznog prava.

ZOO propisuje da su u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja (čl. 12.).

Načelo savjesnosti i poštenja, dakle, odnosi se na sve pravne poslove kojima se zasnivaju obveznopravni odnosi, a takvi su i pravni poslovi kojima je cilj stjecanje prava vlasništva. U duhu načela savjesnosti i poštenja postavlja se pitanje postupa li pošteno osoba koja je sklopila pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva na određenoj stvari znajući da se njen vlasnik obvezao valjanim pravnim poslom prenijeti pravo vlasništva na tu stvar drugoj osobi. Nacrt propisuje prema načelu savjesnosti i poštenja postupala je nesavjesno (nepošteno) osoba koja je stekla pravo vlasništva pokretne stvari znajući da se otudivatelj obvezao prenijeti pravo vlasništva na istu stvar drugoj osobi, iako je za ovo saznala nakon sklapanja pravnog posla. Otudivatelj je također postupao nepošteno kad je sklopio pravni posao o otuđenju prava vlasništva i zatim prenio to pravo na stvari na koju se prije toga obvezao prenijeti pravo vlasništva drugoj osobi.

2.8. Posljedice povrede načela savjesnosti i poštenja pri višestrukom ugovaranju otuđenja pokretne stvari

2.8.1 Općenito

Pravni posao koji je sklopljen suprotno načelu savjesnosti i poštenja (čl. 12. ZOO), a to znači suprotno prisilnom zakonskom propisu, u pravilu je ništav "ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo" (čl. 103. st. 1. ZOO). Međutim, samim sklapanjem drugog pravnog posla o otuđenju iste stvari ne vrijeda se pravo prethodnog stjecatelja. Njegovo se pravo vrijeda prijenosom prava vlasništva potonjem stjecatelju.

Ne vrijeda neposredno opći interes okolnost što je pravo vlasništva na temelju pravnog posla stekla treća osoba koja je znala da se vlasnik već obvezao drugome prenijeti

pravo vlasništva na istu pokretnu stvar, pa zato sud ne pazi na to po službenoj dužnosti. Time se vrijeđa samo pravo prvog stjecatelja koji ima valjan pravni temelj da mu otudivatelj prenese pravo vlasništva na stvar koju je protivno načelu savjesnosti i poštenja prenio u vlasništvo nesavjesnog stjecatelja. Dakle, osoba koja ima "pravni interes" u ovom slučaju je ona koja je sklopila pravni posao o stjecanju prava vlasništva stvari, koja je potom otuđena trećemu, nesavjesnom stjecatelju. Pravo prvog stjecatelja nije povrijeđeno time što je otudivatelj sklopio pravni posao o otuđenju iste stvari trećoj osobi, jer je time zasnovan samo autonomni obveznopravni odnos, koji se njega ne tiče; njegovo pravo je povrijeđeno isključivo prijenosom prava vlasništva trećemu.

2.8.2. Zahtjevi savjesnog stjecatelja

Prema sudskoj praksi (*infra*) prvi stjecatelj, koji dokaže da je drugi stekao pravo vlasništva postupajući protivno načelu savjesnosti i poštenja, može istaknuti svoj zahtjev o jačem pravu na stjecanje prava vlasništva protiv drugog stjecatelja ("druga sankcija" iz čl. 103./1. ZOO). No upravo sada će naići na prepreku koja se ipak može prevladati. On, naime, nije ovlašten podnijeti tužbu predmnijevanog vlasnika (čl. 128. st. 1. i 2. Nacrta) protiv nesavjesnog stjecatelja jer u njegovu korist ne djeluje predmnijeva vlasništva budući da nije bio u posjedu stvari prije nesavjesnog stjecatelja (čl. 128. st. 3.). Prvi stjecatelj ne može zahtijevati da mu otudivatelj prenese pravo vlasništva, jer on nije više vlasnik, ali može tužbom zahtijevati da sud presudom utvrdi kako nesavjesni stjecatelj nije stekao pravo vlasništva, jer je vršio svoje pravo iz obveznog odnosa (stječući pravo vlasništva) protivno načelu savjesnosti i poštenja i da mu otudivatelj nakon toga utvrđenja prenese pravo vlasništva predajom - očitovanjem volje (*cessio vindicationis*). Ako otudivatelj ne ispuni tu obvezu u paricijskom roku (čl. 328. ZPP⁵³), idealni prijenos samostalnog posjeda bi se izvršio temeljem ovršne presude. Nakon toga savjesni stjecatelj prava vlasništva bio bi ovlašten zahtijevati vlasničkom tužbom da mu nesavjesni stjecatelj preda neposredan posjed (čl. 124. st. 1. Nacrta). Kada prvi (savjesni) stjecatelj zbog prigovora zastare potraživanja izgubi pravo zahtijevati prijenos prava vlasništva (čl. 360. ZOO)⁵⁴, na temelju pravnog posla time gubi i pravni interes za utvrđenje da nesavjesni stjecatelj nije stekao pravo vlasništva, pa nakon toga, s obzirom da je izgubio pravni interes, nije ovlašten podnijeti tužbu za utvrđenje da ima jače pravo nego nesavjesni stjecatelj, odnosno da nesavjesni stjecatelj nije stekao pravo vlasništva (čl. 187. st. 2. ZPP). Pravo tražiti ispunjenje obveze iz pravnog posla kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva zastarijeva u općem zastarnom roku od pet godina ako zakonom za pojedini pravni posao nije određen drugi rok (čl. 371. ZOO).⁵⁵

⁵³ Zakon o parničnom postupku, Sl. list SFRJ 4/77, 36/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90 i 35/91; Sl. glasnik RS br. 17/93, 14/94, 32/94; Zakon o parničnom postupku, Sl. nov. FBiH, br. 42/98.

⁵⁴ F. Stanković, Zastara potraživanja, Zagreb, 1969.; S. Cigoj, Komentar obligacijskih razmerij, (I-IV), Ur. I., SRSI, Ljubljana, 1986., uz ustanovu zastare; V. Stanković, Zastarelost, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, III tom, t. 21., str. 960.-971. (t. 21.); D. Stojanović u Komentaru Zakona o obligacionim odnosima, (redakcija: S. Perović i D. Stojanović), op. cit., str. 380.-393.; J. Studin u Komentaru Zakona o obligacionim odnosima (redakcija: B. T. Blagojević i V. Krulj), Savremena administracija, Beograd, 1980, str. 830.-893.; V. Gorenc, Komentar Zakona o obveznim odnosima, RRIE, Zagreb, 1998., str. 485.; B. Vizner: Komentar Zakona o obveznim (obligacionim) odnosima, vlastito izdanje, 2. knj., str. 1285.

Držimo da prvi stjecatelj nije ovlašten isticati zahtjev za predaju samostalnog posjeda, uz zahtjev za utvrđenje da nesavjesni stjecatelj nije stekao pravo vlasništva ako je ovaj prenio pravo vlasništva trećem savjesnom stjecatelju, jer bi to bilo protivno načelu pravne sigurnosti. Ovo i pod pretpostavkom da nisu ispunjene sve zakonske pretpostavke o stjecanju prava vlasništva od nevlasnika (čl. 108. Nacrta), jer je otudivatelj bio vlasnik u trenutku prijenosa prava vlasništva savjesnom stjecatelju. U tom slučaju prvi stjecatelj ima obveznopravne zahtjeve protiv otudivatelja i nesavjesnog stjecatelja (*infra*).

Multicontracting of Purchase according to the Project of the Real Estate Law of the Federation of Bosnia and Herzegovina and Serbian Republic*

Summary

As a legal transaction only is not enough to transfer the ownership, it is possible for the owner to bind himself successively to transfer ownership of the same thing to more than one person. According to the ABGB, which was applied in Bosnia and Herzegovina from 1878 until September 1st 1980, in these cases the ownership is acquired by the person to whom personal property has been transferred first (§439), and the real estate ownership – that person that has first sought legal registration of real estate (§ 440). The first rule was accepted by Yugoslav ZOSPO (art. 35.) from 1980 and the second one was excluded. The Federal Law on Ownership (1998) ruled that the real estate ownership is acquired by the person who had registered its real estate in the land register in good faith (art. 38. par. 1. and art. 39. par. 1.). The commentators of the ABGB expressed different opinions on the influence of *bona fide* of the acquirer. According to some of them, good faith is the requirement for acquiring of ownership, while others, by insisting on legal security, claim that lack of good faith of acquirer is supposition of the responsibility for damages (*ex delicto*) and not an obstacle for the acquirement of the right of ownership. The case-law held that the acquirer in good faith to whom the possession of property was not transferred is stronger in right than the *mala fide* acquirer to whom the property has been transferred and who has succeeded to register the ownership in the land register and therefore can claim for erasing of the registration and request registration of his right of ownership. Led by the case-law the Project regulates that that the *bona fide* acquirer of the immovable property is stronger in right than the *mala fide* acquirer to whom the vendor has given property in possession. Among several *bona fide* acquirer of movable or immovable property the stronger legal basis for the transfer of the right of ownership has the one who has first contracted legal transaction. Among the *bona fide* acquirer of the immovable property the strongest one in right is

⁵⁵ VSH, Rev 446/81 od 16. lipnja 1981., cit. prema M. Žuvela⁵, op. cit., str. 209. (str. 179. trećeg izdanja), koji napominje da je "izražena sumnja u valjanost zauzetog pravnog stajališta"(?). VSJ također je zastupao stanovište (i prije ZOO-a) da potraživanje iz ugovora o kupoprodaji "nepokretnosti" zastarijeva u općem zastarnom roku, VSJ, Gz 23/67 od 10. svibnja 1967., ZSO knj. XII, sv. 2, odl. 192. Tako i VSBiH, Gž 1310/72 od 1. siječnja 1973., Bilten VSBiH, br. 26/73, str. 19; isto u Informatoru br. 2056/73, str. 8.

* The Project of the Real Estate Law of the Federation of Bosnia and Herzegovina and Serbian Republic was done by the working-group led by prof. dr. Tomislav Borić from Graz (Austria) in organization of GTC (Sarajevo).

the person to whom it has first been transferred in possession. The right of ownership on immovable property is acquired by the *bona fide* person who has first submitted request for registration in the land register. The acquirer in good faith can required erasing the right of ownership and registration of his ownership against the *mala fide* acquirer within 3 years from the registration. The relations of the vendor with the persons with whom he has contracted legal transactions, but they did not acquired the right of ownership, are regulated by the rules of the Law on Obligations; they are entitled to damage repair, besides the vendor, by the *mala fide* acquirer of the right of ownership.

Key words: ownership, acquirer, bona fide, stronger in right, registration, erasing the registration, damage repair.