

*Др Раденка Цветић, ванредни професор
Правног факултета у Новом Саду*

СТВАРНО ПРАВО СРБИЈЕ – КАКО ДАЉЕ?

Сажетак: Овај рад представља наставак истраживања започетог у оквиру чланка „Стварно право Србије у европским оквирима“. Резултат је сагледавања једногодишњег периода који је остао за нама и покушај сумирања онога што је учињено у превазилажењу тада уочених проблема, пре свега проблема недовољно и неадекватно регулисаног стварног права. У том смислу, приказано је шта је учињено у погледу успостављања униформне и то јединствене евиденције непокретности, која је, с обзиром на чињеницу да је на 81% територије Србије основан катастар непокретности, постала реалност, иако је дуги низ година била углавном само позитивноправно решење које може бити напуштено у корист земљишних књига. Затим, приказане су новине које је у области хипотекарног права унео Закон о хипотеци, који је ступио на снагу 2006. године, и апострофирана њихова оправданост, уз наду да ће правна пракса потврдити квалитет датог Закона. И на крају, било је речи о коначној радној верзији Законика о својини и другим стварним правима, која по свим својим особинама представља закон-модел који би као нацрт могао ући у скупштинску процедуру. Његово прерастање у закон, будући да свеобухватно регулише стварноправне односе, било би од великог значаја за прекид дугог периода правне несигурности.

Кључне речи: катастар непокретности, хипотека, кодификација стварног права

УМЕСТО УВОДА

I

Истраживање на пројекту Правног факултета у Новом Саду „Српско и европско право“ у 2005. години резултирало је чланком „Стварно право Србије у европским оквирима“.¹ Подсећамо укратко на најважније закључке тог рада. Истакнуто је да је у реформи стварног права у Републици Србији неопходно адекватним предлозима довести до отклањања деформација насталих током социјалистичког друштвеног уређења. Прави пут за постизање таквог циља је враћање традиционалним вредностима, институцијама и садржајима (тзв. правилима трајне вредности), каквих је у приватном праву, због његове природе, пуно, имајући при томе, наравно, у виду постојеће европске правне стандарде, и коришћење позитивних искустава других. Битно је, међутим, у остваривању тог циља не пренебећи постојећу реалност и тежити ка правно-логички савршеним правилима чија примена не би била могућа. Али, ништа мање није битно и не посезати за прагматичним краткотрајним решењима, јер то није пут изградње савременог правног система компатибилног са европским правним стандардима. Као и увек, питање је мере у избору адекватних решења која спречавају једну од наведених крајности.

Као ургентне мере за даљи развој стварног права у Републици Србији, истакнуте су следеће: извршити денационализацију и приватизацију, евидентирати на поуздан начин шта је чије, уз претходно прецизирање које непокретности и под којим условима могу бити самостални правни објекти, регулисати све оне грађанскоправне институте који од дерогације Српског грађанског законика нису били регулисани, те потпуније и измењено регулисати многе који су само у основи уређени.

¹ Објављен у Зборник радова, Правни факултет у Новом Саду, XXXIX, 3/2005, стр. 145-167.

II

И најопштији приказ појединих периода у развоју стварног права Србије (Југославије) довољан је да се види да на овом простору није било кодификације грађанског права у једном дугом периоду.² Од када је нестао уставни основ за доношење јединственог грађанског законика за некадашњу Југославију (1971), поједини делови грађанског права добили су своју потпуну регулативу (породично и наследно), неки скоро потпуну (облигационо), док су општи део и стварно право имали другачију судбину. Практично, од престанка важења Српског грађанског законика, 1946. године, материја општег дела грађанског права фрагментарно је регулисана низом прописа, док је стварно право само делимично регулисано.

Након настанка Државне заједнице Србија и Црна Гора 2003. године и ступања на снагу Уставне повеље, стварноправни односи у потпуности су прешли у надлежност република (тачније речено, то се десило са целокупном материјом грађанског права), тако да Србија већ три ипо године, значи три године пре стицања државне самосталности, има могућност да самостално измени постојећу ситуацију.

Проблем недовољно регулисаног (подрегулисаног) стварног права због многобројних законских празнина (личне службености, право грађења, реални терети, суседска права, а од 1996. године и етажна својина³), потенцира чињеница да и регулисани институти нису довољно и на адекватан начин уређени (пре свега државина). Стога је неопходно не само попунити законске празнине у стварном праву, проузроковане још доношењем Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације из 1946. године, већ и изменити и знатно допунити постојећу стварноправну регулативу, будући да је постојеће стање резултирало знатном правном несигурношћу. Јер, недовољна регулатива увек је идеална подлога за (пре)широко тумачење и тиме неједнако поступање у једнаким случајевима.

² Видети више о томе у: Раденка Цветић, *Стварно право Србије – институт стицања права својине налазом туђе изгубљене ствари*, Зборник радова, Правни факултет у Новом Саду, XXXVIII, 2/2004, стр. 337-359.

³ Закон о својини на деловима зграда којим је ова материја била регулисана (који је као савезни закон донет 1959. године, „Сл. лист ФНРЈ“, бр. 16/1959, да би, након прерасподеле законодавне надлежности између Федерације, република и покрајина, настављена његова примена као републичког, односно покрајинског закона), престао је да важи на основу Одлуке Савезног уставног суда („Сл. лист СРЈ“, бр. 33/1996) због несагласности са Уставом СРЈ и Законом о основама својинскоправних односа.

Овај проблем могао би се решити било доношењем новог јединственог грађанског законика, или рекодификовањем Српског грађанског законика,⁴ или изменом и допуном Закона о основама својинскоправних односа, или доношењем низа посебних закона који би регулисали нерегулисане или подрегулисане институте стварног права, или, пак, доношењем новог закона (законика) који би свеобухватно регулисао стварно право и заменио сву до сада постојећу парцијалну регулативу ове области. Адекватно уређење ове важне правне области неопходни је корак који треба учинити на путу ка Европи и њеним правним стандардима

ШТА ЈЕ ДО САДА УРАЂЕНО?

I

Овај рад представља наставак истраживања започетог у оквиру чланка „Стварно право Србије у европским оквирима.“ Резултат је сагледавања једногодишњег периода који је остао за нама и покушај сумирања онога што је учињено у превазилажењу тада уочених проблема, а нарочито проблема недовољно и неадекватно регулисаног стварног права.

⁴ Владимир В. Водинелић, *Кодификовање стварног права у Србији*, у студији *Промена својинског законодавства у Србији*, Београд, 2004, стр. 11: „Већина одредаба српског Грађанског законика и сада би могла да важи када је реч о стварноправним регулама – под условом да се подржи одговарајућим тумачењем и попуњавањем законских и правних празнина (на који начин и до данас живе кодификације које су и старије од српске). Али да би се српски Грађански законик (тј. његов стварноправни део) поново увео у правну снагу, пре самог поновног увођења, истовремено с увођењем или потом, биле би потребне и бројне интервенције на његовим (стварноправним) одредбама, у смислу укидања одредби, измена и допуна. Укратко, било би потребно сада постићи све оно чега је он (за разлику од, на пример, аустријског Грађанског законика) био лишен у дугом периоду његовог важења, током безмало сто година. С обзиром на то, српски Грађански законик морао би се допуњавати и мењати у својој стварноправној деоници у толикој мери да је несумњиво пробитачније изградити нови стварноправни Законик/Закон, интегришући у њега хвале вредна решења Српског грађанског законика.“

II

Евиденција непокретности

Пре свега, сагледаћемо постигнуте резултате на плану оснивања катастра непокретности, као јединствене евиденције која обједињује фактичку (подаци садржани у катастру земљишта) и правну (подаци садржани у земљишним књигама) евиденцију непокретности и као униформне евиденције на целој територији Републике Србије, која треба да замени постојећи земљишнокњижни и тапијски систем. О плану да се тај посао заврши до краја 2008. године, као и о личном ставу о погрешности напуштања земљишнокњижног система евиденције непокретности било је више речи у неким ранијим радовима.⁵

Према расположивим подацима,⁶ катастар непокретности основан је, закључно са 31. 10. 2006. године, на укупно 81% целих катастарских општина у Србији, односно у 3652 од 4527 катастарских општина. Поред тога, катастар непокретности основан је делимично у још 299 катастарских општина (за једну или више парцела у једној катастарској општини, због потребе приватизације друштвених предузећа и уписа хипотеке по појединачним захтевима грађана) где није постојала земљишна књига. Треба напоменути да се ради о претежно руралном подручју и да се подаци односе на територију Србије без Косова и Метохије.⁷ Наведени подаци упућују на закључак да је јединствена евиденција постала реалност

⁵ Видети: Раденка Цветић, *Евиденција непокретности*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, XXXVI, 1-3 (2002), Нови Сад, 2003, стр. 297-312 и Раденка Цветић, *Евиденција непокретности II*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, XXXVIII – 3 (2004), Нови Сад, 2004, стр. 327-344.

⁶ Добијеним из Републичког геодетског завода од помоћника директора Завода за правне послове.

⁷ Регионални приказ: 1) Центар за катастар непокретности Шабац – укупан број КО 425, КН основан у 314 КО; 2) Центар за катастар непокретности Београд – укупан број КО 174, КН основан у 50 КО; 3) Центар за катастар непокретности Крагујевац – укупан број КО 627, КН основан у 485 КО; 4) Центар за катастар непокретности Крушевац – укупан број КО 877, КН основан у 816 КО; 5) Центар за катастар непокретности Ниш – укупан број КО 1154, КН основан у 1039 КО; 6) Центар за катастар непокретности Нови Сад – укупан број КО 251, КН основан у 125 КО; 7) Центар за катастар непокретности Панчево – укупан број КО 197, КН основан у 79 КО; 8) Центар за катастар непокретности Ужице – укупан број КО 555, КН основан у 521 КО; 9) Центар за катастар непокретности Зајечар – укупан број КО 267, КН основан у 223 КО.

у Србији.⁸ Оправдан и аргументован жал за земљишним књигама⁹ у овом моменту не може ништа да измени. У том смислу, треба подржати напор да се донесе што бољи закон који уређује ову материју. Републички геодетски завод израдио је нацрт Закона о државном премеру и катастру непокретности¹⁰ чија решења треба да отклоне све тешкоће које су настале због неадекватног регулисања сада важећим Законом и да се уведе што је више могуће добрих правила земљишнокњижног права (у погледу права која се уписују, врста и дејства уписа, поступак уписа, правних лекова).

III

Закон о хипотеци

Закон о хипотеци, који је усвојен на самом крају 2005. године,¹¹ донео је потпуно уређење овог веома значајног института тржишне привреде које нам је недостајало више од пола века. Поред тога, Закон је интересан-

⁸ Дуго година она је била само позитивноправно решење без икакве или врло оскудне реализације. У том смислу илустративни су следећи подаци: први закон који је предвиђао увођење јединствене евиденције био је Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1988. године (мењан и допуњаван 1989. и 1990.) а сада важећи Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима донет је 1992. године (мењан и допуњаван 1993, 1994, 1996, 2001 и 2002), а до краја 2001. године катастар непокретности био је основан у 537 (12%) катастарских општина.

⁹ Сматрамо да оно што је изложено под насловом *Евиденција непокретности de lege ferenda*, у: Радмила Ковачевић Куштримовић, Мирослав Лазић, *Стварно право*, Ниш, 2004, стр. 418-419, представља визију коју је требало следити. Будући да то није учињено, при оволиком проценту покривености територије Србије катастром непокретности (81%) као једино целисходно намеће се завршавање започетог посла.

¹⁰ Нацрт је утврђен 31. 7. 2006. године, стављен на сајт Завода уз позив стручној јавности да својим примедбама и предлозима допринесе његовом поправљању да би до краја ове године могла да се покрене скупштинска процедура за његово усвајање. Артикулисање нацрта произашло је из Пројекта за катастар непокретности и упис права у Србији, који финансира Светска банка. Под окриљем овог Пројекта Републички геодетски завод је ангажовао међународног и националног правног консултанта, господу Улфа Ерцаса и Милоша Живковића, са задатком да припреме документе о проблемима и могућим решењима у више правних области од значаја за Пројекат а нацрт новог Закона о државном премеру и катастру непокретности представљао је централну област консултантског рада.

¹¹ Објављен је у „Сл. Гласнику РС“, бр. 115/2005 од 27. децембра 2005. године; у прелазним и завршним одредбама раздвојени су моменти његовог ступања на снагу (осмог дана од објављивања) и почетка примене (почев од шездесетог дана од дана објављивања).

тан јер су њиме предвиђена нека нова решења у погледу предмета хипотеке, својинске хипотеке, фиксног ранга хипотеке, вансудског поступка намирења повериоца из вредности хипотековане непокретности, као и увођење централне евиденције хипотеке. О њима ће овде бити речи.

Као један од могућих предмета хипотеке предвиђен је објекат у изградњи (као и посебан део објекта у изградњи: стан, пословна просторија) под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу.¹² На овај начин проширује се могућност узимања стамбених кредита, мада ће пракса показати колико ће банке као кредитори бити заинтересоване за обезбеђење кредита путем хипотеке на објекту који још није изграђен.¹³

Овим Законом извршено је одступање од начела официјелности при реализацији хипотеке предвиђањем могућности вансудског намирења хипотекарног повериоца. Будући да се ради о значајној новини, Законом су прецизно и детаљно уређени услови под којима уговор о хипотеци представља извршну исправу¹⁴ на основу које се може приступити вансудском намирењу, који поступак је такође прецизно и детаљно уређен.¹⁵ Разлог увођења ове новине треба тражити у тежњи да се тиме отклони један од највећих недостатака хипотеке у нашем правном систему – спора реализација у дугој и гломазној процедури, и тиме ово изузетно погодно реално средство обезбеђења (са становишта власника хипотековане ствари који све време задржава и њену употребну вредност) учини атрактивнијим за повериоце. Да би уговор о хипотеци представљао извршну исправу потребно је да поред свих услова за његову пуноважност (писмена форма, оверени потписи, прецизни подаци о потраживању које се обезбеђује и хипотекованој непокретности, клаузула интабуланди) садржи и одредбе из којих недвосмислено произилази да је власник пристао на могућност да се поверилац намири без подношења тужбе суду, да поверилац има право приступа непокретности и да је са тим упознато и евентуално треће лице

¹² Чланом 3 Закона о хипотеци прецизно је уређено шта све може да буде предмет хипотеке: непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.), део непокретне ствари (у складу са одлуком о деоби), сусвојински удео у непокретној ствари, посебан део зграде на којем постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања, право на земљишту које садржи овлашћење слободног правног располагања (нарочито право грађења, право прече градње) или располагања у државној, односно друштвеној својини, као и објекат у изградњи.

¹³ Будући да је предмет хипотеке објекат који не постоји (ни фактички, ни правно) моменту њеног настанка, предвиђена су посебна правила о упису уговорне хипотеке на објекту у изградњи (члан 11, ст. 2-5), као и о намирењу кад је предмет хипотеке објекат у изградњи (члан 39).

¹⁴ Члан 15 Закона о хипотеци.

¹⁵ Чланови 29-38 Закона о хипотеци.

које има непосредну државину хипотековане непокретности. У случају да уговор о хипотеци не представља извршну исправу, намирење се спроводи у складу са законом који уређује извршни поступак.

Васнудски поступак намирења уређен је тако да поверилац за случај да дужник не исплати дуг о доспелости може сам у релативно кратком времену да реализује своје потраживање из вредности хипотековане непокретности. Поступак се покреће *првом опоменом* која се у писменој форми шаље дужнику (и власнику предмета хипотеке, ако се ради о различитим лицима). Прописана садржина прве опомене је таква да из ње недвосмислено проистиче спремност повериоца да приступи продаји ако дужник не плати што је дужан у року од 30 дана од пријема прве опомене. Безуспешан протек тих 30 дана овлашћује повериоца да дужнику (и власнику) упути *опомену о продаји непокретности*. И ова опомена треба да буде снабдевена свим неопходним подацима у погледу потраживања и радњама које дужник треба да предузме у циљу исплате дуга и спречавања продаје, као и обавештење о избору начина продаје. Истовремено са слањем опомене о продаји дужнику, поверилац ће регистру непокретности послати захтев да се изврши забележба продаје у његову корист. Забележба се мора извршити у року од 7 дана по приспећу захтева. Забележба садржи изричито овлашћење хипотекарног повериоца да по правноснажности решења о забележби, а најраније истеком рока од 30 дана од дана издавања решења, може у своје име продати хипотековану непокретност, у складу са одредбама Закона о хипотеци, као и забрану продаје хипотековане непокретности од стране власника. Рок за жалбу¹⁶ на решење о забележби износи 15 дана од дана пријема решења, а надлежни орган мора донети другостепено решење у року од 15 дана од дана подношења жалбе.

Наведена правила дају могућност хипотекарном повериоцу да приступи продаји хипотековане непокретности у врло кратком року од прве опомене (30 дана за испуњење обавезе по првој опомени, плус 7 дана за доношење решења о забележби и извршење забележбе, плус 30 дана од дана издавања решења). Продаја се може извршити путем аукције или непосредном погодбом. Ако се продаја врши путем аукције,¹⁷ оглас о њеном одржавању мора бити објављен најмање 45 дана пре заказане продаје.¹⁸

¹⁶ Право жалбе имају власник, дужник и поверилац (члан 31, ст. 4)

¹⁷ Правила о аукцијској продаји садржана су у члану 35.

¹⁸ Продаја се може извршити и непосредном погодбом по цени која је приближна тржишној. Петнаест дана пре закључења уговора о продаји, поверилац о продаји треба да обавести дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности. То обавештење, између осталог (члан 36) садржи и изјаву у ком року може да се изврши целокупна обавеза да би се избегла продаја непокретности.

Успех продаје већ на првој аукцији значио би да поверилац може извршити наплату свог доспелог потраживања у року краћем од 4 месеца од када је опменуо дужника да плати оно што је дужан. Могућност тако брзе реализације хипотеке треба да стимулише повериоце да пристају на обезбеђење својих потраживања на овај начин. С друге стране, дужник све време након што је пао у доцњу може спречити продају, јер и прва опомена и опомена о продаји и обавештење о огласу о аукцијској продаји садрже инструкције о томе шта и у ком року треба платити да би се избегла продаја.

Престанак хипотеке прецизно је и исцрпно регулисан¹⁹ с намером да се обухвате све могуће ситуације и сва релевантна питања. На пример у вези исписа хипотеке предвиђено је када се врши, по чијем захтеву, шта садржи захтев, обавеза издавања потврде о измиреном дугу, а у погледу престанка хипотеке због пропасти хипотековане непокретности прописано је изричито шта ће се десити у случају обнове непокретности, њене делимичне пропасти, те прелазак хипотеке на суму осигурања односно на исплаћену накнаду. На сличан начин, дакле, казуистичким приступом, уређен је и престанак хипотеке у општем интересу, услед судске јавне продаје, вансудске продаје, као последица конфузије, консолидације, одрицања повериоца, те амортизације обезбеђеног потраживања.

Комбинацијом правила о својинској хипотеци и фиксном рангу хипотеке, регулисано је неколико ситуација које могу имати врло велики практични значај. У том смислу, омогућено је располагање неисписаном хипотеком, односно њен пренос, дозвољена је забележба првенственог реда за упис нове хипотеке на месту које је имала ранија хипотека чији се испис тражи, као и предбележба нове хипотеке која ће настати и заузети место старе хипотеке када она престане. Пре свега, омогућено је располагање неисписаном хипотеком²⁰ у периоду од три године након престанка потраживања које је било обезбеђено том хипотеком, тако што се она може пренети ради обезбеђења новог потраживања, а до износа потраживања које је раније обезбеђивала. Тиме се не мења положај хипотекарних поверилаца са доцнијим редом првенства (задржавају место на коме се њихове хипотеке налазе – фиксни ранг), тако да се они не могу успротивити так-

¹⁹ Само престанак хипотеке уређен је са 10 прилично опширних одредби Закона о хипотеци (чланови 43-52), док је цео институт хипотеке био регулисан са 7 чланова Закона о основама својинскоправних односа (чланови 63-69).

²⁰ Чланови 53-54. Власник се овог права не може одрећи, осим што се уговором са конкретним лицем, а нарочито са хипотекарним повериоцем са каснијим редом првенства, може обавезати да ће тражити испис одређене хипотеке у његову корист.

вом располагању. У том периоду од када је престало потраживање које је било обезбеђено неисписаном хипотеком до момента њеног преноса ради обезбеђења неког другог потраживања, постоји својинска хипотека у правом смислу те речи. Наиме, незахтевање исписа такве хипотеке, по правилу, није последица власникове заборавности или немарности, већ његове намере да је искористи за лакше налажење новог повериоца. Зато сматрамо да би употреба термина својинска хипотека била адекватна, шта више да је законом требало омогућити изворно установљење својинске хипотеке у циљу што успешније потраге за повериоцима. Сличан смисао, односно резервисање првенственог ранга, има и правило које омогућава власнику хипотековане непокретности да уз захтев за испис може да тражи забележбу првенственог реда за упис нове хипотеке.²¹ Нова хипотека треба да буде уписана у року од три године од дозвољавања такве забележбе и ништа не мења у поређењу са старом (ранијом) хипотеком чији се испис захтева (исти ранг, до износа потраживања обезбеђеног ранијом хипотеком). Резервисање првенственог ранга могуће је постићи и предбележбом нове хипотек на месту већ уписане хипотеке,²² с тим што упис производи дејство ако се стара хипотека испише у року од годину дана од дана извршене предбележбе нове хипотеке. Ако се то не деси нова хипотека се исписује по самом закону.

Централна евиденција хипотека представља централну јединствену електронску јавну базу података у коју се уносе хипотеке уписане у надлежни регистар непокретности. Тако уређена, ова евиденција омогућава једноставно прикупљање података о хипотекама и путем Интернета, и то без накнаде. Води је Републички геодетски завод који је дужан (мада не одговара за тачност и потпуност података!²³) да се стара о законитом, систематичном и ажурном вођењу ове евиденције. Подаци се уносе непосредно из обрасца обавештења, који прописује Републички геодетски завод, а који попуњавају и достављају му без одлагања надлежни регистри. Тиме је предвиђено да се подаци о свим постојећим хипотекама унесу у Централну евиденцију, као и да се убудуће врши евидентирање свих промена постојећих уписа, по службеној дужности.

²¹ Члан 55 Закона о хипотеци. Ако у међувремену дође до промене власника хипотековане непокретности, извршена забележба користи новом власнику. Нова хипотека, може под наведеним условима ступити на место две или више хипотеке које у првенственом реду долазе једна иза друге.

²² Члан 56 Закона о хипотеци. Овим чланом не само да су одређени услови за предбележбу нове хипотеке и услови под којим ће она произвести дејство, него је регулисана и ситуација за случај да је на старој хипотеци заснована надхипотека.

²³ То је изричито прописано у ст. 2. чл. 57 Закона о хипотеци. На увођење и функционисање Централне евиденције односе се одредбе чланова од 57-62.

Централна евиденција хипотека успостављена је као база података у седишту Републичког геодетског завода и објављена је на његовом сајту²⁴ са хипотекама које су до сада унете у базу. Подаци о хипотекама уписаним у земљишним и интабулационим²⁵ књигама достављени су Заводу од стране судова, али унос података у базу још није завршен јер се ради о ручном уносу података преписаних из земљишних књига (које се, такође, воде ручно). Подаци о хипотекама уписаним у већ основане катастре непокретности преузети су из тих служби у електронској форми.²⁶

Регулатива садржана у Закону о хипотеци заиста пружа могућност врло доброг функционисања овог сложеног и веома значајног реалног средства обезбеђења потраживања. Правни адресати и судови су добили правила која због своје прецизности и потпуности остављају мало простора за различита тумачења, што би требало да резултира уједначеном праксом и високим степеном правне сигурности. Ова правила, која смо дуго чекали, у евентуалној кодификацији стварног права свакако треба интегрисати.

IV

Кодификација стварног права

Без обзира на квалитет Закона о хипотеци, доношење новог закона који би свеобухватно регулисао стварно право и заменио сву до сада постојећу парцијалну регулативу ове области,²⁷ било би од великог значаја за прекид дугог периода правне несигурности проузроковане низом околности. Пре свега, листа извора у којима се налазе правила релевантна за стварноправне односе изгледа овако: Закон о основама својинскоправних односа (право својине, сусвојина, стварне службености, државина, права страних лица), Закон о облигационим односима (ручна залога, право ретенције, уговорно право прече куповине), Закон о промету непокретности

²⁴ Адреса сајта је <http://www.rgz.sr.gov.yu>

²⁵ Интабулационе књиге су јавне књиге у које се у тапијском систему уписују хипотека и други терети на непокретности.

²⁶ Из малог броја служби за катастар непокретности нису до сада преузети подаци због одређених информатичких проблема чије је отклањање у току.

²⁷ При томе, као што је већ напоменуто, у закон би требало интегрисати решења Закона о хипотеци.

(пуноважност уговора о преносу права на непокретностима, законско право прече куповине непокретности), Породични закон (заједничка својина на покретним и непокретним стварима у заједничкој имовини супружника, ванбрачних партнера и чланова породичне заједнице), Закон о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар, Закон о хипотеци, Закон о ванпарничном поступку (уређење управљања и коришћења заједничке ствари, деоба заједничке ствари, уређење међа). Проблем је још већи ако се зна да су нерегулисани следећи институти: личне службености, право грађења, суседска права, реални терети, етажна својина, те да су подрегулисани или, чак, и неадекватно регулисани: државина, стварне службености, начини стицања права својине.

Сви наведени проблеми у погледу стварноправне регулативе у Србији могли би бити решени у врло кратком року. Наиме, Комисија формирана у јесен 2003. године, при Министарству финансија и економије Републике Србије, израдила је, средином ове године, коначну радну верзију Законика о својини и другим стварним правима, која по свим својим особинама представља закон-модел који би као нацрт могао ући у скупштинску процедуру. Због значаја ове кодификације, јавна расправа о предложеним решењима треба да буде неизоставна фаза на путу добијања законског текста подједнако прихватљивог и правној науци и правној пракси.

Дуготрајна подрегулисаност неке области, по правилу, производи реакцију детаљне и (пре)опширне регулативе.²⁸ То се управо и десило и у случају стварног права Србије. Наиме, коначна верзија нацрта Законика садржи 682 члана (без прелазних и завршних одредби), а већина чланова садржи више ставова који су, у многим случајевима, издељени на бројне алинеје. Текст је подељен на дванаест делова: Основне одредбе (чл. 1-37), Државина и притежање (чл. 38-83), Својина (чл. 84-287), Коришћење утрине и пашњака (чл. 288-289), Суседско право (чл. 290-306), Службеност (чл. 307-405), Закуп (чл.406-435), Реални терети (чл. 436-452), Залога (чл. 453-596), Реални дуг (чл. 597-645), Друга права обезбеђења (чл. 646-682) и Прелазне и завршне одредбе.

Многе одредбе овог текста, због своје потпуности, рационалности, али и оригиналности заслужују посебну пажњу. О томе, уз нерадо подсећање на не тако давно искуство из прошлости, са неуспешним покушајем употпуњавања стварноправне регулативе, више речи једном врло скором приликом.

²⁸ Да се, у случају оскудне нове регулативе, не би десило да судови по инерцији наставе истим путем.

*Radenka Cvetić, Ph.D. Associate Professor
Novi Sad School of Law*

Serbian Property Law – What is Next?

Abstract

This paper represents a continuation of research initially begun for the article entitled, „Serbian Property Law within a European Framework.“ The result offers insight into a one year period and an attempt to summarize what has been accomplished to overcome the previously noted problems, primarily the problem of an insufficiently and inadequately regulated property law. In that sense, this paper presents what has been achieved in relation to the establishing of a uniform and single reral estate record, which has, taking into account the fact that on 81% of the territory of Serbia is covered by the real estate register, become a reality, despite being, for many years, a mere positive law solution that could have been replaced with land registers. Furthermore, also presented are the new developments in the field of mortgage law introudced with the Law on Mortgage, which came into force in 2006, along with the justification for their introduction, in the hope that legal practicec will confirm the quality of the mentioned Law in the future. Finally, also discussed is a working version of the Law on Property and other Property Rights, which based on its characteristics represents a model law which could enter into parliamentary procedure as a draft. Its graduation into a law, bearing in mind that it encompasses all property law relations, would play a significant role in bringing to an end a long period of legal insecurity.