

Др Маџа М. Кулаузов, ванредни професор
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
M.Kulauzov@pf.uns.ac.rs

ПРАВО СТРАНАЦА ДА СТИЧУ НЕПОКРЕТНА ДОБРА У СРБИЈИ XIX ВЕКА

Сажетак: Аутор у раду врши историјској правну анализу законских и подзаконских аката који регулишу услове насељавивања странаца у Србији, стицања неокрејности и добијања државне помоћи и субвенција. Како се процес колонизације одвијао са несмањеним интензитетом кроз читав XIX век, законска регулатива о насељеницима постојала је временом све дејљивија. По значају се издвајају Закони о насељавању странаца из 1865. и 1880. у којима су нормирани сви аспекти правног положаја имиграната у Србији, с посебним освртом на право стицања неокрејних добара на домаћем тлу. Као паритички правно правило најзаслужује и Уредба о Јеврејима из 1865. јер су они представљали једину етничку скућину која је, поред домаћег становништва, могла стићи неокрејности, додуше само у вароци Београд. Својински режим је либерализован након стицања независности Србије на Берлинском конгресу 1878. кроз билатералне конвенције и трговинске уговоре које је Србија закључила са појединим земљама. Ипак, и тада су само држављани земаља поштински могли стићи неокрејности на територији Србије, и то под условом узajамности и уз примену клаузуле најповлашћеније нације, иако да се о овим ефикасним правима странаца да буду сојственици кућа и земље на домаћем тлу заправо никада није ни могло говорити.

Кључне речи: Странци, имиграција, својинска права, неокрејна добра, Србија XIX века.

1. УВОД

Србија је 30-тих година XIX века постала привлачно имиграционо подручје. Хатишерифима из 1830. и 1833. земља је добила статус вазалне

кнежевине са самосталном унутрашњом управом,¹ што је унело стабилност у политички и правни поредак и учинило је пожељном за становништво које је из суседних турских области бежало од зулума и репресалија. Осим безбедносних разлога, досељавање странаца условљено је и економским разлозима, с обзиром на то да су са укидањем феудализма у Србији створене претпоставке за бржи економски прогрес.² Велики неискоришћени земљишни ресурси и потреба да се ојача војни, финансијски и привредни потенцијал земље, резултирали су чињеницом да је Србија водила врло толерантну имиграциону политику, те су српски владари почев од кнеза Милоша били изузетно предусретљиви према досељеницима.

2. РЕСТРИКТИВНЕ МОГУЋНОСТИ СТРАНАЦА ДА ПОСТАНУ ВЛАСНИЦИ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЛУ СРБИЈЕ

То што су српске власти благоданом гледале на усељавање странаца у Србију, није истовремено значило и могућност да досељеници стекну право својине на непокретностима. Већ је у указу из 1836. године кнез Милош недвосмислено изразио решеност да странци не могу бити сопственици непокретности у Србији, а, уколико поседују „недвижима добра” на српској територији, дужни су да их без одлагања продају.³ И пре доношења указа српски судови су, позивајући се на Хатишериф из 1833. према којем страни поданици нису могли бити власници непокретних имања у Србији одбијали молбе усмерене у том правцу.⁴ Ни српским поданицима који би затражили отпуст из српског поданства и пријем у страном држављанство није било дозвољено да буду власници непокретности на тлу Србије, с обзиром на то да би и они, према тексту указа из 1836. морали продати непокретна добра на домаћој територији.⁵ Посебном уредбом посвећеном питању српског држављанства прецизирано је да се писмени отпуст из српског сажитељства и брисање пријављеног пребивалишта из општинских спискова могло добити тек након што би подносилац молбе продао некретнине у Србији чији је вла-

¹ Маша Кулаузов, „О грађанским правима и слободама у српским уставима и законима”, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду (Зборник радова ПФНС)* 2/2004, Том I, 194.

² М. Кулаузов, „Правила обичајног права о деобама породичних задруга Јужних Словена”, *Зборник радова ПФНС* 2/2010, 281.

³ Указ од 24. октобра 1836. године, *Зборник закона и уредаба у Књажеској Србији*, бр. 30/1877.

⁴ Исправничество Округија београдског Књазу 17. августа 1835, нав. према Бранко Перуничкић, *Београдски суд 1819-1839*, Историјски архив Београда, Београд 1964, 637.

⁵ Указ од 24. октобра 1836. године, *Зборник закона и уредаба у Књажеској Србији*, бр. 30/1877.

сник (чл. 13).⁶ Претходним документом није био тако јасно опредељен редослед корака за иступање из српског држављанства, већ је само у више наврата наглашено да странац не може бити сопственик непокретности у Србији.

Од досељеника се очекивало да ступе у ред српских поданика тако што ће се одрећи свог и покренути поступак за стицање српског држављанства. То је био *conditio sine qua non* за стицање непокретности у Србији и први пут је у пракси поменут у преговорима вођеним између српских власти и саксонских посланика 1838. године. Наиме, Србија је обиловала рудним богатствима и ради њихове експлоатације позвани су искусни рудари из Саксоније који су том приликом формулисали услове под којима је две стотине њихових породица било спремно да се досели у Србију. Поред зајма и пореских олакшица, имигранти су захтевали да се за њих определи један значајан земљишни фонд који би био распоређен по главама породица, тако да свакој припадне по седам дана ораће земље (чл. 7).⁷ Заузврат, они су се обавезали да прихвате српско држављанство, али под условом да након пет година боравка у Србији, у погледу права и обавеза буду изједначени са домицилним становништвом (чл. 27).⁸ Иако преговори вођени 1838. нису дали трајне резултате нити је правни положај саксонских рудара у Србији законски регулисан, значајни су јер показују резолутан став српских власти да се странцима не дозволи стицање својине на непокретностима.

Идеја о оснивању немачке колоније у Србији постојала је и за време владавине кнеза Михајла Обреновића и тада је први пут учињен предлог у правцу конкретнијег опредељења територије на којој би се колонисти населили и карактеристика земље коју би заузели. Најпре је Попечитељство финансија известило Књаза, а он потом и Совјет, да у Алексиначком округу има простора за колонизацију педесет немачких фамилија,⁹ да би се након тога и Попечитељство внутрени дела обратило истом адресату са обавештењем да би се у Крајинском округу могло населити четрдесет и пет фамилија, а у Црноречком и Гургусовачком округу по пет.¹⁰ Том приликом је и прецизирано да би колонистима припале правитељствене ливаде и њиве¹¹, под којима су се подразумевала и некадашња турска имања чији су власници по одредбама Хатишерифа из 1833. напустили Србију.¹²

⁶ Уредба о србском прирођењу и о одпуштању Срба из њиног отечества од 8. априла 1842, *Зборник закона и уредаба у Књажесџиву Србији*, бр. 30/1877.

⁷ Зактевања Саксонских посланика, Архив Србије (у даљем тексту: АС), фонд *Државни савези* (у даљем тексту: ДС), ролна (у даљем тексту: рн) 438/1838, лист (у даљем тексту: л.) 3.

⁸ *Ibid*, л. 6.

⁹ Књаз Совјету 9. августа 1841, АС, ДС, рн 62/1841, л. 21.

¹⁰ Књаз Совјету 12. септембра 1841, АС, ДС, рн 62/1841, л. 24.

¹¹ Оне на којима је носилац права својине управна (извршна) власт.

¹² Совјет Намјесничеству 29. новембра 1839, *Зборник закона и уредаба у Књажесџиву Србији*, бр. 30/1877.

Највећи број досељеника чинили су Црногорци, који су током читавог XIX века прелазили у Србију у мањим или већим групама. Разлог за овако интензивне имиграционе процесе лежао је у чињеници да је Црна Гора, као територијално мала и оскудна у плодној земљи патила од аграрне пренасељености. Колонисти су махом били ратари, врло слабог имовног стања. Српске власти су према имигрантима биле изузетно предусретљиве јер је државни интерес налагао интензивну колонизацију слабије настањених области. Дошљаци су углавном насељавани у Крајинском, Алексиначком и Гургусовачком округу при чему су уживали низ практичних повластица. Нису сносили пореску одговорност прве три године од досељења, општине су им позајмљивале новац за усеве, а из правитељствене касе поклањана им је одређена свота новца за набавку најнужнијих ствари и стоке.¹³ На лични захтев досељеницима је одобрavana и помоћ у храни док им „посејана храна не приспе”.¹⁴

Као резултат овако масовних миграција 10. маја 1854. донета је уредба која је као партикуларно правно правило важила само за досељене Црногорце. Овом уредбом једнообразно је регулисан правни положај дошљака из Црне Горе, који су могли рачунати на помоћ у храни, 1 цесарски дукат на име путног трошка и 600 гроша чаршијских из правитељствене касе позајмљених бескамерно на 10 година за набавку најнужнијег оруђа за рад и стоке. Поврх тога, колонисти су били ослобођени свих општинских и државних терета за три године (чл. 1, 3-6). У погледу регулисања својинских односа на непокретностима, као најделикатнијег и најзначајнијег питања везаног за колонизацију српских територија, уредбом је прописано да ће Попечитељство внутрени дела одредити округ и срез у којем ће се црногорске фамилије населити. Њима ће бити додељивана и општинска и правитељствена земља, без разлике (чл. 2). Напоследку, кнез препоручује да окружно начелство подстакне домаће становништво у срезу у којем ће се досељеници настанити да им, као сиромашним и скромним људима, пружи сву потребну братску и хришћанску помоћ, нарочито добродошлу у почетку (чл. 7).¹⁵

Попечитељство финансија је већ идуће године по доношењу уредбе скренуло пажњу Совјету и кнезу на правне празнине у њој, у првом реду у погледу рока у којем се досељеним Црногорцима мора одредити место њиховог сталног боравка и временског периода унутар којег се они могу одмарати у месту њиховог преласка у Србију до упућивања у крајње одредиште. Попечитељство је исто тако сматрало да је корисно да се досељеницима

¹³ Попечитељство внутрени дела Књазу 3. маја 1854, АС, ДС, рн 167/1854; Б. Перунич, *Земљишна својина у Србији 1815-1845*, Привредни преглед, Београд 1977, 27.

¹⁴ Представничество Књажеско Совјету 22. фебруара 1855, АС, ДС, рн 118/1855.

¹⁵ Уредба од 10. маја 1854, *Сборник закона и уредба и уредбени указа издани у Књаже-сѣву Србији*, бр. 8/1856.

даје само општинска а не и правитељствена земља, што је кнез уважио и у наведеном смислу изменио првобитни текст. Новелираним чланом 2 је прописано да се Црногорцима додељује само општинска земља, било чиста, било под шумом – утрина.¹⁶ Предвиђено је да Попечитељство внутрени дела одмах по доношењу измена и допуна определи округе и срезове где ће се Црногорци насељавати, и да се они у њих упућују после три дана одмора.¹⁷

Планско насељавање Црногораца резултирало је 1855. године настанком Петровог Села, црногорског насељеничког места у планини Мироч, покрај реке Косовице у Кључу у Неготинској крајини.¹⁸ Началничество Крајинског округа је на захтев Попечитељства внутрени дела поднело писмено мишљење у којем се наводи да се у том месту може удобно сместити до сто црногорских породица, с обзиром на то да су двадесет претходно насељених фамилија из Црноречког округа решењем из 1843. распоређене у друга села, тако да се створио слободан простор за насељавање у већем обиму.¹⁹ Овде је најпре насељено 30, а потом још 34 фамилије, али и поред овако интензивне имиграције окружне власти нису биле нарочито оперативне и ефикасне када је у питању додела земље колонистима. Досељеници су на парцелацију земљишта чекали и по годину дана, за које време нису могли ништа да раде, да би им потом била додељивана земља под крупном гором, коју би тешком муком искрчили и спремили за усеве.²⁰ Иако су досељеници потицали из брдских предела Црне Горе и Херцеговине те се насељавање у планинским областима источне Србије чинило за њих климатски најпогоднијим, они често нису били задовољни квалитетом додељеног земљишта. Српске власти су их, пак, сматрале отпорним и жилавим и самим тим погодним за насељавање у пограничним крајевима ради одбране граница и бављења пољопривредом у планинским областима.²¹ Како је у државном и привредном интересу било да колонизоване црногорске породице трајно настане додељене им области, окружно начелство је у току неродних година на разне начине настојало да дестимулише њихов повратак у завичај. Тако је становницима Петровог Села током великих суша 1861. и 1862. године не само додељена храна из општинских кошева, већ су им и опростена сва пореска дуговања.²²

¹⁶ Ливада, пашњак, необрађено земљиште, напуштена њива.

¹⁷ Решење од 7. маја 1855, *Сборник закона и уредба и уредбени указа издани у Књаже-сџиву Србији*, бр. 8/1856.

¹⁸ Милош Јагодић, *Насељавање Кнежевине Србије 1861-1880*, Историјски институт – посебна издања, књига 47, Београд 2004, 31.

¹⁹ Совјет Књазу 22. јуна 1855, АС, фонд *Минисџарсџиво иносџирани дела – Внуйџрено одељење* (у даљем тексту: МИД-В), 1855, фасцикла (у даљем тексту: ф.) II, 200.

²⁰ Попечитељство финансија Совјету 24. марта 1861, АС, ДС, рн 471/1861.

²¹ Ђоко Д. Пејовић, *Црна Гора у доба Пејтра I и Пејтра II: оснивање државе и услови њеног развџика*, Народна књига, Београд 1981, 423-426.

²² Државни совјет министру финансија 4. фебруара 1865, АС, ДС, рн 48/1865.

С обзиром на то да је Србија током целог XIX века водила имиграциону политику, помоћ је пружана и пребеглицима које су на српску територију прелазиле без претходног споразума и путних исправа,²³ као и онима који се нису нигде трајно настанили.²⁴

Ипак, и поред бројних пореских олакшица и новчане помоћи неретко су досељеници изражавали жељу да се врате у завичај. Нарочито они из Бјелопавлића и Брђана настањени у Кладову, наводећи да су они горски и брдски народи који нису навикли на равничарску земљу без обзира на то што им је додељен значајан земљишни фонд. Наиме, колонистима је било намењено, поред плацева за куће, још по три ланца ораће и два ланца земље за ливаде, и поврх тога још и један ланац браника²⁵ ради нужног уживања. Иако је земља била издашна и по обиму и по квалитету, они су готово једногласно изразили жељу да се врате у отечество. Неколицина њих затражила је да их населе у планинским пределима источне Србије, у Петровом Селу, али је Попечитељство внутрени дела тим поводом заузело став да не постоји привредни интерес да се толики број људи настањује у неплодним планинским пределима, оскудним у обрадивој земљи. Стога је одлучено да се Црногорци отправе о сопственом трошку тамо одакле су и дошли, након што врате правитељствено благодетаније²⁶ које им је дато као потпора за насељавање.²⁷ Једино није било решено да ли оно обухвата поред 600 чаршијских гроша и један цесарски дукат који им је дат на име путног трошка када су долазили у Србију, и да ли се поменути Црногорцима могу визирати пасоши преко Турске, и то Ниша.²⁸ Полицајно одељење решило је да се загранични пасоши могу Црногорцима издавати преко Ниша и Скадра за Боку Которску.²⁹

Осим тога што им нису одговарала својства додељене земље Црногорци се често нису ни осећали добродошло у колонизованим крајевима, што

²³ На предлог књажеског представника, попечитеља инострани дела, Књаз је одобрио из правитељствене касе Црногорцима из Васојевића пребеглим на Голију у Ужичком округу 214 цванцика дневно у току месец дана. – Књаз Совјету 7. августа 1861, АС, ДС, рн 982/1861.

²⁴ На предлог министра финансија Совјет је дошљацима из Црне Горе Марку Ђорђевићу и његовом сину Јовану Марковићу који су најпре дошли у Крагујевац, да би потом прешли у Церовац у Смедеревском округу, па затим у Чачански округ, и на крају се вратили у Крагујевац због слабог имовног стања опростио све данке и прирезе од Митрова дне 1862/3 до Ђурђева дне 1865. – Државни совјет министру финансија 8. априла 1867, АС, ДС, рн 164/1867.

²⁵ Забран, ограђени део шуме.

²⁶ Добročинство.

²⁷ Совјет Књазу 22. априла 1855, АС, МИД-В, 1855, ф. II, 200.

²⁸ Началник Економическог одељења Полицајном одељењу 25. јануара 1857, АС, фонд *Министарсѣво унуѣирашњи дела – Полицајно одељење* (у даљем тексту: МУД-П), 1857, ф. I, 114, л. 1.

²⁹ Одељење Полицајно Одељењу Економическом 9. фебруара 1857, АС, МУД-П, 1857, ф. I, 114, л. 2.

је исто тако био разлог за повратак у завичај. Иако су српске власти у више наврата апеловале на домицилно становништво да колонисте примају као своју браћу, житељи појединих села су изричито захтевали од локалних представника власти да не насељавају Црногорце у њиховим местима.³⁰ И сами српски органи су били свесни проблема које би створио суживот домаћег и досељеног становништва па су доследно инсистирали на томе да нека места остану етнички чиста.³¹

Још већи колонизациони подухват од оног са Црногорцима спроведен је са банатским живљем, за које је предвиђено да се највећим делом, чак 150 фамилија населе у Кладову Крајинског округа, а остале у Ђуприји, Алексиначком и Пожаревачком округу. За катастарско премеравање и парцелацију земљишта намењеног имигрантима опредељена је сума од 50 талира.³² Колонистима је најпре позајмљено 2700 форинти сребра 1857. године, а две године касније још 5000 форинти сребра како би могли да доврше започете куће, које би служиле као средство обезбеђења зајма.³³

За разлику од Банаћана који су систематски и плански насељавани, Попечитељство финансија извештава 1861. Совјет да је у последње две – три године повећан број пребегица из Турске које је Књажеско правитељство на све могуће начине настојало да одврати од пребегавања инсистирајући на гаранцијама од пограничних турских власти да ће повратници бити добро примљени и да неће због бекства трпети штетне последице. Иако је Порта прогласила општу амнестију, нико од бегунаца се није вратио већ су и даље масовно пребегавали у Србију заједно са женама, децом и покућством. Стога је Попечитељство предложило Совјету да им се уступи општинска земља за насељавање у општинама удаљеним од границе. Колонисти би били ослобођени од свих општинских и државних терета прве две године, а уступљену земљу не би могли задужити ни продати петнаест година.³⁴ Решено је да се свакој фамилији досељеника осим кућног плаца додели још два до шест јутара земље у зависности од броја чланова породице, а поврх тога и храна из општинских кошера и новац за набавку оруђа за рад и за

³⁰ Тако су житељи села Булечна среза Параћинског округа Ђупријског молили Његову Светлост Књаза да се Црногорци у њихову брезовину не доселе, па је Књажеско представничество по кнежевој заповести послало Попечитељству внутрени дела предметну молбу на даљи поступак. – Заступник Књажеског представника и Попечитеља инострани дела Попечитељству внутрени дела 21. априла 1860, АС, МУД-П, 1860, ф. IV, 64, л. 1.

³¹ Зато је Совјет 1855. одбио предлог Началничества округа Крајинског да се у Петрово Село врати 20 фамилија које су ту најпре биле досељене а потом распоређене у друга места, уз аргументацију да би такво решење, иако можда праведније по отечествене породице, створило низ практичних проблема. – Совјет Књазу 22. јуна 1855, АС, МИД-В, 1855, ф. II, 200.

³² Попечитељ внутрени дела Совјету 3. августа 1857, АС, ДС, рн 541/1857.

³³ Попечитељ внутрени дела Совјету 12. фебруара 1859, АС, ДС, рн 68/1859.

³⁴ Попечитељство финансија Совјету 1. априла 1861, АС, ДС, рн 439/1861.

градњу кућа. Новац би био позајмљен избеглицама из Турске из општинске касе, прве три године бескалатно, а износ би определила надлежна власт заједно са дотичним кметовима и општинарима, с тим што он свакако не би прелазео 500 гроша чаршијских.³⁵ Пребеглице су 1863. ослобођене свих пореских обавеза и општинских приреза за још годину дана.³⁶

Поседовање земље, међутим, није било неопходан услов за ослобођење од обавеза према држави. Совјет је 1865. на предлог Начелничества округа Шабачког опростио сав дуговани данак и школски прирез избеглицама из Босне за протекле две године од када су се настанили у Шапцу. Они су као надничари обрађивали туђу земљу и тако издржавали своје породице јер нису имали никаквог свог имања, те су им због врло тешког материјалног стања отписани сви дугови.³⁷

Досељеници су могли уживати бенефиције на српској територији једино уколико су покренули поступак за пријем у српско сажитељство. За све време трајања миграционих процеса српске власти су доследно инсистирале на томе да странци не могу бити власници непокретности на тлу Србије. Зато је 1855. одбачена иницијатива за оснивање немачких или словенских насеобина, о чему је, због хитности и значаја питања расправљао Министарски савет. Он је закључио да би стране насеобине донеле Србији више штете него користи, с обзиром на то да би дошљаци, захваљујући својим средствима, труду и знању стекли велике баштине и створили српски пролетаријат лишивши домицилно становништво имања, а Србију предности које ужива од равномерно расподељених непокретних добара. Дакле, и том приликом је истакнуто да, иако постоји потреба за насељавањем ретко настањених области, она никако не може угрозити опредељење да само српски житељи могу бити сопственици непокретних добара.³⁸ Став да странци не могу бити власници непокретности у Србији недвосмислено је заузет и у судској пракси поводом тужби које су одбијане као неосноване уколико је страни држављанин настојао да докаже својинско право на некретнини која се налазила на домаћој територији.³⁹

Први акт законске снаге којим је на једнообразан начин нормиран правни положај дошљака у Србији је Закон о насељењу странаца донет 1865.

³⁵ Књаз Државном совјету 16. октобра 1861, АС, ДС, рн 439/1861.

³⁶ Државни совјет Попечитељу финансија 2. августа 1863, АС, ДС, рн 269/1863.

³⁷ Државни совјет 21. августа 1865, АС, ДС, рн 370/1865.

³⁸ Совјет Књазу 31. октобра 1855, АС, МИД-В, 1855, ф. III, 150.

³⁹ Тако је поводом једног власничког спора између аустријског поданика Димитрија Лазаревића и његове жене Цвете, где се жена позивала на то да јој је кнез Милош дозволио да буде сопственик куће, Совјет известио кнеза Александра Карађорђевића да жена следи држављанство мужа, и да стога кнез Милош није имао никакав интерес да њој као страног држављанки да да буде власница куће, с обзиром на то да странци не могу бити власници непокретности на тлу Србије. – Совјет Књазу 18. октобра 1855, АС, МИД-В, 1855, ф. III, 113.

године. Већ у чл. 1 прописано је да, без изузетка, страни земљеделци који би се хтели настанити у Србији морају најпре ступити у српско сажитељство и о томе добити уверење од министра унутрашњих дела. Због честих сукоба између придошлица и домицилног становништва, предвиђено је да се колонисти досељени у већим групама од 10 до 50 породица не настанују у већ постојећим општинама и селима, већ да образују нове општине или оснивају нова насеља (чл. 3). Свака фамилија добила би до три јутра чисте земље и земље за крчење, с тим што би се, ако је кућа задружна, на сваког ожењеног задругара додала још трећина горе означеног простора земље. Поред тога, свакој породици припала би и кућа, најнужнији алат, оруђе за рад и стока, помоћ у храни и 120 гроша у готовом новцу (чл. 6), а били би и ослобођени од свих државних терета за пет година, док би општинске терете морали одмах сносити, и војну службу одмах вршити у ванредним околностима (чл. 11). На свој додељеној имовини имигранти су имали плодоуживање првих петнаест година, да би тек по протеклу тог рока постали прави сопственици свих својих добара. За време тог петнаестогодишњег периода титулари овлашћења нису могли имање продати нити задужити, али није било искључено наслеђивање поседа, под условом да деца преузму права и обавезе свог оца (чл. 7 и 10).⁴⁰

Након што је Србија добила територијално проширење на Берлинском конгресу, јавила се потреба за доношењем новог Закона о насељавању који би нормирао услове под којима се српско и страно становништво може настанјивати у новоослобођеним пределима. Страни сажитељи који су желели да се настане у Србији морали су најпре ступити у српско поданство и о томе прибавити решење министра финансија (чл. 4). Свака породица досељеника – земљорадника добијала је до 4 хектара земље за обраду и две хиљаде квадратних метара за кућно земљиште, с тим што је, уколико је кућа задружна, имала право на додатних 2 хектара обрадиве земље по свакој мушкој глави старијој од 16 година. Занатлије су добијале само по 1 хектар земље за обраду, и поврх тога још и земљиште и потребну грађу за кућу (чл. 5). Начин стицања својине и наслеђивања добијеног земљишта није промењен у односу на претходни закон (чл. 6). Дошљаци би били ослобођени од свих државних, среских и окружних терета осим школског приреза за три године, док би, као и по претходном закону, општинске терете морали одмах сносити и војну дужност одмах вршити уколико наступе ванредне околности (чл. 7).⁴¹ Заправо је нови Закон о насељавању из 1880. у

⁴⁰ Закон о насељењу странаца од 10. фебруара 1865, *Зборник закона и уредба издани у Књажевићу Србији*, бр. 18/1865.

⁴¹ Закон о насељавању од 3. јануара 1880, *Зборник закона и уредаба изданих у Књажевићу Србији*, бр. 35/1880.

великој мери репродуковао претходни, и донет је у првом реду са циљем да се правно уреди настањивање у припојеним окрузима.

3. ЛИБЕРАЛНИЈИ РЕЖИМ СТИЦАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ У СРБИЈИ

Одступање од ригидног става да су српски држављани искључиви носиоци права својине на непокретностима уследило је најпре кроз проширење својинскоправних овлашћења оних категорија становника које су већ могле бити сопственици непокретних добара. У Србији су то од становника који нису православне вероисповести били једино Јевреји. Они су могли поседовати некретнине у унутрашњости београдског шанца, али су 1856. затражили, позивајући се на чињеницу да је Порта прогласила начело равноправности свих житеља и слободу верозакона, да се прошире њихова власничка права. У том смислу молили су Књаза да им дозволи стицање непокретности и у селима у унутрашњости Србије, како би могли зидати куће и обрађивати земљу, јер не могу сви да живе у Београду.⁴² Како су земаљски интереси и политичке околности налагале хитно решење овог питања, молба Јевреја је врло брзо узета у претрес, и, након што је Управитељство вароши Београда доставило Попечитељству внутрени дела списак свих Јевреја настањених у Београду, Књаз им је одобрио иста права у предграђима као и у унутрашњости београдског шанца. Њихов захтев да им се дозволи стицање и слободно располагање непокретностима изван београдске вароши није усвојен.⁴³

Попечитељство финансија, Државни совјет, Народна скупштина и Књаз размотрили су 1861. Уредбу о Јеврејима и том приликом су сви врховни органи власти једногласно оценили да поменута уредба треба да остане на снази, и да и убудуће не треба дозволити Јеврејима настањивање и стицање непокретности у унутрашњости Србије. Уколико су неки од припадника јеврејске вероисповести по слову раније важећих прописа постали власници непокретних добара у унутрашњости неће им бити одузета већ стечена права, јер би то било и незаконито и неправично, а свакако не би било ни у духу прокламованог принципа неприкосновености приватне својине.⁴⁴

Сва ограничења својинских права Јевреја у Србији укинута су одредбама Берлинског конгреса. Наиме, као резултат жалби јеврејске заједнице,

⁴² Књажески представник Попечитељ инострани дела Совјету 16. фебруара 1856, АС, ДС, рн 682/1856.

⁴³ Књаз Совјету 30. октобра 1856, АС, ДС, рн 682/1856.

⁴⁴ Књаз Државном совјету 4. новембра 1861, АС, ДС, рн 496/1861.

давање независности Србији било је условљено признавањем пуне верске, политичке и правне једнакости припадницима свих конфесија (чл. XXXIV и XXXV).⁴⁵ Како су судови и даље примењивали раније важеће рестриктивне прописе и одбијали да потврђују тапије Јеврејима на непокретна добра, министар правде је био принуђен да интервенише 1884. и позове судове на поштовање максиме *lex posterior derogat legi priori*. При томе се он осврнуо и на то да је Србија у међувремену закључила билатералне конвенције и међународне уговоре са готово свим најважнијим европским државама, чак и са САД,⁴⁶ које су ратификацијом у Скупштини добиле законску снагу, и у којима је предвиђено да држављани државе потписнице имају право да прибављају непокретна добра у Србији под истим условима под којим и домаћи држављани и држављани најповлашћенијег народа.⁴⁷ И у наредном периоду Србија је наставила да закључује трговинске уговоре са страним земљама где је предвиђено да држављани друге стране уговорнице слободно стичу непокретности и располажу њима на тлу Србије правним пословима *inter vivos* и *mortis causa*, на бази реципроцитета и уз примену клаузуле најповлашћеније нације.⁴⁸

⁴⁵ Чланци Уговора Берлинског од 1/13. јула 1878. односни на Србију, *Зборник закона и уредаба изданих у Књажесџву Србији*, бр. 33/1878.

⁴⁶ Чл. 3 Конвенције о консулству и о настањивању између Србије и Италије од 28. октобра (9. новембра) 1879, *Зборник закона и уредаба изданих у Књажесџву Србији*, бр. 35/1880; Чл. I Уговора о пријатељству и о трговини између Србије и Велике Британије од 26. јануара (7. фебруара) 1880, *Зборник закона и уредаба изданих у Књажесџву Србији*, бр. 35/1880; Чл. II и III Уговора о трговини између Србије и Аустро-Угарске од 24. априла (6. маја) 1881, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 37/1882; Чл. I и II Трговинског уговора између Србије и Уједињених Држава Америчких од 2/14. октобра 1881, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 38/1883; Чл. I и II Трговинског уговора између Србије и Грчке од 19. маја 1882, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 38/1883; Чл. II и III Трговинског уговора између Србије и Немачке од 25. децембра 1882. (6. јануара 1883.), *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 39/1883; Чл. 2 и 3 Уговора о пријатељству, трговини и пловидби између Србије и Француске од 18. јануара 1883, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 39/1883.

⁴⁷ Распис министра правде свима првостепеним судовима од 24. маја 1884, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 40/1884.

⁴⁸ Чл. 4 и 7 Трговинског уговора између Србије и Белгије од 5/17. јануара 1885, *Зборник закона и уредаба изданих у Краљевини Србији*, бр. 41/1885; Чл. II и III Закона о трговинском уговору између Србије и Аустро-Угарске од 28. јула (9. августа) 1892, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 49/1895; Чл. II и III Закона о уговору између Србије и Немачке о трговини и царини од 20. децембра 1892. (1. јануара 1893.), *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 49/1895; Чл. 2-4 Закона о трговинском и пловидбеном уговору између Србије и Русије од 15. октобра 1893, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 49/1895; Чл. I и 4 Трговинског уговора између Србије и Бугарске од 16. фебруара 1897, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 52/1899; чл. II Закона о трговинском уговору између Србије и Аустро-Угарске, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 63/1910.

4. ЗАКЉУЧАК

Кроз целу историју Србије XIX века могућности странаца да стичу непокретности биле су и остале крајње рестриктивно постављене. За све време док је Србија имала статус вазалне кнежевине прва и неопходна претпоставка да странци постану сопственици земаља и кућа на домаћем тлу била је пријем у српско поданство. Свака иницијатива за оснивање страних насеобина на домаћем тлу оцењена је штетном по државне и стратешке интересе и стога одбачена, иако би насељавање странаца из развијенијих земаља несумњиво убрзало привредни раст. Тек након Берлинског конгреса на којем је Србија стекла суверенитет, независност и међународно признање закључене су конвенције и уговори са појединим државама путем којих су страни држављани стекли право да поседују непокретности у Србији. Међутим, и та могућност је увек била условљена узајамношћу и није била предвиђена у односима са свим државама са којима је Србија успоставила билатералне односе.⁴⁹ Иако је правни положај странаца био регулисан у два наврата законским актима 1865. и 1880, ни у једном од ова два документа није, приликом регулисања својинских односа, била предвиђена могућност да странци постану сопственици непокретне имовине на тлу Србије. То питање никада није регулисано унутрашњим правним актима доношеним од стране српске скупштине, већ само завршним актима међународних конгреса и билатералним конвенцијама, уз испуњење одређених услова и клаузула, тако да се ни не може говорити о општепризнатом праву странаца да буду сопственици непокретности у Србији XIX века.

⁴⁹ Илустрације ради, Конвенција о настањивању и консулству између Србије и Швајцарске од 4/16. фебруара 1888. уопште не помиње могућност да држављани земаља уговорница стичу непокретности на територији друге државе потписнице конвенције. – *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 43/1888. Исто тако ни Трговинска и консуларна погодба између Србије и Холандије од 5/17. октобра 1881, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 37/1882, као ни Закон о трговинском уговору између Србије и Румуније од 19. фебруара (3. марта) 1890, *Зборник закона и уредаба издајих у Краљевини Србији*, бр. 46/1891, Трговинска конвенција између Србије и Црне Горе од 19. децембра 1895, *Зборник закона и уредаба издајих у Краљевини Србији*, бр. 50/1899 ни Закон о трговинском уговору између Србије и Турске од 15/28. маја 1906, *Зборник закона и уредаба у Краљевини Србији*, бр. 61/1909 не помињу ту могућност.

Maša M. Kulauzov, Ph.D., Associate Professor
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
M.Kulauzov@pf.uns.ac.rs

Right of Foreigners to Acquire Real Estate in XIX Century Serbia

Abstract: *Immigration of rural population from neighboring countries into the Principedom of Serbia started immediately upon the ending of the war period after the Serbian Revolution and had taken place with various intensities in the following decades. Serbian authorities tried to regulate this immigration by adoption of two general legal acts concerning all farmers – foreign citizens who wanted to settle in Serbia. These were Settlement of Foreigners Act introduced on February 27, 1865 and Settlement Act enacted on January 15, 1880. As they were passed under various historical conditions, they differed regarding the aims that had to be reached, but at the same time, as they treated the same subject – settlement, they had certain similarities too. According to both documents, settlers would receive from the Government certain amount of municipal land, assistance in cattle, tools and money, as well as interest-free loans from the local authorities, but only if they apply for Serbian citizenship. Foreigners could not own real property until Serbia gained full independence in 1878. Still, even then, limitations for real property acquisition of foreigners in Serbia were significant. Foreign citizens could obtain immovable property only if their country had signed bilateral convention or trade agreement with Serbia that allowed such possibility, and if requirement of reciprocity and Most-Favoured-Nation treatment were fulfilled.*

Keywords: *Foreigners, immigration, property rights, real estate, XIX century Serbia.*

Датум пријема рада: 13.09.2017.