

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

РЕГУЛИСАЊЕ СТВАРНОПРАВНИХ ОДНОСА У СРБИЈИ – ВЕЋ ВИЂЕНО?

Сажетак: Свеобухватно регулисање стварноправних односа новим законом било би од великог значаја за прекид дугог периода правне несигурности у овој области која постоји због нерегулисаности или довољне или неадекватне регулисаности значајног броја стварноправних института. Покушај превазилажења постојеће ситуације нуди се у виду коначне радне верзије Законика о својини и другим стварним правима. Систем као и многе одредбе овог текста, због своје потпуности, рационалности и оригиналности, предмет су интересовања у овом чланку. У виду опомене, учињено је подсећање на не тако давно искуство безуспешног покушаја употпуњавања стварноправне регулативе у Србији, будући да се постојећа ситуација у том погледу може означити као већ виђена. Наиме, уместо отварања расправе стручне јавности о утврђеном тексту, имамо тишину. Док та тишина траје, коначна верзија кружи у врло ограниченом кругу, а велика већина, на жалост, не зна ни да она постоји. Указујући на правила утврђена коначном радном верзијом Законика, без претензије да се упуштамо у њихову свеобухватну анализу, желимо да, општим прегледом и истицањем само појединих значајних решења и новина, пробудимо интересовање правне струке за оно што је урађено.

Кључне речи: стварноправна регулатива: постојећа и могућа

I

Недостаци постојеће стварноправне регулативе – Свеобухватно регулисање стварноправних односа било би од великог значаја за прекид дугог периода правне несигурности у овој области, проузроковане низом околности.¹ У неким ранијим радовима² указано је на најозбиљније проблеме уочене у стварноправној регулативи. Пре свега, листа извора у којима се налазе правила релевантна за стварноправне односе предуга је: 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 (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). Поред тога, у погледу бројних значајних института (личне службености, право грађења, суседска права, реални терети, етажна својина) постоји законска празнина, а неки су подрегулисани или, чак, и неадекватно регулисани (државина, стварне службености, начини стицања права својине).

Отклањање недостатака – Наведени проблеми у погледу стварноправне регулативе у Србији могли би бити адекватно решени у врло кратком року. Наиме, Радна група³ 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

¹ О томе видети више у радовима: Раденка Цветић, *Стварно право Србије у европским оквирима*, Зборник радова, Правни факултет у Новом Саду, XXXIX, 3/2005, стр. 145-167, *Стварно право Србије – како даље?*, прихваћен за објављивање у Зборнику радова Правног факултета у Новом Саду, излази из штампе почетком 2007. године.

² Видети претходну напомену (*Стварно право Србије – како даље?*).

³ Радна група Министарства финансија и економије у саставу: проф.др Владимир Водинелић, проф.др Зоран Ивошевић, проф.др Златко Стефановић, проф.др Радмила Ковачевић Куштримовић, проф.др Душан Николић, проф.др Драгор Хибер, проф.др Весна Ракић Водинелић, Будимир Лончар, Снежана Андрејевић, Љубица Милутиновић, мр Душко Челић, мр Милош Живковић, Драгољуб Милошевић, Ненад Целебџић, Миодраг Петровић, Снежана Дамјановић и секретар радне групе Јелена Симић. У раду су учествовали и проф. др Мирко Живковић и проф. др Раденка Цветић, а први секретар радне групе била је Јелена Лончар.

правима, која по свим својим особинама представља закон-модел који би као нацрт могао ући у скупштинску процедуру.

Већ виђено – Многе одредбе овог текста, због своје потпуности, рационалности и оригиналности заслужују посебну пажњу. Али, пре тога, као својеврсна опомена, нужно се намеће једно подсећање на не тако давно искуство безуспешног покушаја употпуњавања стварноправне регулативе у Србији. Наиме, уставни основ за доношење јединственог грађанског законика у тадашњој држави, Социјалистичкој Федеративној Републици Југославији, нестао је као последица измена Устава СФРЈ из 1963. године.⁴ Након што је уставним амандманима 1971. године извршена прерасподела законодавне надлежности између тадашње Савезне скупштине и скупштина социјалистичких република, материја грађанског права налазила се или у њиховој паралелној надлежности или у искључивој надлежности република. У надлежности Федерације било је, што се тиче стварноправних односа, уређење *основних својинскоправних односа*, што значи да су *остали* својинскоправни односи требали бити регулисани законима република. У реализацији своје надлежности Савезна скупштина је донела *Закон о основним својинско-правним односима*, 1980, а републике, међу њима и Србија, нису реализовале своју законодавну надлежност из ове области ни до краја постојања СФРЈ. У Србији је, истина, још пре доношења наведеног Савезног закона урађен значајан посао у правцу кодификације стварног права. Наиме, још 1978. године израђена је радна верзија *Нацрта Закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима*,⁵ који је врло брзо допуњен и правилима о стварним правима на покретним стварима. Последња верзија *Нацрта Закона о праву својине и другим стварним правима на стварима* утврђена је 1989. године и достављена Скупштини Социјалистичке Републике Србије. Нацрт је садржао правила која би заједно са правилима Закона о основним својинскоправним односима представљала скоро свеобухватну регулативу стварноправних односа. Међутим, утврђени Нацрт није прошао прописану законодавну процедуру, односно није никада постао закон.

⁴ О разлозима који су спречавали доношење грађанског законика у трима државама које су носиле име Југославија (тзв. Прва Југославија, настала 1918. године - Краљевина Срба, Хрвата и Словенаца, односно Краљевина Југославија од 1929. године; тзв. Друга Југославија, настала 1943. године – Демократска Федеративна Југославија, од 1945. године Федеративна Народна Република Југославија, од 1963. године Социјалистичка Федеративна Република Југославија; и тзв. Трећа Југославија, настала 1992. године – Савезна Република Југославија, од 2003 до 2006. године државна заједница Србија и Црна Гора) видети у: Драган Павић, *Југословенски грађански законик*, Правни живот, бр. 10/1998 (II том).

⁵ Видети: Владимир Водинелић, Осврт на Нацрт Закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима у СР Србији, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1-2/1978.

Време када је утврђена последња верзија закона јесте било време значајних промена и у економском и у политичком систему у Савезној држави чији се скори распад већ тада са сигурношћу могао предвидети. Због тога, разумљиво, у том периоду није било потребне заинтересованости политичких чинилаца да се започети посао у области стварног права заврши. Оно што у овом моменту много више брине од пропалог покушаја у прошлости је чињеница да се постојећа ситуација у области стварноправне регулативе може препознати као већ виђена. Наиме, Србија је опет у сличној ситуацији и сличан је однос законодавне власти према коначној верзији текста Законика о својини и другим стварним правима који је израдила Радна група средином ове године. Најмање што би се у овом тренутку морало и могло учинити је отварање расправе стручне јавности о утврђеном тексту, као неопходне фазе на путу добијања законског текста подједнако прихватљивог и правној науци и правној пракси. Уместо тога, тишина, за коју се не зна колико ће трајати и да ли ће њен евентуални прекид значити спремност да се изврши кодификовање стварног права усвајањем предложеног текста или да се приступи употпуњавању постојеће стварноправне регулативе. Док та тишина траје, коначна верзија кружи у врло ограниченом кругу стручне јавности, а велика већина, на жалост, не зна ни да она постоји. Указујући на правила утврђена коначном верзијом Законика о својини и другим стварним правима, без претензије да се упуштамо у његову свеобухватну анализу, желимо да, општим прегледом и истицањем само појединих значајних решења и новина, пробудимо интересовање стручне јавности за оно што је урађено.

II

Садржај коначне верзије – Дуготрајна подрегулисаност неке области, по правилу, производи реакцију детаљне и (пре)опширне регулативе.⁶ То се управо и десило у случају коначне верзија текста Законика о својини и другим стварним правима, која 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-

⁶ Да се, у случају оскудне нове регулативе, не би десило да правна пракса, а пре свега судови, по инерцији наставе истим путем.

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.

Основне одредбе – Својом оригиналношћу и дужином пажњу привлачи, пре свега, утврђена листа стварних права. У члану 2 као стварна права одређена су следећа: 1. својина (право својине, право сусвојине, право заједничке својине, право етажне својине), 2. коришћење утрине и пашњака, 3. суседско право – међашко право, право приступа, право употребе суседне непокретности и друга, 4. службеност – стварна службеност, стварно-лична службеност, службеност грађења, лична службеност, 5. закуп, 6. реални терет, 7. залога – ручна залога, регистрована залога, уговорно-судска залога, судска залога, задржање, залога права, хипотека, 8. реални дуг, 9. поверена и очекивана својина, 10. задржана и очекивана својина, 11. право пречег стицања – право прече куповине, право пречег стицања службености грађења, право пречег присвајања, право пречег закупа, 12. право на државину односно притежање и право на заштиту државине и притежања.⁷ Практично, међу стварна права сврстана су сва субјективна права (и правне моћи) на и поводом ствари која се могу остварити према свакоме, чиме се као примарни критеријум при утврђивању стварних права узима њихова супростављивост свим другим лицима. Поред одређења стварних права, Основним одредбама регулисано је шта може бити предмет стварног права, шта је ствар и врсте ствари, одрицање, ограничење стварних права, забрана злоупотребе стварних права, као и права страних лица. Забрана злоупотребе предвиђена је тако што се егземпларно наводе карактеристични случајеви у којима се сматра да ималац стварног права не врши право већ злоупотребу,⁸ те да онај ко чини злоупотребу не ужива заштиту и да одговара за последице таквог поступања.

Државина и притежање – Поглавље о државини доноси многе новине у односу на врло оскудну постојећу регулативу у Закону о основама

⁷ Упоредити са одредбом чл. 1 Закона о власништву и другим стварним правима Хрватске из 1996. године – Свако физичко и правно лице може бити носилац права својине, а и других стварних права: права службености, права из стварног терета, права грађења и заложног права на свему што може бити објект тих права, ако законом није друкчије одређено.

⁸ Злоупотребу врши ималац стварног права, „ако шкоди другоме: 1. само или пренствено да би му нашкодио, 2. без оправданог интереса, ради безначајног интереса или бескорисно, 3. несразмерно више него што себи користи, 4. или му шкоди више него што би да поступа на други начин којим такође остварује интерес, 5. изигравши његово оправдано поверење, које је створио, да неће вршити своје стварно право, 6. поступајући противно циљу тог стварног права, 7. поступајући противно друштвеном моралу, 8. поступајући противно правичности.“ (чл. 14)

својинскоправних односа. Пре свега, ту је низ нових законских појмова везаних за државину (физичка државина, државина стања, државина у мировању, заповедна државина, зависна државина, државина неспособног за расуђивање, државина заступаног). Затим, непосредна и посредна државина регулисане су на начин да се међусобно претпостављају. Поред суддржавине предвиђена је још и подељена и делимична државина, а као посебни случајеви државине наводе се и наследничка, стечајна и ликвидациона државина. Поред тога, детаљно су регулисана својства државине (законита и незаконита, исправна и неисправна, савесна и несавесна државина), као и стицање и престанак државине, претпоставке на основу државине, те заштита државине (од одузимања и узнемиравања путем самопомоћи и судском заштитом). При утврђивању предмета расправљања у парници која се води по тужби због сметања државине, пошло се од правила које постоји у нашем позитивном законодавству: да суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању (утврђује се само фактичко стање), не узимајући у обзир право на државину, законитост, исправност и савесност државине (суд не утврђује да ли је фактичко стање у складу са правом). Међутим, број преложених изузетака од овог правила⁹ знатно је већи од оног који сада постоји (приговор манљиве државине и приговор да је о предмету државинског спора већ пресуђено у петиторној парници). Новина је и то да се појам притежања, односно притежаоца знатно проширује у односу на постојећи појам притежаоца као помоћника у државини.

Својина – Део о својини почиње одређењем права својине у чл. 84 на следећи начин: „Право својине је најшире право лица (власника), у границама закона и правног поретка, по свом нахођењу поступати са својом ствари, а нарочито држати је, употребљавати, присвајати користи од ње, мењати јој својства, отуђити је или на други начин њоме располагати, све остале искључити од утицаја на ствар, захтевати је од свакога ко је држи без правног основа, као и не вршити своја овлашћења у погледу ње.“ Из таквог одређења проистиче свеобухватност правне власти, уз егземпларно навођење овлашћења која из ње проистичу. У појам права својине укључено је његово дејство *erga omnes*, право следовања

⁹ Предвиђено је да тужени може истаћи следеће приговоре: „1. да је вршио право на самопомоћ, 2. да радњу врши на основу закона, одлуке органа или организације која врши јавна овлашћења или пристанка тужиоца, 3. да као непосредни односно посредни држалац, суддржалац или подељени држалац није прекорачио своје право, када постојање сметања зависи од прекорачења тог права, 4. да има јаче право на државину, односно на вршење радње због које је тужен, под условом да то право може да докаже до закључења првог рочишта за главну расправу, 5. да тужилац нема наследничку државину.“ (чл. 82)

(као последица таквог дејства) и незастаривост овог права (односно немогућност његовог престанка због простог невршења).

Након потпуног појмовног одређења права својине следе одредбе (у наредних 200 чланова) којима се регулишу ограничења овог права,¹⁰ стицање права својине,¹¹ напуштање ствари, заштита права својине, право сусвојине, право заједничке својине и право етажне својине.

Својом оригиналном систематиком и прецизношћу у односу на постојећу правну регулативу, нарочито се издвајају одредбе којима се уређује заштита својине. Наиме, традиционално се као својинске тужбе наводе тужба власник за повраћај индивидуално одређене ствари (ревиндикациона тужба), тужба претпостављеног власника за повраћај индивидуално одређене ствари (публицијанска тужба, тужба претпостављеног власника) и тужба којом власник односно претпостављени власник захтева престанак узнемиравања (негаторна тужба). Означавање публицијанске тужбе као тужбе коју подноси претпостављени власник погрешно је будући да он свој захтев за повраћај индивидуално одређене ствари не заснива на претпоставци свог права својине, већ на основу доказа о јачем праву на државину ствари. Стога у Нацрту извршена систематизација захтева за заштиту својине представља означавање које одражава суштину, природу и основ захтева. У том смислу, прави се разлика између својинских захтева (за предају ствари и због узнемиравања) и захтева по јачем основу (за предају ствари и због узнемиравања).¹²

У погледу овог дела коначне верзије, скрећемо пажњу и на одредбе о праву етажне својине (чл. 251-289), како због јасног концепта¹³ и пре-

¹⁰ Предвиђена су општа ограничења, ограничења на основу посебних прописа, остала ограничења у јавном интересу, ограничења на основу правног посла, право на накнаду у случају одузимања или ограничења, претпоставка неограничености својине другим стварним правима, те могућност заснивања својинских стварних права (чл. 85-91).

¹¹ Стицање на основу правног посла и с тим у вези право прече куповине, стицање од неовлашћеног, одржај, израда нове ствари (акумулација), прерада туђе ствари (спецификација), спајање и меша ствари различитих власника, различити случајеви стицања који су последица ерозије тла (одрон, клизиште, спирање, бујица, нанос), стицање новонасталог речног острва, стицање на увећаном земљишту померањем речног тока, присвајање напуштеног речног корита, присвајање плодова, приплода и производа ствари, разрешење ситуација насталих рођењем пчела, сађењем, сејањем и грађењем на туђем земљишту, обавезе и права у случају налаза туђе ствари и услови за њено стицање, налаз блага, присвајање ничије ствари (окупација), присвајање на основу дозволе надлежног органа (чл. 92-190).

¹² Чланови 193-200.

¹³ Једноставност и разумљивост предложеног концепта још више долази до изражаја када се упореди са концептом етажне својине који је предвиђен Законом о власништву и другим стварним правима Хрватске (чл. 66-99). Својина на одређеном посебном делу непокретности (етажна својина) произилази и неодвојиво је повезана са одговарајућим сувласничким делом (идеалним делом) непокретности (зграде) на којем је успостављена. О том концепту видети више у: Никола Гавела и др., *Стварно право*, Загреб, 1998, део: *Власни-*

цизних правила за регулисање ове изузетно сложене области друштвених односа, тако и због чињенице да у погледу етажне својине постоји законска празнина.¹⁴ Као посебни делови зграде који могу бити предмет етажне својине предвиђени су стан, пословна просторија, гаража, гаражно место и подрум. Поред посебних и заједничких делова зграде уводи се и појам самосталног дела зграде, чији власник не мора бити етажни власник у тој згради (инсталација кабловске телевизије, рекламни панои, део фасаде са посебним својствима). Стицањем посебног дела зграде стиче се и право употребе заједничких делова зграде, земљишта под зградом и земљишта које служи за редовну употребу зграде, а право својине на заједничким деловима зграде и на земљишту има заједница етажних власника, док на згради у етажној својини као целини нико нема право својине. Етажна заједница, коју чине сви етажни власници једне зграде, је правно лице. Етажна заједница и скупштина етажних власника настаје претварањем зграде у зграду у етажној својини, а заступа је управник (којег бира скупштина или именује суд у случају да не буде изабрана у законом предвиђеном року). Стицање, права и обавезе етажних власника, као и права, обавезе и одговорности етажне заједнице детаљно су утврђена.

Суседско право – Суседска права су овлашћења која се ради узајамног обзирног извршења права својине на суседним непокретностима, законом признају власницима односно овлашћеним корисницима тих непокретности. На основу суседског права од власника суседне непокретности може се захтевати одређено трпљење, пропуштање или чињење. Традиционално, суседска права настају на основу самог закона, а у коначној верзији је предложено да суседска права могу настати и на основу одлуке надлежног органа по захтеву власника непокретности (када се ради о нужном пролазу и другим нужним правима). Након садржински прецизно утврђеног појма суседског права, одређења када су непокретне ствари у суседском односу,¹⁵ те истицања њиховог вршења у духу добросуседских односа (уз узајамну обзирност и што мање шкођење власнику суседне

штво посебног дела некретнине (етажно власништво), стр. 532-591. О неким питањима која се у овој области уочавају као спорна, видети: Златко Стефановић, *Етажна својина de lege ferenda*, Правни живот, бр. 10/1996 (II том)

¹⁴ Закон о својини на деловима зграда којим је ова материја била регулисана (донет је као савезни закон 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.

¹⁵ Непокретности су у суседском односу (суседне непокретности) ако се граниче, ако је за коришћење једне неопходно коришћење друге и ако се коришћењем једне утиче на другу (чл. 290).

непокретности), регулисано је: уређење међа и права (заједничка својина) суседа на стварима које се налазе на међи (ограда, зграда, зид, бунар, дрво); права и поступање у погледу грана и жила дрвета које припада суседу, те суседових шума и засада; могућност приступа суседној непокретности и њене употребе ради коришћења своје непокретности; радње које власник суседне непокретности не сме предузимати (поткопавање, мењање природног тока воде) или мора предузети у циљу спречавања оштећења суседне непокретности (отклањање опасности од одрона или рушења, одвођење кишнице); заштита власника непокретне ствари од штетних утицаја који потичу од суседне непокретности.¹⁶ Интересантна је одредба којом је предвиђено да у случају опште несташице воде, надлежни орган може донети одлуку да бунар на међи могу користити за своје потребе и друга лица, а не смо власници непокретности на чијој се међи налази бунар (чл. 294/6), чиме се превазилази оквир суседских права и задире у приватну својину у општем интересу.

Службености – У делу који носи овај назив, а који садржи стотинак чланова (чл. 307-405), уређени су сви могући случајеви коришћења туђе ствари са стварноправним дејством, било у корист одређене непокретности (односно, њеног свагдашњег власника) или у корист одређеног лица. Тако је одређено у чл. 307 „(1) Службености су стварне службености, стварно-личне службености, службеност грађења и личне службености. (2) Плодоуживање, уживање и становање могу се засновати само у корист одређеног лица (личне службености). (3) Службеност грађења може се засновати у корист свагдашњег власника непокретне ствари (повласног добра) или одређеног лица. (4) Све друге службености могу се засновати у корист свагдашњег власника повласног добра (стварне службености) или одређеног лица (стварно-личне службености).“

У погледу стварних службености одређен је њихов појам, потпуно и детаљно, као позитивних (ако је свагдашњи власник повласног добра овлашћен да за потребе тог добра користи послужно добро) и негативних (ако је свагдашњи власник повласног добра овлашћен да од свагдашњег власника послужног добра захтева одређено трпљење или нечињење). Предвиђено је да стварна службеност може да се заснује и на добрима у општој употреби (ако се томе не противи њихова природа), те да исто лице може бити власник повласног и послужног добра (својинске службености). Регулисан је обим овлашћења имаоца службености, вршење, промена начина вршења и премештање стварне службености, ситуација постојања више службености на истом послужном добру, трајање, промена

¹⁶ Видети: Душан Николић, *Од одговорности за емисије до одговорности за емисије*, Зборник радова, Правни факултет у Новом Саду, XL, 1/2006, стр. 405-407.

имаоца и пренос стварне службености, давање накнаде власнику послужног добра, сношење трошкова ради омогућавања вршења стварне службености, стицање и престанак стварних службености, последице деобе повласног и послужног добра и предвиђена сходна примена одредаба о заштити својине на заштиту стварних службености.

Стварно-лична службеност, као посебан вид службености, представља право одређеног лица да за своје личне потребе користи туђу непокретну ствар (послужно добро) или да од њеног власника захтева одређено трпљење или нечињење. Дакле, и оне могу бити позитивне и негативне, али се од стварних службености разликују по томе што се не претпоставља постојање повласног добра, те што се службеност везује за личност – траје најдуже до смрти имаоца, што значи да није наследива, али се уз сагласност власника послужног добра може преносити. Ако у конкретном случају постоји сумња у погледу тога да ли се ради о стварној или стварно-личној службености, сматра се да је службеност установљена у корист непокретности, а не за личне потребе, што значи да се у сумњи претпоставља да се ради о стварној службености.

Службеност грађења предвиђена је као стварна службеност грађења (као право свагдашњег власника непокретне ствари – повласног добра – да за потребе тог добра на туђој непокретној ствари – послужном добру – има у својини зграду или њен део и да користи делове послужног добра у сврху вршења својине на тој згради односно њеном делу) или као стварно-лична службеност грађења (ако исто право има одређено лице ради задовољења својих потреба). Најдужи рок трајања службености грађења је 50 година (може се обнављати уз сагласност власника послужног добра) и у том року је преносива, наследива и може се заложити. Протеком тог рока зграда постаје својина власника послужног добра. Ако у конкретном случају постоји сумња у погледу тога да ли се ради о стварној или стварно-личној службености грађења, сматра се да је службеност грађења заснована у корист одређеног лица, а не у корист свагдашњег власника, што значи да се у сумњи претпоставља да се ради о стварно-личној службености грађења.

Личне службености – право плодуживања, уживања и становања – регулисане су на начин да је плодуживање детаљно уређено, док се у погледу уживања и становања одређује њихов појам и сходна примена одредаба о плодуживању. Плодуживалац има право да, као добар домаћин, односно привредник, потпуно искоришћава туђу непотрошну ствар или њен део, односно преносиво право (послужно добро), не мењајући само добро нити његову намену. Припадање свих користи од послужног добра плодуживаоцу, искључује власника из његовог искоришћавања, односно

њему остаје гола својина те ствари.¹⁷ У коначној верзији не одступа се од традиционалног правила да плодуюживање траје најдуже до смрти плодуюживаоца (није наследиво), а када је плодуюживалац правно лице, онда до његовог престанка, али најдуже 30 година (може се обновити уз сагласност власника послужног добра). Плодуюживалац може пренети право пло-дуюживања или његово вршење, без сагласности власника послужног добра, под условима под којима га и сам има. Да би се заштитила гола својина власника послужног добра, предвиђена су правила о попису послужног добра, обавештавању власника о стању његове ствари, те његовом праву да је прегледа, као и да је покаже трећем лицу ради располагања њоме. Исти смисао имају и одредбе којима се прописује могућност ускраћивања предаје послужног добра плодуюживаоцу у државину пре давања предвиђеног обезбеђења. Утврђено је које трошкове, терете и давања у погледу послужног добра сноси плодуюживалац, а које власник. У погледу стицања права плодуюживања на покретној и непокретној ствари предвиђена је сходна примена одредаба о стицању права својине, што је разумљиво будући да је плодуюживање по својој садржини много сличније праву својине него праву стварне службености. Право уживања и право становања дефинишу се на традиционално усвојен начин: уживање као по обиму ограничено плодуюживање (у мери сопствених потреба и потреба уже породице), а становање као по предмету ограничено уживање (за потребу становања, и то сопствену, своје породице, односно чланова породичног домаћинства). Ова права не могу се пренети, али може се уговорити пренос овлашћења, што није сасвим јасно, будући да из појмовног одређења ових права произилази да све користи од послужног добра које превазилазе личне и породичне потребе имаоца уживања односно становања, припадају власнику тог добра.

Закуп – Право закупа, као стварно право у погледу покретних ствари настаје након што је закупцу на основу уговора о закупу предата ствар у државину, док у погледу непокретности и регистрованих покретних ствари *modus acquirendi* представља и предаја ствари у државину и забележба права закупа у јавном регистру. Закупац је овлашћен да ствар држи и употребљава, као и да, ако није друкчије уговорено, присваја користи од ње, пренесе право закупа на њој другоме, установи подзакуп, да другоме на на употребу или коришћење. У погледу овог права коначна верзија, такође, садржи, детаљну регулативу у погледу вршења, присвајања плодова, утицаја промене личности закупца и закуподавца на постојање права, за-

¹⁷ Право плодуюживаоца на поједине користи може се искључити или ограничити, у целости или делимично, односно ималац послужног добра може задржати право на поједине користи, у целости или делимично. (чл. 358/2).

тим у погледу преноса права, давања ствари у подзакуп, пописа закупљене ствари, законског заложног права закуподавца на унетим стварима,¹⁸ расподеле обавеза у погледу одржавања ствари (сношење трошкова и терета), права прече куповине¹⁹ и права пречег закупа, стицања и престанка закупа.

Реални терет – Иако су реални терети настали као израз потребе подељене својине у феудалном друштвеном уређењу (када постоји више лица која имају различита власничка овлашћења у погледу исте непокретне ствари), овај институт може бити актуелан и при сада достигнутом степену развоја друштвених односа. Суштина овог права је да његов ималац може захтевати одређено чињење (давање) од свагдашњег власника непокретне ствари која је оптерећено добро и зато се оно често означава као реална облигација. Предложеном регулативом у погледу реалних терета предвиђа се да они могу бити лични (ако је право засновано у корист одређеног лица) и стварни (ако је засновано у корист свагдашњег власника непокретне ствари, која у том случају има карактер повласног добра). Право реалног терета ојачано је предвиђањем да ималац овог права (теретопримац) вредност неизвршеног давања, односно радње може наплатити из вредности оптерећеног добра и, ако је тако уговорено, из остале имовине теретодавца.

Залог – Право залогe као реално средство обезбеђења које овлашћује заложног повериоца да доспело обезбеђење потраживање намири из вредности заложене ствари односно права, пре осталих поверилаца и доцнијих залогопримаца те ствари, односно права, без обзира на промену власника те ствари, односно имаоца тог права, уређено је одредбама чл. 453-596 и по обимности регулативе (око 150 чланова) конкурише основном институту стварног права, својини, која је регулисана са око 200 чланова. Предвиђено је да залогa може постојати на покретним стварима (залогa покретне ствари), на непокретним стварима (хипотека) и на правима (залогa права), те да може настати на основу једностраног правног посла или уговора (једнострана, односно уговорна залогa), уговора пред судом (уговорно-судска залогa), судске одлуке (судска залогa) или на основу самог закона (законска залогa). Уређене су следеће врсте залогe: ручна залогa, регистрована залогa, право задржања, залогa права и хипотека, и изричито предвиђено да се право залогe не стиче на кућном љубимцу.

¹⁸ „Ради намирења потраживања у вези са закупом, закуподавац има право да спречи изношење унетих ствари, као и да захтева враћање изнетих, осим ако преостале ствари представљају довољно обезбеђење, или ако је закуподавчево потраживање обезбеђено другом залогом.“ (чл. 417/2).

¹⁹ „Право прече куповине има купац непокретне ствари који право закупа већ врши најмање седам година.“ (чл. 421) „Право пречег закупа има ималац законског права прече куповине, сувласник моторног возила и покретне ствари знатне вредности.“ (чл. 422).

Одредбе о ручној залози (као залогe на покретним стварима) и залогe права (пре свега, потраживања), представљају преузимање и прецизирање регулативе садржане у Закону о облигационим односима,²⁰ уз неке допуне и новине. На пример, проширена је листа забрањених одредби уговора о ручној залози (чл. 482), омогућено је стицање залогe од невластника односно другог лица неовлашћеног да заснује залогу,²¹ као и одржај ручне залогe (чл. 484). Изричито је предвиђено овлашћење залогопримца да захтева предају заложене ствари од сваког лица код кога се она неовлашћено налази, а то овлашћење престаје истеком три месеца од сазнања за лице код кога је ствар, а најкасније по истеку једне године од дана престанка државине. (чл. 499).

Регистрована залогa уређена је слично као и у важећем Закону о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар из 2003. године,²² с тим што су изостале одредбе о самом Регистру залогe.²³ Изостављање ових одредаба је последица чињенице да по коначној верзији Законика о својини и другим стварним правима, јавни регистри у које се врше одговарајући уписи значајни за стицање, пренос и престанак стварних права нису предмет регулисања овог Законика.

Право задржавања третира се као врста залогe будући да оно не представља само повериочево, законом установљено, средство притиска на дужника да испуни своју доспелу обавезу, већ га овлашћује и да се намери из вредности задржане ствари (након што дужника благовремено обавести о намери намирења). Поред дужникових ствари, задржати се могу и његове хартије од вредности,²⁴ а изричито се прописује да није могуће намирење из задржане непокретности. Нова су правила која предвиђају стицање права задржавања од неовлашћеног и одржајем, као и могућност уговорног искључења права задржавања одређене ствари односно ради намирења одређеног потраживања.

²⁰ Залогa је регулисана чл. 966-996 Закона о облигационим односима.

²¹ „Поверилац који, по пуноважном правном послу подесном за заснивање ручне залогe прибави државину покретне ствари од лица неовлашћеног да заснује залогу, стиче залогу ако није знао ни могао знати за непостојање овлашћења располагања. (2) На стицање ручне залогe од неовлашћеног сходно се примењују одредбе о стицању својине од неовлашћеног.“ (чл. 483).

²² „Сл. гласник РС“, бр. 57/2003.

²³ Одредбе чл. 56-65 Закона о заложном праву на покретним стварима уписаним у регистар.

²⁴ „Поверилац не стиче право задржања ако је дужникова ствар односно хартија од вредности код њега против воље дужника, ако му је предата на чување, послугу или из просте услужности, као и ако ју је прибавио као дужников пуномоћник. Поверилац не стиче право задржања пуномоћја добијеног од дужника, друге дужникове приватне или јавне исправе, личних записа, као ни ствари које се не могу односно не смеју продати.“ (чл. 535).

Хипотека је, слично као што је то учињено у Закону о хипотеци из 2005. године,²⁵ потпуно уређена, уз увођење сличних нових решења у погледу предмета хипотеке, својинске хипотеке, фиксног ранга хипотеке, вансудског поступка намирења повериоца из вредности хипотековане непокретности.²⁶ Сматрамо да регулатива садржана у Закону о хипотеци пружа могућност врло доброг функционисања овог сложеног и веома значајног реалног средства обезбеђења потраживања. Правни адресати и судови њиме 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. Због тога, ова правила, која смо дуго чекали, у евентуалној кодификацији стварног права свакако треба интегрисати.

Реални дуг – Право реалног дуга није регулисано нашим позитивним правом, а у коначној верзији Законика предвиђено је као право лица, које се означава као дугопримац, да наплати одређени новчани износ из вредности оптерећене непокретности (износ реалног дуга), без обзира на промену њеног власника (дугодавца), и без обзира на то код кога је та непокретност. Право реалног дуга заснива се у корист лица уписаног у јавном регистру на основу правног посла о реалном дугу (регистровани реални дуг), односно законитог имаоца писма реалног дуга (право писма реалног дуга). Ово право није, попут заложног права, акцесорног карактера, јер не претпоставља постојање потраживања чије се намирење обезбеђује, мада може настати и као обезбеђујући реални дуг (чл. 602)

Писмо реалног дуга је хартија од вредности по наредби у којој је инкорпорисано право реалног дуга, а њен издавалац и први ималац је дугодавац.²⁷ Наплативо писмо реалног дуга је извршна исправа, тако да се у релативно кратком року може реализовати право уписано у њему.²⁸ Регистровани реални дуг може се претворити у писмо реалног дуга.²⁹

²⁵ Објављен је у „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005 од 27. децембра 2005. године.

²⁶ Видети више о тим решењима у: Раденка Цветић, *Стварно право Србије – како даље?*, прихваћен за објављивање у Зборнику радова Правног факултета у Новом Саду, излази из штампе почетком 2007. године.

²⁷ Писмо реалног дуга саставља и оверава орган који води јавни регистар, надлежан по месту оптерећене непокретности. (чл. 621)

²⁸ Судска продаја оптерећене непокретности спроводи се по одредбама извршног поступка, али ако је реални дуг наплатив а дугодавац није физичко лице које је закључило уговор о реалном дугу изван оквира привредне делатности, и ако је тако уговорено, дугопримац може вансудски продати оптерећену непокретност, по истеку петнаест дана од дана упућивања дугодавцу, препорученом пошиљком, писаног обавештења о намераваној продаји, на адресу уписану у јавном регистру. (чл. 633)

²⁹ Орган који води јавни регистар прописује образац писма реалног дуга.

Право регистрованог реалног дуга стиче се на основу правног посла уписом у јавном регистру,³⁰ а право писма реалног дуга стиче се кад, на основу једностране изјаве власника непокретности и уписа реалног дуга у јавном регистру, орган надлежан да води јавни регистар преда дугодавцу писмо реалног дуга.

Смисао реалног дуга је осамостаљивање заложног права у односу на потраживање. Наиме, основна сврха заложног права је обезбеђење потраживања и у том смислу је разумљив његов акцесорни карактер, који традиционално постоји још од римског права. Међутим, ако се пође од чињенице да путем заложног права треба омогућити активирање постојеће имовине, односно њено коришћење да би се дошло до поверилаца, веома је битан концепт који омогућава постојање самосталног заложног права. Та сврха се постиже реалним дугом.³¹

Друга права обезбеђења: 1) Право поверене обезбеђујуће својине и право очекиване обезбеђујуће својине³² – Право поверене обезбеђујуће својине има поверилац коме је својина поверена ради обезбеђења потраживања, док дужник (или треће лице) до намирења обезбеђеног потраживања има право очекиване обезбеђујуће својине. Повереник је овлашћен да врши поверену му својину на предатој му покретној ствари и своја овлашћења може пренети трећем лицу. Ова права могу бити и регистрована (поводом покретне или непокретне ствари) и у том случају поверавач има право да врши својину и да та овлашћења пренесе трећем лицу. У оба случаја може се уговорити и пренос поверене односно очекиване обезбеђујуће својине. „Поверениково право поверене обезбеђујуће својине прераста у својину ако поверавач о доспелости не испуни обавезу, а, ако је тако уговорено, повереник поверавачу дугује онолико колико вредност ствари надилази вредност ненамиреног дела његовог обезбеђеног потраживања.“ (чл. 650) Поверена обезбеђујућа својина престаје престанком обезбеђеног потраживања, односно одрицањем од права поверене обезбеђујуће својине, а повереник поверену ствар враћа поверавачу, а ако је била регистрована треба извршити упис брисања у јавном регистру (може захтевати повереник, дужник или поверавач, када то није исто лице). **2) Право задржане и право очекиване својине** – „Право задржане својине

³⁰ Уговором о реалном дугу дугодавац се обавезује дугопримцу да у јавном регистру у његову корист упише реални дуг, да би овај могао да наплати износ реалног дуга из вредности непокретности пре осталих поверилаца. (чл.625/1)

³¹ Земљишни дуг или својинска хипотека су термини који се користе у стручној литератури. Видети: Никола Гавела и др., *op. cit.*, стр. 732

³² Ради се у суштини о фидуцијарном преносу права својине у сврху обезбеђења испуњења обавезе. Видети више о томе у: Зоран Рашовић, *Стварно право*, Подгорица, 2002, стр. 477-514

има продавац који је уговором овлашћен да својину покретне ствари, предате купцу, задржи док купац у целости не исплати цену и да, у противном, тражи враћање ствари, а право очекиване својине има купац који је уговором овлашћен да предату му ствар, и пре него што исплати цену и стекне својину, држи, употребљава и присваја користи од ње, као и да та овлашћења односно право очекиване својине пренесе другоме.“ (чл. 668/1) Очекивана својина претвара се у својину купца када он испуни обавезу или она престане на други начин, када продавац падне у доцњу, када купчева обавеза застари или се продавац одрекне од права задржане својине. Право очекиване својине престаје, на пример, ако је уговор о продаји споразумно раскинут или га је продавац раскинуо јер је купац пао у доцњу или је уговор престао да важи из других разлога, затим, ако се продавац или купац одрекне свог задржаног односно очекиваног права. (чл. 678) Право задржане својине, према Закону о облигационим односима³³ настаје закључењем уговора о продаји са задржавањем права својине.

III

Закључна напомена – Читање регулативе оставља утисак обухваћености свих замисливих случајева и постојање правила за њихово адекватно решавање. Машта правника нема ту богзна шта да дода, али живот би се вероватно постарао за то. У сваком случају, овај текст заслужује пуну пажњу стручне јавности. Претпоставка је да би га правна пракса радо видела у форми закона баш због свеобухватности, детаљног уређења и прецизности, упркос сложености неких формулација које га на појединим местима оптерећују.

³³ Чл. 540-541. Ова врста продаје предвиђена је међу осталим случајевима продаје са нарочитим погодбама.

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

Regulation of Property law Relation in Serbia – Already seen before

Abstract

An all-encompassing regulation of property law relations, with the introduction of the new Law, would be of great importance in bringing to an end a long period of legal insecurity in this field that has persisted due to the lack of or inadequate regulation of a significant number of property law institutes. The final working version of the Law on Property and Other Property Rights represents an attempt at overcoming this situation. The system, as well as many of the provisions of the given text, because of its completeness, rationality and originality is the object of interest in this article. As a cautionary note, the author reminds the reader of the not so distant experience of fruitless attempts at completing property law regulation in Serbia; whereby in this sense, the current situation could be described as something that already been seen before. Moreover, instead of opening a discussion on the established text among the professional public, there is nothing but silence. While that silence ensues, the final version of the text is circulated within a rather limited circle of people, while the vast majority, unfortunately, do not even know of its existence. In pointing out the rules established pursuant to the final working version of the Law, without any pretention, the author enters into a thorough analysis aiming to, with a general overview and emphasis on only some individual significant solutions and innovations, awaken the interest of the legal profession as to what has been done.