



STVARNO PRAVO

Skripta



PO KNJIZI STANKOVIĆ, ORLIĆ

Sadržaj

82. Pojam stvarnog prava (1-7)	7
83. Ustavne garancije prava svojine i garancije iz instrumenata o ljudskim pravima (Čitanka, 54-56)	8
84. Stvari (opšti pojam) (15-22)	9
85. Sastavni delovi stvari. Prosta i složena stvar. Pripadak. Glavna i sporedna stvar (23-24, 26, 29-32)	10
86. Plodovi (33-35, 37, 39-40)	11
87. Stvari u prometu i van prometa (41-45)	13
88. Zbirna stvar (universitas rerum) (46-47, 52)	13
89. Deljive i nedeljive stvari. Procenjive i neprocenjive stvari. (53-56)	14
90. Bestelesne stvari (58, 60-61)	15
91. Potrošne i nepotrošne stvari. Individualno i po rodu određene stvari (63-69)	16
92. Zamenljive i nezamenljive stvari (70-71)	17
93. Pokretne i nepokretne stvari. Pravni značaj podele stvari na pokretne i nepokretne (72-76, 78-81, 83-84, 86-87)	17
94. Pravilo superficies solo cedit (89-90)	20
95. Hartije od vrednosti (91-95, 97-98)	20
96. Pojam i vrste državine (99-107)	23
97. Rimski i moderna koncepcija državine (111-114)	24
98. Objekt (predmet) državine (115-120)	24
99. Subjekt državine (121-124)	25
100. Isključiva državina i sudržavina (125-128)	25
101. Sticanje, prenos i gubitak državine (129-133, 134-135, 140-143)	26
102. Zakonita i nezakonita državina (144-148)	28
103. Savesna i nesavesna državina (149-154)	28
104. Prava i manljiva državina (155-156)	29
105. Samopomoć (158-159)	29
106. Državinske tužbe (163-177, 182-189)	30
107. Zaštita sudržavine (182)	32
108. Državinske tužbe neposrednog i posrednog držaoca (176-177)	33
109. Opšti pojam i pravne karakteristike svojine. Nove teorije o pravu svojine (190-197)	34
110. Pravo svojine u Jugoslaviji. Opšta ograničenja sadržine prava svojine i ograničenja za strana lica (198-200, 206)	35
111. Sticanje prava svojine (uopšte) (207-208)	36
112. Sticanje prava svojine na osnovu ugovora sa prethodnim vlasnikom (209-213)	37

113. Vrste predaje (214,216-220)	38
114. Zadržavanje prava svojine i pored predaje (pactum reservati dominii) (221-222)	39
115. Nemački sistem sticanja prava svojine na osnovu ugovora (229-230)	39
116. Francuski sistem sticanja prava svojine na osnovu ugovora (231-232)	40
117. Ugovor o sticanju prava svojine na nepokretnosti (234-237)	40
118. Sticanje svojine od nevlasnika (239-243, 240-250)	41
119. Održaj – pojam i suština i redovan održaj (254-260, 263-271)	43
120. Održaj – pojam i suština i vanredan održaj (254-256, 272-274)	45
121. Računanje vremena kod održaja. Priračunavanje (akcesija), prekid i zastoj vremena održaja (275-287)	45
122. Dejstvo održaja i njegova uloga (289-291, 293-296)	47
123. Priraštaj (uopšte) (297-299)	48
124. Građenje na tuđem zemljištu (300-305)	48
125. Sejanje i sađenje na tuđem zemljištu (316-317)	50
126. Nanos. Novo rečno ostrvo. Napušteno rečno korito (318-319, 321, 323-326)	50
127. Sjedinjenje (spajanje i smeša) (327-330)	51
128. Prerada (specifikacija) (331-333)	52
129. Odvajanje plodova (341-342)	52
130. Okupacija (345-346)	53
131. Nalaz izgubljene stvari. Nalaz skrivenog blaga (sokrovište) (348-349, 351-352)	53
132. Eksproprijacija, sticanje na osnovu propisa o lovu i ribolovu, komasacija (354, 356-358)	54
133. Derivatивно i originarno sticanje svojine (376-384, 388-390)	54
134. Prestanak prava svojine (uopšte) (391-392, 394)	56
135. Derelikcija (392)	57
136. Revindikaciona tužba (actio rei vindicatio) (396-401, 405-410)	57
137. Publicijanska tužba (413-415, 417)	59
138. Tužba zbog smetanja odnosno uznemiravanja svojine (actio negatoria) (419-423)	60
139. Pojam javne svojine (Jelić, 11-13)	62
140. Javna svojina u našem pravu (Jelić, 19-23)	63
141. Subjekti javne svojine (Jelić, 28-35)	65
142. Objekti javne svojine (Jelić, 38-44)	70
143. Pravna sadržina javne svojine (Jelić, 44-49)	74
144. Sticanje i prestanak javne svojine (Jelić, 81-102)	77

145. Pravna priroda javne svojine (Jelić, 102-106)	90
146. Zaštita javne svojine (Jelić, 106-111).....	92
147. Zadružna svojina (Jelić, 125-134)	94
148. Susvojina (424, 430-431)	100
149. Pravo suvlasnika na udeo (432-435)	100
150. Pravni položaj suvlasnika u odnosu na celu stvar (445-447)	101
151. Upravljanje suvlasničkom stvarju (452-458, 461-463)	102
152. Sticanje susvojine (467-468, 471-472).....	103
153. Raskidanje suvlasničke zajednice (475-485, 488-490)	103
154. Opšti pojam zajedničke svojine (495-496)	105
155. Odvojena i zajednička svojina (imovina) bračnih drugova (supružnika) (497-502, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine).....	105
156. Raspolaganje zajedničkom svojinom bračnih drugova (503, 505, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)	107
157. Deoba zajedničke svojine bračnih drugova (506-512, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)	107
158. Sticanje svojine u vanbračnoj zajednici (513-514, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)	109
159. Zajednička svojina članova porodične zajednice (515-517, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)	109
160. Pojam, predmet i način sticanja etažne svojine (528-533)	110
161. Sadržina prava svojine na posebnom delu zgrade (534-536)	111
162. Prava etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade (543-544, Čitanka 203-209 Zakon o održavanju stambenih zgrada).....	112
163. Prava etažnih vlasnika na zemljištu na kome je zgrada podignuta (545)	112
164. Pojam i opšte karakteristike stvarnih službenosti (550-558, 560-564, 566-568)	114
165. Pozitivne i negativne stvarne službenosti (570-572).....	116
166. Poljske i kućne službenosti (573-575)	117
167. Trajne i povremene službenosti (577)	117
168. Vidljive i nevidljive službenosti (578).....	117
169. Zakonske stvarne službenosti (580-581, 634).....	118
170. Sticanje stvarnih službenosti na osnovu pravnog posla (588-594).....	118
171. Sticanje stvarnih službenosti održajem (596-602)	119
172. Sticanje stvarnih službenosti na osnovu sudske odluke (605-610)	120

173. Prestanak stvarnih službenosti na osnovu pravnih poslova (612-614)	120
174. Prestanak službenosti nevršenjem (615-617)	121
175. Ukidanje službenosti zbog promjenjenih okolnosti (625-626)	121
176. Prestanak službenosti sjedinjenjem (konsolidacijom) (627)	122
177. Zaštita stvarnih službenosti (632-633)	122
178. Važnija susedska prava (635-636, 638-641, 641, 643,645-647)	122
179. Štetni uticaji (imisije) (643)	124
180. Važnije stvarne službenosti (648-652)	125
181. Nužni prolaz (650).....	126
182. Realni teret (Čitanka, 220 i 222)	126
183. Plodouživanje (653-661, 663, 675-677,679-681, 685, 692-698).....	127
184. Pravo upotrebe (usus) (701-702, 704)	130
185. Pravo stanovanja (habitatio) (705-706)	130
186. Založno pravo (pojam i vrste) (710-712,717,187)	131
187. Vrste založnog prava (721,723,725-729, 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. godine, 188, 189, 201,201)	131
188. Sudsko založno pravo (730-732, Čitanka 123-135)	132
189. Zakonsko založno pravo (733-735)	132
190. Načela založnog prava (739-741, 192, 194)	133
191. Načelo akcesornosti (740-745)	133
192. Načelo oficijelnosti (746-750).....	134
193. Načelo specijalnosti (751-756)	135
194. Načelo nedeljivosti (758-760)	135
195. Ručna zaloga (762-764, 766, 196).....	136
196. Zalogoprimčeva prava (767-768, 770-774, 777-782).....	137
197. Zalogoprimčeve obaveze (783-786)	139
198. Prenos založnog prava (789-791).....	140
199. Podzaložno pravo (792-794)	140
200. Založno pravo na pravima (796-797, 799-807)	141
201. Registrovana zaloga – pojam, vrste, sticanje (Čitanka 92-104)	142
202. Registrovana zaloga – namirenje (Čitanka 92-104)	144
203. Pravo retencije (808,810, 812-814, 816-818, 821-829, 831-833)	146
204. Pojam hipoteke (841-843, 845, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)	148

205. Sticanje i predmet hipoteke (846-850, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	149
206. Zajednička (simultana) hipoteka (851-852, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	150
207. Hipoteka i potraživanje (854-855, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	150
208. Prava hipotekarnog poverioca (857-863, 867, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)	151
209. Prava sopstvenika hipotekovane nepokretnosti (868-869, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	152
210. Prenos prava i obaveze kod hipoteke (870-875, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	153
211. Nathipoteka (872-874, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	153
212. Prestanak hipoteke usled prestanka potraživanja (877-880, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.).....	153
213. Prestanak hipoteke nezavisno od prestanka potraživanja (881-890, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)	154
214. Pravo preče kupovine (u opštim crtama) (891-893, 900, 903-905, 907, 916, 918-920).....	157
215. Zakonsko i ugovorno pravo preče kupovine (900, 903-905, 907-910, Čitanka 119-120 za zakonsko pravo preče kupovine iz Zakona o prometu nepokretnosti iz 1998, 130 za pravo preče kupovine u izvršnom postupku)	159
216. Pravo prekupa (913-916, 918-919)	161
217. Zakupčevo pravo (922-924, 929-933, 935)	162
218. Odnos zakupca prema zakupodavcu (922-924).....	162
219. Odnos zakupca prema trećima (929-933).....	163
220. Pravo građenja (Čitanka 221 i 223-224)	165
221. Pojam zemljišnih registara (988-900).....	167
222. Pojam zemljišnih knjiga (998-1001, 1003).....	167
223. Katastar zemljišta (1004-1005, 1009-1011, 10139)	168
224. Sastav zemljišnih knjiga (1014-1028, 1032, 1034-1036)	169
225. Načela zemljišnoknjižnog prava (1038-1041, 1043, 1048-1054, 1059, 1061-1063, 1066-1069, 1073-1075, 1078-1080)	171
226. Načelo upisa (1039-1041, 1043)	171
227. Načelo javnosti (1048-1053)	172
228. Načelo pouzdanja u zemljišne knjige (1053-1054, 1059, 1061-1063, 1066-1069, 1073)	172
229. Načelo legaliteta (1074-1075)	174
230. Načelo prvenstva (prioriteta) (1078-1080)	175
231. Prava koja se mogu upisati u zemljišne knjige (1084-1089)	175
232. Upis u zemljišne knjige (u opštim crtama) (1096-1112, 1114-1115, 1117-1129)	176

233. Uknjižba (1097-1109)	176
Kauzalnost uknjižbe	177
Uslovi za uknjižbu.....	177
Pismena isprava.....	178
Privatna isprava	178
Clausula inatabulandi	178
Javne isprave	179
234. Predbeležba (1110-1112, 1114-1115)	179
235. Zabeležba (1117-1129)	180
Zabeležba hipotekarne tužbe.....	180
Zabeležba maloletnosti.....	180
236. Zabeležba spora (1118-1121).....	181
237. Zabeležba zabrane otuđenja i opterećenja (1122-1123)	182
238. Zabeležba prvenstvenog reda (1125-1127).....	182
FIKCIJA APSOLUTNE TAČNOSTI.....	183
239. Tapijski sistem (1132-1134, 1136-1146)	183
240. Jedinstvena evidencija (1147-1148, 1150-1157, 1163, Čitanka 151-170)	186

82. Pojam stvarnog prava (1-7)

Stvarno pravo u objektivnom smislu (objektivno stvarno pravo) je skup opštih pravnih normi koje regulišu subjektivna prava.

Stvarno pravo u subjektivnom smislu (subjektivno stvarno pravo) je subjektivno pravo koje se odlikuje, s jedne strane, time što je apsolutno i kao takvo deluje prema svima (erga omnes, contra omnes), a s druge strane, time što za svoj neposredni objekt ima stvar.

- suština je u **neposrednoj pravnoj vlasti na određenoj stvari**
 - *nameće se svim trećim licima određeno ponašanje i ono se uvek sastoji u nečinjenju, u pasivnosti u odnosu na datu stvar*
- izvršenje obaveze od strane pasivnih subjekata ne znači i vršenje prava od strane aktivnog subjekta
 - to je tek stvaranje uslova za vršenje toga prava

Stvarna prava se bitno razlikuju od obligacionih (relativnih) prava

- **obligaciona prava postoje između tačno određenih subjekata (deluju inter partes) i korelativna su sa obavezama**
 - na osnovu obligacionog prava titular može da zahteva od tačno određenog obaveznog lica neko ponašanje (predaja neke stvari, isplata sume novca)
 - suština obligacionog prava je baš u obezbeđenju tog ponašanja
 - subjekti nisu vezani vrstama obligacionih odnosa normiranim u zakonima
 - u opštim granicama određenim javnim poretkom i moralom, mogu ustanovljavati nove tipove i modalitete obligacionih odnosa (autonomija volje)
- **u stvarnom pravu**
 - **važi numerus clausus**
 - vrste stvarnih prava i njihova sadržina određeni su imperativnim propisima i stranke ne mogu ugovorom ustanovljavati nove tipove stvarnih prava
 - posledica apsolutnog dejstva je postojanje **prava sledovanja** i **prava prvenstva**
 - **pravo sledovanja sastoji se u tome što imalac stvarnog prava može ovo vršiti protiv svakog trećeg u čijim se rukama stvar nađe, bilo bespravno bilo po nekom pravnom osnovu**
 - *vlasnik može zahtevati povraćaj stvari od lopova, bez obzira koje se lice u toj ulozi pojavljuje*
 - **pravo prvenstva sastoji se u tome što je stvarno pravo jače u konkurenciji sa obligacionim pravom, kao i sa istovrsnim stvarnim pravom kasnijeg datuma**
 - *npr. više hipoteka na istoj stvari*
 - **stvarna prava su pravo svojine, službenosti, ručna zaloga, stanarsko pravo i pravo građenja**
 - takođe treba ubrojiti i **zakup**, jer se i on sastoji u **neposrednoj pravnoj vlasti na stvari**
 - u stvarna prava mnogi pisci ubrajaju i **hipoteku**, kao i zakonsko **pravo preče kupovine**
 - ***kod njih se pravna vlast ne sastoji u ovlašćenju preduzimanja materijalnih akata uticanja na stvar, već u ovlašćenju raspolaganja***
 - *da se tuđa stvar kupi (kod prava preče kupovine) ili da se proda (kod hipoteke)*
 - zbog toga ih neki nazivaju **nepravim stvarnim pravima**
 - neki pisci ubrajaju i **realne terete**

- *obavezuju svakodobnog vlasnika jedne nepokretnosti na činjenje*
- ne predstavljaju stvarna već obligaciona prava

83. Ustavne garancije prava svojine i garancije iz instrumenata o ljudskim pravima (Čitanka, 54-56)

Ustavom se jemči mirno uživanje svojine i drugih imovinskih prava stečenih na osnovu zakona.

- pravo svojine može biti *oduzeto ili ograničeno samo u javnom interesu* utvrđenom na osnovu zakona uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne
- *zakonom se može ograničiti korišćenje imovine*
- oduzimanje ili ograničenje imovine radi naplate poreza ili drugih dažbina ili kazni dozvoljeno je u skladu sa zakonom

Strana fizička i pravna lica mogu steći svojину na nepokretnostima u skladu sa zakonom ili međunarodnim ugovorom.

- mogu steći *pravo koncesije* na prirodnim bogatstvima i dobrima od opšteg interesa

Jemče se privatna, zadružna i javna svojina.

- *javna svojina je državna svojina, svojina autonomne pokrajine i svojina jedinice lokalne samouprave*
 - svi oblici uživaju jednaku pravnu zaštitu
- postojeća društvena svojina se pretvara u privatnu svojinu pod uslovima na način i u rokovima predviđenim zakonom
- sredstva iz javne svojine se otuđuju na način utvrđen zakonom

Prirodna bogatstva, dobra od opšteg interesa i imovina koju koriste organi RS u državnoj su imovini.

- u državnoj imovini su i druge stvari i prava u skladu sa zakonom
- fizička lica mogu steći pojedina prava na ovim dobrima pod uslovima i na način predviđen zakonom
- prirodna bogatstva se koriste pod uslovima i na način predviđen zakonom

Korišćenje i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem, šumskim zemljištem i gradskim građevinskim zemljištem u privatnoj svojini je slobodno.

- zakonom se mogu ograničiti oblici korišćenja i raspolaganja da bi se otklonila opasnost od nanošenja štete životnoj sredini ili da bi se sprečila povreda prava i na zakonom zasnovanih interesa drugih lica

84. Stvari (opšti pojam) (15-22)

U građanskopravnom smislu stvar (res) je deo materijalne prirode koji se nalazi u ljudskoj vlasti i na kojem postoji pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo.

- **pod telesnim stvarima u građanskom pravu se podrazumevaju materijalni delovi prirode koji ispunjavaju dva uslova**
 1. **fizički** - sastoji se u tome da je taj deo materijalne prirode **faktički ili virtuelno u ljudskoj vlasti**
 - *Sunčeva svetlost i toplota s gledišta prava nisu stvari jer se ne nalaze u stvari ljudi.*
 2. **pravni** – sastoji se u tome da se na delu materijalne prirode koji je u ljudskoj vlasti, **postoji pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo**
 - standardna definicija kaže da taj deo prirode nije isključen iz prometa, odnosno nalazi se u građanskopravnom prometu
 - nije tačna jer ima stvari u građanskopravnom smislu koje nisu u prometu; samo je pravo svojine koje na njima postoji neprenosivo (tzv.dobra mrtve ruke)
 - slučaj sa kolonističkom zemljom, po propisima o agrarnoj reformi i kolonizaciji koju vlasnik nije mogao otuđiti u roku od 15 godina
- **leš i delovi čovečijeg tela kao stvar u građanskopravnom smislu**
 - neodvojeni delovi tela živog čoveka nisu stvar, jer na njima niko nema prava svojine niti neko drugo stvarno pravo
 - pravni posao kojim se neko obavezuje da drugom subjektu ustupi još neodvojeni deo svog tela je punovažan pod sledećim uslovima
 1. **da je zaključen odnosno dat u pismenom obliku**
 2. **bez ugovaranja naknade**
 3. **da njegovo izvršenje ne izlaže davaoca riziku trajnog i težeg oštećenja zdravlja**
 4. **da je o posledicama zahvata davalac unapred obavešten**
 - može se opozvati sve do trenutka otpočinjanja hiruškog zahvata
 - delovi odvojeni za života davaoca predstavljaju stvar
 - pripadaju ili samom davaocu ili onome u čiju korist je po nekom dozvoljenom osnovu izvršeno odvajanje ili podređenoj medicinskoj ustanov
 - leš i njegovi delovi postaju stvar u građanskopravnom smislu ukoliko postoji punovažan pravni osnov za njihovo prisvajanje
 - delovi tela sa umrlog (radi presađivanja) mogu se uzeti ako se on sam nije za života tome protivio, niti se po nastupanju smrti tome usprotivio njegov roditelj, bračni drug ili punoletno dete
 - za leš kao celinu nema nikakvih smetnji da se dozvoli punovažnost testamentarnog raspolaganja
 - *npr. za naučne potrebe neke med.ustanove*
 - zakonodavac se nije izjasnio da li srodnici umrlog, koji od njih, pod kojim uslovima i kojim redom mogu raspolagati lešom ako to sam umrli nije uredio testamentom
 - **veštački delovi tela – proteza**
 - **jesu stvari i to u prometu dok su odvojeni, odnosno dok nisu spojeni sa telom**
 - nameštena proteza prestaje da bude stvar u prometu ali i dalje je res i pripada onome kome služi

85. Sastavni delovi stvari. Prosta i složena stvar. Pripadak. Glavna i sporedna stvar (23-24, 26, 29-32)

Svaka stvar se sastoji od delova; prema tome da li se delovi stvari mogu raspoznati, sve stvari se dele na

- **proste stvari** kod kojih se *delovi ne mogu raspoznati* i
- **složene stvari** kod kojih se *delovi stvari mogu raspoznati*

Svi delovi složene stvari nalaze se u međusobnoj funkcionalnoj vezi i čine pravnu celinu. Prema fizičkoj vezi koja postoji između delova i koja je relativna i sa gledišta prava, mogu biti:

- **spojeni** sastavni delovi su u materijalnoj vezi; mogu biti
 - **neodvojivi** ili **potpuno inkorporisani deo** je *onaj koji se ne može odvojiti bez uništenja, odnosno oštećenja stvari ili drugog dela ili njega samog*
 - npr. konac kojim je sašiveno odelo
 - **odvojivi** ili **nepotpuno inkorporisani deo** je *onaj koji se može odvojiti bez uništenja, odnosno oštećenja*
 - npr. točak automobila, luster
 - nepotpuno inkorporisani deo je u stalnoj fizičkoj vezi
 - pogledaj pojam pripatka
- **odvojeni** sastavni delovi su **fizički samostalni**
 - uvek pokretna stvar
 - sama složena stvar kojoj odvojeni delovi pripadaju može biti i pokretna i nepokretna
 - npr. pumpa i uopšte alat za automobil
 - **samo povremeno dolazi u fizičku upotrebu, kada joj služi za razliku od nepotpuno inkorporisanog dela koji je u stalnoj fizičkoj vezi**
 - funkcionalna veza odnosno namena je trajna

Sporedna stvar je pokretna stvar fizički samostalna i pravno trajno povezana sa drugom stvari

- služi drugoj stvari i ima sporednu relativnu ulogu
- stvari bez kojih je upotreba glavne stvari nemoguća u istoj meri

Ima takvih složenih pokretnih stvari čiji su svi sastavni delovi odvojeni, a funkcije su im ravnopravne

- npr. garnitura šaha, par cipela.
- neki od ovih delova mogu se izdvojiti i imati samostalnu namenu – postaju **samostalna stvar**
 - npr. čaša iz servisa
- drugi nemaju nikakvog smisla van celine
 - npr. kraljica iz šaha

Pripadak

- poljsko pravo daje pojam pripatka
- 1) **nepotpuno inkorporisani delovi koji se mogu odvojiti bez oštećenja** (odvojivi spojeni delovi)
 - npr. prozorsko krilo na zgradi

- 2) ono što je fizički samostalno ali funkcionalno povezano sa „glavnom“ stvari (faktički odvojeni koji su sporedne stvari)
- npr. pumpa za automobil, rezervni točak
 - **ne postoji takva fizička inkorporisanost koja bi činila da je izdvajanje moguće samo uz oštećenje**
 - bitna zajednička odlika koja povlači primenu istog pravnog režima
 - i jedan i drugi deo mogu biti takvi da je upotreba stvari
 - **bez njih nemoguća**
 - **bitno otežana**
 - **da samo olakšavaju upotrebu stvari**
 - **u pravnim odnosima deli sudbinu glavne stvari**
 - tako je kod kupoprodaje, poklona, trampre, nacionalizacije, konfiskacije
 - jedna pokretna stvar može postati pripadak druge samo ako pripada istom vlasniku i samo onda važi spomenuto pravilo da deli pravnu sudbinu glavne stvari
 - ne gubi svojstvo pripatka usled privremenog odvajanja od stvari npr. radi popravke
 - pripadak gubi to svojstvo voljom vlasnika i postaje samostalna stvar
 - može biti predmet samostalnih pravnih odnosa – kupoprodaje
 - time se ne dira u ranije postojeća prava trećih - npr. ako je na stvari postojala zaloga

Potpuno inkorporisani deo ne može biti predmet posebnog prava svojine i ostalih stvarnih prava.

- pravo svojine na jednoj stvari nužno se prostire na sve njene potpuno inkorporisane sastavne delove
 - svi potpuno inkorporisani delovi sačinjavaju jedinstven objekat na kojem postoji jedno pravo svojine
- akt na osnovu kojeg se stiče svojina ili drugo stvarno pravo nužno se prostire na sve njene potpuno inkorporisane delove

Pod glavnom stvari se podrazumeva fizička celina njenih sastavnih delova, koja kao takva ima primarnu ulogu u odnosu na jednu pokretnu stvar sa kojom je funkcionalno povezana.

- pod glavnom stvari se podrazumeva
 - fizička celina svih sastavnih delova - kako potpuno, tako i nepotpuno inkorporisanih (pripadak shvaćen uže)
 - samo ona celina koju sačinjavaju potpuno inkorporisani delovi (pripadak je shvaćen šire)
- OIZ CG: glavna je stvar ona koja može samostalno postojati i sama po sebi služiti poslu za koji je određena
 - uzgredna je stvar ili uzgrednica ona koja je određena da služi drugoj, glavnoj stvari, ili da dopunjava službu kojoj je glavna namijenjena
 - glavna stvar je ona koja se može upotrebiti samo za sebe
- AGZ: glavna stvar je i ona koja se ne može upotrebiti bez sporedne

Pored pojma pripatka pojam sporedne stvari nema nikakvo značenje

- u Opštem imovinskom zakoniku i u AGZ obuhvaćen širim pojmom pripatka

86. Plodovi (33-35, 37, 39-40)

Plodovi u naturalnom obliku su proizvodi koje neka stvar daje periodično bez iscrpljivanja svoje supstancije, a namenjeni su za odvajanje. Dva osnovna pojmovna obeležja ploda:

1. **plod je samo ono što stvar periodično daje, pri čemu periodičnost ne mora biti u jednakim vremenskim razmacima**
2. **plod je samo ono što stvar daje bez iscrpljivanja svoje supstancije, pri čemu je dovoljno jedno relativno očuvanje supstancije**
 - *npr. voće, mladunci životinja, med*
- do odvajanja plod je sastavni deo plodonosne stvari, na kojoj postoji jedno pravo svojine
- odvajanjem postaje samostalna stvar, na kojoj postoji posebno pravo svojine
 - uobičajeno je da se i dalje naziva plodom, pa tako postoji podela plodova na
 - **neodvojene** (neobrane, viseće) i
 - **odvojene** (obrane)
 - podela odvojenih plodova na **sabrane i nesabrane**

Plodovi u naturalnom obliku se još dele na

1. **prirodne**, kada ih stvar daje sama od sebe, bez ulaganja ljudskog rada (npr. divlje jagode i kupine), i
2. **veštačke** za čiji je nastanak potrebno ulaganje ljudskog rada (npr. žetva sa obrađene parcele)

Civilni plodovi se najčešće pojavljuju u novčanom obliku, a ređe u obliku drugih stvari određenih po rodu.

- *npr: kamata, kirija, zakupnina*
- **periodični prihodi koje stvar daje na osnovu pravnog odnosa vlasnika stvari sa drugim licem.**
- mogu ih davati
 - stvari podobne da daju plodove u naturalnom obliku i
 - npr. životinje, voćke
 - stvari koje ne daju plodove u naturalnom obliku
 - kuća, kamion.

Od ploda treba razlikovati proizvod, tačnije rečeno **proizvod u užem, tehničkom smislu** jer su u širem smislu i plodovi proizvod stvari.

- **proizvod u tehničkom smislu (produkt, prinosa) je ono što stvar da, ali bez periodičnosti i što je deo njene supstancije**
 - *materijal od srušene zgrade, kamen ili pesak izvađen iz njive, posečena voćka u voćnjaku*
- **voljom vlasnika može se odrediti da periodično odvajanje supstancije bude redovan oblik eksploatacije stvari, i onda su odvojeni delovi supstancije plodovi, a ne proizvod u užem smislu**
 - *npr. ako se na parceli na kojoj ima kamena otvori majdan za redovnu eksploataciju, kamen koji se ovako izvadi je plod, a ne proizvod*
- **vlasniku stvari pripadaju i proizvodi stvari**
 - zakupac, plodouživalac prisvajaju plodove sa tuđe stvari ali nemaju pravo na proizvode, jer supstancija ostaje vlasniku

Nađeno blago (sokrovište) nije ni plod ni proizvod i za njegovo prisvajanje važe posebna pravila.

Mladunci domaćih životinja (priplod) po opštem pravilu pripadaju vlasniku majke.

- ako su začeti mužjacom koji ne pripada vlasniku ženke, mužjakov sopstvenik nema pravo na priplod ili njegov deo, niti na nagradu, ali suprotno može biti ugovoreno

87. Stvari u prometu i van prometa (41-45)

Ova podela i ovaj način izražavanja potiču iz rimskog prava i posledica su **poznatog poistovećivanja prava svojine kao najkompleksnijeg imovinskog prava sa samom stvari koju ima za svoj objekat**

- **u pravnom smislu prenose se subjektivna prava**

Kada za neku stvar kažemo da je u prometu, to u stvari znači da je u prometu pravo svojine na toj stvari.

Postoje stvari u građanskopravnom smislu koje nisu u prometu odnosno na kojima postoji neprenosivo pravo svojine

- **stvari van prometa su i javna dobra, koja kao kategorija stoje van građanskopravnog pojma stvari**
 - npr. *res communes omnium*, tj. stvari u opštoj upotrebi, ulice, parkovi, trgovi
- razlozi zbog kojih se jedna stvar izuzima iz pravnog prometa su različiti, npr. narodno zdravlje, javni moral ili neki drugi javni interes
- stvar će, iako ne postoji izričit zakonski propis biti van prometa ako bi se njeno stavljanje u promet protivilo shvatanjima morala
 - npr. *nadgrobni spomenik nije stvar u prometu ako je već postavljen na grob i ako je leš sahranjen*
- samo na onim stvarima van prometa koje su istovremeno javna dobra i nalaze se u javnopravnom režimu korišćenja ne može postojati pravo svojine

U određivanju pojma stvari van prometa neki pisci idu još i dalje pa tu nabrajaju i one delove prirode koji uopšte nisu dostupni čoveku, odnosno koji se ne nalaze u čovekovo vlasti i uopštene ulaze u pravni pojam stvari (sunce, slobodan vazduh, sunčeva toplota).

Izvesne stvari se nalaze u **ograničenom i naročito regulisanom prometu**.

- npr. oružje ili eksploziv mogu se nabaviti samo na osnovu administrativne dozvole.

U nekim pravnim sistemima stvari koje služe religijskom kultu – “svete stvari” - nalaze se van prometa.

- kod nas su ove stvari u svojini verskih organizacija
- s obzirom na to da je crkva odvojena od države, nalaze se u građanskopravnom prometu

88. Zbirna stvar (universitas rerum) (46-47, 52)

Kod zbirne stvari se jednim nazivom označava celina koja se sastoji iz pojedinih samostalnih stvari, fizičkih odvojenih (universitas rerum distantium), od kojih svaka ima samostalnu upotrebnu vrednost i predstavlja objekat posebnog prava svojine, a u redovnom pravnom prometu i samostalan predmet obligacionih odnosa.

- **zbirna stvar nije nikakva nova stvar, različita od pojedinih stvari iz kojih se sastoji**
 - i dalje postoji onoliko prava svojine koliko knjiga u biblioteci, koliko ovaca u stadu
 - ako u svoju biblioteku uvrstim tuđu knjigu, to ništa ne menja u svojinskim odnosima, te vlasnik knjige može upotrebiti tužbu za povraćaj stvari

- svakom od ovih stvari se u redovnom saobraćaju raspolože posebnim pravnim poslovima (normalno, biblioteka se formira kupovinom pojedinih knjiga)
- kad množinom ovakvih stvari treba raspolagati odjednom, dolazi do izražaja celishodnosti pojma zbirne stvari
 - omogućava da se svim stvarima koje čine celinu raspolože jednim pravnim poslom
 - nije potrebno zaključivati onoliko posebnih pravnih poslova koliko ima posebnih stvari

Od zbirne stvari treba razlikovati komplementarnu stvar gde su pojedini delovi fizički odvojeni, ali nemaju nikakvu samostalnu upotrebnu vrednost, već samo kao celina (za razliku od zbirne stvari), te se u redovnom prometu pojavljuju kao celina

- *npr. par rukavica, par čizama*

Pojam universitas iuris se obično definiše kao zbir stvari i prava koji se sa gledišta određenih pravnih odnosa (pravnih akata) smatra kao celina (npr. preduzeće).

89. Deljive i nedeljive stvari. Procenjive i neprocenjive stvari. (53-56)

Deljiva je ona stvar koja se fizički može tako podeliti da svaki deo dobijen deobom ima vrednost srazmernu vrednosti celine.

- **zbir vrednosti delova je ravan vrednosti cele stvari pre deobe**
 - *džak brašna, kamion peska, kotur sira*
 - kotur od 10 kg sira je deljiva stvar jer deset komada od po jednog kilograma vrede koliko i nepodeljeni kotur od 10 kilograma

Nedeljiva je ona stvar koja se deobom uprošćava (npr. komad nameštaja).

- **njeni delovi dobijeni deobom ne zadržavaju srazmernu vrednost, tako je zbir njihovih vrednosti manji od vrednosti nepodeljene stvari**
- **i komplementarne stvari, čiji sastavni delovi čak uopšte nisu u fizičkoj vezi (par cipela)**

Kriterijum razlikovanja je **ekonomski**, a ne fizički, jer **u fizičkom smislu sve su stvari deljive.**

Deoba zgrada moguća je i vertikalno i horizontalno, ako delovi dobijeni deobom predstavljaju stanove ili poslovne prostorije u smislu pozitivnih propisa.

Pravni značaj razlikovanja na deljive i nedeljive stvari dolazi do izražaja kod sticanja svojine priraštajem, kod susvojine, zajedničke svojine i kod obaveza sa više dužnika.

Procenjive su one stvari čija se vrednost može odrediti upoređivanjem sa drugim stvarima u prometu.

- **stvari koje imaju i prometnu i upotrebnu vrednost i mogu se izraziti u novcu**
- s obzirom na to da li se njihova cena određuje objektivno ili po subjektivnom merilima AGZ i SGZ razlikuju **redovnu i vanrednu cenu**
 - **redovna cena izražava prometnu, tržišnu vrednost (vrednost razmene)**
 - relativna u tom smislu što jedna stvar može u datom trenutku imati više cena, prema mestu, odnosno tržištu koje se uzima u obzir
 - može biti da se u istom mestu odnosno na istom tržištu cena stvari menja u toku dana (pijačne cene)

- **vanredna cena** se može pojaviti u 2 oblika:
 - **cena “naročitih okolnosti”**, zbog kojih stvar za vlasnika ima veću vrednost od prometne
 - *npr. pas koji je izrdesiran da svom vlasniku služi kao vodič*
 - **praetium affectionis**, kao cena koju vlasnik “iz osobitog za sebe uvažanja polagao bude”
 - **izražava neimovinsku, moralnu vrednost koju stvar ima za vlasnika** - npr.pas kojeg vlasnik naročito voli

One stvari čija se vrednost ne može odrediti nikakvim upoređivanjem sa drugim stvarima u prometu zovu se neprocenjive.

- i stvari koje nemaju prometnu vrednost mogu imati **afekcionu vrednost**
 - *pismo koje predstavlja dragu uspomenu*

Neki pisci tvrde da su sve stvari procenjive

- ipak nije tačno jer ima stvari koje nemaju prometnu vrednost, a izgubile su svoju upotrebnu vrednost
 - *npr. poništene drahme koje nemaju filatelističku vrednost*

90. Bestelesne stvari (58, 60-61)

Pod bestelesnim stvarima današnji zakoni podrazumevaju prava i to sva imovinska prava osim prava svojine.

1. **stvarna prava na tuđoj stvari (službenost i zaloga)**
2. **intelektualana prava (umna i industrijska svojina)**
3. **potraživanja, bilo da glase na predaju stvari, sumu novca, činjenje ili nečinjenje**

U rimskom, podela na telesne i bestelesne stvari ima za uzrok **poistovećivanje prava svojine sa svojim objektom**, što se ne može činiti ni sa jednim drugim pravom.

- **označavanjem objekta označava se i pravo koje na njemu postoji**
- *„imam kuću” umesto “imam pravo svojine na kući”*

Danas održavanju pojma bestelesne stvari doprinosi i neprecizno razgraničenje između objekata (predmeta) prava i predmeta ugovora (pravnog akta uopšte).

- ugovorom se raspolaze ne samo stvarima, već i pravima
- pored telesne stvari koja ima materijalnu egzistenciju, kao objekt se pojavljuju i **bestelesne stvari, tj. prava**

Praktični razlozi, određen pristup u zakonodavnoj tehnici u vezi s propisivanjem različitih režima za pokretne i nepokretne stvari.

- kad se kaže da se u nepokretne stvari ubrajaju i prava na nepokretnostima, to znači da će i za ova prava važiti propisi koji važe za pravo svojine na nepokretnim stvarima
- kad je propisano da se sastavnim delovima nepokretnosti smatraju i prava vezana za svojinu na njoj, znači da će ova prava deliti sudbinu samog prava svojine

91. Potrošne i nepotrošne stvari. Individualno i po rodu određene stvari (63-69)

Potrošne stvari su one koje svu svoju korisnost iscrpljuju prvom upotrebom, te se mogu upotrebiti samo jednom.

- hrana, benzin, piće, ugali.
- novac takođe, jer ga kao sredstvo plaćanja vlasnik može upotrebiti samo jednom

Nepotrošne stvari su one koje mogu biti upotrebljene više puta (odelo, knjiga, automobil) ili praktično neograničen broj puta (zemljišna parcela).

- one se menjaju upotrebom, ali postepeno neke više neke manje
- **kriterijum razlikovanja je ekonomski**, a ne fizički jer su u fizičkom smislu sve stvari potrošne
 - sve se u izvesnoj meri fizički menjaju
- neki pravni odnosi mogu postojati samo na nepotrošnim stvarima
 - posluga, najam, plodouživanje
 - titular prava je ovlašćen da upotrebljava tuđu stvar, ali istovremeno ima obavezu da je po prestanku prava vrati
 - dva zahteva koja istovremeno mogu da zadovolje samo nepotrošne stvari

Promenom redovne namene se može izvršiti pretvaranje potrošnih stvari u nepotrošne i obrnuto.

- npr novac u numizmatičkoj zbirci je nepotrošna stvar

“Potrošna dobra” su stvari koje služe ličnoj upotrebi vlasnika i koje nisu potrošne u pravno-tehničkom smislu (automobil, stan).

Stvari određene po rodu su one koje se u pravnom prometu označavaju po vrsti i broju, odnosno po nekoj jedinici mere (kilogram, litar, dužni metar, kvadratni metar)

- *npr. sto litara benzina, sto metara žice*

Individualno (pojedinačno) određena stvar je ona koja je određena konkretno i koju su baš stranke imale u vidu, bilo da ima neko obeležje svojstveno samo njoj (npr. tačno određena slika na određenoj izložbi), bilo da još ima stvari sa istovrsnim osobinama.

- **stvari određene po rodu se mogu individualizovati**
 - tako što izvesna količina bude izdvojena iz roda i obeležena
 - *npr. džak brašna odvojen u stranu i markiran, novac u zapečaćenom omotu*
 - individualizovane stvari ponašaju se u pravnom životu kao individualno određene
- **individualno određene stvari mogu voljom stranaka koje zaključuju pravni posao postati stvari određene po rodu**
 - npr. umesto da se sa određene izložbe kupi 5 tačno određenih slika, kupi se “pet slika” za ukupnu cenu od 50 000 dinara, bez preciziranja o kojima je slikama tačno reč

Predmet prava svojine i drugih stvarnih prava, kao i usluge, najma i ostave, mogu biti samo individualno određene stvari, dok se potraživanje može odnositi i na stvari određene po rodu.

- kada su predmet obaveze stvari određene po rodu, obaveza ne prestaje čak ni onda kad sve što dužnik ima od takvih stvari propadne usled događaja za koji on ne odgovara

- pravilo je da **rod ne propada**
- kada obaveza ima za predmet stvari određene po rodu koje se imaju uzeti iz određene mase tih stvari, onda obaveza prestaje kada propadne cela ta masa

92. Zamenljive i nezamenljive stvari (70-71)

Zamenljiva je ona stvar na čije mesto u pravnom odnosu (ispunjenju obaveze) može doći druga stvar istih osobina i vrednosti. Ostale stvari su nezamenljive.

Odnos sa individualno određenim i generično određenim stvarima:

- **generične su uvek zamenljive**
- **individualno određene mogu biti i zamenljive i nezamenljive**
 - novi automobil određene marke je zamenljiva stvar, ali je individualno određena
 - ima broj šasije i motora, registarske tablice i po tome ga je moguće identifikovati
- **nezamenljiva stvar je uvek individualno određena**

Odnos sa potrošnim i nepotrošnim:

- više primeraka iste knjige su zamenljive ali nepotrošne stvari
- poslednja flaša vina određene berbe potrošna i nezamenljiva stvar
- **predmet zajma su zamenljive stvari**
 - nebitno da li su potrošne ili nepotrošne, po rodu ili individualno određene
 - kod zajma se pitanje potrošnosti uopšte ne postavlja
- **zakonska kompenzacija pretpostavlja da se duguju zamenljive stvari**
- **posluga zahteva individualno određenu i nepotrošnu stvar, zamenljivost je nebitna**

93. Pokretne i nepokretne stvari. Pravni značaj podele stvari na pokretne i nepokretne (72-76, 78-81, 83-84, 86-87)

Pokretne stvari su one koje se mogu premeštati s jednog mesta na drugo bez oštećenja njihove suštine.

- neki zakonici dodaju da tu dolaze stvari koje se same kreću, tj. životinje
 - već sadržano u opštoj definiciji
- u pravima pojedinih zemalja posebno je precizirano da su pokretne stvari:
 - prirodne snage, odnosno energije koje su stvar u pravu
 - materijal dobijen rušenjem zgrade, kao i materijal pripremljen za zidanje dok ne bude ugrađen
 - čamci, skele, brodovi, mlinovi i kupališta na brodu, i uopšte svaka plutajuća fabrika koja nije pričvršćena za stubove i ne čini deo zgrade
- stvari koje su po svojim fizičkim osobinama pokretne postaju, pod određenim uslovima, **pripadak nepokretnosti** i kao takve dele njenu pravnu sudbinu.
 - **nepokretnosti po nameni**
 - obrnuto od ovoga ne postoji

- *ne može jedna stvar, koja je po svojim fizičkim osobinama nepokretna, vršiti funkciju pripatka pokretne stvari*
- pokretnosti po nameni mogu biti anticipirane pokretne stvari
 - *anticipirane pokretne stvari su delovi nepokretnosti koji će kasnije biti odvojeni i pretvoreni u pokretne stvari, ali se unapred, još u zaključenje ugovora koji se na njih odnosi, i s gledišta tog ugovora smatraju za pokretne stvari*
 - *prodaja neoborenog drveća i uopšte stvari vezanih za nepokretnost smatra za prodaju pokretnih stvari*

Nepokretne stvari su one koje se ne mogu premeštati s jednog mesta na drugo bez oštećenja njihove suštine.

- *zgrade, stanovi kao posebni delovi zgrade, prostorije kao posebni delovi zgrade i zemljišta*
 - *građevinska, poljoprivredna i šumska, odnosno šume*
- za zgrade postoji saglasnost da su nepokretne ako zadovoljavaju ova dva zahteva:
 1. **da su inkorporisane u zemlji, a ne leže na zemlji**
 2. **da su zidane kao trajni objekti, a ne za neku privremenu upotrebu**
 - konstrukcije koje ne ispunjavaju nijedan od ova dva zahteva su pokretne stvari:
 - *vašarske barake i kiosci, pokretne kuće na točkovima, cirkuske šatre*
 - bez značaja je vrednost zgrade kao i vrednost materijala od kojeg je sagrađena, ni da li ju je podigao vlasnik zemljišta ili drugo lice
 - **sastavnim delom zgrade smatra se sve što je pribijeno, uzidano, prikovano ili inače trajno spojeno sa zdanjem**
 - *npr. osiguranje stambene zgrade automatski obuhvata i vodovodne i kanalizacione cevi do priključka za gradsku mrežu, iako to u ugovoru nije izričito rečeno*
- **nepokretnosti po nameni su pokretne stvari u funkciji pripatka nepokretnosti**
 - *npr. nužan alat za funkcionisanje kotlarnice u nekoj zgradi*
 - u fizičkom smislu samostalne, odvojene, one predstavljaju ekonomsku i funkcionalnu celinu sa nepokretnošću, pa sledstveno tome i određenu pravnu celinu
 - da bi jedna pokretna stvar postala nepokretnost po nameni, potrebno je da se stekne više uslova:
 1. **da je pokretna stvar namenjena da služi nepokretnosti i da je stvarno dovedena u takav fizički odnos da joj služi**
 2. **da joj je ovu namenu odredio vlasnik nepokretnosti**
 3. **da je vlasnik nepokretnosti istovremeno i vlasnik nepokretnosti kojoj je odredio ovakvu namenu**
 - nepokretnosti po nameni nisu one pokretnosti koje su unete u nepokretnost ali služe vlasniku za ličnu upotrebu
 - *pokućstvo, pokretne stolice u bašti*
 - na osnovu dispozicije vlasnika, nepokretnost po nameni može izgubiti to svojstvo i postati pravno samostalna stvar, ako se time ne vređaju prava trećih
 - posledice nepokretnosti po nameni:
 - a) **prodaja nepokretnosti** – ukoliko suprotno ne proizlazi iz ugovora, odnosi se i na njenu nepokretnost po nameni

- b) u slučaju **raspolaganja testamentom**, ako su jednom legirane nepokretnosti, a drugome pokretnosti, prvome će pripasti sve pokretnosti koje imaju svojstvo nepokretnosti po nameni
- c) ako u **ugovoru o doživotnom izdržavanju** nisu posebno navedene stvari koje primalac izdržavanja daje kao naknadu za izdržavanje, već je rečeno “da mu ostavlja svu svoju imovinu”, predmet ugovora su sve nepokretne stvari koje pripadaju primaocu izdržavanja u vreme zaključenja ugovora, pod nepokretnim se podrazumevaju i one pokretne koje služe za upotrebu-iskorišćavanje nepokretnih
- d) **hipoteka** se odnosi i na pripatke nepokretnosti (na nepokretnosti po nameni)

Pravni značaj razlikovanja pokretnih i nepokretnih stvari je mnogostruk:

1. *raspravljanje zaostavštine je obavezno ako je umrli ostavio nepokretnost, ako je ostavio samo pokretne stvari, a nijedno od lica pozvanih na nasleđe ne traži da se sprovede rasprava, sud će odlučiti da se zaostavština ne raspravlja*
2. *derelinkvirana nepokretnost prelazi u društvenu svojinu, a derelinkvirana pokretna stvar postaje res nullius – ničija stvar i na njoj se može steći svojina zauzimanjem*
3. *različita su pravila o izvršenju prinudnom prodajom nepokretnosti od onih kojima je regulisana prinudna prodaja pokretnosti*
4. *različita su pravila za ručnu zalogu od pravila hipoteke*
5. *za održaj potrebni su duži rokovi kada je reč o nepokretnosti*
6. *pravila o sticanju svojine od nevlasnika ograničena su na pokretne stvari*
7. *ugovor o otuđenju nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača overeni kod suda, inače ne proizvodi pravno dejstvo*
8. *za prenos svojine na osnovu ugovora sa vlasnikom potrebna je predaja stvari ako su u pitanju pokretnosti, a ako se ugovor odnosi na nepokretnosti potreban je upis u zemljišne knjige*
9. *predmet ugovora o ostavi može biti samo pokretna stvar*

Razlike koje postoje u pravnom režimu za pokretne i nepokretne stvari imaju nekoliko objašnjenja.

- **prirodne, fizičke razlike između pokretnih i nepokretnih stvari**
 1. broj nepokretnih stvari je ograničen
 - a) svaka od njih se nalazi uvek na istom mestu i nemoguće je pomešati ih
 - b) moguća kontrola nad njima kako od strane države tako i od strane vlasnika
 2. pokretnosti ima mnogo
 - a) neograničeno se mogu umnožavati
 - b) često su identičnih osobina
 - c) male su po volumenu
 - d) mogu se premeštati, skrivati, pomešati sa drugim stvarima, uništiti
 - prenos prava na njima ne može ostvariti putem publiciteta u javnim knjigama
 - publicitet se sastoji u postojećoj faktičkoj vlasti koju prenosilac materijalno prenosi na pribavioca
- **ekonomski razlozi, zapravo ekonomski značaj nepokretnosti koji je naročito bio dominantan u starijim pravima**
 - danas je ovaj razlog mnogo izgubio od svoje prvobitne težine

- pojave se pokretne stvari ogromne vrednosti
- putem hartija od vrednosti (koje su pokretne) kontrolišu se ekonomski potencijali neslućenih razmera, čitave privredne grane

94. Pravilo superficies solo cedit (89-90)

Sve što je u čvrstoj fizičkoj vezi sa zemljom pripada vlasniku zemljišta, dakle kako zgrade, tako i rastinje (vegetacija) – superficies solo cedit

- zemljište predstavlja jedinstven objekt i pripada istom licu
 - može postojati susvojina, ali ne može jedno lice biti vlasnik zemljišta a drugo vlasnik zgrade, odnosno biljnog sveta na njemu
 - ***zgrada i rastinje pripadaju vlasniku zemljišta, a ne obrnuto***
 - zemljište ne prelazi u svojinu onoga ko je na njemu podigao zgradu, nešto zasadio ili posejao

Praktičan značaj pravila dolazi do izražaja kada jedno lice vlasnik materijala (građevinskog), a drugo vlasnik zemljišta, kada, dakle, vlasnik zemljišta upotrebi tuđi materijal (građevinski, seme), ili vlasnik materijala podigne zgradu na tuđem zemljištu, posadi sadnice, odnosno poseje na tuđem zemljištu, posadi sadnice.

- ***maksima superficies solo cedit favorizuje vlasnika zemljišta***

Ovo pravilo važi i u našem današnjem pravu, ali mu je polje primene suženo.

- ***vlasnici porodičnih stambenih zgrada, u gradovima i naseljima gradskog karaktera, nisu i vlasnici zemljišnih parcela na kojima se zgrade anlaze***
- ove parcele se nalaze u društvenoj svojini, a vlasnici zgrada imaju na njima **pravo trajnog korišćenja**

Maksima superficies solo cedit važi i u našem današnjem pravu, kako kod građenja, sađenja i sejanja na tuđem zemljištu, tako i kod prenosa svojine.

- ***prema Zakonu o prometu nepokretnosti Srbije, prenosom prava svojine na zgradi prenosi se i pravo svojine na zemljištu pod zgradom kao i na zemljištu koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu***

95. Hartije od vrednosti (91-95, 97-98)

Hartije od vrednosti su pismene isprave čiji zakoniti imalac može ostvariti neko subjektivno pravo označeno na hartiji.

- ***zakoniti imalac hartije – lice koje je kao imalac prava označeno na samoj hartiji, odnosno na koje je hartija uredno prenet***
- ***obavezno lice je izdavalac hartije***

Kod hartija od vrednosti postoje dva prava: pravo na hartiji i pravo iz hartije.

- a) ***pravo na hartiji je pravo svojine ili pravo zaloge koje za svoj objekt ima hartiju kao telesnu pokretnu stvar***
- b) ***pravo iz hartije je, po svojoj pravnoj prirodi, ili stvarno pravo ili neko obligaciono pravo ili neko člansko pravo***
 - pravo svojine na robi predatoj brodaru na prevoz i opisanoj u konosmanu

- najčešće pravo na isplatu sume novca, kao kod menice
- pravo učešća
- između prava na hartiji i prava iz hartije postoji neraskidiva veza
 - ***gubitak ili uništenje hartije povlači nemogućnost ostvarenja prava***

Prema prirodi prava koje sadrže, hartije od vrednosti mogu biti stvarnopravne, obligacionopravne i hartije s pravom učešća.

- **stvarnopravne hartije od vrednosti sadrže neko stvarno pravo na pokretnim ili nepokretnim stvarima**
 - *konosman koji se izdaje kod pomorskog prevoza robe*
- **obligacionopravne hartije od vrednosti sadrže u sebi neko obligaciono pravo, koje po pravilu glasi na sumu novca**
 - *npr. menica, kreditno pismo, ček*
- **hartije s pravom učešća s jedne strane sadrže određena članska prava imaoca, koja su po svom karakteru lična, a s druge strane pravo učešća u dobiti društva**
 - *npr. akcije koje izdaju akcionarska društva*

Prema svojoj vezi sa osnovnim poslom povodom kojeg su izdate hartije od vrednosti se dele na kauzalne i apstraktne:

- **kauzalne hartije su one iz kojih se vidi veza sa osnovnim poslom, vidi se povodom kojeg posla su izdate**
 - *konosman, štedna knjižica, obaveznice narodnih zajmova*
- **apstraktne hartije su hartije iz kojih se ne vidi povodom kojeg posla su izdate**
 - *npr. ne vidi se kod menice da li je izdata povodom zajma (i ko je zajmodavac, a ko zajmoprimac), poklona, kupoprodaje ili drugog posla*

Prema tome kako se imalac hartije od vrednosti legitimira pri ostvarenju prava iz hartije i kako se prenose, hartije od vrednosti mogu biti:

- **Hartije na donosioca** - *npr. lutrijski lozovi*
 - ***prenose se, kao i druge pokretne stvari predajom (tradicijom), bez posebnog obeležavanja na hartiji***
 - imalac prava iz hartije se legitimira kao ovlašćeno lice samim držanjem, odnosno posedovanjem hartije
 - obavezno lice nije dužno da ispituje njegovu materijalnu legitimaciju, tj. da li je držalac do hartije došao savesno
 - ***dužno je da postupa savesno***
 - ako je znalo ili moralo znati da donosilac nije zakoniti imalac hartije, niti je ovlašćen od strane zakonitog imaoca ili zna da je pokrenut postupak za amortizaciju, dužno je odbiti ispunjenje
 - u protivnom odgovara za štetu
- **Hartije na ime** - *npr. obaveznice našeg prvog narodnog zajma*
 - **hartije čiji imalac označen na samoj hartiji**
 - ***njegovo ovlašćenje za ostvarenje prava iz hartije vidi se iz pismenih podataka koje sadrži sama hartija***
 - izdavalac prilikom izvršenja obaveze samo treba da utvrdi identitet donosioca i proveri da li je to isto lice sa onim označenim na hartiji kao imalac

- prenose se **građanskopravnom cesijom**, i to se označava na samoj hartiji unošenjem imena novog imaoća hartije (cesionara) i prenosioca (cedenta)
- formalna legitimacija svakog novog imaoća takođe vidi iz pismenih podataka koje sadrži sama hartija
- **Hartije po naredbi**
 - *hartije čiji je prvi imalac označen na samoj hartiji*
 - prenose se **indosamentom**
 - *pismenom klauzulom koja se stavlja na poleđini hartije*
 - formalna legitimacija za ostvarenje prava vidi iz podataka koje sadrži sama hartija
 - prenosilac hartije je **indosant**, a onaj na kojeg je hartija prenet (indosirana) je **indosatar**
 - **indosament može biti puni, blanko i na donosioca**
 - *puni indosament sadrži izjavu o prenosu, ime, odnosno naziv onoga na koga se hartija prenosi i potpis prenosioca, a može da sadrži i druge podatke*
 - *blanko indosament sadrži samo potpis indosanta*
 - *u slučaju prenosa na donosioca umesto imena indosatara stavlja reč "donosiocu"*

Od hartija od vrednosti treba razlikovati legitimacione znake.

- **legitimacioni znaci su garderobni ili slični znaci koji se sastoje od komada hartije, metala ili drugog materijala, na kojima je obično utisnut neki broj ili naveden broj predatih predmeta, a najčešće ne sadrže nešto određeno o obavezi njihovog izdavaoca**
- *služe da pokažu ko je poverilac u obligacionom odnosu prilikom čijeg nastanka su izdati*
- od hartija od vrednosti se razlikuju po tome što za njih ne važi načelo inkorporacije
 - u slučaju gubitka legitimacionog znaka potraživanje ne propada, već se može dokazati drugim dokaznim sredstvima

96. Pojam i vrste državine (99-107)

Državina predstavlja faktičku vlast na stvari, nezavisno od toga da li se vrši na osnovu subjektivnog prava ili bez pravnog osnova i nezavisno od toga da li držalac veruje da je ovlašćen da vrši tu faktičku vlast.

- **sadržina faktičke vlasti** koja se kvalifikuje kao državina, zavisi od:
 - vrste prava čija se sadržina vrši,
 - vrste stvari u pitanju
- **aprehenziona radnja je pravno-tehnički naziv za postupke koji znače vršenje faktičke vlasti na stvari**
- državina se deli na **posrednu i neposrednu**
 - **Neposrednu vlast ima lice koje neposredno vrši faktičku vlast na stvari**
 - lopov koji drži i upotrebljava ukradenu stvar
 - **Posrednu državinu ima lice koje faktičku vlast vrši preko drugog lica, kojem je po nekom osnovu dalo stvar u neposrednu državinu.**
 - *plodouživanje; vlasnik – posredni držalac, plodouživalac - neposredni držalac*
 - posredna državina uvek pretpostavlja nečiju neposrednu državinu, a neposredna državina ponekad pretpostavlja posrednu, a nekad ne
 - *ako vlasnik drži stvar kod sebe ima samo neposrednu državinu*
 - **državinsku zaštitu imaju i neposredni i posredni držalac**, što ne znači da je između njih podeljena faktička vlast na stvari
 - neposredni držalac vrši sve aprehenzione radnje koje predstavljaju državinu
 - posredni držalac nekad ima pravo na naknadu za upotrebu stvari, a u svakom slučaju ima ekonomski interes da stvar sačuva u određenom stanju, da bi mu bila vraćena u državinu
 - posredni držalac ima spiritualizovanu državinu
 - **spiritualizovana državina je državina bez faktičke vlasti na stvarima u pogledu koje je iz čisto praktičnih razloga odnosno zaštite određenih interesa priznata državinska zaštita**
 - državina naslednika koji još nije u posedu stvari je takođe spiritualizovana
 - rok za održaj teče bez zastoja
- po obimu faktičke vlasti državina se deli se na državinu stvari i državinu prava
 - **Državina stvari po obimu odgovara sadržini prava svojine**
 - *lopov se ponaša kao vlasnik stvari*
 - **Državina prava je uža faktička vlast, koja po obimu odgovara nekom drugom pravu čija je sadržina u neposrednoj vlasti na stvari**
 - *plodouživalac ali i uzurpator plodouživanja kao i onaj ko za sebe misli da je plodouživalac i tako se ponaša*

Od državine treba razlikovati **detenciju**.

- **Detencija je vršenje faktičke vlasti na stvari na osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u domaćinstvu za drugo lice po čijim uputstvima detentor postupa.**
- državinu ima lice po čijim je uputstvima detentor dužan da postupa

Državinu poznaju svi savremeni građanski zakonici, a po Švajcarskom i Poljskom građanskom zakoniku državina se deli na izvornu (koju imaju oni koji poseduju kao vlasnici) i izvedenu (koju imaju svi ostali).

97. Rimska i moderna koncepcija državine (111-114)

Rimska koncepcija:

- držaocem se smatrao **onaj koji se ponaša kao vlasnik**
- bitna su 2 momenta:
 - **faktička vlast – corpus**
 - **volja ponašati se prema stvari kao vlasnik- animus domini**
- onaj ko stvar drži i koristi je ali nema animus u iznetom smislu, nema državinu već **detenciju** (pritežanje)
 - ne uživa državinsku zaštitu, već se u slučaju uznemiravanja mora obratiti onome za koga stvar drži, odnosno koga priznaje za vlasnika
- državinu ima lopov, uzurpator, a detenciju zakupac
 - **državina je shvatana u vezi sa svojinom**
- **quasi-possessio** se odnosi na plodouživanja i stvarne službenosti
 - štićena je po ugledu na državinu prava svojine
 - i dalje je bilo slučaja faktičke vlasti na stvarima koje nisu uživale zaštitu
 - zakupac se zbog uznemiravanja, obraćao zakupodavcu da ga zaštiti
- važila u **pandektnom pravu**, a od buržoaskih zakonika su je usvojili Francuski, Austrijski, Srpski građanski zakonik

Moderna koncepcija državine

- u današnjem uporednom pravu usvojena je **objektivna koncepcija državine**
 - Grčki, Poljski, Nemački gz
- **izbacuje se volja, tj animus domini, a državina se izjednačava sa faktičkom vlascu na stvari**
- **pojam detencije se sužava**
 - detentor je lice koje faktičku vlast na stvari vrši za drugoga i postupa prema njegovim uputstvima
- **pojam državine se širi**
 - mnogim detentorima koji ranije nisu imali volju, sada ona ni ne treba, i oni postaju držaoci

98. Objekt (predmet) državine (115-120)

Objekt državine je svaka stvar u građansko-pravnom smislu bilo da je u prometu ili van njega.

Državina postoji na stvarima u prometu.

- stvari van prometa nisu objekti državine jer se nalaze u administrativnom režimu držanja I upotrebe
 - *javni putevi i uopšte dobra u opštoj upotrebi, vojna i druga javna dobra*
- objekti državine prema jednim mogu biti i **samo ona javna dobra koja po svojoj prirodi mogu biti u pravnom prometu**
 - *knjige u javnim bibliotekama ili kancelarijski nameštaj u muzejima*

Dobra mrtve ruke su stvari u građansko-pravnom smislu, ali na njima postoji neprenosivo pravo svojine.

- vlasnici imaju ovlašćenja da je drže, upotrebe, i zastite državinskom tužbom pa su i **ove stvari objekti državine**

Državina se prostire na sastavne delove stvari, potpuno I nepotpuno inkorporisane.

- ako dođe do odvajanja dela od celine, državina se na odvojenom delu ne prekida već nastavlja
- držalac složene stvari na nepotpuno inkorporisanom delu ima po kvalitetu različitu državinu, nego na ostalim delovima
 - može istovremeno **na nepotpuno inkorporisanom delu i postojati državina držaoca složene stvari i državina nekog drugog subjekta**
 - *lice točak dobije na poslugu*

Držalac glavne stvari je **držalac pripatka samo ako na njemu ima faktičku vlast**; držalac zbirne stvari je držalac **samo onih primerka na kojima ima faktičku vlast**.

Kod zgrade objekt državine su samo **oni delovi koji imaju funkcionalnu samostalnost** (stan) bez obzira što je potpuno inkorporisan.

- zajednički delovi zgrade (stepenice) u načelu nisu samostalni objekti državine, državinu na njima imaju držaoci pojedinih realnih delova

Deo parcele može biti samostalni objekat državine

- izdati deo njive u zakup

99. Subjekt državine (121-124)

Subjekt državine može biti pravno i fizičko lice.

Pravni subjekat može da preduzima pravne poslove na stvarima na kojima može da ima pravo svojine, ili neko drugo stvarno ili obligaciono pravo koje ga ovlašćuje na držanje i upotrebu stvari.

Poslovno nesposobno lice može biti držalac, ako se njegove aprehenzione radnje mogu kvalifikovati kao državina.

- sasvim malo dete ne može svojim radnjama vršiti državinu na zgradi, ali poslovno nesposobno dete školskog uzrasta može npr na sankama, rolerima, školskoj torbi i sl vršiti državinu
- državina poslovno nesposobnog lica uživa državinsku zaštitu
 - spor u njegovo ime vodi zakonski zastupnik

Poslovno nesposobno lice koje zbog svog psihofizičkog stanja ne može biti držalac stvari na osnovu svojih radnji, držalac može postati **preko zakonskog zastupnika koji faktičku vlast vrši u ime nesposobnog lica**.

- poslovno nesposobno lice onda **može postati vlasnik održajem**

100. Isključiva državina i sudržavina (125-128)

Isključiva državina postoji kad jedan subjekt vrši faktičku vlast na stvari ili na njenom realnom delu koji predstavlja samostalni državinski objekat. Na jednoj stvari može biti i više isključivih držalaca.

Sudržavina postoji kada više lica vrši faktičku vlast na celoj stvari ili na delu stvari koji je samostalan državinski objekat.

1. **sudržaoci mogu istovremeno vršiti faktičku vlast**
 - 2 studenta stanuju u iznajmljenoj sobi i obojica koriste televizor koji su zajednički kupili
2. **sudržaoci mogu faktičku vlast vršiti naizmenično**
 - jedan kosi livadu jedne, drugi kosi druge godine
3. **sudržaoci se mogu pojaviti kao posredni držaoci**
 - izdaju njivu u zakup i po određenom ključu dele zakupninu
4. **sudržavina prava**
 - više lica se koristi istim putem za prelazak preko tuđeg zemljišta
 - za označavanje sudržavine koristi se i izraz **zajednička državina**

Neki pisci pod **sudržavinom** podrazumevaju **državinsku zajednicu koja odgovara susvojini**, a pod **zajedničkom državinom** **državinsku zajednicu koja odgovara zajedničkoj svojini**. Ne može se prihvatiti:

1. jer se susvojina i zajednička svojina ispoljavaju pomoću istih oblika državinske zajednice
2. jer ni susvojina ni zajednička svojina ne podrazumevaju državinsku zajednicu, već možemo imati isključivu državinu na delu ili celoj stvari

Neki pisci pod zajedničkom državinom podrazumevaju nešto treće – **više držalaca**

- **pojedini držalac ne može sam vršiti faktičku vlast na stvari već to mogu samo svi zajedno**
 - otvaranje kase pomoću 2 ključa od kojih je jedan kod jednog, a drugi kod drugog

101. Sticanje, prenos i gubitak državine (129-133, 134-135, 140-143)

Državina se stiče uspostavljanjem faktičke vlasti na stvari, i to posredno i neposredno.

- **neposredno uspostavljanjem faktičke vlasti na stvari koja se ne nalazi ni u čijoj državini**
 - hvatanje odbeglog roja pčela
- **posredno zasnivanjem faktičke vlasti na stvari koja se već nalazi u nečijoj državini**

Prenos državine na pokretnoj stvari vrši se:

- **predajom stvari – tradicijom**
- **predajom isprava koje omogućavaju raspolaganje sa stvari**
- **predaja sredstava koja omogućavaju faktičku vlast na stvari** (ključevi sefa)
- **izdvajanjem i obeležavanjem stvari**

Prenos **neposredne svojinske državine** na nepokretnostima je različit u zavisnosti od

1. vrste nepokretnosti
2. okolnosti slucaja
3. namere stranaka
- na stanovima, zgradama, i poslovnim prostorijama državina se prenosi **ispražnjenjem prostorija i predajom ključeva**
- kod zemljišnih nepokretnosti to nije moguće, niti je moguć prenos iz ruke u ruku

- radnje kojima se manifestuje faktička vlast na nepokretnostima **uvek se vrše povremeno** a razmak može biti i više godina
 - prskanje vinograda, košenje livade, setva i žetva
- moguće rešenje je **prenos državine na osnovu ugovora, u momentu koji su stranke same odredile** ili imale na umu, o čemu se sudi na osnovu izričite odredbe ugovora ili prema okolnostima slučaja
- ako okolnosti slučaja ne upućuju na nešto drugo, ima se uzeti da su kao **vreme prelaska državine na pribavioca stranke imale u vidu vreme zaključenja ugovora**
- ako tako ne bi bilo, jedna od dve situacije:
 - ili bi do preuzimanja realnih faktičkih aprehenzionih radnji od strane sticaoca postojao državinski vakuum gde niko ne bi uživao državinsku zaštitu što je neprihvatljivo
 - od prodaje vinograda u jesen posle berbe do prvih prolećnih radova na njemu
 - ili bi se da bi se izbegao ovaj državinski vakuum morala vršiti neka simbolična predaja, simbolično ulaganje, što opet nema smisla

Prenos **posredne svojinske državine** na nepokretnostima vrši se ugovorom pri čemu su moguće 2 situacije:

1. da **raniji posredni držalac postane neposredni**
 - vlasnik proda stan i postane zakupac
2. da **raniji posredni držalac prenese posrednu svojinsku državinu na drugoga, dok je neposredni držalac prava sve vreme neko treći**
 - novi vlasnik, stari zakupac

Naslednik stiče državinu u trenutku smrti ostavioca, bez obzira na to kad je stekao faktičku vlast na stvari.

- naslednici mogu upotrebiti državinsku tužbu pre nego što uđu u posed nasledene stvari, a rok za održaj teče u njihovu korist bez zastoja

Državina se gubi **prestankom faktičke vlasti**, a to faktičko pitanje u slučaju spora ceni sud.

- prestanak može biti
 - **apsolutan** ako je prestala svaka državina
 - propast stvari, stavljanje stvari pod administrativni režim
 - **relativan** ukoliko je prestala samo za dotadašnjeg držaoca
 - razni slučajevi prenosa državine
- može biti **dobrovoljan** (prenos državine ugovorom) ili **protiv volje držaoca** (krađa)

Državina se ne može izgubiti ako je držalac privremeno sprečen da vrši faktičku vlast nezavisno od svoje volje.

- **za onoga ko dokaže početak i svršetak državine važi oboriva pretpostavka da je bio držalac i u međuvremenu**

Državina se **ne može izgubiti prostom izmenom volje detentora** da stvari ubuduće drži za sebe.

- za onog ko je počeo da drži kao pritežalac pretpostavlja se da i dalje drži u tom svojstvu
- promena volje mora biti praćena **novim ponašanjem koje se po opštim pravilima može kvalifikovati kao državina**

102. Zakonita i nezakonita državina (144-148)

Zakonita državina se zasniva na punovažnom pravnom osnovu, tj. na pravnom poslu koji je po objektivnom pravu podoban za sticanje one vrste prava čiju sadržinu držalac vrši.

Zakonitu svojinsku državinu ima onaj ko je do državine došao nekim poslom podobnim za prenos svojine (kupoprodaja, trampa, poklon), bez obzira da li je

1. *prethodnik imao zakonitu državinu ili ne*
2. *sledbenik znao ili mogao znati da prethodnik nema zakonitu državinu*
 - kupac stvari je zakoniti držalac i kad kupuje od lopova

Po OIZCG *naslednik uvek ima zakonitu državinu*, bez obzira na to da li je dekus bio zakoniti ili nezakoniti držalac.

Punovažnim pravnim osnovom stiče se samo pravo na državinu neke stvari, a ne sama državina.

- ko ima pravni osnov na stvari koja mu se uskraćuje, može je potraživati samo preko suda, a ne samovlasno uzeti stvar
- ako je stvar zaredom nekolicini prodana, ***zakonitu državinu ima onaj kome stvar bude predata*** (ja se uselim u stan prvi), i zato je
 - član 72 našeg zakona je netačan jer: državina može biti zakonita a manljiva

Nezakonita državina je ona koja se ne zasniva na punovažnom pravnom osnovu

- lopov je nezakoniti držalac, a ako proda stvar kupac će biti zakoniti držalac, osim ako je ugovor nevažeći

Državina može biti

- ***zakonita a nesavesna*** – kupac zna ili prema prilikama mora znati da je prodavac lopov
- ***savesna a nezakonita*** – ugovor o kupovini je zaključen sa vlasnikom ali je ništav, a to kupac nije znao niti je mogao znati

103. Savesna i nesavesna državina (149-154)

Zakonski pojam savesne državine – Državina je savesna ako držalac ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova

- ograničena na svojinsku državinu, a ostala je po strani državina prava, koja takođe može biti savesna i nesavesna i koju treba uključiti u opšti pojam savesnosti državine

Savesna državina postoji kada držalac nije znao niti je mogao znati da nije imalac prava čiju sadržinu vrši odnosno savesni držalac u datim prilikama opravdano veruje da mu pripada pravo čiju sadržinu vrši.

- savesni držalac prava plodouživanja je onaj ko opravdano veruje da mu pripada pravo plodouživanja
- savesni svojinski držalac je onaj ko opravdano veruje da ima pravo svojine

Pretpostavlja se da je državina savesna dok se suprotno ne dokaže.

Savesnost državine pravnog lica ceni se **po savesnosti njegovih organa koji su ovlašćeni da ga zastupaju.**

Državina poslovno nesposobnog lica koje nije sposobno za rasuđivanje savesna je **ako je savestan njegov zakonski zastupnik**

- ako je poslovno nesposobno lice sposobno za rasuđivanje, njegova državina je savesna **ako su savesni i to lice i njegov zakonski zastupnik**
- kada se stiče preko ugovornog zastupnika državina je savesna **ako su savesni i vlastodavac i punomoćnik**

Savesnost naslednikove državine ceni se nezavisno od savesnosti, odnosno nesavesnosti dekujusove državine.

104. Prava i manljiva državina (155-156)

Manljiva je ona državina stečena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja, inače je prava.

- OIZ CG manljivu naziva samovoljnom, Austrijski GZ je naziva neistinitom, dok je prava po AGZ istinita

Prava državina se ne poklapa sa zakonitom, tako da i zakonita može biti manljiva.

- kupac silom uzme prodatu, a nepredatu stvar
- u Zakoniku o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima nema ovakve odredbe
 - **kao uslov za zakonitost državine se, pored punovažnog osnova, zahteva da nije pribavljena silom, zloupotrebom ili prevarom (tj zakonita državina ne može biti manljiva)**
- može se prihvatiti uslov da državina bude zakonita i prava (tj. nemanljiva), ali se **jedna ne može izjednačavati sa drugom**

105. Samopomoć (158-159)

Pravo na samopomoć je pravo držaoca da sam primenom izvesne sile odbije smetanje svojoj državini, odnosno da vrati državinu koja mu je oduzeta.

Dopuštena je pod sledećim uslovima:

- **da je smetnja tj. oduzimanje državine neovlašćeno**
 - da se smetnja ne zasniva na zakonskom ovlašćenju, odluci državnog organa, niti na volji samog držaoca
 - zakon izričito postavlja ovaj uslov
- **da se ne vrši nanošenjem telesne povrede**
 - osim ako se držalac kreće u granicama nužne odbrane u smislu propisa krivičnog prava
 - ovaj uslov zakon izričito ne postavlja ali se on izvodi iz opštih pravila po kojima važnija dobra ne mogu biti žrtvovana manje važnim
- **da se držalac uzdržava od postupaka koji prema okolnostima nisu opravdani**
 - sud ocenjuje opravdanost kod svakog slučaja
 - zakon izričito postavlja ovaj zahtev ali se on i inače izvodi iz načela da se sila odbija srazmernom silom

- držalac odgovara za štetu prouzrokovanu prekoračenjem granica dozvoljene samopomoći

Pod ovim uslovima držalac **može štiti svoju državinu u toku samog postupka smetanja/oduzimanja**, a ako mu je stvar **oduzeta može je povratiti u roku u kom se može podići državinska tužba**.

- u roku od 30 dana od saznanja za oduzimanje i učinioca
- najkasnije u roku od godinu dana od dana oduzimanja

106. Državinske tužbe (163-177, 182-189)

Tužbe se dižu zbog povrede državine.

Povrede mogu biti učinjene: oduzimanjem stvari i smetanjem državine.

- **Oduzimanje stvari podrazumeva potpuno isključenje ranijeg držaoca iz faktičke vlasti i zasnivanje faktičke vlasti novog držaoca (češće pokretne, ređe nepokretne)**
 - kradja, useljenje u tuđi stan dok je vlasnik ili držalac odsutan
- **Smetanje državine** po pravilu nepokretne, retko pokretne
 - **potpuno onemogućavanje držaoca da vrši faktičku vlast bez zasnivanja faktičke vlasti novog držaoca**
 - ja se nisam uselio ali nećeš ni ti
 - **sužavanjem i otežavanjem faktičke vlasti novog držaoca**
 - može se vršiti verbalno, pretnjom
 - lice pretnjom zabrani prolazak licu koje je do tada prelazilo preko njegove nepokretnosti

Smetnja se može izvršiti

1. **jednim postupkom kojim se zasniva trajno stanje povrede tuđe državine**
 - istovari se radioaktivni otpad na susedovu parcelu prokelja
2. **periodičnim radnjama**
 - prelazenje preko tuđe parcele

Postoje **dve tužbe za zaštitu državine**

- **tužba za povraćaj oduzete stvari – *interdictum recuperande possessionis***
- **tužba za smetanje državine – *interdictum retinende possessionis***

Postoje 2 roka i oba su **prekluzivna** što znači da **sud na njih pazi po službenoj dužnosti**:

1. **subjektivan** - kraći, **30 dana**, traje **od dana saznanja za smetanje/oduzimanje**
 - ističe najkasnije sa istekom objektivnog roka
2. **objektivan** – duži, **godinu dana**, teče **od dana kad je izvršeno smetanje/oduzimanje, bez obzira da li je držalac za to saznao**
 - ako se smetanje sastoji u zasnivanju **trajnog stanja rok teče od početka zasnivanja ovakvog stanja** tj. od preduzimanja radnje kojom je zasnovano ovakvo stanje - produženo smetanje
 - ako se smetanje vrši **povremenim radnjama** rok se po jednima računa od prve radnje, a po drugima od svake sledeće

- **rok treba da teče od onog dana kad je prema razumnoj proceni postalo jasno da će se smetanje nastaviti te da je potrebna intervencija**

Po isteku roka za tužbu ne može se pokrenuti državinski spor, ali **držalac može podneti petitornu tužbu**, voditi **petitorski spor**, u kom će se raspravljati o pravnim pitanjima

- *pravu svojine, zakonitosti državnine, savesnosti/nesavesnosti*

Državinski spor:

- **ne raspravljaju se pravna već faktička pitanja**
 - ✓ **ako se podigne tužba za povraćaj stvari, sud utvrđuje faktičko stanje**
 - da li je zaista oduzeo stvar tužiocu, i da li je pre toga imao mirnu državinu
 - **sud ne ulazi u to kako je tužilac došao do stvari**
- izuzeci:
 - ✓ **tuženi može istaći prigovor da je tužioceva državnina manljiva prema njemu, tuženome** - *exceptio vitiosae possessionis ab adversario*
 - pretpostavlja da je tužilac ranije oduzeo stvar tuženome silom, prevarom, zloupotrebom poverenja, a zatim da je tuženi povratio državinu, a da sad tužilac tuži i zahteva povraćaj stvari
 - ✓ **tuženi može istaći prigovor petitorium absorbet possessorium**
 - ako je između istih stranaka i zbog iste stvari ranije vođen petitorski spor i okončan u korist tuženog, tuženi se u tekućoj parnici može pozvati na ovu presudu i odbiti tužiočev zahtev
 - ✓ van ovih slučajeva tuženi se ne može pozvati na to da je njegovo postupanje dozvoljeno
 - da se zasniva na zakonu, odluci državnog organa, ili pristanku tužioca

Neposredni držalac uživa zaštitu u odnosu na treća lica i posrednog držaoca.

- plodouživalac može da državinskom tužbom tuži vlasnika koji mu je oduzeo stvar ili ga ometa u upotrebi stvari, odnosno pribiranjju plodova

Posredni držalac može tražiti zaštitu u korist neposrednog držaoca, bilo da je u pitanju smetanje bilo oduzimanje državnine.

- **ako neposredni držalac ne želi da mu se vrati stvar, ili ne može da uđe u posed stvari, posredni držalac može zahtevati da stvar bude vraćena njemu**

Sporno pitanje je da li posrednom držaocu treba priznati pravo na **državinsku zaštitu u odnosu na neposrednog držaoca ako ovaj prekorači svoja ovlašćenja.**

- na to pitanje se najčešće daje **pozitivan odgovor**
- prekoračenjem granica svoje neposredne državnine, neposredni držalac vređa interese posrednog, a radi njihove zaštite je konstruisan pojam posredne državnine

Svaki sudržalac uživa zaštitu u odnosu na treća lica u slučaju oduzimanja i u slučaju smetanja državnine.

U međusobnim odnosima sudržalaca nesporna je **dopuštenost tužbe u slučaju oduzimanja stvari.**

U slučaju smetanja postoje 2 stanovišta:

1. tužba je isključena u međusobnim odnosima sudržaoca

- reč je o utvrđivanju granica pojedinačne upotrebe što podrazumeva utvrđivanje pravnih pitanja koja su u državinskim sporovima u načelu isključena

2. treba dozvoliti državinsku tužbu kada je smetanje usmereno na izmenu dotadašnjeg vršenja faktičke vlasti

- **rešenje prihvaćeno i u Zakonu o osnovim svojinsko-pravnim odnosima**

Državinski sporovi se **odlikuju sumarnošću**

- brzi i kratki
- pri određivanju rokova sud uvek obraća pažnju na potrebu hitnog rešavanja
 - **rok za ispunjenje dužnosti sud određuje po okolnosti slucaja**
 - **rok za podnošenje žalbe je 8 dana**
- protiv rešenja **revizija nije dozvoljena**; postupak se završava pred drugostepenim sudom
- izvršenje rešenja se može zahtevati u **izvršnom postupku** u roku od 30 dana po proteku roka koji je rešenjem određen za izvršenje te radnje

Sudska odluka kojom se rešava državinski spor ne donosi se u obliku presude već u obliku rešenja – **provizornost državinske zaštite:**

- **po okončanju državinskog spora stranke mogu voditi novi petitorni spor**
 - ako Milorad prepozna svoj traktor kod Milunke silom ga oduzme, ona može da ga tuži, i dobiće državinski spor, ali zato će Marko pokrenuti petitorni spor i dobiti stvar nazad
- ako se usvoji tužbeni zahtev u državinskom sporu naređuje se **uspostavljanje pređašnjeg stanja**
 - ako tuženi ne izvrši ove radnje pristupiće se prinudnom oduzimanju stvari i predaji iste tužiocu
 - u slučaju ponovnog smetanja državnine ne vodi se novi spor, već se postupa po starom rešenju
 - tužilac zahteva izvršenje ranije donetog rešenja

Osnov i smisao državinske zaštite:

- **državinska zaštita je pojednostavljena i olakšana zaštita prava koja ovlašćuju na državinu**
 - de facto u državinskim sporazumima držaoci, koji su u najvećem broju slučajeva imali prava koja ih ovlašćuju na državinu, ostvaruju zaštitu svojih prava efikasnije, brže i pod lakšim uslovima nego u petitornom sporu
- **državina se štiti u interesu društvenog reda i mira**
 - pojedinci bi se bez te zaštite često pojavljivali u ulozi sudije u svojim stvarima

107. Zaštita sudržavnine (182)

Svaki sudržalac uživa zaštitu u odnosu na treća lica u slučaju oduzimanja i u slučaju smetanja državnine.

U međusobnim odnosima sudržalaca nesporna je **dopuštenost tužbe u slučaju oduzimanja stvari.**

U slučaju smetanja postoje 2 stanovišta:

3. *tužba je isključena u međusobnim odnosima sudržaoca*

- reč je o utvrđivanju granica pojedinačne upotrebe što podrazumeva utvrđivanje pravnih pitanja koja su u državinskim sporovima u načelu isključena

4. **treba dozvoliti državinsku tužbu kada je smetanje usmereno na izmenu dotadašnjeg vršenja faktičke vlasti**

- *rešenje prihvaćeno i u Zakonu o osnovim svojinsko-pravnim odnosima*

108. Državinske tužbe neposrednog i posrednog držaoca (176-177)

Neposredni držalac uživa zaštitu u odnosu na treća lica i posrednog držaoca.

- plodouživalac može da državinskom tužbom tuži vlasnika koji mu je oduzeo stvar ili ga ometa u upotrebi stvari, odnosno pribiranjju plodova

Posredni držalac može tražiti zaštitu u korist neposrednog držaoca, bilo da je u pitanju smetanje bilo oduzimanje državine.

- *ako neposredni držalac ne želi da mu se vrati stvar, ili ne može da uđe u posed stvari, posredni držalac može zahtevati da stvar bude vraćena njemu*

Sporno pitanje je da li posrednom držaocu treba priznati pravo na **državinsku zaštitu u odnosu na neposrednog držaoca ako ovaj prekorači svoja ovlašćenja.**

- na to pitanje se najčešće daje **pozitivan odgovor**
- prekoračenjem granica svoje neposredne državine, neposredni držalac vređa interese posrednog, a radi njihove zaštite je konstruisan pojam posredne državine

109. Opšti pojam i pravne karakteristike svojine. Nove teorije o pravu svojine (190-197)

Pravo svojine je najšire pravo u granicama zakona korišćenja, držanja i raspolaganja jednom stvari, koje se može isticati prema svim trecim licima.

1. **Ovlascenje držanja - da se stvar ima u državini**
 - pretpostavka za korišćenje stvari
 - *sastoji se u pravnoj mogućnosti da se ima **faktička vlast na stvari***
2. **Ovlašćenje korišćenja se sastoji u pravnoj mogućnosti da se preduzimaju materijalni akti prema stvari radi izvlačenja koristi iz nje** i ima 2 oblika:
 - upotreba stvari
 - pribiranje plodova i drugih prihoda
3. **Ovlašćenje raspolaganja sa svoje strane ima 2 komponente: **faktičko i pravno raspolaganje****
 - **Faktičko raspolaganje je preduzimanje materijalnih akata kojima se utiče na supstanciju stvari**
 - *popravka, promena kojom menjamo namenu stvari*
 - **Pravno raspolaganje se sastoji u preduzimanju pravnih akata, kojima se pravo svojine u celini ili delimično prenosi na druge subjekte.**
 - i. **Potpuno raspolaganje je prenos prava svojine na drugoga ili odricanje od prava svojine**
 1. *prodaja, poklon, trampa ili derelikcija*
 - ii. **Delimično raspolaganje je preduzimanje pravnih akata kojima vlasnik na svom pravu svojine ustanovljava prava u korist drugih subjekta, kojima se pravo svojine u većoj ili manjoj meri sužava odnosno ograničava.**

Pravo svojine je apsolutno prema svim licima u 2 različita smisla:

1. **deluje prema svima:**
 - vlasnik ima **pravo sledovanja** odnosno **pravo da zahteva povraćaj stvari od bilo kog trećeg lica kod koga je stvar bez pravnog osnova**
2. **u svojini je koncentrisana sva pravna vlast koja se može imati na jednoj stvari**

Pravo svojine je najapsolutnije pravo u granicama zakona (relativna sveobuhvatnost)

- za nebitne stvari kao što je olovka zakon priznaje apsolutnost u punom smislu
- za neke stvari većeg ekonomskog značaja zakoni postavljaju ograničenja vlasnicima čak i zabranu menjanja supstancije stvari

Princip sveobuhvatnosti prava svojine ima dve važeće praktične pravne posledice:

- **na istoj stvari ne mogu istovremeno postojati dva prava svojine**
 - *sticanje prava svojine na stvari koja već ima vlasnika je i prestanak prava svojine dotadašnjeg vlasnika*
- **ograničenja svojine se moraju zasnivati na pozitivnim propisima, ustavnim načelima, i moralnim normama**
 - vlasniku je dozvoljeno sve što mu nije zabranjeno

Pravo svojine je **trajno i vremenski neograničeno** u dvostrukom smislu:

1. **postoji dok postoji sama stvar**
2. **ne zastareva**

NOVE TEORIJE O PRAVU SVOJINE

I. Teorija zabrane zloupotrebe subjektivnih građanskih prava - nije dozvoljeno:

- i. vršenje prava s namerom da se nekome škodi
- ii. prekomerno tj. nenormalno vršenje prava

- Zloupotreba prava u iznetom smislu sankcionisana je

- i. naknadom štete
- ii. zabranom daljeg vršenja štetne aktivnosti
- iii. upotrebom naprava radi izbegavanja nanošenja štete drugima

II. Teorija subjektivnih prava kao socijalnih funkcija je formulisana na hipotezi prava svojine

a. svojina nije pravo već funkcija

- držalac jednog bogatstva ima određenu socijalnu funkciju i dok je ispunjava njegovi postupci kao vlasnika uživaju zaštitu zakona
- b. najpoznatiji zastupnik francuski pravnik Leon Digi
- c. pokazala je da **svojina na privredno najvažnijim objektima ima 2 strane: individualnu i društvenu**
 - svojina je priznata pojedinim subjektima radi zadovoljenja njihovih opravdanih interesa i mora biti vršena uz vođenje računa o društvenim interesima

Sve veći broj pozitivnih ograničenja izazvao je polemike o tome da li je došlo i do promene u samom pojmu prava svojine:

- prema jednima: obaveze koje terete vlasnika nisu ograničenja već deo njegovog prava svojine
- po drugima: zakonska ograničenja ne ulaze u pojam prava svojine već određuju njegov okvir, uži ili širi, ili potpuno ukidanje prava svojine
 - više saglasno pravnoj stvarnosti

110. Pravo svojine u Jugoslaviji. Opšta ograničenja sadržine prava svojine i ograničenja za strana lica (198-200, 206)

Posle drugog svetskog rata u zemlji je ustavom garantovano pravo svojine građana i pravnih lica ali je **društvena svojina predstavljala dominantan i osnovni oblik svojine**. Proklamovanjem **pluralizma svojinskih odnosa** uspostavljena je **ravnopravnost između različitih oblika svojine**, otpala su mnoga ograničenja za privatnu svojinu, a ostala su samo ona koja se tiču sadržine prava svojine.

Ograničenja sadržine prava svojine mogu biti:

- **negativna ili pozitivna**
 - kada se vlasniku zabranjuje da nešto čini i kad mu se nameće obaveza preduzimanja nekih radnji
- **ustanovljena u korist susedne nepokretnosti**
 - susedska prava
- **u interesu šire društvene delatnosti**
 - zakonske službenosti u opštem interesu
- **u opštem društvenom interesu - ekonomskom, kulturnom**
 - **propisana za stvari koje imaju veliki značaj za društvo**
 - **poljoprivredno zemljište** je dobro od opšteg interesa

- zakonska obaveza vlasnika je da zemljište **obrađuje za poljoprivrednu proizvodnju na mesno uobičajan način**
- u suprotnom mu se oduzima zemljište i dodeljuje drugome na upotrebu
- **vlasniku kulturnog dobra je zabranjeno da:**
 - **ošteti ili uništi kulturno dobro**
 - **iznosi ili izvozi dobro u inostranstvo**
 - **koristi kulturno dobro u svrhe koje nisu u skladu sa prirodom, namenom, značajem**
 - **vrši radove koji mogu da naruše svojstvo kulturnog dobra**
 - **da raspoređava zbirke, kolekcije, fondove**

Zabranjena je zloupotreba prava svojine

- vršenje prava svojine protivno cilju zbog koga je zakonom ustanovljeno ili priznato ili protivno moralu društva
- **usvojeno je objektivno shvatanje**
 - **zloupotreba je i prekomerno vršenje prava u čisto objektivnom smislu**

Ograničenja za strana fizička i pravna lica:

- s obzirom na dostupnost strancima postoje 3 vrste subjektivnih prava
 - **prava podjednako dostupna i strancima i domaćim državljanima**
 - **prava relativno rezervisana za domaće državljanke, koje stranci mogu steći pod određenim uslovima**
 - **prava apsolutno rezervisana za domaće državljanke, koje stranci ne mogu steći ni pod kojim uslovima**
- **sticanje prava svojine za strance na pokretnim stvarima je izjednačeno sa domaćim državljanima**
- **sticanje na nepokretnim stvarima se razlikuje s obzirom na osnov sticanja:**
 - **po osnovu nasleđivanja pod uslovom reciprociteta**
 - da strana država našim ljudima prizna ista prava
 - **pravnim poslom među živima ukoliko na našoj teritoriji obavljaju neku delatnost i pod uslovom reciprociteta**

111. Sticanje prava svojine (uopšte) (207-208)

Za sticanje prava svojine potrebno je da postoje određene pravne činjenice, skupovi pravnih činjenica koje nazivamo **osnovi ili načini sticanja svojine**.

Načini ili osnovi sticanja su pravne činjenice na osnovu kojih se stiče pravo svojine.

- **način sticanja u užem smislu (modus acquirendi) je samo jedna pravna činjenica kod sticanja na osnovu pravnog posla sa vlasnikom**

U zavisnosti od toga da li na stvari već postoji nečije pravo svojine, sticanje se deli na:

1. **Apsolutno sticanje je sticanje na stvarima koje nisu objekt prava svojine, ali bi to mogle biti.**
 - a. **ničije stvari**
 - ne postoji pravni prethodnik
 - b. **zasnivanje prava svojine na stvarima u društvenoj svojini**

- postoji pravni prethodnik, ali on nema pravo svojine već neko drugo pravo izvedeno iz društvene svojine
2. **Relativno sticanje je sticanje na stvari koja ima vlasnika**, tako da je to ujedno i način prestanka prava svojine.
- u nekim slučajevima je za sticanje svojine bitna volja vlasnika stvari a u drugim je nebitna
 - sticanje na osnovu volje prethodnika je **sticanje na osnovu pravnog posla** čiji je jedini ili jedan od tvorca prethodni vlasnik:
 1. **sticanje na osnovu jednostranih pravnih poslova**
 2. **sticanje na osnovu ugovora**

112. Sticanje prava svojine na osnovu ugovora sa prethodnim vlasnikom (209-213)

Sticanje na osnovu ugovora sa prethodnim vlasnikom je slučaj derivativnog sticanja tj. **sticanja na osnovu skupa pravnih činjenica među kojima kao bitna figurira ta da je određeno lice vlasnik stvari u pitanju.**

Kod ovog sticanja postoje 2 lica: **prethodni vlasnik - prenosilac, tradens**, i **novi vlasnik - sledbenik, sticalac, akcipijens**

Tradens i akcipijens zaključuju ugovor upravljen na prenos prava svojine za šta moraju biti ispunjeni sledeći uslovi:

1. **da je prethodnik zaista vlasnik**
 - a. **ako je ugovor zaključen sa nevlasnikom neće doći do sticanja**
 - može doći do sticanja na osnovu nekog od originarnih načina pod različitim uslovima od onih koji se zahtevaju na osnovu ugovora sa vlasnikom
2. **da je ugovor o prenosu svojine punovažan**
 - a. punovažan ugovor ugovor nije sam za sebe dovoljan – **nema translativno dejstvo**, sam po sebi ne prenosi svojinu
 - b. **on samo ima obligaciono dejstvo i stvara relativna prava za stranke**
 - c. ugovor je samo pravni osnov – iustus titulus
3. **da je izvršena predaja**
 - a. **svojina na kupca prelazi tek izvršenjem ugovora**
 - b. za prenos svojine je potreban **način sticanja u užem smislu** ili *modus acquirendi*
 - c. **način sticanja kod pokretnih stvari je predaja, kod nepokretnih stvari upis u zemljišne knjige ili prenos tapije**

Do predaje stvari prodavac je njen vlasnik što znači da:

1. **rizik slučajne propasti individualno određene stvari do njene predaje snosi prodavac**
 - ako je u pitanju individualno određena stvar, pa ova propadne bez prodavčeve krivice pre predaje kupcu, prodavčevo pravo na naplatu kupovne cene se gasi
 - ako mu je cena bila plaćena dužan ju je vratiti
2. **plodovi koje stvar da, do predaje pripadaju prodavcu**
3. **prodavčevi poverioci mogu prodatu a neprodatu stvar zapleniti i prinudno prodati radi namirenja**
4. **ako prodavac istu stvar proda i preda drugome, vlasnik postaje taj drugi kupac ako je savestan**

- prvi kupac može zahtevati naknadu štete zbog neizvršenja ugovora i povraćaj cene ako ju je isplatio

Predaja je neophodna u slučaju pokretnosti i treba da bude

- **posledica punovažnog ugovora usmerenog na prenos svojine**
 - ako ugovor nije punovažan prodavac može upotrebiti svojinsku tužbu za povraćaj stvari, raspolaganja kupca nemaju dejstva prema prodavcu osim u slučaju održaja
- **delo prodavca odnosno akt njegove volje**
 - kupac nema pravo da sam uzme stvar ako mu je prodavac ne da
 - ako uspostavi sam državinu, neće postati vlasnik već samo držalac i to manljiv
- **upravljena na prenos svojine**
 - ako je dao prodatu stvar da se pričuva ne znači da je preneo svojinu

113. Vrste predaje (214,216-220)

Postoji fizička, simbolična i fiktivna predaja.

Fizička predaja je materijalni akt čije osobine zavise od vrste stvari i namere stranaka.

- manje stvari se redovno mogu preneti predajom iz ruke u ruku
- veće stvari se mogu preneti ostavljanjem stvari na mesto koje je kupac označio
- **fizička predaja je prenos državine kao faktičke vlasti**
- **voljni akt jer mora biti izvršena s namerom da se prenese svojina na osnovu punovažnog ugovora**
 - predaja bez namere prenosa svojine ne proizvodi prenos svojine

Simbolična predaja je predaja znacima i postoji u nekoliko slučajeva:

1. **predaja isprava sticaocu na osnovu kojih sticalac može raspolagati sa stvari**
 - *prenos konosmana, tovarnog lista, založnice odnosno varanta*
2. **uručenje dela stvari ili sprave kojim se kupac stavlja u mogućnost da samo on može da dođe do stvari**
 - *predaja ključeva od prostorije u kojoj se nalazi prodata stvar*
3. **izdvajanje stvari**
4. **drugo označavanje koje znači predaju**

Fiktivna predaja stvari je prenos prava svojine na osnovu ugovora, pri čemu se uzima odnosno fingira da je izvršena fizička predaja stvari. Fizičke predaje u stvari nema jer bi bila bez smisla.

Postoje 3 slučaja fiktivne predaje:

1. **constitutum possessorium - vlasnik prenese na pribavioca svojinu samim ugovorom, a stvar zadrži kod sebe kao imalac užeg prava**
 - postaje poslugoprimac ili čuvar
 - smisao je da se izbegne dvostruka predaja koja bi bila bespredmetna i besmislena
2. **traditio brevi manu – neko već drži stvar po nekom osnovu ili bez osnova, pa kupi stvar i stekne svojinu zaključenjem ugovora**
3. **cessio vindicationis**

- a. postoje tri lica
 - i. vlasnik stvari koji je posredni držalac
 - ii. pribavioc stvari koji u vreme zaključenja ugovora nema ni posrednu ni neposrednu državinu
 - iii. treće lice kod kog se stvar nalazi - neposredni držalac npr plodouživalac
- b. **pravo svojine prelazi na kupca samim zaključenjem ugovora**
- c. treći će kasnije biti dužan da stvar preda kupcu tj. novom vlasniku

114. Zadržavanje prava svojine i pored predaje (pactum reservati domini) (221-222)

Modalitet ugovora o prodaji koji se sastoji u tome što prodavac preda stvar kupcu, ali i dalje zadržava pravo svojine sve dok mu kupac ne izmiri kupovnu cenu.

- kupac je u povoljnom položaju jer je kreditiran i ima državinu na kupljenoj stvari, tako da je može upotrebljavati, izvlačiti korist iz nje i lakše otplatiti dug
- prodavac je u povoljnom položaju jer vlasnik ostaje sve do konačne isplate cene i zadržano pravo svojine mu služi kao obezbeđenje

Pošto je kupac samo držalac:

- **nema pravo da raspoláže stvarju**
 - njegovi poverioci se ne mogu namiriti iz stvari koju je kupio
- **raspolaganja prema trećima su bez dejstva prema prodavcu**
 - osim ako su ispunjeni uslovi za sticanje od nevlasnika
 - prodavac može upotrebiti svojinsku tužbu za povraćaj stvari
 - kupac može krivičnopravno odgovarati ako raspoláže stvarju pre nego što je isplati u potpunosti
- **ako stvar ne bude isplaćena prodavac može svojinskom tužbom tražiti povraćaj stvari**

Prodaja sa zadržavanjem se sastoji iz 2 ugovora:

1. **kupoprodaje**

- pod **odložnim potestativnim uslovom**
- kupac postaje vlasnik kad cenu isplati do kraja
- **isplatom cene u potpunosti odnosno isplatom poslednje rate ostvaruje se odložni uslov kojim je modifikovana kupoprodaja i pravo svojine prelazi na kupca automatski**

2. **najma**

- modifikovan **raskidnim potestativnim uslovom**
- konačnom isplatom kupoprodajne cene prestaje najam

Kupac može stvar da upotrebljava da izvlači korist i lakše isplati dug.

115. Nemački sistem sticanja prava svojine na osnovu ugovora (229-230)

Za prenos svojine na jednoj pokretnoj stvari, potrebno je da vlasnik preda stvar i da postoji saglasnost volja o prelasku stvari sa jednog lica na drugo.

- **ako postoji punovažan osnov sa predajom prenosi pravo svojine kao u našem pravu**

- prenosilac više ne može podneti tužbu za povraćaj stvari (državinsku), ni stvarnopravnu (jer je prestao biti vlasnik), ni obligacionopravnu (po osnovu neosnovanog bogaćenja) jer postoji punovažan ugovor
- **ako nema pravnog osnova (punovažnog ugovora), a vlasnik preda stvar, svojina je prenet**
 - *predaja se shvata kao samostalan i to apstraktan pravni posao jer prenosi svojinu nezavisno od osnovnog pravnog posla (ugovora); dovoljno je da je predaja usmerena na prenos svojine i da su stranke u tome saglasne*
 - ne može više podneti svojinsku tužbu i zahtevati povraćaj stvari
 - može podneti tužbu iz neosnovanog bogaćenja i izdejtstvovati povraćaj stvari i uspostavljanje prava svojine

Ako pribavilac nije preneo pravo svojine, već ustanovio uže pravo u korist trećeg lica na stvari, pravo deluje prema prenosiocu, odnosno prodavcu, koji može samo prema pribaviocu odnosno kupcu upotrebiti tužbu iz neosnovanog obogaćenja, odnosno tužbu za naknadu štete

Ako je pribavilac preneo pravo svojine na trećeg, prenosilac ne može tužbom iz neosnovanog bogaćenja tražiti stvar nazad od trećeg lica, tako da tad on ima pravo samo na naknadu od pribavioca (i snosi rizik njegove insolventnosti); u suprotnom može.

116. Francuski sistem sticanja prava svojine na osnovu ugovora (231-232)

Ugovor u francuskom sistemu ima **translativno dejstvo - svojina prelazi na pribavioca na osnovu samog punovažnog ugovora, bez obzira da li je stvar plaćena ili predata.**

Ugovor ima translativno dejstvo samo ako su u pitanju individualno određene stvari.

Posto momentom zaključenja ugovora **pribavilac** postaje vlasnik:

1. *snosi rizik slučajne propasti stvari*
2. *njemu pripadaju plodovi koje stvar da*
3. *njegovi poverioci mogu stvar zapleniti od tog trenutka i prinudno prodati za namirenje potraživanja*

Ako prodavac još nije predao stvar kupcu, a zaključi novi ugovor sa trećim licem i njemu preda stvar, trećem licu pripada svojina na stvari pod uslovom da je bio svestan – nije znao niti je mogao znati za prvi ugovor.

117. Ugovor o sticanju prava svojine na nepokretnosti (234-237)

Za sticanje prava svojine na nepokretnosti u našem pravu nije dovoljan samo ugovor. **Kod nepokretnosti postoje tri momenta:**

1. **pravni osnov – ugovor – iustus titulus**
2. **način sticanja - modus acquirendi**
 - a. sastoji se u upisu u zemljišne knjige i prenosu tapije
3. **predaja stvari - uvođenje kupca u posed**

Postoje tri različite hipoteze:

1. *postoji samo punovažan ugovor, a nije izvršen upis u zemljišne knjige odnosno prenos tapije, niti je nepokretnost predata kupcu*

- a. kupac ima pravo da zahteva predaju nepokretnosti i upis u zemljišne knjige
 - b. do zemljišnoknjižnog prenosa **prodavac je i dalje vlasnik**
 - i. snosi rizik slučajne propasti
 - ii. njemu pripadaju plodovi
 - iii. može voditi sporove
 - iv. može prodatu nepokretnost hipotekovati
 - v. može svoje poverioce namiriti iz prodate nepokretnosti
 - vi. **može zaključiti novi ugovor sa drugim licem, preneti svojinu tj. uknjižiti ga**
 - **stari kupac ima pravo na naknadu štete zbog neizvršenja i raskid ugovora**
2. **postoji punovažan ugovor, izvršen je zemljišno-knjižni prenos na kupca, ali je prodavac još u posedu prodate nepokretnosti**
- a. prodavac je još u posedu nepokretnosti
 - b. vlasnik je kupac sa svim konsekvencama, bez obzira da li je cena isplaćena ili ne
3. **postoji punovažan ugovor, nepokretnost je predata, ali još nije izvršen zemljišno-knjižni prenos**
- a. vlasnik je i dalje prodavac, a kupac je samo držalac
 - b. **kupac može na osnovu vanknjižnog održaja po proteku određenog vremena postati vlasnik i zahtevati da se njegovo pravo svojine upiše u zemljišne knjige**
 - **može na osnovu samog ugovora zahtevati upis u zemljišne knjige i time steći pravo svojine**
 - b. **prodavac ne može zahtevati povraćaj prodate nepokretnosti, jer je predajom samo izvršio jednu punovažnu obavezu**
 - može opet prodati i uknjižiti drugog kupca, koji će postati vlasnik
 - drugi kupac može tužbom zahtevati predaju stvari od vanknjižnog držaoca
 - stari kupac ima pravo na naknadu štete zbog neizvršenja i raskid ugovora

118. Sticanje svojine od nevlasnika (239-243, 240-250)

Većina savremenih pravnih sistema poznaje odstupanje od principa da niko ne može preneti više prava nego što sam ima: pod određenim uslovima moguće je i sticanje svojine na osnovu ugovora sa nevlasnikom, koji nije bio ovlašćen na zaključenje ugovora o raspolaganju tuđom stvari.

Kod ovakvog sticanja pojavljuju se tri lica:

1. **vlasnik stvari** koji nije strana ugovornica u ugovoru o otuđenju
2. **prenosilac (tradens)**, koji nije vlasnik
3. **pribavilac (akcipijens)** koji je pored tradensa druga ugovorna strana

Po našim predratnim pravnim pravilima za sticanje svojine od nevlasnika potrebno je kumulativno postojanje sledećih uslova odnosno pretpostavki:

1. **stvar mora biti pokretna**
 - o nepokretnostima postoji dokumentacija (u vidu zemljišnih knjiga, tapija, katastra); o pokretnim stvarima takva dokumentacija se ne vodi
2. **sticalac mora biti savestan**
 - savestan je kada nije znao, niti je prema prilikama mogao znati da tradens nije vlasnik, odnosno da nema ovlašćenje da stvar proda
 - savesnost mora postojati sve do momenta sticanja svojine

- i u vreme zaključenja ugovora i u vreme predaje stvari
3. **ugovor mora biti upravljen na prenos svojine, mora biti teretan i mora biti punovažan**
 - teretan jer će manje u svojim imovinskim interesima biti pogođen sticalac čija je imovina trebalo da se poveća, nego vlasnik koji gubi jednu već postojeću imovinsku vrednost
 4. **i ovde se svojina stiče predajom stvari**, što znači da nije potreban nikakav protek vremena – **trenutni održaj**
 - predaja može biti simbolična
 - ne reguliše se pitanje fiktivne predaje
 - po nemačkom pravu, *constituum possessorum* nije dozvoljen, *traditio brevi manu* je dozvoljena kad sticalac svoju državinu izvodi od prenosioca kao i *cessio vindicationis*

Austrijski i Srpski građanski zakonik dopuštaju sticanje svojine od nevlasnika u tri slučaja:

1. **kada je stvar nabavljena od lica kojem je vlasnik poverio stvar "na poslugu ili ostavu, ili u zalogu, ili kojem bi stvar ista pod kakvim god vidom poverena bila", ali bez ovlašćenja da je ovaj otuđi.**
 - po užem shvatanju stvar mora biti neposredno nabavljena od onoga kome ju je vlasnik poverio
 - nema sticanja ako je vlasnikov poverenik stvar nekome dalje poverio, pa ju je tek ovaj otuđio
 - Mika da Žiki stvar na poslugu, Žika Diki na čuvanje, pa je tek Dika proda
 - po širem shvatanju, dovoljno je i ako je stvar nabavljena od nekog daljeg poverenika samo ako je stvar iz vlasnikovog pritežanja izašla njegovom voljom
 - bitno je da on nije stvar izgubio odnosno da mu nije ukradena
2. **kupovina od lica koje se profesionalno bavi prodajom istovrsnih stvari**
3. **kupovina na javnoj prodaji, tj. prodaji koja se vrši nadmetanjem kupca u prisustvu nadležnog organa i ravnopravnim učesćem svih zainteresovanih lica**
 - blizak, ovom slučaju sticanja svojine od nevlasnika je slučaj kupovine na javnoj dražbi – prinudnoj javnoj prodaji radi namirenja izvršenikovih dugova, kojoj se pristupa u izvršnom postupku

U našem današnjem pravu za sticanje svojine od nevlasnika potrebni su sledeći opšti uslovi:

1. **da je sticalac savestan**
2. **da je u pitanju pokretna stvar**
3. **da postoji punovažan teretan ugovor upravljen na prenos svojine (kupoprodaja, trampa)**
4. **da je stvar predata sticaocu**

Pod ovim opštim uslovima sticanju od nevlasnika ima mesta kada je nabavljena:

1. **od nevlasnika koji u okviru svoje delatnosti stavlja u promet takve stvari**
2. **od nevlasnika kome je vlasnik predao stvar u državinu na osnovu pravnog posla koji nije osnov za pribavljanje prava svojine (znači od plodouživaoca, poslugoprimca, čuvara, zalogoprimca)**
3. **na javnoj prodaji**

Sticanje svojine od nevlasnika u današnjem pravu je regulisano na isti način kao i našem predratnom pravu. Novina je pravilo po kojem “raniji vlasnik može od savesnog sticaoca zahtevati da mu stvar vrati uz naknadu po prometnoj ceni, ukoliko ta stvar za njega ima poseban značaj”

119. Održaj – pojam i suština i redovan održaj (254-260, 263-271)

Održaj (usucapio) je sticanje prava svojine na osnovu državine koja ima određene kvalitete i koja je trajala zakonom određeno vreme.

- predstavlja trijumf fakata nad pravom
 - *nevlasnik koji se neko vreme ponašao kao vlasnik, postaje vlasnik, a vlasnik koji nije vršio svoje pravo prestaje biti vlasnik*
- zasniva se na ideji nevršenja prava kao i zastarelost
 - *zastarelost: poverilac zna ko mu je dužnik i uvek je u mogućnosti da vršenjem prava spreči zastarelost*
 - **održaj: vlasnik može izgubiti pravo svojine i kad ne zna kod koga je stvar, pa je u objektivnoj nemogućnosti da vrši svoje pravo**
 - *stvar je ukradena i dalje prodana a vlasnik ne zna ništa dalje o njenoj sudbini*

S obzirom na **kvalifikovanost državine** koja se traži postoje 2 vrste održaja: **redovan i vanredan.**

Za sticanje svojine **redovnim održajem** potrebna je **kvalifikovana državina** i **protek vremena.**

- **kvalifikovana državina** je ona koja je istovremeno **zakonita svojinska, savesna i prava** a ne manljiva

Državina je zakonita ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje pravne svojine.

- *npr: kupovina, prodaja, dar - kupljen mobilni od lopova, i 10 godina se koristi*
- nije svaka na zakonu osnovana državina, već je to **zakonita svojinska državina**
 - **ona koja počiva na osnovu koji bi, da je prethodnik bio vlasnik, doveo do prenosa svojine samom predajom, odnosno upisom u zemljišne knjige tj prenosom tapije bez protoka vremena**
 - *ugovor o kupoprodaji, poklonu, trampu*
- **do sticanja prava svojine održajem ne može dovesti protivpravna državina ni državina koja se zasniva na pravnom osnovu za sticanje upotrebne odnosno izvedene državine**
 - *plodouživanje, čuvanje, zakup*
- pravni posao koji je podoban da državinu učini zakonitom, **mora biti punovažan**
 - **pravni posao ne sme biti ništav, rušljivost sama po sebi ne sprečava da državina bude zakonita**
 - **putativan osnov** – koji postoji samo u mislima držaoca a ne i objektivno – nije dovoljan
 - *kada je legatar ušao u posed legirane stvari a ne zna da je kasnije sačinjen novi testament kojim je prethodni opozvan*
- pravni posao koji državinu čini zakonitom nije zaključen s vlasnikom
 - *da jeste, svojina bi bila prenetu predajom stvari odnosno prenosom nepokretnosti*
- redovan održaj je slučaj sticanja svojine od nevlasnika, s tom razlikom što je za održaj potreban protek vremena

Državina je savesna kada držalac opravdano veruje da je stvar nabavio od vlasnika.

- **veruje da je prethodnik ispunio sve potrebne uslove za sticanje svojine i da ugovor na osnovu kog je prethodnik došao do stvari nije ništav, rušljiv i podlozan raskidu zbog neizvršenja**
- *u nekim zakonodavstvima je dovoljno da savesnost postoji u vreme sticanja državine, tako da naknadna nesavesnost ne škodi*
- u Srbijanskom građanskom zakoniku savesnost je potrebna za sve vreme održaja, i to načelo treba usvojiti i u našem današnjem pravu
- **nesavestan je onaj držalac koji je u vreme sticanja znao da njegov državni prethodnik nije vlasnik, ili je morao znati, pri čemu je ovo njegovo pogrešno verovanje posledica grube nepažnje**
 - pogrešno verovanje koje je posledica obične nepažnje ne čini ga nesavesnim
 - kasnije u toku roka za održaj, **držalac postaje nesavestan ako stvarno sazna da je stvar nabavio od nevlasnika**
- državina može biti zakonita a nesavesna ali i nezakonita a savesna
 - **zakonita državina postoji ukoliko se kupi stvar od lopova ali može biti i savesna i nesavesna**
 - **zavisno od toga da li je kupac znao odnosno prema prilikama mogao znati da kupuje od lopova**
 - savesna je državina univerzalnog sukcesora ukoliko nije znao niti je prema prilikama mogao znati da je dekujus nevlasnik, bez obzira na savesnost dekujusove državine; sa gledišta zakonitosti ima istu onu državinu koju je imao i dekujus
- zabluda koja državinu čini savesnom može biti **stvarna i pravna**
 - može se odnositi na činjenice ili na pravne propise
- savesnost ne dokazuje onaj ko se poziva na održaj (uzukapijent), već **onaj ko tvrdi da je njegova državina nesavesna**
 - zakonitost se mora dokazati od strane uzukapijenta

Državina ne sme biti pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja – mora biti prava da bi dovela do sticanja svojine redovnim održajem.

- manljiva državina nema moć da prenese svojinu ni u slučaju derivativnog ni originarnog sticanja

Vreme potrebno za održaj

- **za pokretne stvari je 3 godine**
- **za nepokretnosti** rokovi su različiti, u zavisnosti od toga kakav je održaj: **zemljišno-knjižni ili vanknjižni**
 - **zemljišno-knjižni održaj postoji kada je neko upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, a njegov pravni prethodnik nije bio vlasnik**
 - **on postaje vlasnik po proteku 3 godine od upisa u zemljišne knjige**
 - **vanknjižni održaj se zasniva na vanknjižnoj državini koja nije praćena zemljišno-knjižnim prenosom**, a moguć je i na području na kom se vode zemljišne knjige, tako i na području na kojem važi tapijski sistem
 - na području za koje postoje zemljišne knjige to je situacija kada lice drži nepokretnost na osnovu ugovora o sticanju svojine a nije izvršen zemljišno-knjižni prenos
 - na području na kojem važi tapijski sistem, taj vanknjižni održaj postoji kad je zaključen ugovor sa vlasnikom ali nije izvršen prenos tapije, ili je zaključen sa nevlasnikom na čije ime je glasila tapija i izvršen je prenos tapije

- **savesni i zakoniti drđalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 10 godina**

120. Održaj – pojam i suština i vanredan održaj (254-256, 272-274)

Održaj (usucapio) je sticanje prava svojine na osnovu državine koja ima određene kvalitete i koja je trajala zakonom određeno vreme.

- predstavlja trijumf fakata nad pravom
 - **nevlasnik koji se neko vreme ponašao kao vlasnik, postaje vlasnik, a vlasnik koji nije vršio svoje pravo prestaje biti vlasnik**
- zasniva se na ideji nevršenja prava kao i zastarelost
 - *zastarelost: poverilac zna ko mu je duđnik i uvek je u mogućnosti da vršenjem prava spreči zastarelost*
 - **održaj: vlasnik može izgubiti pravo svojine i kad ne zna kod koga je stvar, pa je u objektivnoj nemogućnosti da vrši svoje pravo**
 - *stvar je ukradena i dalje prodana a vlasnik ne zna ništa dalje o njenoj sudbini*

S obzirom na **kvalifikovanost državine** koja se traži postoje 2 vrste održaja: **redovan i vanredan**.

Vanredan održaj se odlikuje manjom kvalifikovanošću državine, s jedne strane, i duđim rokovima, s druge.

- **savesni drđalac pokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine stiče svojinu održajem od 10 godina,**
- **savesni drđalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar protekom 20 godina**
- manja kvalifikovanost državine ogleda se u tome što se ne traži da je državina zakonita već samo savesna
 - savestan je onaj drđalac koji opravdano veruje da je vlasnik i nalazi se u dvostruđoj zabludi:
 - u pogledu prava svojine prethodnika - pogrešno veruje da je prethodnik vlasnik
 - u pogledu postojanja zakonitog osnova - pogrešno drđi da on postoji
- neka strana zakonodavstva poznaju samo vanredni održaj
 - stepen kvalifikovanosti državine nije uvek isti
 - ako je dozvoljeno na osnovu manje kvalifikovane državine steći pravo svojine, opravdano je predvideti kraći rok za kvalifikovaniju državinu
- neki pisci ovu vrstu održaja nazivaju **apsolutnim održajem** dok se drugi slađu sa nazivom koji je ovde upotrebljen

121. Računanje vremena kod održaja. Priračunavanje (akcesija), prekid i zastođ vremena održaja (275-287)

Vreme za održaj počinje teći onog dana kada je drđalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom poslednjeg dana roka za održaj.

Zakonski rokovi za održaj su određeni u godinama, ali se u slućaju zastođa roka može postaviti pitanje računanja vremena u manjim vremenskim jedinicama (mesećima, danima).

Rok određen u mesecima, nedeljama i godinama

- *završava se onog dana koji se po imenu i broju poklapa sa danom nastanka događaja kad rok počinje teći*
- ako takvog dana nema u poslednjem mesecu, kraj roka pada na poslednji dan tog meseca - 28,29 februar

Rok određen u danima

- *počinje teći prvog dana posle događaja od kog se rok računa*
- *završava se istekom poslednjeg dana roka*
- prvi koristan dan roka je sutrašnji dan po proteku dana u koji pada događaj od kojeg rok počinje teći
 - dan kada se desio događaj se ne uračunava u rok
- vreme teče neprekidno - nedelje i praznici se računaju
 - ako je poslednji dan onaj kada je zakonom propisano da se ne radi, kao poslednji dan se uzima prvi sledeći radni dan

Priračunavanje vremena održaja – akcesija

- **u vreme potrebno za održaj uračunava se i vreme za koje su prethodnici sadašnjeg držaoca držali stvar, kao savesni i zakoniti držaoci, odnosno kao savesni držaoci**
- promena u ličnosti uzukapijenta ne izaziva prekid roka
- ako su obe državine - prethodnikova i sledbenikova jednake po kvalitetu – nikakva pitanja se ne postavljaju
 - *vreme prethodnika se uračunava u jednostukom iznosu, tako da je rok isti kao da do promene uzukapijenta nije ni došlo*
- naši zakoni ne sadrže odredbu da li se priračunavanje vrši ako državine nisu jednake po kvalitetu
 - jedna je podobna za redovan a druga za vanredan održaj
- u francuskoj teoriji imamo 2 rešenja:
 - ako je prethodnikova drzavina bila podobna za redovni održaj, uračunava se sledbeniku koji stiče na osnovu državine podobne za vanredni održaj
 - ako je prethodnikova državina bila podobna za vanredni održaj, ne uračunava se sledbeniku koji stiče na osnovu državine podobne za redovni održaj
 - moгуće je da sledbenik svoju državinu tretira kao manje kvalifikovanu, podobnu tek za vanredni održaj i tako ishoditi da se računa državina prethodnika
- **ako su državine jednake po stepenu kvalifikovanosti, priračunavanje se vrši prostim sabiranjem vremena prethodnika i sledbenika jer je u pitanju ista vrsta održaja i ista dužina zakonskog roka**
- ako nisu taj postupak je neprimenljiv jer su zakonski rokovi za redovan i vanredan održaj različiti
 - *vreme prethodnika se izračunava u procentima zakonskog roka, a preostali procenat pretvoriti u vreme koje je potrebno sledbeniku*

Prekid vremena održaja

- primenjuju se odredbe o prekidu zastarevanja sadržana u Zakonu o obligacionim odnosima
- **prekid nastupa**
 1. **kada držalac prizna da nije vlasnik**
 2. **kada to sazna**

3. *kad izgubi državinu*
 4. *kad treće lice postane vlasnik*
 5. *kad treće lice podigne tuzbu za povraćaj stvari i uspe*
 6. *kad se propise da stvar koju drži ne može više biti predmet prava svojine*
- **dejstvo prekida je da se proteklo vreme gubi**
 - **ako isto lice opet ponovo uspostavi državinu na istoj stvari počinje teći nov rok za održaj**

Zastoj vremena održaja

- shodno se primenjuju odredbe ZOO o zastoju zastarelosti
- **održaj ne teče:**
 1. *između bracnih drugova*
 2. *između vanbračnih partnera dok ta zajednica postoji*
 3. *između roditelja i dece dok traje roditeljsko pravo*
 4. *između štićenika i organa starateljstva, za vreme trajanja starateljstva i dok ne budu položeni računi*
 5. *protiv vlasnika koji se nalazi na vojnoj dužnosti za vreme mobilizacije, neposredne ratne opasnosti, rata*
 6. *protiv lica zaposlenog u tuđem domaćinstvu kada se kao uzukapijent pojavljuje poslodavac, ili član njegove porodice koji zajedno sa njim živi, sve dok taj odnos traje*
 7. *protiv vlasnika koji zbog nesavladivih prepreka nije bio u mogućnosti da sudskim putem zahteva zaštitu svog prava*
- **uticaj zastoja:**
 1. **ako se uzrok pojavi pre nego što je rok počeo teći, odgađa se početak roka, koji počinje teći tek kad uzrok prestane**
 2. **ako se uzrok pojavi nakon što je rok počeo teći, rok se zaustavlja, a kad uzrok nestane, rok nastavlja da teče - pređašnje vreme se uračunava**
- protiv maloletnog vlasnika ili drugog poslovnog nesposobnog lica rok za održaj teče bez obzira da li ima zakonskog zastupnika ili ne
 1. ako nema zakonskog zastupnika održaj ne može nastupiti pre nego što proteknu dve godine od dana kada je vlasnik postao potpuno nesposoban ili od kada je dobio zastupnika
- protiv vlasnika koji se nalazi na odsluženju vojnog roka ili vojnoj vežbi vreme teče ali održaj ne može nastupiti dok ne proteknu tri meseca od odsluženja vojnog roka odnosno prestanka vežbe

122. Dejstvo održaja i njegova uloga (289-291, 293-296)

Dejstvo održaja je u tome što nevlasnik koji stvar drži postaje vlasnik, a dotadašnji vlasnik gubi pravo državine.

Vlasnik koji ne vrši svoje pravo svojine nije izložen riziku gubitka sve dok se stvar nalazi kod njega, a dugogodišnje nevršenje prava svojine ne može samo po sebi da dovede do prestanka prava svojine nego moraju da budu ispunjeni određeni uslovi.

Pravo svojine stečeno održajem po obimu odgovara državini – *quantum possessum tantum praescriptum*.

Održaj ima **retroaktivno dejstvo** što znači da **istekom zakonskog roka uzukapijent postaje vlasnik**, a njegovo pravo svojine postoji počev od momenta sticanja državine, a posledice toga su:

1. plodovi i sve koristi koje je stvar u međuvremenu dala pripadaju vlasniku
2. hipoteke konstituisane pre isteka roka su preče od hipoteke konstituisane posle isteka roka za održaj
3. raspolaganja uzukapionog držaoca se konsoliduju i važe, a raspolaganja bivseg vlasnika gube važnost.

Ko je održajem pribavio stvar taj može protiv dosadašnjeg vlasnika zahtevati od suda da mu se svojina dosudi.

- *upis u zemljišne knjige neophodan je da bi održaj proizveo dejstvo i prema singularnim sukcesorima onoga ko je izgubio pravo svojine usled održaja*

Sud se na održaj ne obazire po službenoj dužnosti već po prigovoru ili zahtevu uzukapijenta.

Uzukapijent se po proteku roka za održaj može odreći održaja.

- stvar ostaje u svojini dotadašnjeg vlasnika a ne smatra se da mu je uzukapijent stvar poklonio
- po proteku roka za održaj uzukapijent ima moralnu odnosno prirodnu obavezu (obligatio naturalis) da stvar vrati ranijem imaocu

Na pravila o održaju će se često pozivati i vlasnici koji su pravo svojine stekli derivativnim putem.

- posle određenog perioda se može pozvati na pravila o održaju
 - dovoljno je da dokaže zakonitost svoje državine, kod vanrednog se ni to ne traži a savesnost se pretpostavlja pa se ne mora ni dokazivati

123. Priraštaj (uopšte) (297-299)

Priraštaj je nastanak nove stvari od delova, odnosno vrednosti (materijal i rad) koji pripadaju raznim licima, između kojih ne postoji ugovorni odnos.

- kada povraćaj u pređašnje stanje nije moguć, mora se rešiti pitanje svojine na novoj stvari
- za izbor mogućih rešenja od značaja su različite okolnosti:
 - *specifičnost pojedinih vrsta priraštaja*
 - *savesnost zainteresovanih lica*
 - *odnos između pojedinih vrednosti iz kojih je nastala nova stvar*
- u zavisnosti od toga da li je do priraštaja došlo **spontano ili usled čovekove aktivnosti** govori se o **prirodnom ili veštačkom priraštaju**
- u zavisnosti od toga da li je stvar **pokretna** ili **nepokretna** imamo **priraštaj pokretnih i nepokretnih stvari**

Priraštaj treba razlikovati od **akumulacije** kao načina sticanja svojine koji podrazumeva da je:

1. *lice od svog materijala, svojim radom, izradilo novu stvar, i steklo pravo svojine na njoj*
2. *vlasnik materijala na osnovu ugovora i uz naknadu angažovao drugog da izradi novu stvar*

124. Građenje na tuđem zemljištu (300-305)

Kad neko svojim materijalom i radom na tuđem zemljištu podigne zgradu ili drugi građevinski objekat, a između njih nema ugovornog odnosa, postavlja se pitanje kome će pripasti građevinski objekat i zemljište.

Tri moguća rešenja:

1. **da se zgrada i zemljište shvate kao posebni objekti**
 - a. zgrada pripadne gradiocu u svojini
 - b. zemljište da ostane u svojini dotadašnjeg vlasnika
 - i. vlasnik zemljišta bi imao pravo na naknadu za korišćenje zgrade dok zgrada postoji
2. **da se zgrada i zemljište shvate kao celina tj jedinstveni objekt prava na kom vlasnik zgrade i vlasnik zemljišta imaju susvojину**
3. **da se zgrada i zemljište shvate kao jedinstven objekat koji će pripasti u isključivu svojину ili vlasniku zemljišta ili gradiocu**
 - a. onaj kome zemljište i zgrada pripadnu u isključivu svojину dugovao bi drugoj strani naknadu za zemljište, odnosno zgradu
 - b. **rešenje prihvaćeno u stranim zakonicima i kod nas**

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima razlikuje 3 situacije:

1. **kad je gradilac savestan, a vlasnik zemljišta nesavestan**
 - a. gradilac nije znao niti je mogao znati da zida na tuđem zemljištu
 - b. vlasnik zemljišta je znao za gradnju ali se nije odmah usprotivio
 - **zemljište sa zgradom pripada gradiocu**
 - gradilac je dužan da za zemljište plati naknadu u visini njegove prometne cene u trenutku donošenja sudske odluke
2. **kad je gradilac nesavestan, a vlasnik zemljišta savestan**
 - a. gradilac je znao odnosno morao znati da zida na tuđem zemljištu ili ga je vlasnik zemljišta opomenuo
 - b. vlasnik zemljišta nije uopšte znao za gradnju ili je doznao pa se odmah usprotivio
 - vlasnik zemljišta ima pravo izbora jedne od tri mogućnosti
 - i. **da mu pripadne svojina na zgradi s tim da plati naknadu za zgradu**
 - ii. **da zgrada i zemljište pripadnu gradiocu s tim da mu on naknadi štetu i isplati iznos zemljišta**
 - iii. **da gradilac poruši zgradu i dovede zemljište u prvobitno stanje kao i da mu naknadi pričinjenu štetu**
 1. izuzetno sud neće dozvoliti ako prema okolnostima slučaja to ne bi bilo opravdano
3. **kada su oboje savesni**
 - a. gradilac nije znao niti je mogao znati da zida na tuđem zemljištu odnosno da nema pravo da zida
 - b. vlasnik zemljišta za gradnju nije znao pa prema tome nije bio u prilici da se usprotivi
 - SGZ: zgrada postaje deo zemljišta i pripada vlasniku, koji za nju duguje naknadu
 - **današnji zakon: vodi se računa o vrednosti zgrade i zemljišta**
 - i. **ako zgrada vredi više od zemljišta, zgrada sa zemljištem pripada gradiocu, koji duguje naknadu**
 - ii. **ako zgrada vredi manje od zemljišta, oni pripadaju vlasniku zemljišta, koji duguje naknadu za zgradu**
 - iii. **ako im je vrednost približno jednaka, sud će dosuditi sve jednom ili drugom vlasniku, vodeći računa o njihovim potrebama, posebno stambenim prilikama**

Četvrta mogućnost - **kada su oboje nesavesni** je retka mogućnost, koja kako u našim predratnim pravilima, tako i današnjim zakonom nije regulisana

- **vlasniku zemljišta treba priznati pravo izbora**
 - a. *da zgradu zadrži s tim da plati naknadu za njenu građevinsku vrednost*
 - b. *da zgradu sa zemljištem prepusti gradiocu a ovaj mu plati vrednost zemljišta i naknadu štete*
- vlasnik zemljišta ne bi imao pravo da zahteva uklanjanje zgrade
 - jedina razlika u odnosu na hipoteku u kojoj je gradilac nesavestan a vlasnik zemljišta savestan

125. Sejanje i sađenje na tuđem zemljištu (316-317)

Sejanje i sađenje na tuđem zemljištu predstavljaju slučajeve veštačkog priraštaja nepokretnosti.

- pokretnosti jednog lica se spajaju sa nepokretnošću drugog
- zemljište uvek više vredi, a veza pokretnosti se zemljištem je privremena, čak kratkotrajna

Sejač nema pravo na deo roda po pravilu: superficies solo cedit

Kod sađenja, veza koja se stvara između pokretne stvari - sadnica i zemlje je dugotrajnija od one kod sejanja.

- **zemljište ovde višestruko vredi, ali ako sadnice puste žile, vlasnik zemljišta je dužan da savesnom sadiocu da naknadu u vrednosti sadnica i rada, a nesavesnom ne duguje ništa**

126. Nanos. Novo rečno ostrvo. Napušteno rečno korito (318-319, 321, 323-326)

Nanos (alluvio) postoji kada voda postepeno i neprimetno nanosi zemlju na obalu i tako uvećava površinu pribrežnom vlasniku zemljišta.

- *uvećana površina zemljišta pripada vlasniku pribrežnog zemljišta, koji nije dužan dati nikakvu naknadu*
- treba razlikovati **nanos otrgnutog komada zemljišta (avulsio)**
 - *ako se može prepoznati pripada ranijem vlasniku*
 - *ako raniji vlasnik ne vrši svojinska ovlašćenja u roku od godinu dana, otkinuti komad zemlje pripada zemljištu kome je pripojen*

U današnjem pravu **ново rečno ostrvo postaje objekt društvene svojine (državne), bez obzira da li je reka plovna ili ne, dok ostrva nastala račvanjem reka ili plavljenjem zemljišta usled izlivanja reke, ostaju u svojini dotadašnjeg vlasnika.**

Raniji vlasnici koji se graniče sa **napuštenim rečnim koritom, gube prava koja su imali u pogledu korišćenja vode, a oni koji se graniče sa novim vodotokom dobijaju nova prava, istovremeno neki od njih gube deo zemljišta zauzetog novim rečnim tokom, a neke parcele su u potpunosti pretvorene u novo rečno korito.**

- po našim predratnim pravilima **napušteno korito se deli između priobalnih vlasnika**, uz vođenje računa o šteti koju pojedini od njih trpe usled toga što su lišeni upotrebe vode pod ranijim uslovima
 - ako su u tom pogledu jednaki korito se deli po pravilima koja važe za deobu novog rečnog ostrva
- u našem današnjem pravu ovo pitanje nije regulisano pozitivnim propisima, a pravni pisci su različitim stavova:
 - *jedni misle da je napušteno korito objekt društvene svojine*

- *drugi smatraju da je vodotok u društvenoj svojini*
 - kad reka promeni tok nemamo više vodotok kao takav već novu situaciju u pogledu koje postoji pravna praznina
- pitanje svojine u slučaju kada reka trajno presuši rešeno je u našim predratnim pravilima na isti način kao i u slučaju promene rečnog toka
 - *u našem današnjem pravu ovakvo korito kao i novonastalo rečno ostrvo objekt društvene svojine*

127. Sjedinjenje (spajanje i smeša) (327-330)

Sjedinjenje postoji kada se pokretne stvari raznih vlasnika koji se ne nalaze u ugovornom odnosu, tako spoje ili pomešaju, da od njih nastane nova stvar koja može imati oblik spajanja ili smeše.

1. **Spajanje je onaj slučaj kada stvari nisu izgubile svoju individualnost tako da se mogu raspoznati**
 - a. *npr. sat sklopljen od različitih delova*
2. **Smeša postoji kada sjedinjeni delovi gube individualnost, ne mogu se raspoznati, bilo da su ti sjedinjeni delovi tečne odnosno rastopljive stvari**
 - a. *pomešaju se vina različitih vlasnika*

Ako se delovi mogu razdvojiti bez znatnijih oštećenja odnosno troškova, svakome se vraća njegov deo odnosno količina, a o trošku krive stranke ako takva postoji.

Kad su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomešane da se više ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmernih troškova

- *na novoj stvari nastaje pravo susvojine u korist dotadašnjih vlasnika, srazmerno vrednosti koje su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili mešanja*
- važe opšta pravila kada su obe strane savesne ili obe nesavesne
- **ako je jedna savesna a druga nesavesna, savesna ima pravo izbora između 2 mogućnosti:**
 - *da joj stvar pripadne u isključivu svojinu s tim da drugoj strani naknadi vrednost njene stvari*
 - *da stvar pripadne nesavesnoj strani u isključivu svojinu, a da ova savesnoj naknadi vrednost njene stvari*
- u predratnom pravu ako od dveju sjedinjenih, jedna stvar ima neznatnu vrednost
 - *novonastala stvar pripada u isključivu svojinu vlasniku druge stvari čija je vrednost dominantna*
 - vlasnik nove dužan je da naknadi vrednost stvari ovom drugom
- **ako su na ranijoj stvari postojala prava trećih lica, a vlasnik te stvari je postao vlasnik ili suvlasnik nove stvari, prava trećih lica prelaze na novu stvar**
 - ako je vlasnik stvari suvlasnik nove, prava trećih se odnose na njegov suvlasnički deo
 - ako je postao isključiv vlasnik cele stvari prava trećih lica odnose se na njegov idealan deo srazmerno vrednosti ranije stvar
- **vlasnici sjedinjenih stvari postaju suvlasnici nove stvari srazmerno vrednosti njihovih prvobitnih stvari**
 - ako se ne postigne sporazum primenjuju se posebna pravila za koja su važni **kriterijum savesnosti i kriterijum vrednosti**
 - kriterijum savesnosti se primenjuje kad je jedna strana nesavesna, a druga savesna

- *savesna onda može da bira da stvar zadrži u isključivu svojinu, a nesavesnoj strani naknadi vrednost prvobitne stvari ili obrnuto*
- kriterijum vrednosti se primenjuje ako su obe strane savesne
 - *strana čija je prvobitna stvar veće vrednosti ima pravo izbora*

128. Prerada (specifikacija) (331-333)

Prerada postoji kad neko od tuđeg materijala napravi novu stvar, a između tvorca i vlasnika materijala nema ugovora.

- Da li su promene na stvari takve da od nje čine novu stvar? je faktičko pitanje koje se rešava u svakom konkretnom slučaju.

Rimsko pravo

- do Justinijana je bilo sporno kome pripada nova stvar
 - Prokuleanci su smatrali da je kod stvari bitan oblik i da nova stvar pripada prerađivaču
 - Sabinijanci su smatrali da je kod stvari bitna materija – nova stvar pripada vlasniku materijala
- Justinijan je usvojio srednje rešenje
 - ako se nova stvar preradom može vratiti u prvobitno stanje, onda pripada vlasniku materijala
 - ako je povraćaj u pređašnje stanje nemoguć onda pripada prerađivaču ukoliko je savestan i uz obavezu naknade vrednosti materijala vlasniku

Naše pravo propisuje ako je neko izradio novu stvar ona pripada njemu ako je savestan i ako je vrednost rada veća od vrednosti materijala, a ako su vrednosti jednake, nastaje susvojina.

129. Odvajanje plodova (341-342)

Do odvajanja plodovi su sastavni deo plodonosne stvari, i kao takvi pripadaju njenom vlasniku.

Odvajanjem od matične stvari plod postaje samostalna stvar sa novim pravom svojine, bez obzira na način odvajanja:

- **spontano** - *maca se omacila*
 - *mladunče pripada vlasniku majke a vlasnik životinje koju je oplodila životinja drugog lica nije obavezan davati nagrade ako ona nije ugovorena*
- **radnjom vlasnika glavne stvari**
- **radnjom trećeg**
 - lopov obere vinograd, vlasnik vinograda ima pravo da upotrebi tužbu za povraćaj stvari jer je on vlasnik obranog vlasnika

Odvojeni plodovi pripadaju vlasniku glavne odnosno matične stvari.

Od ovog pravila da odvojeni plodovi pripadaju vlasniku postoje 2 značajna izuzetka:

- a. ako na plodonosnoj stvari postoji **plodouživanje ili zakup**, plodouživalac/zakupac odvajanjem stiču pravo svojine na plodovima

- b. **savestan** držalac stiće pravo svojine na plodovima njihovim odvajanjem, i u slučaju tužbe za povraćaj, nije ih dužan vratiti

130. Okupacija (345-346)

Okupacija podrazumeva zasnivanje svojine na ničijim stvarima (*res nullius*), koje se vrši uzimanjem ovih stvari u državinu sa voljom da se na njima zasnuje svojina; *res nullius cedit occupanti* - ničija stvar pripada zauzimaocu.

U našem predratnom pravu značaj okupacije je bio veći, jer je pojam ničijih stvari bio širi

- *ničije stvari su bile divljač u šumi, ribe, školjke, rakovi u javnim vodama.. tj sav nepripitomljeni životinjski svet u slobodnoj prirodi*

U današnjem pravu ove stvari su u društvenoj svojini i na njima se pravo svojine stiće lovom i ribolovom, na osnovu administrativne dozvole, a pojam ničijih stvari praktično je ograničen na napuštene stvari.

Zakon nekad određuje da okupaciju pojedinih stvari mogu vršiti samo za to ovlašćena fizička i pravna lica

- *npr. olupina broda koji je napušten ili tovar koji je u slučaju opasnosti bačen u more*

131. Nalaz izgubljene stvari. Nalaz skrivenog blaga (sokrovište) (348-349, 351-352)

Izgubljena je ona pokretna stvar koja je slučajno izašla iz vlasti sopstvenika ili držaoca, tako da on više ne zna gde se ona nalazi.

- treba razlikovati:
 1. *stvar koja je vlasniku oduzeta silom, prevarom, ili potajno*
 2. *stvar koja mu je oduzeta na osnovu zakonskog ovlašćenja*
 3. *zaturena stvar – stvar koja je i dalje kod njega (u njegovoj vlasti) samo on ne zna gde je*
 4. *derelinkvirana stvar- stvar čijeg se prava svojine vlasnik odrekao i nije više u njegovoj državini*

Po našim predratnim pravilima nalaz izgubljene stvari mogao se pojaviti kao način sticanja svojine po proteku roka, ako su preduzete mere da se nađe vlasnik, savesni nalazač je na ovoj stvari sticao pravo svojine.

Važnost ovih pravila prestala je posle rata, donošenjem Upustva Vlade FNRJ o postupanju sa nađenim stvarima od 1949. godine, kojim su regulisana pravna pitanja u vezi sa nalazom stvari.

- *stvar po proteku određenog roka, u kojem nije bilo moguće pronaći vlasnika prelazi u društvenu svojinu, a savesnom nalazaču pripada nagrada u iznosu od 15% vrednosti stvari*

Pod blagom u smislu pravila o sticanju svojine podrazumevaju se novac, zlato, srebro, drago kamenje I stvari izrađene od plemenitih metala ili dragog kamenja, koje su sakrivene ležale toliko dugo “da se njihov pređašnji vlasnik više ne može doznati”.

- po Srbijanskom i Austrijskom građanskom zakoniku nađeno blago se deli na tri ravna dela – jedan državi, drugi nalazaču, a treći vlasniku nepokretnosti u kojoj je blago nađeno
- naša sudska praksa ne primenjuje ova pravila, a **pozitivnih propisa o nalazu blaga još nema**

- *prema Nacrtu zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima Srbije:*
 - *nalazač ima pravo na nagradu u visini od 1/4 blaga*
 - *isto pravo ima i vlasnik zemlje u kojoj je blago skriveno, a ako je nalazač i vlasnik zemlje onda mu pripada 1/3*
 - *ukoliko je nađeno blago velike vrednosti, nagrada se s obzirom na okolnosti smanjuje, i ne može biti manja od 8% od vrednosti stvari*

132. Eksproprijacija, sticanje na osnovu propisa o lovu i ribolovu, komasacija (354, 356-358)

Eksproprijacija je prinudni prelaz nepokretnosti iz privatne u društvenu svojinu (državnu), u opštem interesu i uz naknadu.

- *može se ekspropisati kada je potrebno radi izgradnje privrednih, komunalnih, stambenih, i drugih objekata, od opšteg interesa*
- daje se naknada - tzv. **pravična naknada**, po pravilu u novcu
- po sporazumu stranaka naknada može biti i u vidu druge nepokretnosti
 - eksproprijacija se pojavljuje i kao način sticanja, i kao način prestanka svojine

Sticanje na osnovu propisa o lovu i ribolovu:

- *na divljači u slobodnoj prirodi, ribama i drugim vodenim životinjama u javnim vodama, kao i morskom bilju, pravo svojine stiče se lovom, ribolovom ili branjem, pod uslovima propisanim zakonom, i na osnovu administrativne dozvole koju je izdao nadležni organ*
- bespravnim prisvajanjem ovih stvari stiče se državina, nezakonita i nesavesna

Komasacija zemljišta se sastoji u tome što se na određenom području iz postojećih manje ili više sitnih i nepravilnih parcela, formira jedna opšta masa odnosno komasaciona masa, koja se potom deli vlasnicima u vidu manjeg broja, ali većih i pravilnijih parcela.

- način prestanka na parcelama unetim u komasacionu masu
- način sticanja svojine na parcelama dobijenim iz komasacione mase

133. Derivativno i originarno sticanje svojine (376-384, 388-390)

Postoje tri karakteristike kriterijuma za razlikovanje na derivativno i originarno sticanje, pri čemu neki pisci zahtevaju sve te karakteristike kumulativno, a drugi samo neke od njih.

Prva karakteristika:

- *derivativno sticanje je ono kod kojeg sticalac izvodi svoje pravo iz prava svog prethodnika, pravo prethodnika prelazi na sledbenika, tj. postoji sukcesija*
- *originarnim sticanjem zasniva se novo pravo:*
 - *bilo da se pravo svojine zasniva na stvari na kojoj uopšte ne postoji pravo svojine*
 - *bilo da se zasniva na stvari koja već pripada nekome, ali na osnovu posebnih pravnih činjenica*

Druga karakteristika:

- ***kod originarnog prava između prava prethodnika i sledbenika prekinut je pravni kontinuitet***
- ***kod derivativnog prethodni vlasnik prenosi svojinu kakvu ima sa svim eventualnim teretima i ograničenjima***
 - niko ne može preneti više prava na drugog nego što sam ima

Treća karakteristika:

- ***kod derivativnog sticanja postoje 2 momenta:***
 - ***pravni osnov – iustus titulus***
 - ***način sticanja – modus acquirendi***
 - način sticanja je različit
 - za pokretnosti predaja stvari
 - za nepokretnosti upis u zemljišne knjige ili prenos tapije
- ***kod originarnog sticanja ne postoje ta dva momenta***

Derivativno sticanje je sticanje na osnovu pravnih činjenica među kojima i kao bitna figurira i ta da je određeno lice vlasnik stvari u pitanju (prethodnik), iz čega sledi da je derivativno sticanje pojmljivo samo kad su u pitanju stvari koje već imaju vlasnika.

- kupac pokretne stvari kome je stvar i predata postaće vlasnik samo ako je prodavac bio vlasnik
- poklonoprimac će postati vlasnik samo ako je poklonodavac bio vlasnik bez obzira na svoju savesnost

Originarno sticanje je sticnje na osnovu pravnih činjenica među kojima kao bitna ne figurira i ta da je određeno lice vlasnik stvari u pitanju, bez obzira, da li stvar ima vlasnika ili nema iz čega sledi da je sticanje na stvarima bez vlasnika, uvek originarno, ali da originarno može biti i na stvarima koje imaju vlasnika.

- ako prodavac nije bio vlasnik, kupac neće postati vlasnik na osnovu pravnog posla i predaje, već će to moći na osnovu drugih pravnih činjenica
- ako poklonodavac nije bio vlasnik, poklonoprimac može postati vlasnik ako postoje određene pravne činjenice, među njima i savesnost

Kod **sticanja na osnovu odluke državnog organa** u nekim slučajevima je stanje uslovljeno zahtevom da je određeno lice vlasnik

- kod konfiskacije je bitno da je konfiskat vlasnik stvari koja se konfiskuje, jer je svrha konfiskacije neodvojiva od njegove ličnosti
- kod eksproprijacije bitna promena svojine na određenoj nepokretnosti u korist određenog subjekta, bez obzira ko je njen vlasnik i to je originarno sticanje

Kod originarnog sticanja sledbenik nikad ne stiče na osnovu istih činjenica kao prethodnik, vec na osnovu istovrsnih činjenica

- ako bi se pod “istim” podrazumevale “istovrsne” činjenice, to bi vodilo zaključku da je održaj derivativan način kada se stiče protiv onog ko je takodje stekao održajem, a originaran kada se stiče protiv onog ko je kupio od vlasnika
 - takva deoba ne bi imala smisla

Netačnost shvatanja da je nužna odlika derivativnog sticanja istovremeno postojanje titulusa i modusa je lako dokazati.

- **o titulusu i modusu se može govoriti i kod originarnog sticanja kad su u pitanju neki slučajevi**
 - sticanje na osnovu pravnog posla sa nevlasnikom gde je predaja neophodna a sam ugovor takođe mora biti punovažan
- **ni sve slučajeve derivativnog sticanja ne odlikuje titulus i modus**
 - nasleđivanje, kome se ne može sporiti karakter derivativnog sticanja
 - postojanje dekujusove svojine na određenoj stvari je uslov da ona predje na naslednika
 - postojanje modusa i titulusa je odlika nekih slučajeva derivativnog sticanja ali ne svih

134. Prestanak prava svojine (uopšte) (391-392, 394)

U zavisnosti da li pravo svojine prestaje za dotadašnjeg vlasnika ili se gasi u potpunosti i nestaje iz pravnog života, načini prestanka prava svojine se dele na apsolutne i relativne.

- **relativni načini prestanka prava svojine su oni kod kojih dolazi do smene vlasnika**
 - pravo prestaje za dotadašnjeg imaoca
 - **u skladu sa njegovom voljom** – kupoprodaja, poklon, trampa
 - **nezavisno od njegove volje** – održaj, sticanje od nevlasnika
- **apsolutni način prestanka prava svojine postoji kada se pravo svojine ugasi i nestane iz pravnog života**
 - kada stvar postane res nullius
 - propadne
 - izgubi svoju individualnost
 - pokretna stvar postane potpuno inkorporisani deo nepokretne stvari

Pravo svojine može prestati odricanjem vlasnika od prava svojine i takva izjava se zove derelinkcija, dok se sama stvar na kojoj ovako prestaje pravo svojine zove derelinkvirana stvar.

Derelinkvirana nepokretnost prelazi u društvenu svojinu, a derelinkvirana pokretna stvar postaje res nullius (ničija stvar) i na njoj se može zasnovati pravo svojine okupacijom.

Vlasnik se može odreći prava svojine na nepokretnosti ako na njoj nema tereta (hipoteke ili plodouživanja), osim stvarnih službenosti.

- izjava o odricanju se podnosi opštinskom organu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove, usmeno na zapisnik ili ispravom overenom od nadležnog organa

Pravo svojine se ne može izgubiti zastarelošću:

1. **pravo svojine ne može prestati zato što ga vlasnik ne vrši dok se stvar nalazi kod njega**
2. **pravo svojine ne može prestati ni na osnovu činjenice da neko treći drži stvar i ponaša se kao vlasnik, ma koliko dugo trajalo to stanje**

Ako su ispunjeni uslovi za **sticanje svojine od nevlasnika ili održajem**, treći će postati vlasnik, što će nužno značiti i prestanak svojine dotadašnjeg vlasnika.

135. Derelikcija (392)

Pravo svojine može prestati odricanjem vlasnika od prava svojine i takva izjava se zove derelikcija, dok se sama stvar na kojoj ovako prestaje pravo svojine zove derelinkvirana stvar.

Derelinkvirana nepokretnost prelazi u društvenu svojinu, a derelinkvirana pokretna stvar postaje res nullius (ničija stvar) i na njoj se može zasnovati pravo svojine okupacijom.

Vlasnik se može odreći prava svojine na nepokretnosti ako na njoj nema tereta (hipoteke ili plodouzivanja), osim stvarnih službenosti.

- izjava o odricanju se podnosi opštinskom organu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove, usmeno na zapisnik ili ispravom overenom od nadležnog organa

136. Revindikaciona tužba (actio rei vindicatio) (396-401, 405-410)

Da bi svojinska tužba bila podnesena, mora biti izvršena povreda svojine oduzimanjem stvari, i smetanjem svojine

- svojinske tužbe za povraćaj stvari i svojinske tužbe protiv smetanja svojine
- **ove tužbe nazivaju se petitornim, sporovi petitorni i u njima se raspravljaju i pravna pitanja**

Reindikaciona tužba je tužba vlasnika za povraćaj stvari protiv držaoca kod kog se stvar nalazi.

Tužilac mora da dokaže da je vlasnik, tj da dokaže činjenice na osnovu kojih je stekao pravo svojine.

Vlasnik koji se poziva na:

1. **redovan održaj mora da dokaže da je kroz zakonom određeno vreme, stekao zakonitu državinu**
 - savesnost ne mora dokazivati jer se pretpostavlja
2. **vandredan održaj mora da dokaže da je u zakonskom roku imao mirnu državinu**
 - ne mora dokazivati ni zakonitost ni savesnost
 - savesnost se pretpostavlja, a zakonitost se ni ne zahteva
3. **derivatno sticanje mora dokazati**
 - a. **postojanje punovažnog osnova - npr. kupoprodajnog ugovora**
 - b. **postojanje načina sticanja (modusa)**
 - c. **da je prethodnik imao pravo svojine**
 - ako je i prethodnik stekao od vlasnika mora dokazati i da je prethodnikov prethodnik bio vlasnik, sve do onog ko je stvar stekao održajem ili nekim drugim originarnim poslom
 - teškoće ovakvog dokazivanja učinile su da se ono zvalo **đavolskim dokazivanjem** – *probatio diabolica*
 - i. stvari su olakšane što je za dokaz svojine na **nepokretnosti** dovoljno podneti **izvod iz zemljišnih knjiga, odnosno tapiju**
 - ii. kad su u pitanju **pokretnosti** tužilac ako ispunjava uslove za održaj **može da se pozove na pravila o održaju** i kad je stekao derivativnim putem ili se poziva na pravila o sticanju od nevlasnika
 - olakšava položaj jer onda ne mora dokazivati i da je prethodnik bio vlasnik

Tužilac treba da dokaže da je postao vlasnik odnosno stekao pravo svojine, a ne mora dokazivati da je ostao vlasnik.

Reivindikovati se mogu samo individualno određene stvari - što se ne da razlikovati ono se ne može kao svoje ni tražiti.

- oštećenom stoji na raspolaganju **tužba za naknadu štete u slučaju** generično određenih stvari
 - tužba zastareva bez obzira u da li je u naturi ili u novcu

Pasivno legitimisan odnosno tuženi u sporu koji se ovom tužbom pokrece je sadašnji držalac stvari - nije dovoljno dokazati da je tuženi bio, već da jeste držalac.

- **dovoljno je dokazati da se stvar nalazi kod tuženog**
- onaj ko stvar drži u tuđe ime npr. čuvar, poslugoprimac može se od tužbe zaštititi tako što će imenovati to lice u čije ime drži stvar, a to je tzv. imenovanje prethodnika

Protiv reivindikacione tužbe tuženi može isticati prigovore koji po svojoj prirodi mogu biti

1. peremptorni kojima se zahtev potpuno i trajno onemogućuje

- a. da je tuženi stekao svojinu posle držaoca održajem ili po pravilima sticanja od nevlasnika – exceptio posterioris dominii
- b. da je tužilac u svoje ime prodao i predao tuđu stvar ali je kasnije postao vlasnik te stvari
 - *Janko u svoje ime neovlašćeno Žarku proda Markovu stvar, a onda nasledi Marka i traži stvar nazad od Žarka*
- c. da je tužilac prodao i predao stvar iako tuženi odnosno kupac nije postao vlasnik - zato što nije izvršen zemljišno-knjižni prenos, odnosno prenos tapije – exceptio rei venditae et traditae

2. dilatorni kojima se dejstvo zahteva samo odlaže

- a. da tuženi drži stvar po nekom obligacionom odnosu između njega i tužioca
 - *npr kao najmoprimac*
- b. da stvar drži kao imalac nekog stvarnog prava na tuđoj stvari
 - *npr. plodouživanje*

Tuženi koji je izgubio reivindikacioni spor je dužan da stvar preda tužiocu u onom mestu gde se stvar nalazi

- **vlasnik je dužan da po svoju stvar dođe i da je odnese**
- **držalac koji je izgubio spor nema pravo da od tužioca traži naknadu onoga što je za nju platio, već se za naplatu mora obratiti trećem kome je stvar platio**

Savestan držalac

1. nije dužan da plaća naknadu za korišćenje stvari
2. ne odgovara za pogoršanje ili propast stvari dok je bila kod njega
3. zadržava odvojene odnosno nepotrošene plodove
4. ne duguje naknadu za vrednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio, uništio, i propustio da ubere
 - *stvar mora da preda sa neodvojenim plodovima u trenutku dostavljanja tužbe pošto od tada postaje nesavestan držalac*

Nesavestan držalac je dužan

1. da preda vlasniku stvar i sve plodove koji su se kod njega zatekli
2. da nadoknadi vrednost plodova koje je potrošio, otuđio, uništio i propustio da ubere
3. da nadoknadi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari
 - *osim ako bi ta šteta nastala i kada bi se stvar nalazila kod vlasnika*

Pravo držaoca da od vlasnika kome vraća stvar zahteva naknadu troškova koje je imao oko stvari:

- Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima pravi razliku između **savesnog i nesavesnog držaoca** i razliku između **nužnih, korisnih i luksuznih troškova**
- 1. **Nužni troškovi su oni koji su neophodni za očuvanje suštine stvari i koje bi i sam vlasnik preuzeo da je stvar bila kod njega.**
- 2. **Korisni troškovi su oni kojima se uvećava vrednost stvari.**
 - *npr. etažno grejanje u stanu*
- 3. **Luksuzni troškovi su oni koji su učinjeni samo radi zadovoljstva i ulepšavanja.**
- a) **Savesni držalac** ima pravo na naknadu korisnih i nužnih troškova, ukoliko nisu pokriveni koristima koje je imao od stvari.
- b) **Nesavesni držalac** ima pravo na naknadu nužnih troškova, a pravo na naknadu korisnih troškova ima samo ako su oni korisni lično za vlasnika.
- Savesni držalac postaje nesavestan od trenutka kada mu je tužba uručena, ali vlasnik može dokazivati da je tuženi bio nesavestan i pre toga.

137. Publicijanska tužba (413-415, 417)

Publicijanska tužba ili actio publiciana je tužba za povraćaj stvari koju podiže bivši uzukapioni držalac protiv sadašnjeg držaoca.

- potice iz rimskog prava, gde ju je krajem republike uveo pretor Publicijus kao sredstvo za zaštitu držaoca koji se nalazio in conditione usucapiendi i koji bi, kao takav, da nije lišen državnine stvari stekao svojinu
- cilj tužbe je povraćaj stvari
- razlika između reivindikacione i publicijanske tužbe
 - *kod reivindikacione tužbe tužilac mora dokazati pravo svojine*
 - *u sporu koji se pokreće publicijanskom tužbom, tužilac se poziva na svoju državinu podobnu za redovan održaj*
 - mora dokazivati zakonitost državnine ali ne i savesnost koja se pretpostavlja

Tuženi je držalac a nebitno je da li je došao do državnine neposredno od tužioca ili od nekog trećeg.

- tužilac ne može izdejstvovati povraćaj stvari ako je tuženi vlasnik ni ako ima državinu koja je po kvalifikovanosti i kvalitetu bolja od tužiočeve
 - ako je jedna državnina podobna za **redovan održaj** – **savesna i zakonita** – *spor dobija ona strana čija je državnina podobna za redovan održaj*
 - ako su **obe podobne za redovan održaj**, jača je ona pribavljena **teretnim poslom**

- ako su obe podobne za redovan održaj a zasnivaju se na teretnom ili dobročinom poslu, spor dobija **tuženi** – *in pari causa melior est conditio possidentis* – u slučaju ravnog prava prvenstvo pripada držaocu
- shodno primeniti pravila i ako ni tužiočeva ni tuženikova državina nije podobna za redovan održaj
 - ako je jedrna državina podobna za **vanredni održaj** a druga nije ni za jedan, pobeđiće ona stranka **čija je državina podobna za vanredni održaj**
 - ako su **obe državine podobne za vanredni održaj**, pobeđiće **ona koja se zasniva na teretnom poslu**
 - ako su obe državine podobne za vanredni održaj i **obe se zasnivaju na teretnom ili dobročinom poslu**, stvar će se dosuditi **tuženome**
 - ako su obe državine **nesavesne** – nepodobne i za vanredni i za redovni održaj – pobeđiće ona koja **se zasniva na teretnom poslu**
 - **ako se obe zasnivaju na teretnom ili obe na dobročinom poslu, stvar će se dosuditi tuženome**

138. Tužba zbog smetanja odnosno uznemiravanja svojine (actio negatoria) (419-423)

Negatornom tužbom vlasnik odnosno držalac traži zaštitu protiv uznemiravanja, koje se može vršiti na dva načina:

1. **preduzimanjem akata upotrebe tužiočeve stvari i uopšte akata uticaja na stvar kojima se ne onemogućava, niti sužava upotreba stvari od strane vlasnika**
 - npr. prošetati se kroz susedovo dvorište dok vlasnik spava
2. **preduzimanjem akata kojima se vlasnik onemogućava da svoju stvar upotrebljava u ranijem obimu ili mu se upotreba otežava**
 - npr. na njivi je istovaren građevinski otpad usled čega ne može biti obrađena

Uznemiravanje može

- biti **čisto faktičko** bez isticanja prava na preduzimanje postupka koje tužilac smatra nedozvoljenim uznemiravanjem
- se vršiti **na osnovu neke tuženikove pravne pretezijske**
 - tuženi može tvrditi da ima službenost prolaza, a da tužilac netačno ocenjuje njegovo ponašanje kao nedozvoljeno smetanje

Uznemiravanje treba da ima **trajan karakter**

1. **da je tuženikovim ponašanjem zasnovano trajno stanje**
2. **da se tuženikovo ponašanje ponavlja**
3. **da se može očekivati da će se tuženikovo ponašanje ponoviti**

Negatorna tužba štiti vlasnika od nečega što traje, i može se ponoviti, a ne od nečega što je bilo pa prošlo.

Tužbom se traži:

- **povraćaj u pređašnje stanje**
 - vrši tuženi o svom trošku
 - ako ne postupi po presudi, sud će ovlastiti tužioca da potrebne radnje izvrši sam, ili uz pomoć trećeg ali na trošak tuženog

- u slučaju prekomernih emisija vlasnik može zahtevati preduzimanje odgovarajućih tehničkih mera kojima se emisije svode na meru do koje se moraju podnositi
- **obustava ponašanja kojim se vrši uznemiravanje**
- **zabrana daljeg uznemiravanja**
 - ukoliko tuženi opet ponovi uznemiravanje, sud će mu u izvršnom postupku na osnovu već donete presude izreći kaznu
 - ako se i posle toga uznemiravanje nastavi izreći će mu novu povećanu kaznu

Tužilac nije dužan dokazivati

- **da ima svojinu odnosno uzukapionu državinu**
 - postoji zakonska pretpostavka
- **da tuženi nema pravo da preduzme radnje koje za njega znače uznemiravanje**
 - tuženi koji pretenduje na uspeh u sporu mora dokazati da ima pravo na preduzimanje radnje za koje tužilac tvrdi da su smetnje

139. Pojam javne svojine (Jelić, 11-13)

Javna svojina u svojoj suštini sastoji se od dva elementa

- javni, javnopravni - državni, upravni
- svojinski - akti pripadnosti, raspolaganja

Razlikovanje javne od privatne svojine može se izraziti na različite

- **Javna svojina**
 - obezbeđuje **javne interese**
 - reguliše se normama koje imaju prinudni karakter - **imperativne norme**
 - učestvuje država kao **javnopravni subjekat**
 - jedna strana (država, javnopravni subjekt) pojavljuje se kao imalac vlasti, imperiuma pa su zato to **odnosi subordinacije**
 - vrši se, realizuje i štiti **preko javnih, upravnih akata i sredstava**
- **Privatna svojina**
 - izražava i štiti **pojedinačnu, privatnu korist**
 - primenjuju se **dispozitivne norme**
 - subjekti su **privatna lica**
 - odnosi jednakosti, **koordinacije**
 - vrši se, realizuje i štiti **putem akata i tužbi građanskog prava**
 - *pravni poslovi, petitorne i posesorne tužbe*
- prisustvo pomenutih kriterijuma za razlikovanje javne od privatne svojine ne znači automatsko opredeljivanje za jedan ili drugi svojinski oblik
 - negde jedan kriterijum nije dovoljan, pa se mora koristiti u sadejstvu sa drugima
 - kada je prisutno mešovito dejstvo različitih elemenata tačno razgraničenje može se izvršiti tek na osnovu utvrđivanja pretežnog sadržaja tih svojinskih oblika

Javna svojina kao i svaka druga svojina predstavlja punu vlast nad nekom telesnom stvari, kao potpuno potčinjavanje jedne stvari, potpuno pravno gospodarenje tom telesnom stvari.

- svojinsko pravo je opšta vlast na telesnoj stvari

Svojina označava da je za nekog neka stvar njegova.

- izražava se i oblikuje putem zakona
- kako će se izraziti svojina, i koji će se tipovi svojinskih odnosa utvrditi zavisi od postojeće političke i socijalne organizacije društva i ljudskih potreba

Javna svojina može se izraziti

- preko **unutrašnje strane svojine** kao najšira neposredna pravna vlast na stvari (dominium)
- preko **spoljne, društvene dimenzije** svojine kao pripadnost dobara određenom subjektu (proprietas)
- svojstva koja čine da se razlikuje od drugih oblika svojine
 1. **omogućava da se ostvari javna svrha, cilj ili namena u obavljanju javnih delatnosti**
 - putem javnih, upravnih akata

- raspolaganje i zaštita javnih dobara se ostvaruju **javnopravnim sredstvima i merama**
- subjekti javne svojine poseduju posebnu mogućnost imperium da potčine druge subjekte u pravnom odnosu
 - javnopravni odnos u užem smislu
- 2. **javna svojina je mešovita pravna kategorija**
 - ispoljava se kao **koegzistencija javne i privatne vlasti** koja se vrši putem **javnih i građanskopravnih akata**
 - objekti ovog vida javne svojine su javna dobra u širem smislu
 - po svojoj prirodi **pokretne i nepokretne stvari građanskog prava**
 - pošto im je svrha javnopravna potpadaju pod **javnopravni režim**
- 3. **neposredna pravna vlast na stvarima** sa ovlašćenjima **usus, fructus i abusus ali modifikovana javnopravnim elementima**
 - upravljanje se vrši na javnopravni način
 - pripadnost stvari se omogućava primenom javnopravnih sredstava i mera

140. Javna svojina u našem pravu (Jelić, 19-23)

Javnu svojinu reguliše **Zakon o javnoj svojini Republike Srbije od 2011. god.**

Oblici javne svojine se razlikuju prema subjektima

- javna svojina odnosno **državna svojina** koju čini pravo svojine Republike Srbije
 - pojam „državne svojine“ je ograničen samo na pravo svojine Republike Srbije da bi zakonodavac u daljem tekstu koristio isključivo termin "javna svojina" za sve navedene svojinske oblike
- pravo svojine autonomne pokrajine odnosno **pokrajinska svojina**
- pravo svojine jedinica lokalne samouprave - **opštinska ili gradska svojina**

Prema objektu odnosno pravnoj sadržini razlikujemo

- javnu svojinu prirodnih dobara
- javnu svojinu dobara u opštoj upotrebi
- javnu svojinu sredstava koje koriste organi i organizacije Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave, ustanova, javnih agencija i drugih organa

Zakon o javnoj svojini je neka vrsta osnovnog ili ustavnog zakona

- **odredbe drugih zakona kojima se uređuje režim stvari u javnoj svojini ne mogu biti u suprotnosti sa ovim zakonom**

Pravo javne svojine podložno je ograničenjima.

- **namena stvari u javnoj svojini određuje se zakonom ili odlukom nadležnog organa donete na osnovu zakona, odnosno drugog propisa ili opšteg akta**
- **pojačana odgovornost u odlučivanju o upotrebi i raspolaganju javnim dobrima.**
 - svako ko odlučuje o stvarima u javnoj svojini, ko ih koristi ili njima upravlja dužan je da postupa kao dobar domaćin i odgovoran je za to u skladu sa zakonom.

- zakonodavac taksativno nabraja šta čini **javna dobra u užem smislu** i to su:
 - *prirodna bogatstva*
 - *dobra u opštoj upotrebi*
 - *mreže u javnoj svojini*
 - *vodno zemljište*
 - *vodni objekti u javnoj svojini*
 - *zaštićena prirodna dobra u javnoj svojini*
 - *kulturna dobra u javnoj svojini*
 - *nepokretnosti koje koriste organi Republike*
 - *pokrajine i jedinice lokalne samouprave*
 - *objekti, oružje i oprema namenjena odbrani i državnoj i javnoj bezbednosti*
- posebna ograničenja prava svojine javnopravnih subjekta proizilaze kao posledica služenja javnom interesu
 - nemogućnost prinudnog izvršenja
 - nemogućnost sticanja prava putem održaja
 - nemogućnost zasnivanja hipoteke
 - nemogućnost otuđenja većine dobara iz javne svojine

Javnu svojinu mogu činiti i druge pokretne i nepokretne stvari koje ne služe za obavljanje poslova i zadataka državnih organa i javnih službi

- stvari koje nemaju javnu namenu, već služe za obavljanje privredne delatnosti i označavaju se u pravnoj teoriji kao fiskalna ili finansijska imovina
- primenjuje se pravni režim koji važi za privatnu svojinu dok su ograničenja prilično sužena i opšteg su karaktera

Na osnovu važećih propisa možemo zaključiti da **javna svojina ima dva oblika:**

- 1) **javna svojina u užem smislu** koja za objekat ima *javna dobra gde su ograničenja javnopravnog karaktera izražena u velikoj meri, ali se ipak ovaj oblik svojine pravno uobličava kao ograničeno pravo svojine*
- 2) **javna svojina u širem smislu** koja za objekat obuhvata *sva ostala dobra po režimu bliska stvarima u privatnoj svojini*

Pravno uobličavanje javne svojine u našem pravu kao subjektivno pravo odnosno kao neposredna vlast na stvari blisko je **nemačkom neoliberalnom konceptu** javne svojine.

- ispravniji pristup: javna svojina je skup najširih ovlašćenja i ograničenja države i nosilaca javne vlasti na javnim dobrima odnosno pokretnim i nepokretnim stvarima
 - svojinski prerogativi
 - skup javnopravnih ovlašćenja i ograničenja na javnim dobrima
 - najšira neposredna pravna vlast na pokretnim i nepokretnim stvarima

Različito značenje pojma državne svojine moglo se zapaziti u **ranijem zakonodavstvu Savezne Republike Jugoslavije**.

- **Zakon o imovini SRJ od 1993. godine razlikuje**

- imovinu SR Jugoslavije koja se koristi za ostvarivanje nadležnosti SRJ kao oblik javne (upravne) svojine sa mešovitim svojinskim ovlašćenjima
- imovinu SRJ koja služi za obavljanje privrednih i drugih delatnosti u zemlji i inostranstvu radi sticanja dobiti
 - obuhvata fiskalnu (privatnu) svojinu.
- **Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije od 1995. godine dopunio je navedenu podelu sa**
 - državnom, javnom svojinom koja se odnosi na prirodna bogatstva - zemljište, šume, vodotoci, rudna blaga i druga prirodna bogatstva
 - dobrima u opštoj upotrebi - javni putevi, parkovi, trgovi, ulice i dr.

Identični oblici svojine postojali su i u prethodnoj Jugoslaviji samo što se iz ideoloških razloga nije upotrebljavao termin državna svojina, već se govorilo o društvenoj svojini državnih organa.

- **društvena svojina na sredstvima za rad državnih organa**
 - umesto prava svojine države upotrebljavao se termin "pravo raspolaganja" na pojedinim stvarima (fiskalna svojina)
- **društvena (javna) svojina na vodama i drugim prirodnim bogatstvima**

Na području stare (prve) Jugoslavije koje je bilo pod uticajem Austrijskog građanskog zakonika pravila se razlika između javnog dobra (javne svojine) i fiskalnog dobra (privatne svojine).

- Srpski građanski zakonik poznao je stvari u opštoj upotrebi pri čemu ih je nazivao svačijim, ali i druge javne stvari koja su državna dobra.

Po **Zakonu o državnom računovodstvu od 1934. godine**, državna imovina se delila na:

- javna dobra koja služe opštoj upotrebi
- imovinu državne uprave
- imovinu državnih privrednih preduzeća i ustanova
- imovinu bez naročitog opredeljenja
- imovinu državnih fondova

Opšti imovinski zakonik za Crnu Goru odredio je pojam javnog dobra tako da ovaj pojam čine:

- dobra koja su izuzeta iz običnog saobraćaja
- stvari u opštoj upotrebi
- stvari kojima se sama država za svoje osobite ciljeve neposredno služi (tvrđave i sl.)

Francuski građanski zakonik različite oblike državne svojine izražava putem podele na javni i privatni domen.

- u najvećoj meri odgovara rimskoj podeli stvari na *res publicae* i *res fisci*
- **javni domen** čine: putevi, ulice, plovne reke, nanosi i obale, mora, luke, pristaništa kao i svaki deo francuske teritorije koji nije podesan da bude u privatnoj svojini
- **slične podele mogu se naći u anglosaksonskom pravu**

141. Subjekti javne svojine (Jelić, 28-35)

Subjekti javne svojine su imaoći različitih ovlašćenja, obaveza i odgovornosti na pokretnim i nepokretnim stvarima odnosno javnim dobrima.

Javnopravni subjekti se ponašaju uz izvesna ograničenja kao klasični sopstvenici stvari.

1. titulari najšire neposredne pravne vlasti koja se ispoljava preko ovlašćenja - usus, fructus i abusus ili kao
2. subjekti kojima stvari pripadaju i legitimisani su da podignu državinske i svojinske tužbe

Subjekti javne svojine su:

1. Republika Srbija - subjekt državne svojine
2. autonomna pokrajina - subjekt pokrajinske javne svojine
3. jedinice lokalne samouprave - subjekti opštinske odnosno gradske svojine

Razlikovanje subjekata, na državne javne subjekte i ostale ili nedržavne javne subjekte potiče od Ustava Republike Srbije od 2006. god. koji je podelio javnu svojину na različite oblike

- pošao je primarno od funkcija i podelio ih na državne i javne
- Zakon o javnoj svojini Republike Srbije od 2011. god. u potpunosti prihvata ovu podelu

Državni organi i organizacije koriste pokretne i nepokretne stvari u državnoj svojini namenjene izvršavanju prava i dužnosti Republike Srbije koje su pribavljene za potrebe tih organa i organizacija ili su im date na korišćenje.

- u smislu Zakona o javnoj svojini to su:
 - Narodna skupština
 - Predsednik Republike
 - Vlada
 - Ustavni sud
 - Zaštitnik građana
 - Vojska Srbije
 - Visoki savet sudstva
 - Državno veće tužilaca
 - drugi državni organi i organizacije
- Ustav Republike Srbije spominje još neke subjekte kao što su:
 - Narodna banka Srbije
 - Državna revizorska institucija
 - Vrhovni kasacioni sud
- Navedeni subjekti imaju izraženiju poziciju u odnosu na druge subjekte u pravnom sistemu Srbije
 - ne možemo govoriti da su postojeći oblici javne svojine sa stanovišta subjekata ravnopravni
- Republika Srbija izražava i reguliše koji su objekti u državnoj odnosno drugim oblicima javne svojine
 - prirodna dobra, dobra u opštoj upotrebi, sredstva naoružanja su dobra u državnoj svojini i to u naglašenom javnopravnom režimu
- Republika Srbija stiče državnu, javnu svojinu na pokretnim i nepokretnim stvarima, prirodnim dobrima i drugim javnim dobrima automatski stupanjem na snagu Zakona o javnoj svojini
 - autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave stiču javnu svojinu nešto drukčije i to pod uslovima i na način predviđen zakonom

Autonomne pokrajine su autonomne teritorijalne zajednice osnovane ustavom u kojima građani ostvaruju pravo na pokrajinsku autonomiju.

- u skladu sa zakonom uređuju pitanja od pokrajinskog značaja u određenim oblastima

Republika Srbija može zakonom poveriti autonomnoj pokrajini pojedina pitanja iz svoje nadležnosti i u tu svrhu obezbediti određena sredstva.

- pokrajina stiče svojину na pokretnim stvarima isto kao i Republika ili jedinica lokalne samouprave, javno preduzeće ili ustanova
 - na osnovu opšteg principa da subjekt koji koristi stvari u momentu donošenja Zakona o javnoj svojini ex lege postaje sopstvenik, izuzev onih stvari koje su ustupljene na privremeno korišćenje
- kada se radi o nepokretnim stvarima ili javnim dobrima koja su ustupljena na staranje pokrajini ne stiče svojinu samo na osnovu činjenice korišćenja u momentu donošenja Zakona o javnoj svojini već se traže i neki dodatni uslovi propisani zakonom (upis u zemljišne knjige)

Jedinice lokalne samouprave su opštine, gradovi i grad Beograd.

- opštine se osnivaju i ukidaju zakonom
- grad se osniva u skladu sa kriterijumima predviđenim zakonom kojim se uređuje lokalna samouprava
 - ima nadležnosti koje su Ustavom poverene opštini, a zakonom se mogu poveriti i druge nadležnosti
 - skupština grada može predvideti da se na teritoriji grada obrazuju dve ili više gradskih opština
 - statutom grada uređuju se poslovi iz nadležnosti grada koje vrše gradske opštine
- poslovi jedinica lokalne samouprave finansiraju se iz
 - izvornih prihoda jedinica lokalne samouprave
 - budžeta Republike Srbije u skladu sa zakonom
 - budžetom skupštine pokrajine ako je jedinicama lokalne samouprave povereno obavljanje poslova iz njihove nadležnosti

Opština preko svojih organa obezbeđuje i uređuje obavljanje komunalne delatnosti, uređuje i obezbeđuje korišćenje, građevinskog, poljoprivrednog zemljišta, poslovnog prostora, stara se o izgradnji, rekonstrukciji, održavanju i korišćenju javnih puteva, ulica i drugih javnih objekata od opšteg interesa samostalno upravlja opštinskom imovinom u skladu sa zakonom i sl. Subjekti javne svojine su opština i grad, dok gradska opština ima pravo korišćenja na stvarima u svojini grada u čijem je sastavu. Na stvarima koje pribavi gradska opština, pravo svojine stiče grad u čijem je sastavu gradska opština, a gradska opština ima pravo korišćenja. Statutom grada može se predvideti da gradska opština ima pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima neophodnim za rad organa i organizacija gradske opštine. Mesne kancelarije i drugi oblici mesne samouprave imaju pravo korišćenja na stvarima u javnoj svojini jedinica lokalne samouprave u skladu sa zakonom i propisima odnosno drugim aktom jedinice lokalne samouprave. Danom stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini lokalna samouprava stiče javnu svojinu na dobrima na kojima je upisana kao korisnik nepokretnih stvari, i dobara u opštoj upotrebi o kojima se stara lokalna samouprava, kao i stvari i dobara na kojima su kao korisnici upisane mesne zajednice, ustanove i druga pravna lica čiji su osnivači lokalne

samouprave. Pravo javne svojine ovih subjekata ne stiće se ex lege, već pod uslovima i na način koji su zakonom propisani odnosno upisom u javni registar.

3.4. Ostali subjekti javne svojine

U interesu efikasnijeg i racionalnijeg ostvarivanja prava i obaveza građana i zadovoljavanja njihovih potreba pojedina javna ovlašćenja mogu se zakonom poveriti preduzećima, ustanovama, organizacijama i pojedincima ili posebnim organima preko kojih se ostvaruju regulatorne funkcije u pojedinim oblastima ili delatnostima. Republika Srbija, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave mogu osnivati javne službe. Međutim, status subjekata javne svojine stiču samo javna preduzeća i društva kapitala.

3.4.1. Javna preduzeća i društva kapitala

Javna preduzeća i društva kapitala čiji je osnivač, odnosno član Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave koja na dan stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini Republike Srbije imaju pravo korišćenja na nepokretnosti u državnoj svojini koja čine deo ili ukupan kapital tih pravnih lica stiču pravo svojine na tim nepokretnostima saglasno zakonu. Isto važi i za nepokretnosti na kojima je pravo korišćenja saglasno zakonu preneto na zavisna društva kapitala. U tom smislu, izvršiće se po potrebi odgovarajuće promene osnivačkog akta odnosno statuta vezane za izmene u kapitalu i ulozima, promene u poslovnoj evidenciji i upis u registar privrednih subjekata. Ova pravila ne važe za tzv. komercijalne nepokretnosti koje Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave poverila javnim preduzećima ili jedinicama lokalne samouprave.

Ulaganje u javna preduzeća i društva kapitala koja obavljaju delatnost od opšteg interesa i društva kapitala koja ne obavljaju delatnost od opšteg interesa i društva kapitala koja ne obavljaju delatnost od opšteg interesa, Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave vrše putem: 1) novca i hartija od vrednosti; 2) prava svojine na stvarima u javnoj svojini. Tu ne spadaju prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, mreže koje mogu biti isključivo u javnoj svojini i druge nepokretnosti koje mogu biti isključivo u javnoj svojini odnosno šume i šumsko zemljište, vodno zemljište i vodni objekti u javnoj svojini i druga dobra od opšteg interesa u javnoj svojini kojima saglasno posebnom zakonu upravlja (gazduje) javno preduzeće. S druge strane, pravo svojine na građevinskom zemljištu u javnoj svojini može se ulagati u kapital javnog preduzeća i društva kapitala u skladu sa zakonom kojim se uređuje građevinsko zemljište. U javno preduzeće i društvo kapitala može se ulagati pravo svojine na izgrađenom građevinskom zemljištu na kome su izgrađeni objekti koji se po ovom zakonu mogu ulagati u kapital tih pravnih lica. pravno svojine na neizgrađenom građevinskom zemljištu može biti uloženo u kapital javnog preduzeća i društva kapitala ukoliko je to neophodno za obavljanje delatnosti radi koje je to preduzeće odnosno društvo osnovano i da je svrha korišćenja zbog koje se zemljište ulaže u skladu sa namenom predviđenom važećim planskim aktom. Javno preduzeće i društvo kapitala koje je steklo svojinu na građevinskom zemljištu, ne može se otuđiti to zemljište niti ga dati u dugoročni zakup bez prethodne saglasnosti osnivača tih subjekata. Otudjenje i davanje u dugoročni zakup vrši se po postupku za otudjenje odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, 3) drugih imovinskih prava koja se po opštim propisima mogu ulagati u kapital.

Pravo svojine ili pravo korišćenja javnih preduzeća i društva kapitala na nepokretnim stvarima stiće se upisom u javnu evidenciju o nepokretnosti. Javno preduzeće odnosno društvo kapitala kao i njihovo zavisno

društvo podnose zahtev za upis prava svojine u roku od dve godine od dana stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini Republike Srbije. Ovaj rok je prekluzivan što znači da se njegovim istekom gubi mogućnost da ova pravna lica postanu imaoци prava javne svojine. Kada su u pitanju pokretne stvari važi opšti princip za sve subjekte da se pravo svojine stiče ex lege momentom stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini Republike Srbije i to za sva pravna lica koja ih koriste izuzev ako su ustupljene korisniku na određeno vreme ili uz mogućnost prekida.

Položaj javnih preduzeća i drugih subjekata u ovoj oblasti regulisan je Zakonom o javnim preduzećima i obavljanju delatnosti od opšteg interesa Republike Srbije od 2000. god. Delatnost od opšteg interesa je određena ovim zakonom u oblasti proizvodnje, prenosa i distribucije električne energije; proizvodnje i prerade uglja; istraživanja, proizvodnje, prerade, transporta i distribucije nafte i prirodnog i tečnog gasa, prometa nafte i naftnih derivata; železničkog, drumskog i vazdušnog saobraćaja; telekomunikacija; izdavanje službenog glasila Republike Srbije; informisanje; izdavanja udžbenika; korišćenja, upravljanja zemljištem i upotrebe dobara od opšteg interesa kao i komunalne delatnosti. Imovina javnog preduzeća i drugih oblika preduzeća koja obavljaju delatnost od opšteg interesa sastoji se od dve komponente: 1) pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, novčana sredstva i hartije od vrednosti i druga imovinska prava; 2) državni kapital koji čine novčana sredstva uložena od strane države i pravo korišćenja na pokretnim i nepokretnim stvarima i prava koja su u državnoj svojini. Struktura imovine javnog preduzeća i privrednih društava promenljive su kategorije zbog činjenice da će dobar deo državnog kapitala preći u svojinu ovih subjekata. Jačanje imovinske samostalnosti javnih preduzeća i privrednih društava utiče na sužavanje ovlašćenja osnivača da ograniči pravnu i poslovnu sposobnost ovih subjekata. Ipak, po svojoj suštini javno preduzeće je i dalje složen pravni oblik koji ima elemente privatnog (građanskog) i javnog (upravnog) prava. Javno preduzeće stiče pravni subjektivitet upisom u sudski registar. Ima svoj naziv (firma), sedište i delatnost, kao i imovinu. U pravnim odnosima sa trećim licima javno preduzeće se javlja kao subjekt privatnog prava, sklapa ugovore i preduzima druge pravne radnje, a u slučaju sporova ovih subjekata nadležni su privredni sudovi.

Javnopravni elementi javnog preduzeća ispoljavaju se u različitim segmentima. U oblasti upravljanja, država se u tom slučaju ponaša kao prema "svojim" preduzećima, postavlja direktora, imenuje svoje članove u upravnom i nadzornom odboru. Postoji kontrola rada u vidu upravnog nadzora, upravno - sudske kontrole, kontrola od strane predstavničkog tela i vlade i sl. Ukoliko javno preduzeće ne ostvaruje opšti interes, nadležni državni organ može preduzeti niz mera: naložiti preduzeću da isporučuje proizvode ili vrši proizvodnju i pruža usluge, obustaviti od izvršenja akte suprotne zakonu kojima se dovodi u pitanje ostvarivanje osnovnih funkcija preduzeća, naložiti neprekidno vršenje delatnosti i pružanje usluga. Radi efikasnijeg ostvarivanja javnog interesa zakonom se može poveriti javnim preduzećima vršenje upravne vlasti, kao npr. donošenje opštih i pojedinačnih upravnih akata, ponekad i vršenje upravnog nadzora i drugih poslova. U postupku vršenja javnih ovlašćenja ovi subjekti nastupaju sa jačom, nadređenom voljom u odnosu na korisnike dobara i usluga. Država kao imalac imperiuma garantuje ostvarivanje opšteg interesa u javnim preduzećima odnosno obezbeđuje da se delatnosti od opšteg interesa obavljaju stalno, kontinuirano i po meri korisnika usluga odnosno proizvoda u određenim delatnostima.

3.5. Korisnici javne svojine

Zakon o javnoj svojini Republike Srbije navodi neke od korisnika stvari u javnoj svojini pri čemu se njihov ukupan broj time ne iscrpljuje. Izraz "korisnik" ima dva različita značenja. U prvom slučaju, kada se govori o državnim organima i organizacijama, organima i organizacijama autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave radi se o subjektima koji su sastavni deo složenog entiteta u čije ime vrše ovlašćenja upotrebe iz sadržine prava javne svojine. U drugom slučaju "korisnici" označavaju samostalne pravne subjekte koji su imaoi posebnog subjektivnog prava korišćenja koje je izvedeno iz prava javne svojine.

3.5.1. Državni organi, organi i organizacije autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave

To su subjekti koji koriste pokretne i nepokretne stvari u javnoj svojini koje su namenjene izvršavanju njihove nadležnosti. Ovlašćenja i obaveze koja čine sadržinu državne svojine u ime i za račun države obavljaju organi državne uprave. Ovi organi iako imaju izvesnu samostalnost u svom delovanju nemaju svoju posebnu imovinu niti svojstvo pravnog lica, već su deo šire celine, državne zajednice za koju obavljaju poslove i zadatke. Sadržina delatnosti organa uprave regulisana je zakonom i može se menjati sa promenama društvenih prilika u državi. Organi državne uprave mogu se formirati na osnovu različitih kriterijuma: 1) realni (vrsta poslova); 2) teritorijalni (teritorijalno područje); 3) personalni (vrste lica).

Najveći deo upravnih poslova u određenim oblastima vrše se preko nadležnih ministarstava. Pojedina ministarstva preduzimaju upravne radnje i mere u vezi sa različitim javnim dobrima. Ako se radi o putevima, vodama, pošti i sistemu veza, može biti nadležno ministarstvo za saobraćaj i veze. Sredstva naoružanja vojske su u nadležnosti ministarstva odbrane. Pored ministarstva postoje i odgovarajuće republičke uprave koje mogu biti samostalni organi ili kao organi u sastavu određenog ministarstva. Stručne i naučne poslove u okviru uprave mogu obavljati posebne upravne organizacije kao što su: zavodi, direkcije, arhivi.

142. Objekti javne svojine (Jelić, 38-44)

4.1. Pozitivno-pravno određenje

Objekti javne svojine su materijalna dobra, materijalni delovi prirode koji su aktuelno ili virtuelno u ljudskoj vlasti i povodom kojih se uspostavljaju različiti odnosi ili subjektivna prava i obaveze koja čine suštinu javne svojine. To su pokretne i nepokretne stvari u građanskopravnom smislu koje uglavnom imaju karakter robe, imovinsku vrednost, i mogu biti u prometu. Ovlašćenja i akti koji se preduzimaju su imovinskog karaktera pa se radi očuvanja imovinske suštine tih dobara podnose državinske i svojinske tužbe ili preduzimaju drugi akti i sredstva građanskog prava. S druge strane, to mogu biti javna dobra, delovi materijalne prirode povodom kojih se uspostavljaju javnopravni odnosi, ovlašćenja, i obaveze čiji cilj je ostvarenje javnog interesa, javne delatnosti koji se realizuju preko javnih (upravnih) akata, sredstava i mera te je ostvarivanje, suštine i zaštite ovih odnosa bitno drukčije od prirode prethodnih odnosa. Konačno, u nekim slučajevima materijalna dobra poprimaju dvostruki karakter. Npr. automobil, kompjuter ili zgrada su po svojoj prirodi pokretne ili nepokretne stvari u građanskom pravu, ali kad postanu sredstva javnopravnog subjekta njihova funkcija se menja i povodom njih se uspostavljaju javnopravni odnosi, ovlašćenja i obaveze. Kada se javnopravnim aktom nadležnog organa ili na osnovu samog zakona promeni namena ovih dobara one će opet postati stvari u građanskopravnom smislu.

Da bi se utvrdilo koja materijalna dobra čine objekte javne svojine potrebno je sagledati pozitivne propise iz ove oblasti. Zakon o javnoj svojini Republike Srbije nabroja šta sve čini predmet javne svojine, ali se ta lista time ne iscrpljuje već se može dopuniti posebnim zakonima. Tu spadaju: 1) prirodna bogatstva, vode, vodotoci i njihovi izvori, mineralni resursi, resursi podzemnih voda, geotermalni i drugi geološki resursi i rezerve mineralnih sirovina i druga dobra koja su posebnim zakonom određena kao prirodna bogatstva. Ovi objekti pripadaju Republici Srbiji odnosno državna su svojina; 2) dobra od opšteg interesa i dobra u opštoj upotrebi u javnoj svojini, a) dobra od opšteg interesa u javnoj svojini u smislu ovog zakona su stvari koje su određene kao dobra od opšteg interesa (poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, vodno zemljište, vodni objekti, zaštićena prirodna dobra, kulturna dobra i dr.) zbog čega uživaju posebnu zaštitu; b) dobra u opštoj upotrebi u javnoj svojini u smislu zakona, smatraju se one stvari koje su zbog svoje prirode namenjene korišćenju svih i koje su kao takve određene zakonom (javni putevi, javne pruge, most i tunel na javnom putu, ulice, trgovi, javni parkovi, granični prelazi i dr.). Dobra u opštoj upotrebi su u svojini Republike Srbije, izuzev državnih puteva II reda koji su u svojini autonomne pokrajine na čijoj se teritoriji nalaze, kao i izuzev nekategorisanih puteva, opštinskih puteva i ulica koji nisu deo autoputa ili državnog puta I ili II reda, zatim trgovi i javni parkovi koji su u svojini jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze; 3) mreže - nepokretne stvari sa pripatcima, odnosno zbir stvari namenjenih protoku materije ili energije radi njihove distribucije korisnicima ili odvođenja od korisnika. Ova dobra mogu biti u javnoj ili privatnoj svojini; 4) stvari koje koriste organi i organizacije Republike, pokrajine i jedinice lokalne samouprave - pokretne i nepokretne stvari i druga imovinska prava koja služe za ostvarivanje njihovih prava i dužnosti; 5) druge stvari i imovinska prava - pokretne i nepokretne stvari koje ne služe vršenju javnopravnih funkcija (poslovni prostor, garaže, stambene zgrade) već za obavljanje komercijalne delatnosti.

Razlikovanje pojma "stvari" od pojam "javnog dobra" kao objekata dijametralno različitih pravnih odnosa, pravna teorija ne dovodi u pitanje. Međutim, izložena zakonska analiza strukture objekata javne svojine može da stvori izvesne pojmovne dileme. Na to upućuje odredba Zakona o javnoj svojini RS po kojoj se na sticanje, vršenje, zaštitu i prestanak prava javne svojine primenjuju odredbe zakona kojima se uređuje pravo privatne svojine ako nešto drugo nije određeno ovim ili drugim zakonom odnosno drugi zakoni koji uređuju režim stvari u javnoj svojini ne mogu biti u suprotnosti sa ovim zakonom tako da se utvrđeni koncept javne svojine i njenih objekata tu ne mogu menjati. U prilog tome, mogu se navesti i druge odredbe ZJS RS gde se i ne spominje termin "javna dobra". Tako, dobra od opšteg interesa i dobra u opštoj upotrebi predstavljaju stvari za posebne namene. Ostali objekti javne svojine kao mreže ili sredstva koja koriste organi i organizacije su pokretne ili nepokretne stvari, zbir stvari ili nepokretne stvari sa pripatcima i sl. Naglašavanje svojinskopravnog pristupa a izostavljanje javnopravne dimenzije javne svojine može da stvori konfuziju ili dileme u primeni ovih pravnih instituta u praksi.

4.2. Javna dobra

4.2.1. Pojam i vrste

Javna dobra u najužem smislu su materijalna dobra ili materijalni delovi prirode koji su zbog svoje suštine podvrgnuti javnopravnom režimu odnosno predstavljaju objekte javnopravnih ovlašćenja i obaveza državnih organa, organizacija i službi kao i drugih subjekata (pokrajina, lokalna samouprava). Ova javna dobra gotovo u svim pravima mogu se svesti na prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi. S druge strane, javna dobra u širem smislu pored dobra u užem smislu, činile bi stvari u mešovitom pravnom režimu. To su sredstva za rad organa, organizacija i službi kao i kulturna dobra u režimu javne svojine. Pojam javnog dobra

ne bi činile pokretne i nepokretne stvari u režimu javne svojine, a služe za obavljanje privredne delatnosti i sticanje prihoda javnih subjekata, pošto su oni u građanskopravnom režimu, a njihovi subjekti javljaju se kao sopstvenici ili imaoци užih subjektivnih stvarnih prava.

U našoj pravnoj teoriji, pojam javnog dobra ili "javne stvari" ima različita značenja. Po jednom shvatanju, javno dobro ima najuže značenje i svodi se na dobra u opštoj upotrebi. Po drugom shvatanju, pojam javnog dobra dobija šire značenje pa obuhvata pored dobara u opštoj upotrebi i niz drugih stvari koja čine sredstva za rad državnih organa, organizacija i službi kao i kulturna dobra (npr. vojno javno dobro, muzejski predmeti, arhivski dokumenti i sl.). Konačno, postoje shvatanja koja pod uticajem nemačke pravne teorije, proširuju pojam javnog dobra i daju mu najšire značenje. "Javnim se može nazvati svaka stvar - bez obzira ko je titular prava svojine nad njom - pomoću koje se, uz merodavni pravni blagoslov, pretenduje na zadovoljavanje javnih potreba i ostvarivanje javnih interesa. Jasno je da tada pojam javnog dobra (javne stvari) daleko premašuje okvire predmeta državne javne imovine".

Svako od navedenih shvatanja pojma javnog dobra može imati teorijske prednosti, ali i nedostatke. Naučni pristupi koji javno dobro određuju preme prirodi stvari ili prema svojinskoj pripadnosti javnopravnih subjekata ne mogu u potpunosti da sagledaju ovu kategoriju. S druge strane, shvatanje koje suštinu javnog dobra izražava na osnovu funkcije pa bi to bile stvari koje služe zadovoljavanju javnih potreba, pojam javnog dobra određuje preširoko. Tako bi javna dobra činile čak i stvari koje gradska vlast uzme u zakup radi obavljanja javnog prevoza ili vršenja druge javne delatnosti. Prava mera u definisanju pojma javnog dobra sastojala bi se u kombinaciji sva tri kriterijuma. Na ovaj način, javno dobro činilo bi deo materijalne prirode koje po svojoj suštini ili nameni služi obavljanju javne službe (funkcije), a pri tome se nalazi u svojini javnih subjekata.

Deoba javnih dobara u našem pravu može se vršiti na različite načine i na osnovu različitih kriterijuma kao što su: pravni režim dobara, oblik svojine, vrste objekata, način nastanka i sl. Na osnovu pravnog režima, odnosno načina upotrebe javna dobra se mogu podeliti na: dobra u opštoj upotrebi, prirodna dobra i sredstva za rad državnih organa. Prema tipu svojine, javna dobra se dele na ona koja su u državnoj svojini i javna dobra u privatnoj svojini. Sa stanovišta vrste stvari koje čine javno dobro postoje sledeće kategorije: 1) zemljišno javno dobro (putevi, trgovi, parkovi, groblja, vojna utvrđenja i sl.); 2) vodno javno dobro (plovni putevi sa lukama, prirodni vodotoci, jezera, javni bunari i česme); 3) morsko javno dobro (obalno more, morska obala, morske luke sa pratećim objektima); 4) vazdušno javno dobro (vazdušni prostor iznad državne teritorije, aerodromi i sl.); 5) zgrade različitih državnih organa (upravne, vojne zgrade i sl.); 6) pokretne stvari koje po karakteru mogu biti različite (vozila, knjige, pokretni inventar, sredstva naoružanja itd.). S obzirom na način nastanka javnog dobra razlikujemo: prirodna javna dobra (reke, more i morska obala) i veštačka javna dobra (putevi, mostovi, aerodromi i sl.). Prirodna javna dobra imaju taj status samim nastankom odnosno postojanjem bez posebnog akta države, dok veštačko javno dobro stiče status javnog dobra na osnovu posebnog državnog (upravnog) akta kojim se određuju njegove granice i domen prostiranja.

4.2.2. Javno dobro u francuskom i nemačkom pravu

U francuskom pravu pojam javnog dobra može se formirati razvrstavanjem materijalnih dobara na javni i privatni domen. Teorija o javnom domenu objašnjava suštinu instituta javnog dobra. Međutim, ne postoji jedinstven stav oko ovog pitanja u teoriji, zakonodavstvu i praksi. Rasprave su krenule nakon donošenja Francuskog građanskog zakonika 1804. godine. Sam Zakonik predviđa nekoliko odredbi (538-541) po kojima

je država sopstvenik zajedno sa drugim subjektima. Sva dobra države čine javni domen, ali to ne znači specijalni pravni režim. Tek su komentatori zakonika napravili distinkciju između dobara u opštoj upotrebi koja ne mogu biti u režimu privatne svojine i ostalih dobara. Kao reakcija na ovakvo rešenje u zakonodavstvu nastala je tzv. doktrinarna koncepcija. Po ovom shvatanju, pošto nema definicije javnog i privatnog domena u zakonodavstvu polazi se od kriterijuma prirode dobara odnosno vrste prava, pa se razlikuju dve vrste stvari: 1) dobra podobna za privatno prisvajanje (privatni domen); 2) dobra koja nisu podobna za privatno prisvajanje i izvan su pravnog prometa. To su dobra koja se nabrajaju u čl. 538 Code Civila: reke, obale, luke, putevi, trgovi... Tako se javni domen svodi na dobra u opštoj upotrebi. Ova teorija bila je dominantna u 19. veku, ali se može naći kod nekih autora s početka 20. veka.

Pošto se pokazalo da je ova teorija nepodesna da objasni pojam javnog dobra jer ga suviše sužava, pojavila su se shvatanja koja polaze od namene stvari. Pojam javnog domena čine stvari koje služe: 1) javnim službama; 2) ostvarivanju javnog interesa. Javni domen počiva na ideji namene stvari radi javne korisnosti. Ovaj kriterijum je brzo pokazao nedostatke jer se zasnivao na odlukama administrativne vlasti koja može diskreciono da odlučuje šta čini javno dobro, pa samim tim ova klasifikacija može biti arbitrarna (subjektivna).

Sledeća grupa autora polazi od kriterijuma nužnosti dobara. Da bi neka stvar činila javno dobro (javni domen) potrebno je da su ispunjena četiri uslova: 1) dobro pripada državi ili javnom telu; 2) mora da služi javnoj upotrebi odnosno javnoj službi; 3) stvar se mora odnositi ne na bilo koju javnu službu, već samo na onu koja je od suštinskog značaja za društvo; 4) dobro mora da ima bitnu ulogu u takvoj službi. Umereniji stav bi bio onaj po kojem, javno dobro čine stvari određene za javnu službu, ali su nužne za tu delatnost i ne mogu se zameniti. Nakon reformi građanskog zakonika od 1947. godine uobličila se definicija javnog domena kao dobara administrativnih kolektiviteta i javnih ustanova pod uslovom: 1) da su prepuštena na upotrebu javnom korisniku; 2) da su namenjena za javnu službu; 3) da su po svojoj prirodi ili posebnim svojstvima suštinski vezana za svrhu obavljanja ovih službi. Ova koncepcija prihvaćena je od strane Kasacionog suda i Državnog saveta.

U nemačkom pravu mogu se razlikovati četiri grupe javnih dobara shodno svrsi kojoj služe: a) javna dobra u opštoj upotrebi; b) javna dobra u posebnoj upotrebi; v) javna dobra u upotrebi u ustanovama; g) javna dobra u upotrebi u upravi. Pravnim aktom dodeljivanja (upravni akt), javna dobra se podređuju javnopravnom režimu, koji državi ili nosiocu javne uprave dodjeljuje specifičnu upravu (vlast) nad njima. Javnopravni režim sam po sebi može se ispoljiti u tri različita oblika: 1) slično rimskom pravu postojala su dobra u javnoj upotrebi kao *res nullius* na kojima niko ne može da stekne vlasništvo, (npr. veliki vodeni tokovi); 2) neka javna dobra kao javni putevi na teritoriji Hamburga pripadaju tom gradu, ili površinske vode "prvoga i drugoga reda pripadaju Baden - Wurttembergu. Ova dobra su u javnoj svojini uz zabranu raspolaganja u građanskopravnom smislu; 3) ovo rešenje preovlađuje i po njemu većina javnih dobara ostaje u privatnopravnom režimu svojine bez obzira da li su tela koja upravljaju dobrima vlasnici ili ne. Upravljanje dobrom, koje je zasnovano na dodeljivanju, osigurava se javnopravnom potčinjenošću koja počiva na privatnom vlasništvu. Smisao potčinjenosti je obaveza vlasnika da podnosi korišćenje javnog dobra u okviru specifično određene namene, npr. kod puteva podnosi javnu upotrebu, kod voda trpi posebnu upotrebu, kod uređaja i opreme podnosi institucionalnu upotrebu, posebno upravljanje kod sredstava za rad birokratije i sl..

4.2.3. Javna dobra i dobra od opšteg interesa

Dobra od opšteg interesa su stvari koje zbog svog značaja za društvo (ekonomski, strategijski, istorijski i drugi razlozi) imaju poseban pravni režim upotrebe, raspolaganja i zaštite. Tu spadaju: prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, kulturna dobra, poljoprivredno i građevinsko zemljište, šume i šumsko zemljište i sl. Koje stvari imaju status dobra od opšteg interesa određuje zakonodavac ili organ, odnosno ustanova utvrđena zakonom. Ova dobra mogu biti u privatnoj ili javnoj svojini. Međutim, nezavisno od toga u kom se svojinskom režimu nalaze, propisi utvrđuju prava i obaveze različitim subjektima u pogledu upotrebe ili raspolaganja ovim dobrima tako da opšti interes bude najpotpunije izražen. Dobra od opšteg interesa moraju se upotrebljavati u skladu sa zakonom predviđenim uslovima kojima se ostvaruje njihova racionalna upotreba i drugi opšti interesi. Upotreba ovih stvari mora biti društveno i ekonomski celishodna, što znači da njima treba tako gazdovati da se očuva dobro i njegova namena, a u nekim slučajevima obezbedi povećanje prirasta i prinosa. Dobra od opšteg interesa uživaju i posebnu društvenu zaštitu. U vezi s prethodnim načelom moguća su različita ograničenja u pogledu upotrebe i raspolaganja ovim dobrima. Obaveza ostvarivanja pomenutih principa je na svim korisnicima dobara od opšteg interesa, ali i na državi i njenim organima kao predstavnicima širih društvenih interesa.

Nije sporno da javna dobra bez obzira kako se pravno uobličavaju spadaju u kategoriju dobara od opšteg interesa. To znači, da potpadaju pod poseban pravni režim upotrebe, raspolaganja i zaštite. Međutim, ove dve kategorije stvari ne mogu se u potpunosti izjednačiti i to iz više razloga: 1) dobra od opšteg interesa predstavljaju znatno širu grupaciju dobara koja obuhvataju javna dobra, ali i druge stvari od interesa za društvo (poljoprivredno zemljište, građevinsko zemljište, šume i šumsko zemljište, itd.); 2) javna dobra služe ostvarivanju posebne vrste opšteg interesa, a to je zadovoljavanje opštih potreba građana, vršenje javne službe ili ostvarivanje funkcija državnih organa; 3) takva funkcija javnih dobara nameće pravni režim drukčiji od režima ostalih dobara od opšteg interesa. Javna regulativa je ovde daleko izraženija pri čemu su neka javna dobra u potpunosti u javnopravnom režimu. Čak i kada se radi o javnim dobrima koja su u mešovitom pravnom režimu, upravno-pravni elementi u vidu upravne zaštite, mnogobrojnih obaveza, mera kontrole i nadzora i sl. su znatno prisutniji nego kod ostalih dobara od opšteg interesa; 4) javna dobra su u javnoj svojini a kad postoje izuzeci moraju se izričito navesti u najvišim pravnim aktima. Ostala dobra od opšteg interesa mogu biti u svim oblicima svojine. Poljoprivredno zemljište je najvećim delom u režimu prava svojine, građevinsko zemljište je pretežno u javnoj svojini, a šume i šumsko zemljište može biti u svim oblicima svojine.

143. Pravna sadržina javne svojine (Jelić, 44-49)

Pravo javne svojine sastoji se od skupa raznovrsnih i raznorodnih ovlašćenja i obaveza. Ta ovlašćenja i obaveze priznaju se javnopravnim subjektima da bi se omogućilo prisvajanje materijalnih delova prirode. U ekonomskom smislu, prisvajati znači preduzimati materijalne akte kojima se vrši realizacija upotrebne vrednosti stvari. Ovakav stav o pojmu svojine potiče iz Marksovih citata gde se govori o prisvajanju prirode i gotovog proizvoda, ali svojina se izražava i kao najednako prisvajanje, nejednaka raspodela rada i gotovih proizvoda. To bi značilo, da svojina postoji tamo gde neki subjekti prisvajaju dobra u većoj meri, a drugi manje. Ako bi pojam svojine odredili samo kao prisvajanje ili kao skup normi koje regulišu prisvajanje, onda bi svojinu činili najrazličitiji oblici prisvajanja, pa čak i oni u najužem obimu. Otuda neki pravni pisci pojam prisvajanja kao suštinskog elementa svojine određuju kao uvlačenje predmeta u sferu interesa onoga koji

prisvaja u cilju zadovoljenja njegovih potreba. Prisvajanje se ispoljava u korišćenju i raspolaganju prema određenom predmetu što čini sadržinu i suštinu svojine.

Pravo javne svojine kao i svaka druga svoina izražava prisvajanje vezano za upotrebu stvari, prisvajanje preko pribiranja, prikupljanja i odvajanja plodova, ali i prisvajanje vezano za faktičko i pravno raspolaganje što znači, prisvajanje prometne vrednosti. Tako se javna svojina izražava preko pojmova građanskog prava kao što su dominium, neposredna vlast na stvari, ali i preko odnosa pripadnosti stvari (*res mea est*), "ta stvar je moja" ili "pripada meni" što čini dinamiku društvenih i pravnih odnosa. Prisvajanje javnih dobara kao i pokretnih i nepokretnih stvari ostvaruje se posredstvom javnopravnih ovlašćenja i obaveza ili na osnovu klasičnih svojinskih ovlašćenja (*usus, fructus, abusus*). Pravna sadržina (sastav, struktura) javne svojine nije konstantna veličina već varira u zavisnosti od vrste materijalnog dobra kao objekta na koje se odnose prava i obaveze. Prisvajanje pravno izraženo razlikuje se da li je pitaju dobro u opštoj upotrebi, prirodno dobro, sredstvo za rad državnih organa i službi i sl. U nekim slučajevima, svojinski prerogativi javne svojine ispoljavaju se preko javnopravnih akata da bi se u drugim prilikama svojinska vlast vršila na složeniji način - primenom kako javnopravnih akata, sredstava i mera, tako i upotrebom građanskopravnih akata. Dvostruko svojstvo objekta javne svojine proizvodi dvostruki pravni režim u prisvajanju materijalnih dobara. Konačno, prisvajanje objekata sa statusom stvari u građanskom pravu, reguliše se klasičnim svojinskim ovlašćenjima. Bitno je da se naglasi da nema čistog modela svojinskih odnosa u ovoj oblasti, već se radi o kombinaciji različitih elemenata koji formiraju jedan ili drugi tip svojine prema pretežnosti sadržaja.

Svojina u javnopravnom smislu, predstavlja najširu javnopravnu vlast na javnim dobrima i ispoljava se preko različiti ovlašćenja i obaveza koje se odnose na upravljanje, prisvajanje i raspolaganje tim dobrima. Vršenje ove pravne vlasti ostvaruje se putem upravnih akata i upravnih radnji pa je zbog toga ovo tip svojinskih odnosa hijerarhijske prirode. U novije vreme, vršenje javnopravne vlasti može se ostvarivati i putem upravnih ugovora čija je pravna priroda sporna u nauci. Tek jednim svojim manjim delom pravo javne svojine ispoljava se kao klasična privatna svojina. Tu se prisvajanje vrši obavljanjem komercijalne (privredne) delatnosti, pa su to odnosi koordinacije i ostvaruju se pravnim poslovima i aktima građanskog prava.

5.1. Pozitivno pravni sadržaj javne svojine

Zakon o javnoj svojini Republike Srbije daje elemente za utvrđivanje sadržine i bitnih obeležja prava javne svojine. Sticanje, prestanak, vršenje i zaštita prava javne svojine uređuje se na način kao i pravo privatne svojine osim ako ovim zakonom to nije drukčije regulisano. Na ovaj način, javna svojina pravno se izražava kao i privatna svojina, klasičnim ovlašćenjima upotrebe, pribiranja plodova i raspolaganja. Ipak, ova ovlašćenja su modifikovana nizom obaveza koje treba da omoguće ostvarivanje javnog interesa. Prisvajanje u okviru javne svojine je dobrim delom redukovano i zavisi od prirode i namene materijalnih dobara. Opšta je obaveza subjekata koji donose odluke o upravljanju ili korišćenju stvari u javnoj svojini da postupaju kao dobri domaćini i odgovaraju u skladu sa zakonom. Sopstvenik bar u načelu ima slobodu da stvar upotrebljava ili ne upotrebljava. Ako stvar koristi to može biti u skladu sa njenom prirodom ili namenom, ali i van toga radi zadovoljenja bilo koje sopstvenikove potrebe (nenamenska upotreba). Javnopravni subjekti ovlašćeni su da stvari u javnoj svojini koriste na način kojim se obezbeđuje efikasno vršenje njihovih prava i dužnosti kao i racionalno korišćenje i očuvanje tih stvari. Vlada Republike Srbije odnosno nadležni organi pokrajine ili jedinice lokalne samouprave bliže regulišu obaveze u vezi sa korišćenjem, održavanjem i upravljanjem stvarima u javnoj svojini. Zakon predviđa obavezu za funkcionera koji rukovodi organom odnosno drugo ovlašćeno lice koje se stara o zakonitosti i odgovornosti da se korišćenje i upravljanje stvarima o javnoj svojini

vrši u skladu sa zakonom. Takođe, i zaposleni u organima odgovaraju za savesno i namensko korišćenje stvari u javnoj svojini u postupku obavljanja poslova iz svoje nadležnosti.

Veliki broj javnih dobara posebno ona koja su u naglašenom javnopravnom režimu trpe i dodatna odstupanja od opšteg režima prava svojine. Takva dobra ne mogu biti u postupku prinudnog izvršenja, niti se mogu opteretiti hipotekom i drugim sredstvima stvarnog obezbeđenja. Održaj kao način originarnog sticanja isključen je u odnosima gde su objekti pomenuta javna dobra bez obzira na vrstu subjekta. Raspolaganje stvarima u javnoj svojini u smislu zakona, predstavlja davanje stvari na korišćenje ili zakup, prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade) uključujući i razmenu, otuđenje stvari, zasnivanje hipoteke na nepokretnostima, zalaganje pokretnih stvari, ulaganje u kapital.

Nepokretne stvari pribavljaju se i otuđuju iz javne svojine pri čemu se polazi od tržišne vrednosti nepokretnosti koju je procenio poreski odnosno drugi nadležni organ u postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanjem pismenih ponuda ako zakonom nije drukčije određeno. Izuzetno, nepokretne stvari mogu se pribaviti ili otuđiti neposrednom pogodbom, ali ne ispod procenjene tržišne vrednosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje. Akt o ovakvom raspolaganju mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje ovih okolnosti. Nepokretnosti se mogu otuđiti iz javne svojine i ispod tržišne cene odnosno bez naknade ako postoji interes za takvim raspolaganjem kao što je otklanjanje posledica elementarnih nepogoda ili uspostavljanje dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama kao i u drugim slučajevima predviđenim zakonom. Pribavljanje pokretnih stvari u javnu svojinu vrši se zakonom kojim se uređuju javne nabavke. Otuđenje pokretnih stvari iz javne svojine vrši se u postupku javnog oglašavanja odnosno prikupljanja pismenih ponuda na način kojim se obezbeđuje interes nosioca prava javne svojine. Otuđenje pokretnih stvari može se vršiti neposrednom pogodbom ili ispod tržišne cene odnosno bez naknade ako postoji opravdan interes za takvim raspolaganjem. To se mora posebno utvrditi uredbom Vlade, a takvi akti treba da budu obrazloženi.

Stvari u javnoj svojini mogu se dati u zakup polazeći od tržišne vrednosti zakupnine za određenu vrstu stvari u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda. Ista dobra mogu se dati u zakup neposrednom pogodbom ako je to u konkretnom slučaju jedino moguće rešenje. Stvari u javnoj svojini ne mogu se davati u podzakup. Zakonodavac predviđa koji subjekti su nadležni za zaključivanje ugovora o pribavljanju i raspolaganju pokretnih i nepokretnih stvari u svojini Republike Srbije a to mogu biti nadležni ministar, rukovodilac direkcije, rukovodilac organa, ovlašćeno lice i sl. Ugovori o pribavljanju i otuđenju nepokretnosti u svojini Republike Srbije zaključuju se po prethodno pribavljenom mišljenju Republičkog javnog pravobranilaštva. Ovaj organ dužan je da dostavi mišljenje u roku od 30 dana od dana prijema zahteva. Republičko javno pravobranilaštvo dužno je da podnese tužbu za poništenje ugovora koji je zaključen suprotno propisima odnosno ako ugovorena naknada odstupa od propisane naknade ili od naknade koja se može ostvariti u vreme zaključenja ugovora. Ista rešenja predviđaju se i kod zaključenja i pobijanja ugovora o pribavljanju i raspolaganju nepokretnosti u svojini autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave s tim što je nadležan organ za davanje mišljenja javno pravobranilaštvo pokrajine odnosno jedinice lokalne samouprave. Stvari u javnoj svojini koje nisu neophodne za vršenje poslova iz delokruga organa Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave mogu se dati na korišćenje drugom organu tog nosioca javne svojine ili drugom organu drugog nosioca javne svojine na određeno ili neodređeno vreme, dati u zakup drugom pravnom ili fizičkom licu, zameniti za drugu stvar ili otuđiti.

O pribavljanju i raspolaganju stvarima u svojini Republike Srbije odlučuje Vlada ako zakonom nije drukčije određeno. Vlada odlučuje o sticanju i raspolaganju nepokretnim stvarima u svojini Republike Srbije za potrebe državnih organa i organizacija, prenosu prava javne svojine na pokretnim stvarima u svojini Republike Srbije na drugog nosioca prava javne svojine kao i sticanju i otuđenju prevoznih sredstava i opreme veće vrednosti za potrebe pomenutih organa i organizacija, a o ostalim vidovima pribavljanja i raspolaganja pokretnim stvarima odlučuje funkcioner koji rukovodi organom ako nije drukčije određeno zakonom. Sticanje i otuđenje pokretnih stvari, stvari za posebne namene, uključujući i prevozna sredstva i opremu veće vrednosti koje koristi ministarstvo odbrane i koje za potrebe poslova bezbednosti koriste ministarstvo unutrašnjih poslova i službe bezbednosti, odlučuje rukovodilac tog organa odnosno službe. Sticanje i raspolaganje stvarima u svojini autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave odlučuje nadležni organ u skladu sa statutom autonomne pokrajine odnosno nadležni organ određen u skladu sa zakonom i statutom jedinice lokalne samouprave. Ako je odluku o sticanju i otuđenju stvari u javnoj svojini doneo nenadležni organ takav akt je ništav kao i ugovor zaključen na osnovu takvog akta.

Termin "pravo korišćenja" upotrebljava se za subjektivno pravo koje proizilazi iz prava javne svojine koje javni subjekti mogu imati na javnim dobrima. Po svom obimu to je uže pravo od prava javne svojine i obuhvata ovlašćenja da se stvar drži, koristi u skladu sa prirodom i namenom, da se daje u zakup i da se njome upravlja u skladu sa zakonom. Davanje u zakup stvari Republike Srbije vrši se po prethodno pribavljenoj saglasnosti Direkcije. Ukoliko takve saglasnosti nema, ugovor je ništav.

144. Sticanje i prestanak javne svojine (Jelić, 81-102)

Sticanje javne svojine predstavlja načine ili oblike sticanja prava i obaveza na objektima javne svojine. Pošto je javna svojina složen svojinski oblik koji obuhvata različita ovlašćenja, otuda razlikujemo dva vida sticanja prava: a) sticanje javnopravnih ovlašćenja i obaveza odnosno sticanje ili nastanak javnih dobara, b) sticanje prava svojine odnosno stvari u građanskopravnom smislu.

6.1. Sticanje i prestanak stvari

Kada je u pitanju sticanje i prestanak stvari u javnoj svojini primenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje pravo privatne svojine uz odstupanja koja reguliše Zakon o javnoj svojini Republike Srbije ili neki drugi zakon (npr. Zakon o javnim nabavkama i sl.). Način i sticanja i prestanka prava svojine i drugih subjektivnih stvarnih prava mogu se podeliti na originalne i derivativne.

6.1.1. Derivativno sticanje

Derivativno sticanje podrazumeva postojanje tri činjenice za sticanje odnosno prenos prava. Prvo je potrebno, da je prethodnik imalac prava koje se prenosi. Ovaj uslov proizilazi iz starog principa "da niko ne može preneti na drugoga više prava nego što sam ima". Titular prava može raspolagati samo onim što ima, iz čega sledi da ne može raspolagati tuđim pravima. To je civilizacijska tekovina i zasnovana je na samom pojmu subjektivnog prava. "Otuda ako bi se dopustilo, da neko drugi još, a ne samo mi, može našim pravom

raspolagati, pravo bi izgubilo svoj gornji karakter, ono više ne bi bilo pravo. U društvu tada ne bi bilo privatnih prava pa dakle ni onih koristi koje ustanova privatnih prava omogućava". Pomenuto pravilo ima još jedan smisao, a to je da imalac prava može njime raspolagati samo u onom obimu u kojem ga i sam ima. Ista situacija je i sa pravom koje je nekad bilo naše, ali to sad više nije. Svaki pokušaj da ga ponovo otuđimo imao bi tretman raspolaganja tuđim pravom.

Drugi uslov je postojanje pravnog posla (titulus). Pravni posao je činjenica koja u načelu sama za sebe ne prenosi subjektivna stvarna prava pa samim tim ni pravo svojine. Da bi se to desilo, potrebna je predaja stvari, odnosno upis u javne knjige. To znači, da pravni posao (ugovor) ima obligacionopravno dejstvo, rađa prava i obaveze za ugovorne strane, uključujući i obavezu predaje stvari i prenosa prava. Samim tim kada bi se na osnovu ugovora o kupoprodaji tražilo utvrđivanje prava svojine i uknjižba na nepokretnosti takav zahtev bi imao obligacionopravni karakter a uticao bi i na mesnu nadležnost suda jer stvarna prava na nepokretnostima štiti sud na čijem se području stvar nalazi dok takav sud ne bi bio nadležan za tužbe iz obligacionih odnosa kojima je svrha, sticanje, prenos i prestanak stvarnog prava na nepokretnostima. Pravni posao kao pravna činjenica trpi najviše ograničenja bez obzira da li se radi o translativnom prenosu - otuđenje ili pribavljanje u nepokretnosti u javnu svojinu ili se radi o konstitutivnom prenosu (zakup, korišćenje, zasnivanje hipoteke i sl.). Naknada u takvim slučajevima mora odgovarati prosečnoj tržišnoj vrednosti, a bez naknade može se raspolagati samo kad postoji opravdan interes. Takođe, raspolaganje se vrši u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda, a samo izuzetno neposrednom pogodbom. Sticanje pokretnih stvari u javnu svojinu precizno reguliše Zakon o javnim nabavkama Republike Srbije.

Treći uslov je modus aqvirendi odnosno predaja za pokretne stvari ili upis u zemljišne knjige za nepokretnosti. Predaja shvaćena na klasičan način, predstavlja prenos državinske vlasti na sticaoca. Potrebe prakse i trgovine nametnule su uvođenje obligaciono - pravnog pojma, koji se označava kao isporuka i podrazumeva unilateralan akt i sastoji se iz različitih radnji prodavca koje on mora preduzeti da bi omogućio kupcu da stekne državinu stvari. Radnje koje prodavac može preduzeti zavise od ugovora i mogu varirati prema prirodi prodate stvari, običajima i posebnim okolnostima svakog posla.

Da bi predaja proizvela dejstvo prenosa prava svojine ili drugih subjektivnih stvarnih prava, potrebne su određene pretpostavke. Prvo, predaja nije samostalan i apstraktan pravni akt, već se zasniva na punovažnom ugovoru koji je usmeren na prenos prava (prava svojine). To proizilazi iz odredbe zakona, ali i sudska praksa se izjasnila u tom pravcu. Drugo, predaja stvari mora biti akt volje prodavca. Kupac mora da postane držalac na pravilan način, bez upotrebe sile, pretnje, prevare ili zloupotrebe poverenja. Treće, predaja stvari treba da bude upravljena na prenos prava svojine odnosno drugih prava. "Obična materijalna predaja, bez tako izraženih svojstava ili sa protivnim ciljem, ne povlači za sobom prenos svojine. To je tzv. nuda traditio, kojom se postiže drugi rezultat.

Prava na nepokretnim stvarima stiču se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Upis, odnosno uknjižba prava na nepokretnim stvarima sama za sebe ne proizvodi pravno dejstvo, već mora postojati punovažan pravni posao podoban za prenos prava. "Da bi neko stekao pravo svojine, odnosno postao nosilac prava korišćenja na nepokretnosti, potrebno je da ima i propisan način sticanja i da je postigao upis svoga prava u zemljišnu knjigu, a nije dovoljno da ima samo zakoniti osnov sticanja". Ukoliko pismeni ugovor ne sadrži pravu volju stranaka kao bitnog elementa ugovora o prenosu nepokretnosti, neće proizvoditi pravno dejstvo, a time su ništavi i zemljišno - knjižni upisi na osnovu takvog ugovora. Međutim, u pojedinim odlukama ranijih sudova kao da se odstupilo od pomenutog

principa da se upisom u zemljišne knjige stiće pravo na nepokretnosti kada je vlasnik otuđio nekretninu putem ugovora o poklonu koji je realizovao time što je nekretninu predao u posed poklonoprincipu, ne može dalje tu nekretninu da preda, trećem licu, jer bi raspolagao pravom koje mu ne pripada". U drugom slučaju, upis prava u zemljišne knjige u korist određenog lica ne može se s uspehom pozivati protiv držaoca nekretnine koji ima jači pravni osnov sticanja po materijalnom pravu.

6.1.2. Originarno sticanje

Originarno, neposredno, samostalno ili iskonsko sticanje je takav način sticanja subjektivnih građanskih prava, gde se pravo prethodnika i pravo sledbenika ne dovode u vezu u tom smislu, da pribavilac izvodi pravo od pravnog prethodnika. Tu nema prenosa (sukcesije) prava što dalje znači da pravo prethodnika nije nužna činjenica za sticanje prava od strane drugog lica jer se taj postupak može desiti i na stvarima koje nemaju sopstvenika (okupacija ničijih stvari), ali isto tako i na stvarima na kojima postoji pravo svojine u korist određenog lica (održaj, sticanje od nevlasnika i sl.).

Održaj je način originarnog sticanja subjektivnih stvarnih prava na osnovu državnine određenog kvaliteta i protekom određenog roka. Zakon o javnoj svojini predvideo je da neka javna dobra ili neke pokretne i nepokretne stvari ne mogu biti objekt ovog načina sticanja. To su ista dobra koja ne mogu biti predmet prinudnog izvršenja, zasnivanja hipoteke i drugih sredstava stvarnog obezbeđenja. Tu spadaju: prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, mreže u javnoj svojini, vodno zemljište i vodni objekti u javnoj svojini, zaštićena prirodna dobra u javnoj svojini i kulturna dobra u javnoj svojini. Zatim, nepokretnosti koje koriste organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave koje služe za ostvarivanje njihovih prava i dužnosti. Takođe pokretne i nepokretne stvari, oružje i oprema namenjena odbrani i državnoj i javnoj bezbednosti. Sva ova dobra isključena su od mogućnosti da se pravo svojine na njima stekne putem održaja. Na ovaj način ne može da se stekne pravo svojine na dobrima drugog subjekta javne svojine (npr. pokrajina ne može održajem da stekne pravo javne svojine na dobrima Republike i sl.).

Kada se radi o građenju na tuđem zemljištu kao načinu sticanja i prestanka javne svojine mogu se primeniti stavovi i argumentacija koja je važila kada je zemljište bilo u društvenoj svojini. U slučaju da je građanin bio savestan graditelj na zemljištu u društvenoj svojini u teoriji i sudskoj praksi preovladavao je negativan stav. Postavlja nje pitanje da li je danas opravdana diskriminacija fizičkih i pravnih lica s jedne strane i javnopravnih subjekata s druge strane u pogledu ovog načina sticanja ili prestanka prava. Izneti argumenti protiv ovog načina sticanja prava svojine, kao što su sprečavanje individualnog prisvajanja gradske rente, priroda prava građenja i način njegovog dodeljivanja, sprečavanje bespravne gradnje i slično, mogu se isto tako primeniti i u slučaju kada javnopravni subjekti grade na zemljištu u privatnoj svojini. To znači da pravni položaj fizičkih i pravnih lica i javnopravnih subjekata treba postaviti istu ravan, pa ili preduzeti legalizaciju bespravno podignutog objekta ili izvršiti njegovo rušenje bez obzira na vrstu graditelja.

Kada se radi o ostalim načinima sticanja i prestanka javne svojine zbog nedostatka pravila u pozitivnom zakonodavstvu, teoriji i sudskoj praksi mogu se primeniti pravila koja su ranije važila za društvenu ili državnu svojinu.

Priraštaj, kao način sticanja društvene svojine, uopšte se ne spominje u pravnoj literaturi, dok u građanskim zakonicima predstavlja redovan način sticanja prava svojine i kao takav zauzima odgovarajuće mesto u udžbenicima stvarnog prava. Nije sporno da novo rečno ostrvo predstavlja objekt društvene ili državne svojine. Napušteno rečno korito se u literaturi određuje kao objekt društvene svojine, ali, imajući u vidu da je vodotok po važećim propisima državna svojina, isti status bi trebalo da ima i rečno korito. Nanos i odron zemljišta mogu biti načini sticanja društvene svojine, ako takav karakter ima pribrežno zemljište koje se uvećava. Sjedinjenje (spajanje i smeša) i prerada (specifikacija) mogu biti načini sticanja društvene svojine, pri čemu se primenjuju klasična pravila imovinskog prava. Sejanje i sađenje na tuđem zemljištu mogu takođe biti način sticanja društvene svojine. Okupacija, kao način zasnivanja svojine na ničijim stvarima, može biti i način sticanja društvene svojine uzimanjem u državinu ničijih pokretnih stvari, uz volju da se na njima zasnuje društvena svojina. Na osnovu ranijih propisa o nasleđivanju, ako nije poznato da li ima naslednika, sud će oglasom pozvati lica koja polažu pravo na nasleđe da se prijave sudu. Ako se po proteku jedne godine od objavljivanja oglasa naslednici ne pojave, zaostavština se predaje skupštini opštine što znači postaje društvena, ili državna svojina. Iste posledice nastaju i ako se naslednik odrekao nasleđa.

6.2. Sticanje javnih dobara

Sticanje i prestanak javnih dobara i javnopravnih ovlašćenja i obaveza ne može da se objasni načinima sticanja (originarno i derivativno) koji važe za pravo svojine i subjektivna stvarna prava. Javno dobro ne može nastati bez postojanja javnog interesa, javne namene, javne upotrebe i specijalne zaštite. Toga je bila svesna radna grupa koja je sačinila Nacrt Zakona o javnoj svojini 2008. god. i ponudila ga na javnu raspravu pa je u čl. 25. predvidela pretpostavku za vršenje svojinskih ovlašćenja na dobrima u javnoj svojini. To je akt klasifikacije, proglašenja ili promene statusa dobra ili prestanak takvog statusa pod nazivom deklasifikacija. Odluku o tome u ime i za račun Republike Srbije donosi Vlada RS a za ostale subjekte, pokrajinu - izvršno veće, grad - skupština grada, opštinu - skupština opštine. Pošto je takvo rešenje komplikovano i neprimenljivo jer podrazumeva donošenje velikog broja pojedinačnih akata u konačnom tekstu Zakona o javnoj svojini, utvrđeno je rešenje da se namena stvari u javnoj svojini određuje zakonom ili odlukom nadležnog organa donetog na osnovu zakona, odnosno drugog propisa ili opšteg akta.

Najveći broj javnih dobara postaju objekti javne svojine na osnovu samog zakona. Prirodna bogatstva, dobra od opšteg interesa, dobra u opštoj upotrebi, nepokretne i pokretne stvari i druga sredstva koja su na osnovu ranijeg Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije od 1996. god. u državnoj svojini stupanjem na snagu Zakona o javnoj svojini postaju sredstva u javnoj svojini Republike Srbije osim ako nije drugačije određeno. Tu spadaju i sredstva koja su stečena kasnije a koriste ih Republika Srbija, državni organi i organizacije, ustanove i druge organizacije čiji je osnivač Republika Srbija. Javna dobra koja koriste autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave kao upisani korisnici na dan stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini kao i sredstva koja se koriste na osnovu pravnog osnova koji može predstavljati osnov za njihov upis u javnu knjigu čine objekte javne svojine tih subjekata. Ako je kao korisnik sredstava u državnoj svojini upisana mesna zajednica ili druga organizacija (mesni narodni odbor) pravo javne svojine stiće jedinica lokalne samouprave, a mesna zajednica pravo korišćenja. Javna preduzeća, društva kapitala, javne ustanove i druge organizacije čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica

lokalne samouprave postaju subjekti prava svojine na sredstvima na kojima su ranije imali pravo korišćenja. To neće važiti za stvari koje privremeno koriste ili po zakonu mogu biti samo u javnoj svojini Republike.

Ovaj postupak naziva se devolucija i predstavlja uspostavljanje prava svojine na objektima na kojima su već postojala ovlašćenja slična svojinskom u okviru jednog osnovnog stvarnog prava (prava korišćenja). Cilj ovog procesa je bio prevazilaženje zastarelog koncepta državne svojine koji je bio predviđen Zakonom o sredstvima u svojini Republike Srbije. Uvodi se pojam javne svojine u skladu sa Ustavom Republike Srbije čiji su subjekti takođe i pokrajina i lokalna samouprava. Konačno, javno preduzeće i drugi subjekti stiču svojину na sredstvima kojima upravljaju te mogu samostalno da odgovaraju za preuzete obaveze čime je otklonjena nedoslednost da ovi subjekti imaju pravnu samostalnost, ali ne i svojinu na sredstvima poslovanja. Osnovni kriterijum za sporvođenje postupka devolucije je da su subjekti korisnici državne svojine ili imaooci prava korišćenja koje može, ali ne mora biti upisano u zemljišne knjige odnosno kao subjekti faktičke vlasti koja po sadržini odgovara pravu korišćenja kao svojevršnom subjektivnom stvarnom pravu. Otuda ne bi mogli da prihvatimo tvrdnju članova radne grupe, da je kriterijum za devoluciju svojinska državina gde se držalac ponaša kao sopstvenik stvari što baš i ne odgovara stvarnosti, a takođe ne može ni putem održaja dovesti do sticanja prava svojine. Pored osnovnog kriterijuma koristi se i korektivni kriterijum, a to su potrebe kada sredstva dobijena na osnovu devolucije nisu dovoljna za izvršenje funkcije vlasti.

Republika Srbija stiče pravo javne svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima od dana stupanja na snagu Zakona o javnoj svojini, Autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave podnose zahtev za upis prava svojine na nepokretnosti u roku od tri godine od stupanja na snagu pomenutog zakona. Ukoliko se zahtev za upis prava javne svojine na određenoj nepokretnosti ne podnese u tom roku, nadležni organ za upis prava na nepokretnosti, izvršiće po službenoj dužnosti upis prava javne svojine Republike Srbije uz zadržavanje postojećeg upisa prava korišćenja. Javno preduzeće i društvo kapitala stiču pravo svojine na nepokretnosti upisom u javnu evidenciju. Zahtev se može podneti u roku od dve godine od donošenja pomenutog zakona.

U pravnoj teoriji, način sticanja javnih dobara odnosno javnopravnih ovlašćenja i obaveza zavisi od karaktera objekta, odnosno da li se radi o prirodnim ili veštačkim javnim dobrima. Prirodno javno dobro je rezultat prirodnih okolnosti ili događaja (vode, vodotoci, obala, ribe, divljač), stiče svojstvo javnosti odnosno objekta javne svojine prirodnim osobinama, samim postojanjem ili postankom. Kod prirodnih javnih dobara nema konstituisanja ili preuzimanja, njih država prosto zatiče, kod njih je dovoljno da država zadrži njihovu od prirode datu upotrebljivost. Formalno proglašavanje prirodnog javnog dobra putem pravnog akta ili zakona nije potrebno. Međutim, pošto su ova dobra po ranijim propisima bila u režimu državne svojine, bilo je potrebno zakonskim propisom proglasiti ove stvari objektima javne svojine. Isto tako, određivanje namene prirodnog javnog dobra ne vrši se posebnim pravnim aktom, već ona prećutno proizilazi na osnovu činjenice, fakta, a to su prirodna svojstva ili struktura ovih stvari. Pravni akt je ovde potreban akt u drugom smislu i to je da bi se odredile granice prirodnog javnog dobra, tj. izvršilo razgraničenje sa stvarima u društvenoj i privatnoj svojini. "Određivanje granica prirodnog javnog dobra ima deklarativni karakter, jer državni organi mogu samo da konstatuju dokle se prostire npr. obalno more ili šta spada u domen javnog dobra itd. Prema tome, granice prirodnog javnog dobra proizilaze iz prirodnih fenomena i ne može se prirodno javno dobro proširivati preko tih granica, ali se granice prirodnog javnog dobra mogu sužavati pravnim normama".

Veštačka javna dobra ne stiču karakter javnosti samom izgradnjom ili nastankom. Put na privatnom imanju nije javni put. Javnost puta mora biti naročito proklamovana. Priznavanje javnosti se u nauci obeležava kao "opredeljivanje", "namenjivanje", "destiniranje" javnih dobara i to se vrši upravnim aktom (konstitutivan upravni akt), ali može biti i sam zakon. Neki autori, kod konstituisanja javnog dobra vide dve operacije: a) pravni akt ili činjenica putem koje jedna stvar postaje javno dobro; b) pravni akt ili činjenica kojom se dobru daje posebna namena. U pravnoj teoriji, navodi se još jedan slučaj nastanka javnog dobra koji se naziva "preuzimanje". To su slučajevi kada fizička i pravna lica izgrade pojedine objekte pa ih poklone ili ustupe državi, a radi se o dobrima koja može svako upotrebljavati. Ova dobra država uzima i opredeljuje kao javna.

Javno dobro ili javnopravna ovlašćenja kod javne svojine prestaju na isti način kao i kad nastaju. Prirodna javna dobra prestaju, ako nastupe okolnosti ili događaji koji dovode do fizičkog nestanka samog objekta (reka se isuši, ribe i životinje uginu) ili više ne služi određenoj nameni. Prestanak veštačkog javnog dobra vrši se na osnovu pravnog akta kojim predmet prestaje da služi svojoj nameni i gubi karakter javnog dobra. U ovom slučaju vrši se jedan akt protivan aktu destinacije (opredeljenja) koji se u pravnoj teoriji najčešće naziva "oduzimanje" ili "povlačenje". Na primer, put i dalje postoji ali je izgubio karakter javnosti. Javno dobro može i faktički da izgubi karakter javnosti bilo zbog fizičke dotrajalosti ili zbog prestale potrebe da se dobro koristi. Ako javno dobro prestaje prirodnim putem, akt kojim se to utvrđuje ima deklarativan karakter.

6.3. Posebni (specijalni) načini

sticanja javne svojine

Ovi načini sticanja javne svojine mogu se podeliti na dve grupe prema tome da li se radi o opštim ili pojedinačnim merama države odnosno, da li pogađaju pojedinačno subjektivno pravo ili za objekt imaju imovinu kao celinu subjektivnih prava.

6.3.1. Opšte mere

6.3.1.1. Nacionalizacija

U najopštijem smislu, nacionalizacija predstavlja meru države putem koje se stvari iz privatne svojine prenose u državnu svojinu (ranije društvenu) uz naknadu. To je prinudna mera države kojom se pojedina ili sva preduzeća u okviru određene privredne grane prenose u državnu (društvenu) svojinu. Kao privredno - politička mera države dovodi do prestanka prava svojine, ali i drugih imovinskih prava određenih subjekata. Bitno je da se nacionalizacija sprovodi na osnovu samog zakona, a oduzeta imovina stupanjem na snagu odgovarajućeg zakona prelazi u društvenu ili državnu svojinu. Upravni akt državnog organa ili upis u zemljišne knjige ne stvara pravni odnos već samo deklariše da takav odnos postoji. Striktne pravne analize

pojma nacionalizacije ukazuje da se radi o prelasku ili pretvaranju prava svojine i drugih imovinskih prava (autorsko pravo, patenti, licence, potraživanja, odnosno imovine koju čine dobra određene namene ili imovinske celine istog tipa npr. određene nepokretnosti) u imovinu odnosno imovinsku masu države. Nacionalizacija pogađa pravna lica, preduzeća, društva, korporacije, ali se može odnositi i na fizička lica određene kategorije, određenih osobina.

Nacionalizacija je opšta mera i to se ispoljava u različitim pravcima. Prvo, sprovodi se opštim pravnim aktima, zakonima, a često se predviđa i najvišim pravnim aktom, ustavom. Sprovođenje ove mere vrši se na osnovu nekog javnog, opšteg interesa koji je sadržan u zakonu, ali se ne navodi taksativno niti ga tumače upravni organi. Nacionalizacija je poznata u državama sa različitim političkim i ekonomskim uređenjem. U socijalističkim državama predstavlja meru oduzimanja sredstava za proizvodnju od vlasnika i ukidanje eksploatacije čime se stvara pretpostavka za razvijanje socijalističkih proizvodnih odnosa i zbog toga se vrši bez naknade ili uz neodgovarajuću naknadu. U nerazvijenim državama, nacionalizacija je instrument za uspostavljanje nacionalne i privredne samostalnosti odnosno sredstvo za podsticanje razvoja privrede ili pojedinih privrednih grana. U razvijenim kapitalističkim zemljama, nacionalizacija je mera koja se sprovodi u različitim privrednim granama: u pojedinim industrijskim granama, saobraćaju, bankarskom sistemu i sl. Cilj ovih mera je da se otklone prisutne teškoće, obezbede dovoljne količine proizvoda ili funkcionisanje celokupnog sistema (saobraćaj, veze). Vlasnicima nacionalizovanih preduzeća daje se potpuna naknada za gubitak izgubljene imovine.

Nacionalizacija se vrši opštim aktom, ali je mogu pratiti niz pojedinačnih akata kojima se konstatuje da određene stvari imaju svojstva propisana zakonom (deklarativno dejstvo). Ipak, ima situacija kada ti pojedinačni akti imaju i drukčije dejstvo. Kada se vrši individualizacija dobara odnosno imovinske mase koja podleže nacionalizaciji na osnovu pojedinačnog akta, dovodi do posledice da državna svojina nastaje tek po pravosnažnosti tog akta. Još je složenija situacija, kada se sprovodi nacionalizacija na osnovu Detaljnog urbanističkog plana. Nije lako utvrditi da li je u ovom slučaju Detaljni urbanistički plan po svojoj prirodi pojedinačan akt, kojim se samo konstatuje da su ispunjeni uslovi za nacionalizaciju predviđenih nepokretnosti na određenoj teritoriji, ili pak opšti okvir kojim se daju uslovi za buduću nacionalizaciju.

Nacionalizacija je opšta mera jer naknada ne pogađa jedno subjektivno pravo, tačno određeno dobro ili određenog pravnog subjekta. Ona se odnosi na ukupnost imovinskih prava ili na imovinsko - pravne celine u određenoj oblasti i određenih karakteristika ili na neodređen broj pravnih subjekata određenih svojstava. Teorijski je moguće zamisliti da nacionalizacija pogađa jedno subjektivno pravo, jedno dobro ili jednog pravnog subjekta, ali ne kao individualno određene predmete ove mere, već kao jedine sa tim svojstvima ili karakteristikama u predviđenoj oblasti.

Nacionalizacija može biti delimična mera kada se sopstvenici lišavaju nekog od svojinskih ovlašćenja u korist države ili drugog subjekta (javnog preduzeća) kao npr. kod postavljanja elektro ili telekomunikacionih uređaja odnosno kod zakonskih stvarnih službenosti u opštem interesu. Sopstvenik može biti ograničen u pogledu upotrebe objekta ako je ono od posebnog interesa kao npr. poljoprivredno zemljište. Delimična nacionalizacija može da pogađa i ovlašćenje pravnog raspolaganja npr. kod zakonskog prava preče kupovine, kod zabrane iznošenja deviza preko određenog maksimuma, zatim kada postoji obaveza zaključenja ugovora. Poseban vid nacionalizacije postoji uspostavljanjem prava trećih lica, npr. zakupci stanova dobijaju široka ovlašćenja u odnosu na vlasnike kao neku vrstu zakonske privilegije. Prisutna su čak i mišljenja koja nacionalizaciju smatraju kao postupak koji nema za posledicu prestanak

svojine već uklanjanje kakvog lica od upravljanja preduzećem, oduzimanje prava na profit i sl. Proširivanje pojma nacionalizacije u ovom pravcu može biti metodološki pogrešno, jer se može izgubiti onaj smisao koji dominira u relevantnim zakonskim tekstovima, pravnoj teoriji i sudskoj praksi.

6.3.1.2. Agrarna reforma

Agrarna reforma predstavlja skup mera preduzetih od strane države kojima se menjaju svojinski odnosi na poljoprivrednom zemljištu i to tako što pojedinim subjektima prestaje pravo svojine, dok drugi subjekti (agrarni interesenti) stiču pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu. Cilj ovih mera je da se promene društveni odnosi u poljoprivrednoj proizvodnji tako što se najčešće vrši preraspodela zemlje, oduzimanjem velikih zemljišnih poseda i njihova podela individualnim domaćinstvima i seljacima bezemljašima. Agrarna reforma može se vršiti i putem utvrđivanja visine zakupnine zemljišta, agrarnog maksimuma, obaveznog zakupa i sl.

Pravno posmatrano agrarna reforma predstavlja opštu pravnu meru koja nastaje na osnovu zakona i ima za posledicu prestanak prava svojine iznad određenog maksimuma (agrarni maksimum) ili može značiti ograničenje prava svojine (obavezan zakup, visina zakupnine, drugi tereti na polj. zemljištu). Pogađa određenu kategoriju subjekata i određena zemljišta, ali bez posebne individualizacije. Ova mera vrši se bez naknade tako da raniji sopstvenici ne dobijaju obeštećenje što i jeste smisao, da se izvrši preraspodela svojinskih odnosa u ovoj oblasti. Intervencija države nije neutralna ili organizatorska, niti ona posreduje u prometu prava svojine, već oduzima svojinu od pređašnjeg vlasnika čime se ostvaruje prava nacionalizacija, a zatim se svojina dodeljuje novim subjektima što je samo realizacija prepoznatog javnog interesa koji je u podlozi ovakve nacionalizacije. Ipak, agrarnu reformu treba shvatiti kao poseban vid nacionalizacije koji ima specifičnosti do te mere da može imati i samostalno pravno značenje. S druge strane, eksproprijacija je pojedinačna mera prestanka prava svojine na nepokretnostima koje mogu biti različite uključujući i poljoprivredno zemljište i po pravilu se vrši uz naknadu na osnovu prethodno utvrđenog interesa u upravnom postupku. Neki autori su istraživali agrarne reforme i slične mere u Srbiji u 20. veku, ali pri tome te pojave izjednačavaju sa pojmovima eksproprijacije, devastacije, nacionalizacije. Ovde se zapravo ne pravi pojmovna razlika između pravnih instituta koji mogu biti slični, ali i dijametralno suprotni po svojim pravnim svojstvima.

Pravno dejstvo agrarne reforme ogleda se u tome što višak poseda iznad maksimuma poljoprivrednog zemljišta i šuma postaje državna svojina danom stupanja na snagu Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji i tim zemljištem bivši sopstvenik ne može raspolagati niti podizati tužbe za naknadu štete koja je nastala na tom višku o čemu pazi sud po službenoj dužnosti. S druge strane, agrarni interesenti postaju pribavioci zemljišta kada je komisija za dodelu zemljišta predala u državinu kao takvom tačno opredeljeno zemljište i oni to zemljište primili kao agrarni interesenti. Momenat uručivanja pismene odluke o tome nije bitan, ukoliko je do toga nastupilo kasnije.

6.3.1.3. Sekvestar

Sekvestar je pravni institut na osnovu koga država stavlja pod upravu pojedine stvari ili imovinske celine onih lica koja nisu u mogućnosti da se staraju o svojoj imovini. Sekvestar se određuje na osnovu opšteg akta, zakona i pogađa imovinu neodređenog broja lica. Ako se radi o pojedinačnom aktu i imovini određenog lica onda bi to bio oblik starateljstva. U izvornom smislu, sekvestar je zaštitna mera nad imovinom odsutnih lica u vanrednim prilikama. Sekvestar može imati i šire značenje kada se lica određenih svojstava trajno lišavaju svojinskih ovlašćenja, jer postoji namera da im se imovina oduzme. Tada ovo pravno sredstvo predstavlja pripremu za sprovođenje drugih mera kao što su: nacionalizacija ili konfiskacija u širem smislu. Pravo značenje sekvestra je lišavanje svojinskih ovlašćenja na pojedinim stvarima odsutnih lica, ali ta mera je privremenog karaktera. U našim prilikama za vreme i posle II svetskog rata pravo upravljanja se trajno oduzimalo što već predstavlja delimičnu nacionalizaciju. Sekvestar treba razlikovati od nekih mera koje posredno dovode do istih pravnih posledica a to su nemogućnost vršenja svojinskih ovlašćenja do gubitka prava svojine u potpunosti.

6.3.2. Pojedinačni način i sticanja

6.3.2.1. Eksproprijacija

Terminološko značenje pojma eksproprijacije potiče od latinskih reči *ex* i *proprius* (*proprie*) što bi se moglo prevesti kao izvlačenje, razvlačenje, lišavanje sopstvenika svojinske vlasti, gubitak prava svojine. To nije prestanak prava svojine voljom bivšeg titulara (derivativno sticanje prava), niti je to prestanak prava usled nevršenja (održaj), već je u pitanju jedna prinudna operacija koja se sprovodi na osnovu akata državne (upravne) vlasti. Prestanak ili gubitak prava svojine na nepokretnim stvarima za jednog subjekta znači istovremeno sticanje, nastanak prava na istim objektima za drugog subjekta, državu odnosno pravno lice koje vrši neki javni interes (korisnik eksproprijacije).

To znači, da je eksproprijacija u užem smislu pojava koja ima dve dimenzije, dva segmenta posmatranja - gubitak; subjektivnog prava svojine s jedne strane i sticanje, nastanak prava s druge strane. Nema sumnje da oba ova momenta odnosno događaja u pravu imaju relevantan značaj za pravni poredak, pa se i pokušaj određivanja pojma eksproprijacije može činiti u izvesnoj meri otežan postavljanjem ovakvih i sličnih barijera. Međutim, ove dve pojave, gubitak prava svojine i sticanje prava mogu se postaviti u određeni društveni kontekst i posmatrati kakvo dejstvo imaju za učesnike pravnih odnosa. Svakako da veću težinu, kao i dublje pravne posledice izaziva gubitak prava svojine na nepokretnosti i to kako sa pozicije pojedinca, titulara prava tako i iz ugla šire društvene zajednice. Pravo svojine od davnih vremena označava jedno od najvažnijih prava i kao takvo garantuje se najvišim pravnim aktima. Prinudno oduzimanje prava svojine predstavlja rušenje osnovnog postulata da je svojina sveto, apsolutno i nepovredivo pravo. Zbog toga, se takav postupak mora precizno utvrditi aktima zakonske snage, a kao ograničenje prava svojine mora postojati i u samom ustavu. Imajući sve to u vidu, pojam eksproprijacije bi trebalo definisati uzimajući u obzir navedene argumente, a pravna teorija u velikom broju slučajeva tako i postupa.

Eksproprijacija u širem smislu, predstavlja nepotpunu ili delimičnu eksproprijaciju odnosno ograničavanje sadržine prava svojine u većem ili manjem obimu koje nije praćeno potpunim gubitkom prava svojine. U tom smislu, mogu se konstituisati stvarne službenosti kao subjektivna prava čiji je titular ovlašćen da u izvesnoj meri upotrebljava tuđu nepokretnost ili da zahteva od sopstvenika da je ne upotrebljava u određenom pravcu. Službenost je pravo trajnog karaktera, a konstituiše se u korist korisnika eksproprijacije na različitim nepokretnostima (zemljište, zgrade građevinski objekti). Postupak se sprovodi kao u slučaju potpune eksproprijacije. Sudska praksa je utvrdila da je postojanje opšteg interesa potrebno i kada se vrši konstituisanje službenosti.

Drugi vid ograničenja prava svojine putem nepotpune eksproprijacije je zakup koji se konstituiše samo na zemljištu i to na određeno vreme. Vreme trajanja zakupa ograničeno je najviše do tri godine i to u zavisnosti od svrhe radi koje se ustanovljava (istraživanje rudnog i drugog blaga, korišćenje kamenoloma, vađenje gline, peska i šljunka, zakup prirodnih dobara za stavljanje pod zaštitu i druge srodne svrhe). Potpuna eksproprijacija očigledno nije moguća za sprovođenje ovakvih i sličnih radova što potvrđuje i sudska praksa.

Pravo svojine na zemljištu može se ograničiti i putem privremenog zauzimanja kada je to potrebno radi izgradnje objekta na susednom zemljištu (smeštaj radnika, materijala, mašina i sl.) i to u roku do tri godine. Ovo ograničenje će biti ukinuto čim prestane potreba zbog koje je određeno, a zemljište se mora vratiti u prvobitno stanje.

Pojam eksproprijacije dobija još neka značenja, pa obuhvata prestanak prava svojine ne samo na nepokretnostima, već i na jednom broju pokretnih stvari. U pravnoj teoriji i zakonodavstvu ide se i dalje, pa eksproprijacija kao mera pogađa pored prava svojine i druga imovinska prava (obligaciona, intelektualna prava, akcije). Zatim, eksproprijacija ponedak prestaje da bude pojedinačan upravni akt koji pogađa pojedince ili grupe ljudi, već se sprovodi neposredno na osnovu zakona, a naknada nije uvek sastavni element ovog pojma. Ako se ovome doda, da država različitim merama sve više ograničava pravo svojine i druga subjektivna prava, može se postaviti pitanje razlike između eksproprijacije i srodnih mera (konfiskacije, nacionalizacije) kojima se vrši ograničenje subjektivnih prava gde naknade nema ili je ona unapred određena zakonom.

Ipak, eksproprijacija bila potpuna ili delimična može se teorijski razgraničiti od srodnih mera. U tom smislu mogu se utvrditi kriterijumi na osnovu kojih se mogu razlikovati ove pojave:

- 1) Eksproprijacija predstavlja pojedinačan upravni akt usmeren protiv određenog pravnog subjekta ili određene grupe. Zbog toga eksproprijacija predstavlja narušavanje načela jednakosti.
- 2) Objekt eksproprijacije predstavlja prenos ili ograničavanje prava svojine na nepokretnostima a izuzetno na pokretnim stvarima. Kao mera ograničenja prava svojine razlikuje se od sličnih mera, jer dublje zadire u sadržinu prava svojine pa predstavlja posebnu žrtvu, opterećenje koje se nije očekivalo, zahvat koji bitno zadire u sadržinu prava svojine ili je bitno oštećuje u ekonomskim funkcijama tako da dolazi do isključenja ili znatnog umanjenja privatne koristi.
- 3) Subjekti u čiju korist se sprovodi eksproprijacija su javnopravni kolektiviteti koji vrše javnu delatnost od opšteg značaja. Izuzetno, u nekim pravima korisnik može biti i privatno lice ako vrši delatnost od opšteg interesa (npr. ima koncesiju na javnom putu).

4) Da bi se sprovela eksproprijacija mora da postoji opšti interes koji je određen zakonom, a utvrđuje se u posebnom postupku od strane posebnog organa. Kod drugih mera čak i ako postoji isti ili sličan "opšti interes" proceduralno se ne utvrđuje na ovaj način.

5) Pošto eksproprijacija predstavlja pojedinačnu meru koja narušava princip jednakosti te je zbog toga prati pravična, potpuna ili integrisana naknada koja treba u potpunosti da restituiše položaj sopstvenika određene stvari.

6.3.2.2. Arondacija i komasacija

Arondacija je agrarna mera države kojom se oduzimaju određene zemljišne parcele (poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište) ako one po svom položaju predstavljaju enklavu ili poluenklavu te onemogućavaju racionalnu upotrebu okolnog zemljišta ili na drugi način ostvarivanje opšteg interesa u ovoj oblasti, uz davanje naknade u drugom zemljištu ili novcu. Arondacija je mera kojom se vrši uređivanje poljoprivrednih zemljišta, odnosno zaokruživanje i stvaranje većih zemljišnih površina podesnih za primenu savremenih mera i sredstava. Taj cilj ima i komasacija, ali za razliku od ove mere, arondacija obuhvata samo pojedine zemljišne parcele koje su po položaju enklave ili poluenklave.

Korisnici arondacije su subjekti na čiji zahtev se sprovodi uređivanje poljoprivrednog zemljišta odnosno putem arondacije to mogu biti različita preduzeća i druga pravna lica. Zakonodavac je predvideo kao korisnike arondacije pravna lica u različitom režimu svojine, dok se fizička lica (zemljoradnici) ne spominju, iako su to mogla biti po ranijim propisima. Tako arondacija od agrarno tehničke mere prerasta u agrarno političku meru koja u vreme socijalizma postaje sredstvo za jačanje socijalističkog sektora, a uništava privatni zemljišni posed.

Izložena analiza pokazuje da je arondacija pojedinačna pravna mera na osnovu koje prestaje pravo svojine odnosno stiče se pravo svojine na drugom zemljištu. Da bi definitivno prestalo pravo svojine ili da bi se izvršila uknjižba novog prava potrebno je pravosnažno rešenje o usvajanju predloga za arondaciju odnosno pravosnažno rešenje o naknadi. Praktično već na osnovu samog zakona navedeni su gotovo svi elementi koji čine eksproprijaciju, a to su: korisnik, utvrđivanje opšteg interesa, postupak koji se sprovodi od strane upravnog organa, određuje se adekvatna naknada. Razlike postoje utoliko što se kod arondacije objekt odnosi na poljoprivredno zemljište, javni interes je nešto drukčiji i donekle se razlikuju korisnici, pa bi se u ovom slučaju moglo govoriti pre o modalitetu eksproprijacije, a ne o nacionalizaciji.

Komasacija predstavlja agrotehničku meru koju preduzima javnopravna vlast u cilju uređenja poljoprivrednog zemljišta kada se zbog velike usitnjenosti i nepravilnog oblika katastarskih parcela, zemljište ne može racionalno da upotrebljava ili ne mogu da se izvode melioracioni, protiverozivni i drugi radovi na uređenju zemljišta, kao i u slučaju kada se izgradnjom većih objekata (nasipi, kanali, putevi, železničke pruge i dr.), uređenjem vodotoka i širenjem građevinske zone vrši dalje usitnjavanje postojećih katastarskih parcela i poremećaj putne i kanalske mreže Skupština opštine utvrđuje potrebu za komasacijom i određuje površine na kojima se sprovodi komasacija. Komasaaciju mogu tražiti i korisnici poljoprivrednog zemljišta jedne katastarske opštine, jednog njenog dela ili na području više katastarskih opština.

Subjekti komasacije su sopstvenici (fizička i pravna lica) jedne ili više katastarskih opština ili jednog potesa. Objekt komasacije su sve katastarske parcele, poljoprivredno i šumsko zemljište na određenom području. Postupak komasacije se sprovodi na osnovu odluke skupštine opštine po prethodno sprovedenom referendumu ili drugom obliku ličnog izjašnjenja sopstvenika zemljišta. Protiv rešenja opštinske skupštine kojim se određuje sprovođenje komasacije i utvrđuje komasaciono područje ne može se izjaviti žalba niti voditi upravni spor. Posle stupanja na snagu ove odluke o sprovođenju komasacije sudovi i drugi organi dužni su da dostavljaju određenoj komisiji pravosnažne odluke koje se odnose na promenu prava svojine i drugih stvarnih prava.

Zakonska analiza pokazuje da se komasacija kao agrotehnička mera razlikuje od nacionalizacije i eksproprijacije. Nastaje na osnovu upravnog akta skupštine opštine, ali je potrebna saglasnost većine učesnika koji se neposredno izjašnjavaju. Ovde se ostvaruje opšti interes - racionalna proizvodnja, uređenje zemljišta i prostora, ali i pojedinačni interes - stvaraju se veće i zaokružene katastarske parcele podesne za poljoprivrednu proizvodnju. Zbog toga troškove ove mere snose učesnici komasacije. Komasaacija može pratiti eksproprijaciju na određenom području ali se razlikuje od prethodne mere po subjektima i objektima. Subjekti komasacije su fizička i pravna lica uključujući i državne subjekte koji raspolažu poljoprivrednim zemljištem. Objekti su poljoprivredno zemljište i šume i šumsko zemljište, dok kod eksproprijacije to su sve nepokretnosti uključujući i građevinsko zemljište. Sve to navodi na zaključak da je komasacija specifična agrotehnička mera koja ima zajedničkih elemenata sa eksproprijacijom, ali se po nekim elementima razlikuje od prethodnog instituta. S druge strane, srodnost sa nacionalizacijom je u znatnoj meri manja i ispoljava se samo u prisustvu opšteg interesa i po tome što pogađa širi krug subjekata, ali razlika je u tome što su oni na neki način individualizovani. U skandinavskom pravu eksproprijacija se razlikuje od drugih srodnih prinudnih mera, po tome što se daje puna naknada, vrši se u javnom interesu a nema ni odgovornosti za štetu po klasičnim pravilima za naknadu štete.

6.3.2.3. Konfiskacija

Konfiskacija u najužem smislu je pojam krivičnog prava i predstavlja sporednu ili glavnu kaznu za izvršeno krivično delo ili neko drugo kažnjivo delo, a sastoji se u oduzimanju celokupne imovine bez naknade osuđenom licu. Deo imovine može biti izuzet i ostavljen članovima njegove uže porodice - supruzi i deci za nužno izdržavanje pod uslovom da su isti živeli s njim u zajedničkom domaćinstvu. Konfiskacija obuhvata celokupnu imovinu a ne samo neki njen deo. Koji deo imovine će ostati za izdržavanje osuđenog i njegove uže porodice određuje sud tek u postupku izvršenja te kazne na način određen posebnim zakonom. Međutim, da li je neka imovina konfiskovana ne zavisi od odluke izvršnog suda, već od odluke suda u krivičnom postupku. Ako je deo egzistencijalnog minimuma stan, osuđeno lice i članovi njegove porodice ne stiču pravo doživotnog uživanja (ususfructus, usus), već se radi o svojevrsnom pravu stanovanja (habitatatio) slično stanarskom pravu i traje samo dok ga subjekti vrše.

U periodu stare Jugoslavije odmah posle II svetskog rata konfiskacija je najpre bila glavna kazna. Kasnije se izricala bilo kao glavna ili sporedna sankcija, da bi postala isključivo sporedna kazna. Savremeno zakonodavstvo i pravna teorija odbacuju konfiskaciju kao sankciju u krivičnom pravu. Kao krivična sankcija konfiskacija se izricala zbog krivičnih dela protiv naroda i države i krivičnih dela protiv narodne privrede.

Konfiskacija shvaćena na ovaj način razlikuje se od nacionalizacije i eksproprijacije. Nacionalizacija je opšta politička mera i ima cilj da promeni svojinske odnose ili postigne ekonomske efekte dok je konfiskacija pojedinačna mera sa ciljem da se spreči izvršenje kažnjivih dela. Nacionalizacija se vrši uz naknadu ili bez obeštećenja sopstvenika, dok konfiskacija se vrši uvek bez naknade. Eksproprijacija i konfiskacija su pojedinačne mere. Prinuda konfiskacije usmerena je protiv ličnosti vlasnika, a prinuda kod eksproprijacije indiferentna je prema subjektu. Da nije bilo određenog ponašanja kod vlasnika konfiskovane imovine, ne bi bilo ni konfiskacije a kod eksproprijacije bilo kakvo ponašanje vlasnika dovodi do oduzimanja vlasništva uz naknadu uz uslov da je utvrđen opšti interes za njeno sprovođenje. Eksproprijacija je mera tehnološkog napretka, a konfiskacija je sredstvo kaznene politike koja pogađa imovinu osuđenika u celini, a ne pojedine predmete.

Konfiskacija neosnovano dobija još neka značenja. Ponekad se izjednačava sa merom bezbednosti ili privremenom merom oduzimanja predmeta koji su korišćeni za izvršenje kažnjivog dela ili su nastali njime, ili predstavlja imovinsku korist stečenu takvim delom. Na primer: ukradena stvar, oružje, droga, devize iznad dozvoljenog maksimuma, neprijavljena roba na carini. Takve stvari ne čine imovinu izvršioca jer kažnjivo delo ne može biti punovažan osnov za sticanje prava. Nema konfiskacije ni u slučaju prinudnog oduzimanja predmeta koji je nastao iz ništavog pravnog posla. U ovim slučajevima ne radi se o konfiskaciji, iako se radi o prinudnom oduzimanju predmeta zato što takve stvari ne čine imovinu i drugo, ta mera nema karakter sankcije u smislu krivičnog prava. Takođe, ni prinudna naplata poreza nije konfiskacija već sredstvo namirenja duga.

6.3.2.4. Rekvizicija

Rekvizicija predstavlja prinudnu meru oduzimanja prava svojine na pokretnoj stvari aktom nadležnog upravnog organa uz davanje naknade. Međutim, tokom I i II svetskog rata rekvizicija dobija šire značenje, tako da pored oduzimanja pokretnih stvari uz naknadu, obuhvata obavezu pružanja određenih usluga, kao i privremenu upotrebu nepokretnosti (zakup) uz naknadu i za određene potrebe. Postojala je rekvizicija čitavih fabrika zajedno sa radnicima i upravom. Ovaj institut legalitet dobija u vanrednim prilikama kao što je rat ili neposredna ratna opasnost. Obično se smatra da su eksproprijacija i rekvizicija slične mere. Međutim, ovi instituti razlikuju se u pogledu subjekata, objekta, javnog interesa zbog kojeg se preduzimaju, različiti su organi koji donose upravni akt, a i sam postupak ima bitno drukčija obeležja. Pravna osnova za preduzimanje rekvizicije su odredbe Ustava Srbije koje dopuštaju ograničavanje prava svojine uz naknadu kao i odredbe Zakona o narodnoj odbrani koje dopuštaju oduzimanje pokretnih stvari ili nametanje obaveze obavljanja službe, delatnosti za potrebe narodne odbrane. Postupak za sprovođenje rekvizicije daleko je jednostavniji i vremenski kraće traje. Sprovodi ga Ministarstvo odbrane i organi uprave nadležni za poslove odbrane. Upravni akt se donosi u vidu naredbe. Rekvizicija pogađa raznovrsne subjekte: fizička i pravna lica, uključujući i državne subjekte (javna preduzeća). Predmet rekvizicije mogu biti pre svega pokretne stvari koje su neophodne za vojne potrebe. To može biti i prinudni zakup na nepokretnoj stvari radi obavljanja službe za vojne potrebe, povremena upotreba pokretnih stvari i sl. Za pojam rekvizicije bitno je da se plaća naknada za oduzetu stvar, jer u protivnom to bi bila konfiskacija imovine. Naknada bi trebalo da odgovara tržišnoj vrednosti oduzete stvari ili tržišnoj ceni zakupa nepokretnosti koja se koristi u

vojne svrhe. Ipak, naknada, kod rekvizicije ne može biti u potpunosti identična pojmu naknade kod eksproprijacije. Naknada za ekspropriisanu nepokretnost odgovara punoj vrednosti stvari što podrazumeva stvarnu štetu i izmaklu dobit, zatim vrednost plodova, vrednost pripatka i sl.

145. Pravna priroda javne svojine (Jelić, 102-106)

Izložena analiza pojma javne svojine, zatim sadržina ovlašćenja koje javni i drugi subjekti imaju na javnim dobrima i stvarima koje čine objekte javne svojine daju osnove da se zaključi da se povodom ovog oblika svojine uspostvljaju pravni odnosi različite pravne prirode. Tu tezu ne podupire zakonodavac kada je pokušao da pravo javne svojine u pogledu sticanja, vršenja i zaštite dovede u istu ravan sa pravom privatne svojine. Takav pristup zakonodavca ne može u potpunosti i do kraja da izrazi raznovrsnost odnosa unutar javne svojine, što može stvoriti dileme oko prirode pojedinih pravnih akta, a time i spor oko nadležnosti suda, vrste mera i sredstava zaštite itd.

Pravni karakter ovlašćenja i obaveza koje čine pojam i sadržinu javne svojine nije konstantna veličina već se može menjati u zavisnosti od prirode i namene objekta na koje se odnose, ali i od vrste samih titulara. Ako krenemo sa posmatranjem javnih dobara u najužem smislu gde spadaju: dobra u opštoj upotrebi, prirodna dobra, sredstva naoružanja i sl. koja se nedvosmisleno u pravnoj teoriji svrstavaju u dobra sa izrazitim javnopravnim režimom, ipak se i u ovom slučaju mogu pojaviti problemi oko prirode i karaktera pojedinih ovlašćenja. Svojinski prerogativi - upotreba, pribiranje plodova, fakitčko i pravno raspolaganje u načelu se ostvaruju primenom različitih javnopravnih akta (pojedinačni, ili opšti). Pravna situacija, postaje složenija jer država i njeni derivati gotovo da ne vrše neposredno ovlašćenja i obaveze kojima se prisvajaju neka javna dobra (dobra u opštoj upotrebi, prirodna dobra). Da bi se to postiglo prenose se ovlašćenja i obaveze na javna preduzeća i druge pravne subjekte što može dovesti do toga da pravo javne svojine postaje "nudum jus" ili golo svojinsko pravo. Čak i tada svojinska pozicija države i njenih derivata je stabilna jer postoje dve mogućnosti: 1) preneti svojinska ovlašćenja sa istekom roka mogu se automatski vratiti ili se putem prinude mogu povratiti usled neadekvatnog vršenja (elastičnost svojine); 2) u odsustvu ovih svojinskih prerogativa, država i dalje ostaje krajnji gospodar stvari, subjekt kome stvar pripada (res mea est) a to se može manifestovati preduzimanjem akata raspolaganja ili sredstava i mera za zaštitu dobra.

"Javnopravnost" ovog oblika svojine ispoljava se u svim segmentima svojinskog odnosa. Da bi odredili pravnu prirodu ovlašćenja i obaveza na ovim dobrima moramo se služiti kriterijumima kojima se vrši podela prava na javno i privatno kao što su: svrha, cilj, namena dobra, položaj subjekata, vrsta interesa, priroda preduzetih akata i sl. Tako, svojinski prerogativi upotrebe i pribiranja plodova imaće javnopravni karakter ako se vrše javnopravnim aktima u javnopravnom cilju, npr. ostvarivanje nadležnosti države. Upotreba sredstava naoružanja ima javnopravni karakter ako se time ostvaruje javna svrha, cilj, interes. Međutim, upotreba pojedinih sredstava može da ima i drugi cilj, svrhu kao što su pojedinačne privatne potrebe. Upotreba javnog puta ima javnopravni karakter ako služi ostvarivanju javnog saobraćaja to je primarna funkcija ovog dobra. Upotreba javnog puta može služiti i za ostvarivanje komercijalnih imovinskih efekata (postavljanje reklama, panoa), ali to je sporedna funkcija. Upotreba prirodnog dobra ima za cilj opštu korist (podizanje standarda ljudi, zapošljavanje i sl.). Raspolaganje pomenutim javnim dobrima može se vršiti na različite načine u zavisnosti od svrhe koja se želi postići. Ako se želi javnopravni cilj, raspolaganje se vrši upravnopravnim aktima ili eventualno koncesijom kao mešovitom kategorijom, dok u drugim slučajevima primenjuje se zakup i drugi pravni poslovi (međunarodna prodaja).

Drugu kategoriju čine javna dobra u širem smislu, a to su pokretne i nepokretne stvari u javnoj svojini koje koriste organi i organizacije Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave za ostvarivanje njihovih prava i dužnosti. Po svojoj prirodi to su stvari građanskog prava ali aktima javnog prava, namena im je određena da služe ostvarivanju javnopravne delatnosti. Dok su u funkciji ostvarivanja nadležnosti javnih subjekata upotreba i raspolaganje se ostvaruje javnopravnim (upravnopravnim) aktima pa će to opredeliti prirodu i karakter ovlašćenja i obaveza na tim dobrima. Ukoliko ove stvari izgube status javnog dobra odnosno dođe do promene njihove namene aktom državne vlasti ovi objekti će i dalje biti u režimu javne svojine, ali će sada biti podložni aktima upotrebe i raspolaganja građanskog prava (usus, fructus, abusus).

Treću kategoriju objekata javne svojine predstavlja tzv. "fiskalna ili finansijska imovina" koju čine pokretne i nepokretne stvari kao i imovinska prava: pravo na patent, pravo na licencu, model, uzorak i žig, pravo korišćenja tehničke dokumentacije i sl. Ove stvari služe za obavljanje poslova, privredne delatnosti države pa se tim povodom uspostavljaju imovinskopravni odnosi što znači da država i drugi javnopravni subjekti stiču subjektivna stvarna prava. Država je ovde subjekt građanskog prava bilo kao klasičan sopstvenik ili imalac službenosti ili založnog prava. Javna svojina se u ovom slučaju približava pravu privatne svojine uz veća ili manja ograničenja.

U pravnoj teoriji postoje različita shvatanja o pravnoj prirodi državne svojine. Još u vreme socijalizma bilo je pokušaja da se državna svojina objasni preko kategorija građanskog prava kao što je pravo svojine sa ovlašćenjima upotrebe i raspolaganja i svojinskim tužbama. To shvatanje, iz ranije sovjetske pravne teorije prihvatili su pojedini naši pravni teoretičari. Takva shvatanja pošto su jednostrana samim tim su i nedovoljna da objasne pravu suštinu državne svojine. Isto tako, nepotpuna su shvatanja koja državnu svojinu svode isključivo na javnopravnu svojinu. "Za stvari koje čine pojam javnog dobra važi administrativnopravni režim, pa prema tim javnim dobrima državni organi upravljaju kao da nemaju imovinskopravnih, već samo administrativnopravnih ovlašćenja". Nosilac javnopravne svojine na javnopravnim dobrima je ona javnopravna organizacija u interesu čijih članova se iskorišćavaju ta javna dobra. Prisvajanje javnih dobara nije subjektivno imovinsko pravo. Na stvarima javnog dobra državni organi koji upravljaju tim stvarima nemaju imovinskopravna, već samo upravnopravna ovlašćenja.

Postojalo je shvatanje, naročito u starijoj francuskoj pravnoj teoriji da javni domen ne može biti posmatran kao administrativna svojina. Državnoj upravi priznaje se samo pravo čuvanja i nadzora, a usvajanje ideje o svojini značilo bi neopravdano prodiranje civilističkih koncepcija u javno pravo. Prava države na javnom domenu mogu se objasniti idejom namene. Slično razmišljanje izraženo je u stavu da je javna administracija neka vrsta fiducijarnog vlasnika javnih dobara za račun korisnika odnosno građana. Ovo gledište ima donekle smisla kod pravnog režima dobara u opštoj upotrebi i to samo kada se posmatra odnos između građana koji imaju pravo opšte upotrebe ovih dobara i države s druge strane, čija je uloga da upotrebu ovih stvari omogući svakome, pa se javlja u svojstvu nadzornika, čuvara, a ne kao vlasnik koji može da isključi druga lica iz upotrebe. Međutim, ova teorija nije podesna da objasni ovlašćenje države da dopusti pravo posebne upotrebe javnog dobra u korist određenih fizičkih i pravnih lica. Tu se država ipak javlja kao gospodar stvari. Konačno, ima pravnih teoretičara koji u potpunosti sagledavaju suštinu odnosa kod državne svojine. Država može u pogledu javnih dobara nastupati bilo kao nosilac stvari, bilo kao "fiskus", odnosno analizira se pravni režim različitih javnih dobara, pa se ukazuje gde važe javnopravni propisi, a gde građanskopravni propisi ili, ako je za pojedina dobra prisutan mešoviti pravni režim.

146. Zaštita javne svojine (Jelić, 106-111)

Javna svojina može se povrediti na različite načine. Teži oblik povrede predstavlja nemogućnost vršenja pojedinih ovlašćenja ili prava u celini do uništenja objekta kao najtežeg vida povrede. Lakši oblik povrede čini samo ugrožavanje ili dovođenje u opasnost vršenje prava i obaveza. Shodno tome, zaštita javne svojine ima za cilj da se otklone različite vrste povreda i uspostavi pravna situacija kao da povrede nije ni bilo. Da bi se to postiglo povređena strana ima na raspolaganju različita pravna sredstva i pravne mere, pravozaštitne zahteve (tužbe), pravozaštitne radnje, prigovore i druga sredstva. S druge strane, sud može naložiti restituciju ili otklanjanje posledica povrede, naknadu štete, uklanjanje stanja povrede itd. Isto tako, mogu se naložiti zabrane - zabrana daljeg vršenja radnje, zabrana ponavljanja već izvršene radnje, zabrana izvršenja pripremane radnje. Prema prirodi povređenog prava možemo razlikovati: 1) građansko - pravnu zaštitu - pravozaštitne zahteve, pravozaštitne radnje i druga sredstva kojima se štite subjektivna građanska prava; 2) javnopravna zaštita koja podrazumeva javnopravne akte, sredstva i mere kojima se štiti javna funkcija, cilj, odnosno javnopravna ovlašćenja i obaveze. Na taj način potvrđuje se da je javna svojina složena i višeslojna kategorija ali tako ne postupa, Zakon o javnoj svojini Republike Srbije koji ističe da se zaštita javne svojine vrši kao u slučaju privatne svojine.

8.1. Građanskopravna (imovinska) zaštita

Ovaj oblik zaštite primenjuje se kada se povrede imovinska prava subjekata javne svojine odnosno kada se povrede objekti javne svojine kao imovinskopravne vrednosti. U Srbiji poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa u korist Republike, pokrajine, grada i opštine obavlja nadležno javno pravobranilaštvo i javlja se kao njihov zakonski zastupnik. Republičko javno pravobranilaštvo preduzima pravne radnje i koristi pravna sredstva pred sudovima i drugim organima radi ostvarivanja imovinskih prava i interesa Republike Srbije, njenih organa, organizacija i drugih pravnih lica, koje finansira Republika. Javno pravobranilaštvo, daje pravna mišljenja državnim organima i pravnim licima čija imovinska prava i interese zastupa, na njihov zahtev, u vezi sa zaključivanjem imovinskopravnih ugovora i o drugim imovinskopravnim pitanjima.

Republičko javno pravobranilaštvo dužno je da podnese tužbu za poništenje ugovora koji je zaključen suprotno propisima, odnosno ako ugovorna naknada odstupa od propisane ili od naknade koja se mogla ostvariti u vreme zaključenja ugovora. Tužba se podiže u zakonom utvrđenom roku, a ako taj rok nije utvrđen zakonom onda u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora. Ove odredbe se primenjuju i kod zaključenja i pobijanja ugovora o pribavljanju i raspolaganju nepokretnosti u svojini autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave s tim što tužbu podnosi nadležno pokrajinsko, gradsko, opštinsko javno pravobranilaštvo. Nadležno javno pravobranilaštvo obavlja i druge poslove: štiti interese javnih subjekata pred arbitražnim većem Međunarodne pravne arbitraže, pokreće postupak pred Ustavnim sudom za ocenu ustavnosti i zakonitosti zakona i opštih akata, vrši obradu parničnih, vanparničnih, izvršnih, upravnih, stečajnih i drugih predmeta, sastavlja tužbe, žalbe, revizije, predloge za dozvolu izvršenja, stara se o realizaciji pravosnažnih odluka i sl.

Ako nadležni javni pravobranilac smatra da ne treba pokrenuti postupak pred sudom ili drugim organom ili da treba povući tužbu ili se odreći od tužbenog zahteva ili predloga za izvršenje, priznati zahtev protivne stranke ili zaključiti poravnanje, zatražiće da odgovarajući organ koga zastupa zauzme stav o daljem postupanju. Ako nadležni javni pravobranilac i odgovarajući organ koga zastupa ne postignu saglasnost o prethodnim pitanjima stav o tome zauzima najviši izvršni organ (Vlada, Izvršno veće itd.). Najznačajnije

tužbe za zaštitu javne svojine su: državinske (posesorne) i svojinske (petitorne). Sva pravila u vezi tužbenog zahteva, tereta dokazivanja, rokova za podizanje tužbe ili žalbe, prigovora ili protivljenja tuženog mogu se primeniti i na zaštitu javne svojine. Osobenost ovog vida zaštite je u tome što se odstupa od načela dispozicije. Subjekt zaštite javne svojine ne može po svom nahođenju odlučivati o tome hoće li podneti tužbu i druga procesna sredstva, niti može po svom nahođenju raspolagati tužbenim zahtevom i drugim sredstvima u toku spora.

8.2. Javnopravna zaštita

Javnopravna (upravnopravna) zaštita u najvećoj meri se ispoljava u preuzimanju različitih pravnih mera i sredstava upravnog karaktera od strane državnih organa, organizacija i službi. Koji subjekt će biti nadležan da preduzme radnje zaštite zavisi od vrste javnog dobra, ali i od drugih okolnosti, kao što je stepen povrede javnog dobra (npr. u slučaju krivičnog dela sankciju izriče sud). Zaštita vojnog javnog dobra je u nadležnosti ministarstva odbrane i vlade, kulturno javno dobro štiti ministarstvo za kulturu, puteve štiti Direkcija za puteve i nadležni državni organi. Zaštitu po pravilu preduzima državni organ, javno preduzeće, javni pravobranilac, ustanova ili drugo pravno lice koje je ovlašćeno i obavezno da se stara o određenom javnom dobru. Pravne mere i sredstva koja se preduzimaju u cilju zaštite javnog dobra mogu biti različiti. Tako, nadležni organ može doneti rešenje kojim se zabranjuje vršenje određene delatnosti, a mogle se izdavati dozvole, odobrenja, saglasnosti i sl. Subjekti zaštite mogu voditi i upravni spor kod nadležnog suda. Cilj ovog oblika zaštite je očuvanje materijalne substance javnog dobra odnosno njegove prirode i namene. Merama zaštite uklanjaju se radnje kojim se povređuje materijalni integritet javnog dobra, ali i radnje koje ugrožavaju obavljanje javne funkcije, npr. ometa se funkcija javnog prevoza bez oštećenja javnog puta i sl. Zaštita javnih dobara ili javnopravnih odnosa povodom tih dobara obuhvata različite vrste delatnosti za koje važe neki osnovni principi (načela): a) obaveza održavanja javnog dobra; b) pravna postojanost (trajnost) javnog dobra koja obuhvata nekoliko posebnih pravnih principa; v) kazneno-pravna zaštita.

A) Obaveza održavanja javnog dobra obuhvata preduzimanje radnji i delatnosti kojima se javno dobro održava materijalno i funkcionalno. Neki autori ovaj segment zaštite označavaju kao privredno staranje i sastoji se od uspostavljanja javnog dobra ako ono nije od prirode dato (veštačka dobra) i njegovo održavanje. Ovde spadaju niz radnji i aktivnosti: čišćenje, popravke, održavanje javnih uređaja, proširivanje, rekonstrukcija, osvetljivanje, postavljanje pratećih objekata i sl. Sve ove obaveze mogu biti: redovne, ako se vrše u okviru uobičajenih delatnosti nadležnih subjekta i vanredne ako su praćene vanrednim događajima kao što su: elementarne nepogode, saobraćajne nesreće i druge vanredne okolnosti kada se mogu preduzimati dodatne mere zaštite. Troškovi održavanja javnih dobara padaju na teret države ili na javna preduzeća i organizacije koje imaju pravo posebne (proširene) upotrebe javnog dobra. Tako se sredstva za ovu svrhu obezbeđuju u budžetu države ili preko naknada za posebnu upotrebu javnog dobra (putarina, članarine itd.);

B) Pravna postojanost javnog dobra obuhvata nekoliko pravnih principa: 1) princip neotuđivosti javnog dobra; 2) nemogućnost sticanja subjektivnih građanskih (stvarnih) prava; 3) javna dobra ne mogu biti predmet prinudnog izvršenja. 1) princip neotuđivosti javnog dobra podrazumeva da ove stvari ne mogu biti u pravnom prometu niti objekti prava svojine fizičkih i pravnih lica. Ovaj princip važi dok traje namena javnog dobra odnosno dok postoji status javnog dobra. Gubljenjem namene nekog dobra da služi u javne svrhe gubi se karakteristika "javnosti", pa princip neotuđivosti ima relativan karakter. Međutim, relativnost ovog principa se ogleda u još jednom pravcu. U francuskom pravu postoje opšti i posebni izuzeci od principa

neotuđivosti javnog dobra. Opšti izuzeci su postojali (ranije) i u korist krune, dok posebni izuzeci postoje u slučajevima otuđivanja prirodnog javnog dobra i sticanjem stvarnih prava na njima. Npr. dopušta se mogućnost otuđivanja lovišta. U našem pravu princip neotuđivosti nije sproveden u potpunosti. Može se izuzetno raspolagati kulturnim javnim dobrima, sredstvima naoružanja itd. 2) na osnovu principa neotuđivosti proizilazi pravilo da se na javnim dobrima ne mogu sticati ni ostala subjektivna stvarna prava. Nije sporno da nema održaja niti se može zasnivati hipoteka ili drugo sredstvo obezbeđenja na javnom dobru. Međutim, u cilju što efikasnije upotrebe prirodnih dobara, dobara u opštoj upotrebi otvara se mogućnost za konstituisanje pojedinih subjektivnih stvarnih prava na ovim dobrima; 3) javna dobra ne mogu biti predmet prinudnog izvršenja. Postoje javna dobra koja su apsolutno izuzeta od prinudnog izvršenja - prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, mreže u javnoj svojini, vodno zemljište i vodni objekti, kulturna javna dobra, sredstva namenjena odbrani i javnoj bezbednosti, nepokretnosti za obavljanje prava i dužnosti javnih subjekata. Druga javna dobra su izuzeta od prinudnog izvršioaca samo ako su neophodna za vršenje javne službe. Nemogućnost sticanja prava svojine ili drugih subjektivnih stvarnih prava na javnim dobru u celini ili na pojedinim njegovim delovima podrazumeva zabranu protivpravnog zauzeća javnog dobra u celini ili delimično. Neki autori, zapažaju da je nemoguće uzurpirati celu morsku obalu ili put, pa je nužno zaštititi javno dobro od takvih delimičnih uzurpacija.

V) Kazneno-pravna zaštita javnih dobara obuhvata: 1) upravno-pravne sankcije kao što su novčane kazne za prekršaj, zabrane vršenja delatnosti, rešenje o uspostavljanju prethodnog stanja. Ima mišljenja da u ovaj oblik zaštite spada i policijska delatnost; 2) krivičnopravna zaštita predviđa da povreda pojedinih javnih dobara predstavlja krivično delo što povlači odgovarajuće kazne različitog karaktera. To su krivična dela protiv opšte sigurnosti ljudi i imovine, krivično delo kojima se ugrožava javni saobraćaj, krivično delo protiv Vojske Srbije i sl. U pravnoj teoriji i sudskoj praksi postoji stav da u ovu kategoriju zaštite spada i sankcija koja se sastoji u podizanju tužbe za naknadu štete.

147. Zadržna svojina (Jelić, 125-134)

9.1. Pojam

Zadržna svojina predstavlja jedan od oblika prava svojine koji ima određene karakteristike u odnosu na druge svojinske zajednice. Posmatrano spolja, zadržna svojina formalnopravno predstavlja najširu neposrednu pravnu vlast sa ovlašćenjima upotrebe, pribiranja plodova i oblašćenjem pravnog i faktičkog raspolaganja dok po unutrašnjim svojstvima ima dodirnih tačaka sa drugim institutima kao što su: zajednička, društvena i slični oblici svojine. Posebnost ovog oblika prava svojine nastaje kao rezultat potrebe da se ljudi udruže radi ostvarenja ekonomskih, socijalnih i kulturnih potreba i ispoljava se u različitim pravicima. To su pre svega subjekti - zadruge i zadržne organizacije kao posebna pravna lica. Takođe i pravna sadržina zadržne svojine podložna je ograničenjima, a način vršenja ovlašćenja zasniva se na principima dobrovoljnosti i solidarnosti, demokratičnosti, ekonomskog učešća, jednakog prava upravljanja, i sl. Zadržna svojina nastaje od udela zadrugara, članarine, radom i poslovanjem zadruge i na druge načine.

9.2. Srodni oblici

9.2.1. Zajednička svojina

U početku nastanka zadružna svojina je predstavljala organizacioni oblik kada zadrugari udružuju svoje udele, ali bez organizacione forme pravnog lica, tako da svaki zadrugar ostaje sopstvenik svog udela koji može povući u svako doba ili protekom određenog roka. Bilo je slučajeva da jedan ili više zadrugara povuku svoj udeo u sredstvima, a da ostali zadrugari nisu imali pravnih sredstava da ih u tome spreče. Ovakav oblik svojinskog organizovanja bio je prisutan i na području kraljevine Jugoslavije.

Zadružna svojina imala je i nešto drukčije značenje. Građanski zakonik kraljevine Srbije definiše zadrugu kao zajednicu imanja i života između srodnika bilo krvnih bilo građanskih ili preciznije zadruga je onde gde je smesa zajedničkog života i imanja svezom srodstva ili usvojenjem po prirodi osnovana i utvrđena. Zadruga se zove i kuća ili kuća zadružna za razliku od inokosne. Postojanje zadruga podrazumeva: 1) zajednički život minimum dva lica; 2) to je zajednica među srodnicima (srodnička zajednica); 3) zadruga je zajednica u imanju (imovinska zajednica); 4) to je zajednica života i rada. Kućne ili porodične zadruga predstavljaju oblik kolektivne svojine i ostatak feudalnog prava. U kasnijem pravu nemaju značaja čak i u slučajevima gde se formalno vode u zemljišnim knjigama kao kućne zadruga ili ako postoji zajednica života i rada porodične skupine. Sudska praksa socijalističke Jugoslavije imala je stav da se velika većina kućnih zadruga usled deoba ili potpuno raspala ili se samo formalno još vode u knjigama kao kućne zadruga. Vrhovni sud ranije Jugoslavije je potpuno eliminisao ovu zajednicu stavom: "da nekadašnja porodična zadruga kao pravna zajednica sa domaćinom na čelu koji ex lege pravno posluje za celu zajednicu i za svakog pojedinog njenog člana, nepodeljeno i solidarno - ne postoji u pravnom poretku SFRJ. Takva stvarna i pravna situacija prevaziđena je i ukinuta već samom promenom i razvojem društvenih, ekonomskih i drugih stvarnih odnosa.

Važeće pravo Republike Srbije o zadrugama predviđa dodirne tačke zadružne i zajedničke svojine. Ova veza može se uočiti samo kod zadružne svojine koja u svom sastavu ima udele zadrugara. Međutim, dok postoji članski status zadrugara udeli se ne mogu vraćati, zalagati niti biti predmet izvršenja za obaveze zadrugara. Status zadrugara može prestati istupanjem, isključenjem, u slučaju smrti i prestankom zadruga. Po prestanku statusa zadrugara, valorizovani udeli vraćaju se zadrugarima odnosno njihovim naslednicima. Udeli se vraćaju u obliku, na način i u roku određenim zadružnim pravilima. Udeli se ne mogu vratiti pre prestanka odgovornosti zadrugara za obaveze zadruga. Ako zadružna svojina u svom sastavu nema udele već se sredstva obezbeđuju po osnovu članarine zadrugara, prestankom statusa zadrugara članarina se ne vraća prethodnim vlasnicima.

9.2.2. Društvena svojina

Marksistična teorija ima zasluge za ideje da je zadružna svojina po svojoj prirodi bliska ili treba u potpunosti da preraste u društvenu svojinu. Tako je Marks zastupao tezu da zadružna svojina u svom razvoju treba da preraste u društvenu svojinu koja će biti zasnovana na upravljanju neposrednih proizvođača. Engels je insistirao na značaju seoske zadružne svojine. "Seljaci jednog sela ili parohije trebalo bi da svoju zemlju stave u jedno veliko imanje da je obrađuju za zajednički račun, a prinos da dele srazmerno prema uloženom zemljištu, novcu i radu". U našoj ranijoj teoriji bilo je shvatanja da je zadružna svojina u prelaznom periodu po svojim osobinama bliža društvenoj, nego privatnoj svojini, jer viškom rada raspoložu direktno samo proizvođači. Drugi autori su zadružnu svojinu tretirali kao poseban oblik državne svojine.

Teorijski stavovi o izjednačavanju zadružne i društvene svojine dobijaju svoju potvrdu u ranijem zakonodavstvu. Tome su naročito doprneli - Ustavni amandmani, Ustav SFRJ od 1974. god. i Zakon o

udruženom radu od 1976. godine. Ustav SFRJ od 1974. godine predvideo je da zemljoradnička zadruga ima u načelu pložaj; prava i odgovornost organizacije udruženog rada. Deo dohotka zadruge kao i društvena svojina unosi se u fondove i koristi za proširavanje i unapređivanje delatnosti. U tom smislu idu i Ustavni amandmani od 1988. kada zadrugu definišu kao samostalnu samoupravnu organizaciju, a sredstva zadruge su u zadružnoj odnosno društvenoj svojini.

Ovakve dileme nisu razrešene ni danas u važećem zakonodavstvu Republike Srbije. S druge strane, održala se stara praksa koja meša ili izjednačava ova dva svojinsk oblika. U zemljišnim registrima sredstva zadruge i dalje se upisuju kao društvena svojina što stvara probleme u poslovanju ovih subjekata prava. Zbog toga je neophodno doneti nove propise o zadrugama gde će se ovo pitanje razjasniti što je i najavljeno i predstoji u bliskoj budućnosti.

Zadružna i društvena svojina pored dodirnih tačaka predstavljaju različite svojinske oblike. Njihova različitost ide u više pravaca. Prvo, zadružna svojina egzistira u zemljama različitog društvenog uređenja i to kao društveno prihvatljiv svojinski oblik. Društvena svojina predstavlja jedan od osnovnih oblika svojine u bivšim socijalističkim zemljama. Drugo, zadružna svojina nastaje iz ekonomskih ili socijalnih razloga tj. da se unapredi život i rad određenih kategorija stanovništva. Razlozi za nastanak društvene svojine bili su mnogo širi, a to je da predstavlja materijalnu osnovu za promenu proizvodnih odnosa i društva u celini. Treće, zadružna svojina je daleko stabilniji svojinski oblik. Nastao je u 19. veku u Engleskoj i Francuskoj, a održao se i u zemljama koje su ukinule ili su na putu da ukinu socijalističku proizvodnju i društvenu svojinu.

Kada su u pitanju pravne karakteristike mogu se uočiti značajne razlike. Prvo, subjekti zadružne svojine su zadruge druge zadružne organizacije, dok pravni subjekti društvene svojine bili su društvena preduzeća i druga društvena pravna lica. Svi subjekti imaju status pravnog lica, ali se međusobno razlikuju po načinu nastanka, unutrašnjoj organizaciji, režimu imovine i sl. Drugo, zadružna svojina i društvena svojina izražavaju se kao posebni oblici prava svojine što bi moglo da navede na zaključak, da su to pravno podudarni svojinski oblici. Međutim, društvena svojina iako se izražavala kao pravo svojine preduzeća ipak izražava i obezbeđuje interes šireg kruga građana. Pripadnost društvenih sredstava pravnom licu je u izvesnoj meri ograničena društvenim karakterom ovog oblika svojine. Mogućnost intervencije države je ovde znatno šira. Zatim, propisi o privatizaciji ne primenjuju se na zadružnu svojinu, pošto se tu zapravo radi o pravu svojine udruženih zadrugara. Treće, pravna sadržina ovih oblika je različita. Pravo društvene svojine bilo je u načelu ograničeno pravo i to na osnovu zakonskih propisa. Ovlašćenje upotrebe i ovlašćenje raspolaganja društvenih stvari bilo je podložno mnogim ograničenjima. Pravo svojine zadruge može biti izuzetno ograničeno zakonom (npr. dobro od opšteg interesa), ali se osnivačkim aktom zadruge mogu predvideti dodatna ograničenja, koja su obligacionog karaktera. Četvrto, način nastanka i prestanka zadružne i društvene svojine nisu identične. Zadružna svojina može da nastane i prestane voljom zadrugara, pri čemu se vraćaju njihovi udeli, dok društvena svojina ne može nastati i prestati voljom radnika. Peto, društvena svojina kao značajniji svojinski oblik uživao je veću pravnu zaštitu kako po broju subjekata koji su aktivno legitimisani da preduzmu zaštitu, tako i po raznovrsnosti pravnih mera i sredstava.

9.2.3. Javna (državna) svojina

Zadružna i državna svojina mogu imati dodirnih tačaka na nekoliko načina. Prvi je istorijskog karaktera i to u periodu nastanka socijalističke Jugoslavije, politički stav tadašnjeg rukovodstva bio je da zadruge treba da postanu čvrst oslonac radnog naroda i da se uključe u opšti državni privredni plan. Članovi seljačke radne

zadruge bili su dužni da u zadrugu unesu svu svoju zemlju izuzev okućnice. Zemlja u zadružnoj svojini nije mogla više da pređe u privatnu svojinu ni po kom osnovu. Otuda su pravni teoretičari koji su izučavali zadrugu i zadružnu svojinu ovog perioda lako dolazili do zaključka da je u pitanju oblik državne svojine. Međutim, ovaj tip zadruge brzo je bio napušten donošenjem novih propisa.

Drugi momenat je osnivanje zadružnih preduzeća od strane javnopravnih tela u nekim zemljama. Ova preduzeća se razlikuju od ostalih zadružnih oblika po tome što rezultat privredne delatnosti ne pripada učesnicima tog pravnog lica, niti se aktivnosti sprovode u interesu učesnika privredne delatnosti, tj. nosioci preduzeća nisu korisnici njegovih glavnih delatnosti. Uprava takvog preduzeća formira se prinudnim putem, upravnim aktom i praćena je birokratskom strukturom. U pravim zadrugama članovi dobrovoljno ulaze ili istupaju iz zadruge odnosno formiraju unutrašnje organe i obavljaju delatnost u svom interesu. Ovakva preduzeća su samo po formi ili vrsti delatnosti bliska zadružnim organizacijama. U suštini, to su pravna lica javnog prava kao što su javna preduzeća ili ustanove u čijem poslovanju je državna svojina dominantan svojinski oblik.

Konačno, važeći propisi Republike Srbije prenose javnopravna ovlašćenja na pojedine subjekte zadružne svojine kao što su zadružni savezi. To su samostalne, interesne i stručno-poslovne organizacije koje se osnivaju radi unapređivanja delatnosti zadruge i zaštite zajedničkih interesa. U tom cilju ovi subjekti donose opšta pravila kojima se uređuju primena zadružnih principa i druga pitanja od značaja za poslovanje zadruga, vrše revizorsku i nadzornu funkciju. Posebnost zadružne svojine nije umanjena poveravanjem vršenja navedenih javnopravnih ovlašćenja. Zadružna svojina je pravo svojine zadruge ili udruženih zadrugara koji su dobrovoljno uneli određene udele i po prestanku zadruge mogu ih povući. Ovaj oblik svojine stvaraju određene grupacije ljudi radi poboljšanja ekonomskog i socijalnog položaja. Altruistički, humani i demokratski principi bitno utiču na pravno uobličavanje ovog tipa svojine. To je "ciljna" ili "namenska" svojina i dok obavlja tu funkciju ima izvesna obeležja različita od drugih oblika svojine. Zadružna svojina razlikuje se od javne svojine u mnogim segmentima. Ono što ih razlikuje su: subjekti, imaoци ovlašćenja, pravna sadržina je bitno različita kao i pravna priroda većeg dela ovlašćenja, a samim tim pravna zaštita je daleko složenija i raznovrsnija u slučaju javne svojine.

9.3. Subjekti zadružne svojine

Pošto zadrugari zbog složenosti pravnog života ne mogu da funkcionišu pojedinačno niti kao prost zbir pojedinaca, zbog toga se udružuju u posebne oblike organizovanja koji imaju status pravnog lica. Zadruge su osnovni i najznačajniji subjekti zadružne svojine, ali ne i jedini. Važeći propisi o zadrugarstvu Republike Srbije predviđaju postojanje zadružnih saveza kao interesnih i strukovnih organizacija. Statusno povezivanje zadruga moguće je i u drugim zemljama. To su jedini subjekti zadružne svojine u našem pravu. Zapaža se restriktivan pristup u pogledu mogućnosti stvaranja drugih oblika zadružnog organizovanja. Zadruga se ne može organizovati kao preduzeće ili drugi oblik organizovanja niti se može pripajati ili spajati sa preduzećem ili drugim pravnim licima koji nisu zadruga. Naš zakonodavac je isključio sve oblike zadružnog organizovanja da bi se na taj način očuvali principi zadrugarstva i zadružne svojine. Nemogućnost zadrugara da se organizuju u nekoj formi trgovačkog društva umanjila je njihove šanse da realizuju ciljeve radi kojih se udružuju. Osobenost zadružne svojine može se očuvati i na druge načine kako se to čini u pojedinim zemljama.

9.3.1. Zadruge

Zadruga je oblik organizovanja fizičkih lica (zadrugara) u kojoj oni poslovanjem na zadružnim principima dobrovoljnosti i solidarnosti, demokratičnosti ekonomskog učesća, jednakog prava upravljanja, solidarnosti, zadružnog organizovanja i međuzadružne saradnje, ostvaruju svoje ekonomske, socijalne i kulturne interese. Međutim, određivanje zadruge kao različitih udruženja proizvođača ili potrošača u cilju zaštite svojih privrednih ili drugih profesionalnih interesa ne sagledava ovu organizaciju u potpunosti i sa svim njenim osobenostima. Iz ovog ugla zadruge se svode na privredne, strukovne, profesionalne organizacije bez posebnih obeležja. Raniji propisi su zadrugu svodili na dobrovoljnu organizaciju zadrugara koji zajedničkim poslovanjem ostvaruju ekonomske interese odnosno unapređuju svoj društveno-ekonomski položaj i samostalno odlučuju o zajedničkim pitanjima. U ovom slučaju, zadruge su bile privredne jedinice sa nekim elementima zadružnog organizovanja. U teoriji, mogu se naći različite, ali prilično uopštene definicije zadruge. To su asocijacije koje teže da ostvare pravednu cenu ili se radi o udruženjima koja teže da ukinu dobit ili je u pitanju oblik zajedničke ekonomije čije je osnovno načelo zaštita rada. Prisutna su mišljenja da zadrugu treba odvojeno posmatrati kao socijalni oblik, odvojeno kao privrednu jedinicu odnosno pravnu ustanovu.

Na osnovu zakonske definicije zadruge, proizilaze osnovne karakteristike ili načela zadružnog organizovanja. Prvo, zadruga je dobrovoljna organizacija. Zadrugari slobodno bez ikakve prinude odlučuju da li će i sa kime da osnuju zadrugu, slobodno uređuju unutrašnje odnose, odlučuju o članstvu ili istupanju iz zadruge svojevolski. Ova karakteristika nije bila prisutna u jednom periodu razvoja našeg zadrugarstva. Drugo, zadruga ima svojstvo pravnog lica u kojem zadrugari samostalno upravljaju, odlučuju o upotrebi i raspolaganju sredstvima zadruge, samostalno formiraju organe, posluju i odlučuju o trajanju zadruge. To znači, da niko sa strane ne može da menja i nameće odluke o pitanjima koja su unutrašnja stvar zadruge. Treće, zadruga je pravna organizacija otvorenog tipa. To znači, mogu pristupiti novi članovi (zadrugari) prema pravilima koja su utvrđena osnivačkim aktom i statutom. Zakon predviđa jedino minimalan broj zadrugara za pojedine vrste zadruge. Četvrto, zadrugari imaju ravnopravan status u zadruzi što znači, da svako ima po jedan glas u skupštini i upravnim telima bez obzira na veličinu udela. To pokazuje da je zadruga humana, socijalna i altruistička organizacija zasnovana na saradnji i kooperaciji. Na osnovu toga proizilazi peti princip, a to je da su ovo zajednice zasnovane na uzajamnoj saradnji, solidarnosti i humanim načelima osnovane da se pomogne određenom krugu lica. Šesto, obavljanje delatnosti i poslova u zadruzi po pravilu vrše sami zadrugari (princip ekskluzivnosti). Sedmo, zadrugari u zadruzi imaju dvostruko svojstvo: istovremeno imaju svojstvo klijenta i svojstvo isporučioaca proizvoda ili usluge. Osmo, zadrugari zajednički snose dobit i rizik poslovanja. Ovaj princip motiviše zadrugare da se racionalno ponašaju. Ostvarena dobit raspodeljuje se u fondove zadruge, a deo se može podeliti članovima zadruge.

9.3.2. Nastanak i razvoj zadruge

Zadruge su nastale u 19. veku kao rezultat ideja u teoriji i praksi da se njihovim osnivanjem popravi ekonomski i socijalni položaj pojedinih kategorija stanovništva (seljaka, građana, potrošača). Pojedini teoretičari kao socijal-utopisti (R. Oven, Š. Furije) predimenzionirali su ulogu i značaj zadruge, jer su smatrali da je osnivanjem i širenjem ovih organizacionih oblika moguće srušiti kapitalizam i uspostaviti novi socijalistički poredak. Marksisti su se bavili zadružnim organizacijama samo u kontekstu šireg preobražaja društva, pri čemu nema radikalnih promena bez proleterske revolucije. Zadruge su bile sredstvo za ubrzan proces kolektivizacije u seoskim sredinama. Poznata je misao F. Engelsa da "naš zadatak u odnosu na sitnog seljaka sastoji se pre svega u tome da njegovo privatno gazdinstvo i privatni posed prevedemo u

zadružni, ali ne silom, nego pomoću primera i pružanja društvene pomoći za tu svrhu". Lenjin je smatrao "da će materijalna sredstva i udruživanje u zadruge postepeno preobraziti psihologiju i navike seljaka i to u jednom dužem periodu". Drugi teoretičari su isticali da je cilj zadružne svojine, proizvodnja za upotrebu, ne za profit. Osnova zadrugarstva je ukidanje dobiti, odnosno pravedna cena, pošto zadruga ne radi za profit, nego postoji radi zadovoljavanja potreba svojih članova. Postoji niz drugih teorija koje zadrugu uglavnom vide kao ekonomsko sredstvo, ekonomsku zajednicu u socijalnom preobražaju društva. Manjkavost većine ovih shvatanja je u tome što pridaju veliki značaj i ulogu zadrugama i zadružnoj svojini. Nesporna je altruistička, humana, socijalna komponenta ovih organizacija, ali u pitanju je samo jedan oblik organizovanja i udruživanja prava svojine sitnih robnih proizvođača ili drugih subjekata da bi se unapredili uslovi života i rada uže grupe ljudi. Pri tome se zanemaruje da su zadruge i zadružna svojina pravne kategorije koje imaju svoju genezu, sadržinu i organizacionu strukturu.

Prva zadruga je nastala u Engleskoj sredinom 19. veka i to kao potrošačka zadruga, mada se u nekim delatnostima (tekstil, poljoprivreda) spominju zadružne organizacije čak u 18. veku. Nemačka je bila zemlja koja je pored bivšeg Sovjetskog Saveza imaju najrazvijeniji zadružni pokret u Evropi kako po vrstama zadruga tako po broju zadrugara i angažovanim sredstvima što je posebno smetalo nacional socijalistima. Zadruge su omogućavale rešavanje socijalnih pitanja, stvaranje velikih preduzeća sa novim načinom rada, kao i ublažavanje provalije koja je razdvajala radnika i malog majstora s jedne strane i klase kapitalista sa druge strane. Shodno potrebama nastajale su zadružne organizacije u različitim delatnostima.

Na području stare Jugoslavije zadružni pokret najpre nastaje u Sloveniji (1874. god.) i to u vidu kreditnih zadruga u gradskim sredinama da bi zatim nastale zemljoradničke zadruge u seoskim sredinama. U Srbiji zadrugarstvo počinje sa nastankom kreditnih zadruga (1894. god.), ali se ubrzano širi i dostiže obim pred Drugi svetski rat koji ni danas nije prevaziđen.

148. Susvojina (424, 430-431)

Susvojina postoji kada dva ili više lica imaju pravo svojine na istoj stvari, svaki prema svom udelu.

Suvlasnici imaju zajedno, u odnosu na treća lica, onoliko prava koliko bi imao jedan isključiv sopstvenik na toj stvari.

- suvlasnik ima pravo na udeo u celini koju predstavlja pravo svojine
 - *suvlasnički udeo označava alikvotni deo celine, a može biti izražen u razlomku, procentima, ili decimalama*

Suvlasnicima je omogućeno da izađu iz zajednice tako što mogu zahtevati da se izvrši deoba.

Pravo svojine je podeljeno prema obimu, a ne prema pojedinim ovlašćenjima

- jedan suvlasnik ne može imati ovlašćenje da stvar uporebljava, a drugi da njome raspolože
- svaki suvlasnik ima određeni deo prava svojine prema čitavoj stvari.

Kod susvojine može se razikovati pravo suvlasnika na udeo i pravo suvlasnika na samoj stvari.

- *svaki suvlasnik ima individualno pravo na svoj udeo*
- istovremeno postoji *suvlasnička zajednica* na samoj stvari
 - nijedan od suvlasnika ne može preduzimati ni materijalne akte ni pravne poslove bez saglasnosti suvlasnika

149. Pravo suvlasnika na udeo (432-435)

Prema jednom shvatanju suvlasnik je sopstvenik svog udela, i ako nešto drugo nije određeno pretpostavlja se da su suvlasnički delovi jednaki.

- pretpostavka je oboriva
 - svaki suvlasnik može tvrditi da su udeli drugačije određeni, ali teret dokazivanja onda pada na njega

Suvlasnik može raspolagati svojim udelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

- ovo pravilo je prihvaćeno kod nas, a nalazilo se i među pravilima našeg predratnog prava
 - postoje izuzeci kao što je slučaj sa čehoslovačkim pravom
 - ograničeno pravo raspolaganja suvlasnika svojim udelom
 - suvlasnik može preneti svoj udeo na ostale suvlasnike, ili svoje potomke, ali ako želi da ga prenese na treće lice mora imati saglasnost svih suvlasnika
- raspolaganje obuhvata mogućnost **otuđenja i opterećenja udela**
 - može **prodati ili pokloniti svoj udeo**
 - može konstituisati na svom udelu sva stvarna prava koja ne diraju u stvar već su uperena na vrednost ili plodove koje stvar daje
 - može opteretiti stvar **hipotekom**
 - može konstituisati **pravo plodouživanja i pravo upotrebe**
 - može konstituisati **realne terete**
 - **ne može konstituisati pravo službenosti ni pravo stanovanja**
 - suvlasnik pokretne stvari može konstituisati **založno pravo na svom delu**

150. Pravni položaj suvlasnika u odnosu na celu stvar (445-447)

Suvlasnik ima pravo da samostalno raspolaže svojim udelom.

- *ako suvlasnik proda svoju trećinu, kupac neće steći svojinu ni na jednom realnom delu stvari, on će samo stupiti na mesto suvlasnika, prodavca*

Svaki suvlasnik može vršiti svoja ovlašćenja u odnosu na stvar, samo uz saglasnost ostalih suvlasnika

- nekad se traži saglasnost svih, a nekad samo većine

Suvlasnik ima pravo na državinu stvari.

- **nijedan od njih ne može imati isključivu državinu stvari**
 - svi suvlasnici zajedno imaju sudržavinu na stvari
- suvlasnici stvar mogu držati na različite načine:
 - **zajednički** - tri studenta kupe tv i u zajedničkoj sobi gledaju program
 - **sukcesivno** - 10 dana jedan upotrebljava motor, potom 10 dana drugi
 - **posredno** - suvlasnici mogu izdati stvar u zakup i držati je posredstvom zakupca
- suvlasnik mora da ima mogućnost da vrši faktičku vlast, makar posredno
 - ako ga treća lica ili suvlasnici u tome ometaju, **suvlasnik ima pravo na državinsku (posesornu) tužbu**
 - ima pravo da podnese državinsku tužbu za povraćaj državine bez obzira na to da li mu je treće lice oduželo državinu ili su ga suvlasnici isključili iz mogućnosti da drži stvar

Svaki suvlasnik ima pravo na upotrebu stvari.

- suvlasnik je dužan da poštuje isto takvo pravo ostalih suvlasnika
 - **suvlasnik može upotrebljavati stvar samo u onoj meri u kojoj ne povređuje prava ostalih suvlasnika**
- **suvlasnik ima pravo da upotrebljava stvar srazmerno udelu koji ima na stvari**
 - npr. ako je u kupovini automobila učestvovao sa trećinom kupovne cene on će imati pravo da vozi automobil u jednoj trećini od ukupnog vremena za vožnju
- ima slučajeve u kojima se upotrebom ne iscrpljuju korisna svojstva stvari
 - tada nije neophodno da se suvlasniku ograniči upotreba u srazmeri njegovog udela nego **u onoj meri u kojoj ne povređuje prava ostalih suvlasnika**
 - npr. može prolaziti putem koji postoji na suvlasničkom zemljištu onoliko puta koliko mu je potrebno a ne onoliko koliko je srazmerno njegovom udelu
- **plodovi i ostali prihodi od stvari pripadaju suvlasnicima srazmerno veličini njihovih udela**
 - suvlasnik ima pravo na onoliko plodova i drugih prihoda koliki je obim njegovog udela
 - *suvlasnik čiji udeo iznosi 1/3 ima pravo tačno na trećinu plodova ni više ni manje*
- **suvlasnik je dužan da učestvuje u snošenju troškova upotrebe, upravljanja, održavanja i očuvanja stvari srazmerno veličini svog udela**
- **suvlasnik je dužan da snosi terete koji se odnose na celu stvar srazmerno veličini svog udela**

151. Upravljanje suvlasničkom stvarju (452-458, 461-463)

Suvlasnik zajedno sa ostalim suvlasnicima ima pravo da upravlja stvarju tj. pravo na donošenje odluka o upotrebi stvari, unapređenju, održavanju i očuvanju.

- kod isključivog prava svojine upravljanje stvarju ne postoji kao posebna i izdvojena funkcija
 - ulazi u sopstvenikova ovlašćenja da stvar upotrebljava, pribira plodove i raspolaže stvarju
- nije neophodno da suvlasnik neposredno učestvuje u preduzimanju svakog pojedinačnog akta upravljanja
- nije neophodno da postoji saglasnost svih suvlasnika za svaki akt

Sve akte upravljanja možemo podeliti na:

- **Poslove redovnog upravljanja**
 - **potrebna je saglasnost suvlasnika čiji udeli čine više od 1/2 vrednosti stvari - saglasnost većine**
 - većina se ne računa po broju lica nego po veličini udela
 - ako većine nema posao se ne može preduzeti
 - suvlasnik koji smatra da je to neophodno može zahtevati da o preduzimanju posla odluči sud
 - **obuhvata poslove koji su potrebni za održavanje i očuvanje stvari**
 - npr opravke koje služe održavanju stvari
 - pretresanje krova i zamena crepova da krov ne bi prokišnjavao
 - ima poslova za koje treba predvideti mogućnost da ih obavi i makar jedan suvlasnik i bez saglasnosti ostalih suvlasnika
 - slučajevi u kojima suvlasnik na račun svih suvlasnika preduzima **hitne mere koje su potrebne da se stvar sačuva od štete**
 - slučajevi preduzimanja poslova koji su neophodni za **održavanje i očuvanje suštine stvari**
 - najuzi krug tekućeg upravljanja
- **Poslove koji prevazilaze okvire redovnog upravljanja**
 - **potrebna je saglasnost svih suvlasnika**
 - ako se bar jedan suvlasnik protivi izvršenju posla, odluka se ne može doneti i ovakav posao se ne može preduzeti
 - vrste:
 - a) **poslovi koji imaju obeležje upravljanja, ali prelaze granice redovnog upravljanja**
 - poslovi kojima se menja kultura zemljišta ili način korišćenja
 - radovi kojima se obnavlja ili transformiše stvar radi povećanja vrednosti, korisnosti ili prihoda
 - radovi kojima se vrše popravke ili prepravke
 - **ugovor o zakupu**
 - ranije predstavljao običan redovan posao za čije zaključenje se zahtevala saglasnost većine
 - dan danas je kod nas potrebna jednoglasnost
 - b) **poslovi koji ne znače upravljanje nego raspolaganje stvarju**

- saglasnost svih suvlasnika je potrebna za preuzimanje poslova faktičkog i pravnog raspolaganja celom stvarju
- jednoglasnost je potrebna za
 - otuđenje cele stvari
 - promena namene stvari
 - konstituisanje stvarnih službenosti, plodouživanja, i ostalih ličnih službenosti
 - konstituisanje založnog prava i realnih tereta na celoj stvari

152. Sticanje susvojine (467-468, 471-472)

Susvojina može nastati na osnovu ugovora o prodaji i kupovini, poklonu, razmeni itd.

- tako što se stvar kupuje zajedno i na osnovu kupovine suvlasničkog udela
- za sticanje susvojine potreban je ugovor i način sticanja
 - za pokretne stvari to je **sticanje sudržavine**, a za nepokretne je **upis u zemljišne knjige**

Susvojina može nastati i :

- **na osnovu ugovora o ortakluku**
 - *kada npr. dva ili više lica ulažući sredstva i rad zajednički podižu zgradu tako da svaki od njih stiče pravo na udeo na celoj zgradi*
 - za punovažnost se zahteva **pismena forma** – ugovor koji nije u pismenoj formi ne proizvodi pravna dejstva
 - posle izvesnog kolebanja sudovi su u načelu prihvatili shvatanje da **i u slučaju usmenog ugovora o zajedničkom građenju ugovornici stiču susvojinu**
- **deobom zajedničke imovine naslednika ili bračnih drugova**
 - *sanaslednici mogu sporazumno odrediti način na koji će izvršiti deobu nasledstva*
 - deoba može biti fizička, civilna, isplatom udela, i deoba uz doplatu
 - sanaslednici se mogu saglasiti da se na pojedinim ili na svim stvarima uspostavi susvojina
- **održajem**
 - *ako jedno lice kupi suvlasnički udeo, a prilikom kupovine nije znalo niti je moglo znati da lice od koga kupuje udeo nije suvlasnik*
 - *ako uz to prođe rok potreban za održaj takve stvari steći će pravo na suvlasničkom udelu*
 - u sudskoj praksi preovlađuje shvatanje da suvlasnik može održajem steći suvlasnički udeo drugog suvlasnika pod opštim uslovima koji su inače predviđeni za održaj

153. Raskidanje suvlasničke zajednice (475-485, 488-490)

Susvojina je čisto imovinska zajednica za razliku od zajedničke svojine kod koje postoji srodnička ili neka druga povezanost.

- suvlasnike povezuju samo imovinski interesi
- ako se oni ne mogu uskladiti ne postoji ni jedan drugi razlog daljeg trajanja susvojine

Suvlasnici mogu tražiti da se izvrši deoba i tako izazvati prestanak susvojine.

- **svaki suvlasnik ima pravo da zahteva deobu**
 - pravo na deobu nastaje u trenutku sticanja suvlasničkog svojstva i traje za sve vreme susvojine
 - ne zastareva
- **deoba se ne može zahtevati u nevreme**
 - suvlasnik ne može tražiti deobu u trenutku kada bi zbog određenih okolnosti u kojima se suvlasnici nalaze, mogla prouzrokovati šteta drugim suvlasnicima
 - *npr. suvlasnici obavljaju žetvu pa jedan od suvlasnika usred preduzetog posla zahteva deobu*
- **odricanje prava na deobu**
 - ako suvlasnici zaključe ugovor kojim se zauvek odriču svojih prava da zahtevaju deobu ugovor ne važi
 - **suvlasnici se mogu odreći ovog prava privremeno**
 - sporazum proizvodi pravna dejstva ako je zaključen na određeni rok, posle kog suvlasnici opet mogu tražiti deobu
 - u uporednom pravu - rok ne može biti duži od 5 godina, ali se može obnoviti
 - sporazum proizvodi pravna dejstva i prema pojedinačnom pravnom sledbeniku
 - ako je ovaj znao ili ako je na osnovu okolnosti mogao saznati da je pravo da se zahteva deoba isključeno na određeno vreme
 - isto važi i za naslednike
- **način deobe sporazumom suvlasnika**
 - svaki pojedini suvlasnik može zahtevati da se deoba izvrši
 - za odluku o načinu na koji će se deoba izvršiti nije dovoljna većina glasova, potrebna je jednoglasnost
 - suvlasnici mogu stvar:
 - 1) fizički podeliti - **fizička ili naturalna deoba**
 - ako deo stvari koja treba da pripadne jednom suvlasniku ne odgovara vrednosti njegovog udela može mu se dati
 - a) razlika u novcu
 - b) učiniti poklon u iznosu razlike
 - 2) odlučiti da se stvar proda - **civilna deoba, deoba po vrednosti**
 - dobijena vrednost se deli srazmerno udelu
 - 3) stvar može pripasti jednom vlasniku, a on može isplatiti ostale - deoba isplatom udela
- **način deobe sudskom deobom**
 - ako se suvlasnici ne mogu sporazumeti o načinu deobe, odluku će doneti sud
 - sud će odlučiti da se stvar fizički podeli kad god je to moguće
 - ako fizička deoba nije moguća sud može odlučiti da se deoba izvrši prodajom stvari - civilna deoba
- **sudska javna prodaja može biti dobrovoljna i izvršna**
 - 1) **dobrovoljna sudska javna prodaja** prema pravilima vanparničnog postupka – ako su suvlasnici saglasni da se izvrši civilna deoba
 - 2) **izvršna sudska javna prodaja** - ako suvlasnici nisu postigli sporazum, a sud odluči da se izvrši civilna deoba
 - na sudskoj javnoj dražbi mogu učestvovati suvlasnici, a stvar se prodaje najboljem ponudocu

- lice koje ima zakonsko pravo preče kupovine nepokretnosti ima **prvenstvo nad najboljim ponudiocem**, ako odmah po zaključenju nadmetanja izjavi da kupuje stvar pod istim uslovima
 - suvlasnik uživa prvenstvo na sudskoj javnoj prodaji ako mu je pravo preče kupovine priznato posebnim zakonodavstvom

154. Opšti pojam zajedničke svojine (495-496)

Zajednička svojina je pravo svojine koje imaju dva ili više lica (zajedničara) na istoj stvari, ali tako da njihovi udeli nisu određeni, pa se shodno tome njima ne može ni raspolagati dok traje režim zajedničke svojine.

Udeli zajedničara (titulara zajedničke svojine) nisu određeni ni idealno ni realno, pa se kao pravna zajednica, zajednička svojina razlikuje od susvojine (kod koje su delovi suvlasnika određeni idealno, pri čemu suvlasnik može raspolagati tim idealnim delom) i od etažne svojine (kod koje je deo etažnog vlasnika fizički određen i njime se može samostalno raspolagati).

U našem današnjem pravu postoji više slučajeva zajedničke svojine, od kojih su neki tipični, a drugi pokazuju izvesna odstupanja od opšteg režima.

1. u nekim slučajevima zajednička svojina je **deljiva**
2. u drugim ne samo što je **nepodeljiva** dok postoji kao režim zajedničke svojine, već je i **nedeljiva**
 - a) u nekim slučajevima zajednička svojina je **samostalno pravo** kojim zajedničari sporazumno mogu raspolagati
 - b) u drugim je **akcesorno pravo**, te se automatski prenosi sa prenosom prava svojine uz koje ide

155. Odvojena i zajednička svojina (imovina) bračnih drugova (supružnika) (497-502, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)

Pravo svojine je jedno subjektivno građansko pravo, dok je imovina skup imovinskih prava i obaveza koji pripadaju jednom subjektu tu, prema tome, pored prava svojine dolaze i druga stvarna i uopšte apsolutna prava, zatim obligaciona prava (potraživanja) i, najzad, imovinske obaveze.

Odvojena svojina bračnog druga je pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima iz njegove odvojene imovine. Prema našim pozitivnim propisima, u braku paralelno postoje

- a) režim odvojene imovine bračnih drugova
 - Odvojenu imovinu bračnog druga sačinjavaju:
 - i. imovina koju je bračni drug imao u času zaključenja braka
 - ii. imovina koju je bračni drug stekao u toku braka ali ne radom već nasleđem, poklonom ili drugim oblicima besteretnog sticanja
 - iii. imovina koja je pripadala bračnom drugu na osnovu deobe zajedničke imovine izvršene u toku trajanja bračne zajednice
 - iv. imovina stečena radom u toku braka, ali pošto je nastupio trajan faktički prekid bračne zajednice
 - v. imovina koju je žena unela u brak kao miraz

vi. plodovi na stvari na kojima bračni drug ima posebnu svojinu, ukoliko nisu ostvareni radom bračnih drugova

- svojom odvojenom imovinom bračni drug raspolaže i upravlja samostalno
 - može ovlastiti svog bračnog druga ili neko treće poslovno sposobno lice da kao zastupnik odnosno punomoćnik upravlja i raspolaže njegovom odvojenom imovinom
- ako je tokom trajanja zajedničkog života u braku došlo do neznatnog ili znatnog uvećanja vrednosti posebne imovine jednog supružnika drugi supružnik ima pravo na potraživanje ili udeo u novcu srazmerno svom doprinosu

b) režim njihove zajedničke imovine

Zajednička imovina je ona koju su supruzi stekli radom u toku bračne zajednice iz čega proizilaze njene sledeće karakteristike

1) Zajednička imovina potiče od rada bračnih drugova, odvojenog ili zajedničkog

- a. veza između rada i zajedničke imovine može biti
 - i. **neposredna** – kad je u pitanju rad koji donosi zaradu
 - ii. **posredna** – kad je u pitanju rad kojim se drugom bračnom drugu omogućuje ili olakšava sticanje zarade, ili mu se omogućava sticanje veće zarade
- b. ne podrazumeva samo rad koji doprinosi (neposredno i posredno) povećanju zajedničke imovine, već i rad koji doprinosi njenom održavanju ili čini da je njeno smanjenje manje nego što bi bilo
 - *recimo, održavanjem postojeće odeće smanjuju se izdaci na novu odeću*
- c. u zajedničku imovinu ulazi i ono što je stečeno **igrom na sreću**, a u teoriji i sudskoj praksi precizirano je da u zajedničku imovinu ulaze i:
 - i. **prihodi od zajedničke imovine**, kako oni koji su rezultat rada tako i oni koje imovina daje bez rada
 - *zakupnina, kirija, kamata*
 - ii. **prihodi od posebne imovine koji su ostvareni radom bračnih drugova**
 - iii. **stvari nabavljene iz zajedničke imovine**
 - iv. **naknade koje su po raznim osnovama dobijene za stvari iz zajedničke imovine**
 - *npr naknada štete*

2) Subjekti zajedničke svojine (zajedničari) su bračni drugovi

- b. iz punovažnog braka
 - i. u zajedničku imovinu ulaze imovinske vrednosti stečene radom od trenutka zaključenja braka do njegovog prestanka razvodom, smrću, proglašenjem nekog lica za umrlo
- c. iz nevažećeg braka
 - i. u zajedničku imovinu ulaze imovinske vrednosti stečene od zaključenja braka do poništenja pravosnažnom sudskom presudom

3) U zajedničku imovinu ulaze samo one imovinske vrednosti koje su stečene dok je postojala bračna zajednica.

Na stvarima poklonjenim na ime oba bračna druga zasniva se susvojina, a ne zajednička svojina bračnih drugova i to iz dva razloga:

- 1) ove imovinske vrednosti ne potiču od rada bračnih drugova
- 2) režim susvojine je opšti u odnosu na režim zajedničke svojine i primenjuje se uvek kad zakonom nije uveden režim zajedničke svojine

Nepokretnosti koje pripadaju bračnim drugovima kao zajedničarima, upisuju se u zemljišne ili druge javne knjige na ime oba bračna druga, kao njihova zajednička imovina na neopredeljenim delovima.

- ako je kao vlasnik upisan samo jedan bračni drug, smatraće se kao da je upis izvršen na ime oba bračna druga
- ako su bračni drugovi upisani kao suvlasnici na opredeljenim delovima, smatraće se da su na ovaj način izvršili deobu zajedničke imovine

156. Raspolaganje zajedničkom svojinom bračnih drugova (503, 505, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)

Zajedničkom imovinom (svojinom), kao celinom, bračni drugovi upravljaju i raspoložu zajednički i sporazumno.

Svojim neopredeljenim udelom u zajedničkoj imovini bračni drug ne može raspolagati niti ga može opteretiti pravnim poslom među živima.

- mogao bi, znači, svojim neopredeljenim udelom raspolagati samo putem testamenta

Bračni drugovi mogu ugovoriti da upravljanje i raspolaganje celokupnom zajedničkom imovinom ili njenim delovima vrši jedan od njih.

- ugovor se može ograničiti i samo na upravljanje ili samo na raspolaganje
- kada drugačije nije ugovoreno upravljanje obuhvata i raspolaganje u okviru redovnog poslovanja

Ako je dozvoljeno sticanje od nevlasnika, sa više razloga se mora (pod istim uslovima) dopustiti sticanje od bračnog druga, koji je u pogledu stvari iz zajedničke svojine jedan od dva vlasnika (zajedničara).

157. Deoba zajedničke svojine bračnih drugova (506-512, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)

Deoba zajedničke imovine bračnih drugova može se tražiti za vreme braka i posle njegovog prestanka a pravo da traže deobu imaju:

- *bračni drugovi*
- *naslednici umrlog bračnog druga*
- *poverilac jednog bračnog druga ukoliko svoje potraživanje ne može da ostvari iz posebne imovine tog bračnog druga*

Načini deobe zajedničke svojine bračnih drugova:

- **Sporazumno**

- prilikom sporazumne deobe dozvoljeni su svi modaliteti koje pravo poznaje
 - 1) pretvaranje u **režim susvojjine** sa opredeljenim idealnim suvlasničkim udelima, kojima se može raspolagati
 - 2) **realna deoba** tako što će neke stvari pripasti u **isključivu svojinu jednom bračnom drugu**, a druge u **isključivu svojinu drugom bračnom drugu**
 - 3) **realna deoba** tako što će sve stvari pripasti **jednom bračnom drugu u isključivu svojinu**, a **drugi za svoj deo biti isplaćen u novcu**.
- **Bez sporazuma**
 - **deobu sprovodi sud**
 - koliki je udeo svakog bračnog druga u zajedničkoj imovini određuje se prema njegovom doprinosu
 - sud može naći da je udeo jednog bračnog druga u zajedničkoj imovini dve trećine, a drugog jedna trećina, ili da su udeli jednaki
 - utvrđivanjem udela svakog bračnog druga u zajedničkoj imovini režim zajedničke svojine pretvara se u **režim susvojjine**
 - umesto neopredljenih delova na stvarima iz zajedničke svojine, **svaki bračni drug sada postaje suvlasnik svake stvari**
 - imalac jednog određenog idealnog dela kojim se može raspolagati
 - *jedna polovina, dve trećine*
 - u slučaju kada je udeo jednog bračnog druga u zajedničkoj imovini **nesrazmerno manji** od udela drugog bračnog druga
 - sud može na zahtev jednog ili drugog bračnog druga, tom bračnom drugu dosuditi naknadu u novcu prema vrednosti njegovog dela
 - **vrednost pojedinih stvari** i ukupna vrednost zajedničke imovine utvrđuje se **prema cenama u vreme donošenja sudske odluke** a prema stanju stvari u momentu prestanka bračne zajednice
 - na zahtev bračnog druga dosuđuje mu se u **isključivu svojinu**, i to povrh njegovog udela u zajedničkoj svojini - **bez uračunavanja u njegov deo**:
 - 1) stvari koje služe isključivo za **njegovu ličnu upotrebu**, **ako njihova vrednost nije nesrazmerna**, u odnosu na ukupnu vrednost zajedničke imovine
 - 2) **stvari koje služe samo detetu** ili su namenjene njegovoj neposrednoj upotrebi, ako je zajedničko dete povereno na čuvanje i vaspitanje tom bračnom drugu, a **vrednost stvari nije nesrazmerno velika** u odnosu na vrednost celokupne zajedničke imovine
 - na zahtev bračnog druga dosuđuju mu se u **isključivu svojinu** ali na ime njegovog udela u zajedničkoj svojini - **uz uračunavanje u njegov deo**:
 - 1) stvari koje služe isključivo **za njegovu ličnu upotrebu** ako je njihova vrednost **nesrazmerna**, u odnosu na ukupnu vrednost zajedničke imovine ili u odnosu na stvari koje služe za ličnu upotrebu drugog bračnog druga
 - 2) **stvari koje služe samo detetu** ili su namenjene njegovoj neposrednoj upotrebi, ako je zajedničko dete povereno na čuvanje i vaspitanje tom bračnom drugu, a vrednost stvari je **nesrazmerno velika** u odnosu na vrednost celokupne zajedničke imovine
 - 3) pokretne stvari koje je bračni drug zadržao posle prekida zajedničkog života i bio u njihovoj neprekidnoj **mirnoj državini najmanje tri godine**

- 4) stvari koje bračnom drugu služe za *vršenje njegovog zanata ili zanimanja* ako njihova vrednost nije nesrazmerno velika u odnosu na vrednost celokupne zajedničke imovine
 - uračunavanje vrednosti ovih stvari bračnom drugu u njegov deo vrši se ili tako što se drugom bračnom drugu *srazmerno povećava suvlasnički udeo* na ostalim stvarima iz zajedničke svojine, ili tako što mu se *izvesne stvari iz zajedničke svojine dosuđuju u isključivu svojinu*
 - može, ako na to pristane, biti kompenziran i tako što će mu prvi bračni drug iz svoje *posebne imovine isplatiti odgovarajuću novčanu sumu* ili mu ustupiti druge stvari odgovarajuće vrednosti

158. Sticanje svojine u vanbračnoj zajednici (513-514, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)

Imovinske vrednosti stečene radom u vanbračnoj zajednici ne mogu pripasti samo jednom od vanbračnih drugova.

- vanbračni drug može tražiti vrednost svog rada uloženog u poslove domaćinstva i privrednog gazdinstva drugog vanbračnog druga, *ako je tim radom prinovljeno i unapređeno imanje drugog vanbračnog druga i u srazmeri u kojoj je svojim radom doprineo da nastane ova korist*
- vanbračni drug ima *pravo na naknadu za svoj rad* i kada nije uvećana ili unapređena imovina drugog vanbračnog druga, *ako se požrtvovano zalagao radi ličnih potreba članova domaćinstava* (čuvanje dece) ili *u drugim poslovima domaćinstava i privrednog gazdinstva*
 - u takvom slučaju može se dopustiti primerena naknada s obzirom na dužinu trajanja vanbračne zajednice, vrstu, količinu i značaj uloženog rada, imovinske i porodične prilike jedne i druge strane i slično

Imovina stečena radom u vanbračnoj zajednici pre zaključenja braka i posle razvoda je zajednička

- može se ugovoriti ili se iz konkludentnih radnji može zaključiti, da su stranke htele da im pribavljene stvari budu zajedničke

Prema Zakonu o braku i porodičnim odnosima Srbije "imovina stečena radom muškarca i žene u vanbračnoj zajednici jeste njihova zajednička imovina".

159. Zajednička svojina članova porodične zajednice (515-517, Čitanka 210-213 za Porodični zakon iz 2005. godine)

Prema Zakonu o braku i porodičnim odnosima Srbije imovina stečena radom i u toku trajanja porodične zajednice je zajednička imovina svih članova porodične zajednice, koji su učestvovali u njenom sticanju.

- *porodičnu zajednicu čine bračni, odnosno vanbračni drugovi, njihova deca i drugi srodnici, koji zajedno žive i zajednički privređuju*

Zajedničkom imovinom članovi porodične zajednice upravljaju i raspolazu zajednički i sporazumno.

Prava članova porodične zajednice na nepokretnostima koje su njihova zajednička svojina upisuju se u zemljišne i druge javne knjige na ime svih članova koji su svojim radom učestvovali u sticanju, kao njihova zajednička svojina na neopredeljenim delovima.

- ako je kao vlasnik upisan samo jedan član porodične zajednice
 - *smatra se da je vlasnik lica koje je kao takvo upisano*
 - po predlogu ostalih članova u zemljišne, odnosno druge javne knjige se može upisati **zabeležba o pravu zajedničke svojine**
 - *ostali članovi porodične zajednice mogu pobijati ugovor o otuđenju ili opterećenju nepokretnosti zaključen posle upisa zabeležbe od strane lica označenog u zemljišnim knjigama kao vlasnika*
- ako član porodične zajednice neovlašćeno **otuđi stvar zajednički stečenu** u porodičnoj zajednici
 - ostali članovi porodične zajednice imaju pravo zahtevati
 - da im se u ostalim stvarima i potraživanjima dosudi **odgovarajući deo**
 - da im član porodične zajednice, koji je otuđenje izvršio, **isplati naknadu u novcu** prema veličini njihovih delova

160. Pojam, predmet i način sticanja etažne svojine (528-533)

Potpuno uređenje etažne svojine izvršeno je 1959. godine Zakonom o svojini na delovima zgrade koji je više puta menjan i dopunjavan. U Srbiji je kasnije usvojen kao republički zakon.

Etažna svojina je pravo svojine na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži kao posebnim (fizičkim) delovima zgrade, s kojim su neraskidivo povezana određena prava na zajedničkim delovima zgrade i na zemljištu na kome je zgrada podignuta.

Poseban deo zgrade koji je predmet etažne svojine može se nalaziti u:

1. **porodičnoj stambenoj zgradi – zgradi koja se sastoji iz najviše 2 veća ili 3 manja stana**
2. **višestambenoj zgradi**
 - višestambena zgrada kao celina i zajednički delovi te zgrade, uvek je u društvenoj svojini, čak i kad su svi njeni posebni delovi u svojini građana, odnosno građanskih pravnih lica

Za poslovnu prostoriju smatraju se jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovne delatnosti jednog korisnika, koje čine građevinsku celinu i imaju zaseban ulaz.

Stan predstavlja skup prostorija namenjenih da služe stambenim potrebama korisnika, koje čine građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz.

1. može obuhvatiti deo sprata, ceo sprat, ili delove sprata, ili čak sve prostorije koje se nalaze na 2 sprata odnosno etaža

Stan i poslovne prostorije kao posebni delovi zgrade su u prometu, ali ne i pojedini delovi stana odnosno poslovne prostorije bez obzira na kvadraturu stana ili poslovne prostorije, broj prostorija i njihovu veličinu.

Stan odnosno poslovna prostorija je sa gledišta prava svojine i pravnog prometa osnovna pravna jedinica.

Predmet etažne svojine mogu biti samo pojedini stanovi i pojedine poslovne prostorije, što znači da predmet etažne svojine ne mogu biti:

1. *prostorije koje nisu celina za sebe kao što su stan i poslovna prostorija*
2. *delovi zgrada koji su po građevinskoj situaciji deo stana ili deo poslovne prostorije*

Poseban deo može biti u **isključivoj svojini** jednog subjekta, fizičkog ili pravnog lica, ali na njemu može postojati i **susvojina, ili zajednička svojina** bračnih drugova.

Etažna svojina se stiče po opštim pravilima koja važe za sticanje prava svojine:

2. *izgradnjom stana, kupovinom, zamenom, poklonom, nasleđivanjem, pretvaranjem zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu*

Ugovor o otuđenju (prodaji, tramp, poklonu) **mora biti zaključen u pismenoj formi, a potpisi ugovarača overeni kod suda.**

3. u protivnom ugovor ne proizvodi pravno dejstvo

161. Sadržina prava svojine na posebnom delu zgrade (534-536)

Imalac posebnog dela je ovlašćen da raspolaže tim delovima kao njihov potpuni i isključivi vlasnik.

- b) **ovlašćenje može preneti na društveno pravno lice ili na građanina**, tj. građansko pravno lice, u kom slučaju **sticalac postaje novi etažni vlasnik**
 - pravnim poslom među živima ili testamentom, teretno i dobročino
 - ako neko lice nije steklo stanarsko pravo na stan, **vlasnik ima pravo da stan koristi za sopstvene potrebe, i potrebe članova svoje porodice**, ili da ga izda u građanski zakup
 - građanski zakup je drukčiji od stanarskog prava
 - zakupac je u nepovoljnijem položaju nego nosilac stanarskog prava jer mu se otkaz može dati i iz razloga iz kojih nosiocu stanarskog prava ne može

Vlasnik može vršiti prepravke svog posebnog dela zgrade ako se time ne dira u poseban deo drugog vlasnika ili u delove koji služe zgradi kao celini ili posebnom delu drugog vlasnika.

Opravke pojedinih posebnih delova radi njihovog održavanja u ispravnom stanju vrše njihovi etažni vlasnici o svom trošku

- vlasnik je dužan da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom delu ako je to neophodno da bi se:
 - 1) otklonila šteta za poseban deo drugog vlasnika
 - 2) delove zgrade koji služe zgradi kao celini
 - 3) posebnom delu drugog vlasnika

Ova pravila važe bilo da se poseban deo nalazi u porodičnoj stambenoj zgradi, bilo u višestambenoj.

162. Prava etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade (543-544, Čitanka 203-209 Zakon o održavanju stambenih zgrada)

Zajednički delovi zgrade su oni koji služe

1. **zgradi kao celini tj. koji služe svim etažnim vlasnicima** (stepenice, glavni zidovi, hodnici, tavan)
2. **samo nekim, a ne svim posebnim delovima zgrade** – posebna ulazna vrata, dimnjaci, tavanaške i podrumске prostorije, terase, bunari

U našem pravnom sistemu, pravni režim na zajedničkim delovima zgrade nije jedinstven i pravi se razlika u zavisnosti od toga da li su u pitanju:

1. **stambene zgrade u privatnoj svojini – porodične stambene**
 - **na zajedničkim delovima koji služe zgradi kao celini svi vlasnici posebnih delova imaju zajedničku nedeljivu svojinu**
 - **na delovima koji služe samo posebnim delovima zajedničku nedeljivu svojinu imaju vlasnici tih posebnih delova**
2. **stambene zgrade u društvenoj svojini - višestambene zgrade**
 - **na zajedničkim delovima koji služe zgradi kao celini svi vlasnici posebnih delova imaju trajno pravo korišćenja**
 - **na zajedničkim delovima koji služe samo nekim posebnim delovima, trajno pravo korišćenja imaju vlasnici tih posebnih delova**

Vlasnici posebnih delova dužni su da učestvuju u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i to **srazmerno vrednosti posebnih delova**, prema ukupnoj vrednosti cele zgrade.

Etažni vlasnici upotrebljavaju zajedničke delove zgrade prema svojim potrebama i u onoj meri koja je potrebna radi korišćenja stana, a ne srazmerno veličini stana ni njegovoj vrednosti prema ukupnoj vrednosti cele zgrade.

Nedeljivost ove zajedničke svojine se ogleda u tome što je **nerazdvojno povezana sa pravom svojine na posebnom delu**

- zajedničkom svojinom se ne može raspolagati odvojeno od svojine na posebnom delu

ZAKON O ODRŽAVANJU POGLEDATI U ČITANCI

163. Prava etažnih vlasnika na zemljištu na kome je zgrada podignuta (545)

Na zemljištu na kom je zgrada podignuta etažni vlasnici imaju određena prava, čija pravna priroda zavisi od toga da li je zemljište u:

- **društvenoj ili građanskoj ili**
 - vlasnici posebnih delova imaju trajno pravo korišćenja
 - vlasnici vrše pravo prema nameni zemljišta a ne proporcionalno veličini svojih posebnih delova
 - trajno pravo korišćenja je nepodeljeno, nedeljivo i neraskidivo povezano sa svojinom na posebnom delu
 - ne može se raspolagati njime

- svako raspolaganje posebnim delom znači i automatsko raspolaganje neopredeljenim udelom u trajnom pravu korišćenja
- **privatnoj svojini**
 - svaki vlasnik posebnog dela zgrade ima svojinu na idealnom delu građevinske parcele, srazmerno vrednosti svog posebnog dela prema ukupnoj vrednosti cele zgrade
 - **nedeljiva susvojina dok zgrada postoji**
 - kad zgrada prestane da postoji, zemljište dolazi pod **opšti pravni režim susvojin**
 - ako po prestanku zgrade, parcela bude prodana, cena će se podeliti srazmerno vrednosti posebnih delova
 - ako je moguća fizička deoba, deoba će se takođe vršiti srazmerno suvlasničkim idealnim delovima

Uzajamni odnosi vlasnika koji proističu iz etažne svojine u jednoj zgradi određuju se naročitim pravnim aktom, koji se pojavljuje u obliku tzv. opštih uslova ili u obliku ugovora.

164. Pojam i opšte karakteristike stvarnih službenosti (550-558, 560-564, 566-568)

Službenosti su stvarna prava čiji je titular ovlašćen da u izvesnoj meri iskorišćava tuđu stvar ili da zahteva od njenog svakodobnog vlasnika da je na neki način ne upotrebljava.

- **stvarna prava na tuđoj stvari koja se naziva poslužnom stvari ili poslužnim dobrom**
- u zavisnosti od toga da li su ustanovljene u korist vlasnika jedne nepokretnosti ili u korist lica dele se na: **stvarne i lične**

Stvarne službenosti su u potpunosti regulisane Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, dok se uređenje ličnih nalazi u zakonodavnoj nadležnosti republika.

Stvarna službenost je pravo svakodobnog vlasnika jedne nepokretnosti (povlasnog dobra) da na određen način i u određenoj meri koristi tuđu nepokretnost (poslužno dobro), bez obzira ko je njen vlasnik, ili da svakodobnom vlasniku poslužnog dobra zabrani da se njime koristi.

- *pravo prelaska preko tuđeg zemljišta*
- **načelo restrikcije, poštede poslužnog dobra – poslužno dobro treba da omogući, olakša ili poveća upotrebu povlasnog dobra uz što manje žrtvovanja svojine na poslužnom dobru**
 - stvarna službenost ne može imati za svrhu da služi vlasniku povlasnog dobra
 - *npr da nam ovaj bere cveće u bašti*

Poslužna i povlasna dobra mogu biti samo zemljišta i zgrade (stanovi), a isključeni su:

1. pokretne stvari
 2. nepokretnosti po nameni
 3. brodovi i vazduhoplovi
 4. drveće
- **službenost se ne može uspostaviti na drugoj službenosti – servitus servitutis esse non potest**

Službenost je pravo na tuđoj stvari, i ne može se uspostaviti na svojoj stvari - nulli res sua servit

- važi samo ako su obe nepokretnosti u vlasništvu istog lica, a ne ako su u susvojini
 - isto lice može biti suvlasnik povlasnog dobra i isključivi vlasnik poslužnog dobra i obrnuto
- posledica ovoga je **prestanak službenosti sjedinjenjem - svojinske stvarne službenosti**
 - AGZ: ako se docnije jedno od sjedinjenih zemljišta otuđi, a službenost se nije ispisala iz javnih knjiga, novi držalac povlasnog dobra je ovlašćen koristiti se službenošću
 - ŠGZ: svojinske stvarne službenosti mogu nastati i izvorno, vlasnik dve nepokretnosti može jednu od njih opteretiti službenošću u korist druge
 - praktično, **službenost se automatski aktivira otuđenjem jedne nepokretnosti**
- zakonska službenost nastaje automatski, čim vlasnik dve nepokretnosti otuđi jednu od njih

Naše pravo ne zahteva podobnost poslužnog dobra da trajno služi povlasnom dobru – perpetua causa (kao u rimskom)

1. **može postojati službenost za izuzetne prilike** (službenost prolaza za vreme poplave)
 2. **može se ustanoviti za određeno vreme ili za određeno doba godine**
- ovakve službenosti zadržavaju svoj stvarnopravni (realni) karakter
 - postoje između svakodobnih vlasnika povlasnog i poslužnog dobra

- ne gase se smrću jednog od njih

U rimskom pravu se tražilo da su dobra **u susedskom odnosu, što se danas ne traži**

- povlasno i poslužno dobro se ne moraju graničiti – mogu biti udaljeni i više kilometara

Promena vlasnika bilo povlasnog bilo poslužnog dobra ne dovodi do gašenja službenosti već do njenog prenosa na novog vlasnika.

- prenos se vrši automatski sa prenosom svojine i u tome je **akcesornost stvarnih službenosti**
- sama za sebe je neprenosiva pa sledstveno tome ne može posebno biti ni hipotekovana ni zaplenjena

Na istom poslužnom dobru može postojati **više službenosti**

- pravilo je da se **uspostavljanjem nove službenosti ne sme krnjiti stara službenost** – *prior tempore, potior iure*
 - ako usled promenjenih prilika nastupi nemogućnost da se sve službenosti vrše u punom obimu preča je ona službenost koja je ranije stečena
 - službenosti stečene u isto vreme imaju isti rang i srazmerno se uživaju

OBIM SLUŽBENOSTI - stvarna službenost može postojati samo u korist odnosno na teret cele nepokretnosti, a nikako samo jednog njenog dela.

- ako dođe do deobe povlasnog dobra, službenost postoji u korist svih novoformiranih nepokretnosti
 - vlasnik poslužnog dobra može zahtevati brisanje u odnosu na one kojima službenost faktički ne koristi
- ako dođe do deobe poslužnog dobra, službenost će teretiti sve novoformirane nepokretnosti
 - ako se njeno vršenje prostire samo na neke parcele, vlasnici ostalih mogu zahtevati brisanje službenosti
- službenost ne može postojati u korist odnosno na teret idealnog suvlasničkog dela već u korist odnosno na teret svih suvlasnika

Na osnovu stvarne službenosti može se od vlasnika poslužnog dobra zahtevati trpljenje ili uzdržavanje, ali nikako neko činjenje. Servitus in faciendo consistere nequit.

- obaveza postavljanja i održavanja uređaja potrebnih za vršenje službenosti leži na titularu službenosti ako nije drukčije ugovoreno
 - ako uređaje potrebne za vršenje službenosti koristi i vlasnik poslužnog dobra, **dužan je da srazmerno učestvuje u troškovima**
 - on se te obaveze može osloboditi i bez saglasnosti vlasnika povlasnog dobra prepuštajući mu u celini uređaje

Vlasnik poslužnog dobra ne sme otežavati službenost, a vlasnik povlasnog dobra mora se voditi načelom poštode poslužnog dobra (načelom restrikcije).

U skladu sa načelom restrikcije važe pravila:

1. kad postoji sumnja o obimu stvarne službenosti, uzeće se **ono što je lakše za poslužno dobro**
2. nove potrebe povlasnog dobra **nemaju za posledicu proširenje službenosti**

3. kad se službenost vrši na jednom delu poslužnog dobra, vlasnik posl. dobra koji za to ima interesa može zahtevati i protiv volje titulara službenosti s tim da plati naknadu troškova koji se time prouzrokuju ***premeštanje službenosti na drugo mesto istog dobra***, gde njeno vršenje neće biti otežano
 - o premeštanje službenosti na drugo poslužno dobro istog vlasnika moguće je samo s pristankom titulara službenosti

Neprave stvarne službenosti - neki zakonici predviđaju mogućnost da se službenost, koja je stvarna, konstruiše u korist određenog lica (vlasnika neke nepokretnosti) ili s pravom vlasnika poslužnog dobra da službenost opozove

Podela stvarnih službenosti:

1. ***pozitivne i negativne***
2. ***poljske i kućne***
3. ***trajne i povremene***
4. ***vidljive i nevidljive***

165. Pozitivne i negativne stvarne službenosti (570-572)

Pozitivne su one službenosti na osnovu kojih vlasnik povlasnog dobra može na neki način da upotrebljava poslužno dobro, da se njime služi:

- pravo prolaza
- pravo progona stoke
- pravo nasloniti teret svoga zdanja na tuđe
- pravo otvoriti prozor na tuđem zidu
- pravo propustiti dim kroz susedov dimnjak
- pravo sipati tečnosti na susedovo zemljište

Negativne su one čiji titular može zahtevati od vlasnika poslužnog dobra da se uzdrži od neke upotrebe svoje nepokretnosti koju bi upotrebu u odsustvu službenosti inače smeo da vrši

- pravo zahtevati da sused svoju zgradu ne cini višom
- ne cini nižom
- da ne seje visoku kulturu koja bi povlasnom dobru oduzimala vidik
- pravo zahtevati od vlasnika poslužnog dobra da kišnicu sa svoje strehe ne odvodi na susedovo zemljište
- pravo zahtevati da vlasnik poslužne zgrade ne otvara prozor na strani okrenutoj povlasnom dobru
 - o prema jednoj odluci Vrhovnog suda Srbije vlasnik zgrade nema pravo da na svojoj zgradi otvara prozor prema susedu, ako nema službenost otvaranja prozora
 - o drugim odlukama je ubrzo potvrđeno suprotno stanovište za koje je i na prvi pogled jasno da ga je nemoguće ozbiljno osporavati
 - ***otvaranjem prozora na sopstvenoj zgradi vlasnik jednostavno vrši svoje pravo svojine, i za to mu nije potrebna nikakva službenost***

Pozitivne službenosti daju titularu pravo na činjenje, a obavezuju vlasnika povlasnog dobra na trpljenje, dok negativne ovlašćuju titulara na zabranu, a vlasnika povlasnog dobra na nečinjenje.

166. Poljske i kućne službenosti (573-575)

Podela na poljske i kućne službenosti u rimskom pravu je bila od praktičnog velikog značaja, jer je režim sticanja, odnosno gubljenja bio različit.

- od najvažnijih savremenih zakonika ovu podelu priznaju Austrijski građanski zakonik i Francuski građanski zakonik, ali joj ne pridaju nikakav značaj

U rimskom i savremenim pravima imamo različit kriterijum razlikovanja poljskih i kućnih službenosti:

- u rimskom pravu merodavna je bila priroda poslužnog dobra:
 - **kućna službenost je ona koja nužno pretpostavlja zgradu jer se vrši na njoj, bez obzira na to gde se kuća nalazi i kakva je priroda povlasnog dobra**
 - *npr. pravo na kisnicu sa tuđeg krova je uvek kućna službenost i kad postoji radi navodnjavanja livade*
 - **poljska službenost je ona koja se vrši na zemljištu bez obzira da li na njemu postoji zgrada ili ne, a nije važno da li postoji u korist drugog zemljišta ili u korist zgrade**
- **u savremenim zakonima merodavna je priroda povlasnog dobra, tako da službenost može biti nekad poljska, nekad kućna, u zavisnosti od toga kakvo je povlasno dobro**
 - *npr. pravo prolaza može postojati kako u korist zemljišta, tako i u korist zgrade*

Danas je ova podela bez značaja.

167. Trajne i povremene službenosti (577)

Ako ne računamo službenosti za izuzetne potrebe (npr. u slučaju poplave) sve stvarne službenosti mogu se podeliti na trajne i povremene

- podelu priznaje Francuski zakonik, a od značaja je kod sticanja službenosti održajem i gubljenja nevršenjem

Povremene su one čije se vršenje sastoji u određenim titularevim postupcima, nezavisno od toga da li su za vršenje službenosti potrebni neki trajni uređaji, odnosno naprave ili ne.

- *službenost prolaza, uzimanja vode, progona stoke*

Trajne su one čije se vršenje ne sastoji u preduzimanju radnji od strane titulara. Tu spadaju sve negativne službenosti, ali i neke pozitivne (službenost vodovoda, naslanjanja zgrade na tuđu zgradu...).

- pretpostavljaju određeno **materijalno stanje, prirodno ili veštačko**, i kad je ono jednom uspostavljeno, službenost se vrši sama od sebe, bez preduzimanja radnji od strane titulara
- mogu se vršiti:
 - **trajno** (negativne službenosti, držanje antene na susedovoj zgradi)
 - **isprekidano, u intervalima** (službenost odvođenja kišnice)

168. Vidljive i nevidljive službenosti (578)

Podela je značajna kod sticanja službenosti održajem i gubljenja zastarelošću (nevršenjem).

Vidljive (javne, aparatne) su one koje su praćene nekom spoljnom vidljivom napravom, odnosno znakom: balkon, vrata, vodovodne cevi.

- *naprava se može nalaziti bilo na poslužnom, bilo na povlasnom dobru, ali je neophodno da bude vidljiva za vlasnika poslužnog dobra*

Nevidljive (skrivenne, neaparatne) su one koje nisu praćene ovakvom spoljnom napravom, tj znakom.

Primeri pokazuju da podela ne zavisi od prirode službenosti.

- službenost dovođenja vode biće vidljiva ako se cevi nalaze na zemlji, a nevidljiva ako se nalaze u zemlji.

169. Zakonske stvarne službenosti (580-581, 634)

Zakonske službenosti postoje na osnovu samog zakona i odlikuju se potpunom određenošću

- kod njih je sve poznato:
 - samo postojanje službenosti
 - poslužno dobro
 - sadržina
 - način vršenja
 - mesto vršenja
- **postoje neposredno na osnovu zakona**
 - za njihov nastanak nije potrebna sudska presuda
- sudska presuda koja se povodom njih donosi ima **deklarativan karakter**
 - ***njome se samo štiti već postojeća službenost ako dođe do spora***
 - *pravo vlasnika nepokretnosti da pređe na susedovo zemljište radi hvatanja odbegle ili zalutale životinje*

Neki zakonici uopšte ne poznaju zakonske stvarne službenosti kao vrstu stvarnih službenosti, već **zakonska ograničenja iz susedskih odnosa shvataju kao susedska prava.**

- možemo svrstati i naš Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima
- **službenost se stiče na osnovu pravnog posla, odlukom državnog organa i održajem**
 - sticanje na osnovu zakona ne spominje se

170. Sticanje stvarnih službenosti na osnovu pravnog posla (588-594)

Pravni posao na osnovu kojeg se stiče stvarna službenost može biti: ugovor između vlasnika povlasnog i poslužnog dobra i testament vlasnika poslužnog dobra.

Ugovor zaključen između vlasnika

- ***mora biti pismen i predstavlja samo titulus***
 - za nastanak službenosti kao stvarnog prava je potreban jos i ***modus acquirendi***
- ***modus se sastoji u upisu u zemljišne odnosno intabulacione knjige***
 - za upis je potrebna saglasnost vlasnika poslužnog dobra (clausula intabulandi)
 - ako on uskrati pristanak, vlasnik povlasnog dobra može odobrenje za upis izdejtstvovati sudskim putem
 - ukoliko je poslužno dobro u susvojini, za punovažnost ugovora potrebna je saglasnost svih suvlasnika

- ugovor koji služi za sticanje službenosti može biti **teretan ili dobročin**, a može biti **osnov za sticanje bilo koje službenosti**
 - na osnovu ugovora se može steći službenost koja derogira zakonsku službenost ustanovljenu u korist suseda, pod opštim uslovom da se to ne protivi javnom poretku

Testament može biti osnov za sticanje službenosti na 2 načina:

1. **Vlasnik poslužnog dobra** može naredbom poslednje volje ostaviti **službenost u korist nekog dobra**, čiji se vlasnik sad pojavljuje kao legatar.
 - testator mora biti isključivi vlasnik poslužnog dobra, a ne samo suvlasnik
 - za nastanak službenosti potreban je i upis u javne knjige
2. **Vlasnik nepokretnosti** može naredbom poslednje volje, **nepokretnost podeliti naslednicima**, predviđajući da će **jedna od parcela (nepokretnosti) koje ovako nastaju biti opterećena službenošću u korist onih drugih**
 - npr. njivu zavešta dvojici, uz naredbu da na teret onog dela koji ima izvor postoji službenost prolaza i uzimanja vode u korist drugog dela odnosno druge novoformirane parcele

Neka strana prava priznaju i tzv. **svojinske službenosti**.

- **ŠGZ: vlasnik dve nepokretnosti može jednu od njih opteretiti službenošću u korist ove druge**
 - otuđenjem jedne od nepokretnosti službenost se javlja sa svim svojim dejstvima i bez potrebe da se zaključuje ugovor i uopšte bilo šta preuzima (a do tad je pritajena)
 - ova mogućnost može biti od velike koristi za vlasnike kompleksa zemljišta namenjenih parcelisanju i prodaji radi izgradnje većeg broja zgrada
- **AGZ: kad vlasnik povlasnog dobra postane vlasnik poslužnog dobra, a službenost se ne ispiše iz zemljišnih knjiga, kasnijim otuđenjem jedne od dve nepokretnosti službenost se automatski aktivira sa svim pravnim dejstvima**

171. Sticanje stvarnih službenosti održajem (596-602)

Stvarna službenost se stiče održajem kada je vlasnik povlasnog dobra faktički ostvarivao službenost za vreme od 20 godina, a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio.

Stvarna službenost se ne može steći održajem ako je vršena:

- zloupotrebom poverenja vlasnika ili držaoca poslužnog dobra, silom, prevarom
- ako je službenost ustupljena do opoziva
 - vlasnikova predusretljivost se ne može upotrebiti protiv njega

Da bi državina službenosti dovela do sticanja prava službenosti, potrebno je **neprotivljenje vlasnika poslužnog dobra**, tj. da se barem **prećutno sa tim saglasio**.

- da je faktičko ostvarivanje službenosti bilo poznato vlasniku poslužnog dobra
- teret dokazivanja te činjenice leži na uzukapijentu

Službenost stečena održajem ne može biti od štete onome ko je poslužno dobro pribavio pre nego što je održajem stečena službenost upisana u zemljišne knjige, pod uslovom da je pribavilac savestan tj. nije znao, niti mogao znati da je službenost stečena vanknjižnim održajem.

Ukoliko zakonom nije drugačije propisano, **na sticanje službenosti održajem shodno se primenjuju pravila o sticanju prava svojine održajem.**

172. Sticanje stvarnih službenosti na osnovu sudske odluke (605-610)

Za većinu stranih zakonika za službenosti koje se stiču sudskom odlukom važi numerus clausus

- sud ne može ustanoviti službenosti van slučaja koje je zakon predvideo

SGZ je sadržao uslove pod kojima se u svakom opravdanom slučaju službenost može ustanoviti.

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima:

- odlukom suda ili drugog državnog organa se stvarna službenost ustanovljava kada vlasnik povlasnog dobra u celini ili delimično, ne može koristiti to dobro bez odgovarajućeg korišćenja poslužnog dobra, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom
- potrebno je da postoji
 1. **nemogućnost upotrebe u jednoj bitnoj osobini**
 2. **da za tu nemogućnost nije kriv sam vlasnik poslužnog dobra**
- **presuda kojom se ustanovljava službenost na osnovu Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ima konstitutivan karakter**
 - sadrži ocenu o postojanju zakonskih činjenica u relevantnom stepenu
- na zahtev vlasnika poslužnog dobra sud utvrđuje i odgovarajuću naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra

Službenost se sudskom presudom **stiče danom pravosnažnosti presude**, što znači da za njen nastanak upis u zemljišne knjige nije potreban.

Kupac poslužnog dobra koji nije znao za postojanje službenosti, dužan je da je trpi.

- njegova zabluda je značajna samo na planu obligacionog prava (o naknadi štete o raskidu ugovora)

U određenom broju slučajeva službenost se uspostavlja **odlukom nadležnog upravnog organa.**

- odluka ima konstitutivan karakter, a službenost nastaje danom njene pravosnažnosti

173. Prestanak stvarnih službenosti na osnovu pravnih poslova (612-614)

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ne spominje ovaj način prestanka, ali je nesporno da **službenosti mogu prestati na osnovu ugovora između vlasnika povlasnog i poslužnog dobra, kao i na osnovu odricanja od strane titulara službenosti.**

Ugovor između vlasnika povlasnog i poslužnog dobra o prestanku službenosti mora biti zaključen u pismenoj formi i odmah proizvodi obligaciono dejstvo, a za prestanak službenosti potreban je i ispis iz zemljišnih knjiga.

- ako pre ovog ispisa titular službenosti otuđi povlasno dobro, novi vlasnik stiče svojину zajedno sa službenošću, i protiv njega se ispis ne može izdejstvovati
- ako na povlasnom dobru postoje tereti (hipoteka i plodouživanje) za prestanak stvarne službenosti potrebna je saglasnost trećeg, ukoliko to šteti njegovim pravima

- ako je povlasno dobro u susvojini za prestanak je potrebna saglasnost svih suvlasnika
- *ovim načinom prestaju sve službenosti, uključujući tu i zakonske službenosti*

Prestanak službenosti odricanjem je prestanak na osnovu jednostrane izjave od strane titulara službenosti, za šta nije potrebna saglasnost vlasnika poslužnog dobra.

- *ovaj način prestanka ne važi za zakonske službenosti, odnosno susedska prava*

174. Prestanak službenosti nevršenjem (615-617)

Nevršenje kao način prestanka pojavljuje se u 2 vida:

1. kao liberatorna uzukapija
 - **prestanak službenosti usled nevršenja, koje je praćeno protivljenjem od strane vlasnika poslužnog dobra**
 - sem običnog *nevršenja od strane titulara službenosti* potreban je i jedan pozitivan uslov
 - da je poslužno dobro držano i uživano kao slobodno, da je vlasnik poslužnog dobra preduzimao radnje koje isključuju postojanje službenosti
2. kao zastarelost
 - **prestanak službenosti usled običnog nevršenja, koje nije praćeno protivljenjem od strane vlasnika poslužnog dobra**
 - dve ideje na kojima počiva ustanova zastarelosti u građanskom pravu:
 - i. *ideja nevršenja prava*, tj nezainteresovanosti za svoje pravo,
 - prestanak prava ne predstavlja gubitak realnih interesa subjekta u pitanju
 - ii. zastarelost ima *liberatorno dejstvo*
 - koristi jednom određenom subjektu, čije se pravo svojine sada rasterećuje, oslobađa jednog suvišnog tereta

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima predviđa oba načina prestanka službenosti.

- *za liberatornu uzukapiju propisuje rok od 3 godine*
- *za zastarelost rok od 20 godina*

175. Ukidanje službenosti zbog promenjenih okolnosti (625-626)

Vlasnik poslužnog dobra može zahtevati ukidanje službenosti ako je ova izgubila svaku korisnost za povlasno dobro.

- mogu se ukinuti i druge službenosti, a ne samo službenost prolaza, i to bez obzira na način njihovog nastanka

Ukidanje mogu zahtevati i vlasnik poslužnog dobra, tako i suvlasnik, dok je pasivno legitimisan vlasnik povlasnog dobra ali ne i onaj koji je samo držalac prava službenosti.

- zakon ne govori ništa o dugovanju naknade

Neki zakonici predviđaju mogućnost ukidanja službenosti kada je usled promjenjenih prilika stvar sačuvala samo delimičnu korist za povlasno dobro, ukoliko je ova korist u nesrazmeri sa teretom koji službenost znači za poslužno dobro.

- za ukidanje ovih službenosti duguje se naknada
 - prilikom odmeravanja naknade sud će voditi računa o tome
 - koliko je službenost dugo trajala
 - koliki je dobitak za poslužno dobro
 - koliki gubitak za povlasno dobro predstavlja njeno ukidanje

176. Prestanak službenosti sjedinjenjem (konsolidacijom) (627)

Stvarna službenost prestaje ako isto lice postane vlasnik povlasnog i poslužnog dobra: nemini res sua servit.

- **svejedno je kako je došlo do sjedinjenja: kupoprodajom, poklonom, održajem, nasleđem**
- neki pisci ovaj način prestanka nazivaju **konsolidacijom**, drugi **konfuzijom**
- ako sjedinjenje nije bilo praćeno i brisanjem službenosti iz zemljišnih knjiga, pa kasnije jedna od sjedinjenih nepokretnosti bude otuđena
 - službenost se automatski aktivira sa svojim redovnim pravnim dejstvima
- ako je sjedinjenje prestalo usled nekog uzroka koji ima retroaktivno dejstvo službenost i dalje postoji, odnosno uzima se ko da nije ni prestala
 - *npr. poništenje ugovora o kupoprodaji poslužnog dobra*

177. Zaštita stvarnih službenosti (632-633)

Imalac stvarne službenosti je držalac prava pa se kao takav može u smislu Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima sluziti državinskim (posesornim) tužbama.

Konfesorna tužba je petitorna tužba za zaštitu prava svojine.

- cilj tužbe je osuda tuženika da dopusti vršenje prava službenosti u punom obimu, i zabrana daljeg smetanja, odnosno onemogućavanja
- **tuženi** može biti kako **vlasnik poslužnog dobra**, tako i **treće lice koje sprečava, odnosno ometa vršenje službenosti**
- **tužilac** je **titular službenosti**, tj. vlasnik ili suvlasnik povlasnog dobra, kao i **držalac koji ima pravo da se koristi službenošću**
- osnov tužbe je samo pravo službenosti
 - da bi uspeo u sporu tužilac mora dokazati postojanje prava stvarne službenosti

178. Važnija susedska prava (635-636, 638-641, 641, 643,645-647)

Sticanje stvarnih službenosti na osnovu zakona se ne spominje, iz čega treba zaključiti da se zakonska ograničenja kvalifikuju kao susedska prava.

Bitne osobine ovih prava su da:

1. nastaju neposredno na osnovu zakona
2. da se ne upisuju u zemljišne knjige

3. da presuda koja se povodom njih donosi ima deklarativan karakter

Zajedničko načelo za sva susedska prava kao ograničenja svojine jeste da se vrše u duhu dobrosusedskih odnosa i uz što manje uznemiravanje vlasnika susedne nepokretnosti.

S obzirom na njihovu sadržinu susedska prava možemo podeliti u 4 grupe:

1. **susedska prava koja su posledica razgraničenja nepokretnosti**
 - npr: pravo zajedničke svojine na objektima na samoj međi
2. **susedska prava koja se sastoje u pravu svakodobnog vlasnika jedne nepokretnosti da na neki način upotrebljava susednu nepokretnost i da ovo pravo ostvaruje protiv njenog svakodobnog vlasnika**
 - npr. pravo da pređe na susednu nepokretnost radi prikupljanja plodova koje je vetar naneo tamo
3. **susedska prava koja se sastoje u pravu svakodobnog vlasnika jedne nepokretnosti da od svakodobnog vlasnika druge nepokretnosti zahteva da svoju nepokretnost ne upotrebljava u određenom pravcu**
 - npr. da na njoj ne vrši potkopavanje i druge radove kojima se ugrožava stabilnost susednog zemljišta ili zgrade
4. **susedska prava na osnovu kojih svakodobni vlasnik jedne nepokretnosti može od svakodobnog vlasnika druge nepokretnosti zahtevati neko činjenje**
 - npr. da uzme učešće u obeležavanju zajedničke međe

1) Susedska prava koja proizilaze iz razgraničenja nepokretnosti:

- prema predratnim pravilima **ograde, žive ograde, zidovi, kanali i druge slične pregrade** koje se nalaze između susedskih zemljišta, smatraju se za zajedničku svojinu ako se po znacima, natpisima i drugim dokaznim sredstvima drugačije ne pokaže
 - oboriva zakonska pretpostavka da se nalaze u zajedničkoj svojini suseda
- **drvo na međi je zajednička svojina suseda**
 - niko ne sme bez dogovora ni drvo ni grane seći
 - samo ako čine štetu, uz sudsku odluku se grane mogu poseći
 - pošto se svojina drveta određuje prema stablu, a ne žilama, drvo pripada onome na čijoj je zemlji stablo, čak i ako bi grane prešle u susedov vazdušni prostor
 -
 - ako trpi grane, ima pravo na plodove koje one daju, ali nema pravo na naknadu štete koje grane svojim hladom prčinjavaju usevima

2) Prava upotrebljavati susednu nepokretnost

- **vlasnik nepokretnosti ima pravo da pređe na susedovo zemljište radi**
 - **hvatanja odbegle ili zalutale životinje, roja pčela**
 - **kupljenja plodova sa svoje voćke**
 - **povraćaja stvari koje su dejstvom prirodnih sila ili slučajno tu dospеле**
- u slučaju izvođenja građevinskih radova na svom zemljištu, on ima pravo da koristi delove susedovog zemljišta za držanje materijala, postavljanje skele, pristup radnika
 - sused čije je zemljište korišćeno ima pravo na naknadu pretrpljene štete

3) Pravo zahtevati od suseda da svoju nepokretnost ne upotrebljava u određenom pravcu

- vlasnik ne sme na svom zemljištu preduzimati radove koji ugrožavaju stabilnost susedovog zemljišta ili zgrade – potkopavanje i drugi radovi
- vlasnik ugroženog zemljišta može zahtevati obustavljanje radova dok se ne preduzmu potrebne mere obezbeđenja
 - ako je nemoguće preduzeti uspešne mere, ima pravo da zahteva obustavljanje radova

4) Prava na osnovu kojih svakodobni vlasnik jedne nepokretnosti može od svakodobnog vlasnika druge nepokretnosti zahtevati neko činjenje:

- kad postoji opasnost od rušenja zgrade, sused koji je ugrožen ima pravo da od onoga ko bi bio odgovoran za štetu prouzrokovanu rušenjem zahteva preduzimanje potrebnih mera da se šteta izbegne
- vlasnik nepokretnosti ima pravo zahtevati preduzimanje potrebnih mera da se kišnica sa susedne zgrade ne sliva na njegovo zemljište

179. Štetni uticaji (imisije) (643)

U grupu prava zahtevati od suseda da svoju nepokretnost ne upotrebljava u određenom pravcu spada i jedno značajno **pravo zahtevati od suseda da svoju nepokretnost ne upotrebljava na neki način kojim se prouzrokuju prekomerne imisije - štetni uticaji.**

- štetni uticaji koji dolaze sa susedne nepokretnosti u vidu dima, prašine, neprijatnih mirisa, toplote, buke, moraju se trpeti do granice tolerancije, jer je to naprosto nužnost
- **prekoračenjem te granice nastaje određena odgovornost emitenta (zagađivača)**
- onaj ko je izložen preteranim imisijama ima određena prava:
 1. **može zahtevati primenu određenih tehničkih sredstava kojima se imisije svode na podnošljivu meru**
 2. ako se imisija ne može svesti na podnošljivu meru, **može se zahtevati zabrana aktivnosti iz koje imisije potiču**
 3. **ako imisije nastaju u obavljanju opštekorisnih delatnosti za koje je dobijena dozvola države, ne može se tražiti zabrana ovih aktivnosti**
 - samo preduzimanje mera za smanjenje štetnog uticaja, i naknada štete ako se ovi uticaji trpe preko granice tolerancije

Granica tolerancije sa čijim prelaskom počinje odgovornost imitenta je različito određena u raznim zakonima.

- po našem zakonu: **granica koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namenu nepokretnosti i na mesne prilike**

U naseljima gradskog karaktera nije moguće obezbediti da zgrade sa svake strane imaju određeni vidik, pa se ne može ni očekivati da vlasnik jedne zgrade ima otvoreni vidik preko susedne građevinske parcele i posle izgradnje kuće na njoj, pod uslovom da je zgrada podignuta sa zakonito donetim odobrenjem za gradnju

- prema stanovištu Vrhovnog suda Jugoslavije odgovornost postoji iako je pribavljeno odobrenje za građenje, i iako su poštovani uslovi u tom odobrenju, ako je odobrenje izdato protivno urabanističkom planu

180. Važnije stvarne službenosti (648-652)

Najbrojnije i najraznovrsnije stvarne službenosti su one koje nastaju na osnovu ugovora.

Austrijski građanski zakonik nabraja običnije vrste stvarnih službenosti kućnih i poljskih.

Kućne službenosti su:

1. *pravo nasloniti teret svog zdanja na tuđe*
2. *gredu ili rog u tuđi zid uvući*
3. *prozor na tuđem zidu otvoriti, bilo zbog svetlosti, bilo zbog izgleda*
4. *krov ili natremak nad susedovim vazдушnim prostorom*
5. *dim propuštati kroz susedov dimnjak*
6. *kišnicu sa svoje strehe na tuđe zemljište provoditi*
7. *tečnosti na susedovo zemljište sipati i propuštati*

Usled drugih kućnih službenosti držalac poslužnog zemljišta, obavezan je nešto ne činiti, što bi mu inače bilo slobodno:

1. *povlasnom zdanju ne oduzimati svetlost ni vazduh*
2. *ne oduzimati mu izgled*
3. *kišnicu sa svoje strehe ne odvoditi od susedovog zemljišta*
4. *svoju kuću ne podizati višom u visinu*
5. *svoju kuću nižom ne činiti*

Poljske službenosti su:

1. *imati pravo na održavanje staze, putanje za stoku, ili kolskog puta na tuđem zemljištu*
2. *vodu crpsti, dovoditi, i odvoditi, i stoku pojiiti*
3. *stoku cuvati i pasti*
4. *drveca seći, suvo granje i žir sakupljati, i lišće grabuljama zbirati*
5. *divljač loviti, ptice hvatati i ribe loviti*
6. *kamen vaditi, pesak kopati, kreč peći*

Službenosti koje se ustanovljavaju sudskom odlukom su **nužne službenosti** jer se ustanovljavaju protiv vlasnika poslužnog dobra.

- sudska odluka (presuda) kojom se ustanovljava službenost ima **konstitutivno dejstvo**
- za nastanak službenosti **nije potreban upis u zemljišne knjige**, posto se službenost stiče danom pravosnažnosti odluke
- postoje dve vrste nužnih službenosti:
 - pravo nužnog prolaza
 - službenost postavljanja antene i vodova
 - vlasnik nepokretnosti može zahtevati da mu se omogući, da i protivno volji suseda, preko njegovog zemljišta provede vodovodne i kanalizacione cevi, električne i telefonske kablove, ako je postavljanje ovih vodova na drugom mestu povezano sa nesrazmernim troškovima

- korisnik radiodifuznog prijemnika ima pravo da na susedovoj zgradi postavi antenu ako mu je to neophodno za prijem radiodifuznog programa, a time ne ometa stanare u prijemu radiodifuznog programa

181. Nužni prolaz (650)

Vlasnik nepokretnosti koji nema izlaz na javni put (enklava), odnosno sa koje se do javnog puta može doći samo uz preterano zaobilaženje, ima pravo da zahteva da mu se dozvoli prolaz preko tuđeg zemljišta.

- prolaz može biti ustanovljen kao pravo prelaza: peške, kolima, motornim vozilom, polj. mašinom
- plaća se naknada čiji iznos određuje sud, srazmerno šteti koja se nanosi poslužnom dobru
- preko kućnih dvorišta prolaz se u načelu ne može ostvariti protiv volje vlasnika
 - *izuzetak je dozvoljen jedino ako se drugim pravcem nikako ili bez nesrazmerno velikih troškova ne može prići povlasnom dobru*

Vlasnik poslužnog dobra ima pravo da o svom trošku, odredi drugo mesto za vršenje službenosti, na istom poslužnom dobru gde njeno vršenje neće biti otežano.

Prema opštem pravilu koje važi za sve nužne službenosti, *vlasnik poslužnog dobra može zahtevati da se ukine pravo nužnog prolaza, ako je prestala potreba za njim* (npr:izgradjen je javni put).

182. Realni teret (Čitanka, 220 i 222)

Realni teret je stvarno pravo na tuđoj stvari čiji je imalac ovlašćen da zahteva određene činidbe od svakodobnog vlasnika opterećene nepokretnosti.

- deluje erga omnes kao i sva ostala stvarna prava
 - personalni realni tereti su oni kod kojih je imalac određen individualno*
 - predijalni realni tereti su oni kod kojih se imalac svakodobni vlasnik povlašćene nepokretnosti*
- obavezno lice je vlasnik nepokretnosti

Sadržina realnog tereta je činidba koja je po pravilu periodična.

- može biti i **jednokratna činidba** koja je po pravilu *akcesorna*
 - tereti onoga ko je u trenutku dospelosti vlasnik opterećene nepokretnosti
- samo ona činidba koja je u izvesnoj vezi sa opterećenim zemljištem i prihodima tog zemljišta
- obaveza vlasnika opterećenog zemljišta se ne može sastojati u trpljenju odnosno propuštanju
 - to je onda službenost
- **naturalna davanja** mogu biti određena kao
 - *aliquotni deo plodova nepokretnosti* ili
 - *tačno opredeljena količina, težina, veličina* itd.

Realni teret može postojati u korist lica koje nije vlasnik nikakve nepokretnosti.

- predijalni teret daje svom imaoocu ovlašćenje da od obaveznog lica zahteva bilo davanje, činjenje – aktivno ponašanje
 - kod stvarne službenosti vlasnik poslužnog dobra je dužan samo da trpi izvesne radnje vlasnika povlasnog dobra

Realni tereti se mogu podeliti na javnopravne i privatnopravne.

- javnopravni: zemljarina, kućarina, doprinos za vodovod i kanalizaciju itd
 - ipak su više specifična **javnopravna ograničenja svojine**

Po načinu nastanka se mogu podeliti na **zakonske, sudske i ugovorne**.

- ***kod nas nema zakonskih realnih tereta***
- **ugovorni realni teretni su dopušteni i u praksi to su najčešće ugovori o doživotnom izdržavanju**
- konstituisanje realnog tereta odlukom suda u našem pravu je izuzetak
 - *npr sud rešenjem o razvrgnuću zajednice ustanovi obavezu da jedan suvlasnik izdržava drugog na osnovu saglasnosti svih suvlasnika*

Obaveza vlasnika opterećenog zemljišta je izvršenje naturalne ili novčane činidbe koja je sadržina realnog tereta.

- odgovornost za dospele činidbe pada na lice koje je u vreme dospelosti vlasnik nepokretnosti

Mogućnost aktivnog prenosa realnog tereta:

- predijalni teret – prenos je moguć samo **uz prenošenje prava svojine na povlašćenom zemljištu**
- personalni teret
 - u slučaju kada je činidba iz realnog tereta određena s obzirom na ličnost imaoca pravo je neprenosivo
 - *ugovor o doživotnom izdržavanju*
 - ako je činidba tačno određena bez elemenata koji je prilagođavaju ličnosti imaoca pravo je neprenosivo

Teret koji je upisan u zemljišne knjige proizvodi pravno dejstvo prema svakodobnom vlasniku ovih nepokretnosti.

Realni tereti prestaju kao i stvarne službenosti, ali ne mogu prestati na osnovu liberatorne uzukapije.

183. Plodouživanje (653-661, 663, 675-677, 679-681, 685, 692-698)

Plodouživanje je licna službenost koja se sastoji iz ovlašćenja upotrebe i pribiranja plodova sa tuđe stvari, bez povrede njene suštine.

- ***titular prava zove se plodouživalac (uživalac, usufructarius)***
- ***vlasnik stvari na kojoj postoji plodouživanje naziva se gospodar stvari***

Naše današnje pravo ne poznaje nijedan slučaj zakonskog plodouživanja, ali je samo plodouživanje kao pravna ustanova izričito poznato.

Predmet plodouživanja mogu biti stvari i prava, a takođe i imovina.

- plodouživanje na stvari može se odnositi i na ***idealnu suvlasničku deo***
- predmet plodouživanja na stvarima mogu biti kako **pokretne**, tako i **nepokretne** stvari
 - uvek moraju biti ***nepotrošne stvari***, jer samo one mogu biti upotrebljene bez promene njihove suštine

- ako za predmet ima **potrošnu stvar** plodouživanje menja svoju prirodu - pretvara se u **nepravo plodouživanje**
 - **potrošne stvari prelaze u svojinu nepravog plodouživaoca**
 - on je dužan da po prestanku plodouživanja vrati stvari iste vrste i u istoj količini, ili da nadoknadi njihovu vrednost

Prava plodouživalaca:

- a) **ima pravo da stvar drži, upotrebljava i pribira plodove s nje**
- b) nema pravo na odvojene delove supstancije, niti na sokrovište
 - ni jedno ni drugo ne predstavljaju plod
- c) u uporednom pravu
 - a. **stiče civilne plodove srazmerno vremenskom trajanju plodouživanja** (dan po dan), bez obzira da li su u vreme nastanka, odnosno prestanka plodouživanja dospeli ili ne i da li su u to vreme naplaćeni ili ne
 - b. **stiče naturalne plodove u uporednom pravu odvajanjem** prisvajajući i njihovu materijalnu supstanciju i njihovu vrednost
- d) FGZ: ovlašćen da pravo plodouživanje prenese na drugoga, s tim da se plodouživanje gasi smrću prethodnog a ne novog plodouživaoca
 - u drugim zakonicima plodouživanje je kao pravo neprenosivo, ali se može preneti njegovo vršenje
 - moгу se u vidu zakupa i posluge preneti na drugoga koristi koje plodouživalac ima od stvari
- e) može da se **koristi stvarnim službenostima** koje postoje u korist nepokretnosti na koju se odnosi plodouživanje
 - bilo da su u pitanju službenosti ustanovljene pre konstituisanja plodouživanja bilo u toku njegovog trajanja
- f) **nema pravo zasnivanja novih stvarnih službenosti** na teret predmeta plodouživanja
 - upotrebu predmeta u korist drugog može regulisati na bazi obligacionog prava
 - *dozvoliti npr. prolaz tačno određenog lica*

Plodouživaočeve obaveze

- a) plodouživalac je **dužan da očuva suštinu stvari**, ali ne odgovara za smanjenje vrednosti stvari kao posledice redovne upotrebe
- b) plodouživalac **snosi troškove redovnog održavanja**, a vlasnik troškove koji su izazvani starošću zdanja ili višom silom odnosno slučajem
- c) plodouživalac je obavezan da
 - i. **bez odlaganja obavesti vlasnika o oštećenjima stvari** kao i neophodnosti vanrednih popravki, ili preventivnih mera izazvanih opasnošću koja se nije mogla predvideti
 - ii. **da ga obavesti ako neko treći okupira njegovo pravo na stvari**
- b) po prestanku plodouživanja **plodouživalac je dužan da stvar vrati**

Plodouživalac **odgovara za skrivljeno oštećenje ili uništenje stvari**, kao i za njeno otuđenje, te otuda:

- i. ako stvar još postoji **mora je vratiti ma koliko bila upotrebom istrošena** (oštećena)

- ii. ako stvari više nema plodouživalac se može osloboditi odgovornosti samo ako dokaže da nije kriv za nestanak, tj. da je nestanak posledica više sile, ili potpune istrošenosti usled upotrebe

U slučaju povrede prava plodouživanja, plodouživalac može koristiti petitorne tužbe za povraćaj stvari ili prestanak smetanja, a takođe i posesorne tužbe jer je držalac prava.

- o tuženi u ovim sporovima može biti kako treće lice tako i vlasnik stvari

U našem pravu plodouživanje nastaje na osnovu:

- i. **ugovora** - potreban je:
 - a. *upis u zemljišne knjige ili intabulacione knjige i pismena forma ugovora ako se odnosi na nepokretnosti*
 - b. *predaja stvari ako se odnosi na pokretnosti*
- ii. **testamentom**
- iii. **održajem**
 - o u nekim zakonicima je izričito propisano da se primenjuju pravila koja važe za sticanje prava svojine održajem

Plodouživanje prestaje:

- *protekom vremena ako je ustanovljeno na određeno vreme*, a to vreme istekne pre smrti plodouživaoca
- *ako u vreme plodouživaoca smrti ugovoreno vreme nije isteklo ili plodouživanje nije bilo ograničeno u svom trajanju, ono se kao lučna službenost gasi smrću plodouživaoca i uspostavlja se puna svojina vlasnika stvari, koji je dotle imao golu svojinu*
 - o koliko traje plodouživanje ustanovljeno u korist pravnog lica, ako u aktu o konstituisanju plodouživanja nije određeno vreme njegovog trajanja - dva stanovišta
 - plodouživanje u korist pravnog lica je neograničeno, tj. postoji dok postoji to pravno lice
 - plodouživanje u korist pravnog lica traje određeno vreme, posle čijeg isteka se gasi
 - vreme predviđeno u određenim zakonicima se kreće od 10 i 100 godina
- može prestati i *na osnovu ugovora i na osnovu odricanja* od strane plodouživaoca
- *ako se vlasnik poslužnog dobra protivi vršenju plodouživanja, a plodouživalac svoje pravo ne vrši 3 uzastopne godine*
 - o **liberatorna uzukapija**
 - **nevršenje plodouživanja koje je kvalifikovano vršenjem pune faktičke vlasti od strane vlasnika, a koje ima za posledicu da se gola svojina pretvara u punu svojinu**
- *usled zastarelosti*
 - o **zastarelost pretpostavlja potpuno odsustvo uživanja stvari, kako od strane samog plodouživaoca, tako i od strane lica na koje su prenete korsi odnosno vršenje plodouživanja**
- *propast stvari*
 - i. u slučaju delimične propasti, plodouživanje se produžava na preostalom delu
 - ii. u slučaju potpune propasti usled više sile prestaje
 - o ukoliko je stvar bila osigurana, plodouživanje se proširuje na sumu osiguranja, tj. iznos koji je isplaćen na ime naknade štete
 - o vlasnik nije dužan da uništenu stvar obnovi o svom trošku

- ako to učini, plodouživanje se prema jednima produžava a po drugima prestanak plodouživanja je definitivan

184. Pravo upotrebe (usus) (701-702, 704)

Pravo upotrebe je lična službenost čiji je imalac ovlašćen da tuđu stvar upotrebljava, pribira plodove sa nje, u granicama svojih ličnih potreba i potreba članova svoje porodice, bez narušavanja suštine same stvari.

- u modernim pravima lična službenost upotrebe nije ograničena samo na upotrebu stvari uz isključenje pribiranja plodova, već ***obuhvata i ovlašćenje pribiranja plodova***

Pravo upotrebe je danas shvaćeno kao **ograničeno plodouživanje**, i to u kvantitativnom smislu.

- ***uzuar ne izvlači sve koristi koje stvar prema svojim prirodnim osobinama može dati, već je upotrebljava i pribira plodove sa nje prema svojim potrebama i potrebama svoje porodice***

Zakonicima je propisano da je neprenosivo ne samo pravo upotrebe već i njegovo vršenje.

Pravo upotrebe nastaje i prestaje po pravilima koja važe za plodouživanje.

185. Pravo stanovanja (habitatio) (705-706)

Pravo stanovanja kao lična službenost sastoji se u ovlašćenju da se u svrhu stanovanja koristi tuđa stambena zgrada ili stan kao poseban deo zgrade.

- ***vrsta službenosti upotrebe, ograničena po svom predmetu na zgradu, odnosno stan, uz isključenje svih plodova***

Civilni plodovi su isključeni jer se ni pravo stanovanja ni njegovo vršenje ne mogu preneti na drugoga.

Imalac prava stanovanja može primiti na stan članove svoje porodice, kao i lica koja su mu potrebna za vođenje domaćinstva.

186. Založno pravo (pojam i vrste) (710-712,717,187)

Založno pravo je stvarno pravo na tuđoj stvari, na osnovu kojeg poverilac može da naplati potraživanje iz vrednosti založene stvari (ako dužnik ne ispuni obavezu o dospelosti) pre ostalih poverioca.

- obligaciona imaju u sebi jedan **element neizvesnosti**, jer se dešava da dužnici zanemaruju svoje obaveze i odbijaju da ih ispune ili odugovlače sa plaćanjem
 - svaki poverilac se još uvek može uzdati u to da će svoje potraživanje moći namiriti iz dužnikove imovinske mase, prinudim putem
 - ako bi neki poverilac imao založno pravo na nekoj od dužnikovih stvari, on bi mogao da iz založene stvari namiri svoje potraživanje u celini, isključujući sve ostale poverioce

Vrednost založnog prava, je u tome što obezbeđuje založnom poveriocu mogućnost namirenja i onda kada se ostali obični poverioci ne mogu naplatiti u celini ili se ne mogu uopšte naplatiti, jer dužnik nema dovoljno sredstava da ispuni sve obaveze.

187. Vrste založnog prava (721,723,725-729, 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. godine, 188, 189, 201,201)

Založno pravo može postojati na pokretnim (ručna zaloga) i nepokretnim stvarima (hipoteka). Kriterijum po kome se ručna zaloga i hipoteka razlikuju jeste vrsta stvari na koju se založno pravo odnosi.

Zalaganje pokretne stvari vrši se predajom založene stvari u drzavinu, dok se nepokretnost zalaže tako što se založno pravo upisuje u zemljišne knjige, a stvar ostaje i dalje u državini dužnika.

U modernom pravu su se pojavljivali **novi oblici zalaganja**, kao sto su

1. zalaganje robe u magacinu
2. zalaganje robe u skladištima
3. zalaganje alata i opreme
- **zalažu se pokretne stvari, bez predaje poveriocu u državinu (one ostaju kod dužnika)**
 - zalaganje i publicitet su postizani upisom u razne vrste javnih registra
- **prema jednom mišljenju u ovom slučaju, reč je o hipoteci, a po drugom o bezdržavinskoj zalozi**

Prema načinu na koji nastaje založno pravo založno pravo se može podeliti na:

1. **ugovorno založno pravo (ili šire, založno pravo na osnovu pravnog posla)**
2. **sudsko založno pravo**
3. **zakonsko založno pravo**

Na pokretnim stvarima založno pravo se najčešće osniva ugovorom.

- **Ugovorom o zalozi se obavezuje dužnik ili neko treće lice da preda neku pokretnu stvar založnom poveriocu kako bi se ovaj naplatio pre ostalih poverioca ako mu potraživanje ne bude plaćeno o dospelosti, a založni poverilac se obavezuje da stvar čuva i po namirenju potraživanja vrati neoštećenu zalagodavcu.**
 - ugovor je osnov za pribavljanje založnog prava
- potrebna je i predaja stvari
 - poverilac **stiče založno pravo na pokretnoj stvari kada mu dužnik preda stvar**

- najčešće se misli na fizičku predaju, ali dolaze u obzir i svi drugi obični predaje
- **na nepokretnim stvarima stiče se upisom u zemljišne knjige**, na osnovu ugovora
 - hipotekarni poverilac ne može imati nepokretnosti u državini
 - odstupanje postoji kod zakonske hipoteke kod koje nije potreban upis u javne knjige

188. Sudsko založno pravo (730-732, Čitanka 123-135)

Sudsko založno pravo postoji na pokretnim i nepokretnim stvarima.

Na pokretnim stvarima sudsko založno pravo se stiče popisom stvari u izvršnom postupku

- sudska zaloga **nastaje u postupku izvršenja protiv dužnika**, koji nije ispunio obaveze o dospelosti, te je poverilac na osnovu pravosnažne sudske odluke predložio **prinudno izvršenje**
- ako postoji više poverilaca **red prvenstva među založnim pravima određuje se prema danu kada je popis izvršen**
 - ako je popis izvršen istovremeno za više potraživanja, prvenstvo ima onaj poverilac čiji je predlog za izvršenje ranije primljen u sudu
- sud može odrediti na predlog poverioca da popisane stvari pređu **na čuvanje samom poveriocu ili trećem licu**
 - ako je reč o čuvanju gotovog novca, hartija od vrednosti, dragocenosti, te stvari se stavljaju u **sudski depozit**
 - pokretne stvari na kojima je popisom osnovano sudsko založno pravo, mogu ostati i dalje u rukama dužnika
 - nepovoljna situacija za poverioca jer se može dogoditi da dužnik stvar sakrije, uništi je ili otuđi
 - ako dužnik otuđi stvar može doći do sukoba dva pravna interesa:
 - **interes pribavioca jeste u tome da dobije pravo svojine bez ikakvih tereta**
 - **interes založnog poverioca je da se namiri iz založene stvari**

Sudsko založno pravo na nepokretnim stvarima stiče se upisom u zemljišne ili druge javne knjige.

- sudska odluka, baš kao i ugovor predstavlja samo pravni osnov
- za zasnivanje sudskog založnog prava (sudske hipoteke) potreban je i način sticanja
- u izvršnom postupku prilikom uknjiženja sudskog založnog prava, u zemljišnoj knjizi se izričito označava da je potraživanje izvršivo
 - **poverilac može zahtevati prinudno izvršenje radi namirenja svog potraživanja protiv svakog trećeg lica koje stekne pravo svojine na nepokretnosti bez podizanja hipotekarne tužbe**
- ako je poverilac od ranije imao uknjiženo pravo hipoteke na osnovu ugovora i potom stekao izvršnu ispravu, sud će na predlog poverioca, **odrediti da se u zemljišnoj knjizi zabeleži izvršivost potraživanja**
- na području gde nema zemljišnih knjiga, ili su uništene, ili nepokretnost nije bila upisana u zemljišnu knjigu – sudsko založno pravo stiče se na odgovarajući način predviđen republičkim zakonom

189. Zakonsko založno pravo (733-735)

Zakonsko založno pravo se zasniva kada nastanu činjenice predviđene zakonom.

Razlike od ugovornog založnog prava:

- a) ugovorno založno pravo nastaje ako se dužnik saglasi da stvar preda poveriocu u zalogu, ili da optereti svoju nepokretnost u njegovu korist
 - **zakonsko založno pravo nastaje i kad dužnik na to ne pristane**
- b) ugovorno založno pravo nastaje kada je pokretna stvar predata poveriocu, ili kada je za nepokretnosti izvršen upis u javne knjige
 - **zakonsko založno pravo može postojati i bez publiciteta**
 - kod pokretnih stvari za zakonsko založno pravo nije potrebno da dužnik preda stvar založnom poveriocu u državinu
 - i. mogu imati lica (špediteri, prevoznici) koja su u jednom trenutku imala državinu stvari ali je sad nemaju
 - **zakonsko založno pravo se ne upisuje u zemljišne knjige**
- c) **zakonsko založno pravo ima po pravilu pravo prvenstva u odnosu na ugovorno založno pravo**

Zakonska hipoteka nema publicitet koji se obezbeđuje ugovornoj i sudskoj hipoteci.

- slaba strana zakonskog založnog prava jer **treća lica ne mogu saznati za njegovo postojanje iz javnih knjiga u koje se inače takva prava upisuju**

Društveno-političke zajednice imaju zakonsko založno pravo na nepokretnosti poreskog obaveznika, radi obezbeđivanja neisplaćenih poreza i doprinosa, koji se odnose na tu nepokretnost, i koji su dospeli za poslednjih godinu dana.

- jedino se troškovi izvršnog postupka namiruju pre ovih potraživanja
- izuzetak jer docnije nastalo zakonsko založno pravo ima prvenstvo u odnosu na ranije stečenu ugovornu hipoteku

190. Načela založnog prava (739-741, 192, 194)

Između ručne zaloge i hipoteke ima niz razlika u pogledu načina zalaganja, državine, prava i obaveza subjekata u založnopravnom odnosu itd. Ipak, postoje izvesna **najopštija pravila koja se primenjuju na obe vrste založnog prava**, a to su:

1. **načelo akcesornosti**
2. **načelo oficijelnosti pri realizovanju potraživanja obezbeđenog založnim pravom**
3. **načelo specijalnosti**
4. **načelo nedeljivosti**

191. Načelo akcesornosti (740-745)

Načelo akcesornosti označava da je založno pravo sporedno pravo i zbog toga zavisno od prava potraživanja kao glavnog prava.

- **postojanje založnog prava zavisi od postojanja punovažnosti prava potraživanja**
- ako je konstituisano za obezbeđenje potraživanja koje je nastalo iz ništavog pravnog posla, založno pravo ne može opstati
 - potraživanje nije punovažno, pa založni dužnik može zahtevati povraćaj založene pokretne stvari odnosno ispis hipoteke iz zemljišnih knjiga

Odstupanja od načela:

1. obezbeđenje **uslovnog ili budućeg potraživanja**
 - ***založno pravo obezbeđuje potraživanje koje još ne postoji ili potraživanje koje možda neće nastati***
2. **zastarelost potraživanja**
 - a. prema opštim pravilima kada protekne rok zastarelosti, poverilac se ne može namiriti iz imovinske mase dužnika prinudnim putem
 - b. **ako je potraživanje obezbeđeno ručnom zalogom ili hipotekom**, poverilac se, i pored toga što je rok zastarelosti istekao **može namiriti iz vrednosti založene stvari** ako je drži u rukama ili ako je njegovo založno upisano u javne knjige
 - c. dužnik i dalje duguje poveriocu, samo što se njegova obaveza pretvara u **prirodnu obavezu**
3. **svojinska hipoteka – slučaj kada sopstvenik stekne pravo hipoteke na sopstvenoj neopokretnosti**
 - a. ne može nastati izvorno, od početka postojanja založnog prava, što je slučaj u nemačkom pravu
 - b. samo ako dođe do **konsolidacije**, tj. do sjedinjenja svojstva hipotekarnog poverioca i sopstvenika hipotekarne nepokretnosti u jednoj ličnosti
 - i. ako hipotekarni poverilac nasledi sopstvenika hipotekovane nepokretnosti (ili obrnuto ako sopstvenik nasledi hipotekarnog poverioca)
 - ii. ako kupi hipotekovanu nepokretnost
 - iii. ako sopstvenik hipotekovane nepokretnosti isplati obavezu

192. Načelo oficijelnosti (746-750)

Prema načelu oficijelnosti založni poverilac može namiriti svoje potraživanje iz založene stvari jedino sudskim putem.

- ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, založni poverilac može realizovati potraživanje koje je obezbeđeno založnim pravom iz vrednosti založene stvari
 - **treba da se obrati sudu i da zatraži javnu prodaju**
- pri realizovanju potraživanja u našem pravnom sistemu je **zabranjena tzv. lex commissoria**
 - **nedozvoljeno je da se založni poverilac naplati iz založene stvari na osnovu jednostrane izjave volje**
 - **zabranjena je svaka ugovorna odredba kojom se u trenutku zaključenja ugovora o zalozi predviđa da će**
 - i. založena stvar preći u svojinu založnog poverioca ako njegovo potraživanje ne bude namireno o dospelosti
 - ii. poverilac moći založenu stvar zadržati za sebe ili je prodati po unapred određenoj ceni
- iste odredbe su **punovažne kada su ugovorene u trenutku dospelosti** dužnikove obaveze
 - ako nije u stanju da svoju obavezu isplati o dospelosti, on može:
 - i. **prepustiti stvar poveriocu u svojinu**, ali po ceni koja će biti utvrđena u pregovorima između njega i poverioca
 - ii. može dozvoliti poveriocu da **stvar proda iz slobodne ruke**
 - u oba slučaja on će prihvatiti poveriočevu ponudu samo ako mu omogućava povoljniji ishod nego što bi onaj koji bi nastao javnom prodajom založene stvari u izvršnom postupku

193. Načelo specijalnosti (751-756)

Načelo specijalnosti označava:

- da se založnim pravom može obezbediti samo određeno potraživanje jednog poverioca
- da založno pravo može postojati samo na određenoj stvari a ne na svim stvarima zalagodavca

Načelo specijalnosti važi i primenjuje se i na založno pravo na pokretnim stvarima iako to nije izričito proglašeno u zakonu.

- nije potrebno
- ***založno pravo na pokretnoj stvari nastaje u trenutku predaje poveriocu***
 - da bi se stvar predala poveriocu potrebno je da bude određena

Potraživanje mora biti određeno.

- ako jedan poverilac ima više potraživanja prema istom dužniku, treba da bude određeno, ***koje potraživanje (ili koja između više potraživanja) je obezbeđeno založnim pravom***
- treba da bude ***naveden pravni posao (ili drugi izvor) iz koga je potraživanje nastalo***
- treba da bude ***označen tačan iznos potraživanja*** (i iznos kamata)

Stvar na koju se odnosi založno pravo takođe mora biti određena.

- stvar na kojoj postoji pravo zaloge je ***izuzeta od opšte sudbine dužnikovog imovinskog stanja***
- podvrgnuta je namirenju samo založnog poverioca

Odstupanja:

- založnim pravom se može obezbediti i ***uslovno ili buduće potraživanje - kauciona zaloga***
 - jedno lice uzme u zakup čamac na moru i ostavi sat u zalogu za slučaj da prouzrokuje štetu prilikom vožnje
- ako je posle zaključenja ugovora o zalozi, a pre namirenja potraživanja obezbeđenog zalogom, zalogoprimac stekao još neka potraživanja iz ugovora sa zalagodavcem, onda založno pravo služi za obezbeđenje docnije nastalih potraživanja
 - predviđeno je samo za založno pravo na pokretnim stvarima

Kauciona i kreditna hipoteka:

- kod njih iznos potraživanja nije potpuno određen
 - ***kauciona hipoteka postoji kada se u zemljišne knjige upisuje založno pravo za potraživanje koje može ali ne mora nastati***
 - ***kreditna hipoteka se upisuje u zemljišne knjige za obezbeđenje celog potraživanja koje je banka odobrila sopstveniku nepokretnosti u vidu kredita iako svi iznosi odobrenog kredita još nisu iskorišćeni***
- upisuje se u zemljišne knjige najviši iznos do koga potraživanje može ići
- odstupanje se ogleda u tome što ***nije određen iznos potpuno***, mada je određen najviši iznos koji potraživanje ne može premašiti

194. Načelo nedeljivosti (758-760)

Založno pravo je po svojoj prirodi nedeljivo.

- nedeljivost je predviđena u slučaju založnog prava na nepokretnosti ali nema sumnje da se ovo načelo primenjuje i kad je reč o pokretnim stvarima

Načelo nedeljivosti ispoljava se u tome da cela založena stvar obezbeđuje potraživanje sve dok ono ne bude u potpunosti namireno.

Založno pravo je nedeljivo:

1. **u pogledu potraživanja** koje je obezbeđeno zalogom – ***zaloga obezbeđuje celo potraživanje***
 - a. ***Dužnik nema pravo da zahteva ni povraćaj cele založene stvari ni vraćanje dela stvari u slučaju kada je isplatio deo duga.***
 - neki pravnici smatraju da pravilo treba primeniti i u slučaju kad je u zalogu dato više stvari
 - posle delimičnog ispunjenja dužnik ne može zahtevati vraćanje jedne od njih
 - b. ako se usled nasleđivanja (ili drugih razloga) potraživanje ili obaveze podele na više lica, ***založeno pravo ostaje nedeljivo i obezbeđuje celinu potraživanja***
 - ako umre dužnik, poverilac može suprostativiti svoje založno pravo bilo kom nasledniku sve dok potraživanje ne bude namireno u potpunosti
2. **u pogledu založene stvari – *cela založena stvar obezbeđuje potraživanje***
 - a. ***založena stvar u celini služi za namirenje potraživanja obezbeđenih založnim pravom***
 - b. ako dođe do fizičke deobe založene stvari, založno pravo postoji i dalje i opterećuje sve delove stvari

195. Ručna zaloga (762-764, 766, 196)

Založno pravo na pokretnim stvarima naziva se ručna zaloga.

- zalogodavac, po pravilu, predaje pokretnu stvar u ruke založnom poveriocu za obezbeđenje potraživanja
- založni poverilac se može naplatiti iz vrednosti založene stvari ako dužnik ne ispuni obavezu u trenutku dospelosti
 - nije neophodno da stvar bude kod zalogoprimca, bitno je samo da nije kod zalogodavca
 - tada nastaje u trenutku ***kad zalogodavac obavesti poverioca*** kod koga se stvar nalazi da je zaključen ugovor o zalozi sa drugim poveriocem i ***naloži mu da po naplati svog potraživanja stvar preda drugom poveriocu***
 - u trenutku zasnivanja drugog po redu založnog prava založena stvar se nalazi u rukama prvog založnog poverioca i drugi poverilac drži založenu stvar posredstvom prvog poverioca
 - kada prvi založni poverilac naplati svoje potraživanje, dužan je da stvar preda drugom založnom poveriocu, a ne da je vrati zalogodavcu

Založno pravo na pokretnoj stvari se zasniva:

1. **najčešće ugovorom**
 - a. iz ugovora o zalozi nastaje ***obaveza za dužnika ili za treće lice da preda stvar zalogoprimcu***
 - b. zalogoprimac do trenutka predaje nema nikakvu obavezu iz ugovora o zalozi

2. na osnovu sudske odluke
3. po samom zakonu

Založno-pravni odnos:

- **zalagoprimalac je lice koje ima pravo potraživanja obezbeđeno zalogom (založni poverilac).**
 - njemu je predata u zalogu pokretna stvar za obezbeđivanje tog potraživanja
 - **zalagoprimalac stiče založno pravo na stvari u trenutku predaje i to pravo može suprostaviti svim trećim licima**
- **zalagodavac je lice koje je dalo stvar u zalogu**
 - dužnik iz obligaciono-pravnog odnosa sa poveriocem
 - **obavezuje se da preda stvar zalagoprimalcu radi obezbeđenja za slučaj da ne bude mogao da svoju obavezu ispuni o roku**
 - stvar može punovažno dati u zalogu samo sopstvenik, ili lice, koje ima sposobnost da raspolaže stvarima koje daje u zalogu

Objekt ručne zaloge može biti svaka pokretna stvar koja se nalazi u prometu.

- može se založiti i **suvlasnički udeo**
 - založni poverilac ima **sudržavinu** (posrednu ili neposrednu) zajedno sa ostalim suvlasnicima
- stvar na koju se odnosi založno pravo mora biti **određena**
- najčešće se daju **individualno određene i nepotrošne stvari**

Založno pravo prestaje kada prestane potraživanje čije je ispunjenje obezbeđeno zalogom.

- **poverilac je dužan da vrati založenu stvar zalagodavcu**
 - ako je potraživanje zastarelo, poverilac se može namiriti iz vrednosti založene stvari, ako je drži u rukama
- ostali slučajevi prestanka založnog prava:
 - **odricanje zalagoprimalca od založnog prava**
 - **protek roka** ako je trajanje založnog prava ograničeno rokom
 - **propast založene stvari**
 - **konsolidacija** - kada založni poverilac postane sopstvenik založene stvari - izuzev ako na istoj stvari postoje založna prava trećih lica
 - **konfuzija** - sjedinjenje potraživanja i duga u jednom licu
 - **javna prodaja založene stvari**

196. Zalogoprimalčeva prava (767-768, 770-774, 777-782)

Osnovno zalagoprimalčevo pravo je da se naplati iz vrednosti založene stvari ako njegovo potraživanje ne bude namireno o dospelosti.

- zalagoprimalac treba da podnese tužbu protiv dužnika kojom će zahtevati isplatu duga
- **pravosnažna odluka suda**, kojom se dužniku nalaže da isplati dug, služi zalagoprimalcu kao **izvršna isprava**

- zalogoprimac na osnovu te odluke može podneti predlog sudu da se založena stvar proda na javnoj prodaji u izvršnom postupku radi namirenja potraživanja obezbeđenog zalogom
- pravilo je da se stvar prodaje na javnoj prodaji
 - ako stvar ima berzansku ili tržišnu cenu, sud neće narediti javnu prodaju nego će doneti odluku da se stvar proda po tekućoj ceni

Zalogoprimac ima pravo da iz cene koja se dobije prodajom založene stvari, naplati

1. **glavno potraživanje**
2. **kamatu**
3. **troškove koje je učinio za čuvanje založne stvari**
4. **kao i one oko realizovanja potraživanja obezbeđenog zalogom**

Ako se založena stvar nalazi u njegovim rukama, zalogoprimac se može namiriti iz cene koja se dobije prodajom i u slučaju kada je njegovo potraživanje zastarelo.

- ovo pravilo se odnosi na **glavno potraživanje**
 - ako je zastarelo potraživanje kamate, zalogoprimac se ne može namiriti ni iz imovinske mase dužnika, niti iz založene stvari

Zalogoprimac ima pravo da se naplati iz vrednosti postignute prodajom založene stvari pre ostalih poverilaca.

- isključuje iz namirenja sve:
 - **založne poverioce koji su založno pravo stekli posle njega i**
 - **obične (hirograferne) poverioce bez obzira da li je njihovo potraživanje nastalo pre ili posle njegovog potraživanja**
- red po kome se isplaćuju založni poverioci u slučaju višestrukog zalaganja jedne iste pokretne stvari određuje se **prema vremenu kad su nastala njihova založna prava**

Zalogoprimac ima pravo na državinu na založenoj stvari.

- državina je neophodan uslov za postojanje ručne zaloge za sve vreme trajanja založnog prava
 - **poverilac stice založno pravo u onom trenutku kada mu zalogodavac preda stvar u državinu**
- ne može postojati ručna zaloga ako dužnik zadržava faktičku vlast na stvari - ne znači da mora biti isključiva
 - moguće da zalogoprimac ima **sudržavinu na založenoj stvari** bilo sa trećim licem (suvlasnicima) ili sa zalogodavcem
 - može vršiti državinu **posredstvom trećeg lica**

Založni poverilac je dužan da se pasivno ponaša prema založenoj stvari.

- **nema pravo da upotrebljava založenu stvar**
 - ako se stvar upotrebljava bez dozvole zalogodavca njegova odgovornost za založenu stvar se pooštrava
 - dužan da naknadi štetu koja je slučajno nastala
 - zalogodavac može zahtevati da se založena stvar oduzme iz ruku zalogoprimca i preda trećem licu da je ono drži za zalogoprimca

- **pravilo je dispozitivnog karaktera**
- zalagodavac i zalogoprimac mogu **ugovorom predvideti pravo upotrebe založene stvari** – takav ugovor ili sporedna odredba u ugovoru o zalozi naziva se **antihreza**
 - u slučaju kada zalogoprimac ima pravo da upotrebi založenu stvar, **koristi postignute upotrebom založene stvari odbijaju se od vrednosti potraživanja** i to
 - najpre od troškova na čiju naknadu zalogoprimac ima pravo
 - zatim od dugovane kamate
 - najzad od glavnice
- **ima pravo da pribira plodove koje daje založena stvar**
 - **antihreza (antichresis)**
 - **zalogoprimac je dužan da iznos čistog prihoda od plodova odbije od troškova na čiju naknadu poverilac ima pravo, zatim od kamate i najzad od glavnice**
 - pravilo je dispozitivne prirode te ugovornici mogu predvideti da je zalogoprimac dužan da preda plodove zalagodavcu
 - nema uračunavanja prihoda od plodova u iznos potraživanja

Založni poverilac ima pravo da od zalagodavca zahteva drugu stvar u zalogu, ako založena stvar ima neki materijalni ili pravni nedostatak te zbog toga ne predstavlja dovoljno obezbeđenje za poverioca.

- **zalagodavac odgovara za materijalne i pravne nedostatke založene stvari**
- **zalogoprimac ima pravo na dopunu zaloge ako je založena stvar imala nedostatke u času zalaganja**
 - u trenutku predaje ili u trenutku kad zalagodavac pismeno obavesti zalogoprimca o zaključenju ugovora o zalozi sa drugim založnim poveriocem
- ako posle toga dođe do smanjenja vrednosti založene stvari a nije reč o skrivenim nedostacima zalagodavac nije dužan dati drugu stvar u zalogu
- ako založena stvar propadne usled više sile, ili krivicom trećeg lica, zalagodavac nije dužan da ponovo uspostavi zalogu

Zalogoprimac ima pravo sledovanja.

- **ako mu stvar bude oduzeta on može zahtevati njen povraćaj**
- najpre stoje na raspolaganju **državinske tužbe i samopomoć**
- zalogoprimac ima i posebnu **petitornu tužbu za povraćaj stvari - vindicatio pignoris**
 - zalogoprimac će pobediti u sporu i uspeti da vrati stvar ako tuženi:
 - nema nikakav pravni osnov na državinu
 - ima slabiji pravni osnov od zalogoprimca

197. Zalogoprimčeve obaveze (783-786)

Zalogoprimac ima obavezu da čuva založenu stvar sa pažnjom dobrog domaćina, odnosno kada je reč o ugovorima u privredi sa pažnjom dobrog privrednika.

- zalogoprimac ima obavezu u svakom slučaju **bez obzira da li ima pravo da založenu stvar upotrebljava ili ne**
 - dužan da stvar čuva i kad je ne upotrebljava, kao što je dužan da je čuva i prilikom upotrebe

- ako zalogoprimac ne čuva založenu stvar kako treba, zalagodavac može zahtevati od suda da se stvar oduzme od zalogoprimca i da se preda nekom trećem licu na čuvanje

Zalogoprimac, u načelu, nema pravo da upotrebljava založenu stvar.

- *pravilo je dispozitivne prirode i ugovorom o zalozi može se predvideti zalogoprimčevo pravo da upotrebljava stvar*

Založni poverilac ima obavezu da založenu stvar vrati zalagodavcu kada njegovo potraživanje bude namireno.

- izmirenjem duga pravo potraživanja se gubi
- sa njim prestaje i založno pravo kao akcesorno pravo i založni poverilac je dužan da založenu stvar vrati

Ono što je zalogoprimčevo pravo, predstavlja za zalagodavca obavezu i obrnuto.

U trenutku zaključenja ugovora o zalozi, *nastaje obaveza za zalagodavca da preda stvar u državinu zalogoprimcu ili ispravu koja mu daje isključivo pravo raspolaganja stvari.*

198. Prenos založnog prava (789-791)

Založno pravo samo za sebe se ne može prenositi.

Zalogoprimac kao ustupilac prava može preneti na treće lice (prijemnika) svoje pravo potraživanja prema zalagodavcu.

- zajedno sa potraživanjem na prijemnika *prelazi i založno pravo kao akcesorno pravo*
- zalagodavac ne može sprečiti ustupanje prava potraživanja, jer se njegov pristanak ne traži
 - dovoljno je samo da ga ustupilac obavesti o ustupanju
- *zalagodavac se može suprostaviti tome da založena stvar dođe u ruke prijemnika* i bez pristanka zalagodavca ustupilac je ne može predati prijemniku
- *prijemnik stiče i pravo potraživanja i založno pravo kao akcesorno pravo*
 - zalogoprimac (ustupilac potraživanja) gubi založno pravo, čak i kada stvar ostaje u njegovoj neposrednoj državini
 - založno pravo stiče prijemnik, iako nema založenu stvar u svojim rukama
 - *ima posrednu državinu*, jer stvar drži posredstvom ustupioca koji je i neposredni držalac

199. Podzaložno pravo (792-794)

Kao što se potraživanje može založiti, može se založiti i potraživanje obezbeđeno zalogom.

- ako založni poverilac svoje potraživanje može da ustupi trećem licu, ima pravo i da svoje potraživanje založi, jer to predstavlja samo *delimično raspolaganje*
- šta biva ako se zalagodavac usprotivi da stvar, koju je on dao u zalogu svome poveriocu, ide u ruke trećem

U našem pravu treba razlikovati dva slučaja:

1. **kada zalagodavac dozvoli da se založena stvar dalje založi**

- a. *zalaganje potraživanja povlači za sobom i predaju založene stvari u neposrednu državinu zalogoprimečvom poveriocu*
- b. *zalagodavac treba da isplatu ponudi podzalogoprimcu, a podzalagodavca samo da obavesti o isplati*

2. kada uskrati dozvolu da se založena stvar dalje založi

- a. iako je zalagodavac uskratio dozvolu, *zalogoprimac može založiti svoje potraživanje*, a zalaganje potraživanja prati i založno pravo koje ga obezbeđuje
- b. podzalogoprimac će steći založno pravo kao i u slučaju ustupanja potraživanja, ali će na založenoj stvari imati *posrednu državinu*, dok će neposrednu državinu imati i dalje zalogoprimac
 - *zalogoprimac će čuvati stvar za obojicu*: za sebe i za svog poverioca, podzalogoprimca
- c. *zalagodavac treba da dugovani iznos u trenutku dospelosti položi u sud*

200. Založno pravo na pravima (796-797, 799-807)

Poverilac može obezbediti svoje potraživanje prema dužniku i na taj način što će mu dužnik, umesto stvari, založiti neko svoje potraživanje prema trećem licu.

- mogu se dati sva potraživanja izuzev
 - a. onih koja su neprenosiva po svojoj prirodi
 - b. ona čiji je prenos zabranjen
 - c. ona koja su vezana za ličnost dužnika

Potreban je najpre ugovor o zalozi između založnog poverioca i zalagodavca.

- **zalagodavac se obavezuje da na zalogoprimca prenese radi obezbeđenja neko svoje potraživanje, koje zalogoprimac može naplatiti ako mu zalagodavac o dospelosti ne isplati dug**
- kada je reč o zalaganju potraživanja, postoje tri lica:
 - a. **zalogoprimac** (založni poverilac)
 - b. **zalagodavac** (lice koje je zalogoprimečv dužnik i istovremeno poverilac potraživanja koje se zalaže)
 - c. **dužnik** (iz založenog potraživanja)
- potreban je određeni **način pribavljanja založnog prava** (modus acquirendi)
 - a. potrebno je da dužnik bude **obavešten o ugovoru** kao i kod ustupanja potraživanja
 - b. potrebno je da **obaveštenje bude u pismenom obliku**

Zalaganje potraživanja koja su sadržana u hartijama od vrednosti vrši se na razne načine već prema vrsti hartije.

- potraživanje sadržano u obveznici na donosioca zalaže se prostom predajom hartije
- davanje u zalogu potraživanja sadržanih u hartijama po naredbi vrši se založnim indosamentom

Najznačajnija ovlašćenja ima zalogoprimac.

- **potraživanje i posle zalaganja pripada zalagodavcu** - jedna od najvažnijih razlika između ustupanja (cesije) potraživanja i zalaganja
 - u slučaju ustupanja ustupilac prenosi potraživanje i prestaje da bude poverilac

- u slučaju zalaganja **zalagodavac i posle zalaganja ostaje poverilac** i potraživanje ne prelazi na zalogoprimca, nego mu služi samo kao obezbeđenje
- ako zalagodavac dobrovoljno isplati dug zalogoprimcu, založno pravo na potraživanju prestaje i ovlašćenja se vraćaju zalagodavcu
 - od tog trenutka on ponovo uspostavlja potraživanje u punom obimu

Radnje kojom zalogoprimac vrši ovlašćenje iz založnog potraživanja, obeležene su u nekim pravnim sistemima kao njegova prava. U ZOO one su posmatrane kao dužnost zalogoprimca.

- **ako založeno potraživanje daje pravo na kamate, zalogoprimac ima pravo da ih pribira - on je i dužan da to čini**
 - dužan je da naplaćenu svotu uračuna u iznos svog potraživanja, tako što ih prebija najpre sa troškovima na čiju naknadu ima pravo, zatim sa kamatom i najzad sa glavnicom
- **zalogoprimac je i dužan da preduzima mere za zaštitu založenog potraživanja**
 - ne može slobodno odlučiti da li će ih preduzimati
 - zalogoprimac će ako ih propusti biti odgovoran zalagodavcu za štetu koju ovaj usled toga pretrpi
- kada založeno potraživanje dospe za naplatu **zalogoprimac je dužan primiti ispunjenje koje ponudi dužnik**
 - posle obaveštenja o zalaganju, dužnik može ispuniti svoju obavezu samo zalogoprimcu
 - ako bi se desilo da zalogoprimac propusti ili odbije da primi ispunjenje, zalagodavac bi usled toga mogao pretrpeti štetu
- ako je predmet založnog potraživanja neka stvar, zalogoprimac će posle ispunjenja dužnikove obaveze steći pravo zaloge na toj stvari
 - tako se založno pravo na potraživanje pretvara u založno pravo na stvari
- **kad je predmet potraživanja novac**
 - ako zalogoprimčevo potraživanje nije dospelo, on je ipak ovlašćen da naplati iznos dospelog, založnog potraživanja
 - dužan je da na zahtev zalagodavca naplaćeni iznos položi u sud
 - ako je zalogoprimčevo potraživanje dospelo, **zalogoprimac ima pravo da primi isplatu koju ponudi dužnik** i da iz novčane svote koju je naplatio od dužnika zadrži onoliko koliko mu duguje zalagodavac
 - ostatak novca dužan je predati zalagodavcu

Založni dužnik može dati u zalogu npr. autorsko pravo, pravo patenta, pravo licence, pravo plodouživanja (ukoliko se odnosi na potraživanje zakupnine, kada je plodouživalac zaključio ugovor o zakupu), založno pravo.

Ne mogu se založiti stvarne službenosti, lične službenosti, lična prava, prava na izdržavanje, prava koja su priznata određenom licu, s obzirom na njegova lična svojstva.

201. Registrovana zaloga – pojam, vrste, sticanje (Čitanka 92-104)

Registar zaloge je javni registar založnih prava na stvarima fizičkih i pravnih lica.

- jedinstvena baza elektronskih podataka vezana za zalogu
- registar zaloge vodi agencija preko registratora, koji se imenuje na 4 godine

Registrator ima ovlašćenja i obaveze da:

1. se stara o zakonitom i ažurnom vođenju registra zaloge
2. bliže određuje način vođenja registra zaloge
3. donosi odluke po zahtevu za upis
4. propisuje obrasce zahteva za upis i brisanje podataka, iz registra zaloge
5. preuzima druge radnje potrebne za pravilno funkcionisanje registra

Registar zaloge dostupan je svim licima, podaci iz registra su javni.

Registar zaloge sadrži:

1. podatke o zalagodavcu i dužniku kada to nisu ista lica kao i poveriocu
2. podatke kojima se bliže određuje stvar ili pravo koje je predmet zaloge
3. podatke kojima se bliže određuje potraživanje uz naznačenje osnovnog i maksimalnog iznosa
4. podatke o postojanju spora povodom založnog prava ili predmeta zaloge
5. podatke da je započet postupak namirenja

Postupak upisa u registar zaloge pokreće se podnošenjem zahteva za upis, uz zahtev se prilaže:

1. dokumentacija na osnovu koje se traži upis u registar zaloge
2. izjava zalagodavca da pristaje na upis ukoliko zahtev podnosi poverilac
3. dokaz o uplati naknade za upis u registar zaloge

Registrator rešenjem odobrava upis, a zaključkom odbacuje zahtev.

- protiv rešenja ili zaključka može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja

Ugovorom o zalozi zalagodavac se obavezuje poveriocu da će obezbediti njegovo potraživanje, tako što će njegovo potraživanje na svojoj stvari upisati u registar zaloge.

- poverilac stiče založno pravo upisom u registar zaloge sem ako je drugačije određeno
- upis založnog prava u registar zaloge mogu tražiti poverilac (tada potreban pristanak zalagodavca) ili zalagodavac
- šoverilac čije je založno pravo upisano u registar zaloge može se naplatiti pre ostalih poverilaca
- ako zalagodavac nije vlasnik stvari, upis u registar zaloge nema pravno dejstvo

Poverilac ima pravo da traži da se u registar upiše založno pravo na budućoj stvari.

- u registar se upisuje najviši iznos glavnog potraživanja do kojeg založno pravo obezbeđuje buduća i uslovna potraživanja

Izvor iz registra o tome da poverilac ima založno pravo na potraživanju je dokaz za dužnika založenog potraživanja da potraživanje isplati založnom poveriocu.

Odredbe ovog zakona ne primenjuju se na

- zalogu vazduhoplova i brodova – ustanovljeni registri prema posebnim propisima
- hartija od vrednosti - registar prema posebnim propisima.

Odredbe se primenjuju na zalogu prava intelektualne svojine, upisuje se u registar zavoda nadležnog za intelektualnu svojinu:

- registar žigova
- registar patenata
- registar malih patenata
- registar modela
- registar uzoraka
- registar geografskih oznaka porekla
- registar topografija

Zalogodavac i posle upisa založnog prava u Registar ima pravo da drži predmet založnog prava.

Dalje naći u Čitanci.

202. Registrovana zaloga – namirenje (Čitanka 92-104)

U trenutku dospelosti, založni poverilac stiće pravo da iz vrednosti predmeta založnog prava namiri svoje glavno potraživanje, dužnu kamatu i troškove oko ostvarenja naplate potraživanja.

- višak cene dobijen prodajom iznad iznosa potraživanja založni poverilac je dužan isplatiti zalogodavcu bez odlaganja.
- ako založni poverilac u roku od osam dana ne isplati zalogodavcu višak cene dobijen prodajom iznad iznosa potraživanja, plaća zalogodavcu propisanu zateznu kamatu

Založni poverilac je dužan da obavesti preporučenim pismom dužnika i zalogodavca, kad to nije isto lice i treće lice kod koga se stvar nalazi, o nameri da svoje dospelo potraživanje namiri iz vrednosti predmeta založnog prava.

Postupak namirenja počinje kad založni poverilac dostavi obaveštenje preporučenim pismom dužniku i zalogodavcu, kad to nije isto lice, na adresu upisanu u Registar zaloge.

Založni poverilac je dužan da zatraži da se u Registar zaloge upiše da je započeo postupak namirenja.

Zalogodavac je dužan da sarađuje sa založnim poveriocem u postupku namirenja poveriočevog potraživanja iz predmeta založnog prava od trenutka kada mu je dostavljeno poveriočevo obaveštenje.

Zalogodavac je dužan da založnom poveriocu pruži potrebna obaveštenja radi sprovođenja namirenja.

Ako povredi neku od obaveza iz ovog člana, zalogodavac ili dužnik, kad to nije isto lice, dužan je da naknadi štetu koju trpi založni poverilac.

Od dana dostavljanja obaveštenja založnog poverioca, zalogodavac je dužan da trpi da se založni poverilac namiri iz vrednosti predmeta založnog prava.

- zalogodavac je dužan da predmet založnog prava ili ispravu koja je neophodna za sticanje držvine preda založnom poveriocu na njegov zahtev
- do predaje držvine založnom poveriocu, zalogodavac je dužan da se uzdržava od radnji kojima se može smanjiti vrednost predmeta založnog prava

- ako povredi neku od obaveza, zalagodavac je dužan da naknadi štetu koju trpi založni poverilac

Po dostavljanju obaveštenja dužniku i zalagodavcu, kad to nije isto lice i trećem licu kod koga se stvar nalazi, založni poverilac ima pravo da predmet založnog prava uzme u državinu.

- ako zalagodavac dobrovoljno ne izvrši svoju obavezu predaje predmeta založnog prava založnom poveriocu, založni poverilac može sudu podneti zahtev za donošenje rešenja o oduzimanju predmeta založnog prava od zalagodavca ili lica u čijoj se državini predmet založnog prava nalazi i predaji tog predmeta založnom poveriocu u državinu
- podnosi se overeni izvod iz Registra zaloge i ugovor o zalozi
 - izvod iz Registra zaloge izjednačava se sa izvršnom ispravom
- ako je predmet založnog prava, zbog svoje prirode, nepodoban za prenos u državinu ili ako je to u interesu založnog poverioca, sud, na predlog založnog poverioca, određuje administratora koji se stara o predmetu založnog prava do trenutka namirenja založnog potraživanja
- protiv rešenja o oduzimanju predmeta založnog prava od zalagodavca ili lica u čijoj se državini predmet založnog prava nalazi, zalagodavac može, u roku od tri dana od dana prijema rešenja, uložiti prigovor da poveriočevo potraživanje ili založno pravo ne postoji, ili da je dug isplaćen, o čemu mora podneti pismene dokaze

Posle dostavljanja obaveštenja založnog poverioca, zalagodavac ne može pravno raspolagati predmetom založnog prava bez dozvole založnog poverioca.

- ako zalagodavac prodaje predmet založnog prava u okviru svoje redovne delatnosti zabrana otuđenja ne proizvodi pravno dejstvo prema savesnom pribaviocu i on stiče pravo svojine bez tereta

Posle izvršenog upisa početka namirenja u Registar zaloge, založni poverilac može zahtevati od suda odluku da se predmet založnog prava proda na javnoj prodaji ili po tekućoj ceni kad stvar ima tržišnu ili berzansku cenu.

Založni poverilac može pristupiti vansudskoj prodaji predmeta založnog prava po isteku roka od 30 dana od upisa početka namirenja u Registar zaloge.

- dužnik može punovažno ispuniti dug u bilo koje vreme pre prodaje predmeta založnog prava.
- posle dostavljanja obaveštenja zalagodavcu o početku postupka namirenja, založni poverilac i zalagodavac mogu se sporazumeti da se rok od 30 dana skrati
- založni poverilac može pristupiti vansudskoj javnoj prodaji putem nadmetanja ako je takav način predviđen ugovorom o zalozi
- založni poverilac može poveriti sprovođenje javne prodaje stručnom licu koje se redovno bavi takvom delatnošću

Založni poverilac može prodati predmet založnog prava po tržišnoj ili berzanskoj ceni ako je takav način prodaje predviđen u ugovoru o zalozi.

- tržišna cena je cena po kojoj se iste ili slične stvari redovno prodaju pod uobičajenim okolnostima na mestu i u vreme prodaje predmeta založnog prava
 - ako u mestu i u vreme prodaje predmeta založnog prava stvar nema tržišnu cenu, uzima se u obzir cena na najbližem tržištu

- berzanska cena je cena po kojoj se iste ili slične stvari prodaju na najbližoj berzi
- ako predmet založnog prava nema tržišnu ili berzansku cenu, založni poverilac ga može prodati na način na koji bi to učinio razuman i pažljiv čovek, čuvajući interese dužnika i zalagodavca

Založni poverilac može poveriti licu koje se bavi davanjem zajmova uz zalogu kao zanimanjem ili licu koje se bavi prodajom takvih stvari kao zanimanjem, da u njegovo ime i za njegov račun proda predmet založnog prava.

- založni poverilac i lice kome je poverena prodaja predmeta založnog prava solidarno su odgovorni zalagodavcu ako mu prouzrokuju štetu prilikom prodaje

Založni poverilac je dužan da obavesti dužnika i zalagodavca, kad to nije isto lice i treće lice kod koga se stvar nalazi, o mestu i vremenu održavanja prodaje.

- ako je prodaja predmeta založnog prava održana bez prisustva dužnika i zalagodavca, kad to nije isto lice, založni poverilac je dužan da, bez odlaganja, obavesti svakog od njih o okolnostima koje mogu biti od značaja, a naročito o izvršenoj prodaji, načinu na koji je prodaja izvršena, postignutoj ceni i troškovima

Savesno lice koje kupi predmet založnog prava na sudskoj ili vansudskoj javnoj prodaji, stiče pravo svojine bez tereta.

- pravo svojine koje je savesni kupac stekao ne može se osporavati zbog eventualnih propusta u postupku prodaje

203. Pravo retencije (808,810, 812-814, 816-818, 821-829, 831-833)

Pravo retencije je pravo poverioca da za svoje dospelu potraživanje zadrži dužnikovu stvar koja mu se našla u rukama i da se, pošto blagovremeno obavesti dužnika o svojoj nameri, naplati iz vrednosti zadržane stvari.

Opšte pravilo o pravu retencije predviđeno je u ZOO čl.286:

1. Poverilac dospelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje.
2. U slučaju da je dužnik postao nesposoban za plaćanje, poverilac može vršiti pravo zadržavanja iako njegovo potraživanje nije dospelu. Pravo retencije ima svaki poverilac bez obzira na osnov i vrstu pravnog posla iz kojeg je potraživanje nastalo.

Poverilac ima pravo da zadrži dužnikovu stvar ako je njegovo potraživanje prema dužniku dospelu.

- potraživanje je **dospelu u onom trenutku kada dužnik treba da isplati obavezu i kada poverilac može zahtevati ispunjenje**
 - od tog trenutka poverilac je ovlašćen da zadrži dužnikovu stvar
 - u tome se pravo retencije razlikuje od ugovornog založnog prava
 - ugovorno založno pravo može biti stečeno i za potraživanje koje još nije dospelu, pa i za buduće ili uslovno potraživanje, dok pravo retencije može postojati samo za dospelu potraživanje
- izuzetno **poverilac u čijim rukama se nalazi dužnikova stvar, može je zadržati i pre nego što je njegovo pravo potraživanja dospelu ako je dužnik postao nesposoban za plaćanje**

Predmet prava retencije mogu biti sve vrste pokretnih stvari, uključujući tu i novac. Potrebno je samo da stvar bude takva da se može izložiti prodaji.

Pravo retencije može se sticati i na nepokretnim stvarima.

- kod retencije nepokretnosti poverilac se ne može namiriti iz vrednosti zadržane stvari
- pravo retencije se sastoji samo iz ovlašćenja da se zadrži stvar do isplate
- samo sredstvo pritiska, a ne i sredstvo namirenja

Poverilac može steći pravo retencije na dužnikovoj stvari ako mu se ona već nalazi u rukama.

- ***zadržati se može ono što se već drži***
- državina se može steći bilo pre ili posle dospelosti potraživanja
- svako držanje dužnikove stvari ne dovodi do sticanja prava retencije
- ne može steći pravo retencije iako ima u rukama dužnikovu stvar:
 - **ako je stvar izašla iz dužnikove državine protiv njegove volje**
 - poverilac može steći pravo retencije na dužnikovoj stvari samo ako se dužnik saglasio stim da stvar izađe iz njegove državine
 - ako je stvar izašla iz državine protivno volji dužnika, poverilac, iako takvu stvar ima u rukama, neće moći na njoj da stekne pravo retencije
 - **ako je dužnik predao stvar poveriocu na čuvanje**
 - ostavoprimalac je dužan da na ostavodavčev zahtev preda stvar koju je čuvao, a da naplatu svojih potraživanja zahteva redovnim putem
 - **ako je dužnik predao stvar poveriocu na posudu**
 - ugovor o posudi je dobročin ugovor i na osnovu njega poslugodavac se obavezuje da preda nepotrošnu stvar poslugoprimalcu na besplatnu upotrebu na određeno vreme

Prema ZOO, pravo retencije sastoji se iz 2 ovlašćenja:

- 1. poverilac ima pravo da dužnikovu stvar zadrži sve do trenutka dok mu dužnik ne ispuni obavezu**
 - a. efikasnost prava retencije zavisi od raznih okolnosti, a u prvom redu od toga koliko je dužniku stalo do stvari koju poverilac drži
 - ako dužnik radije pristaje da žrtvuje svoju stvar nego da ispuni obavezu, poveriočevo potraživanje neće se ostvariti
 - b. odbrana poverioca u sporu u kome dužnik zahteva povraćaj stvari
 - kad jedno lice podnese tužbu za povraćaj svoje stvari od lica u čijoj se državini ona nalazi, ***tuženi može istaći prigovor prava retencije i tako odbiti tužbeni***
 - c. nije vremenski ograničeno i ***poverilac može zadržati dužnikovu stvar sve dok ovaj ne ispuni obavezu***
 - d. ***ako dužnik ispuni dug, pravo retencije prestaje*** pošto je prestalo potraživanje i poverilac je tada dužan da stvar vrati dužniku
 - dužnik može doći do svoje stvari koju je poverilac zadržao i tako što će poveriocu pružiti odgovarajuće obezbeđenje za njegovo potraživanje
- 2. poverilac ima pravo da se namiri iz vrednosti zadržane stvari**
 - a. ***retinent je dužan, pre nego što pristupi ostvarenju naplate, da o svojoj nameri blagovremeno obavesti dužnika***

- b. u našem pravu pravilo o mogućnosti namirenja predviđeno je na opšti način i **važi za poverioce u građanskom pravu, kao i za one u privrednom pravu**, jedna razlika:
- i. retinent u građanskom pravu treba da zahteva od suda odluku da se stvar proda bilo na javnoj prodaji ili po tekućoj ceni ako zadržana stvar ima tržišnu ili berzansku vrednost
 - ii. poverilac iz ugovora u privredi nije dužan da se obrati sudu nego može pristupiti javnoj prodaji po isteku 8 dana od dana upozorenja učinjenog dužniku da će tako postupiti

Poverilac ima pravo prvenstva pred ostalim poveriocima u namirenju iz zadržane stvari i pravo da se naplati iz zadržane stvari.

Pravo retencije ima mnogo sličnosti sa založnim pravom, ali i par razlika:

- retencija ima u našem pravu istu sadržinu kao i ručna zaloga
 - retinent može stvar zadržati dok mu dužnik ne ispuni obavezu, isto kao što to može učiniti založni poverilac kome je zalagodavac predao stvar
 - retinent je ovlašćen da naplati svoje potraživanje iz zadržane stvari na isti način kao i založni poverilac
 - primenjuje se i načelo nedeljivosti kao i na založno pravo
 - dužnik može zahtevati stvari tek onda kada isplati obavezu u celini
- **založni poverilac ima pravo sledovanja, a retinent nema**
 - poverilac može vršiti pravo retencije samo dok se stvar nalazi u njegovim rukama
 - retinent ne može podneti petitornu tužbu protiv lica kod koga se nalazi stvar koja je izašla iz njegove državine, a založni poverilac može
- **da bi poverilac mogao imati pravo retencije stvar mora biti u njegovoj neposrednoj državini, a kod založnog prava ne mora**
- **pravo retencije može nastati samo ako poverilac ima dospelo potraživanje prema dužniku**
 - ugovorno založno pravo može nastati i kad potraživanje nije dospelo
- **pravo retencije nastaje na osnovu zakona, a založno pravo najčešće na osnovu ugovora**

204. Pojam hipoteke (841-843, 845, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Hipoteka je založno pravo na nepokretnim stvarima koje se stiče upisom poveriočevog prava u javne knjige, a opterećena nepokretnost ostaje i dalje u državini dužnika.

Hipotekovana nepokretnost ostaje i dalje u državini dužnika, te on može stvar upotrebljavati i pribirati plodove sa nje, za vreme dok postoji založno pravo.

- treća lica koja žele da saznaju da li je nepokretnost opterećena hipotekom, mogu se o tome obavestiti **uvidom u sadržinu javnih knjiga**

Hipoteka je redovan način zalaganja nepokretnosti. Ali i pokretne stvari mogu se hipotekovati.

- za to je potrebno da se za pokretne stvari uvedu **javni registri slični zemljišnim knjigama** i drugim javnim knjigama u koje se upisuju nepokretnosti i stvarna prava na njima
- **na ovaj način se zalažu brodovi i vazduhoplovi**

- dužnik ih zadržava u svojoj državini
- to mu omogućava da korišćenjem broda i pribiranjem prihoda otplaćuje dug poveriocu.

205. Sticanje i predmet hipoteke (846-850, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Hipoteka se stiče upisom u zemljišnu knjigu na osnovu ugovora koji zaključuju hipotekarni poverilac i dužnik (ili treće lice koje zalaže nepokretnost za dužnika).

- ugovor, predstavlja pravni osnov za nastanak hipoteke, a uz to je potreban i upis
- **hipoteka se upisuje u teretni list zemljišne knjige**
 - upis hipoteke, kao i upis ostalih zemljišno-knjižnih prava je **kauzalan**
 - **zavisí od postojanja i punovažnosti pravnog osnova na kome počiva**
 - da bi se hipoteka konačno mogla steći upisom u zemljišne knjige potrebni su ovi uslovi:
 - knjižni prethodnik
 - hipoteka može nastati samo ako lice, koje je u zemljišnoj knjizi upisano kao sopstvenik, izrečno izjavi u pismenom obliku da pristaje da se nepokretnost optereti hipotekom
 - isprava za upis
 - isprava treba da sadrži **pravni osnov za uknjiženje**
 - najčešće ugovor o zajmu, ali može biti i neki drugi ugovor
 - ugovor treba da je punovažan, a potpisi overeni u sudu
 - isprava treba da sadrži tačan **opis zemljišno-knjižnog tela** na kome se zasniva hipoteka
 - **izrečnu izjavu knjižnog prethodnika** da pristaje na uknjižbu hipoteke na njegovoj nepokretnosti
- **potraživanje obezbeđeno hipotekom treba da bude određeno i kad je reč o pravnom osnovu i u pogledu iznosa**
 - samo kod **kaucione i kreditne hipoteke dovoljno je da bude određen najviši iznos** do koga je potraživanje obezbeđeno hipotekom

Načelno, hipoteka se odnosi na nepokretne stvari.

- izuzetno, brodovi i vazduhoplovi
 - na njima se konstituiše hipoteka kao na nepokretnostima
- hipoteka obuhvata **nepokretnosti u celini sa svim njenim sastavnim delovima**
 - ako se vrednost nepokretnosti poveća, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti - ekstenzivnost hipoteke
- na području na kome se vode zemljišne knjige, **hipoteka ima za predmet zemljišno-knjižno telo u celini**
 - po pravilu se odnosi na više katastarskih parcela
 - ako sopstvenik hoće da hipotekom optereti samo jednu parcelu ili čak deo parcele, potrebno je najpre da se **katastarska parcela otpiše iz dotadašnjeg zemljišno-knjižnog tela** u čijem se sastavu nalazila i da se od nje obrazuje novo zemljišno-knjižno telo
- ako se na zemljištu nalazi zgrada, **hipoteka može postojati na zemljištu odvojeno od zgrade**, a može imati za predmet **samo zgradu bez zemljišta**

- postoji kada jedno lice ima pravo svojine na zgradi, a zgrada je podignuta na zemljištu u društvenoj svojini
 - sopstvenik zgrade, ako uzme zajam od banke može kao dužnik konstituisati hipoteku na zgradi
- predmet hipoteke **može biti stan** koji se nalazi u svojini pojedinca ili **poslovna prostorija**

Kako je zemljišno-knjižno telo precizno određeno katastarskim parcelama, a ove premerom zemljišta, te **hipoteka ima za predmet određeni deo zemljišne površine, određenu zgradu ili deo zgrade.**

- **ne može postojati generalna hipoteka**
 - hipoteka na neodređenim nepokretnostima ili na svim nepokretnostima dužnika, sadašnjim i budućim i za sva potraživanja koja bi neki poverilac imao prema dužniku

206. Zajednička (simultana) hipoteka (851-852, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Najčešće se za obezbeđenje jednog potraživanja osniva hipoteka na jednom zemljišno- knjižnom telu.

Moguće je konstituisati hipoteku za isto potraživanje na više zemljišno-knjižnih tela - zajednička (simultana) hipoteka.

- **ustanovljava se u slučaju**
 - **kada je vrednost jednog zemljišno-knjižnog tela manja od iznosa potraživanja**
 - **kada hipotekarni poverilac nastoji da postigne što veću sigurnost i traži da dužnik založi više nepokretnosti, a ne samo jedno zemljišno- knjižno telo**
- upisuje se u zemljišne knjige tako što se **jedan zemljišno-knjižni uložak** (i zemljišno-knjižno telo koje je u uložak upisano) **označava kao glavni, a ostali zemljišno-knjižni uložci** (sa ostalim zemljišno-knjižnim telima) **označavaju se kao sporedni**
 - u glavnom ulošku beleže se svi sporedni uložci u kojima je upisana zajednička hipoteka
 - u svakom sporednom ulošku, zabeležkom se upućuje na glavni uložak
- hipotekarni poverilac može zahtevati namirenje iz bilo kog zemljišno-knjižnog tela bez obzira da li je ono upisano u glavni ili sporedni zemljišno-knjižni uložak
- **ako uz zajedničku hipoteku jednog hipotekarnog poverioca postoje i hipoteke drugih poverilaca a prvenstveni red je drugačiji, potraživanje, obezbeđeno zajedničkom hipotekom se namiruje srazmerno iz vrednosti svih nepokretnosti**

207. Hipoteka i potraživanje (854-855, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Hipotekarni poverilac ima dve vrste prava:

1. pravo potraživanja prema dužniku
2. založno pravo na hipotekovanoj nepokretnosti

Hipotekarni poverilac ima pravo da zahteva od dužnika da ispuni obavezu, a ako ovaj to ne učini dobrovoljno, može tražiti da se namiri iz dužnikove imovinske mase, a to znači iz vrednosti bilo koje dužnikove stvari.

Na pasivnoj strani, kod hipoteke najčešće postoji samo jedno lice.

- **dužnik u obligacionom odnosu i istovremeno sopstvenik hipotekovane nepokretnosti**

- dogđa da se jedno lice dužnik u obligacionom odnosu, a da neko drugo lice pristaje da se hipoteka konstituiše na njegovoj nepokretnosti
 - sin student želi da uzme kredit od banke za kupovinu stana
 - njegov otac može kao sopstvenik kuće konstituisati hipoteku u korist banke za sinovljev dug
 - banka, kao poverilac, ima potraživanje prema dužniku
 - ako dužnik ne ispuni svoju obavezu banka može zahtevati da svoje potraživanje namiri iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti koja se nalazi u svojini dužnikovog oca

208. Prava hipotekarnog poverioca (857-863, 867, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Osnovno pravo hipotekarnog poverioca je da zahteva namirenje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, ako hipotekarni dužnik ne ispuni svoju obavezu o dospelosti.

- jedino ovlašćenje koje on ima kad je reč o hipotekovanoj nepokretnosti
 - ***nema ni pravo da upotrebljava nepokretnost, niti pravo da pribira plodove, niti ima državinu na stvari***
- ***hipotekarni poverilac treba da dobije izvršnu ispravu***
 - ako je dužnik istovremeno i sopstvenik hipotekovane nepokretnosti, hipotekarni poverilac treba da podnese tužbu kojom će od dužnika zahtevati isplatu
 - pravosnažna odluka suda kojom se udovoljava tužbenom zahtevu u parnici, predstavlja ispravu
 - na osnovu ovakve ili slične izvršne isprave ***hipotekarni poverilac podnosi molbu sudu da se izvrši javna prodaja hipotekovane nepokretnosti***

Hipotekarni poverilac ima pravo prvenstva prilikom naplate svog potraživanja iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

- ako je vrednost hipotekovane nepokretnosti veća od iznosa hipotekovanog potraživanja, hipotekarni poverilac će se namiriti u potpunosti, a hirografni poverioci će moći da svoja potraživanja naplate iz ostatka vrednosti
- ako je pak, vrednost hipotekovane nepokretnosti manja, hipotekarni poverilac će naplatiti svoje potraživanje u visini vrednosti dobijene prodajom nepokretnosti
 - preostali deo svog potraživanja, hipotekarni poverilac može pokušati naplatiti iz imovinske mase dužnika, ali u tom slučaju on nema pravo prvenstva i namiruje se kao obični poverilac prema pravilu o srazmernom namirenju
- ima pravo prvenstvene naplate potraživanja iz hipotekovane nepokretnosti i u odnosu na sve ostale hipotekarne poverioce čije je založno pravo docnije upisano u javne knjige
 - ***namirenje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti se vrši prema pravilu prior tempore potior iure***
 - ranije stečena hipoteka, omogućuje hipotekarnom poveriocu da svoja potraživanja naplati u celini
 - docniji hipotekarni poverilac može se naplatiti samo iz iznosa koji preostane posle namirenja prvog hipotekarnog poverioca

Pravo sledovanja se sastoji u tome da hipotekarni poverilac ima pravo da se naplati iz vrednosti koja se dobija prodajom hipotekovane nepokretnosti bez obzira da li se stvar nalazi u rukama hipotekarnog dužnika ili je prešla u svojinu trećeg lica.

- stvar ostaje u državini dužnika, i on je može upotrebljavati i pribirati plodove sa nje, kao što može i otuđiti pravnim poslom ili dalje založiti
- da bi hipotekarni poverilac bio obezbeđen i u slučaju otuđenja hipotekovane nepokretnosti trećem licu, ***neophodno je da hipoteka sadrži pravo sledovanja***
 - hipotekarni poverilac može da se naplati iz hipotekovane nepokretnosti bez obzira na to u čijim se rukama ona nalazi
- potrebno da se dosledno sprovede ***načelo upisa (formalno načelo) i načelo pouzdanja u zemljišne knjige***
 - pravo sledovanja hipotekarnog poverioca, a s njim i čitava hipoteka, zavise od toga da li je poštovano načelo upisa

Od trenutka upisa hipoteke u javne knjige sopstvenik ne sme smanjivati vrednost hipotekovane stvari, niti na bilo koji način dovoditi u opasnost poveriočevu mogućnost namirenja.

- ***ako sopstvenik oštećuje hipotekovanu stvar ili joj na drugi način smanjuje vrednost, hipotekarni poverilac ima pravo zahtevati da sopstvenik prestane sa ovakvim postupcima***
- ako ovaj nastavi da smanjuje vrednost hipotekovane nepokretnosti poverilac ***može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja i pre dospelosti***
- hipotekarni poverilac ima pravo da zahteva ***zaštitu i protiv postupka trećih lica*** kojima se nanosi šteta hipotekovanoj nepokretnosti

209. Prava sopstvenika hipotekovane nepokretnosti (868-869, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

U ulozi sopstvenika hipotekovane nepokretnosti može se nalaziti dužnik, ili treće lice i to bilo od zasnivanja hipotekarnog odnosa, ili docnije u toku trajanja ovog odnosa.

Nepokretnost se i dalje nalazi u njegovoj državini i on je ovlašćen da je upotrebljava i da se koristi njome radi pribiranja plodova.

- dužnik može lakše otplaćivati rate koje duguje, smanjivati iznos duga i na kraju osloboditi se hipoteke

Sopstvenik nepokretnosti može slobodno raspolagati svojom nepokretnošću i posle zasnivanja hipoteke.

- može prodati nepokretnost iako je hipotekovana (i preneti pravo svojine na treće lice)
- može je razmeniti za neku drugu nepokretnost, pokloniti je, zasnovati pravo plodouživanja
- ***raspolaganja ne diraju u prava hipotekarnog poverioca i on usled toga ne može biti oštećen***
 - ima pravo sledovanja, i on na osnovu toga može zahtevati od bilo kog lica koje drži nepokretnost da trpi namirenje hipotekovanog potraživanja iz vrednosti hipotekovane stvari

210. Prenos prava i obaveze kod hipoteke (870-875, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Hipotekarni poverilac može preneti svoje pravo potraživanja prema dužniku na treće lice.

- zajedno sa potraživanjem na treće lice prelazi i hipoteka
- nije potreban poseban pristanak dužnika, ali je zbog prelaza hipoteke na treće lice potreban upis u zemljišnu knjigu
- hipoteka se ne može prenositi sama za sebe, odvojeno od potraživanja čije ispunjenje obezbeđuje
 - *ugovor o prenosu hipoteke bez potraživanja bio bi ništav*

Prenos potraživanja obezbeđenog hipotekom događa se i u slučaju kada sopstvenik hipotekovane stvari isplati dug hipotekarnom poveriocu. Na njega prelazi po samom zakonu i potraživanje i hipoteka kao sporedno pravo.

211. Nathipoteka (872-874, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Među pravima koja mogu biti predmet hipoteke nalazi se i sama hipoteka.

- *potraživanje obezbeđeno hipotekom se može hipotekovati*
- *nathipotekarni poverilac dobija obezbeđenje koje se sastoji u*
 - potraživanju hipotekarnog poverioca prema hipotekarnom dužniku
 - hipoteci kao akcesornom pravu
- potrebno je da se *nathipoteka upiše u zemljišne knjige*

Hipotekarni poverilac može konstituisati hipoteku na svojoj hipoteci bez pristanka hipotekarnog dužnika.

- može biti samo do visine potraživanja obezbeđenog hipotekom
 - ukoliko iznos potraživanja nathipotekarnog poverioca prelazi visinu potraživanja obezbeđenog hipotekom, nathipotekarni poverilac će moći da se eventualno namiri samo iz imovinske mase hipotekarnog poverioca
- posle upisa nathipoteka, *dužnik može isplatiti dug hipotekarnom poveriocu samo ako se sa tim saglasi nathipotekarni poverilac*
 - dužnik može položiti dugovani iznos u sud ako je situacija nejasna

Sopstvenik može prodati hipotekovanu nepokretnost i preneti pravo svojine na treće lice.

- on ostaje dužnik hipotekarnog poverioca, a hipoteka opterećuje nepokretnost koja se nalazi u svojini kupca
- *ugovornici mogu da se saglase da će kupac preuzeti i dug prema hipotekarnom poveriocu*
 - za preuzimanje duga potreban je pristanak poverioca
 - smatra se da je hipotekarni poverilac dao pristanak za preuzimanje duga, ako ga na pismeni poziv sopstvenika-prodavca nije odbio u roku od tri meseca od prijema

212. Prestanak hipoteke usled prestanka potraživanja (877-880, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Kada potraživanje obezbeđeno hipotekom prestane, sopstvenik hipotekovane nepokretnosti može zahtevati brisanje hipoteke iz zemljišnih knjiga.

- kad dužnik ispuni svoju obavezu ili potraživanje prestane na neki drugi način, prestaje osnov na kome je počivala hipoteka
- za prestanak hipoteke, nije dovoljno da dužnik ispuni svoju obavezu ili da se ona ugasi na drugi način
 - potrebno je da se hipoteka, koja je upisana u zemljišne knjige, ispiše iz njih
 - gašenje potraživanja ne povlači prestanak hipoteke, nego samo omogućava sopstveniku hipotekovane nepokretnosti da zahteva ispis hipoteke iz zemljišnih knjiga

Ispunjenje obaveze je redovan i najčešći slučaj prestanka potraživanja obezbeđenog hipotekom, ali nije i jedini. Potraživanje prestaje i brisanje hipoteke se može zahtevati i u ovim slučajevima:

1. *ispunjenje obaveze*
2. *sa ispunjenjem obaveze izjednačuje se i zamena ispunjenja kada se poverilac i dužnik sporazumeju da će poverilac primiti nešto drugo umesto onoga što mu se duguje*
3. *prebijanje (kompenzacija)*
4. *otpuštanje duga*
5. *prenov (novacija), nemogućnost ispunjenja*
6. *protek vremena*
7. *smrt dužnika ili poverioca kod obaveza koje su nastale s obzirom na lične osobine ugovornika ili s obzirom na lične sposobnosti dužnika*

Prema opštim pravilima obligacionog prava obaveza **prestaje u slučaju kada jedno isto lice postane i poverilac i dužnik.**

- ako poverilac nasledi svog dužnika, potraživanje koje je ranije imao prestaje, jer je **došlo do sjedinjenja (konfuzije)** subjekta u obligacionom odnosu
- *ako je poveriočevo potraživanje obezbeđeno hipotekom upisanom u zemljišne knjige biće drugačije*
 - **obaveza prestaje sjedinjenjem tek kad se hipoteka ispiše iz zemljišnih knjiga**

Hipoteka ne prestaje ako potraživanje hipotekarnog poverioca zastari.

- *dužnik ne može tražiti ispis hipoteke iz zemljišnih knjiga zbog toga što je potraživanje zastarelo*

213. Prestanak hipoteke nezavisno od prestanka potraživanja (881-890, Čitanka 105-118 za Zakon o hipoteci iz 2005. g.)

Hipotekarni poverilac se može odreći hipoteke jednostranom izjavom volje.

- poveriočevo potraživanje koje je dotada bilo obezbeđeno založnim pravom, postaje **obično (hirograferno) potraživanje**
- izjava o odricanju treba da bude data u pismenom obliku kod suda koji vodi zemljišne knjige ili drugog nadležnog organa ako su u pitanju druge javne knjige
- da bi hipoteka prestala potrebno je i u ovom slučaju da se ispiše iz zemljišnih knjiga

Hipoteka može prestati ako ne nastupi uslov ili ako protekne rok, ukoliko je bila konstituisana za obezbeđenje uslova potraživanja ili potraživanja ograničenog rokom.

- mora se tražiti ispis hipoteke iz javnih knjiga
- nije predviđeno u Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima, ali je prihvaćeno u pravnoj teoriji

Ispis hipoteke iz zemljišnih knjiga može se tražiti kada isto lice postane i hipotekarni poverilac i sopstvenik hipotekovane nepokretnosti (konsolidacija).

- treba razliovati od sjedinjenja (konfuzije)
 - kod konfuzije u jednom licu se sjedinjuju svojstva hipotekarnog poverioca i dužnika (dakle potraživanja i duga)
 - ako na pasivnoj strani postoje dva lica, dužnik i sopstvenik hipotekovane nepokretnosti, sjedinjenjem (konfuzijom) prestaje potraživanje, a hipoteka ostaje dok se ne ispiše iz javnih knjiga
 - **kod konsolidacije svojstva hipotekarnog poverioca i sopstvenika hipotekovane nepokretnosti (dakle hipoteke i svojine)**
 - kod konsolidacije potraživanje prema dužniku ostaje, samo što sada poverilac nema hipoteku na tuđoj nego na svojoj nepokretnosti
- konfuzija je uređena u ZOO, a konsolidacija u Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima
- prestanak potraživanja i prestanak hipoteke ne moraju se vremenski podudarati
 - kada je dužnik jedno lice, a sopstvenik hipotekovane nepokretnosti drugo lice
 - dužnik koji zna da je obaveza prestala nije ovlašćen da traži ispis hipoteke
 - sopstvenik nepokretnosti koji ima pravo da zahteva ispis hipoteke, nije možda obavešten o prestanku obaveze i zbog toga ne podnosi molbu za ispis
 - postoji jedan period u kome je potraživanje već prestalo, a hipoteka još nije ispisana iz javnih knjiga

Hipoteka može prestati i u slučaju javne prodaje nepokretnosti u izvršnom postupku. Tu postoje 2 situacije:

1. **kad javnu prodaju zahteva hipotekarni poverilac**
 - a. **može zahtevati da se namiri iz hipotekovane nepokretnosti ako dužnik ne ispuni svoju obavezu o roku**
 - b. ukoliko je dužnik ujedno i sopstvenik hipotekovane nepokretnosti, hipotekarni poverilac treba da podigne tužbu protiv dužnika
 - c. presuda u ovom sporu služi kao izvršna isprava na osnovu koje se traži namirenje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti
 - i. presuda u ovoj parnici služi protiv dužnika, a presuda u ovom sporu služi kao izvršna isprava
 - d. kad se nepokretnost otuđi na javnoj prodaji, **hipoteka se briše i kupac stiče pravo svojine bez tereta, a potraživanje hipotekarnog poverioca se namiruje iz dobijene svote**
 2. **kad javnu prodaju traže obični poverioci**
 - a. ako javnu prodaju hipotekovane nepokretnosti predlažu obični (hirograforni) poverioci, **hipoteka prestaje na dan kada rešenje o predaji nepokretnosti kupcu postane pravosnažno**
 - hipoteka se ispisuje iz zemljišnih knjiga po službenoj dužnosti
 - b. **potraživanje obezbeđeno hipotekom namiruje se pre običnih poverioca**
 - c. može se desiti da dobijena cena na javnoj prodaji nije dovoljna ni za namirenje potraživanja hipotekarnog poverioca,
 - javna prodaja ima za dejstvo prestanak založnih prava na nepokretnosti iako hipotekarni poverioci nisu u potpunosti namireni
- pravilo o prestanku hipoteke u slučaju javne prodaje u postupku izvršenja je **dispozitivne prirode**

- kupac hipotekovane nepokretnosti i hipotekarni poverilac se mogu sporazumeti da hipoteka ostane, a da kupac preuzme dužnikovu obavezu, u iznosu koji bi hipotekarni poverilac dobio u izvršnom postupku

Hipoteka prestaje kada propadne hipotekovana nepokretnost (npr. zemljište bude poplavljeno ili zgrada izgori u požaru).

- *ako se nepokretnost ponovo uspostavi bilo prirodnim putem (npr. poplava se povuče i zemljište se ponovo ukaže) bilo radom (na ruševinama kuće podigne se nova zgrada) hipoteka se obnavlja*
- ako se za srušenu zgradu dobije osigurana suma ili naknada štete zbog rušenja, hipoteka prestaje da postoji, ali se zato na dobijenom novcu uspostavlja založno pravo u korist hipotekarnog poverioca

214. Pravo preče kupovine (u opštim crtama) (891-893, 900, 903-905, 907, 916, 918-920)

Pravo preče kupovine ovlašćuje jedno lice (imalac prava preče kupovine, prekupac) da zahteva od sopstvenika, kada se odluči da stvar proda, da mu je ponudi pre svih ostalih kupaca, a ako sopstvenik ne postupi tako nego stvar proda trećem licu, pravo preče kupovine ovlašćuje prekupca da zahteva da mu se stvar ustupi po ceni i pod uslovima pod kojima je zaključen ugovor o prodaji.

- kada sopstvenik odluči da proda stvar, dužan je da je ponudi radi kupovine najpre licu koje ima pravo preče kupovine (prekupcu), pa tek onda ako ovaj ponudu odbije, ili ne odgovori u roku, sopstvenik je može slobodno prodati bilo kom licu
- kada sopstvenik zanemari svoju obavezu i ne ponudi prvo stvar prekupcu, pravo preče kupovine postaje pravo prekupa (retractus) stvari iz ruku kupca
 - lice koje ima pravo preče kupovine može zahtevati da se ugovor o prodaji oglasi bez pravnih dejstava u odnosu na njega, i zahtevati da mu se stvar ustupi uz cenu i uslove iz ugovora o prodaji (sopstvenika i kupca)

Pravo preče kupovine se može uspostaviti zakonom i ugovorom.

- moguće je da nastane izjavom volje za slučaj smrti (testamentom) ili šire jednostranom izjavom volje

Postoje 2 vrste prava preče kupovine:

- **Zakonsko pravo preče kupovine**
- **Ugovorno pravo preče kupovine**
 - *pravo preče kupovine može se uspostaviti saglasnošću volja, što je kod nas retko*
 - **ugovor o pravu preče kupovine može nastati iz sporedne pogodbe koja se predviđa uz ugovor o prodaji**
 - *predviđa se uz ugovor da u slučaju nameravane prodaje ponudi najpre prodavcu da on kupi stvar po ceni i pod uslovima pod kojima kupac namerava da je proda trećem licu*

Razlika između ugovornog i zakonskog prava preče kupovine se ogleda u:

1. mogućnosti suprostitavljanja ovog prava trećim licima

- **zakonsko pravo preče kupovine može se suprostitovati trećem licu bez obzira na savesnost** - svakom trećem licu, *erga omnes*
 - može zahtevati od trećeg lica da se prodata stvar ustupi njemu
 - uspeće sa zahtevom bez obzira na savesnost trećeg lica
- **ugovorno pravo preče kupovine se može suprotstaviti samo ako je kupac bio nesavestan**
 - može zahtevati od trećeg lica da se prodata stvar ustupi ali samo ako je treće lice bilo nesavesno
 - ukoliko je savesno, nosilac prava preče kupovina ima pravo da zahteva naknadu štete od svog saugovornika

2. pogledu prenosivosti

- ***zakonsko pravo preče kupovine se ne može prenositi pravnim poslom među živima, niti se može nasleđivati***

Smisao prekupčevog zahteva nije u tome da se ugovor o prodaju poništi i da ne proizvodi pravna dejstva uopšte, nego da ostane u važnosti, ali da ne proizvodi pravna dejstva između sopstvenika i trećeg lica nego između sopstvenika i prekupca.

Izjava o vršenju prekupa proizvodi pravna dejstva:

- **ako prekupac u roku za podizanje zahteva položi iznos kupovne cene kod suda**
- **ako ispunjava uslove pod kojima je kupac kupio stvar**
- **ako su ugovorom o prodaji između prodavca i trećeg lica predviđena činjenja i davanja procenjiva u novcu, prekupac ako ne može da ih izvrši, može da isplati njihovu vrednost u novcu**
- **ako su ta davanja ili činjenja neprocenjiva u novcu, a prekupac ne može da ih izvrši kako su predviđena u ugovoru, njegovo pravo preče kupovine ostaje bez dejstva**
 - ***izuzetak je kada su prodavac i treće lice ugovorili posebna činjenja ili davanja kako bi osujetili prekupčevo pravo preče kupovine - fraus omnia corrumpit***
 - **tada će se smatrati kao da je ugovor zaključen bez sporednih pogodbi**

Prinudna javna prodaja:

- ***ako je ugovorno pravo preče kupovine je upisano u javne knjige, imalac prava se mora posebno pozvati da joj prisustvuje***
 - **u suprotnom može zahtevati poništenje javne prodaje**
- ***ako lice ima zakonsko pravo preče kupovine nepokretnosti, ima prvenstvo pred najpovoljnijim ponudiocem ako odmah posle zaključenja nadmetanja izjavi da je kupuje pod istim uslovima***
 - **ako nije bio pozvan može podneti žalbu i traziti da se zakaže ročiste**
- ***lica koja imaju pravo preče kupovine u slučaju prinudne javne prodaje:***
 - **u porodičnom pravu, ako je u izvršnom postupku određena prinudna javna prodaja stvari koje su prilikom deobe pripale jednom bračnom drugu, drugi bračni drug ima pravo preče kupovine**
 - **u pomorskom pravu suvlasnik ima prednost pred ostalim učesnicima u nadmetanju kad se u izvršnom postupku prodaje suvlasnički udeo broda**

215. Zakonsko i ugovorno pravo preče kupovine (900, 903-905, 907-910, Čitanka 119-120 za zakonsko pravo preče kupovine iz Zakona o prometu nepokretnosti iz 1998, 130 za pravo preče kupovine u izvršnom postupku)

Pravo preče kupovine se može uspostaviti zakonom i ugovorom.

- moguće je da nastane izjavom volje za slučaj smrti (testamentom) ili šire jednostranom izjavom volje

Postoje 2 vrste prava preče kupovine:

- **Zakonsko pravo preče kupovine**
 1. *kada sopstvenik namerava da proda poljoprivredno zemljište mora da ga ponudi prvo: poljoprivrednoj organizaciji, opštini, pa susedu zemljoradniku*
 2. *kad se prodaje šuma: organizaciji koja upravlja šumom, pa opštini.*
 3. *prilikom prodaje poslovnih prostorija i zemljišta u građevinskom području: opština ima ppk*
 4. *kada sopstvenik prodaje stan ppk imaju: suvlasnik, imalac stanarskog prava, opština.*
 5. *suvlasnici imaju pravo preče kupovine samo u nekim slučajevima i samo za neke stvari*
 6. *bračni drug ima pravo preče kupovine kada se u izvršnom postupku prodaju stvari koje su prilikom deobe pripale drugom suprugu*
- **Ugovorno pravo preče kupovine**
 - *pravo preče kupovine može se uspostaviti saglasnošću volja, što je kod nas retko*
 - *ugovor o pravu preče kupovine može nastati iz sporedne pogodbe koja se predviđa uz ugovor o prodaji*
 - *predviđa se uz uzgovor da u slučaju nameravane prodaje ponudi najpre prodavcu da on kupi stvar po ceni i pod uslovima pod kojima kupac namerava da je proda trećem licu*

Razlika između ugovornog i zakonskog prava preče kupovine se ogleda u:

3. **mogućnosti suprostitavljanja ovog prava trećim licima**
 - *zakonsko pravo preče kupovine može se suprostitovati trećem licu bez obzira na savesnost - svakom trećem licu, erga omnes*
 - može zahtevati od trećeg lica da se prodata stvar ustupi njemu
 - uspeće sa zahtevom bez obzira na savesnost trećeg lica
 - *ugovorno pravo preče kupovine se može suprostitovati samo ako je kupac bio nesavestan*
 - može zahtevati od trećeg lica da se prodata stvar ustupi ali samo ako je treće lice bilo nesavesno
 - ukoliko je savesno, nosilac prava preče kupovina ima pravo da zahteva naknadu štete od svog saugovornika
4. **pogledu prenosivosti**
 - *zakonsko pravo preče kupovine se ne može prenositi pravnim poslom među živima, niti se može nasledivati*
 - kada je reč o ugovornom pravu preče kupovine postoje 2 teorije:
 1. da je to strogo lično pravo i da se ne može prenositi odnosno nasledivati
 2. da se ugovorno pravo preče kupovine može otuđiti odnosno naslediti

- **ZOO – srednje rešenje**
 - *ugovorno pravo preče kupovine na pokretnim stvarima se ne može naslediti odnosno otuđiti*
 - *za ugovorno pravo preče kupovine na nepokretnostima nije ništa rečeno, pa treba zaključiti da se to pravo može preneti na naslednike i otuđiti*
- *kada se ugovorno pravo preče kupovine ograniči u trajanju, nema razloga da se u okviru tog roka zabrani otuđivanje ili nasleđivanje*
 - ni naslednik niti pribavilac neće moći da ga upotrebljavaju posle proteka roka

5. razlika u pogedu trajanja

1. *zakonsko pravo preče kupovine nije vremenski ograničeno*
2. *ugovorno pravo preče kupovine prestaje posle isteka roka koji je predviđen ugovorom*
 - ugovorom se ne može predvideti duži rok od 5 godina

Pravo preče kupovine pri prometu nepokretnosti (ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI)

- **suvlasnik nepokretnosti je dužan da svoj vlasnički deo pri prodaji ponudi drugim suvlasnicima**
 - ako ima više suvlasnika, prvenstvo ima suvlasnik sa većim suvlasničkim delom
 - ako ih ima više, suvlasnik ima pravo da sam odluči kome će prodati svoj deo
- **vlasnik koji namerava da proda poljoprivredno zemljište dužan je da ga prvo ponudi vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta**
 - ako ima više vlasnika susednog zemljišta, prvenstvo ima onaj čije se zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca
 - ako ih ima više a granične linije su jednake, prednost ima onaj čija je površina zemljišta najveća
 - *vlasnik susednog zemljišta je po redosledu iza suvlasnika zemljišta* koje je predmet prodaje
- **ponuda mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje i mora se istovremeno dostaviti svim nosiocima prava preče kupovine**
 - ponuda i izjava o prihvatanju se moraju učiniti preporučenim pismom
- **imalac prava se o ponudi mora izjasniti u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem**
 - ako se imalac ppk kome je učinjena ponuda ne izjasni u roku od 15 dana, prodavac može prodati nepokretnost drugom licu ali ne pod povoljnijim uslovima
 - ako ne prihvati ponudu a vlasnik ne proda ni trećem licu u roku od godinu dana od neprihvatanja ponude, u slučaju ponovne prodaje mora ponuditi imaocima prava preče kupovine
- **ako imalac prava proda nepokretnost a nije je prethodno ponudi imaocu ppk ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude**
 - *imalac prava može tužbom kod suda da zahteva poništaj ugovora o prodaji i da se nepokretnost njemu proda pod istim uslovima*
 - *tužba se može podneti u roku od 30 dana od dana saznanja za prodaju nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti*
 - *tužilac je dužan da kod suda sa tužbom položi i iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti*

- ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u formi propisanoj zakonom, a nepokretnost je predana kupcu u državinu, dolazi do povrede prava ppk
 - tužbom se zahteva ostvarivanje ppk
 - *tužba se podnosi u roku od godinu dana od dana saznanja za prenos državnine, najkasnije u roku od dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu*
 - istovremeno s podnošenjem tužbe položi i iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti

Pravo preče kupovine u izvršnom postupku:

- *lice koje ima zakonsko ppk nepokretnosti koja je predmet izvršenja prodajom ima prvenstvo pred najpovoljnijim ponudiocem ako na javnom nadmetanju odmah po zaključenju izjavi da nepokretnost kupuje pod istim uslovima*
- *lice koje ima ugovorno ppk ostvaruje ppk ako ne postoji zakonsko ppk ili ako ga imalac nije koristio*
- ako se prodaje neposrednom pogodbom, sud osnosno izvršitelj poziva nosioca zakonskog ili ugovornog ppk koje je upisano u javne knjige i izvršnog poverioca da se pismeno izjasne da li će to pravo koristiti

216. Pravo prekupa (913-916, 918-919)

Ako sopstvenik ne obavesti nosioca prava preče kupovine o nameravanoj prodaji i ne ponudi mu da stvar kupi, nego zaključi ugovor o prodaji sa trećim licem, povređujući na taj način njegovo pravo prvenstva, pravo preče kupovine pojavljuje se u svom drugom vidu kao pravo prekupa.

- *prekupac ima pravo da pobija ugovor o prodaji i da zahteva da mu se stvar ustupi po ceni i pod uslovima koji su bili predviđeni punovažnim ugovorom o prodaji kupca i sopstvenika*
- *prekupac stupa na mesto kupca samo ako ugovor proizvodi pravna dejstva*
 - ako je ugovor o prodaji ništav, ili je bio punovažan u trenutku zaključenja pa potom raskinut, pravo prekupa ne stupa na snagu
 - smisao prekupčevog zahteva nije u tome da se ugovor o prodaju poništi i da ne proizvodi pravna dejstva uopšte, nego da ostane u važnosti, ali da ne proizvodi pravna dejstva između sopstvenika i trećeg lica nego između sopstvenika i prekupca

Izjava o vršenju prekupa proizvodi pravna dejstva:

- **ako prekupac u roku za podizanje zahteva položi iznos kupovne cene kod suda**
- **ako ispunjava uslove pod kojima je kupac kupio stvar**
- ako su ugovorom o prodaji između prodavca i trećeg lica predviđena **činjenja i davanja procenjiva u novcu**, prekupac ako ne može da ih izvrši, **može da isplati njihovu vrednost u novcu**
- ako su ta **davanja ili činjenja neprocenjiva u novcu**, a prekupac ne može da ih izvrši kako su predviđena u ugovoru, njegovo **pravo preče kupovine ostaje bez dejstva**
 - *izuzetak je kada su prodavac i treće lice ugovorili posebna činjenja ili davanja kako bi osujetili prekupčevo pravo preče kupovine - fraus omnia corrumpit*
 - tada će se smatrati kao da je ugovor zaključen bez sporednih pogodbi

217. Zakupčevo pravo (922-924, 929-933, 935)

218. Odnos zakupca prema zakupodavcu (922-924)

U trenutku zaključenja ugovora o zakupu, **zakupac stiće pravo da od zakupodavca zahteva predaju**, mada još nema nikakvo pravo na stvari, nego samo obično pravo potraživanja prema zakupodavcu.

- ako zakupac samovlasno, ne čekajući da mu zakupodavac preda stvar, uzme stvar u državinu i počne je upotrebljavati, zakupodavac će moći da zahteva povraćaj stvari

Zakupodavac može svoje obaveze ispunjavati onim redom koji mu se čini da je za njega najpovoljniji.

- zakupac ne može isticati da ima prvenstvo u pogledu ispunjavanja zakupodavčeve obaveze
- zakupac ne može sprečiti da zakupodavac ispuni svoju obavezu najpre prema nekom drugom poveriocu

Posle izvršene predaje zakupčevo pravo se preobražava.

- **zakupodavac se povlači u položaj u kome ima negativnu obavezu, da trpi zakupčevo pravo**
- **zakupac stiće pravo da upotrebljava zakupljenu stvar i da pribira plodove sa nje**
 - zakupčevo pravo nema više obeležja potraživanja prema zakupodavcu
 - zakupac ima pravo korišćenja zakupljene stvari

Zakupčevo pravo korišćenja zakupljene stvari sastoji se iz:

- **Ovlašćenja upotrebe**
 - **zakupac dolazi u neposredan odnos sa zakupljenom stvarju čime se omogućava njegovo ovlašćenje upotrebe**
 - sadržinu neposredne pravne vlasti zakupca na zakupljenoj stvari sačinjavaju:
 - **pravo zakupca da faktički koristi zakupljenu stvar**
 - pravo da upotrebljava zakupljenu stvar
 - upotreba stvari označava da zakupac **izvlači iz stvari korisna svojstva** koja ona po svojoj prirodi i nameni može da pruži
 - ovlašćenje za upotrebu može obuhvatati bilo sva, ili samo neka korisna svojstva zakupljene stvari
 - koliki će biti obim ovlašćenja, određuje se ugovorom o zakupu, zakonom ili običajima određene sredine
 - **pravilo je da zakupac ima pravo na potpunu upotrebu stvari**
 - **pravo da pravnim poslom prenese faktičko korišćenje na treće lice**
 - zakupcu može biti uskraćeno pravo da korišćenje ustupi drugom, ili da zakupljenu stvar izda dalje u zakup - podzakup
 - ni ugovorom ni zakonom se ne može zabraniti da stvar upotrebljava
 - **upotreba stvari je cilj koji je zakupac imao u vidu kada je zaključivao ugovor o zakupu i osnov njegove obaveze da plaća zakupninu**
- **Ovlašćenja pribiranja plodova**
 - ugovorom o zakupu se može predvideti
 - 1) **da plodovi zakupljene stvari pripadaju zakupodavcu, a da samo upotreba stvari pripada zakupcu**

2) da deo plodova pripadne zakupcu, a drugi deo zakupodavcu

- ako ovakve odredbe u ugovoru nema, ili ako nešto drugo nije uobičajeno, **pravilo je da plodovi pripadaju zakupcu**
- u pravnoj teoriji inače je zastupljeno stanovište da zakupac stiče plodove sa zakupljene stvari odvajanjem (separatio)
 - **u našoj pravnoj teoriji prilično je rasprostranjeno gledište da zakupac ne stiče plodove odvajanjem nego tek sabiranjem (perceptio)**
 - osnovna razlika između zakupa i plodouživanja
 - nasuprot zakupcu, plodouživalac stiče pravo svojine na plodovima odvajanjem

219. Odnos zakupca prema trećima (929-933)

Zakupac može svoje pravo korišćenja suprotstavljati ne samo zakupodavcu, nego i svim trećim licima koja svoja prava na zakupljenu stvar izvode iz zakupodavčevog prava svojine.

- **ako zakupodavac posle izvršene predaje zakupcu u toku trajanja ugovora o zakupu, proda zakupljenu stvar i prenese pravo svojine na pribavioca, ovaj neće moći izbaciti zakupca iz zakupljene stvari, iako je postao sopstvenik**

Zakupčevo pravo može se suprotstaviti trećim licima.

- dva jasno odvojena perioda:
 1. **prvi traje od zaključenja ugovora o zakupu do predaje stvari zakupcu**
 - **zakupac može suprotstaviti svoje pravo pribaviocu samo ako je ovaj u trenutku zaključenja ugovora o otuđenju znao za postojanje ugovora o zakupu**
 2. **drugi od trenutka predaje do prestanka ugovora o zakupu**
 - **zakupac može suprotstaviti svoje pravo pribaviocu bez obzira na to da li je ovaj znao za postojanje zakupčevog prava**

Suprotstavljavanje zakupčevog prava pre predaje

- zakupac ima samo **obligaciono pravo prema zakupodavcu**, puko pravo potraživanja
 - njegovo pravo se ni u čemu ne razlikuje od ostalih obligacionih prava
 - pošto poverilac u sporu sa trećim treba da dokazuje da je treće lice znalo za postojanje poveriočevog prava
 - teret dokazivanja pribaviočeve nesavesnosti pada na zakupca
- opšte načelo je da **ugovor stvara prava i obaveze samo među ugovornicama**
 - prema trećima on ne proizvodi pravna dejstva
 - **za ugovornike ugovor stvara prava i obaveze**
 - **trećima se ugovor može samo suprotstaviti**
- **suprotstavljivost je obeležje ugovora koje postoji uz pravna dejstva koja ugovor proizvodi**
 - treći moraju priznati i poštovati postojanje ugovora kao pravne činjenice
- trećima se mogu suprotstaviti i obligaciona prava koja nastaju iz ugovora
 - poverilac ima pravo da zahteva izvršenje dužnikove prestacije
- **suprotstavljivost obligacionog prava sastoji se u tome, što poverilac može istaći trećima činjenicu da on ima pravo prema dužniku i zahtevati od njih da priznaju postojanje njegovog prava**

- odatle proizilazi dužnost trećih lica da se uzdrže od postupka kojima bi mogli povrediti poveriočevo pravo potraživanja

Suprotstavljanje zakupčevog prava posle predaje

- kada zakupodavac preda stvar zakupcu, pravna priroda zakupčevog prava se preobražava
 - zakupčevo pravo se ne sastoji više u potraživanju prema zakupodavcu, nego u **korišćenju zakupljene stvari**
- ***zakupac ima pravo da upotrebljava i uživa zakupljenu stvar, a zakupodavac je dužan da poštuje to njegovo pravo***
- **zakupac, kome je stvar predata, može suprotstaviti svoje pravo korišćenja stvari pribaviocu bez obzira da li je pribavilac znao za postojanje zakupčevog prava**
 - važi i za pokretne i nepokretne stvari
 - kod nepokretnih stvari sama činjenica predaje zakupljene stvari u državinu zakupcu upozorava treće lice na dužnost da poštuje zakupčevo pravo do isteka roka na koji je ugovor bio zaključen
- **zakupac može suprotstaviti svoje pravo korišćenja trećem licu bez obzira na njegovu savesnost**

220. Pravo građenja (Čitanka 221 i 223-224)

Pravo građenja je stvarno pravo na tuđoj stvari koje svome imaocu daje pravo da na tuđem zemljištu podigne neku građevinu.

Pravo građenja je pravo podizanja zgrade na tuđem zemljištu i sticanja privremenog prava svojine na njoj.

- *graditelj stiče pravo svojine na građevini i redovnu upotrebu parcele na kojoj je ona podignuta*
 - može građevinu otuđiti kao i pravo na korišćenje zemljišta, bez prenosa svojine na zemljištu
- *zemljište i dalje ostaje u svojini dotadašnjeg vlasnika*

Pod građevinom se podrazumeva zgrada za stanovanje kao i podrumi, magacini i drugi građevinski objekti.

Imalac prava građenja može koristiti zemljište samo u svrhu izgradnje a ne i u neke druge svrhe.

Pravo građenja zasniva se ugovorom prema kojem se jednom licu ustupa zemljište da na njemu gradi zgradu i stekne pravo svojine na njoj za određeno vreme, a posle toga zgrada pripada vlasniku zemljišta a stiče se upisom u zemljišne knjige.

- za vreme trajanja:
 - *vlasnik zemljišta ima pravo na periodičnu naknadu za korišćenje zemljišta*
 - pravo gradjenja može biti preneto na drugog
 - zgrada može biti izdata u zakup
 - zgrada može biti opterećena hipotekom
 - u slučaju smrti graditelja pravo građenja prelazi na naslednike
- *po prestanku vlasnik zgrade dobija naknadu za zgradu*

Pravo građenja prestaje:

1. *izgradnjom građevine*
2. *odricanjem imaoca tog prava uz saglasnost vlasnika zemljišta*
3. *njenom propašću*
 - propašću zgrade se na osnovu prava građenja može podići nova zgrada
4. *protekom vremena ako je pravo vezano za rok i*
 - po austrijskom pravu građevina onda prelazi u svojinu vlasnika zemljišta, a on imaocu prava građenja mora isplatiti naknadu u visini ¼ vrednosti građevine
 - *istekom ugovorenog roka trajanja*
 - ne prestaje zakup
 - vlasnik zemljišta stupa u zakupni odnos na mesto zakupodavca i može otkazati ugovor
 - hipoteka se gasi a naknada koja se duguje vlasniku zemljišta služi kao obezbedjenje hipoteke
5. *konfuzijom*
 - *može biti preneto na vlasnika zemljišta, ono se ne gasi jer ga vlasnik može preneti na drugo lice*

Pravo građenja poznaju nemačko, švajcarsko, francusko, italijansko pravo dok u našem nije priznato.

Pravo gradjenja je kod nas regulisano na zemljištu u društvenoj svojini i poznato je kao pravo trajnog korišćenja građevinskog zemljišta.

- pravo da ustupa građanima neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ima samo opština na osnovu javnog konkursa
 - **zemljište u opštoj upotrebi opština može da ustupi na privremeno korišćenje**
 - ostali korisnici mogu da ustupe samo ako se do privođenja nameni koristi u poljoprivredne svrhe
 - prenosi se kao akcesorno pravo pravu svojine na objektu i ne može biti predmet odvojenog ustupanja
 - nasleđuje se ali se ne može se vršiti fizička deoba građevinske parcele u okviru gradskog građevinskog zemljišta
 - korisnik gradskog građevinskog zemljišta dužan je da trpi izmene granica građevinske parcele u skladu sa urbanističkim planom
- **pravo korišćenja građevinskog zemljišta postoji u dva vida:**
 1. ***kao pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta***
 2. ***kao pravo korišćenja zemljišta u građevinskom području***

Pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta ima svoja dva oblika:

1. ***pravo korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta***
 - a. **sopstvenik zgrade na izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu ima pravo *korišćenja zemljišta pod zgradom i zemljišta koje služi za njenu redovnu upotrebu sve dok zgrada postoji***
 - b. u slučaju uništenja zgrade ili ako je urbanističkim planom predviđena gradnja druge zgrade na toj parceli, ***sopstveniku se priznaje pravo preče gradnje***
2. ***pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta***
 - a. korisnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta ima ***pravo da ga upotrebljava u dozvoljene svrhe na način kojim se ne menja oblik i svojstvo zemljišne parcele***
 - b. korisnik ima i ***pravo preče gradnje*** a rok za ostvarivanje tog prava propisuje opština
 - oba prava su naslediva
 - raniji sopstvenik ih može pravnim poslom preneti samo na supružnika, potomke, usvojenike, roditelje i usvojioce koji ih pravnim poslom ne mogu preneti na druga lica
 - raniji sopstvenik može zadržati pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta ukoliko dobije odobrenje za upotrebu objekata koji su na građevinskom zemljištu izgrađeni bez njegove dozvole

221. Pojam zemljišnih registara (988-900)

Zemljišni registri su javne knjige u koje se upisuju nepokretne stvari i prava koja se odnose na nepokretnosti.

Registrowanje podataka je od važnosti za poreske organe koji određuju visinu poreza prema podacima iz ovakvih registara i za druge upravne organe u oblasti građevinarstva, vodoprivrede, šumarstva i za promet prava na nepokretnim stvarima.

Na nepokretnostima mogu postojati i neka prava koja se ne ispoljavaju kroz državinu.

- *hipoteka, ugovorno pravo preče kupovine*

Potpuni uvid u okolnosti koje su od interesa za njega, kupac može steći samo ako je ustanovljen registar za nepokretnosti i ako su podaci iz registra dostupni javnosti.

U svakoj zemlji izdvajaju se tri sistema zemljišnih registara:

- Torensov sistem**
- francuski sistem**
- austrijsko-nemački sistem**
 - sistem zemljišnih knjiga zasnovan na katastru
 - primenjen u našem pravu

222. Pojam zemljišnih knjiga (998-1001, 1003)

Zemljišne knjige su javni registri koje vode sudovi i u koje se upisuju nepokretne stvari i stvarna prava na nepokretnostima, kao i neka obligaciona prava na ovim stvarima.

- *upisuju se dve vrste nepokretnosti: zemljišta i zgrade*
- *javne knjige*
 - vode ih sudovi kao organi javne vlasti
- upisuju se sve nepokretne stvari bez izuzetka
 - omogućavaju evidenciju nepokretnosti
 - *moгуće organizovati zato što su nepokretne stvari ograničene u broju i u prostiranju*
 - *iako skupo, može se izvesti s obzirom na veliku vrednost koju nepokretnosti imaju*
 - *nepokretnosti imaju položaj koji se ne menja, što takođe olakšava evidenciju*
- upisuju se i prava koja postoje na nepokretnostima
- mogu se upisati neke *činjenice koje su od značaja za mogućnost pribavljanja prava na nepokretnostima*
 - npr. činjenica da je zemljište ekspropnisano – zabeležba eksproprijacije

Sistem zemljišnih knjiga postoji u Vojvodini.

Na užem području Srbije uvođenje zemljišnih knjiga počelo je posle donošenja zemišno-knjižnih zakona u staroj Jugoslaviji.

- *zemljišne knjige su osnovane počev od severa, od Save i Dunava prema jugu (i odvojeno za grad Niš)*
- *njima je obuhvaćena otprilike 1/3 teritorije Srbije*

U ostalim delovima užeg područja Srbije, na Kosmetu i u CG (izuzev uskog obalnog pojasa koji je nekada pripadao Austro-Ugarskoj) zemljišne knjige ne postoje.

223. Katastar zemljišta (1004-1005, 1009-1011, 10139)

Moderno uređene zemljišne knjige imaju za osnovu **katastar zemljišta**.

Katastar je evidencija o zemljištu koja sadrži podatke o položaju, obliku i površini zemljišnih parcela o načinu korišćenja (kulturi) i plodnosti (bonitetu) i o katastarskom prihodu i korisniku.

Katastarski podaci predstavljaju podlogu za izradu i uredno vođenje zemljišnih knjiga.

Katastar je javna knjiga.

- svako može dobiti uvid u podatke katastra (i premera) u službenim prostorijama nadležnog geodetskog organa
- posebnim propisom može se isključiti izlaganje na uvid pojedinih katastarskih podataka
- zainteresovana stranka može zahtevati **pismenu ispravu o pojedinim katastarskim podacima**
- poslove premera i katastra zemljišta vode **organi uprave**
 - opštinski (opštinski geodetski organ), pokrajinski i republički
 - obavljanje premera i unošenje podataka u katastar obavlja se **po službenoj dužnosti**

Osnovna jedinica u sistemu katastra je **katastarska parcela**.

- **deo zemljišta koje se koristi na isti način (ima istu kulturu) i pripada istom sopstveniku (ili drugom korisniku)**
- sve katastarske parcele jedne opštine su označene brojevima počev od jedan na dalje
 - npr 123, 124, 125, 126
- ako se postojeća parcela mora podeliti na više parcela
 - **nove parcele nose i dalje katastarski broj stare parcele ali se izražavaju u obliku razlomka**
 - u imeniocu se označava njihov unutrašnji redosled
 - npr 124/1, 124/2, 124/3

Više parcela čini katastarsku opštinu.

- obuhvata po pravilu **područje jednog naseljenog mesta**
- može se obrazovati i jedna opština za dva ili više mesta
- područje jednog mesta se može podeliti na dve ili više katastarskih opština

Dve ili više katastarskih opština sačinjavaju katastarski srez.

Katastar ima značaj faktičke evidencije nepokretnosti, zemljišna knjiga ima karakter pravne evidencije.

- nepokretnosti se u zemljišnim knjigama označavaju prema podacima iz katastra
- katastarska parcela je prirodna celina, zemljišno-knjižno telo je pravna celina.

Kad je **zemljišno-knjižno telo sastavljeno od više katastarskih parcela** potrebni su ovi uslovi:

1. parcele treba da pripadaju istom sopstveniku (korisniku)
2. parcele treba da budu opterećene na isti način (izuzev stvarnih službenosti)
3. parcele treba da se nalaze u istoj katastarskoj opštini
- zemljišta ne moraju da se graniče jedno sa drugim
 - a. mogu biti udaljeni ali moraju biti u istoj katastarskoj opštini

224. Sastav zemljišnih knjiga (1014-1028, 1032, 1034-1036)

Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. U širem smislu tu spadaju i zbirka katastarskih planova, registri i pomoćna evidencija.

Glavna knjiga

- u glavnu knjigu se upisuju zemljišta i zgrade i prava na nepokretnostima
- zemljišno- knjižna prava se stiču, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u glavnu knjigu
- sastoji se od zemljišno-knjižnih uložaka
 - a. *svaki zemljišno knjižni uložak ima svoj redni broj*
 - b. *vodi se za jedno zemljišno-knjižno telo*
- obuhvata zemljišta u jednoj **katastarskoj opštini**
 - a. u jednom zemljišno-knjižnom sudu postoji onoliko glavnih knjiga koliko ima katastarskih opština na području tog suda

Zemljišno-knjižni uložak je sastavni deo glavne knjige zemljišne knjige.

- u jedan zemljišno knjižni uložak se upisuje **jedno zemljišno-knjižno telo**
 - zemljišno-knjižno telo može biti **zemljište ili zgrada**
- ima tri lista: popisni list, vlasnički list i teretni list

Popisni list – list A, posedovnica - obuhvata dva odeljka.

- u prvi odeljak upisuje se
 - **zemljišno-knjižno telo sa sastavnim delovima - katastarskim parcelama - ako ih ima**
 - ako se zemljišno-knjižno telo sastoji od više katastarskih parcela one se upisuju jedna ispod druge
 - za svaku parcelu upisuje se **broj pod kojim se ona vodi u katastarskom planu**
 - **oznaka nepokretnosti** (zemljište bez zgrade) i **površina** u hektarima, arima i kvadratnim metrima
 - **eventualne primedbe**
- drugi odeljak popisnog lista predviđen je za upis
 - **stvarnih prava koja su povezana sa pravom svojine na zemljišno-knjižnom telu**

Ograničenja prava svojine na nepokretnosti, tereti i obaveze koje su ustanovljene imperativnim zakonskim normama proizvode pravna dejstva prema svakom sopstveniku, bez obzira na to da li su upisani u zemljišne knjige.

Vlasnički list - B list, vlastovnica – upisuje se

- **ime sopstvenika**
- **pravni osnov** pribavljanje prava svojine
 - pokazuje kako je lice koje je sada upisano kao sopstvenik steklo pravo svojine
 - upis ne proizvodi pravna dejstva samim tim što je izvršen, nego samo onda ako je uknjiženje izvršeno na osnovu punovažnog osnova (iustus titulus)
 - ako je ugovor o prodaji ništav ili rušljiv pa je poništen, upis koji je po takvom osnovu izvršen biće brisan pa kupac neće steći pravo svojine

- **ograničenja u pogledu upravljanja ili raspolaganja zemljišno-knjižnim telom koja su vezana za ličnost sopstvenika**
 - npr da je sopstvenik maloletan
- sve zabrane otuđenja upisuju se u teretni list, a samo se napominju u vlasničkom listu

Teretni list - list V po azbučnom, C po abecedi, teretovnica – upisuju se:

- **stvarna i druga zemljišno-knjižna prava koja opterećuju zemljišno-knjižno telo**
 - upisuju se u zemljišne knjige kao obaveze sopstvenika zemljišno-knjižnog tela
 - *obaveza da trpi pravo plodouživanja, itd*
 - teretni list je namenjen obaveštenju kupca o tome koje sve obaveze, ograničenja i terete ima sadašnji sopstvenik nepokretnosti, jer će te obaveze, tereti i ograničenja pogađati i njega ako pribavi pravo svojine
- **ograničenja u raspolaganju koja pogađaju svakog sopstvenika nepokretnosti**
 - bez upisa se ne bi mogla suprotstaviti trećem pribaviocu
 - nasuprot ovim ograničenjima u pravu raspolaganja postoje ograničenja, tereti i obaveze koje pogađaju svakog sopstvenika po samom zakonu
- **sve zabrane otuđenja i opterećenja**
 - zabrane koje se odnose na bilo kog sopstvenika
 - zabrane koje se odnose na ličnost upisanog sopstvenika
 - u vlasničkom listu se čini vidljivim da je upis izvršen u teretnom
- **hipoteka i nathipoteka, lične službenosti, stvarne službenosti, realni tereti, pravo preče kupovine, pravo otkupa i pravo zakupa**

Zbirka isprava je skup isprava na osnovu kojih se vrše upisi u glavnu knjigu.

- za svaki upis potrebno je podneti zemljišno-knjižnom sudu određene isprave
- **zbirka isprava može samo objašnjavati nedovoljno jasne upise**
- ako je sadržina isprave u protivrečnosti sa upisima u glavnoj knjizi, **odlučuje upis u glavnu knjigu**
 - isprava se ne može upotrebiti kao dokaz nasuprot sadržini upisa u zemljišne knjige
- **zbirka isprava može dobiti konstitutivno dejstvo**
 - u slučaju kad se bitna sadržina isprave ne može ukratko izraziti, pa se u samoj glavnoj knjizi upućuje na pojedina mesta u ispravama
 - ovi delovi isprave koja služi kao pravni osnov imaju pravno dejstvo kao sastavni deo glavne knjige

Zbirka katastarskih planova je deo zemljišne knjige.

1. sve promene u pogledu zemljišno-knjižnog tela sprovode se i u katastru i u zemljišnoj knjizi

Registri su pomoćne knjige koje omogućavaju lakše i brže snalaženje u glavnoj knjizi. Postoje:

1. **stvarni registri**
 - a. popis katastarskih parcela u jednoj katastarskoj opštini
 - i. parcele su navedene onim redom kojim su označene u katastarskom planu
 - ii. u susednom stupcu (rubrici) označen je broj zemljišno-knjižnog uloška
 - b. uz stvarni registar može postojati i **spisak kućnih brojeva**

- i. prema broju kuće može se pronaći i broj katastarske parcele i broj zemljišno-knjižnog uloška

2. imenik

- a. azbučni (abecedni) spisak sopstvenika i drugih titulara zemljišno-knjižnih prava
- b. uz ime lica navedeni su brojevi zemljišno-knjižnih uložaka u kojima su upisana njegova prava
 - i. posebno za vlasnički list i posebno za teretni list

225. Načela zemljišnoknjižnog prava (1038-1041, 1043, 1048-1054, 1059, 1061-1063, 1066-1069, 1073-1075, 1078-1080)

Pod načelom zemljišno-knjižnog prava podrazumevaju se najopštija pravila koja važe u ovoj oblasti.

Pravila zemljišnoknjižnog prava mogu se svesti na pet načela.

1. načelo upisa (ili formalno načelo)
2. načelo javnosti
3. načelo pouzdanja u zemljišne knjige
4. načelo prvenstvenog reda
5. načelo legaliteta

226. Načelo upisa (1039-1041, 1043)

Načelo upisa označava da se stvarna prava na nepokretnostima mogu steći samo upisom u zemljišne knjige. Navedeno načelo prihvatila je i sudska praksa.

Upis u zemljišne knjige (uknjižba), predstavlja način pribavljanja prava na nepokretnostima.

- ugovor sam po sebi ne prenosi pravo svojine
 - predstavlja samo pravni osnov (iustus titulus) za pribavljanje prava svojine
- da bi se pravo svojine prenelo sa prodavca na kupca potreban je i određen način pribavljanja (modus acquirendi)
 - kod pokretnih stvari to je predaja, kod nepokretnih uknjižba
- kad je reč o nepokretnostima koje su upisane u zemljišne knjige, **pravo svojine ne može se steći predajom nepokretnosti u državinu kupca, nego tek upisom u zemljišne knjige**

U francuskom pravu ugovor o prodaji prenosi pravo svojine sa prodavca na kupca.

U austrijskom i našem pravu prenos prava svojine ne događa se u trenutku zaključenja ugovora o prodaji.

- **uknjižba predstavlja onaj trenutak kada prodavac prestaje da bude sopstvenik**
 - upis prava svojine u zemljišne knjige ima **konstitutivno dejstvo**
 - **uknjiženje stvara (konstituiše) pravo svojine na nepokretnosti, hipoteku ili stvarnu službenost**
 - sve što je do upisa preduzeto predstavlja samo pripremu

Upis u zemljišne knjige je jedan zahtev forme koja se mora ispuniti u prenosu prava na nepokretnosti

- načelo upisa se zato ponekad u pravnoj teoriji naziva i **formalno načelo**

Prema načelu upisa stvarna prava na nepokretnostima stižu se i prestaju upisom u zemljišne knjige.

- najdoslednije primenjeno kod hipoteke
 - *hipoteka se može steći samo upisom u zemljišne knjige ili druge javne knjige*

227. Načelo javnosti (1048-1053)

Zemljišne knjige su javne knjige, što znači da je njihova sadržina dostupna svačijem saznanju.

- *svako može tražiti da pogleda bilo koji zemljišno knjižni uložak i zahtevati da mu se izda pismeni izvod iz zemljišnih knjiga*
- pravo razgledanja se odnosi na glavnu knjigu, zbirku isprava i na pomoćne knjige

Mogućnost razgledanja zemljišnih knjiga i dobijanje pismenog izvoda ne zavisi od toga da li lice koje traži uvid ili pismeni izvod iz zemljišnih knjiga, ima neki pravni interes za to.

- svako lice može tražiti da pogleda zemljišne knjige i zahtevati prepise ili izvatke
- znatno je šire od stanovišta, švajcarskog, nemačkog prava, u kojima je potrebno dokazivati opravdan interes da bi se zemljišne knjige mogle razgledati i da bi se dobio pismeni izvod.

Poznavanje zemljišno-knjižnog stanja se pretpostavlja i ta je pretpostavka neoboriva.

- onaj ko nije ispitao stanje nepokretnosti u zemljišnim knjigama ne može se pozivati na svoju savesnost
- moguća je samo savesnost u pogledu onih činjenica koje nisu upisane u zemljišne knjige
 - *vanknjižno stanje*

Zemljišne knjige vode organi javne vlasti-zemljišno-knjižni sudovi.

- omogućava potpunu nepristrasnost kad je reč o sadržini upisa
- prilikom upisa u zemljišno-knjižni sud ispituje da li su ispunjeni potrebni uslovi
 - *dosledna primena načela legaliteta*
- može se smatrati da je sadržina zemljišnih knjiga verodostojna

228. Načelo pouzdanja u zemljišne knjige (1053-1054, 1059, 1061-1063, 1066-1069, 1073)

Načelo pouzdanja (poverenja) u zemljišne knjige upućuje na to da je sadržina zemljišnih knjiga verodostojna, a to znači istinita i potpuna.

- *ako se neko lice prilikom kupovine nepokretnosti ili preduzimanja nekog drugog pravnog posla u pogledu nepokretnosti, pouzda u sadržinu zemljišnih knjiga, i pri tome je savesno*
 - *pribaviće pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti i u slučaju kad zemljišna knjiga nepotpuno ili netačno izražava pravo stanje koje uistinu postoji*
- savesni pribavilac prava svojine (i drugih stvarnih prava) na nepokretnosti se može pouzdati u zemljišne knjige i onda kada stanje u njima označeno nije istinito ili nije potpuno

O pouzdanju u zemljišne knjige govori se u dvostrukom smislu: pozitivnom i negativnom.

- **pozitivni smisao pouzdanja** ogleda se u tome što se savesni pribavilac stvarnog prava na nepokretnosti (savesno treće lice) može pouzdati da sve što je u zemljišne knjige upisano, kao pravo, zaista postoji
- **negativni smisao** se ogleda u tome što se savesni pribavilac stvarnog prava na nepokretnosti može pouzdati da ono što nije upisano u zemljišne knjige pravno ne postoji

- sadržina uredno vođenih zemljišnih knjiga je ne samo istinita, nego i potpuna
 - obuhvata sva stvarna prava koja postoje na nepokretnosti
- **prava koja nisu upisana**, a koja se inače mogu upisati u zemljišne knjige, kao i **prava koja su bila upisana, pa su ekstrabulacijom izbrisana** ne mogu se suprotstaviti savesnom trećem licu koje pribavlja pravo svojine ili drugo stvarno pravo na nepokretnosti

Pravo svojine na nepokretnostima stiže se, upisom u javne knjige na osnovu ugovora o prodaji ili na osnovu nekog drugog pravnog akta. Javne knjige ovde znače u prvom redu zemljišne knjige.

Sukob pravnih osnova kada prvi kupac ima samo ugovor, a drugi je upisan u zemljišne knjige

1. **isto lice S koje je kao sopstvenik upisano u zemljišne knjige zaključi ugovor o prodaji nepokretnosti sa jednim kupcem K1**
 2. **ali tom prvom kupcu ne dozvoli upis u zemljišne knjige niti mu preda nepokretnu stvar u državinu**
 3. **potom tu istu nepokretnost proda drugom kupcu K2 i taj docniji kupac upiše svoje pravo u zemljišne knjige**
 - dva kupca su uzastopno, jedan za drugim, zaključila ugovore sa jednim istim sopstvenikom o istoj nepokretnosti.
- sukob pravnih osnova dvaju uzastopnih kupaca koji svoja prava izvode od istog zemljišno-knjižnog sopstvenika rešava se **u korist docnijeg kupca koji je prvi i jedini upisao svoje pravo u zemljišne knjige**
 - načelo pouzdanja u zemljišne knjige zaštićuje pribavioca stvarnog prava na nepokretnosti **samo ako je ovaj bio savestan**
 - **ako pribavilac nije bio savestan**, a to znači ako je znao ili mogao znati da je lice od koga izvodi svoje pravo, zaključilo jedan raniji ugovor o prodaji **onda će u sporu sa ranijim kupcem izgubiti**, iako je prvi i jedini upisao svoje pravo u zemljišne knjige
 - kako je ovakvo dokazivanje otežano jer prvi kupac treba da dokazuje da je docniji kupac znao za postojanje ranijeg ugovora o prodaji ili bar da je za to prema prilikama mogao znati, u praksi će uspeh ranijeg kupca K1 u sporu sa docnijim K2 biti znatno ređi nego što je to teorijski moguće

Sukob pravnih osnova kada prvi kupac ima nepokretnost u državini, a drugi kupac je upisan u zemljišne knjige

1. **postoji kada sopstvenik S proda nepokretnost najpre kupcu K1 i preda mu u državinu (npr. K1 se useli u kuću)**
 2. **prvi kupac se ne upiše u zemljišne knjige**
 3. **potom zaključi novi ugovor o prodaji iste nepokretnosti sa drugim kupcem K2**
 4. **ovom drugom kupcu dozvoli upis u zemljišne knjige**
 - prvi kupac K1 ima faktičku vlast na nepokretnosti, a drugi kupac K2 upisan je u zemljišne knjige
- **rešava se u korist docnijeg kupca koji je svoje pravo upisao u zemljišne knjige**
 - kupac je dužan da vodi računa samo o onim činjenicama koje su upisane u zemljišne knjige
 - savestan je ako se pregledom zemljišnih knjiga uverio da je prodavac upisan u zemljišne knjige kao sopstvenik bez obzira da li je znao ili je mogao znati da je neko drugo lice pre njega kupilo istu nepokretnost od istog sopstvenika i da ju je dobilo u državinu

- u nemačkom i švajcarskom pravu saznanje o činjenicama koje nisu upisane u zemljišne knjige ne utiče na pribaviočevu savest
- u našoj praksi, izloženo je shvatanje da docniji kupac koji je svoje pravo upisao u zemljišne knjige može pobediti u sporu sa ranijim kupcem koji ima nepokretnost u državini, samo **ako je bio savestan**
 - kupac (i svaki drugi pribavilac) treba da pored zemljišno-knjižnog stanja ispita i **faktičko stanje nepokretnosti**
 - da ispita ko ima državinu na nepokretnosti
 - ako tu naiđe na lice koje nije upisano u zemljišne knjige, treba dalje da ispituje po kom osnovu ono drži nepokretnost
 - ako tako ne postupi zemljišno-knjižni pribavilac će biti **nesavestan** i zbog toga neće moći da se pozove na zaštitu koja se pruža onima koji se pouzdaju u zemljišne knjige

Lice koje kupuje nepokretnosti treba

- **da proveri u zemljišnim knjigama da li je nepokretnost upisana na ime prodavca**
- **da li možda nije stigla neka molba koja bi imala prvenstvo pred njegovim zahtevom**
- **da proveri i to da li je sopstvenik upisan tri godine**
 - fikcija apsolutne tačnosti zemljišnih knjiga
- **da proveri i van knjižno stanje nepokretnosti**
 - da ispita ko drži nepokretnost, da li je to sam sopstvenik ili neko drugo lice

229. Načelo legaliteta (1074-1075)

Načelo legaliteta označava da zemljišno-knjižni sud ispituje po službenoj dužnosti da li su ispunjeni zakonom predviđeni uslovi za upis.

- ako predlog koji je podnela stranka ne ispunjava potrebne uslove sud će odbiti molbu za upis

Postoje dve vrste uslova koje ispituje zemljišno-knjižni sud:

1. **formalni uslovi** predviđeni **pravim pravilima zemljišno-knjižnog prava**; zemljišno-knjižni sud će dozvoliti upis ako su ispunjeni ovi uslovi
 - a. ako prema zemljišno-knjižnom stanju **nema prepreka za upis**
 - i. službenik koji vodi knjige prvo sastavlja izveštaj o sadržini postojećih upisa – **lustrum** da bi se traženje iz molbe moglo uporediti sa postojećim zemljišno-knjižnim stanjem
 - ii. ZKS (zemljišno-knjižni sud) ispituje molbu na osnovu lustruma i ako utvrdi da nema smetnji za upis dozvoljava ga
 - iii. ako ima smetnji za upis ZKS odbija molbu za upis
 - b.** ako su stranke **sposobne da raspoložu predmetom** na koji se odnosi upis a podnosilac **ovlašćen da podnese molbu**
 - c. ako se predlog za upis **zasniva na sadržini podnetih isprava**
 - ZKS ne može dozvoliti više od onoga što sadrži isprava ili nešto drugo a ne ono što sadrži isprava
 - d. ako isprava ima **oblik koji je potreban za dozvolu upisa**
 - isprava ne sme imati takve vidljive nedostatke koji slabe njenu verodostojnost
 - *npr. nečitljiva je, ili su neki delovi precrtani*

2. **materijalnopравни uslovi** predviđeni u pojedinim pozitivnim propisima

230. Načelo prvenstva (prioriteta) (1078-1080)

Načelo prvenstva uređuje pravno dejstvo jednog upisa u odnosu na drugi upis prema vremenskom redosledu.

- raniji upis uživa prvenstvo u odnosu na docniji, a ovaj u odnosu na još docnije upise
 - prvenstveni red ili rang upisa
- **onaj ko je ranije upisan u zemljišnu knjigu ima jače pravo od onog koji je svoje pravo upisao docnije**
 - *prior tempore potior iure*

U slučaju kada jedan isti zemljišno-knjižni prethodnik zaključi jedan za drugim dva ugovora o prodaji nepokretnosti sa dvojicom kupaca, prednost će prema pravnim pravilima o zemljišnim knjigama imati kupac koji je, pod uslovom da je bio savestan, ranije zatražio upis u zemljišne knjige, a ne onaj koji je prvi zaključio ugovor.

Pravno dejstvo upisa u zemljišne knjige počinje još od trenutka kada je zahtev za upis podnet zemljišno-knjižnom odeljenju suda

- ne od trenutka kada je sud doneo rešenje ili od trenutka kad je, molbi za upis sadržano sve ono što je od važnosti za upis
- za redosled upisa nije merodavan trenutak izvršenog upisa nego trenutak kada je zahtev za upis stigao u zemljišno-knjižnom odeljenju suda
- na svaki podnesak koji stigne u zemljišno-knjižno odeljenje stavlja se **beleška o prijemu** i u njoj navodi, dan, mesec i godina, sat a ako je potrebno i minut kad je molba stigla
- brojevi pod kojima su molbe zavedene u dnevniku označavaju njihov vremenski redosled

231. Prava koja se mogu upisati u zemljišne knjige (1084-1089)

U zemljišne knjige upisuju se stvarna prava na nepokretnostima i pojedina obligaciona prava kada se odnose na nepokretne stvari.

Pojedinačno uzev u zemljišne knjige mogu se upisati ova prava:

1. **pravo svojine na nepokretnosti i susvojina**

- pravo svojine se upisuje u vlasnički list
- susvojina se upisuje po udelima određenim s obzirom na celinu ZKT (zemljišno-knjižnog tela)

2. **zajednička svojina i etažna svojina**

- zajednička svojina bračnih drugova stečena tokom braka – nepokretnost se upisuje na ime oba bračna druga kao njihova zajednička svojina
- etažna svojina se prema Zakonu o svojini na delovima zgrada upisuje u posebne zemljišne knjige za upis etažne svojine tzv. “E knjige”
 - do uvođenja “E” knjige, etažna svojina se može upisati i u obične zemljišne knjige
 - za uknjiženje je potrebno podneti ZKS plan posebnih delova zgrada iz koga će se videti zemljišno-knjižna oznaka zemljišta na kom je zgrada podignuta, oznaka zgrade po ulici

- **pravo svojine i njeni modaliteti – susvojina, zajednička svojina i etažna svojina se upisuju vlasnički list zemljišne knjige**

3. stvarne službenosti

- upisuju se u teretni list ZKT (zemljišno knjižnog tela) koje predstavlja poslužno dobro
- kao pravo svakodobnog sopstvenika povlasnog dobra se upisuje u popisni list (negde i u vlasnički)

4. lične službenosti na nepokretnim stvarima

5. hipoteka i nathipoteka

- potrebno je da potraživanje bude određeno – u teretnom listu se navodi glavni iznos i iznos kamate
- zajednička hipoteka se upisuje tako što se jedan ZKU (uložak) označava kao glavni, ostali kao sporedni
 - u glavnom se beleži da postoje sporedni, a u svakom sporednom se zabeležkom upućuje na glavni

6. realni tereti i pravo građenja

7. pravo zakupa

8. pravo preče kupovine

9. pravo otkupa

➤ prava od 3-9 se upisuju u teretni list

- sa stanovišta sopstvenika nepokretnosti ova prava su teret
- sva ova inače raznovrsna prava nazivaju se **zemljišno-knjižna** ili kraće **knjižna prava**.

U našem pozitivnom pravu ne postoji potreba da se **zakup nepokretnosti** upisuje u zemljišne knjige.

- ako sopstvenik zaključi dva ugovora jedan za drugim, ugovor o zakupu i ugovor o prodaji, pa stvar preda prvo zakupcu pre otuđenja
 - kupac ne može oduzeti stvar od zakupca nego stupa u zakupni odnos
 - mora trpeti da zakupac upotrebljava stvar sve do isteka roka na koji je bio zaključen ugovor o zakupu
 - državina je dovoljna da zakupac svoje pravo suprotstavlja trećima

Postoji niz subjektivnih prava koja se ne upisuju u zemljišne knjige.

- *stanarsko pravo,*
- *zakonsko pravo preče kupovine,*
- *pravo zakupa prema ZOO,*
- *pravo retencije.*
- *prava koja se ne odnose uopšte na stvari (lična prava, autorska, pronalazačka prava),*
- *prava koja imaju za objekt pokretne stvari kao i obligaciona prava*
 - *izuzev onih potraživanja za koja je to predviđeno posebnim pravilima, npr. za ugovorno pravo preče kupovine i pravo otkupa*
- *nasledno pravo, legat, ni državina*

232. Upis u zemljišne knjige (u opštim crtama) (1096-1112, 1114-1115, 1117-1129)

Upisi u zemljišne knjige mogu biti trojaki: uknjižba, predbeležba i zabeležba.

233. Uknjižba (1097-1109)

Uknjižba (uknjiženje) je upis u zemljišne knjige kojim se konačno pribavljaju ili gube zemljišno-knjižna prava.

Pravno dejstvo uknjižbe može biti dvojako; uknjižbom se postiže

1. **intabulacija - konačno pribavljanje zemljišno knjižnih prava**
2. **ekstabulacija - uknjižba brisanja - prestanak (brisanje) zemljišno-knjižnog prava**

Uknjižba predstavlja u našem pravnom sistemu način sticanja (modus acquirendi) stvarnih prava na nepokretnosti.

- pravo svojine na nepokretnosti, stvarne službenosti, pravo hipoteke i druga stvarna prava na nepokretnostima u načelu se mogu steći samo upisom u zemljišne knjige
 - kada se govori o upisu misli se na uknjižbu
- odsudan trenutak u kome pravo svojine jednoga prestaje, a pravo drugoga nastaje
- **upis u zemljišne knjige ima konstitutivno dejstvo**
 - **uknjižba stvara (konstituiše) pravo svojine na nepokretnostima ili pravo hipoteke**

Kauzalnost uknjižbe

Upis u zemljišne knjige kauzalno je povezan sa obligacionim ugovorom.

- uknjižba prava svojine može se izvršiti samo ako počiva na punovažnom ugovoru o prodaji nepokretnosti ili kom drugom ugovoru podobnom za prenos ili konstituisanje stvarnih prava
 - ugovor o razmeni, ugovor o daru, ugovor o doživotnom izdržavanju, ugovor o konstituisanju stvarne službenosti
- ovakav ugovor predstavlja pravni osnov pribavljanja stvarnih prava na nepokretnosti (iustus titulus) dok je upis u zemljišne knjige samo način sticanja (modus acquirendi)
- upis u zemljišne knjige ne može postojati samostalno, nezavisno od ugovora o prodaji nepokretnosti

Nedostatak u ugovoru koji služi kao pravni osnov (iustus titulus) utiče na to da se ni upis u zemljišne knjige ne može održati

- lice koje je ovakvim upisom povređeno u svom zemljišno-knjižnom pravu može zahtevati zabeležbu spora i brisanje upisa

Uslovi za uknjižbu

Za uknjižbu stvarnih prava na nepokretnim stvarima potrebno je da budu ispunjeni sledeći uslovi:

1. protiv lica koje je upisano kao knjižni prethodnik

- zemljišno-knjižni upisi se mogu izvršiti jedino ako se pravo izvodi od onog lica koje je upisano u zemljišne knjige
 - ako lice koje je kao prodavac zaključilo ugovor o prodaji nije upisano u zemljišne knjige kupac neće moći da uknjiži svoje pravo, jer će zemljišno-knjižni sud odbiti takvu molbu
 - upis hipoteke samo ako je dužnik (lični ili stvarni) upisan u zemljišne knjige kao sopstvenik nepokretnosti
- stvarna prava na nepokretnosti koja su inače upisana u zemljišne knjige se mogu uknjižiti i onda ako pribavilac ne izvodi svoje pravo od lica koje je upisano u zemljišne knjige u 2 slučaja:
 - pribavljanje od naslednika
 - naslednik je prodao nepokretnost pre nego što je stigao da se upiše u zemljišne knjige, tako da je nepokretnost još uvek upisana na ime ostavioca

- sticanje u slučaju kada je knjižno pravo preneto vanknjižnim putem na više lica zaredom
 - knjižno pravo prenošeno je vanknjižno na više lica jedno za drugim
 - poslednji pribavilac u nizu može tražiti uknjižbu
 - mora dokazati neprekidan niz vanknjižnih prenosa počev od upisanog zemljišno-knjižnog prethodnika do sebe
- 2. potrebna pismena izjava o pravnom osnovu
- 3. izrečna izjava knjižnog prethodnika da pristaje da se pribavilac uknjiži - *clausula intabulandi*

Pismena isprava

Za uknjižbu zemljišno-knjižnih prava potrebno je da bude sastavljena pismena isprava o pravnom osnovu (zemljišno-knjižna ili tabularna isprava).

Pismena isprava zahteva se za uknjižbu i onda kada pismena forma nije uslov za punovažnost pravnog posla koji služi kao pravni osnov (iustus titulus) za upis.

- ugovori na osnovu kojih se prenosi pravo raspolaganja ili pravo svojine na nepokretnosti moraju biti zaključeni u pismenoj formi, a potpisi ugovornika overeni u sudu
- zaključenjem ugovora u pismenom obliku ugovornici ispunjavaju zahtev koji je ostavljen za punovažnost ugovora kao i onaj za mogućnost upisa

Privatna isprava

Pored opštih uslova koje privatna isprava treba da ispunjava za sve zemljišno-knjižne upise (ili za uknjižbu i predbeležbu) postoje i posebni uslovi koji se zahtevaju samo za uknjiženje.

1. potpisi na ispravi treba da budu overeni u sudu
 - a. prema pravnim pravilima zemljišno knjižnog prava traži se overa potpisa onog lica čije se pravo prenosi, ograničava, opterećuje ili prestaje uknjižbom
 - on se štiti od mogućih zloupotreba i eventualnih falsifikovanja potpisa
 - b. *zakon o prometu nepokretnosti zahteva overu oba potpisa po mišljenju Vrhovnog suda Srbije*
2. isprava treba da sadrži tačnu oznaku zemljišta za koje se traži uknjižba
3. isprava treba da sadrži izrečnu izjavu knjižnog prethodnika da pristaje na uknjižbu

Clausula inatabulandi

Za uknjižbu stvarnih prava na nepokretnostima potrebna je *clausula intabulandi* odnosno izrečna izjava volje zemljišno-knjižnog prethodnika da pristaje (da se saglašava) na uknjižbu koju molilac zahteva na osnovu isprave.

- mora biti izrečna a to znači da ne sme biti neodređena i nejasna
- može se dati na samoj ispravi, tako da čini sastavni deo pismenog ugovora o prodaji ili razmeni nepokretnosti
- može se dati i na posebnoj ispravi, odvojeno od ugovora
 - isprava koja sadrži ovu klauzulu mora sadržati sve elemente potrebne za uknjižbu

Javne isprave su

- one koje u propisanom obliku izdaje državni organ u granicama svoje nadležnosti i
- isprave koje u ovakvom obliku izdaje samoupravna organizacija ili zajednica u vršenju javnog ovlašćenja koje joj je povereno zakonom ili odlukom opštinske skupštine zasnovanom na zakonu

Inostrane javne isprave priznaju se u nas pod uslovom uzajamnosti (reciprociteta).

Za uknjižbu mogu poslužiti ove javne isprave:

1. *isprava o pravnom poslu koju je sastavio sud u granicama svojih ovlašćenja*
2. *pravosnažna sudska presuda ili rešenje, pravosnažna sudska odluka kojom se uspostavlja pravo svojine na osnovu održaja*
3. *pravosnažno sudsko rešenje o dosuđenju nepokretnosti kupcu na javnoj prodaji*
4. *pravosnažna rešenja o eksproprijaciji i o naknadi i druga pravosnažna rešenja pravnih organa*
5. *izvršna poravnanja sastavljena pred sudom (sudska poravnanja)*
6. *izvršni platni nalozi o zaostalim porezima i doprinosima*

234. Predbeležba (1110-1112, 1114-1115)

Predbeležba (predbeleška, prenotatio) je upis kojim se uslovno pribavljaju ili gube zemljišno-knjižna prava.

- *razlikuju se od uknjižbe po tome što se uknjižbom zemljišno-knjižna prava konačno stiču ili gube*
- *predbeležbom se knjižna prava stiču ili gube uslovno*
 - uslov se sastoji u tome što je potrebno da se predbeležba opravda
 - ako se predbeležno pravo opravda, opravdanje će imati retroaktivno dejstvo te će se smatrati da je zemljišno-knjižno pravo stečeno od trenutka kada je bilo predbeleženo, a ne od trenutka kada je došlo do opravdanja
 - ako do opravdanja ne dođe, briše se i sama predbeležba na molbu učesnika tako da se smatra kao da upisa nije ni bilo

Smisao predbeležbe je u **zadobijanju prvenstvenog reda** kada lice koje nastoji da stekne zemljišno-knjižno pravo nije u stanju da postigne uknjižbu.

- lice koje predbeleži pravo hipoteke imaće hipoteku na prvom mestu ako predbeležbu opravda, dok će lice koje je uknjižilo hipoteku posle izvršene predbeležbe imati hipoteku na drugom mestu

Uslovi koji se zahtevaju za predbeležbu blaži su nego za uknjižbu.

- a) *isprava treba da sadrži sve opšte uslove koji su predviđeni i za uknjižbu i za predbeležbu*
- b) *kada je u pitanju privatna isprava, potpisi ne moraju biti overeni ili clausula intabulandi ne mora biti data*
- c) *kada je u pitanju javna isprava, predbeležba se može tražiti*
 - na osnovu sudske odluke koja još nije postala pravosnažna ili
 - na osnovu domaće sudske odluke koja glasi na novčano potraživanje a još nije postala pravosnažna ili izvršna
 - na osnovu zahteva sudova kada su oni po zakonu ovlašćeni da odrede po službenoj dužnosti založno pravo za pojedina potraživanja

Predbeležba se opravdava na taj način što se uklanjaju nedostaci zbog kojih isprava nije bila pogodna za uknjižbu.

- a) *ako lice protiv koga je predbeležba upisana, da izjavu podobnu za uknjižbu*
- b) *ako se podnese potvrda da je sudska odluka postala pravosnažna*
- c) *pravosnažnom sudskom presudom u sporu za opravdanje prebeležbe.*
 - treba da se opravda u roku od 15. dana kada je odluka o predbeležbi dostavljena tužiocu
 - sud može produžiti ovaj rok iz opravdanih razloga
 - ako tužilac ne može opravdati prebeležbu na drugi način, dužan je da u roku od 15 dana podnese tužbu za opravdanje predbeležbe
 - ako prodavac nije hteo da izda clausula intabulandi, kupac će podneti tužbu sudu i sudska presuda će zameniti clausula intabulandi
 - u sporu za opravdanje predbeležbe tražilac (tužilac) treba da pokaže **postojanje i punovažnost pravnog osnova** za pribavljanje zemljišno-knjižnog prava čiju uknjižbu zahteva
 - tužilac treba da dokaže da je npr. ugovor o prodaji ili ugovor o zasnivanju založnog prava na nepokretnosti punovažan
 - tužilac treba da dokaže da je pravo o kome je reč postojalo u trenutku prebeležbe

Od trenutka opravdanja predbeležbe zemljišno-knjižno pravo je **definitivno stečeno ili je konačno prestalo da postoji.**

- sticanje ili gubljenje knjižnog prava računa se od trenutka kad je predbeležba bila upisana
 - u stvari od trenutka kad je molba bila podneta

235. Zabeležba (1117-1129)

Zabeležba (zabeleška, adnotatio) je upis određenih pravnih činjenica koje mogu biti od uticaja na postojanje zemljišno-knjižnih prava.

- upis činjenica značajnih za knjižna prava

Zabeležba hipotekarne tužbe

Hipotekarni poverilac može tražiti da se u zemljišnoj knjizi zabeleži da je podneo tužbu protiv sopstvenika hipotekovane nepokretnosti - hipotekarna tužba.

- hipotekarnom tužbom poverilac zahteva od sopstvenika da trpi da se nepokretnost proda kako bi se on (poverilac) mogao naplatiti iz dobijene vrednosti
 - **zabeležbom ove tužbe hipotekarni poverilac postiže dejstvo i prema docnijim pribaviocima hipotekovane nepokretnosti**
- zabeležba se može tražiti molbom (predlogom) zemljišno-knjižnom sudu
 - moguće je da zabeležbu hipotekarne tužbe dozvoli i parnični sud (sud pred kojim se vodi spor)

Zabeležba maloletnosti

U zemljišnu knjigu može se zabeležiti činjenica da je sopstvenik nepokretnosti (ili imalac nekog drugog zemljišno-knjižnog prava) maloletan.

- **upozorava na to da maloletni sopstvenik nema poslovnu sposobnost i da prema tome ne može punovažno preneti pravo svojine**
 - ugovor o prodaji nepokretnosti koji zaključuju maloletnik bez saglasnosti roditelja (zakonskog zastupnika) i dozvole organa starateljstva je rušljiv po opštim pravilima građanskog i porodičnog prava
 - ako se u zemljišnoj knjizi ne zabeleži da je imalac zemljišno-knjižnog prava maloletan, posledice za lice koje od njega stiče pravo mogu biti veoma nepovoljne
 - maloletnik, koji je zaključio ugovor o prodaji nepokretnosti **može zahtevati poništaj ugovora po sticanju punoletstva**
 - njegov saugovornik je dužan da mu prenese nazad stečeno pravo svojine na nepokretnosti, a maloletnik je dužan da vrati primljenu svotu novca
 - posledice mogu biti nepovoljne i za samog maloletnika
 - maloletnikov saugovornik otuđi dalje nepokretnost i da pravo svojine pribavi treće savesno lice
 - maloletnik može zahtevati **poništaj ugovora i tražiti naknadu eventualne štete** od saugovornika, ali **ne može postići i povraćaj prava svojine** od trećeg savesnog lica koje je zaštićeno u svom pouzdanju u zemljišne knjige

236. Zabeležba spora (1118-1121)

Zabeležba spora predstavlja upis činjenice da je imalac zemljišno-knjižnog prava podneo tužbu kojom zahteva brisanje neke uknjižbe i povraćaj u predašnje zemljišno-knjižno stanje.

- može zahtevati samo ono lice čije je zemljišno-knjižno pravo povređeno uknjiženjem prava nekog drugog lica
- mora biti zemljišno-knjižno i tužbom se mora zahtevati brisanje uknjižbe

Zabeležba spora se ne može zahtevati u svim slučajevima kad je uknjižbom povređeno nečije pravo, nego **samo kada je povređeno zemljišno-knjižno pravo.**

- ne može se zahtevati u svim slučajevima zemljišno-knjižnih upisa nego **samo u slučaju uknjižbe**
- ako je sporno pravo predbeleženo, a nije uknjiženo, titular zemljišno-knjižnog prava ne može zahtevati zabeležbu spora

Svrha zabeležbe spora jeste da se treća lica obaveste o tome da je uknjižba osporena.

- imalac zemljišno-knjižnog prava koji je pokrenuo spor protiv lica u čiju korist je izvršena uknjižba zainteresovan je da se spor zabeleži i u zemljišnim knjigama da bi **osujetio moguće otuđenje spornog prava**
 - njegov protivnik videvši da će spor izgubiti može doći na pomisao da otuđi osporeno pravo još dok parnica traje
 - upisivanjem činjenice da je pokrenuo spor, imalac povređenog zemljišno-knjižnog prava upozorava sva treća lica da je pravo njegovog protivnika sporno, i da pribavljanje prava zavisi od ishoda parnice

Zabeležba spora može se izuzetno tražiti u slučaju kada uknjižbom nije povređeno zemljišno-knjižno nego **vanknjižno pravo.**

- *može zahtevati držalac nepokretnosti koji je podneo tužbu za priznanje prava svojine na osnovu održaja protiv lica upisanog u zemljišne knjige*
- tužilac nema zemljišno-knjižno pravo, i ne može zahtevati povraćaj u predašnje zemljišno-knjižno stanje
- ne mogu se primeniti opšta pravila, nego se zabeležba može zahtevati po posebnom pravilu zemljišno-knjižnog prava

Sudovi takođe dozvoljavaju da se zabeleži spor i **kad je nepokretnost u zajedničkoj svojini bračnih drugova.**

- *sve što muž i žena steknu radom u toku trajanja braka predstavlja njihovu zajedničku imovinu*
- *važi i za nepokretnosti koje su stečene radom dok traje bračna zajednica*
- *samo jedan bračni drug upisan kao sopstvenik, iako se kao što je rečeno, nepokretnost nalazi u zajedničkoj svojini oba bračna druga*
- ako bračni drug koji nije upisan u zemljišne knjige pokrene tužbu za utvrđenje da je nepokretnost u zajedničkoj svojini, **sudovi mu dozvoljavaju da zabeleži spor u zemljišne knjige** i na taj način **onemogućiti da treće lice savesno stekne pravo svojine na nepokretnosti od uknjiženog bračnog druga**

237. Zabeležba zabrane otuđenja i opterećenja (1122-1123)

Zabrana otuđenja i opterećenja nepokretnosti može se upisati u zemljišne knjige zabeležbom.

- *sopstveniku se može zabraniti da raspolaže nepokretnosti iako ima pravo svojine*
- zabeležavana je u zemljišne knjige kako bi treća lice mogla saznati za njeno postojanje
- ustanovljena u interesu društvene zajednice, ali se **zabrana može ustanoviti i u pojedinačnom interesu**
 - prema Zakonu o izvršnom postupku sud može u interesu poverilaca odrediti zabeležbu zabrane otuđenja i opterećenja dužnikove nepokretnosti kao i stvarnih prava koja su uknjižena na nepokretnosti u korist dužnika

Zabeležba zabrane otuđenja i opterećenja ima za svrhu da upozori pribavioca da sopstvenik ne može slobodno raspolagati nepokretnošću.

- postojanje prava svojine nije sporno, lice koje je upisano u zemljišne knjige jeste sopstvenik, ali ono ne može otuđiti nepokretnost niti je opteretiti

Zabeležba zabrane otuđenja i opterećenja koju određuje sud kao privremenu meru u izvršnom postupku, ne sprečava sopstvenika da raspolaže nepokretnošću.

- sopstvenik, može nepokretnost prodati, pokloniti itd i kupac će pribaviti pravo svojine
- poverilac koji je imao novčano potraživanje protiv sopstvenika i koji je izdejstvovao zabranu otuđenja i opterećenja pre nego što se kupac uknjižio moći da traži namirenje iz nepokretnosti

238. Zabeležba prvenstvenog reda (1125-1127)

Sopstvenik nepokretnosti može zatražiti da se u zemljišnu knjigu upiše prvenstveni red za neki budući upis.

- slučaj kad sopstvenik hoće da proda nepokretnost pa zabeleži prvenstveni red za budućeg kupca ili kada namerava da konstuiše hipoteku u korist budućeg poverioca

- zabeležba se može zatražiti još pre nego što je došlo do zaključenja ugovora o prodaji ili ugovora o hipotekarnom zajmu
- **dovoljna je molba samog sopstvenika koji traži zabeležbu, ali je potrebno da njegov potpis na molbi bude overen**

Zabeležba prvenstvenog reda ima vremenski ograničeno dejstvo.

- ako je reč o zabeležbi prvenstvenog reda u korist budućeg hipotekarnog poverioca dejstvo traje godinu dana
- u ostalim slučajevima rok je još kraći i iznosi 60 dana

Kada jedno lice podiže zgradu na zemljištu u društvenoj svojini i traži zajam od banke, može se pojaviti teškoća kako da banka obezbedi potraživanje prema dužniku, gradiocu.

- kada se traži kredit za podizanje zgrade na društvenom zemljištu, poverilac (banka) i dužnik obično ugovaraju da će se u zemljišne knjige zabeležiti prvenstveni red poveriočevog potraživanja
- **zabeležba prvenstvenog reda upisuje se u teretni list i služi za obezbeđenje redosleda poveriočeve hipoteke**
- čim zgrada bude podignuta gradilac stiče pravo svojine, a **poverilac (banka) može zahtevati uknjižbu hipoteke sa prvenstvenim redom** (koji je imala zabeležba) u odnosu na docnije hipoteke

FIKCIJA APSOLUTNE TAČNOSTI

Fikcija apsolutne tačnosti označava da se stanje u zemljišnim knjigama ima uzeti tačno po proteku propisanih rokova.

- o svakom upisu u zemljišne knjige sud obaveštava zainteresovana lica
- ako lica smatraju da su njihova zkp povređena mogu tužbom osporavati upis
- **rok je 30 dana od dana dostavljanja**
 - **ako tužilac nije bio obavešten, 3 godine**

Fikcija apsolutne tačnosti važi u korist trećeg savesnog lica, koje se pouzdalo da je stanje u zemljišnim knjigama tačno.

- fikcija otklanja samo formalne nedostatke upisa – ako se vanknjižno stanje ne slaže sa stanjem u knjigama, ne može se pribavilac pozivati na fikciju apsolutne tačnosti
 - mora da proveri i vanknjižno stanje

239. Tapijski sistem (1132-1134, 1136-1146)

Tapijski sistem postoji na onom području naše zemlje na kome nisu uvedene zemljišne knjige (Južna Srbija, AP Kosovo i Metohija, Crna Gora).

- ranije je tapijski sistem kao zaostatak iz turskih vremena važio na celom području Srbije
- uvođenjem zemljišnih knjiga u severnim delovima Srbije (posle donošenja zemljišno-knjižnih zakona od 1930) prestala je potreba za postojanjem i funkcionisanjem tapijskog sistema

U tapijskom sistemu postoje:

1. **tapija – javna isprava koja sadrži pretpostavku o pravu svojine**

2. intabulacione knjige – javne knjige u koje se upisuje hipoteka i ostala stvarna prava na tuđim nepokretnostima

Tapijski sistem pruža mnogo manju sigurnost nego sistem zemljišnih knjiga. Uz to postupak izdavanja tapija je dosta komplikovan.

Tapija je javna isprava koja stvara oborivu pretpostavku da je lice označeno na njoj sopstvenik nepokretnosti.

- zamena za upis prava svojine u zemljišne knjige na području gde one ne postoje
- **posedovanje tapije ne stvara fikciju apsolutne tačnosti**
 - jedno lice može imati tapiju u rukama, a da ne bude vlasnik nepokretnosti označene u tapiji
 - lice može da ima pravo svojine, a da nema tapiju
- sukobi između stvarnog stanja i formalnog prava su češći u tapijskom nego u zemljišno-knjižnom sistemu

U knjigu tapija upisuju se izdate tapije i njihova sadržina.

- **vodi sud u kome se overavaju tapije**
 - sud vodi i **zbirku isprava i azbučni imenik sopstvenika**
- uvežena, prošivena jemstvenikom i potvrđena pečatom
- javna i svako je može razgledati i dobiti pismeni izvod iz nje
- u slučaju eventualnog razmimoilaženja u sadržini, **prevagu ima tapija**, a ne ono što je upisano u tapijskoj knjizi
- knjiga tapija je zato **registar kopija izdatih tapija**

Tapija se izdaje na molbu zainteresovanog lica.

- uz molbu se podnose dokazi o osnovu sticanja prava na nepokretnosti
- ako je ustanovljen registar, molilac treba da podnese kopiju katastarskog plana
- postupak izdavanja tapije ima dve faze:
 - **sastavljanje tapije**
 - sastavlja organ skupštine opštine za imovinskopravne poslove
 - ako u molbi ima nedostataka, organ upućuje molioca da je upotpuni
 - ako nedostataka nema organ je dužan da u roku od 6 dana zakaže ročište za utvrđivanje granica nepokretnosti
 - na ročište se pozivaju i susedi lica koje traži izdavanje tapije
 - ako na ročištu dođe do spora organ će opravdane prigovore uneti u zapisnik i zajedno sa svim spisima dostaviti sudu da se pred njim spor raspravi
 - ako nema prigovora ili ako su prigovori neopravdani, sastavlja se tapija
 - **overa tapije**
 - sastavljenu tapiju overava opštinski sud koji vodi knjigu tapija
 - sud ispituje molbu i pregleda priložene spise
 - ako ima nedostataka sud će naložiti molioocu da podnese dopunske podatke i dokaze
 - ako je sve u redu, sud overava tapiju koju je sastavio organ uprave

- tapiju upisuje u knjigu tapija, a ime lica kome je izdata tapija upisuje u azbučni imenik
- overenu tapiju sud dostavlja organu koji ju je sastavio, a ovaj je predaje licu koje je tražilo tapiju

Prenos tapije je u tapijskom sistemu način sticanja nepokretnosti na osnovu ugovora jer sam ugovor nije dovoljan za prenos svojine.

1. ***prenosilac i pribavilac daju izjavu u sudu da se pravo svojine na nepokretnosti prenosi sa prenosioca na pribavioca***
 - u izjavi treba da bude sadržan i pravni osnov prenosa
2. ***u samoj tapiji se upisuje da je izvršen prenos***
3. ***na kraju se vrši predaja tapije***
 1. prenosiočeva tapija treba da je punovažna

Intabulacione knjige su javne knjige u koje se u tapijskom sistemu upisuju hipoteka i druga prava na nepokretnostima.

- tapija je služila samo za registrovanje prava svojine, sva ostala prava upisuju se u intabulacione knjige
 - upis hipoteke u intabulacione knjige ima konstitutivno dejstvo
 - stvara založno pravo na nepokretnosti, hipoteka bez upisa ne može postojati
- intabulacione knjige vode sudovi
- obuhvata:
 1. ***Intabulacionu knjigu u užem smislu ili intabulacioni protokol***
 2. ***Delovodni protokol intabulacija i pribeležaka***
- upis se vrši najpre u delovodniku, a tek potom unosi u intabulacionu knjigu
 - ako je podneto više molbi za upis, prvenstvo ima ona koja je ranije podneta
 - ako je više molbi stiglo u isti dan, sva intabulaciona prava imaće isti red prvenstva
- intabulacione knjige su javne i svako može tražiti da se upozna sa njihovom sadržinom i dobiti pismeni izvod iz knjige

Intabulacija je upis kojim se konačno stiče založno pravo na nepokretnosti.

- ***poverilac treba da podnese punovažnu ispravu koja služi kao osnov za intabulaciju;*** to može biti:
 - ***pismena isprava o ugovoru***
 - treba da sadrži potpis dužnika i njegovu izrečnu izjavu da pristaje na intabulaciju – clausula intabulandi
 - ***testament***
 - ***sudska isprava*** (izvršna sudska odluka i sudsko poravnanje)

Pribeleška je upis uslovnog pribavljanje hipoteke ili drugog prava.

- upisuje se ako isprava nema sve potrebne elemente
- slična predbeležbi u zemljišno-knjižnom sistemu
- mora se opravdati u roku od 15 dana

Umesto intabulacionih knjiga na području CG pokušalo se sa uvođenjem **zastavnih knjiga**. Zastavne knjige imale su za cilj upis hipoteke.

240. Jedinstvena evidencija (1147-1148, 1150-1157, 1163, Čitanka 151-170)

Jedinstvena evidencija označava nastojanje da se postojeće evidencije u našoj zemlji svedu na jednu jedinu evidenciju o nepokretnostima i o pravima na njima, koja bi bila potpuna i tačna. Predlozi za uvođenje jedinstvene evidencije nastali su kao izraz nezadovoljstva sa današnjim stanjem evidencije o nepokretnostima.

Razloga ima više, a najvažniji su sledeći:

1. naša zemlja je u pogledu osnovne pravne evidencije nepokretnosti podeljena na dva velika dela
 - a. u jednom delu zemljišne knjige (Vojvodina i deo Srbije bez pokrajina, otprilike 1/3 teritorije)
 - b. u drugom gotovo isto tako velikom delu ne postoje (veći deo Srbije bez pokrajina, Kosmet i CG osim malog dela koji je nekada pripadao Austro-Ugarskoj)
2. na području na kome su ustanovljene, zemljišne knjige nisu svugde uredno vođene,
 - a. ponegde su veoma zapuštene, a na nekim mestima su bile uništene u toku rata
3. sistem zemljišnih knjiga izrađen je, kao što i naziv govori, prvenstveno za zemljišta;
4. podaci koji su evidentirani u zemljišnim knjigama razlikuju se od podataka u katastru, a i zemljišno-knjižno i katastarsko stanje razlikuje se od stvarnog stanja u pogledu prava na nepokretnostima
5. evidencija društvene svojine na nepokretnostima koja bi trebalo da je najurednija, nije uvek ni potpuna ni ažurna

Nova, jedinstvena evidencija prema onome kako je predloženo treba da se zasniva na **načelima javnosti, zakonitosti i prvenstvu upisa i da omogući preglednost i jednostavnost upisanih stanja kao i pouzdanost upisanih podataka**.

Evidencija treba da u potpunosti obuhvati prava na nepokretnosti bez obzira da li su one u društvenoj svojini ili u svojini pojedinaca.

Predlaže se da poslovi oko uvođenja nove evidencije budu **objedinjeni i povereni organima uprave**, uključujući i neke od onih poslova, koje su do sada obavljali zemljišno-knjižni sudovi.

Predviđa se da obrada i održavanje nove evidencije obavljaju u načelu **primenom računara sa zajedničkim standardima** i tako izvrši modernizacija rada.

Zakoni kojima se uvodi tzv. jedinstvena evidencija doneti su i u Srbiji i u CG.

- u RS ona ima za cilj da registruje nepokretnosti na područjima gde pouzdane evidencije nije bilo, ali i da zameni zemljišne knjige u Vojvodini i u severnim delovima Srbije
- u CG ona treba da po prvi put obezbedi potpuniju evidenciju prava na nepokretnostima

U nizu obeležja po kojima se novi registri razlikuju od sistema zemljišnih knjiga osobito važna tri:

1. objedinjavanje evidencije

- učinjen je pokušaj da se katastar i zemljišna knjiga, raznorodni elementi, činjenice i prava, spoje u jedinstvenu celinu
- objedinjavanje je izvršeno tako što je **katastru pridodata i materija koja je do sada bila uređena pravnim pravilima o zemljišnim knjigama**
- novouvedeni katastar ima 2 funkcije:
 - i. klasičnu
 - **sastoji se u evidentiranju činjenica o nepokretnostima**
 - ii. novu

- *sastoji se u registrovanju stvarnih i drugih prava na nepokretnostima*
 - u skladu sa novom sadržinom promenjen je i naziv registara koji se sada naziva **katastar nepokretnosti** dok se ranije zvao katastar zemljišta
2. **obaveznost upisa – načelo**
- a. *pravo svojine može biti upisano u katastar bez izjave volje, pa čak i protiv volje sopstvenika nepokretnosti prava*
 - b. u zakonu je izrečno navedeno samo **upisivanje po službenoj dužnosti**
 - c. dva načina ispoljavanja ovog načela
 - i. *lica koja pribavljaju neko pravo na nepokretnosti imaju obavezu da primerak pismenog ugovora (ili drugi dokaz) dostave geodetskoj upravi*
 - ii. *sudovi i drugi organi i organizacije dužni su da odluke koje se odnose na pravo na nepokretnostima dostave geodetskoj upravi*
 - d. potrebna su dva uslova za pravilno funkcionisanje
 - i. **uloga upisa**
 1. *zemljišne knjige treba da budu tako organizovane i vođene da kupac (ili drugi pribavilac) može steći pravo svojine (ili drugo pravo) na nepokretnosti samo ako zatraži upis*
 2. *potrebno je da kupac (ili drugi pribavilac) nema nikakve izgleda, ili da ima veoma malo izgleda da će steći pravo svojine na nepokretnosti, ukoliko ne izvrši upis u zemljišne knjige*
 - ii. **porez na promet**
 - *iznosi poreza na promet ne bi smeli biti preterano visoki u poređenju sa korišću koja se stiče upisom*
3. **poveravanje evidencije upravnom organu**
- a. u novom sistemu evidencija o pravima na nepokretnostima poverena je **Republičkom geodetskom zavodu**
 - b. *upravni organi dobili su ovlašćenje da odlučuju o sticanju, prenošenju, ograničenju i prestajanju stvarnih i drugih prava na nepokretnostima za šta oni svakako nisu osposobljeni, niti su ovi poslovi ikada bili u njihovoj nadležnosti*
 - i. *nije najsrećnije rešenje*
 - ii. ukoliko postoji spor između opštine kao društveno-političke zajednice i pojedinca, o pravnom stanju u pogledu nepokretnosti odlučuje sud, a ne upravni organ te iste opštine koja je stranka u sporu