

Др Катарина ДОЛОВИЋ БОЈИЋ *

Др Снежана ДАБИЋ НИКИЋЕВИЋ **

СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ НА ЗЕМЉИШТУ У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ

Брисање забране могућности стицања права својине одржајем на стварима у друштвеној својини створило је у судској пракси бројне недоумице и на још један начин актуелизовало примену установе одржаја. Судови су се суочили не само са изазовом како да процењују законитост и савесност узукапионог држаоца већ и са питањем да ли се у рок за одржај може урачунати време које је протекло пре него што је укинута забрана стицања. Имајући у виду незанемарљив број спорова који се о тим питањима воде пред домаћим судовима, ауторке сматрају да је целисходно обрадити ту тему. Иако се чини да институт одржаја полако „одлази у историју“ јер је у супротности са идејом о уредно вођеним регистрима непокретности, чињеница је да у немалом броју случајева судови и даље посежу за правилима о одржају, будући да им то некада остаје последње средство у покушају да поједина фактичка стања преведу у правна.

Кључне речи: *Одржај. – Право својине. – Право коришћења. – Друштвена својина. – Прирачунавање времена.*

* Ванредни професор, Универзитет у Београду – Правни факултет, Србија, k.dolovic@ius.bg.ac.rs, ORCID iD: 0009-0002-3878-6873.

** Доцент, Универзитет у Београду – Правни факултет, Србија, snezana.dabic@ius.bg.ac.rs, ORCID iD: 0009-0006-4140-9082.

1. УВОД

Неко би могао помислити да је друштвена својина феномен који је давно отишао у историју те да га је у данашње време потпуно непотребно помињати. Такво резонување би указивало само на недовољно познавање последица које је тај институт створио, а тиме и усмерио развој пре свега стварног права у нашој земљи. Судска пракса целог региона, а не само наше земље, и данас се суочава са питањима насталим као последица некадашњег монопола друштвене својине. Пред судовима су и даље актуелни спорови у којима се једна од странака позива на то да је стекла право својине на земљишту одржајем, иако је земљиште у друштвеној¹ својини. Отуда, иако је неспорно да институт одржаја данас полако одлази у историју, у тзв. старим предметима он и те како налази место примене.

Када је реч о примени одржаја на друштвеној својини постоји низ отворених питања на које судска пракса даје различите одговоре, што све води стварању неуједначене судске праксе. Проблеми се јављају не само у погледу питања може ли се сматрати законитим и савесним узупапиони држалац кад је земљиште у режиму друштвене својине већ и у погледу питања може ли се (и на који начин) у време које је потребно за стицање својине одржајем урачунати и време које је протекло пре измена Закона о основама својинско правних односа² из 1996. године којим је укинута забрана стицања права својине на стварима у друштвеној својини.

Међутим, пре него што покушамо да дамо могуће одговоре на спорна питања у пракси, чини се да је корисно да укратко прикажемо историјски развој (те напуштање) идеје о забрани стицања својине одржајем на земљишту у друштвеној својини, да испитамо постоје ли земљишта у друштвеној својини на којима се право својине не може стећи одржајем те да кратко изложимо који су услови неопходни за стицање права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини.

¹ Израз „друштвена својина“ биће коришћен као генусни појам који обухвата и земљишта која су у режиму *државне* својине, будући да евентуално прецизирање у највећем броју случајева није од практичног значаја. Где сматрамо да је прецизирање неопходно, то ћемо и учинити. Иначе, назив друштвена својина потиче од идеје да би најважнија добра требало да припадају свим члановима друштвене заједнице (Орлић 1969, 197).

² Закон о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа, *Сл. лист СРЈ* 29/96.

2. ИСТОРИЈАТ – О МОГУЋНОСТИ СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ НА ЗЕМЉИШТУ У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ

Да би се створила јаснија слика, чини се да је важно да укратко прикажемо историјски развој идеје о немогућности стицања права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини.

Наиме, важан пропис у том погледу најпре представља Закон о основама својинскоправних односа који је ступио на снагу 1. септембра 1980. године.³ Према чл. 29 изворног текста ЗОСПО, на ствари у друштвеној својини право својине се не може стећи одржајем. Дакле, ЗОСПО уводи општу забрану могућности да се право својине стекне одржајем – општу у смислу да се односила на све ствари у друштвеној својини.⁴ Таква забрана је била правдана потребом заштите друштвене својине, која се сматрала „најважнијим обликом својине“ (Стојановић, Поп-Георгиев 1983, 81).

Ипак, ново време је донело нове „обичаје“. Изменама ЗОСПО из 1996. године одредба чл. 29 је брисана.⁵ Тиме је омогућено да се право својине одржајем може стећи и на стварима у друштвеној својини, и покретним и непокретним. То је у судској пракси отворило сијасет

³ Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, *Сл. лист СФРЈ* 6/80, последње измене у 115/2005 – др. закон.

⁴ Све до доношења ЗОСПО, било је прихваћено схватање да је на покретним стварима у друштвеној својини могуће стицање права својине одржајем, али уз протек двоструко дужег рока од шест година. Вид. Начелно мишљење Савезног врховног суда усвојеног на седници 4. априла 1960. године (Ралчић 1983, 51). Међутим, ЗОСПО је увео општу забрану стицања права својине одржајем, укључујући и покретне ствари, што је изазвало доста критика у теорији. О томе више у Стојановић, Поп-Георгиев 1983, 82; Водинелић 1981, 386 и даље.

⁵ У Хрватској је то учињено раније, 1991. године, доношењем Закона о преузимању Закона о основним власничкоправним односима. У Словенији је било спорно да ли је забрана стицања укинута 1997. године, када је усвојен *Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini* (Закон о приватизацији непокретности у друштвеној својини), или пак 1989. године, када је донет Уставни амандман бр. IX на Устав Републике Словеније, којим је било предвиђено да су друштвена, задружна и приватна својина равноправне. Слично је и у Републици Српској, где је било спорно да ли је стицање права својине одржајем на непокретности у друштвеној својини омогућено тек 2010. године, када је ступио на снагу Закон о стварним правима Републике Српске или пак кад су усвојени амандмани XX–LVIII на Устав Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине (*Сл. лист СР БиХ* 13/89) и амандмани LIX–LXXX на Устав СР БиХ (*Сл. лист СР БиХ* 21/90), којима су, између осталог, уведене равноправност и једнакост свих облика права својине (Повлакић 2109, 304 и даље).

питања и о начину квалификовања државине као законите и савесне и о томе да ли се у рок за одржај може урачунати и време које је протекло пре увођења опште забране, али и време док је ствар била у режиму приватне својине, о чему ће бити речи даље у раду.

Неспорно је да у периоду од 1. септембра 1980. године до ступања на снагу измена ЗОСПО 4. јула 1996. године није постојала могућност стицања права својине одржајем на стварима у друштвеној својини.

Међутим, шта је с периодом пре него што је ЗОСПО ступио на снагу?

На то питање није могуће дати јединствен одговор. Разлог је у томе што то питање није било на свеобухватан и јединствен начин регулисано законом.

Српски грађански законик⁶ је у § 931 дозвољавао могућност стицања права својине одржајем и на непокретностима у државној (општинској) својини, али је за стицање био потребан дужи рок од 36 година.⁷ Слично је било предвиђено и у § 1472 Општег грађанског законика, уз нешто дужи рок од 40 година.

Такође, Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације⁸ донет је 1946. године, а на основу њега су изгубили правну снагу сви правни прописи који су били на снази на дан 6. априла 1941. године. Услед тога је била могућа само примена правила предратног права, и то уколико нису у супротности с новим поретком.⁹

Стога питање: да ли би примена правила СГЗ о стицању својине одржајем на непокретностима у друштвеној својини била у складу с новим поретком?

Пре него што одговоримо на то питање, важно је поменути да је у периоду пре ступања на снагу ЗОСПО једино за пољопривредно земљиште постојала изричита забрана могућности стицања права

⁶ Српски грађански законик – СГЗ, *Сл. новине Краљевине Југославије* 146/30 и 281/31 https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf, последњи приступ 30. јул 2025.

⁷ У рок се није рачунало време балканских и Првог светског рата, које је према Закону о мораторном стању из 1920. године износило 7 година, 1 месец и 18 дана (Ралчић 1983, 50).

⁸ Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације, *Службени лист ФНРЈ* 86/46.

⁹ Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације, чл. 4 ст. 1.

својине одржајем на друштвеном пољопривредном земљишту, и то од доношења Закона о искоришћавању пољопривредног земљишта 1959. године.¹⁰ Међутим, у претходном периоду таква изричита забрана није постојала. За шумско и грађевинско земљиште таква забрана није постојала све до ЗОСПО.¹¹

Да ли је, стога, услед изостанка изричитих правила о могућности стицања права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини била могућа примена правила предатног права?

Имајући у виду схватања која су била преовлађујуће заступана у теорији (Гамс 1974, 265–266; Ралчић 1983, 49–50) и судској пракси тог доба,¹² намеће се одричан одговор. Тако, истицао је Савезни врховни суд: „С обзиром на пропис чл. 16 Устава ФНРЈ и чл. 1 Закона о промету земљишта и зграда, друштвена својина на непокретностима не може престати и некретнина не може прећи у приватно власништво на основу одржаја. Правно правило о прибављању својине одржајем, садржано у законима који су били на снази 6. априла 1941. године не може се применити у односу на некретнине које су друштвена (раније државна) својина.“¹³ Такво схватање је еманација општијег правила да се не може стицати право својине на непокретностима у друштвеној својини осим на начин предвиђен законом (Simonetti 2008, 35). И сам промет непокретности у друштвеној својини био је прилично ограничен.¹⁴ Сматрало се да то није у складу с тадашњим уставним поретком, да је императив да се заштити друштвена својина те да се могућност стицања права својине на земљишту, која је била прилично ограничена нарочито правилом о аграрном максимуму, ограничи само на случајеве предвиђене

¹⁰ Вид. Закон о искоришћавању пољопривредног земљишта – ЗИПЗ, *Сл. лист ФНРЈ* 43/59, чл. 112. О критици два изузетка вид. Simonetti 2008, 33.

¹¹ Изузетак је био Закон о шумама, *Сл. лист СЛПК* 10/77. За хрватско право вид. Simonetti 2008, 34 итд.

¹² Вид. одлуке Окружног суда у Краљеву, П. бр. 544/72, 7. фебруар 1975. године; Врховног суда Србије – ВСС, Гж. 2758/77; Врховног суда Косова, Гж. бр. 465/78, 18. јануар 1979. (Ралчић 1983, 55–57).

¹³ Савезни врховни суд, 18. октобар 1957 (Стојановић, Поп-Георгијев 1983, 82).

¹⁴ Вид., само примера ради, Закон о промету земљишта и зграда из 1954. године, ЗИПЗ, Закон о удруженом раду, *Сл. лист СФРЈ* 53/1976.

Промет пољопривредног и шумског земљишта, чак и кад је било у приватној својини, био је такође ограничен најпре, на страни стицаоца, законским максимумом, а потом и законским правом прече куповине у корист пољопривредних и шумских организација – тежило се томе да што више земљишта буде у друштвеној својини (Аранђеловић 1973, 10).

законом. Приватна својина се, дакле, није посматрала као равноправан облик својине у односу на друштвену. Привилеговање друштвене својине може се уочити још у Уставу ФНРЈ из 1946. године. Њиме је било предвиђено да „не може бити великих земљишних поседа у приватним рукама ни по коме основу“ те да „максимум приватног земљишног поседа одређује закон“.¹⁵ Из тога и произлази препрека за стицање права својине на земљишту у друштвеној својини одржајем (Simonetti 2008, 29). Иако је приватна својина на земљишту остала, додуше у врло ограниченом обиму, изгубила је много у свом садржају и својинским овлашћењима. Она је практично постала лична, само у таквом обиму да задовољи личне потребе власника (Аранђеловић 1973, 9).

Када је реч о шумском и грађевинском земљишту, с обзиром на то да су за њих важила још строжа правила, сматрало се умесним да ни на њима није могуће стицати права својине одржајем,¹⁶ иако такво правило није било изричито законом предвиђено све до 1980. године.

Ипак, остаје нејасно: ако се право својине на земљишту у друштвеној својини могло стицати деривативним путем, у случајевима предвиђеним законом те уз поштовање правила о аграрном максимуму, зашто се сматрало да није могуће и стицање одржајем, уз поштовање законских правила (нарочито поменуто правило о аграрном максимуму) (Водинелић 1979, 414–415)? Може се закључити да се на одржај ипак није гледало као на равноправан начин стицања права својине.

На крају овог релативно кратког историјског приказа, чини се корисним имати у виду још нешто. Наиме, када је реч о земљишту, до трансформације из режима приватне у режим друштвене својине није дошло одједном нити на основу само једног прописа. Док је ситуација донекле једноставнија у погледу грађевинског земљишта, које је национализовано у највећој мери Законом о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта 1958. године,¹⁷ а након тога углавном пренаменом из пољопривредног у грађевинско зем-

¹⁵ Чл. 19 Устава Федеративне Народне Републике Југославије – ФНРЈ, донетог 31. јануара 1946. године.

¹⁶ ВСС, Рев. 1893/98, 18. 3. 1999, у којој се наводи да се на шумско земљиште сходно примењивала одредба из Закона о искоришћавању пољопривредног земљишта (Крсмановић 2001, 76–77); ВСС, Рев. 1548/05, 13. 4. 2006, *IngPro*, као и ВСС, Рев. 4939/99, 24. 11. 1999 (Крсмановић 2001, 75); Врховни суд Хрватске, Гзз-7/81, 9. 12. 1981 (Ралчић 1983, 59).

¹⁷ Чл. 1 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, *Сл. лист ФНРЈ*, 52/58 и 24/59. Према чл. 39 ст. 1, ранији сопственик има право то земљиште бесплатно користити или дати на коришћење уз накнаду или без накнаде. Тиме је омогућен пренос права коришћења.

љиште, са пољопривредним и шумским земљиштем је ситуација компликованија јер се трансформација дешавала постепено, током више деценија. Трансформација је започета још 1948. године, на основу Закона о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији,¹⁸ али је настављена кроз немали број различитих законских прописа¹⁹ у којима је, између осталог, било предвиђено да у друштвену својину прелази пољопривредно, односно шумско добро, које одређени власник има преко утврђеног максимума. Дакле, да би се догодила таква (невољна) трансформација из режима приватне у режим друштвене својине, било је неопходно у сваком конкретном случају утврдити да ли су испуњени законски услови те да ли се упис у регистре непокретности вршио на основу појединачног правног акта у сваком конкретном случају.

Дакле, од пресудне је важности у сваком конкретном случају испитати у ком тренутку је промењен својински режим те да ли је за то постојао адекватан правни основ.

3. УСЛОВИ ЗА СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ НА ЗЕМЉИШТУ У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ

Као што је приказано, ЗОСПО из 1980. године је у члану 29 садржао одредбу којом је законодавац забрањивао могућност стицања одржајем својине на друштвеном земљишту.²⁰ Изменама ЗОСПО из 1996. годи-

¹⁸ Закон о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији, *Сл. гласник НРС* 5/48, 11/49 и 34/56.

¹⁹ Између осталих, то су и: Закон о пољопривредном земљишном фонду друштвене својине и додељивању земље пољопривредним организацијама, *Сл. лист ФНРЈ* 22/53 и *Сл. лист СФРЈ* 10/65; Закон о промету земљишта и зграда; Закон о шумама из 1965. године; Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, *Сл. гласник РС* 49/92, 54/96 и 62/2006 – др. закон.

²⁰ Када је реч о државној својини, чак је и данас несумњиво искључена могућност стицања права својине на појединим објектима (Simonetti 2008, 30), без обзира на начин стицања. Законом о јавној својини (*Сл. гласник РС* 72/2011, последње измене 94/2024) изричито је прописано да није могуће стицање својине на природним богатствима и добрима у општој употреби, мрежама у јавној својини, водном земљишту и објектима у јавној својини, културним добрима ни непокретностима у јавној својини које користе државни органи за остваривање њихових права и извршавање дужности, односно непокретности које користе здравствене установе из Плана мреже здравствених установа (чл. 9–17). Апелациони суд у Крагујевцу, Гж. 6815/2018, 4. јул 2019, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Нишу, Гж. 5715/17, 5. јул 2018, *IngPro*; Апелациони суд у Крагујевцу, Гж. 2571/2022, 16. новембар 2022, *ParagrafLex*;

не члан 29 ЗОСПО је брисан, чиме је, дакле, коначно омогућено такво стицање. Законодавац није посветио посебну регулативу том виду одржаја,²¹ што значи да су примењивана правила о редовном и ванредном одржају. Тако је чл. 28 ст. 2 ЗОСПО било прописано да „савестан и законити држалац непокретне ствари, на којој други има право својине, стиче право на тој ствари одржајем протеком десет година“, а ст. 4 истог члана да „савестан држалац непокретне ствари, на којој други има право својине, стиче право својине на тој ствари одржајем протеком 20 година“.

Стога, када се говори о условима за стицање права својине, мисли се на квалитете државине и рокове, односно периоде времена у којима је држалац имао мирну државину. У ЗОСПО се квалитети државине дефинишу у глави V, која је посвећена државини. Тако је чл. 72 ст. 1 прописано да је законита државина она државина која се заснива на пуноважном правном основу потребном за стицање права својине, под условом да није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења.²² *Argumentum a contrario*, државина ће бити незаконита уколико није заснована на правном основу или ако је правни основ непуноважан или неподобан за стицање права чија се садржина врши (Попов 2011, 112). Чланом 72 ст. 2 дефинисана је савесна државина као она за коју држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова.

Испитивање законитости и савесности, као квалитета државине који су неопходни за стицање права својине одржајем, у погледу земљишта у друштвеној својини изазвало је у пракси одређене дилеме. То је само један од разлога због којег сматрамо да је целисходно посветити пажњу анализи тих квалитета, посебно у светлу њихове специфичности када је реч о државини на земљишту у друштвеној својини. Мирној државини као неопходном квалитету државине, пак, нећемо посвећивати

Врховни суд Рев. 3191/23, 9. октобар 2024, *IngPro*; Привредни Апелациони суд у Београду, Пж. 3835/18, 25. децембар 2018, *IngPro*; Привредни Апелациони суд у Београду, Пж. 515/19, 25. март 2021, *IngPro*.

Ипак, када је реч о другом земљишту у државној својини, на њему би се у начелу могла стицати својина одржајем, уколико су испуњени законски услови.

²¹ Према чл. 159 ст. 4 хрватског Закона о власништву и другим стварним правима, посебна правила важе за стицање права својине на стварима у власништву државе (као и јединица локалне и подручне самоуправе), цркве и других правних лица која служе за добротворне сврхе: потребно је двоструко дуже време у односу на општа правила.

²² У теорији постоји критика чл. 72 ЗОСПО (Доловић Бојић 2019, 171–172).

посебну пажњу. Довољно је нагласити да је у евентуалном судском поступку неопходно само констатовати да је све време, од тренутка уласка у посед до истека рока за одржај, постојала мирна државина, односно да је нико није с успехом оспорио.²³

4. СПЕЦИФИЧНОСТ ЗАКОНИТОСТИ КАО КВАЛИТЕТА ДРЖАВИНЕ КОД СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ НА ЗЕМЉИШТУ У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ

Када је реч о стицању права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини, ствар је специфична. Пођемо ли од уобичајеног схватања појма законите државине, поставља се питање да ли уопште има места примени института одржаја на земљишту у друштвеној својини. Наиме, уколико би се под законитом својинском државином сматрала државина стечена на основу правног посла подобног за стицање *права својине*, питање је како применити то правило на земљиште у друштвеној својини. Другим речима, уколико је држалац стекао државину на земљишту које је у друштвеној својини, али не на основу правног основа подобног за стицање својине, да ли би се могло сматрати да има закониту државину? Ако бисмо узели да је одговор негативан, то значи да се правила о редовном одржају не би могла применити на стицање својине одржајем на земљишту у друштвеној својини. Ипак, сама чињеница да је законодавац омогућио стицање права својине на стварима у друштвеној својини редовним и ванредним одржајем указује на то да је појам законитости неопходно посматрати другачије.

Наиме, у пракси се стицало и преносило право коришћења. Стога сматрамо да би једино исправно резонување било да се под законитом својинском државином, у контексту могућности стицања својине одржајем на земљишту у друштвеној својини, подразумева државина заснована на правном основу подобном за стицање *права коришћења* на конкретной ствари у друштвеној својини. Право својине није ни могло да се стиче и преноси већ је стицано и преношено једино право

²³ Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 3580/2018, 27. септембар 2018, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 215/24, 24. јануар 2024, *IngPro*.

коришћења, тако да имаоци тог права коришћења, које је очигледно било сурогат права својине у том периоду, могу да доказују да су про-теком времена стекли право својине применом правила о одржају.²⁴

Дакле, иако је то данас тешко замисливо, ствари у друштвеној својини јесу биле у промету. Како се објашњава у теорији, вршио се економски промет (а не правни) својине – пренос средстава (објеката у друштвеној својини), при чему сама друштвена својина није губила свој карактер (Трифуновић 1999, 91). Другим речима, у промету није било право својине већ право коришћења, али су, економски посматрано, постизани исти ефекти.²⁵ То се може закључити и на основу тога што се плаћао порез на пренос апсолутних права те што су и сами уговори о преносу често носили назив купопродајних уговора (иако се њиме преносило право коришћења, а не својине). Такву терминологију прихватају и домаћи судови те у својим одлукама наводе да је „*тужилац као савестан и законити држалац пољопривредног земљишта, које је стекао уговором о поклону... на ком је уписано право својине Републике Србије*“.²⁶ На слично резонавање наилазимо и у црногорској пракси.²⁷

²⁴ Томе у прилог говори и чињеница да су и код нас и у земљама у региону доношени закони на основу којих се вршила конверзија права коришћења у право својине. Вид., примера ради, Закон о планирању и изградњи из 2009. године, Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду из 2015. године. За право Словеније вид., примера ради, *Zakon o lastninihju nepremičnin v družbeni lastnini* (Закон о приватизацији непокретности у друштвеној својини) из 1997. године. За право Републике Српске вид. Закон о стварним правима, од чл. 324, којим се уређује претварање права коришћења, управљања и располагања у право својине.

²⁵ „Тешко је замислити како један субјект, за којег је сасвим експлицитно наглашено у уставним документима да он није власник друштвеног средства, легално може да прода то средство другом субјекту, и не само то, већ и да тај други субјект стекне право својине на продајој ствари, које преносилац није имао. Овде се, стога, користимо правном конструкцијом. Наиме, да би се омогућило наменско коришћење средстава, друштвеним предузећима је дато право да средство ставе у промет, са могућношћу да оно промени корисника, било колективног, било појединачног (нпр. у условима када се ликвидира једна организација постоји могућност стављања друштвених средстава на јавну продају, њихово уновчавање да би се подмириле обавезе према друштву и према вериоцима)“ (Илић-Попов 1991, 804).

²⁶ Апелациони суд у Новом Саду, Гж 3417/2015, 18. фебруар 2016, *IngPro*.

²⁷ Суд наводи да је Споразум о уступању у власништво закључен са циљем поклона катастарске парцеле која је била уписана као друштвена својина СО Котор. Пресуда Вишег суда у Подгорици, Гж 1005/2020, 6. април 2021, <https://www.sudovi.me/vspg/odluka/430589>.

Могло би се, стога, закључити да иако је правно гледано земљиште у друштвеној својини припадало Републици Србији, економски гледано својина је припадала правном субјекту који је имао право коришћења. У том смислу се на право коришћења гледало као на сурогат права својине²⁸ те се и ималац права коришћења посматрао као власник, иако формалноправно то није могао бити.

Дакле, питање законитости се сводило на питање основа за стицање права коришћења. У ситуацији када је право коришћења настајало по сили закона или одлуком надлежног државног органа, неспорно је да законитост постоји. У случају да је реч о уговору са државним органом, требало би поново испитати услове за његов настанак и пуноважност, уз очекивање да ће у мањем броју случајева бити утврђена незаконитост државине.

Важно је поменути да је било и ситуација у којима је предметна непокретност стечена док је била у режиму приватне својине, али је касније подруштвљена, док узупациони држалац никада није био депосидиран.²⁹ У тим случајевима би требало сматрати да накнадно подруштвљавање не утиче на законитост државине.

Било је пак и ситуација у којима је узупациони држалац стицао државину на земљишту у друштвеној својини на основу размене, али до уписа приватне својине никада није дошло, из различитих разлога.³⁰ Ни у тим случајевима не би требало да буде спорно да постоји законита државина подобна за стицање права својине одржајем.

На крају би требало поменути да су бројне и оне ситуације у којима држалац није имао нити основ за стицање својине нити права коришћења већ је реч о бившем власнику коме није додељено право коришћења јер је то право припало неком другом, али је управо бивши власник, а не ималац права коришћења имао дугогодишњу мирну државину. У том случају се својина може стећи само применом правила о ванредном одржају јер правни основ стицања, односно законитост државине, неспорно не постоји. Ипак, не искључујемо могућност да

²⁸ Јелић наглашава, позивајући се на некадашње прописе, да се под правом коришћења не подразумева само овлашћење употребе већ у одређеној мери и овлашћење правног располагања (Јелић 2013, 123).

²⁹ Вид., примера ради, Апелациони суд у Крагујевцу, Гж. 1026/2010, 23. март 2010, *ParagrafLex*.

³⁰ Вид., примера ради, Апелациони суд у Београду, Гж. 7904/2019, 26. мај 2021, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 4005/2013, 6. фебруар 2014, *ParagrafLex*; Привредни апелациони суд у Београду, Пж. 10781/21, 31. март 2022, *IngPro*.

бивши власник има можда алтернативну могућност стицања својине, применом правила о реституцији. Међутим, анализом већег броја одлука наших судова стичемо утисак да су судови углавном примењивали правила о ванредном одржају на земљиште у друштвеној својини. На тај начин судови избегавају испитивање постојања и пуноважности правног основа стицања.

Међутим, сматрамо да би суд, приликом утврђивања законитости државине на земљишту у друштвеној својини, требало да узме у обзир не само случајеве када је државина стечена пуноважним правним основом подобним за стицање *права својине* (што су ситуације када је земљиште накнадно подруштвљено) него и случајеве када је државина стечена на основу пуноважног правног основа подобног за стицање *права коришћења* (што су ситуације када је земљиште све време, од тренутка уласка у посед, било у друштвеној својини). Како смо већ истакли, овде појам законитости има специфично значење, будући да је неспорно да се није могло преносити право својине већ само право коришћења, које се може стицати не само уговором већ и одлуком надлежног органа, наслеђивањем и по сили закона.

5. КАКО СЕ ОЦЕЊУЈЕ САВЕСНОСТ КОД ОДРЖАЈА НА ЗЕМЉИШТУ У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ?

5.1. Уопште о појму савесности као услову за стицање својине одржајем

Законодавац под савесним држаоцем сматра оног који верује да је *власник* ствари.³¹ То веровање би требало да буде оправдано³² (Доловић Бојић, Дабић Никићевић 2024, 134). Под тим мислимо да се

³¹ Чл. 72 ЗОСПО.

³² Пресуда Вишег суда у Подгорици, Гж 1005/2020, 6. април 2021, <https://www.sudovi.me/vspg/odluka/430589>. У том смислу резонују и црногорски судови те истичу да „квалитет савјесности конкретне државине зависи о томе да ли је држаочева заблуда о праву на државину извињавајућа или неизвињавајућа, пошто се као савјестан држалац може сматрати само у случају извињавајуће заблуде, тј. када је до погрешне представе да држи своју, а не туђу ствар дошло упркос тога што је у том правцу употребио објективну стандардну пажњу која се захтјева у постојећем правном промету, а не да је, тек онако олако, мислио, сматрао да је ствар коју поседује његова, па се као несавјестан сматра и онај држалац који не само да зна да ствар коју држи није његова, него и онај који то, додуше, не зна, али је према постојећим околностима то могао знати, да је у том правцу употребио стандардну пажњу“.

„савесност државине цени према објективним околностима, које утичу на формирање свести о постојању права лица које држи туђу непокретност, а које су такве да искључују могућност знања да ствар коју држи није његова“.³³

Иако законодавац полази од јединственог појма савесности, у теорији је општеприхваћено да се испуњеност тог услова ипак различито оцењује, зависно од тога да ли је реч о ванредном или редовном одржају.³⁴ Да би држалац био савестан у смислу правила о редовном одржају, довољно је да верује да је ствар набавио од власника.

С друге стране, како се код ванредног одржаја не захтева законитост држаочеве државине, то се за постојање савесности не захтева само оправдано веровање да је ствар прибављена од власника већ и оправдано веровање да постоји пуноважан правни основ подобан за стицање права својине.

5.2. Специфично схватање појма савесности као квалитета државине код стицања својине одржајем на земљишту у друштвеној својини

Ако се стриктно поштује схватање појма савесности у смислу да држалац верује да је власник, онда би се институт одржаја на друштвеној својини применио на само мали број ситуација: када би неко стекао приватну својину на земљишту које је накнадно подруштвљено. Чак и тада, то би се свело на још мањи број ситуација будући да би се морала применити правила о накнадној несавесности.³⁵ Другим речима, то би се примењивало само на случајеве када накнадно држалац и није сазнао да је дошло до претварања у друштвену својину.³⁶

³³ Врховни касациони суд – ВКС, Рев 6796/2024, 9. 5. 2024, *IngPro*.

³⁴ Више о појму савесности код редовног и ванредног одржаја вид. код Станковић, Орлић 1999, 87–89 и 91.

³⁵ Накнадна несавесност захтева да је држалац сазнао за чињенице које утичу на његову савесност. Апелациони суд у Београду, Гж. 7650/2017, 10. јануар 2018, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 215/24, 24. јануар 2024, *IngPro*.

³⁶ Ако је то прописано законом, та чињеница се не може сматрати непознатом. Иста ситуација је и онда када је друштвена својина уписана у јавни регистар и држалац је упознат са тим.

Спорно питање, дакле, гласи: како се оцењује савесност код стицања права својине одржајем на друштвеној својини? Да ли на исти начин као код стицања права својине одржајем када је земљиште у приватној својини или је због специфичности режима друштвене својине треба оцењивати другачије?

Наиме, поставља се питање да ли држалац може бити савестан уколико је као власник уписана Република Србија у тренутку стицања државине или у току државине те да ли су основани наводи једног дела судске праксе да држалац није савестан будући да је знао да није власник спорне ствари. У том смислу, у једној одлуци највиши суд је сматрао да *„тужилац нема савесну државину спорне непокретности јер је морао знати да иста није његова пошто му је решењем... додељена као носиоцу права коришћења, а не права својине“*³⁷

Чини се да би било престрого и нелогично сматрати да је држалац несавестан будући да је знао да није власник јер је реч о ситуацији у којој је неспорно да он и не може бити власник. Подсећамо да на земљишту у друштвеној својини није ни било могуће преносити право својине већ само право коришћења. Дакле, вршио се економски промет (Трифуновић 1999, 91) јер је, економски гледано, својина припадала правном субјекту који је имао право коришћења. У том смислу најчешће резонује и највиши суд те тако наводи да су следбеници туженог *„право коришћења предметне парцеле продали тужиоцу“* (наше наглашавање)³⁸ и да су уговорници закључивали уговоре о *купопродаји* предметне непокретности иако је неспорно да је реч о земљишту у друштвеној својини.³⁹

Дакле, може се закључити да судска пракса приликом анализе правних ситуација из времена монопола друштвене својине изједначава право својине и право коришћења. У том смислу Савезни суд заузима став *„да би неко стекао право својине односно, постао носилац права коришћења на непокретности која се налази на подручју где се воде*

³⁷ ВКС, Рев 4475/2021, 23. децембар 2021, *IngPro*.

На слична схватања наилазимо и у хрватској судској пракси. Наиме, у одлуци Врховног суда РХ, Рев. 1009/1996 од 27. августа 1997. године изнето је схватање да знање држаоца да је реч о непокретности у друштвеној својини, које су само биле дате на коришћење, искључује савесност држаоца у смислу стицања својине одржајем (Brežanski 2009, 613)

³⁸ ВКС, Рев 3457/2019, 26. новембар 2020, *IngPro*.

³⁹ ВКС, Рев 7890/2021, 20. април 2022, *IngPro*.

земљишне књиге, потребно је да има и прописани начин стицања и да је постигао упис свог права у земљишну књигу, а није довољно да има само законит основ стицања“.⁴⁰

Поставља се питање на који начин су судови оцењивали савесност уколико прихватимо став да је савестан и онај држалац који зна да није власник (него корисник) имајући у виду монопол друштвене својине. Реч је, дакле, о флексибилнијем схватању појма савесности те су судови настојали да налазе различите начине како би у конкретном случају оправдали савесност држаоца. Тако је у једној својој одлуци Врховни суд Србије сматрао да је држалац парцеле у друштвеној својини савестан јер је држао спорну парцелу као своју, упркос томе што је морао знати да је парцела, коју је добио као накнаду за своју парцелу, у поступку арондације, у режиму друштвене својине те да није могао веровати да је њен власник.⁴¹ У другој одлуци је, слично, највиши суд резоновао да тужилац може бити савестан држалац упркос чињеници да је реч о парцели у друштвеној својини, при чему савесност правда тиме што је тужилац оправдано веровао да је власник будући да ју је стекао усменим уговором о купопродаји на основу којег је цена исплаћена и извршено увођење у posed, при чему је продавац, као правни претходник, тужиоцу показао уговор о купопродаји закључен са Земљорадничком задругом као основ по коме је он постао власник парцеле коју је њему продао.⁴² Још један од многих⁴³ примера у корист става да се може бити савестан иако је у јавним књигама уписана Република Србија као власник видимо у одлуци највишег суда уз образложење да су „*правни претходници тужиље оправдано веровали да су споразумом из 1965. године и разменом непокретности стекли право својине на спорној катастарској парцели, јер су је добили у поступку арондације, па су оправдано сматрали да је за пренос својине довољно да се фактички изврши размена и предаја парцела*“.⁴⁴ И на крају,⁴⁵ цитираћемо пресуду

⁴⁰ Савезни суд, Гзс. 6/74 (Врховни суд Србије 1986, 13).

⁴¹ ВСС, Рев 6745/2023, 28. јун 2023, *IngPro*.

⁴² ВКС, Рев 7890/2021, 20. април 2022, *IngPro*.

⁴³ Вид., примера ради, Апелациони суд у Београду, Гж. 2228/23, 13. децембар 2023, *IngPro*; Апелациони суд у Нишу, Гж. 1654/2017, 2. март 2017, *ParagrafLex*; ВКС, Рев. 445/2017, 21. септембар 2017, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 2549/2021, 27. октобар 2021, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 6397/2022, 23. фебруар 2023, *ParagrafLex*.

⁴⁴ ВКС, Рев 3238/2021, 20. октобар 2021, *IngPro*. Слично: Апелациони суд у Београду, Гж. 5994/2022, 13. децембар 2022. *ParagrafLex*.

⁴⁵ У том смислу заузима став и Врховни суд Црне Горе Рев 589/2022 од 21. фебруара 2024, <https://sudovi.me/vrhs/odluka/542757>.

највишег суда у којој се заузима став да је држалац савестан „с обзиром да није имао разлога да сумња да ствар коју држи није његова, имајући у виду вољу његове ујне да му катастарску парцелу поклони“.⁴⁶

Дакле, неопходно је појам савесности схватити флексибилније јер би супротно довело до апсурдног закључка да се институт одржаја не може уопште применити када је реч о друштвеној својини, а то би онда било противно законској могућности. Такође, могло би се резонovati да само ослањање на законску норму која дозвољава стицање својине одржајем на земљишту у друштвеној својини чини неке држаоце (не све) савесним у смислу што они њеним тумачењем долазе до закључка да су „на правом путу“ да постану власници.

5.3. (Не)зависност појма савесности од појма законитости

Најстроже схватање појма савесности, мотивисано пре свега максимумом да непознавање права шкоди, гласило би: има савесности онда када постоји правни основ за стицање права својине – права коришћења и када је држалац уписан као носилац права својине – права коришћења у јавни регистар.⁴⁷ Први захтев, ипак, може изазвати критике: постојање пуноважног правног основа није услов савесности већ законитости. Ипак, ако пођемо од тога да је савестан онај ко верује да је власник, онда се питамо како можемо веровати да смо постали власници уколико правни основ није пуноважан будући да не испуњава све захтеве у погледу, примера ради, форме.⁴⁸ Јер уколико неко оправдано верује да је власник, онда мора и сам бити уписан као власник и имати правни основ стицања у складу са захтевима пуноважности прописаним важећим законским одредбама, будући да непознавање права шкоди. Данас, када постоје јавни бележници, то се у принципу и не може десити у промету непокретности, али је у тзв. старим предметима то била и те како честа појава.

Проблем који стварамо таквим резоновањем је у томе што сужавамо поље примене института одржаја, а посебно што доводимо у питање могућност да државина буде савесна а незаконита, што је по слову

⁴⁶ ВКС, Рев. 15065/2022, 25. јануар 2024, *ParagrafLex*.

⁴⁷ Изузетак постоји када није могуће извршити упис у јавни регистар.

⁴⁸ У том смислу суд заузима став да уговор који не испуњава захтеве форме може учинити државину не само незаконитом већ и несавесном. Вид. Апелациони суд у Новом Саду, Гж 698/2016, 20. април 2016, *ParagrafLex*.

ЗОСПО могуће јер постоје правила и о редовном и о ванредном одржају. Тако да, иако смо склонили резону да се захтевају строжи критеријуми за постојање савесности, разумемо и другачије одлуке судова, имајући у виду изнете разлоге.

То је посебно проблематично у примени правила о одржају на земљишту у друштвеној својини, будући да баш ту можемо имати бројне „проблеме“ на пољу постојања и пуноважности правног основа за стицање права коришћења, те уколико бисмо ту применили претходно поменути везу законитости и савесности, а у смислу строжег схватања појма савесности, поље примене тог института било би значајно сужено.⁴⁹

Ипак, кључ решења проблема могли бисмо онда потражити на пољу поделе на редовни и ванредни одржај. Наиме, уколико је реч о редовном одржају, онда се законитост нужно захтева те је потпуно небитан држаочев став о постојању и пуноважности правног основа. Од држаоца се, да би био савестан, захтева да верује да је претходник власник, а то се испитује на пољу стања у јавним књигама. Истина, уколико нема јавних књига, ствар је компликованија, али се онда и сам појам савесности флексибилније схвата. У случају пак ванредног одржаја, савесност обухвата и законитост те је битно да држалац верује и да је стекао од власника и да је његов основ стицања пуноважан. Довољно би дакле било и да он само верује да је, примера ради, усмени⁵⁰ или неоверени уговор довољан⁵¹ за стицање права својине на непокретности. У супротном, уколико бисмо пошли од тога да непознавање права шкоди те да држалац не може веровати да је власник, дошли бисмо у ситуацију да онемогућавамо примену ванредног одржаја онда када нема пуноважног основа стицања – другим речима, уколико државина није законита, неће бити ни савесна.

⁴⁹ Тако у истом предмету видимо различите ставове у пресудама судова различитих инстанци. Сматрамо да оба става могу бити оправдана, али и критикована. Наиме, првостепени суд наводи да је „тужилац био свестан чињенице да није закључио писмени уговор о поклону непокретности, па уговор никада није производио правно дејство и тужилац није могао оправдано да верује да је постао власник те парцеле“. С друге стране, другостепени и највиши суд другачије резонују те сматрају да „закључење уговора о поклону не утиче на савесност држаоца, већ на законитост државине“. Вид. ВКС, Рев. 15065/2022, 25. јануар 2024, *ParagraphLex*.

⁵⁰ Тако и Апелациони суд у Нишу, Гж 1654/2017, 2. март 2017. и ВСС, Рев. 489/2000, 5. април 2000.

⁵¹ Тако и Апелациони суд у Крагујевцу, Гж 1993/2022, 1. новембар 2022.

Дакле, сводили бисмо ванредни одржај на ситуације тзв. самовласног захвата туђе ствари, односно ситуације у којима нема основа стицања – нема законитости, али из одређеног разлога ипак има савесности јер држалац с разлогом верује да је власник. У том смислу Врховни касациони суд у једној својој одлуци констатује да је испуњен услов савесности у конкретном случају у којем мајка тужиље није могла знати да и спорна парцела не улази у парцеле које су јој решењем додељене, будући да се спорна налази одмах поред једне од три парцеле које су у њеном власништву, а у посед којих парцела ју је увео геометар. Суд додаје да мајка тужиље, као ни тужиља ни у једном тренутку нису могле посумњати у своје право својине и на спорној парцели будући да су је користиле све време, као и остале три парцеле, а нико их није узнемиравао.⁵²

Овде је сад питање да ли ћемо ићи путем флексибилнијег схватања појма савесности како бисмо проширили поље примене института одржаја, што је целисходно посебно када је реч о решавању тзв. старих предмета, или ћемо дати значај начелима катастра непокретности, а пре свега начелу уписа и поуздања у катастар.

Ипак, када је реч о одржају на земљишту у друштвеној својини, судови, као што смо већ рекли, углавном примењују правила о ванредном одржају те на тај начин избегавају испитивање постојања законитости као квалитета државине. То је и логично будући да у великом броју случајева остаје нејасно да ли постоји пуноважан правни основ. Имајући то у виду, потпуно је разумљиво зашто онда судови углавном полазе од тога да држалац може бити савестан и онда када је морао знати да нису поштовани услови неопходни за пуноважност правног посла. Најчешће је реч о неиспуњењу захтева у погледу форме. Судови тада, у већини одлука, заузимају став да је упркос томе држалац савестан те захтевају да је протекао рок од 20 година у коме је постојала мирна државина тужиоца. Такав став о одржају на стварима у друштвеној својини сматрамо и те како оправданим, будући да би строже схватање појма савесности (колико год оно, истина, било правно перфектно) довело у питање могућност примене института одржаја.⁵³

⁵² Пресуда ВКС, Рев. 877/2020 од 28. маја 2020, <https://www.vrh.sud.rs/sr/%D1%80%D0%B5%D0%B2-8772020-31146>, 30. јул 2025.

⁵³ У том смислу резонује и Апелациони суд у Нишу, Гж 1732/2019, 21. март 2019: „Из списка предмета проистиче да је тужилац закључио уговор о купопродаји гараже 15.10.1996. године, те да је одмах ступио у њену државину. У ситуацији... када он тражи својину само на земљишту испод објекта, правилно првостепени суд утврђује да му ово право припада у односу на тужену као власника целокупне парцеле, на основу мирне и савесне државине прете-

6. Рачунање рокова код одржаја на земљишту у друштвеној својини

6.1. Увод

Питање рачунања рокова за стицање својине одржајем на земљишту у друштвеној својини није сасвим једноставно. У том погледу се јавља више недоумица које су проузроковане увођењем а потом и брисањем забране о могућности стицања права својине одржајем на стварима у друштвеној својини.

Основна недоумица се тиче тренутка од којег почиње да се рачуна рок од 10, односно 20 година за стицање права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини. Прецизније, да ли се у рок за одржај може рачунати и време које је текло пре ступања на снагу измена ЗО-СПО из 1996. године?

У потрази за одговором на то питање, сматрамо важним да се направи подела: а) на случајеве у којима режим друштвене својине постоји све време од тренутка стицања државине и б) на случајеве у којима је у тренутку стицања државине постојао режим приватне својине, па је накнадно подруштвљено (у тој ситуацији могућа су два сценарија: први, да је рок за одржај истекао пре подруштвљавања, али да то није благовремено констатовано; други, да је рок за одржај текао извесно време док је земљиште било у приватној својини, али оно није било довољно да се стекне право својине).

6.2. Рачунање рокова у случају када је земљиште било у друштвеној својини све време државине узупапијента и његових правних претходника

Чини се да је прва група случајева правно једноставнија.⁵⁴

ком рока од 20 година. Поготово имајући у виду да се разлоге првостепеног суда у погледу могућности стицања својине одржајем и на непокретностима у државној својини..."

⁵⁴ Вид., примера ради, ВСС, Рев. 6745/2023, 28. јун 2023, *IngPro*; ВКС, Рев. 3238/2021, 20. октобар 2021, *IngPro*; Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 1122/11, 6. април 2011, *Intermex*.

Имајући у виду већ изложено, забрана могућности стицања права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини постојала је практично од 6. априла 1941. године па до измена ЗОСПО из 1996. године, било на основу изричитог законског прописа било на основу схватања уврежених у судској пракси.

Међутим, и у вези са таквим случајевима, у којима је све време трајања квалификоване државине узукационог држаоца земљиште било у режиму друштвене својине, јавило се питање: да ли је брисањем одредбе из чл. 29 ЗОСПО заправо извршена конвалидација ранијег државинског стања, односно да ли се у рок за одржај може урачунати и време које је протекло пре ступања на снагу измена из 1996. године? Иста питања јављала су се и у земљама у региону.⁵⁵ На то питање је

⁵⁵ У изворној верзији хрватског Закона о власништву и другим стварним правима – ЗВДСП било је предвиђено (чл. 388 ст. 4) да се у рок за стицање одржајем „nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, računava i vrijeme posjedovanja protекло prije toga dana“. Та норма је, међутим, укинута одлуком Уставног суда Хрватске, у којој је, између осталог, наведено да нема ретроактивне примене закона, да би се тиме довели у незавидну позицију они који су имали одређена права на непокретности (без државине) која нису штитили јер су сматрали да не постоји могућност стицања својине одржајем, да би оспорена одредба омогућила стицање својине одржајем и пре датума укидања забране итд. Стога је у коначном тексту тог закона предвиђено да се у рок за стицање права својине одржајем на непокретностима у друштвеној својини „ne računava i vrijeme posjedovanja protекло prije toga dana“ (Simonetti 2008, 41; Brežanski 2009, 605 и даље)

О томе је имао прилике да се изјасни и Европски суд за људска права (ЕСЉП). Реч је о пресуди *Trgo protiv Hrvatske*. Наиме, реч је о случају у коме је земљиште конфисковано 1949. године, а миран поседу траје од 1953. године. Тужилац је поднео захтев да се утврди стицање права својине одржајем пре него што је Уставни суд Хрватске огласио неуставном одредбу чл. 388 ст. 4 ЗВДСП. Другостепени суд је одбио захтев тужиоца, а потом је и Уставни суд Хрватске одбио уставну жалбу коју је тужилац поднео, те се он обратио ЕСЉП. ЕСЉП је сматрао да „*podnositelj zahtjeva koji se razumno oslonio na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuto kao neustavno ne bi trebao – s obzirom na izostanak bilo kakve štete u odnosu na prava drugih osoba – snositi posljedice greške koju je počinila sama država, donijevši takav neustavan propis... rizik bilo kakve greške koje su počinila državna tijela mora snositi država te da se greške ne smiju ispravljati na trošak dotičnog pojedinca, posebice kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes*“.

Штавише, ЕСЉП је исто то сматрао и у случајевима када је тужба за утврђење права својине одржајем поднета након што је Уставни суд РХ огласио неуставном одредбу чл. 388 ст. 4 ЗВДСП, али под условом да је рок за стицање одржајем истекао док је та одредба била на снази (Kontrec 2017, 588 и даље).

Што се тиче Словеније, Врховни суд Словеније је у одлуци VSRS:2010:II. DOR.172.2009, број VS0013568, од 18. новембра 2010. године изнео да се као почетак рока сматра усвајање Амандмана бр. IX на Устав Републике Словеније од 1989. године јер је тада успостављена једнакост друштвене, задружне и приват-

наша судска пракса дала негативан одговор: како се наводи, брисањем одредбе из чл. 29 ЗОСПО „није омогућена конвалидација ранијег државинског стања у погледу услова и рокова за одржај“⁵⁶ већ је могуће само *pro futuro* рачунати рокове за стицање својине одржајем.⁵⁷ То произлази и из начела забране ретроактивне примене закона.⁵⁸

Ипак, неспорно је да то важи само у случају када је одређено земљиште све време државине, а у периоду од 6. априла 1941. године па до укидања забране 1996. године, било у статусу државне/опште-народне/друштвене својине. То, међутим, најчешће није случај. Као што се могло видети на почетку овог рада, трансформација приватне у друштвену својину, па и обратно, вршена је у једном дужем периоду. То значи да тренутак преласка из режима приватне у режим друштвене својине није идентичан за свако земљиште на територији данашње РС. Он зависи не само од врсте земљишта (грађевинско, пољопривредно, шумско) већ и од других околности које су представљале основ за

не имовине. [https://www.sodnapraksa.si/?q=priposestvovanja%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20v%20dru%C5%BEbeni%20lastnini&database\[SOVS\]=SOVS&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=20&page=0&id=2010040815250117](https://www.sodnapraksa.si/?q=priposestvovanja%20lastninske%20pravice%20na%20nepremi%C4%8Dninah%20v%20dru%C5%BEbeni%20lastnini&database[SOVS]=SOVS&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=20&page=0&id=2010040815250117), 21. новембар 2025.

Што се тиче Републике Српске, према одредби чл. 344 ст. 4 Закона о стварним правима, у рок за стицање својине одржајем на непокретности у друштвеној својини не рачуна се време држања док су били на снази прописи који су изричито искључивали одржај.

⁵⁶ ВСС, Рев. 2722/2005, 13. април 2006, *IngPro*; ВСС, Рев. 2318/07, 11. октобар 2007, *IngPro*.

⁵⁷ У судским одлукама се наводи аргумент да ЗОСПО „у прелазним и завршним одредбама не садржи правило о његовој ретроактивној примени, због чега се рокови за одржај могу рачунати само за убудуће, почев од дана његовог ступања на снагу“. Вид., примера ради, ВСС, Рев. 2722/2005, 13. април 2006, *IngPro*; ВСС, Рев. 2318/07, 11. октобар 2007, *IngPro*.

Ипак, нама се чини да је дискутабилно да ли би ретроактивна примена била могућа све и да је законодавац предвидео такво правило у прелазним и завршним одредбама.

⁵⁸ У вези с тим је у нашој судској пракси истицан и аргумент да би тиме „била угрожена стечена права ранијим субјектима ових права јер би они били доведени у неповољнији положај у односу на друге субјекте с обзиром да је законом било прописано да се на друштвеној својини не може стећи право својине одржајем, па пропуст да од лица које држи непокретност траже предају непокретности не може користити држаоцу у периоду од стицања права својине одржајем, јер би то било у супротности са установом забране ретроактивности. Брисање одредбе о забрани стицања права својине на друштвеном земљишту (члана 29.) не значи законску конвалидацију, јер изражена забрана није била малог значаја“. Вид. ВСС, Рев. 4976/98, 15. септембар 1999 (Крсмановић 2001, 77).

прелазак у друштвену својину: поједина земљишта (нпр. грађевинско) прелазила су у друштвену својину на основу самог закона, док је за друга било неопходно да надлежни орган о томе донесе одлуку. Стога је неопходно у сваком конкретном случају утврдити када је дошло до тога да право својине на земљишту пређе из режима приватне у друштвену својину или обратно.

Дакле, неспорним би требало сматрати да се време у коме је одређено земљиште било у режиму друштвене својине пре измена ЗОСПО из 1996. године не може урачунавати у време потребно за стицање права својине одржајем.

На крају овог дела интересантно је поменути, иако данас то нема већи практични значај, да је постојала недоумица и у одређивању тренутка ступања на снагу измена ЗОСПО из 1996. године. Наиме, у појединим одлукама се помиње да је датум почетка рока за одржај 4. јул 1996. године,⁵⁹ у неким пак 7. јул 1996. године,⁶⁰ а у неким чак 3. август 1996. године.⁶¹ Имајући у виду да је Закон о изменама и допунама ЗОСПО објављен у *Службеном листу СРЈ* 29/96 од 26. јуна 1996. године те да према чл. 36 ступа на снагу осмог дана од дана објављивања, закључујемо да је ступио на снагу 4. јула 1996. године.

6.3. Рачунање рокова у случају када је државина стечена на земљишту у приватној својини које је накнадно подрштвљено

Далеко је комплекснија друга група случајева, у којој се, за време трајања државине, режим на земљишту мењао, односно прелазило из приватне у друштвену својину и обратно. Такви случајеви нису били ретки у пракси. Они се даље могу поделити у две подгрупе. Прву подгрупу чине случајеви у којима су се услови за стицање својине одржајем

⁵⁹ Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 3580/2018, 27. септембар 2018, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 5994/2022, 13. децембар 2022, *ParagrafLex*.

⁶⁰ Апелациони суд у Крагујевцу, Гж. 1993/2022, 1. новембар 2022, *ParagrafLex*.

⁶¹ Апелациони суд у Нишу, Гж. 1732/2019, 21. март 2019, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 3417/2015, 18. фебруар 2016, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Београду, Гж. 8196/2013(3), 22. јануар 2014, *ParagrafLex*; Привредни апелациони суд, Пж. 7282/10, 17. фебруар 2011, *IngPro*; ВСС, Рев. 2318/07, 11. октобар 2007, *IngPro*; Привредни апелациони суд, Пж. 459/17, 17. јануар 2018, *IngPro*; Тај датум се помиње и у одлуци Уставног суда, Уж. 393/2011, 5. јун 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. јул 2025.

стекли до тренутка подруштвљавања. Реч је, дакле, о ситуацијама у којима је узупапијент имао државину онолико времена колико је потребно и довољно за стицање својине одржајем, и то док је земљиште било у приватној својини. У тим случајевима је, дакле, учињен пропуст да се благовремено утврди да је право својине већ стечено одржајем пре него што је подруштвљено. Другу подгрупу чине случајеви у којима је узупапиони држалац имао државину неко време пре него што је прешла у режим друштвене својине, али недовољно да би се стекло право својине одржајем.

У вези с тим ситуацијама јављају се најмање три питања: прво, главно, да ли се у рок за одржај може урачунати и време док је земљиште било у приватној својини; друго, уколико се може прирачунати и то време, на који начин се врши прирачунавање; коначно, какав значај за ток рока за одржај, правно гледано, има прелазак на режим друштвене својине – да ли то значи да је дошло до прекида или застоја рока за одржај?

6.3.1. Да ли се у рок за одржај може урачунати и време које је протекло пре него што је земљиште прешло у друштвену својину?

У нашој судској пракси постоји озбиљна неусаглашеност о том питању.

Поједини судови чврсто стоје на позицији да се „време пре 4. VII 1996. године, не може урачунавати у време потребно за стицање својине одржајем на непокретностима у друштвеној својини“.⁶² Интересантно је да у немалом броју таквих одлука суд уопште не придаје значај чињеници у којем тренутку је на земљишту успостављена друштвена својина те да ли је пре тога протекло (и колико) времена за стицање права својине одржајем.⁶³ Та се чињеница сматра ирелевантном. Међутим,

⁶² Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 2792/2011, 21. март 2012, *IngPro*. Слично и у: Апелациони суд у Београду, Гж. 2954/18, 25. мај 2018, *IngPro*, Привредни апелациони суд у Београду, Пж. 7874/14, 14. септембар 2016, *IngPro*, и Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 27/14, 2. април 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. јул 2025: „рокови за одржај се могу рачунати само за будуће, почев од дана његовог ступања на снагу. Стога се и рок за одржај у конкретној правној ствари рачуна почев од дана ступања на снагу новелираног закона., дакле од 04.07 1996. године“.

⁶³ Апелациони суд у Београду, Гж. 3604/22, 2. септембар 2022, *IngPro*. Из доступног текста се чини да суд није дао значаја чињеници када је земљиште прешло у друштвену својину, иако јесте установљено да је узупапиони држалац парцелу добио у размену пре више од 60 година (у односу на тренутак

ваља поменути да има одлука у којима су судови сматрали релевант-ном ту чињеницу, али то није доводило до другачијег резултата. Наиме, у једној од таквих одлука суд је рокове рачунао погрешно: уместо да утврди у ком тренутку је земљиште прешло у друштвену својину те да ли је до тог момента протекло довољно времена, суд је погрешно као релевантан узео моменат ступања на снагу ЗОСПО уз аргумент да је тада уведена општа забрана стицања права својине одржајем на стварима у друштвеној својини.⁶⁴ То је погрешно из најмање два разлога: прво, земљиште је могло бити у друштвеној својини и пре момента ступања на снагу ЗОСПО, у ком случају ни период пре тога не би требало рачунати у рок за одржај; друго, земљиште је могло бити у приватној својини и након ступања на снагу ЗОСПО, у ком случају је и те како важно рачунати и тај период, па све до тренутка када земљиште прелази у режим друштвене својине. У другој таквој одлуци је, пак, Врховни суд Србије констатовао да је пре преласка у режим друштвене својине протекло довољно времена за стицање права својине одржајем, али да се онда такво право трансформисало у право коришћења.⁶⁵

Конечно, као аргумент се у многим одлукама које припадају тој групи износи да се брисањем чл. 29 ЗОСПО „признаје овај вид стицања својине, али рок за одржај када је у питању та својина почиње тећи од 04. 07. 1996. године, када је ступио на снагу Закон о изменама и допунама закона...“;⁶⁶ да тиме „није извршена конвалидација и оснажење ранијег државинског стања и успостављање права својине по основу одржаја, на средствима и стварима које су биле у друштвеној својини“⁶⁷ јер на-

доношења пресуде).

Слично у: Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 427/14, 2. април 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. јул 2025.

⁶⁴ Вид. Апелациони суд у Београду, Гж. 8196/2013(3), 22. јануар 2014, *ParagrafLex*.

⁶⁵ Вид. ВСС, Рев. 2786/2005, 8. новембар 2006, *ParagrafLex*. „Уколико је пре преласка земљишта у друштвену својину правни претходник тужилаца на њему стекао право својине, онда је моментом заснивања правног режима друштвене, односно државне својине, то право трансформисано у право коришћења истог земљишта.“

⁶⁶ ВСС, Прев. 26/07, 12. јул 2007, *IngPro*.

⁶⁷ Апелациони суд у Београду Гж. 3604/22 од 2. септембар 2022, *IngPro*; Апелациони суд у Београду, Гж. 8196/2013(3), 22. јануар 2014, *IngPro*.

ведени закон „у прелазним и завршним одредбама не садржи правило о његовој ретроактивној примени, због чега се рокови за одржај могу рачунати само за убудуће, почев од дана његовог ступања на снагу“.⁶⁸

Нама се чини да та аргументација не може сасвим да истрпи критику. Наиме, слажемо се да се период у којем је земљиште било у режиму друштвене својине не би требало урачунати у време које се захтева за одржај. Али то овде није случај. Овде се поставља питање да ли би у рок за одржај требало рачунати време док је земљиште било у *приватној својини*. На тај период није потребно ретроактивно применити било који закон већ само законска правила која су важила у том периоду! Наиме, ако је у тренутку стицања државине на земљишту (или пак током трајања државине) оно било у режиму приватне својине, чини се сасвим логичним да би требало применити правила о стицању својине одржајем која су важила у односу на тај период: пре 1. септембра 1980. године, реч је о примени предратних правних правила, а након тога о примени правила која су предвиђена у ЗОСПО!

Дакле, највећи аргумент у прилог томе да би требало рачунати и време које је протекло пре него што је непокретност прешла у друштвену својину јесте управо то – примена правила која су важила у том моменту у односу на земљишта која су у режиму приватне својине! Уколико се то време не би урачунавало у рок, то би значило да се потпуно игноришу правила која би требало применити на ту правну ситуацију.

Из тог разлога нарочито сматрамо да аргументација наведена у поменутих одлукама није довољно убедљива да би се прихватило становиште да се период пре него што је земљиште прешло у режим друштвене својине не би урачунавао. Штавише, њихова анализа нам показује да је за одржај заправо релевантан само период након ступања на снагу измена ЗОСПО из 1996. године: као што се могло видети, у неким је чак и утврђено да је право својине стечено одржајем пре него што је земљиште прешло у друштвену својину, али се оно трансформисало у право коришћења. То практично значи да држалац мора поново да испуни услове за стицање права својине одржајем, рачунајући сада само време након измена ЗОСПО из 1996. године. Остаје нејасно чему онда утврђивање чињенице да ли су пре преласка у режим друштвене својине били испуњени услови за стицање својине одржајем уколико

⁶⁸ Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 4005/2013, 6. фебруар 2014, *IngPro*; Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 427/14, 2. април 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. 7. 2025.

се то лице једнако третира као остали узукапиони држаоци за које пре 1996. године ти услови нису испуњени? Међутим, још је важније то што се тиме озбиљно нарушава начело заштите стечених права.

Нама се стога чини да би требало прихватити резонување исказано у другој групи судских одлука које су на сасвим другом полу: реч је о одлукама у којима је суд сматрао да је најважније утврдити да ли су рокови за стицање својине одржајем (ис)текли пре него што је земљиште прешло у друштвену својину.

Важну одлуку у том смеру донео је ВСС још 2000. године. Наиме, ВСС је као кључно истакао да је „*потребно утврдити, зависно од тога када је спорна парцела постала друштвена својина, да ли су тужиоци могли стећи право својине ако је до момента ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима... протекао законом предвиђен рок фактичког остваривања државине*“ и „*када и по ком основу је спорна парцела постала друштвена својина*“.⁶⁹ Сличан закључак се може наћи и у другим судским одлукама.⁷⁰ Наиме, судови правилно износе да је „*рок за одржај трајна правна чињеница, па када он постоји и у ранијем и у новом правном режиму, онда се за његово рачунање имају комбиновано применити правила оба правна режима*“;⁷¹ те да је признавање ранијег правног режима у складу са начелом правне сигурности.⁷² Коначно, у том погледу је посебно значајна одлука Уставног суда из 2014. године. Реч је о случају у коме је узукапиона државина на земљишту започета још 1958. године, а режим друштвене својине успостављен тек 1988. године. У таквим околностима Уставни суд је изнео да је „*...Апелациони суд пропустио да утврди да је рок од 20 година, који је потребан за одржај истекао 17. фебруара 1978. године, а чак и да се примене правна правила грађанског права, тај рок је истекао четири године касније – 17. фебруара 1982. године...*“. Према речима УС, „*овакав пропуст Апелационог суда је од кључне важности за пресуђење*“.⁷³

⁶⁹ ВСС, Рев. 6725/99, 6. децембар 2000, *Intermex*.

⁷⁰ Апелациони суд у Београду, Гж. 792/20, 5. фебруар 2020, *IngPro*.

⁷¹ Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 5137/2013, 25. септембар 2014, *ParagrafLex*.

⁷² Апелациони суд у Новом Саду, Гж. 5137/2013, 25. септембар 2014, *ParagrafLex*.

⁷³ Уставни суд, Уж. 393/2011, 5. јун 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. јул 2025.

Таква линија аргументације се суштински заснива на томе да се морају применити правила која су важила за стицање права својине одржајем на непокретности у приватној својини све до тренутка када је оно прешло у режим друштвене својине. Ако је до тог тренутка протекло довољно времена, онда би требало сматрати да је узупапијент стекао право својине у тренутку када је рок истекао. Ако није, оно време које је протекло има се прирачунати времену протеклом након укидања забране из чл. 29 ЗОСПО.

Ипак, остаје отворено: какав значај има чињеница да је земљиште прешло у режим друштвене својине? Посебно се чини важним поставити питање: да ли се тиме доводе у неравноправан положај, с једне стране, лица која се могу позивати на то да су право својине стекли применом правила о одржају у односу на, с друге стране, лица која су право својине стекла на неки други начин, али им је оно одузето национализовањем земљишта? То питање се нарочито може поставити у ситуацијама у којима би се та национализација свакако догодила, без обзира на то ко се налази у улози власника.⁷⁴

Видели смо да је ВСС у одлуци из 2006. године сматрао да тада долази до трансформације права својине у право коришћења. С друге стране, ваља поменути да је Апелациони суд у Београду, у једној одлуци из 2020. године сматрао ирелевантном чињеницу да је дошло до трансформације у друштвену својину, уз аргументацију да би *„то било од утицаја само у ситуацији када до тог рока нису протекли законом прописани рокови неопходни за стицање права својине по основу закони-те или савесне државине“*.⁷⁵

Нама се чини да те неравноправности ипак нема. Власник коме је земљиште национализовано свакако у рукама има могућност да се позива на правила о реституцији,⁷⁶ како би се евентуално домогао права својине, уколико нема посед на земљишту. С друге стране, када посматрамо узупапионог држаоца, мора се уважити чињеница да је он у тренутку подношења захтева за стицање својине одржајем најчешће био

⁷⁴ Уколико се не би прешло на режим друштвене својине да је благовремено установљено да право својине припада узупапионом држаоцу, имало би смисла сматрати да је право својине стечено кад су се за то испунили услови; другим речима, да би требало занемарити чињеницу да је дошло до преласка на режим друштвене својине. То наравно под условом да постоји континуирани посед све време, те да се тиме не дира у права трећих савесних лица.

⁷⁵ Апелациони суд у Београду, Гж. 792/20, 5. фебруар 2020, *IngPro*.

⁷⁶ О појму реприватизације, који се сматра прецизнијим од појма реституције, више у: Хибер 1998, 88 фн. 254.

у поседу знатно дуже него што се то захтева према ЗОСПО (у неким случајевима чак неколико деценија). Чини се да је у најмању руку неразумно захтевати од узугапионог држаоца, који никада заправо и није био депоседиран, да поново испуни услов рока, рачунајући само време од ступања на снагу измена из 1996. године. Осим тога, важно је установити да је узугапиони држалац имао државину одређених квалитета одређено време предвиђено законом (10 или 20 година), али није важно да ли тај период обухвата првих или последњих 10 или 20 година његовог поседа – ако су испуњени законом предвиђени услови, мора се узети да је право својине стечено. Једини изузетак је да се тиме не сме дирати у права трећих савесних лица, уколико их има. Коначно, ствар се мора посматрати и у светлу разлога за подруштвљење земљишта.

6.3.2. На који начин се врши прирачунавање – рачунање рокова код примене правила више закона?

Прихватање става да се у рок за одржај мора урачунати и време које је протекло док је на земљишту постојао режим приватне својине отвара питање начина прирачунавања тог времена.

Када се разматра да ли су испуњени услови за стицање права својине одржајем, неопходно је, дакле, узети у обзир целокупан период државине узугапионог држаоца и његових правних претходника, те у односу на тај период установити колико је временски непокретност била у режиму приватне својине. Ствар је једноставнија уколико је до ступања у посед дошло након ступања на снагу ЗОСПО – у том случају се примењују само одредбе тог закона. Али, ако је рок за одржај почео да тече пре ступања на снагу ЗОСПО, како истиче и Уставни суд у својој одлуци из 2014. године, „...у односу на тај период примењују се правна правила грађанског права...“.⁷⁷

Дакле, посебно проблематичне могу бити ситуације у којима се имају применити и правила предратног права и правила ЗОСПО јер се рокови разликују.⁷⁸ Према чл. 28 ст. 2 и 4 ЗОСПО, рокови износе 10 или

⁷⁷ Уставни суд, Уж. 393/2011, 5. јун 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. јул 2025.

⁷⁸ Савезни врховни суд је на проширеној општој седници од 4. априла 1960. године усвојио начелно мишљење да за непокретне ствари које нису уписане у земљишне књиге износе 20 година (Гамс 1974, 263).

Иако сматрамо да је такав став Савезног врховног суда оправдан, остаје отворено питање да ли се начелним мишљењем суда могло мењати правно правило.

20 година. Када је реч о правилима предратног права, имајући у виду питања којима се бавимо, у СГЗ је био предвиђен рок од 24 године за стицање права својине на непокретним стварима.⁷⁹

Услед недоумица које су изазивале ситуације у којима су се морала применити и правила предратног права и правила ЗОСПО, донет је и начелан став на заједничкој седници Савезног суда, републичких и покрајинских врховних судова и Врховног војног суда одржаној 14. и 15. децембра 1983. године.⁸⁰

„Закон о основним својинско-правним односима нема одговарајуће прелазно наређење о важењу рокова одржаја који су почели тећи у ранијем правном режиму, а завршавају се у правном режиму новог закона. Стога се има применити правило о временском важењу закона, према којем се примењује закон који је важио у време када је правни однос настао. Међутим, рок за одржај је трајна правна чињеница, па кад он постоји и у ранијем и у новом правном режиму, онда се за његово рачунање имају комбиновано применити правила оба правна режима. Признавањем ранијег правног режима, у складу са начелом правне сигурности, раније истекло време мора се урачунати у рок одржаја. У време важења Закона о основним својинско-правним односима раније започети рок не може да буде дужи од рока који овај закон прописује.“

Као додатна смерница се у том ставу наводи да *„ако је Законом о основним својинско-правним односима прописан краћи рок, а по ступању на снагу Закона преостало време је краће од Законом прописаног, рок истиче по протеклу времена одређеног ранијим законом. Ако је од рока одређеног ранијим законом преостало време дужи од оног предвиђеног у новом закону, рок истиче истеком времена прописног у новом закону“.*

⁷⁹ Према § 929 СГЗ „За непокретна добра, као баштине, куће, њиве, ливаде, воћњаке, винограде, или миљкове, изискује се 24 године за застарелост“, при чему то важи уколико је притежање „без тапије“, а ако је „с тапијом, и у баштенске књиге уведено, достаје 10 година“. Ипак, ако је реч о непокретним добрима која припадају државној власти, црквама или општинама, неопходно је да протекне рок од 12 година „ако су на име притежаоачево у баштинске књиге уведена“, односно 36 година уколико нису.

⁸⁰ Цитати преузети из одлуке Уставног суда, Уж. 393/2011, 5. јун 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. јул 2025.

Представљено на практичном примеру, уколико је државина стечена у тренутку када су се примењивала правила предратног права, ако је по ступању на снагу ЗОСПО преостало време које је краће од оног које је прописано у ЗОСПО (краће од 10 година за редовни одржај), односно краће од 20 година за ванредни одржај), онда рок истиче када истекне време предвиђено према правилима предратног права.⁸¹ С друге стране, уколико је преостало време дуже од рока предвиђеног у ЗОСПО (дуже од 10, односно 20 година), онда рок истиче истеком времена прописаног у ЗОСПО.

6.3.3. Прелазак на режим друштвене својине – прекид или застој рока за одржај?

Идеја да би у рок за одржај требало рачунати и време пре него што је на земљишту успостављен режим друштвене својине – под условом да је земљиште било у непрекидној државини узукационог држаоца (и његовог правног претходника) – отвара још једно питање. Наиме, какав значај за ток рока за одржај има чињеница да је дошло до трансформације у друштвену својину? Да ли то доводи до прекида или застоја рока за одржајем?

Према чл. 30 ст. 3 ЗОСПО, „на прекид, односно застој одржаја сходно се примењују одредбе о прекиду, односно застоју застарелости потраживања“.

Довођење у везу те две установе – одржаја и застарелости⁸² – приметно је и у правилима предратног права, у којима се оне чак и терминолошки поистовећују – уместо термина „одржај“ користи се заправо термин „застарелост“.⁸³ Ипак, те установе су по својој суштини различите: на основу њих се стичу, губе, односно слабе права која по својој суштини припадају различитим врстама права, њихова дејства су различита. О проблемима сходне примене правила о прекиду рока застарелости на прекид рока за стицање својине одржајем већ су указивали наши правни писци (Станковић, Орлић 1999, 95).

Када је реч о разлозима за застој рока застарелости, таква сходна примена начелно је могућа (Станковић, Орлић 1999, 95–97). Ипак, да ли је могућа ако постоји проблем којим се ми бавимо? Другим речима,

⁸¹ Апелациони суд у Београду, Гж. бр. 4623/12, 11. март 2013, *IngPro*.

⁸² О појму и дејству застарелости у новијој литератури Живковић 2024, 130–133.

⁸³ Вид. §929 и даље.

да ли неки од разлога који доводе до застоја рока застарелости може довести и до застоја рока за одржај услед тога што је промењен режим земљишта?

Имајући у виду одредбе Закона о облигационим односима,⁸⁴ којим се регулише материја застарелости, чини се да би имало смисла једино анализирати чл. 383 ЗОО. Према њему, застаривање не тече за све време за које повериоцу није било могуће због несавладивих препрека да судским путем захтева испуњење обавезе. Та одредба је преузета дословно из чл. 26 Закона о застарелости потраживања из 1953. године, који је важио све до ступања на снагу ЗОО.

Можемо ли несавладивим препрекама сматрати и то што је на земљишту дошло до трансформације у режим друштвене својине, због чега узукапиони држалац није могао стећи право својине?

У коментарима одредбе чл. 383 ЗОО под несавладивим препрекама истиче се најпре да застарелост не може тећи против лица које не може да води спор (Студин 1980, 859). То се првенствено односи на ситуације обуставе рада суда због чега поверилац није могао да штити своје право.⁸⁵ Ипак, како се наводи, одредба из чл. 383 ЗОО не односи се нужно само на те ситуације, она је шире постављена тако да обухвата све ситуације у којима повериоцу није било могуће, због несавладивих препрека, да штити своје право судским путем. Како се наводи, „правило садржано у овом члану спада у генералне клаузуле“ (Студин 1980, 859) и може се односити не само на околности које доводе до обуставе рада надлежног суда већ и на ситуације у којима је сам поверилац био објективно спречен да штити своје право.⁸⁶ Ипак, за наш проблем можда и најзначајније, несавладива препрека може бити и доношење законских прописа којима се повериоцу онемогућава да штити своје право: пример за то је и увођење мораторијума, то јест принудног одлагања плаћања дугова уведеног законом (Стојановић 1980, 932).

⁸⁴ Закон о облигационим односима – ЗОО, *Сл. лист СФРЈ* 29/78, последње измене у 18/2020.

⁸⁵ Вид. такође § 944 СГЗ: „кад суда у земљи не би било, као у ратно или кужно време, нема ни почетка ни наставка за застарелост“.

⁸⁶ Као пример се наводе случајеви: ако је повериоцу за време издржавања казне било фактички онемогућено да учини одговарајућу интервенцију код суда или ако је услед елементарних непогода, увођења карантина због епидемије или слично, поверилац био спречен да одређено време штити своје право итд. (Студин 1980, 859; Стојановић 1980, 932).

Може ли се онда рећи да је чињеница да је дошло до (за узукационог држаоца невољног) преласка земљишта у друштвену својину, у тренутку када није постојала могућност стицања права својине одржајем на стварима у друштвеној својини, несавладива препрека која доводи до застоја рока за стицање права својине одржајем?

Нама се чини да би одговор требало да буде потврдан. Исте идеје већ постоје у теорији. Тако, Симонети наводи да је искључење примене установе одржаја на непокретностима у друштвеној својини, које је постојало у периоду од 6. априла 1941. године све до укидања забране, упоредиво с правилима о застоју рока због несавладивих препрека (Simonetti 2008, 44). Правно стање настало услед мораторијума може се упоредити с правним стањем које је настало том забраном (изричитом или прећутном) (Simonetti 2008, 44).⁸⁷

Шта би то практично подразумевало? Ако је, примера ради, рок за одржај почео да тече док је земљиште било у режиму приватне својине, долази до застоја тока рока за одржај у тренутку када се на земљишту успоставља режим друштвене својине, али рок наставља да тече најкасније од 4. јула 1996. године,⁸⁸ под условом да је непокретност до тог дана била у непрекидној државини истог узукационог држаоца, односно његовог правног претходника (Simonetti 2008, 45). Важно је, такође, нагласити да се та промена режима догодила против његове воље.

Исто важи и за земљиште које је било у режиму државне својине пре 6. априла 1941. године, а које је касније прешло у друштвену својину.

⁸⁷ Брежански, међутим, наводи да је стајалиште Врховног суда РХ (Рев. 114/2008 од 28. октобра 2008) другачије, односно да се одредбе о застоју рока односе на неки од законом предвиђених узрока, то јест несавладивих препрека објективног карактера, рата и слично, а не и када законом нису допуштена стицања неких права (Brežanski 2009, 619)

⁸⁸ Изузетно, то може бити и пре тог датума ако је на земљишту поново успостављен режим приватне својине пре 4. јула 1996. године (Simonetti 2008, 45).

7. СТИЦАЊЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА ОДРЖАЈЕМ

У новијој судској пракси је заузет потврдан став да је и право коришћења могуће стећи одржајем, под истим условима.⁸⁹ Такав став ипак није јединствен у домаћој судској пракси.⁹⁰ Интересантно је да су одлуке којима је дозвољено стицање права коришћења на стварима у друштвеној својини доношене у готово исто време када је на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда и седници Одељења за привредне преступе и управно-рачунске спорове заузиман потпуно супротан став да се чл. 28 ЗОСПО примењује само на право својине, а не и на право коришћења.⁹¹

Уколико се право коришћења може стећи одржајем, и то под истим условима као својина, поставља се питање због чега би неко био мотивисан да испуњава услове неопходне за стицање права својине, а онда се задовољио стицањем само права коришћења. Једино логично објашњење би било да се путем одржаја настојало стећи право коришћења на земљишту у друштвеној својини у времену када није било дозвољено стицање права својине одржајем.⁹²

На ту претпоставку би требало надовезати став највишег суда да *„после доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта... институт одржаја (као уставна приватна права) може се по аналогији применити и на право коришћења“*.⁹³

⁸⁹ Вид., примера ради, ВКС, Рев. 2036/2015, 16. јун 2016, *ParagrafLex*; Апелациони суд у Нишу, Гж. 1375/2017, 23. фебруар 2017, *ParagrafLex*; Привредни апелациони суд, Пж. 557/17, 23. август 2018, *ParagrafLex*; ВКС, Рев. 3464/21, 20. јануар 2022, *ParagrafLex*.

За хрватско прав вид. Brežanski 2009, 622 и даље; Kontrec 2017, 577 и даље.

⁹⁰ Вид., на пример, Апелациони суд у Београду, Гж. 6539/10, 4. новембар 2010, *ParagrafLex*; Привредни апелациони суд у Београду, Пж.3485/18, 17. децембар 2020, *ParagrafLex*.

⁹¹ Одговори на питања привредних судова, утврђени на седницама Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда, 3. новембра 2015, 4. новембра 2015. и 26. новембра 2015. и на седници Одељења за привредне преступе и управно-рачунске спорове, 30. новембра 2015, *IngPro*.

⁹² „У конкретном случају ревизијски суд сматра да је тужени заједно са претходницима стекао право коришћења по основу редовног одржаја за који је прописан краћи рок државине (10 година)... За овај одржај потребно је осим државине од 10 година испуњење још два услова: законитост и савесност држаоца.“ ВКС, Рев. 2036/15, 16. јун 2016, *ParagrafLex*.

⁹³ ВКС, Рев. 2036/15, 16. јун 2016, *ParagrafLex*; ВКС, Рев. 3457/2019, 26. новембар 2020, *ParagrafLex*.

Поставља се питање који је *ratio* заузимања таквог става?

Неспорно је да уколико је могуће стећи својину одржајем, онда је тим пре могуће стећи одржајем и право које је уже од својине, испуњењем истих услова. Како је у цитираном ставу суда реч о томе да се право коришћења конверзијом претвара у право својине, онда је и логичан наставак истог става у смислу објашњења како се то право коришћења може стећи те увођења могућности да то буде одржајем. Углавном су то биле ситуације у којима, у време закључења уговора о преносу права, није било дозвољено стицање својине одржајем. С друге стране, такав захтев је некад био „сигурнији“ пут за стицаоце, имајући у виду да су судови склонији да утврде да постоји право коришћења, у односу на право својине, а сама чињеница утврђења права коришћења тужиоца, применом института конверзије, води до стицања права својине.

Ипак, сматрамо да постоји још један разлог због којег су судови, у неким одлукама, фаворизовали стицање права коришћења одржајем. Наиме, већ је наведено да један део судске праксе сматра да држалац не може бити савестан уколико зна да је својина друштвена те да последично томе он не може бити власник. Управо тада судови полазе од тога да је услов савесности неспорно испуњен онда када држалац зна да није власник, али верује да има право коришћења те да се у конкретном случају може одржајем стећи право коришћења, али не и својине будући да савесност у смислу веровања држаоца да је сам власник не може постојати.

Чини се да судови применом института одржаја на стицање права коришћења на земљишту у друштвеној својини остварују најмање три циља: прво, настоје да повећају број ситуација у којима се може применити институт конверзије; друго, правно регулишу она фактичка стања која испуњавају услове за примену института одржаја, али датирају из времена када није било дозвољено стицање својине одржајем на земљишту у друштвеној својини; треће, утврђивањем права коришћења избегавају критику да услов савесности не може бити испуњен.

Специфично је, ипак, то што се став да је дозвољено стицање права коришћења одржајем приказује као „нови“, иако га примењују чак и на ситуације које датирају од пре 1996. године, када није било дозвољено стицање својине на земљишту у друштвеној својини одржајем. Ипак, такав став није „нови“, о чему сведочи литература још из седамдесетих година 20. века, у којој се наводи да је судска пракса несумњиво признавала могућност стицања права коришћења одржајем (Гамс 1974, 266–267).

8. ЗАКЉУЧАК

Институт стицања права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини прешао је пут од немогућности примене рачунајући од 6. априла 1941. године, до брисања чл. 29 изменама ЗОСПО из 1996. године, односно увођења могућности да се право својине на земљишту у друштвеној својини стекне одржајем. Како је временом слабио концепт монопола друштвене својине, то не само да је дозвољено стицање приватне својине на некада подруштвљеном земљишту већ је судска пракса отишла, чини се, и даље у релаксацији правила. Најмање су два разлога за то. Прво, више није постојала потреба за фаворизовањем друштвене својине. Друго, строга примена правила о законитости, а посебно савесности државине значајно би смањила поље примене института одржаја. Тада бисмо дошли до једне апсурдне ситуације – настојећи да стриктно применимо правила о квалитетима државине, поступали бисмо противзаконито, будући да не бисмо скоро уопште примењивали правила о одржају на земљишту у друштвеној својини, што законодавац неспорно дозвољава.

Анализа судске праксе указује на тенденције да се институт одржаја (уопште посматрано) „искористи“ за решавање тзв. старих предмета, а онда посредно и за сређивање стања у катастру непокретности, у смислу смањења броја неукњижених објеката за које ипак постоји каква-таква документација на коју би се могла применити, истина некада флексибилније схваћена, законска правила о одржају.

Поступање судова у споровима који се тичу земљишта у друштвеној својини било би можда лакше да је законодавац посветио посебну регулативу том институту, уместо што је предвидео примену истих правила о одржају без обзира на режим у којем се ствар налази. Имајући то у виду, судска пракса је себи, можда смео рећи и оправдано, дала за право да, ако не баш ствара нова правила, а онда бар флексибилније схвата и примењује постојећа.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Аранђеловић, Светислав. 1973. Нормативна садржина и примена права својине. *Анали Правног факултета у Београду*, јануар-фебруар.
- [2] Brežanski, Jasna. 2009. Još o stjecanju vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2009.
- [3] Водинелић, Владимир. 1981. *Одржај – упоредноправно*. Магистарски рад. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
- [4] Водинелић, Владимир. 1979. Одржај – разматрања поводом Нацрта Закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима. *Анали Правног факултета у Београду* 3–4/1979.
- [5] Гамс, Андрија. 1974. *Основи стварног права*. Београд: Научна књига.
- [6] Доловић Бојић, Катарина. 2019. Одржај као начин стицања права својине на непокретности. *Анали Правног факултета у Београду* 1/2019.
- [7] Доловић Бојић, Катарина, Снежана Дабић Никићевић. 2024. Институт одржаја и савремене тенденције. Актуелна и спорна питања у радном, привредном, грађанском и процесном праву. *Глосаријум*.
- [8] Живковић, Милош. 2024. Анализа судске праксе у вези са застарелешћу захтева за повраћај датог по ништавом уговору. *Грађанско право у покрету – трансформација пре кодификације*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
- [9] Илић-Попов, Гордана. 1991. Друштвена својина и њена правна природа. *Анали Правног факултета у Београду* 5–6/1991.
- [10] Јелић, Рајко. 2013. *Јавна својина и сродни облици*. Београд: Досије.
- [11] Kontrec, Damir. 2017. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu u svjetlu nove prakse Europskog suda za ljudska prava. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2017.
- [12] Крсмановић, Томислав. 2001. *Стварно право и промет непокретности – прописи са судском праксом*. Београд: Пословни биро.
- [13] Орлић, Миодраг. 1969. *Лична својина као правна категорија /Социјална садржина права својине појединаца или нови облик права својине?/*. Магистарски рад. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.

- [14] Povlakić, Meliha. 2019. Dospjelost u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini – na zapadu nešto novo? *Liber amicorum Vladimir Vodine- lić*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.
- [15] Попов, Даница. 2011. Квалификована државина у функцији стицања права својине одржајем. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2011.
- [16] Ралчић, Томислав. 1983. *Правни институти, прописи и судска пракса у области својинских односа, са регистром појмова*. Београд: Књижевне новине.
- [17] Станковић, Обрен, Миодраг Орлић. 1999. *Стварно право*. Београд: Номос.
- [18] Simonetti, Petar. 2008. Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelnosti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1.
- [19] Стојановић, Драгољуб, Дмитар Поп-Георгиев. 1983. *Коментар Закона о основним својинско-правним односима*. Београд: Службени лист СФРЈ.
- [20] Стојановић, Драгољуб. 1980. Чл. 383. Несавладиве препреке. 932. *Коментар Закона о облигационим односима*, ур. Слободан Перовић, Драгољуб Стојановић. Горњи Милановац: Културни центар.
- [21] Студин, Јосип. 1980. Чл. 383. Несавладиве препреке. 859. *Коментар Закона о облигационим односима*, ур. Борислав Благојевић, Врлета Круљ. Београд: Савремена администрација.
- [22] Трифуновић, Предраг. Допуштеноост одржаја на непокретности и проблем ретроактивности. *Билтен судске праксе Врховног суда Србије* 2/99.
- [23] Хибер, Драгор. 1998. *Својина у транзицији*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
- [24] Врховни суд Србије. 1986. *Збирка судских одлука из области грађанског права 1973–1986*. Београд: Врховни суд Србије.

Katarina DOLOVIĆ BOJIĆ, PhD

Associate Professor, University of Belgrade Faculty of Law, Serbia

Snežana DABIĆ NIKIĆEVIĆ, PhD

Assistant Professor, University of Belgrade Faculty of Law, Serbia

**ACQUISITION OF OWNERSHIP THROUGH ADVERSE
POSSESSION OF SOCIALLY OWNED LAND**

Summary

The removal of the provision prohibiting the possibility of acquiring ownership through adverse possession of land in so-called „social ownership“ (drustvena svojina) has created numerous dilemmas and made this legal institute topical. The courts have faced not only the challenge of how to assess the legality and conscientiousness of the possessor, but also the question whether the time that elapsed before the prohibition was lifted could be included in the time-period for acquisition of ownership. Considering the significant number of court disputes, the authors believe it is important to address this topic. Although it seems that the institute of adverse possession is slowly „going down in history“, because it contradicts the idea of properly maintained land registers, the fact is that courts still resort to its rules, since it sometimes remains their last resort in an attempt to transform certain factual situations into legal ones.

Key words: *Adverse possession (Usucapio). – Ownership. – Right of use. – Social ownership. – Calculation of time.*

Article history:

Received: 30. 7. 2025.

Accepted: 8. 12. 2025.