

Dr Katarina DOLOVIĆ BOJIĆ*

Dr Snežana DABIĆ NIKIĆEVIĆ**

STICANJE PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOJ SVOJINI

Brisanje zabrane mogućnosti sticanja prava svojine održajem na stvarima u društvenoj svojini stvorilo je u sudskoj praksi brojne nedoumice i na još jedan način aktuelizovalo primenu ustanove održaja. Sudovi su se suočili ne samo sa izazovom kako da procenjuju zakonitost i savesnost uzukapionog držaoca već i sa pitanjem da li se u rok za održaj može uračunati vreme koje je proteklo pre nego što je ukinuta zabrana sticanja. Imajući u vidu nezanemarljiv broj sporova koji se o tim pitanjima vode pred domaćim sudovima, autorke smatraju da je celishodno obraditi tu temu. Iako se čini da institut održaja polako „odlazi u istoriju“ jer je u suprotnosti sa idejom o uredno vođenim registrima nepokretnosti, činjenica je da u nemalom broju slučajeva sudovi i dalje posežu za pravilima o održaju, budući da im to nekada ostaje poslednje sredstvo u pokušaju da pojedina faktička stanja prevedu u pravna.

Ključne reči: Održaj. – Pravo svojine. – Pravo korišćenja. – Društvena svojina. – Priračunavanje vremena.

* Vanredni profesor, Univerzitet u Beogradu – Pravni fakultet, Srbija, *k.dolovic@ius.bg.ac.rs*, ORCID iD: 0009-0002-3878-6873.

** Docent, Univerzitet u Beogradu – Pravni fakultet, Srbija, *snezana.dabic@ius.bg.ac.rs*, ORCID iD: 0009-0006-4140-9082.

1. UVOD

Neko bi mogao pomisliti da je društvena svojina fenomen koji je davno otišao u istoriju te da ga je u današnje vreme potpuno nepotrebno pominjati. Takvo rezonovanje bi ukazivalo samo na nedovoljno poznavanje posledica koje je taj institut stvorio, a time i usmerio razvoj pre svega stvarnog prava u našoj zemlji. Sudska praksa celog regiona, a ne samo naše zemlje, i danas se suočava sa pitanjima nastalim kao posledica nekadašnjeg monopola društvene svojine. Pred sudovima su i dalje aktuelni sporovi u kojima se jedna od stranaka poziva na to da je stekla pravo svojine na zemljištu održajem, iako je zemljište u društvenoj¹ svojini. Otuda, iako je nesporno da institut održaja danas polako odlazi u istoriju, u tzv. starim predmetima on i te kako nalazi mesto primene.

Kada je reč o primeni održaja na društvenoj svojini postoji niz otvorenih pitanja na koje sudska praksa daje različite odgovore, što sve vodi stvaranju neujednačene sudske prakse. Problemi se javljaju ne samo u pogledu pitanja može li se smatrati zakonitim i savesnim uzukapioni držalac kad je zemljište u režimu društvene svojine već i u pogledu pitanja može li se (i na koji način) u vreme koje je potrebno za sticanje svojine održajem uračunati i vreme koje je proteklo pre izmena Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa² iz 1996. godine kojim je ukinuta zabrana sticanja prava svojine na stvarima u društvenoj svojini.

Međutim, pre nego što pokušamo da damo moguće odgovore na sporna pitanja u praksi, čini se da je korisno da ukratko prikažemo istorijski razvoj (te napuštanje) ideje o zabrani sticanja svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini, da ispitamo postoje li zemljišta u društvenoj svojini na kojima se pravo svojine ne može steći održajem te da kratko izložimo koji su uslovi neophodni za sticanje prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini.

¹ Izraz „društvena svojina“ biće korišćen kao genusni pojam koji obuhvata i zemljišta koja su u režimu *državne* svojine, budući da eventualno preciziranje u najvećem broju slučajeva nije od praktičnog značaja. Gde smatramo da je preciziranje neophodno, to ćemo i učiniti. Inače, naziv društvena svojina potiče od ideje da bi najvažnija dobra trebalo da pripadaju svim članovima društvene zajednice (Orlić 1969, 197).

² Zakon o izmenama i dopunama Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa, *Sl. list SRJ* 29/96.

2. ISTORIJAT – O MOGUĆNOSTI STICANJA PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOJ SVOJINI

Da bi se stvorila jasnija slika, čini se da je važno da ukratko prikažemo istorijski razvoj ideje o nemogućnosti sticanja prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini.

Naime, važan propis u tom pogledu najpre predstavlja Zakon o osnovama svojinskopравnih odnosa koji je stupio na snagu 1. septembra 1980. godine.³ Prema čl. 29 izvornog teksta ZOSPO, na stvari u društvenoj svojini pravo svojine se ne može steći održajem. Dakle, ZOSPO uvodi opštu zabranu mogućnosti da se pravo svojine stekne održajem – opštu u smislu da se odnosila na sve stvari u društvenoj svojini.⁴ Takva zabrana je bila pravdana potrebom zaštite društvene svojine, koja se smatrala „najvažnijim oblikom svojine“ (Stojanović, Pop-Georgiev 1983, 81).

Ipak, novo vreme je donelo nove „običaje“. Izmenama ZOSPO iz 1996. godine odredba čl. 29 je brisana.⁵ Time je omogućeno da se pravo svojine održajem može steći i na stvarima u društvenoj svojini, i pokretnim i nepokretnim. To je u sudskoj praksi otvorilo sijaset pitanja i o načinu kvalifikovanja državine kao zakonite i savesne i o tome da li se u rok za održaj može uračunati i vreme koje je proteklo pre uvođenja opšte zabrane, ali i vreme dok je stvar bila u režimu privatne svojine, o čemu će biti reči dalje u radu.

³ Zakon o osnovama svojinskopравnih odnosa – ZOSPO, *Sl. list SFRJ* 6/80, poslednje izmene u 115/2005 – dr. zakon.

⁴ Sve do donošenja ZOSPO, bilo je prihvaćeno shvatanje da je na pokretnim stvarima u društvenoj svojini moguće sticanje prava svojine održajem, ali uz protek dvostruko dužeg roka od šest godina. Vid. Načelno mišljenje Saveznog vrhovnog suda usvojenog na sednici 4. aprila 1960. godine (Ralčić 1983, 51). Međutim, ZOSPO je uveo opštu zabranu sticanja prava svojine održajem, uključujući i pokretne stvari, što je izazvalo dosta kritika u teoriji. O tome više u Stojanović, Pop-Georgiev 1983, 82; Vodinečić 1981, 386 i dalje.

⁵ U Hrvatskoj je to učinjeno ranije, 1991. godine, donošenjem Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima. U Sloveniji je bilo sporno da li je zabrana sticanja ukinuta 1997. godine, kada je usvojen *Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini* (Zakon o privatizaciji nepokretnosti u društvenoj svojini), ili pak 1989. godine, kada je donet Ustavni amandman br. IX na Ustav Republike Slovenije, kojim je bilo predviđeno da su društvena, zadružna i privatna svojina ravnopravne. Slično je i u Republici Srpskoj, gde je bilo sporno da li je sticanje prava svojine održajem na nepokretnosti u društvenoj svojini omogućeno tek 2010. godine, kada je stupio na snagu Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske ili pak kad su usvojeni amandmani XX-LVIII na Ustav Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (*Sl. list SR BiH* 13/89) i amandmani LIX-LXXX na Ustav SR BiH (*Sl. list SR BiH* 21/90), kojima su, između ostalog, uvedene ravnopravnost i jednakost svih oblika prava svojine (Povlakić 2109, 304 i dalje).

Nesporno je da u periodu od 1. septembra 1980. godine do stupanja na snagu izmena ZOSPO 4. jula 1996. godine nije postojala mogućnost sticanja prava svojine održajem na stvarima u društvenoj svojini.

Međutim, šta je s periodom pre nego što je ZOSPO stupio na snagu?

Na to pitanje nije moguće dati jedinstven odgovor. Razlog je u tome što to pitanje nije bilo na sveobuhvatan i jedinstven način regulisano zakonom.

Srpski građanski zakonik⁶ je u § 931 dozvoljavao mogućnost sticanja prava svojine održajem i na nepokretnostima u državnoj (opštinskoj) svojini, ali je za sticanje bio potreban duži rok od 36 godina.⁷ Slično je bilo predviđeno i u § 1472 Opšteg građanskog zakonika, uz nešto duži rok od 40 godina.

Takođe, Zakon o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije⁸ donet je 1946. godine, a na osnovu njega su izgubili pravnu snagu svi pravni propisi koji su bili na snazi na dan 6. aprila 1941. godine. Usled toga je bila moguća samo primena pravila predratnog prava, i to ukoliko nisu u suprotnosti s novim poretkom.⁹

Stoga pitanje: da li bi primena pravila SGZ o sticanju svojine održajem na nepokretnostima u društvenoj svojini bila u skladu s novim poretkom?

Pre nego što odgovorimo na to pitanje, važno je pomenuti da je u periodu pre stupanja na snagu ZOSPO jedino za poljoprivredno zemljište postojala izričita zabrana mogućnosti sticanja prava svojine održajem na društvenom poljoprivrednom zemljištu, i to od donošenja Zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta 1959. godine.¹⁰ Međutim, u prethodnom periodu takva izričita zabrana nije postojala. Za šumsko i građevinsko zemljište takva zabrana nije postojala sve do ZOSPO.¹¹

⁶ Srpski građanski zakonik – SGZ, *Sl. novine Kraljevine Jugoslavije* 146/30 i 281/31 https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_grajanski_zakonik_1844.pdf, poslednji pristup 30. jul 2025.

⁷ U rok se nije računalo vreme balkanskih i Prvog svetskog rata, koje je prema Zakonu o moratornom stanju iz 1920. godine iznosilo 7 godina, 1 mesec i 18 dana (Ralčić 1983, 50).

⁸ Zakon o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije, *Službeni list FNRJ* 86/46.

⁹ Zakon o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije, čl. 4 st. 1.

¹⁰ Vid. Zakon o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta – ZIPZ, *Sl. list FNRJ* 43/59, čl. 112. O kritici dva izuzetka vid. Simonetti 2008, 33.

¹¹ Izuzetak je bio Zakon o šumama, *Sl. list SAPK* 10/77. Za hrvatsko pravo vid. Simonetti 2008, 34 itd.

Da li je, stoga, usled izostanka izričitih pravila o mogućnosti sticanja prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini bila moguća primena pravila predratnog prava?

Imajući u vidu shvatanja koja su bila preovlađujuće zastupana u teoriji (Gams 1974, 265–266; Ralčić 1983, 49–50) i sudskoj praksi tog doba,¹² nameće se odričan odgovor. Tako, isticao je Savezni vrhovni sud: „*S obzirom na propis čl. 16 Ustava FNRJ i čl. 1 Zakona o prometu zemljišta i zgrada, društvena svojina na nepokretnostima ne može prestati i nekretnina ne može preći u privatno vlasništvo na osnovu održaja. Pravno pravilo o pribavljanju svojine održajem, sadržano u zakonima koji su bili na snazi 6. aprila 1941. godine ne može se primeniti u odnosu na nekretnine koje su društvena (ranije državna) svojina.*“¹³ Takvo shvatanje je emanacija opštijeg pravila da se ne može sticati pravo svojine na nepokretnostima u društvenoj svojini osim na način predviđen zakonom (Simonetti 2008, 35). I sam promet nepokretnosti u društvenoj svojini bio je prilično ograničen.¹⁴ Smatralo se da to nije u skladu s tadašnjim ustavnim poretkom, da je imperativ da se zaštiti društvena svojina te da se mogućnost sticanja prava svojine na zemljištu, koja je bila prilično ograničena naročito pravilom o agrarnom maksimumu, ograniči samo na slučajeve predviđene zakonom. Privatna svojina se, dakle, nije posmatrala kao ravnopravan oblik svojine u odnosu na društvenu. Privilegovanje društvene svojine može se uočiti još u Ustavu FNRJ iz 1946. godine. Njime je bilo predviđeno da „ne može biti velikih zemljišnih poseda u privatnim rukama ni po kome osnovu“ te da „maksimum privatnog zemljišnog poseda određuje zakon“.¹⁵ Iz toga i proizlazi prepreka za sticanje prava svojine na zemljištu u društvenoj svojini održajem (Simonetti 2008, 29). Iako je privatna svojina na zemljištu ostala, doduše u vrlo ograničenom obimu, izgubila je mnogo u svom sadržaju i svojinskim ovlašćenjima. Ona je praktično postala lična, samo u takvom obimu da zadovolji lične potrebe vlasnika (Arandelović 1973, 9).

¹² Vid. odluke Okružnog suda u Kraljevu, P. br. 544/72, 7. februar 1975. godine; Vrhovnog suda Srbije – VSS, Gž. 2758/77; Vrhovnog suda Kosova, Gž. br. 465/78, 18. januar 1979. (Ralčić 1983, 55–57).

¹³ Savezni vrhovni sud, 18. oktobar 1957 (Stojanović, Pop-Georgijev 1983, 82).

¹⁴ Vid., samo primera radi, Zakon o prometu zemljišta i zgrada iz 1954. godine, ZIPZ, Zakon o udruženom radu, *Sl. list SFRJ* 53/1976.

Promet poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čak i kad je bilo u privatnoj svojini, bio je takođe ograničen najpre, na strani sticaoca, zakonskim maksimumom, a potom i zakonskim pravom preče kupovine u korist poljoprivrednih i šumskih organizacija – težilo se tome da što više zemljišta bude u društvenoj svojini (Arandelović 1973, 10).

¹⁵ Čl. 19 Ustava Federativne Narodne Republike Jugoslavije – FNRJ, donetog 31. januara 1946. godine.

Kada je reč o šumskom i građevinskom zemljištu, s obzirom na to da su za njih važila još stroža pravila, smatralo se umesnim da ni na njima nije moguće sticati prava svojine održajem,¹⁶ iako takvo pravilo nije bilo izričito zakonom predviđeno sve do 1980. godine.

Ipak, ostaje nejasno: ako se pravo svojine na zemljištu u društvenoj svojini moglo sticati derivativnim putem, u slučajevima predviđenim zakonom te uz poštovanje pravila o agrarnom maksimumu, zašto se smatralo da nije moguće i sticanje održajem, uz poštovanje zakonskih pravila (naročito pomenuto pravilo o agrarnom maksimumu) (Vodinelić 1979, 414–415)? Može se zaključiti da se na održaj ipak nije gledalo kao na ravnopravan način sticanja prava svojine.

Na kraju ovog relativno kratkog istorijskog prikaza, čini se korisnim imati u vidu još nešto. Naime, kada je reč o zemljištu, do transformacije iz režima privatne u režim društvene svojine nije došlo odjednom niti na osnovu samo jednog propisa. Dok je situacija donekle jednostavnija u pogledu građevinskog zemljišta, koje je nacionalizovano u najvećoj meri Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta 1958. godine,¹⁷ a nakon toga uglavnom prenamenom iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište, sa poljoprivrednim i šumskim zemljištem je situacija komplikovanija jer se transformacija dešavala postepeno, tokom više decenija. Transformacija je započeta još 1948. godine, na osnovu Zakona o agrarnoj reformi i unutrašnjoj kolonizaciji,¹⁸ ali je nastavljena kroz nemali broj različitih zakonskih propisa¹⁹ u kojima je, između ostalog, bilo predviđeno da u društvenu svojinu prelazi poljoprivredno, odnosno šumsko dobro, koje određeni vlasnik ima preko utvrđenog maksimuma. Dakle, da bi se dogodila takva (nevoljna) transformacija iz režima privatne u režim

¹⁶ VSS, Rev. 1893/98, 18. 3. 1999, u kojoj se navodi da se na šumsko zemljište shodno primenjivala odredba iz Zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta (Krsmanović 2001, 76–77); VSS, Rev. 1548/05, 13. 4. 2006, *IngPro*, kao i VSS, Rev. 4939/99, 24. 11. 1999 (Krsmanović 2001,75); Vrhovni sud Hrvatske, Gzz-7/81, 9. 12. 1981 (Ralčić 1983, 59).

¹⁷ Čl. 1 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, *Sl. list FNRJ*, 52/58 i 24/59. Prema čl. 39 st. 1, raniji sopstvenik ima pravo to zemljište besplatno koristiti ili dati na korišćenje uz naknadu ili bez naknade. Time je omogućen prenos prava korišćenja.

¹⁸ Zakon o agrarnoj reformi i unutrašnjoj kolonizaciji, *Sl. glasnik NRS* 5/48, 11/49 i 34/56.

¹⁹ Između ostalih, to su i: Zakon o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama, *Sl. list FNRJ* 22/53 i *Sl. list SFRJ* 10/65; Zakon o prometu zemljišta i zgrada; Zakon o šumama iz 1965. godine; Zakon o pretvaranju društvene svojine na poljoprivrednom zemljištu u druge oblike svojine, *Sl. glasnik RS* 49/92, 54/96 i 62/2006 – dr. zakon.

društvene svojine, bilo je neophodno u svakom konkretnom slučaju utvrditi da li su ispunjeni zakonski uslovi te da li se upis u registre nepokretnosti vršio na osnovu pojedinačnog pravnog akta u svakom konkretnom slučaju.

Dakle, od presudne je važnosti u svakom konkretnom slučaju ispitati u kom trenutku je promenjen svojinski režim te da li je za to postojao adekvatan pravni osnov.

3. USLOVI ZA STICANJE PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOJ SVOJINI

Kao što je prikazano, ZOSPO iz 1980. godine je u članu 29 sadržao odredbu kojom je zakonodavac zabranjivao mogućnost sticanja održajem svojine na društvenom zemljištu.²⁰ Izmenama ZOSPO iz 1996. godine član 29 ZOSPO je brisan, čime je, dakle, konačno omogućeno takvo sticanje. Zakonodavac nije posvetio posebnu regulativu tom vidu održaja,²¹ što znači da su primenjivana pravila o redovnom i vanrednom održaju. Tako je čl. 28 st. 2 ZOSPO bilo propisano da „savestan i zakoniti držalac nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo na toj stvari održajem protekom deset godina“, a st. 4 istog člana da „savestan držalac nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari održajem protekom 20 godina“.

²⁰ Kada je reč o državnoj svojini, čak je i danas nesumnjivo isključena mogućnost sticanja prava svojine na pojedinim objektima (Simonetti 2008, 30), bez obzira na način sticanja. Zakonom o javnoj svojini (*Sl. glasnik RS* 72/2011, poslednje izmene 94/2024) izričito je propisano da nije moguće sticanje svojine na prirodnim bogatstvima i dobrima u opštoj upotrebi, mrežama u javnoj svojini, vodnom zemljištu i objektima u javnoj svojini, kulturnim dobrima ni nepokretnostima u javnoj svojini koje koriste državni organi za ostvarivanje njihovih prava i izvršavanje dužnosti, odnosno nepokretnosti koje koriste zdravstvene ustanove iz Plana mreže zdravstvenih ustanova (čl. 9–17). Apelacioni sud u Kragujevcu, Gž. 6815/2018, 4. jul 2019, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Nišu, Gž. 5715/17, 5. jul 2018, *IngPro*; Apelacioni sud u Kragujevcu, Gž. 2571/2022, 16. novembar 2022, *ParagrafLex*; Vrhovni sud Rev. 3191/23, 9. oktobar 2024, *IngPro*; Privredni Apelacioni sud u Beogradu, Pž. 3835/18, 25. decembar 2018, *IngPro*; Privredni Apelacioni sud u Beogradu, Pž. 515/19, 25. mart 2021, *IngPro*.

Ipak, kada je reč o drugom zemljištu u državnoj svojini, na njemu bi se u načelu mogla sticati svojina održajem, ukoliko su ispunjeni zakonski uslovi.

²¹ Prema čl. 159 st. 4 hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, posebna pravila važe za sticanje prava svojine na stvarima u vlasništvu države (kao i jedinica lokalne i područne samouprave), crkve i drugih pravnih lica koja služe za dobrotvorne svrhe: potrebno je dvostruko duže vreme u odnosu na opšta pravila.

Stoga, kada se govori o uslovima za sticanje prava svojine, misli se na kvalitete državnine i rokove, odnosno periode vremena u kojima je držalac imao mirnu državinu. U ZOSPO se kvaliteti državnine definišu u glavi V, koja je posvećena državnini. Tako je čl. 72 st. 1 propisano da je zakonita državina ona državina koja se zasniva na punovažnom pravnom osnovu potrebnom za sticanje prava svojine, pod uslovom da nije pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja.²² *Argumentum a contrario*, državina će biti nezakonita ukoliko nije zasnovana na pravnom osnovu ili ako je pravni osnov nepunovažan ili nepodoban za sticanje prava čija se sadržina vrši (Popov 2011, 112). Članom 72 st. 2 definisana je savesna državina kao ona za koju držalac ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova.

Ispitivanje zakonitosti i savesnosti, kao kvaliteta državnine koji su neophodni za sticanje prava svojine održajem, u pogledu zemljišta u društvenoj svojini izazvalo je u praksi određene dileme. To je samo jedan od razloga zbog kojeg smatramo da je celishodno posvetiti pažnju analizi tih kvaliteta, posebno u svetlu njihove specifičnosti kada je reč o državnini na zemljištu u društvenoj svojini. Mirnoj državnini kao neophodnom kvalitetu državnine, pak, nećemo posvećivati posebnu pažnju. Dovoljno je naglasiti da je u eventualnom sudskom postupku neophodno samo konstatovati da je sve vreme, od trenutka ulaska u posed do isteka roka za održaj, postojala mirna državina, odnosno da je niko nije s uspehom osporio.²³

4. SPECIFIČNOST ZAKONITOSTI KAO KVALITETA DRŽAVINE KOD STICANJA PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOJ SVOJINI

Kada je reč o sticanju prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini, stvar je specifična. Pođemo li od uobičajenog shvatanja pojma zakonite državnine, postavlja se pitanje da li uopšte ima mesta primeni instituta održaja na zemljištu u društvenoj svojini. Naime, ukoliko bi se pod zakonitom svojinskom državinom smatrala državina stečena na osnovu pravnog posla podobnog za sticanje *prava svojine*, pitanje je kako primeniti to pravilo na zemljište u društvenoj svojini. Drugim rečima, ukoliko je držalac stekao državinu na zemljištu koje je u društvenoj svojini, ali ne

²² U teoriji postoji kritika čl. 72 ZOSPO (Dolović Bojić 2019, 171–172).

²³ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 3580/2018, 27. septembar 2018, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 215/24, 24. januar 2024, *IngPro*.

na osnovu pravnog osnova podobnog za sticanje svojine, da li bi se moglo smatrati da ima zakonitu državinu? Ako bismo uzeli da je odgovor negativan, to znači da se pravila o redovnom održaju ne bi mogla primeniti na sticanje svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini. Ipak, sama činjenica da je zakonodavac omogućio sticanje prava svojine na stvarima u društvenoj svojini redovnim i vanrednim održajem ukazuje na to da je pojam zakonitosti neophodno posmatrati drugačije.

Naime, u praksi se sticalo i prenosilo pravo korišćenja. Stoga smatramo da bi jedino ispravno rezonovanje bilo da se pod zakonitom svojinskom državinom, u kontekstu mogućnosti sticanja svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini, podrazumeva državina zasnovana na pravnom osnovu podobnom za sticanje *prava korišćenja* na konkretnoj stvari u društvenoj svojini. Pravo svojine nije ni moglo da se stiče i prenosi već je sticano i prenošeno jedino pravo korišćenja, tako da imaoci tog prava korišćenja, koje je očigledno bilo surogat prava svojine u tom periodu, mogu da dokazuju da su protekom vremena stekli pravo svojine primenom pravila o održaju.²⁴

Dakle, iako je to danas teško zamislivo, stvari u društvenoj svojini jesu bile u prometu. Kako se objašnjava u teoriji, vršio se ekonomski promet (a ne pravni) svojine – prenos sredstava (objekata u društvenoj svojini), pri čemu sama društvena svojina nije gubila svoj karakter (Trifunović 1999, 91). Drugim rečima, u prometu nije bilo pravo svojine već pravo korišćenja, ali su, ekonomski posmatrano, postizani isti efekti.²⁵ To se može zaključiti i na osnovu toga što se plaćao porez na prenos apsolutnih prava te što su i sami ugovori o prenosu često nosili naziv kupoprodajnih ugovora (iako se njime prenosilo pravo korišćenja, a ne svojine). Takvu terminologiju

²⁴ Tome u prilog govori i činjenica da su i kod nas i u zemljama u regionu donošeni zakoni na osnovu kojih se vršila konverzija prava korišćenja u pravo svojine. Vid., primera radi, Zakon o planiranju i izgradnji iz 2009. godine, Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu iz 2015. godine. Za pravo Slovenije vid., primera radi, *Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini* (Zakon o privatizaciji nepokretnosti u društvenoj svojini) iz 1997. godine. Za pravo Republike Srpske vid. Zakon o stvarnim pravima, od čl. 324, kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja, upravljanja i raspolaganja u pravo svojine.

²⁵ „Teško je zamisliti kako jedan subjekt, za kojeg je sasvim eksplicitno naglašeno u ustavnim dokumentima da on nije vlasnik društvenog sredstva, legalno može da proda to sredstvo drugom subjektu, i ne samo to, već i da taj drugi subjekt stekne pravo svojine na prodatoj stvari, koje prenosilac nije imao. Ovde se, stoga, koristimo pravnom konstrukcijom. Naime, da bi se omogućilo namensko korišćenje sredstava, društvenim preduzećima je dato pravo da sredstvo stave u promet, sa mogućnošću da ono promeni korisnika, bilo kolektivnog, bilo pojedinačnog (npr. u uslovima kada se likvidira jedna organizacija postoji mogućnost stavljanja društvenih sredstava na javnu prodaju, njihovo unovčavanje da bi se podmirile obaveze prema društvu i prema poveriocima)“ (Ilić-Popov 1991, 804).

prihvataju i domaći sudovi te u svojim odlukama navode da je „*tužilac kao savestan i zakoniti držalac poljoprivrednog zemljišta, koje je stekao ugovorom o poklonu... na kom je upisano pravo svojine Republike Srbije*“.²⁶ Na slično rezonovanje nailazimo i u crnogorskoj praksi.²⁷

Moglo bi se, stoga, zaključiti da iako je pravno gledano zemljište u društvenoj svojini pripadalo Republici Srbiji, ekonomski gledano svojina je pripadala pravnom subjektu koji je imao pravo korišćenja. U tom smislu se na pravo korišćenja gledalo kao na surogat prava svojine²⁸ te se i imalac prava korišćenja posmatrao kao vlasnik, iako formalnopravno to nije mogao biti.

Dakle, pitanje zakonitosti se svodilo na pitanje osnova za sticanje prava korišćenja. U situaciji kada je pravo korišćenja nastajalo po sili zakona ili odlukom nadležnog državnog organa, nesporno je da zakonitost postoji. U slučaju da je reč o ugovoru sa državnim organom, trebalo bi ponovo ispitati uslove za njegov nastanak i punovažnost, uz očekivanje da će u manjem broju slučajeva biti utvrđena nezakonitost državine.

Važno je pomenuti da je bilo i situacija u kojima je predmetna nepokretnost stečena dok je bila u režimu privatne svojine, ali je kasnije podružtvljena, dok uzukapioni držalac nikada nije bio deposediran.²⁹ U tim slučajevima bi trebalo smatrati da naknadno podružtvljavanje ne utiče na zakonitost državine.

Bilo je pak i situacija u kojima je uzukapioni držalac sticao državinu na zemljištu u društvenoj svojini na osnovu razmene, ali do upisa privatne svojine nikada nije došlo, iz različitih razloga.³⁰ Ni u tim slučajevima ne bi trebalo da bude sporno da postoji zakonita državina podobna za sticanje prava svojine održajem.

²⁶ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž 3417/2015, 18. februar 2016, *IngPro*.

²⁷ Sud navodi da je Sporazum o ustupanju u vlasništvo zaključen sa ciljem poklona katastarske parcele koja je bila upisana kao društvena svojina SO Kotor. Presuda Višeg suda u Podgorici, Gž 1005/2020, 6. april 2021, <https://www.sudovi.me/vspg/odluka/430589>.

²⁸ Jelić naglašava, pozivajući se na nekadašnje propise, da se pod pravom korišćenja ne podrazumeva samo ovlašćenje upotrebe već u određenoj meri i ovlašćenje pravnog raspolaganja (Jelić 2013, 123).

²⁹ Vid., primera radi, Apelacioni sud u Kragujevcu, Gž. 1026/2010, 23. mart 2010, *ParagrafLex*.

³⁰ Vid., primera radi, Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 7904/2019, 26. maj 2021, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 4005/2013, 6. februar 2014, *ParagrafLex*; Privredni apelacioni sud u Beogradu, Pž. 10781/21, 31. mart 2022, *IngPro*.

Na kraju bi trebalo pomenuti da su brojne i one situacije u kojima držalac nije imao niti osnov za sticanje svojine niti prava korišćenja već je reč o bivšem vlasniku kome nije dodeljeno pravo korišćenja jer je to pravo pripalo nekom drugom, ali je upravo bivši vlasnik, a ne imalac prava korišćenja imao dugogodišnju mirnu državinu. U tom slučaju se svojina može steći samo primenom pravila o vanrednom održaju jer pravni osnov sticanja, odnosno zakonitost državnine, nesporno ne postoji. Ipak, ne isključujemo mogućnost da bivši vlasnik ima možda alternativnu mogućnost sticanja svojine, primenom pravila o restituciji. Međutim, analizom većeg broja odluka naših sudova stičemo utisak da su sudovi uglavnom primenjivali pravila o vanrednom održaju na zemljište u društvenoj svojini. Na taj način sudovi izbegavaju ispitivanje postojanja i punovažnosti pravnog osnova sticanja.

Međutim, smatramo da bi sud, prilikom utvrđivanja zakonitosti državnine na zemljištu u društvenoj svojini, trebalo da uzme u obzir ne samo slučajeve kada je državnina stečena punovažnim pravnim osnovom podobnim za sticanje *prava svojine* (što su situacije kada je zemljište naknadno podruštvljeno) nego i slučajeve kada je državnina stečena na osnovu punovažnog pravnog osnova podobnog za sticanje *prava korišćenja* (što su situacije kada je zemljište sve vreme, od trenutka ulaska u posed, bilo u društvenoj svojini). Kako smo već istakli, ovde pojam zakonitosti ima specifično značenje, budući da je nesporno da se nije moglo prenositi pravo svojine već samo pravo korišćenja, koje se može sticati ne samo ugovorom već i odlukom nadležnog organa, nasleđivanjem i po sili zakona.

5. KAKO SE OCENJUJE SAVESNOST KOD ODRŽAJA NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOJ SVOJINI?

5.1. Uopšte o pojmu savesnosti kao uslovu za sticanje svojine održajem

Zakonodavac pod savesnim držaoцем smatra onog koji veruje da je *vlasnik* stvari.³¹ To verovanje bi trebalo da bude opravdano³² (Dolović Bojić, Dabić Nikićević 2024, 134). Pod tim mislimo da se „savesnost državnine ceni prema

³¹ Čl. 72 ZOSPO.

³² Presuda Višeg suda u Podgorici, Gž 1005/2020, 6. april 2021, <https://www.sudovi.me/vspg/odluka/430589>. U tom smislu rezonuju i crnogorski sudovi te ističu da „kvalitet savjesnosti konkretne državnine zavisi o tome da li je držaočeva zabluda o pravu na državinu izvinjavajuća ili neizvinjavajuća, pošto se kao savjestan držalac može smatrati samo u slučaju izvinjavajuće zablude, tj. kada je do pogrešne predstave da drži svoju, a ne tuđu stvar došlo uprkos toga što je u tom pravcu

objektivnim okolnostima, koje utiču na formiranje svesti o postojanju prava lica koje drži tuđu nepokretnost, a koje su takve da isključuju mogućnost znanja da stvar koju drži nije njegova“.³³

Iako zakonodavac polazi od jedinstvenog pojma savesnosti, u teoriji je opšteprihvaćeno da se ispunjenost tog uslova ipak različito ocenjuje, zavisno od toga da li je reč o vanrednom ili redovnom održaju.³⁴ Da bi držalac bio savestan u smislu pravila o redovnom održaju, dovoljno je da veruje da je stvar nabavio od vlasnika.

S druge strane, kako se kod vanrednog održaja ne zahteva zakonitost držaočeve državnine, to se za postojanje savesnosti ne zahteva samo opravdano verovanje da je stvar pribavljena od vlasnika već i opravdano verovanje da postoji punovažan pravni osnov podoban za sticanje prava svojine.

5.2. Specifično shvatanje pojma savesnosti kao kvaliteta državnine kod sticanja svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini

Ako se striktno poštuje shvatanje pojma savesnosti u smislu da držalac veruje da je vlasnik, onda bi se institut održaja na društvenoj svojini primenio na samo mali broj situacija: kada bi neko stekao privatnu svojinu na zemljištu koje je naknadno podružljivo. Čak i tada, to bi se svelo na još manji broj situacija budući da bi se morala primeniti pravila o naknadnoj nesavesnosti.³⁵ Drugim rečima, to bi se primenjivalo samo na slučajeve kada naknadno držalac i nije saznao da je došlo do pretvaranja u društvenu svojinu.³⁶

upotrijebio objektivnu standardnu pažnju koja se zahteva u postojećem pravnom prometu, a ne da je, tek onako olako, mislio, smatrao da je stvar koju posjeduje njegova, pa se kao nesavjestan smatra i onaj držalac koji ne samo da zna da stvar koju drži nije njegova, nego i onaj koji to, doduše, ne zna, ali je prema postojećim okolnostima to mogao znati, da je u tom pravcu upotrijebio standardnu pažnju“.

³³ Vrhovni kasacioni sud – VKS, Rev 6796/2024, 9. 5. 2024, *IngPro*.

³⁴ Više o pojmu savesnosti kod redovnog i vanrednog održaja vid. kod Stanković, Orlić 1999, 87–89 i 91.

³⁵ Naknadna nesavesnost zahteva da je držalac saznao za činjenice koje utiču na njegovu savesnost. Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 7650/2017, 10. januar 2018, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 215/24, 24. januar 2024, *IngPro*.

³⁶ Ako je to propisano zakonom, ta činjenica se ne može smatrati nepoznatom. Ista situacija je i onda kada je društvena svojina upisana u javni registar i držalac je upoznat sa tim.

Sporno pitanje, dakle, glasi: kako se ocenjuje savesnost kod sticanja prava svojine održajem na društvenoj svojini? Da li na isti način kao kod sticanja prava svojine održajem kada je zemljište u privatnoj svojini ili je zbog specifičnosti režima društvene svojine treba ocenjivati drugačije?

Naime, postavlja se pitanje da li držalac može biti savestan ukoliko je kao vlasnik upisana Republika Srbija u trenutku sticanja državnine ili u toku državnine te da li su osnovani navodi jednog dela sudske prakse da držalac nije savestan budući da je znao da nije vlasnik sporne stvari. U tom smislu, u jednoj odluci najviši sud je smatrao da „*tužilac nema savesnu državinu sporne nepokretnosti jer je morao znati da ista nije njegova pošto mu je rešenjem... dodeljena kao nosiocu prava korišćenja, a ne prava svojine*“.³⁷

Čini se da bi bilo prestrogo i nelogično smatrati da je držalac nesavestan budući da je znao da nije vlasnik jer je reč o situaciji u kojoj je nesporno da on i ne može biti vlasnik. Podsećamo da na zemljištu u društvenoj svojini nije ni bilo moguće prenositi pravo svojine već samo pravo korišćenja. Dakle, vršio se ekonomski promet (Trifunović 1999, 91) jer je, ekonomski gledano, svojina pripadala pravnom subjektu koji je imao pravo korišćenja. U tom smislu najčešće rezonuje i najviši sud te tako navodi da su sledbenici tuženog „pravo korišćenja predmetne parcele *prodali* tužiocu“ (naše naglašavanje)³⁸ i da su ugovornici zaključivali ugovore o *kupoprodaji* predmetne nepokretnosti iako je nesporno da je reč o zemljištu u društvenoj svojini.³⁹

Dakle, može se zaključiti da sudska praksa prilikom analize pravnih situacija iz vremena monopola društvene svojine izjednačava pravo svojine i pravo korišćenja. U tom smislu Savezni sud zauzima stav „*da bi neko stekao pravo svojine odnosno, postao nosilac prava korišćenja na nepokretnosti koja se nalazi na području gde se vode zemljišne knjige, potrebno je da ima i propisani način sticanja i da je postigao upis svog prava u zemljišnu knjigu, a nije dovoljno da ima samo zakonit osnov sticanja*“.⁴⁰

³⁷ VKS, Rev 4475/2021, 23. decembar 2021, *IngPro*.

Na slična shvatanja nailazimo i u hrvatskoj sudskoj praksi. Naime, u odluci Vrhovnog suda RH, Rev. 1009/1996 od 27. avgusta 1997. godine izneto je shvatanje da znanje držaoca da je reč o nepokretnosti u društvenoj svojini, koje su samo bile date na korišćenje, isključuje savesnost držaoca u smislu sticanja svojine održajem (Brežanski 2009, 613)

³⁸ VKS, Rev 3457/2019, 26. novembar 2020, *IngPro*.

³⁹ VKS, Rev 7890/2021, 20. april 2022, *IngPro*.

⁴⁰ Savezni sud, Gzs. 6/74 (Vrhovni sud Srbije 1986, 13).

Postavlja se pitanje na koji način su sudovi ocenjivali savesnost ukoliko prihvatimo stav da je savestan i onaj držalac koji zna da nije vlasnik (nego korisnik) imajući u vidu monopol društvene svojine. Reč je, dakle, o fleksibilnijem shvatanju pojma savesnosti te su sudovi nastojali da nalaze različite načine kako bi u konkretnom slučaju opravdali savesnost držaoca. Tako je u jednoj svojoj odluci Vrhovni sud Srbije smatrao da je držalac parcele u društvenoj svojini savestan jer je držao spornu parcelu kao svoju, uprkos tome što je morao znati da je parcela, koju je dobio kao naknadu za svoju parcelu, u postupku arondacije, u režimu društvene svojine te da nije mogao verovati da je njen vlasnik.⁴¹ U drugoj odluci je, slično, najviši sud rezonovao da tužilac može biti savestan držalac uprkos činjenici da je reč o parceli u društvenoj svojini, pri čemu savesnost pravda time što je tužilac opravdano verovao da je vlasnik budući da ju je stekao usmenim ugovorom o kupoprodaji na osnovu kojeg je cena isplaćena i izvršeno uvođenje u posed, pri čemu je prodavac, kao pravni prethodnik, tužiocu pokazao ugovor o kupoprodaji zaključen sa Zemljičarstvom kao osnov po kome je on postao vlasnik parcele koju je njemu prodao.⁴² Još jedan od mnogih⁴³ primera u korist stava da se može biti savestan iako je u javnim knjigama upisana Republika Srbija kao vlasnik vidimo u odluci najvišeg suda uz obrazloženje da su „pravni prethodnici tužilje opravdano verovali da su sporazumom iz 1965. godine i razmenom nepokretnosti stekli pravo svojine na spornoj katastarskoj parceli, jer su je dobili u postupku arondacije, pa su opravdano smatrali da je za prenos svojine dovoljno da se faktički izvrši razmena i predaja parcela“.⁴⁴ I na kraju,⁴⁵ citiraćemo presudu najvišeg suda u kojoj se zauzima stav da je držalac savestan „s obzirom da nije imao razloga da sumnja da stvar koju drži nije njegova, imajući u vidu volju njegove ujne da mu katastarsku parcelu pokloni“.⁴⁶

⁴¹ VSS, Rev 6745/2023, 28. jun 2023, *IngPro*.

⁴² VKS, Rev 7890/2021, 20. april 2022, *IngPro*.

⁴³ Vid., primera radi, Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 2228/23, 13. decembar 2023, *IngPro*; Apelacioni sud u Nišu, Gž. 1654/2017, 2. mart 2017, *ParagrafLex*; VKS, Rev. 445/2017, 21. septembar 2017, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 2549/2021, 27. oktobar 2021, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 6397/2022, 23. februar 2023, *ParagrafLex*.

⁴⁴ VKS, Rev 3238/2021, 20. oktobar 2021, *IngPro*. Slično: Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 5994/2022, 13. decembar 2022. *ParagrafLex*.

⁴⁵ U tom smislu zauzima stav i Vrhovni sud Crne Gore Rev 589/2022 od 21. februara 2024, <https://sudovi.me/vrhs/odluka/542757>.

⁴⁶ VKS, Rev. 15065/2022, 25. januar 2024, *ParagrafLex*.

Dakle, neophodno je pojam savesnosti shvatiti fleksibilnije jer bi suprotno dovelo do apsurdnog zaključka da se institut održaja ne može uopšte primeniti kada je reč o društvenoj svojini, a to bi onda bilo protivno zakonskoj mogućnosti. Takođe, moglo bi se rezonovati da samo oslanjanje na zakonsku normu koja dozvoljava sticanje svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini čini neke držaoce (ne sve) savesnim u smislu što oni njenim tumačenjem dolaze do zaključka da su „na pravom putu“ da postanu vlasnici.

5.3. (Ne)zavisnost pojma savesnosti od pojma zakonitosti

Najstrože shvatanje pojma savesnosti, motivisano pre svega maksimumom da nepoznavanje prava škodi, glasilo bi: ima savesnosti onda kada postoji pravni osnov za sticanje prava svojine – prava korišćenja i kada je držalac upisan kao nosilac prava svojine – prava korišćenja u javni registar.⁴⁷ Prvi zahtev, ipak, može izazvati kritike: postojanje punovažnog pravnog osnova nije uslov savesnosti već zakonitosti. Ipak, ako pođemo od toga da je savestan onaj ko veruje da je vlasnik, onda se pitamo kako možemo verovati da smo postali vlasnici ukoliko pravni osnov nije punovažan budući da ne ispunjava sve zahteve u pogledu, primera radi, forme.⁴⁸ Jer ukoliko neko opravdano veruje da je vlasnik, onda mora i sam biti upisan kao vlasnik i imati pravni osnov sticanja u skladu sa zahtevima punovažnosti propisanim važećim zakonskim odredbama, budući da nepoznavanje prava škodi. Danas, kada postoje javni beležnici, to se u principu i ne može desiti u prometu nepokretnosti, ali je u tzv. starim predmetima to bila i te kako česta pojava.

Problem koji stvaramo takvim rezonovanjem je u tome što sužavamo polje primene instituta održaja, a posebno što dovodimo u pitanje mogućnost da državina bude savesna a nezakonita, što je po slovu ZOSPO moguće jer postoje pravila i o redovnom i o vanrednom održaju. Tako da, iako smo skloniji rezonu da se zahtevaju stroži kriterijumi za postojanje savesnosti, razumemo i drugačije odluke sudova, imajući u vidu iznete razloge.

To je posebno problematično u primeni pravila o održaju na zemljištu u društvenoj svojini, budući da baš tu možemo imati brojne „probleme“ na polju postojanja i punovažnosti pravnog osnova za sticanje prava korišćenja,

⁴⁷ Izuzetak postoji kada nije moguće izvršiti upis u javni registar.

⁴⁸ U tom smislu sud zauzima stav da ugovor koji ne ispunjava zahteve forme može učiniti državinu ne samo nezakonitom već i nesavesnom. Vid. Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž 698/2016, 20. april 2016, *ParagrafLex*.

te ukoliko bismo tu primenili prethodno pomenutu vezu zakonitosti i savesnosti, a u smislu strožeg shvatanja pojma savesnosti, polje primene tog instituta bilo bi značajno suženo.⁴⁹

Ipak, ključ rešenja problema mogli bismo onda potražiti na polju podele na redovni i vanredni održaj. Naime, ukoliko je reč o redovnom održaju, onda se zakonitost nužno zahteva te je potpuno nebitan držaočev stav o postojanju i punovažnosti pravnog osnova. Od držaoca se, da bi bio savestan, zahteva da veruje da je prethodnik vlasnik, a to se ispituje na polju stanja u javnim knjigama. Istina, ukoliko nema javnih knjiga, stvar je komplikovanija, ali se onda i sam pojam savesnosti fleksibilnije shvata. U slučaju pak vanrednog održaja, savesnost obuhvata i zakonitost te je bitno da držalac veruje i da je stekao od vlasnika i da je njegov osnov sticanja punovažan. Dovoljno bi dakle bilo i da on samo veruje da je, primera radi, usmeni⁵⁰ ili neovereni ugovor dovoljan⁵¹ za sticanje prava svojine na nepokretnosti. U suprotnom, ukoliko bismo pošli od toga da nepoznavanje prava škodi te da držalac ne može verovati da je vlasnik, došli bismo u situaciju da onemogućavamo primenu vanrednog održaja onda kada nema punovažnog osnova sticanja – drugim rečima, ukoliko državina nije zakonita, neće biti ni savesna.

Dakle, svodili bismo vanredni održaj na situacije tzv. samovlasnog zahvata tuđe stvari, odnosno situacije u kojima nema osnova sticanja – nema zakonitosti, ali iz određenog razloga ipak ima savesnosti jer držalac s razlogom veruje da je vlasnik. U tom smislu Vrhovni kasacioni sud u jednoj svojoj odluci konstatuje da je ispunjen uslov savesnosti u konkretnom slučaju u kojem majka tužilje nije mogla znati da i sporna parcela ne ulazi u parcele koje su joj rešenjem dodeljene, budući da se sporna nalazi odmah pored jedne od tri parcele koje su u njenom vlasništvu, a u posed kojih parcela ju je uveo geometar. Sud dodaje da majka tužilje, kao ni tužilja ni u

⁴⁹ Tako u istom predmetu vidimo različite stavove u presudama sudova različitih instanci. Smatramo da oba stava mogu biti opravdana, ali i kritikovana. Naime, prvostepeni sud navodi da je „tužilac bio svestan činjenice da nije zaključio pismeni ugovor o poklonu nepokretnosti, pa ugovor nikada nije proizvedio pravno dejstvo i tužilac nije mogao opravdano da veruje da je postao vlasnik te parcele“. S druge strane, drugostepeni i najviši sud drugačije rezonuju te smatraju da „zaključenje ugovora o poklonu ne utiče na savesnost držaoca, već na zakonitost državine“. Vid. VKS, Rev. 15065/2022, 25. januar 2024, *ParagrafLex*.

⁵⁰ Tako i Apelacioni sud u Nišu, Gž 1654/2017, 2. mart 2017. i VSS, Rev. 489/2000, 5. april 2000.

⁵¹ Tako i Apelacioni sud u Kragujevcu, Gž 1993/2022, 1. novembar 2022.

jednom trenutku nisu mogle posumnjati u svoje pravo svojine i na spornoj parceli budući da su je koristile sve vreme, kao i ostale tri parcele, a niko ih nije uznemiravao.⁵²

Ovde je sad pitanje da li ćemo ići putem fleksibilnijeg shvatanja pojma savesnosti kako bismo proširili polje primene instituta održaja, što je celishodno posebno kada je reč o rešavanju tzv. starih predmeta, ili ćemo dati značaj načelima katastra nepokretnosti, a pre svega načelu upisa i pouzdanja u katastar.

Ipak, kada je reč o održaju na zemljištu u društvenoj svojini, sudovi, kao što smo već rekli, uglavnom primenjuju pravila o vanrednom održaju te na taj način izbegavaju ispitivanje postojanja zakonitosti kao kvaliteta državine. To je i logično budući da u velikom broju slučajeva ostaje nejasno da li postoji punovažan pravni osnov. Imajući to u vidu, potpuno je razumljivo zašto onda sudovi uglavnom polaze od toga da držalac može biti savestan i onda kada je morao znati da nisu poštovani uslovi neophodni za punovažnost pravnog posla. Najčešće je reč o neispunjenju zahteva u pogledu forme. Sudovi tada, u većini odluka, zauzimaju stav da je uprkos tome držalac savestan te zahtevaju da je protekao rok od 20 godina u kome je postojala mirna državina tužioca. Takav stav o održaju na stvarima u društvenoj svojini smatramo i te kako opravdanim, budući da bi strože shvatanje pojma savesnosti (koliko god ono, istina, bilo pravno perfektno) dovelo u pitanje mogućnost primene instituta održaja.⁵³

⁵² Presuda VKS, Rev. 877/2020 od 28. maja 2020, <https://www.vrh.sud.rs/sr/%D1%80%D0%B5%D0%B2-8772020-31146>, 30. jul 2025.

⁵³ U tom smislu rezonuje i Apelacioni sud u Nišu, Gž 1732/2019, 21. mart 2019: „Iz spisa predmeta proističe da je tužilac zaključio ugovor o kupoprodaji garaže 15.10.1996. godine, te da je odmah stupio u njenu državinu. U situaciji... kada on traži svojinu samo na zemljištu ispod objekta, pravilno prvostepeni sud utvrđuje da mu ovo pravo pripada u odnosu na tuženu kao vlasnika celokupne parcele, na osnovu mirne i savesne državine protekom roka od 20 godina. Pogotovo imajući u vidu date razloge prvostepenog suda u pogledu mogućnosti sticanja svojine održajem i na nepokretnostima u državnoj svojini...”

6. Računanje rokova kod održaja na zemljištu u društvenoj svojini

6.1. Uvod

Pitanje računanja rokova za sticanje svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini nije sasvim jednostavno. U tom pogledu se javlja više nedoumica koje su prouzrokovane uvođenjem a potom i brisanjem zabrane o mogućnosti sticanja prava svojine održajem na stvarima u društvenoj svojini.

Osnovna nedoumica se tiče trenutka od kojeg počinje da se računa rok od 10, odnosno 20 godina za sticanje prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini. Preciznije, da li se u rok za održaj može računati i vreme koje je teklo pre stupanja na snagu izmena ZOSPO iz 1996. godine?

U potrazi za odgovorom na to pitanje, smatramo važnim da se napravi podela: a) na slučajeve u kojima režim društvene svojine postoji sve vreme od trenutka sticanja državnine i b) na slučajeve u kojima je u trenutku sticanja državnine postojao režim privatne svojine, pa je naknadno podruštvljeno (u toj situaciji moguća su dva scenarija: prvi, da je rok za održaj istekao pre podruštvljavanja, ali da to nije blagovremeno konstatovano; drugi, da je rok za održaj tekao izvesno vreme dok je zemljište bilo u privatnoj svojini, ali ono nije bilo dovoljno da se stekne pravo svojine).

6.2. Računanje rokova u slučaju kada je zemljište bilo u društvenoj svojini sve vreme državnine uzukapijenta i njegovih pravnih prethodnika

Čini se da je prva grupa slučajeva pravno jednostavnija.⁵⁴

Imajući u vidu već izloženo, zabrana mogućnosti sticanja prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini postojala je praktično od 6. aprila 1941. godine pa do izmena ZOSPO iz 1996. godine, bilo na osnovu izričitog zakonskog propisa bilo na osnovu shvatanja uvreženih u sudskoj praksi.

⁵⁴ Vid., primera radi, VSS, Rev. 6745/2023, 28. jun 2023, *IngPro*; VKS, Rev. 3238/2021, 20. oktobar 2021, *IngPro*; Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 1122/11, 6. april 2011, *Intermex*.

Međutim, i u vezi sa takvim slučajevima, u kojima je sve vreme trajanja kvalifikovane državnine uzukapionog držaoca zemljište bilo u režimu društvene svojine, javilo se pitanje: da li je brisanjem odredbe iz čl. 29 ZOSPO zapravo izvršena konvalidacija ranijeg državninskog stanja, odnosno da li se u rok za održaj može uračunati i vreme koje je proteklo pre stupanja na snagu izmena iz 1996. godine? Ista pitanja javljala su se i u zemljama u regionu.⁵⁵ Na to pitanje je naša sudska praksa dala negativan odgovor: kako se navodi,

⁵⁵ U izvornoj verziji hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – ZVDSP bilo je predviđeno (čl. 388 st. 4) da se u rok za sticanje održajem „nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana“. Ta norma je, međutim, ukinuta odlukom Ustavnog suda Hrvatske, u kojoj je, između ostalog, navedeno da nema retroaktivne primene zakona, da bi se time doveli u nezavidnu poziciju oni koji su imali određena prava na nepokretnosti (bez državnine) koja nisu štitali jer su smatrali da ne postoji mogućnost sticanja svojine održajem, da bi osporena odredba omogućila sticanje svojine održajem i pre datuma ukidanja zabrane itd. Stoga je u konačnom tekstu tog zakona predviđeno da se u rok za sticanje prava svojine održajem na nepokretnostima u društvenoj svojini „ne računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana“ (Simonetti 2008, 41; Brežanski 2009, 605 i dalje)

O tome je imao prilike da se izjasni i Evropski sud za ljudska prava (ESLJP). Reč je o presudi *Trgo protiv Hrvatske*. Naime, reč je o slučaju u kome je zemljište konfiskovano 1949. godine, a miran posedu traje od 1953. godine. Tužilac je podneo zahtev da se utvrdi sticanje prava svojine održajem pre nego što je Ustavni sud Hrvatske oglosio neustavnom odredbu čl. 388 st. 4 ZVDSP. Drugostepeni sud je odbio zahtev tužioca, a potom je i Ustavni sud Hrvatske odbio ustavnu žalbu koju je tužilac podneo, te se on obratio ESLJP. ESLJP je smatrao da „*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*“.

Štaviše, ESLJP je isto to smatrao i u slučajevima kada je tužba za utvrđenje prava svojine održajem podneta nakon što je Ustavni sud RH oglosio neustavnom odredbu čl. 388 st. 4 ZVDSP, ali pod uslovom da je rok za sticanje održajem istekao dok je ta odredba bila na snazi (Kontrec 2017, 588 i dalje).

Što se tiče Slovenije, Vrhovni sud Slovenije je u odluci VSRS:2010:II.DOR.172.2009, broj VS0013568, od 18. novembra 2010. godine izneo da se kao početak roka smatra usvajanje Amandmana br. IX na Ustav Republike Slovenije od 1989. godine jer je tada uspostavljena jednakost društvene, zadružne i privatne imovine. [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. novembar 2025.

Što se tiče Republike Srpske, prema odredbi čl. 344 st. 4 Zakona o stvarnim pravima, u rok za sticanje svojine održajem na nepokretnosti u društvenoj svojini ne računa se vreme držanja dok su bili na snazi propisi koji su izričito isključivali održaj.

brisanjem odredbe iz čl. 29 ZOSPO „nije omogućena konvalidacija ranijeg državninskog stanja u pogledu uslova i rokova za održaj“⁵⁶ već je moguće samo *pro futuro* računati rokove za sticanje svojine održajem.⁵⁷ To proizlazi i iz načela zabrane retroaktivne primene zakona.⁵⁸

Ipak, nesporno je da to važi samo u slučaju kada je određeno zemljište sve vreme državnine, a u periodu od 6. aprila 1941. godine pa do ukidanja zabrane 1996. godine, bilo u statusu državne/opštenarodne/društvene svojine. To, međutim, najčešće nije slučaj. Kao što se moglo videti na početku ovog rada, transformacija privatne u društvenu svojinu, pa i obratno, vršena je u jednom dužem periodu. To znači da trenutak prelaska iz režima privatne u režim društvene svojine nije identičan za svako zemljište na teritoriji današnje RS. On zavisi ne samo od vrste zemljišta (građevinsko, poljoprivredno, šumsko) već i od drugih okolnosti koje su predstavljale osnov za prelazak u društvenu svojinu: pojedina zemljišta (npr. građevinsko) prelazila su u društvenu svojinu na osnovu samog zakona, dok je za druga bilo neophodno da nadležni organ o tome donese odluku. Stoga je neophodno u svakom konkretnom slučaju utvrditi kada je došlo do toga da pravo svojine na zemljištu pređe iz režima privatne u društvenu svojinu ili obratno.

Dakle, nespornim bi trebalo smatrati da se vreme u kome je određeno zemljište bilo u režimu društvene svojine pre izmena ZOSPO iz 1996. godine ne može računavati u vreme potrebno za sticanje prava svojine održajem.

Na kraju ovog dela interesantno je pomenuti, iako danas to nema veći praktični značaj, da je postojala nedoumica i u određivanju trenutka stupanja na snagu izmena ZOSPO iz 1996. godine. Naime, u pojedinim odlukama se

⁵⁶ VSS, Rev. 2722/2005, 13. april 2006, *IngPro*; VSS, Rev. 2318/07, 11. oktobar 2007, *IngPro*.

⁵⁷ U sudskim odlukama se navodi argument da ZOSPO „u prelaznim i završnim odredbama ne sadrži pravilo o njegovoj retroaktivnoj primeni, zbog čega se rokovi za održaj mogu računati samo za ubuduće, počev od dana njegovog stupanja na snagu“. Vid., primera radi, VSS, Rev. 2722/2005, 13. april 2006, *IngPro*; VSS, Rev. 2318/07, 11. oktobar 2007, *IngPro*.

Ipak, nama se čini da je diskutabilno da li bi retroaktivna primena bila moguća sve i da je zakonodavac predvideo takvo pravilo u prelaznim i završnim odredbama.

⁵⁸ U vezi s tim je u našoj sudskoj praksi istican i argument da bi time „bila ugrožena stečena prava ranijim subjektima ovih prava jer bi oni bili dovedeni u nepovoljniji položaj u odnosu na druge subjekte s obzirom da je zakonom bilo propisano da se na društvenoj svojini ne može steći pravo svojine održajem, pa propust da od lica koje drži nepokretnost traže predaju nepokretnosti ne može koristiti držaocu u periodu od sticanja prava svojine održajem, jer bi to bilo u suprotnosti sa ustanovom zabrane retroaktivnosti. *Brisanje odredbe o zabrani sticanja prava svojine na društvenom zemljištu (člana 29.) ne znači zakonsku konvalidaciju, jer izražena zabrana nije bila malog značaja*“. Vid. VSS, Rev. 4976/98, 15. septembar 1999 (Krsmanović 2001, 77).

pominje da je datum početka roka za održaj 4. jul 1996. godine,⁵⁹ u nekima pak 7. jul 1996. godine,⁶⁰ a u nekima čak 3. avgust 1996. godine.⁶¹ Imajući u vidu da je Zakon o izmenama i dopunama ZOSPO objavljen u *Službenom listu SRJ* 29/96 od 26. juna 1996. godine te da prema čl. 36 stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja, zaključujemo da je stupio na snagu 4. jula 1996. godine.

6.3. Računanje rokova u slučaju kada je državina stečena na zemljištu u privatnoj svojini koje je naknadno podruštvljeno

Daleko je kompleksnija druga grupa slučajeva, u kojoj se, za vreme trajanja državine, režim na zemljištu menjao, odnosno prelazio iz privatne u društvenu svojinu i obratno. Takvi slučajevi nisu bili retki u praksi. Oni se dalje mogu podeliti u dve podgrupe. Prvu podgrupu čine slučajevi u kojima su se uslovi za sticanje svojine održajem stekli do trenutka podruštvljavanja. Reč je, dakle, o situacijama u kojima je uzukapijent imao državinu onoliko vremena koliko je potrebno i dovoljno za sticanje svojine održajem, i to dok je zemljište bilo u privatnoj svojini. U tim slučajevima je, dakle, učinjen propust da se blagovremeno utvrdi da je pravo svojine već stečeno održajem pre nego što je podruštvljeno. Drugu podgrupu čine slučajevi u kojima je uzukapioni držalac imao državinu neko vreme pre nego što je prešla u režim društvene svojine, ali nedovoljno da bi se steklo pravo svojine održajem.

U vezi s tim situacijama javljaju se najmanje tri pitanja: prvo, glavno, da li se u rok za održaj može uračunati i vreme dok je zemljište bilo u privatnoj svojini; drugo, ukoliko se može priračunati i to vreme, na koji način se vrši priračunavanje; konačno, kakav značaj za tok roka za održaj, pravno gledano, ima prelazak na režim društvene svojine – da li to znači da je došlo do prekida ili zastoja roka za održaj?

⁵⁹ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 3580/2018, 27. septembar 2018, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 5994/2022, 13. decembar 2022, *ParagrafLex*.

⁶⁰ Apelacioni sud u Kragujevcu, Gž. 1993/2022, 1. novembar 2022, *ParagrafLex*.

⁶¹ Apelacioni sud u Nišu, Gž. 1732/2019, 21. mart 2019, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 3417/2015, 18. februar 2016, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 8196/2013(3), 22. januar 2014, *ParagrafLex*; Privredni apelacioni sud, Pž. 7282/10, 17. februar 2011, *IngPro*; VSS, Rev. 2318/07, 11. oktobar 2007, *IngPro*; Privredni apelacioni sud, Pž. 459/17, 17. januar 2018, *IngPro*; Taj datum se pominje i u odluci Ustavnog suda, Už. 393/2011, 5. jun 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. jul 2025.

6.3.1. *Da li se u rok za održaj može uračunati i vreme koje je proteklo pre nego što je zemljište prešlo u društvenu svojinu?*

U našoj sudskoj praksi postoji ozbiljna neusaglašenost o tom pitanju.

Pojedini sudovi čvrsto stoje na poziciji da se „vreme pre 4. VII 1996. godine, ne može uračunavati u vreme potrebno za sticanje svojine održajem na nepokretnostima u društvenoj svojini“.⁶² Interesantno je da u nemalom broju takvih odluka sud uopšte ne pridaje značaj činjenici u kojem trenutku je na zemljištu uspostavljena društvena svojina te da li je pre toga proteklo (i koliko) vremena za sticanje prava svojine održajem.⁶³ Ta se činjenica smatra irelevantnom. Međutim, valja pomenuti da ima odluka u kojima su sudovi smatrali relevantnom tu činjenicu, ali to nije dovelo do drugačijeg rezultata. Naime, u jednoj od takvih odluka sud je rokove računao pogrešno: umesto da utvrdi u kom trenutku je zemljište prešlo u društvenu svojinu te da li je do tog momenta proteklo dovoljno vremena, sud je pogrešno kao relevantan uzeo momenat stupanja na snagu ZOSPO uz argument da je tada uvedena opšta zabrana sticanja prava svojine održajem na stvarima u društvenoj svojini.⁶⁴ To je pogrešno iz najmanje dva razloga: prvo, zemljište je moglo biti u društvenoj svojini i pre momenta stupanja na snagu ZOSPO, u kom slučaju ni period pre toga ne bi trebalo računati u rok za održaj; drugo, zemljište je moglo biti u privatnoj svojini i nakon stupanja na snagu ZOSPO, u kom slučaju je i te kako važno računati i taj period, pa sve do trenutka kada zemljište prelazi u režim društvene svojine. U drugoj takvoj odluci je, pak,

⁶² Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 2792/2011, 21. mart 2012, *IngPro*. Slično i u: Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 2954/18, 25. maj 2018, *IngPro*, Privredni apelacioni sud u Beogradu, Pž. 7874/14, 14. septembar 2016, *IngPro*, i Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 27/14, 2. april 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. jul 2025: „rokovi za održaj se mogu računati samo za ubuduće, počev od dana njegovog stupanja na snagu. Stoga se i rok za održaj u konkretnoj pravnoj stvari računa počev od dana stupanja na snagu noveliranog zakona., dakle od 04.07 1996. godine“.

⁶³ Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 3604/22, 2. septembar 2022, *IngPro*. Iz dostupnog teksta se čini da sud nije dao značaja činjenici kada je zemljište prešlo u društvenu svojinu, iako jeste ustanovljeno da je uzukapioni držalac parcelu dobio u razmenu pre više od 60 godina (u odnosu na trenutak donošenja presude).

Slično u: Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 427/14, 2. april 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. jul 2025.

⁶⁴ Vid. Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 8196/2013(3), 22. januar 2014, *ParagrafLex*.

Vrhovni sud Srbije konstatovao da je pre prelaska u režim društvene svojine proteklo dovoljno vremena za sticanje prava svojine održajem, ali da se onda takvo pravo transformisalo u pravo korišćenja.⁶⁵

Konačno, kao argument se u mnogim odlukama koje pripadaju toj grupi iznosi da se brisanjem čl. 29 ZOSPO „*priznaje ovaj vid sticanja svojine, ali rok za održaj kada je u pitanju ta svojina počinje teći od 04. 07. 1996. godine, kada je stupio na snagu Zakon o izmenama i dopunama zakona...*“⁶⁶ da time „*nije izvršena konvalidacija i osnaženje ranijeg državninskog stanja i uspostavljanje prava svojine po osnovu održaja, na sredstvima i stvarima koje su bile u društvenoj svojini*“⁶⁷ jer navedeni zakon „*u prelaznim i završnim odredbama ne sadrži pravilo o njegovoj retroaktivnoj primeni, zbog čega se rokovi za održaj mogu računati samo za ubuduće, počev od dana njegovog stupanja na snagu*“.⁶⁸

Nama se čini da ta argumentacija ne može sasvim da istrpi kritiku. Naime, slažemo se da se period u kojem je zemljište bilo u režimu društvene svojine ne bi trebalo uračunati u vreme koje se zahteva za održaj. Ali to ovde nije slučaj. Ovde se postavlja pitanje da li bi u rok za održaj trebalo računati vreme dok je zemljište bilo u *privatnoj svojini*. Na taj period nije potrebno retroaktivno primeniti bilo koji zakon već samo zakonska pravila koja su važila u tom periodu! Naime, ako je u trenutku sticanja državnine na zemljištu (ili pak tokom trajanja državnine) ono bilo u režimu privatne svojine, čini se sasvim logičnim da bi trebalo primeniti pravila o sticanju svojine održajem koja su važila u odnosu na taj period: pre 1. septembra 1980. godine, reč je o primeni predratnih pravnih pravila, a nakon toga o primeni pravila koja su predviđena u ZOSPO!

Dakle, najveći argument u prilog tome da bi trebalo računati i vreme koje je proteklo pre nego što je nepokretnost prešla u društvenu svojinu jeste upravo to – primena pravila koja su važila u tom momentu u odnosu

⁶⁵ Vid. VSS, Rev. 2786/2005, 8. novembar 2006, *ParagrafLex*. „*Ukoliko je pre prelaska zemljišta u društvenu svojinu pravni prethodnik tužilaca na njemu stekao pravo svojine, onda je momentom zasnivanja pravnog režima društvene, odnosno državne svojine, to pravo transformisano u pravo korišćenja istog zemljišta.*“

⁶⁶ VSS, Prev. 26/07, 12. jul 2007, *IngPro*.

⁶⁷ Apelacioni sud u Beogradu Gž. 3604/22 od 2. septembar 2022, *IngPro*; Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 8196/2013(3), 22. januar 2014, *IngPro*.

⁶⁸ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 4005/2013, 6. februar 2014, *IngPro*; Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 427/14, 2. april 2014, <http://bilten.osns.rs/presuda/sentenca?url=sticanje-prava-svojine-1>, 30. 7. 2025.

na zemljišta koja su u režimu privatne svojine! Ukoliko se to vreme ne bi uračunavalo u rok, to bi značilo da se potpuno ignorišu pravila koja bi trebalo primeniti na tu pravnu situaciju.

Iz tog razloga naročito smatramo da argumentacija navedena u pomenu-tim odlukama nije dovoljno ubedljiva da bi se prihvatilo stanovište da se period pre nego što je zemljište prešlo u režim društvene svojine ne bi uračunavao. Štaviše, njihova analiza nam pokazuje da je za održaj zapravo relevantan samo period nakon stupanja na snagu izmena ZOSPO iz 1996. godine: kao što se moglo videti, u nekima je čak i utvrđeno da je pravo svojine stečeno održajem pre nego što je zemljište prešlo u društvenu svojinu, ali se ono transformisalo u pravo korišćenja. To praktično znači da držalac mora ponovo da ispuni uslove za sticanje prava svojine održajem, računajući sada samo vreme nakon izmena ZOSPO iz 1996. godine. Ostaje nejasno čemu onda utvrđivanje činjenice da li su pre prelaska u režim društvene svojine bili ispunjeni uslovi za sticanje svojine održajem ukoliko se to lice jednako tretira kao ostali uzukapioni držaoci za koje pre 1996. godine ti uslovi nisu ispunjeni? Međutim, još je važnije to što se time ozbiljno narušava načelo zaštite stečenih prava.

Nama se stoga čini da bi trebalo prihvatiti rezonovanje iskazano u drugoj grupi sudskih odluka koje su na sasvim drugom polu: reč je o odlukama u kojima je sud smatrao da je najvažnije utvrditi da li su rokovi za sticanje svojine održajem (is)tekli pre nego što je zemljište prešlo u društvenu svojinu.

Važnu odluku u tom smeru doneo je VSS još 2000. godine. Naime, VSS je kao ključno istakao da je „*potrebno utvrditi, zavisno od toga kada je sporna parcela postala društvena svojina, da li su tužioci mogli steći pravo svojine ako je do momenta stupanja na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima... protekao zakonom predviđen rok faktičkog ostvarivanja državnine*“ i „*kada i po kom osnovu je sporna parcela postala društvena svojina*“.⁶⁹ Sličan zaključak se može naći i u drugim sudskim odlukama.⁷⁰ Naime, sudovi pravilno iznose da je „*rok za održaj trajna pravna činjenica, pa kada on postoji i u ranijem i u novom pravnom režimu, onda se za njegovo računanje imaju kombinovano primeniti pravila oba pravna režima*“,⁷¹ te da je priznavanje ranijeg pravnog režima u skladu sa načelom pravne sigurnosti.⁷² Konačno, u tom pogledu je posebno značajna

⁶⁹ VSS, Rev. 6725/99, 6. decembar 2000, *Intermex*.

⁷⁰ Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 792/20, 5. februar 2020, *IngPro*.

⁷¹ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 5137/2013, 25. septembar 2014, *ParagrafLex*.

⁷² Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 5137/2013, 25. septembar 2014, *ParagrafLex*.

odluka Ustavnog suda iz 2014. godine. Reč je o slučaju u kome je uzukapiona državina na zemljištu započeta još 1958. godine, a režim društvene svojine uspostavljen tek 1988. godine. U takvim okolnostima Ustavni sud je izneo da je „...*Apelacioni sud propustio da utvrdi da je rok od 20 godina, koji je potreban za održaj istekao 17. februara 1978. godine, a čak i da se primene pravna pravila građanskog prava, taj rok je istekao četiri godine kasnije – 17. februara 1982. godine.*...“ Prema rečima US, „*ovakav propust Apelacionog suda je od ključne važnosti za presuđenje*“.⁷³

Takva linija argumentacije se suštinski zasniva na tome da se moraju primeniti pravila koja su važila za sticanje prava svojine održajem na nepokretnosti u privatnoj svojini sve do trenutka kada je ono prešlo u režim društvene svojine. Ako je do tog trenutka proteklo dovoljno vremena, onda bi trebalo smatrati da je uzukapijent stekao pravo svojine u trenutku kada je rok istekao. Ako nije, ono vreme koje je proteklo ima se priračunati vremenu proteklom nakon ukidanja zabrane iz čl. 29 ZOSPO.

Ipak, ostaje otvoreno: kakav značaj ima činjenica da je zemljište prešlo u režim društvene svojine? Posebno se čini važnim postaviti pitanje: da li se time dovode u neravnopravan položaj, s jedne strane, lica koja se mogu pozivati na to da su pravo svojine stekli primenom pravila o održaju u odnosu na, s druge strane, lica koja su pravo svojine stekla na neki drugi način, ali im je ono oduzeto nacionalizovanjem zemljišta? To pitanje se naročito može postaviti u situacijama u kojima bi se ta nacionalizacija svakako dogodila, bez obzira na to ko se nalazi u ulozi vlasnika.⁷⁴

Videli smo da je VSS u odluci iz 2006. godine smatrao da tada dolazi do transformacije prava svojine u pravo korišćenja. S druge strane, valja pomenuti da je Apelacioni sud u Beogradu, u jednoj odluci iz 2020. godine smatrao irelevantnom činjenicu da je došlo do transformacije u društvenu svojinu, uz argumentaciju da bi „*to bilo od uticaja samo u situaciji kada do tog roka nisu protekli zakonom propisani rokovi neophodni za sticanje prava svojine po osnovu zakonite ili savesne državine*“.⁷⁵

⁷³ Ustavni sud, Už. 393/2011, 5. jun 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. jul 2025.

⁷⁴ Ukoliko se ne bi prešlo na režim društvene svojine da je blagovremeno ustanovljeno da pravo svojine pripada uzukapionom držaocu, imalo bi smisla smatrati da je pravo svojine stečeno kad su se za to ispunili uslovi; drugim rečima, da bi trebalo zanemariti činjenicu da je došlo do prelaska na režim društvene svojine. To naravno pod uslovom da postoji kontinuirani posed sve vreme, te da se time ne dira u prava trećih savesnih lica.

⁷⁵ Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 792/20, 5. februar 2020, *IngPro*.

Nama se čini da te neravnopravnosti ipak nema. Vlasnik kome je zemljište nacionalizovano svakako u rukama ima mogućnost da se poziva na pravila o restituciji,⁷⁶ kako bi se eventualno domogao prava svojine, ukoliko nema posed na zemljištu. S druge strane, kada posmatramo uzukapionog držaoca, mora se uvažiti činjenica da je on u trenutku podnošenja zahteva za sticanje svojine održajem najčešće bio u posedu znatno duže nego što se to zahteva prema ZOSPO (u nekim slučajevima čak nekoliko decenija). Čini se da je u najmanju ruku nerazumno zahtevati od uzukapionog držaoca, koji nikada zapravo i nije bio deposediran, da ponovo ispuni uslov roka, računajući samo vreme od stupanja na snagu izmena iz 1996. godine. Osim toga, važno je ustanoviti da je uzukapioni držalac imao državinu određenih kvaliteta određeno vreme predviđeno zakonom (10 ili 20 godina), ali nije važno da li taj period obuhvata prvih ili poslednjih 10 ili 20 godina njegovog poseda – ako su ispunjeni zakonom predviđeni uslovi, mora se uzeti da je pravo svojine stečeno. Jedini izuzetak je da se time ne sme dirati u prava trećih savesnih lica, ukoliko ih ima. Konačno, stvar se mora posmatrati i u svetlu razloga za podruštvljenje zemljišta.

6.3.2. Na koji način se vrši priračunavanje – računanje rokova kod primene pravila više zakona?

Prihvatanje stava da se u rok za održaj mora uračunati i vreme koje je proteklo dok je na zemljištu postojao režim privatne svojine otvara pitanje načina priračunavanja tog vremena.

Kada se razmatra da li su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine održajem, neophodno je, dakle, uzeti u obzir celokupan period državine uzukapionog držaoca i njegovih pravnih prethodnika, te u odnosu na taj period ustanoviti koliko je vremenski nepokretnost bila u režimu privatne svojine. Stvar je jednostavnija ukoliko je do stupanja u posed došlo nakon stupanja na snagu ZOSPO – u tom slučaju se primenjuju samo odredbe tog zakona. Ali, ako je rok za održaj počeo da teče pre stupanja na snagu ZOSPO, kako ističe i Ustavni sud u svojoj odluci iz 2014. godine, „...u odnosu na taj period primenjuju se pravna pravila građanskog prava...“⁷⁷

⁷⁶ O pojmu reprivatizacije, koji se smatra preciznijim od pojma restitucije, više u: Hiber 1998, 88 fn. 254.

⁷⁷ Ustavni sud, Už. 393/2011, 5. jun 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. jul 2025.

Dakle, posebno problematične mogu biti situacije u kojima se imaju primeniti i pravila predratnog prava i pravila ZOSPO jer se rokovi razlikuju.⁷⁸ Prema čl. 28 st. 2 i 4 ZOSPO, rokovi iznose 10 ili 20 godina. Kada je reč o pravilima predratnog prava, imajući u vidu pitanja kojima se bavimo, u SGZ je bio predviđen rok od 24 godine za sticanje prava svojine na nepokretnim stvarima.⁷⁹

Usled nedoumica koje su izazivale situacije u kojima su se morala primeniti i pravila predratnog prava i pravila ZOSPO, donet je i načelan stav na zajedničkoj sednici Saveznog suda, republičkih i pokrajinskih vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda održanoj 14. i 15. decembra 1983. godine:⁸⁰

„Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima nema odgovarajuće prelazno naređenje o važenju rokova održaja koji su počeli teći u ranijem pravnom režimu, a završavaju se u pravnom režimu novog zakona. Stoga se ima primeniti pravilo o vremenskom važenju zakona, prema kojem se primenjuje zakon koji je važio u vreme kada je pravni odnos nastao. Međutim, rok za održaj je trajna pravna činjenica, pa kad on postoji i u ranijem i u novom pravnom režimu, onda se za njegovo računanje imaju kombinovano primeniti pravila oba pravna režima. Priznavanjem ranijeg pravnog režima, u skladu sa načelom pravne sigurnosti, ranije isteklo vreme mora se uračunati u rok održaja. U vreme važenja Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ranije započeti rok ne može da bude duži od roka koji ovaj zakon propisuje.“

Kao dodatna smernica se u tom stavu navodi da „*ako je Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima propisan kraći rok, a po stupanju na snagu Zakona preostalo vreme je kraće od Zakonom propisanog, rok ističe*

⁷⁸ Savezni vrhovni sud je na proširenoj opštoj sednici od 4. aprila 1960. godine usvojio načelno mišljenje da za nepokretne stvari koje nisu upisane u zemljišne knjige iznosi 20 godina (Gams 1974, 263).

Iako smatramo da je takav stav Saveznog vrhovnog suda opravdan, ostaje otvoreno pitanje da li se načelnim mišljenjem suda moglo menjati pravno pravilo.

⁷⁹ Prema § 929 SGZ „Za nepokretna dobra, kao baštine, kuće, njive, livade, voćnjake, vinograde, ili miljkove, iziskuje se 24 godine za zastarelost“, pri čemu to važi ukoliko je pritežanje „bez tapije“, a ako je „s tapijom, i u baštenske knjige uvedeno, dostaje 10 godina“. Ipak, ako je reč o nepokretnim dobrima koja pripadaju državnoj vlasti, crkvama ili opštinama, neophodno je da protekne rok od 12 godina „ako su na ime pritežaočevo u baštinske knjige uvedena“, odnosno 36 godina ukoliko nisu.

⁸⁰ Citati preuzeti iz odluke Ustavnog suda, Už. 393/2011, 5. jun 2014, <https://sirius.rs/cyr/praksa/nuLKIQ>, 30. jul 2025.

po proteku vremena određenog ranijim zakonom. Ako je od roka određenog ranijim zakonom preostalo vreme duže od onog predviđenog u novom zakonu, rok ističe istekom vremena propisanog u novom zakonu“.

Predstavljeno na praktičnom primeru, ukoliko je državina stečena u trenutku kada su se primenjivala pravila predratnog prava, ako je po stupanju na snagu ZOSPO preostalo vreme koje je kraće od onog koje je propisano u ZOSPO (kraće od 10 godina za redovni održaj, odnosno kraće od 20 godina za vanredni održaj), onda rok ističe kada istekne vreme predviđeno prema pravilima predratnog prava.⁸¹ S druge strane, ukoliko je preostalo vreme duže od roka predviđenog u ZOSPO (duže od 10, odnosno 20 godina), onda rok ističe istekom vremena propisanog u ZOSPO.

6.3.3. Prelazak na režim društvene svojine – prekid ili zastoj roka za održaj?

Ideja da bi u rok za održaj trebalo računati i vreme pre nego što je na zemljištu uspostavljen režim društvene svojine – pod uslovom da je zemljište bilo u neprekidnoj državini uzukapionog držaoca (i njegovog pravnog prethodnika) – otvara još jedno pitanje. Naime, kakav značaj za tok roka za održaj ima činjenica da je došlo do transformacije u društvenu svojinu? Da li to dovodi do prekida ili zastoja roka za održajem?

Prema čl. 30 st. 3 ZOSPO, „na prekid, odnosno zastoj održaja shodno se primenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastaju zastarelosti potraživanja“.

Dovođenje u vezu te dve ustanove – održaja i zastarelosti⁸² – primetno je i u pravilima predratnog prava, u kojima se one čak i terminološki poistovećuju – umesto termina „održaj“ koristi se zapravo termin „zastarelost“.⁸³ Ipak, te ustanove su po svojoj suštini različite: na osnovu njih se stiču, gube, odnosno slabe prava koja po svojoj suštini pripadaju različitim vrstama prava, njihova dejstva su različita. O problemima shodne primene pravila o prekidu roka zastarelosti na prekid roka za sticanje svojine održajem već su ukazivali naši pravni pisci (Stanković, Orlić 1999, 95).

⁸¹ Apelacioni sud u Beogradu, Gž. br. 4623/12, 11. mart 2013, *IngPro*.

⁸² O pojmu i dejstvu zastarelosti u novijoj literaturi Živković 2024, 130–133.

⁸³ Vid. §929 i dalje.

Kada je reč o razlozima za zastoj roka zastarelosti, takva shodna primena načelno je moguća (Stanković, Orlić 1999, 95–97). Ipak, da li je moguća ako postoji problem kojim se mi bavimo? Drugim rečima, da li neki od razloga koji dovode do zastoja roka zastarelosti može dovesti i do zastoja roka za održaj usled toga što je promenjen režim zemljišta?

Imajući u vidu odredbe Zakona o obligacionim odnosima,⁸⁴ kojim se reguliše materija zastarelosti, čini se da bi imalo smisla jedino analizirati čl. 383 ZOO. Prema njemu, zastarevanje ne teče za sve vreme za koje poveriocu nije bilo moguće zbog nesavladivih prepreka da sudskim putem zahteva ispunjenje obaveze. Ta odredba je preuzeta doslovno iz čl. 26 Zakona o zastarelosti potraživanja iz 1953. godine, koji je važio sve do stupanja na snagu ZOO.

Možemo li nesavladivim preprekama smatrati i to što je na zemljištu došlo do transformacije u režim društvene svojine, zbog čega uzukapioni držalac nije mogao steći pravo svojine?

U komentarima odredbe čl. 383 ZOO pod nesavladivim preprekama ističe se najpre da zastarelost ne može teći protiv lica koje ne može da vodi spor (Studin 1980, 859). To se prvenstveno odnosi na situacije obustave rada suda zbog čega poverilac nije mogao da štiti svoje pravo.⁸⁵ Ipak, kako se navodi, odredba iz čl. 383 ZOO ne odnosi se nužno samo na te situacije, ona je šire postavljena tako da obuhvata sve situacije u kojima poveriocu nije bilo moguće, zbog nesavladivih prepreka, da štiti svoje pravo sudskim putem. Kako se navodi, „pravilo sadržano u ovom članu spada u generalne klauzule“ (Studin 1980, 859) i može se odnositi ne samo na okolnosti koje dovode do obustave rada nadležnog suda već i na situacije u kojima je sam poverilac bio objektivno sprečen da štiti svoje pravo.⁸⁶ Ipak, za naš problem možda i najznačajnije, nesavladiva prepreka može biti i donošenje zakonskih propisa kojima se poveriocu onemogućava da štiti svoje pravo: primer za to je i uvođenje moratorijuma, to jest prinudnog odlaganja plaćanja dugova uvedenog zakonom (Stojanović 1980, 932).

⁸⁴ Zakon o obligacionim odnosima – ZOO, *Sl. list SFRJ* 29/78, poslednje izmene u 18/2020.

⁸⁵ Vid. takođe § 944 SGZ: „kad suda u zemlji ne bi bilo, kao u ratno ili kužno vreme, nema ni početka ni nastavka za zastarelost“.

⁸⁶ Kao primer se navode slučajevi: ako je poveriocu za vreme izdržavanja kazne bilo faktički onemogućeno da učini odgovarajuću intervenciju kod suda ili ako je usled elementarnih nepogoda, uvođenja karantina zbog epidemije ili slično, poverilac bio sprečen da određeno vreme štiti svoje pravo itd. (Studin 1980, 859; Stojanović 1980, 932).

Može li se onda reći da je činjenica da je došlo do (za uzukapionog držaoca nevoljnog) prelaska zemljišta u društvenu svojinu, u trenutku kada nije postojala mogućnost sticanja prava svojine održajem na stvarima u društvenoj svojini, nesavladiva prepreka koja dovodi do zastoja roka za sticanje prava svojine održajem?

Nama se čini da bi odgovor trebalo da bude potvrđan. Iste ideje već postoje u teoriji. Tako, Simonetti navodi da je isključenje primene ustanove održaja na nepokretnostima u društvenoj svojini, koje je postojalo u periodu od 6. aprila 1941. godine sve do ukidanja zabrane, uporedivo s pravilima o zastoju roka zbog nesavladivih prepreka (Simonetti 2008, 44). Pravno stanje nastalo usled moratorijuma može se uporediti s pravnim stanjem koje je nastalo tom zabranom (izričitom ili prećutnom) (Simonetti 2008, 44).⁸⁷

Šta bi to praktično podrazumevalo? Ako je, primera radi, rok za održaj počeo da teče dok je zemljište bilo u režimu privatne svojine, dolazi do zastoja toka roka za održaj u trenutku kada se na zemljištu uspostavlja režim društvene svojine, ali rok nastavlja da teče najkasnije od 4. jula 1996. godine,⁸⁸ pod uslovom da je nepokretnost do tog dana bila u neprekidnoj državi istog uzukapionog držaoca, odnosno njegovog pravnog prethodnika (Simonetti 2008, 45). Važno je, takođe, naglasiti da se ta promena režima dogodila protiv njegove volje.

Isto važi i za zemljište koje je bilo u režimu državne svojine pre 6. aprila 1941. godine, a koje je kasnije prešlo u društvenu svojinu.

⁸⁷ Brežanski, međutim, navodi da je stajalište Vrhovnog suda RH (Rev. 114/2008 od 28. oktobra 2008) drugačije, odnosno da se odredbe o zastoju roka odnose na neki od zakonom predviđenih uzroka, to jest nesavladivih prepreka objektivnog karaktera, rata i slično, a ne i kada zakonom nisu dopuštena sticanja nekih prava (Brežanski 2009, 619)

⁸⁸ Izuzetno, to može biti i pre tog datuma ako je na zemljištu ponovo uspostavljen režim privatne svojine pre 4. jula 1996. godine (Simonetti 2008, 45).

7. STICANJE PRAVA KORIŠĆENJA ODRŽAJEM

U novijoj sudskoj praksi je zauzet potvrđan stav da je i pravo korišćenja moguće steći održajem, pod istim uslovima.⁸⁹ Takav stav ipak nije jedinstven u domaćoj sudskoj praksi.⁹⁰ Interesantno je da su odluke kojima je dozvoljeno sticanje prava korišćenja na stvarima u društvenoj svojini donošene u gotovo isto vreme kada je na sednicama Odeljenja za privredne sporove Privrednog apelacionog suda i sednici Odeljenja za privredne prestupe i upravno-računske sporove zauziman potpuno suprotan stav da se čl. 28 ZOSPO primenjuje samo na pravo svojine, a ne i na pravo korišćenja.⁹¹

Ukoliko se pravo korišćenja može steći održajem, i to pod istim uslovima kao svojina, postavlja se pitanje zbog čega bi neko bio motivisan da ispunjava uslove neophodne za sticanje prava svojine, a onda se zadovoljio sticanjem samo prava korišćenja. Jedino logično objašnjenje bi bilo da se putem održaja nastojalo steći pravo korišćenja na zemljištu u društvenoj svojini u vremenu kada nije bilo dozvoljeno sticanje prava svojine održajem.⁹²

Na tu pretpostavku bi trebalo nadovezati stav najvišeg suda da „*posle donošenja Zakona o planiranju i izgradnji kojim se dozvoljava konverzija prava korišćenja zemljišta... institut održaja (kao ustanova privatnog prava) može se po analogiji primeniti i na pravo korišćenja*“.⁹³

Postavlja se pitanje koji je *ratio* zauzimanja takvog stava?

⁸⁹ Vid., primera radi, VKS, Rev. 2036/2015, 16. jun 2016, *ParagrafLex*; Apelacioni sud u Nišu, Gž. 1375/2017, 23. februar 2017, *ParagrafLex*; Privredni apelacioni sud, Pž. 557/17, 23. avgust 2018, *ParagrafLex*; VKS, Rev. 3464/21, 20. januar 2022, *ParagrafLex*.

Za hrvatsko prav vid. Brežanski 2009, 622 i dalje; Kontrec 2017, 577 i dalje.

⁹⁰ Vid., na primer, Apelacioni sud u Beogradu, Gž. 6539/10, 4. novembar 2010, *ParagrafLex*; Privredni apelacioni sud u Beogradu, Pž.3485/18, 17. decembar 2020, *ParagrafLex*.

⁹¹ Odgovori na pitanja privrednih sudova, utvrđeni na sednicama Odeljenja za privredne sporove Privrednog apelacionog suda, 3. novembra 2015, 4. novembra 2015. i 26. novembra 2015. i na sednici Odeljenja za privredne prestupe i upravno-računske sporove, 30. novembra 2015, *IngPro*.

⁹² „U konkretnom slučaju revizijski sud smatra da je tuženi zajedno sa prethodnicima stekao pravo korišćenja po osnovu redovnog održaja za koji je propisan kraći rok državnine (10 godina)... Za ovaj održaj potrebno je osim državnine od 10 godina ispunjenje još dva uslova: zakonitost i savesnost držaoca.“ VKS, Rev. 2036/15, 16. jun 2016, *ParagrafLex*.

⁹³ VKS, Rev. 2036/15, 16. jun 2016, *ParagrafLex*; VKS, Rev 3457/2019, 26. novembar 2020, *ParagrafLex*.

Nesporno je da ukoliko je moguće steći svojinu održajem, onda je tim pre moguće steći održajem i pravo koje je uže od svojine, ispunjenjem istih uslova. Kako je u citiranom stavu suda reč o tome da se pravo korišćenja konverzijom pretvara u pravo svojine, onda je i logičan nastavak istog stava u smislu objašnjenja kako se to pravo korišćenja može steći te uvođenja mogućnosti da to bude održajem. Uglavnom su to bile situacije u kojima, u vreme zaključenja ugovora o prenosu prava, nije bilo dozvoljeno sticanje svojine održajem. S druge strane, takav zahtev je nekad bio „sigurniji“ put za sticaj, imajući u vidu da su sudovi skloniji da utvrde da postoji pravo korišćenja, u odnosu na pravo svojine, a sama činjenica utvrđenja prava korišćenja tužioca, primenom instituta konverzije, vodi do sticanja prava svojine.

Ipak, smatramo da postoji još jedan razlog zbog kojeg su sudovi, u nekim odlukama, favorizovali sticanje prava korišćenja održajem. Naime, već je navedeno da jedan deo sudske prakse smatra da držalac ne može biti savestan ukoliko zna da je svojina društvena te da posledično tome on ne može biti vlasnik. Upravo tada sudovi polaze od toga da je uslov savesnosti nesporno ispunjen onda kada držalac zna da nije vlasnik, ali veruje da ima pravo korišćenja te da se u konkretnom slučaju može održajem steći pravo korišćenja, ali ne i svojine budući da savesnost u smislu verovanja držaoca da je sam vlasnik ne može postojati.

Čini se da sudovi primenom instituta održaja na sticanje prava korišćenja na zemljištu u društvenoj svojini ostvaruju najmanje tri cilja: prvo, nastoje da povećaju broj situacija u kojima se može primeniti institut konverzije; drugo, pravno regulišu ona faktička stanja koja ispunjavaju uslove za primenu instituta održaja, ali datiraju iz vremena kada nije bilo dozvoljeno sticanje svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini; treće, utvrđivanjem prava korišćenja izbegavaju kritiku da uslov savesnosti ne može biti ispunjen.

Specifično je, ipak, to što se stav da je dozvoljeno sticanje prava korišćenja održajem prikazuje kao „novi“, iako ga primenjuju čak i na situacije koje datiraju od pre 1996. godine, kada nije bilo dozvoljeno sticanje svojine na zemljištu u društvenoj svojini održajem. Ipak, takav stav nije „novi“, o čemu svedoči literatura još iz sedamdesetih godina 20. veka, u kojoj se navodi da je sudska praksa nesumnjivo priznavala mogućnost sticanja prava korišćenja održajem (Gams 1974, 266–267).

8. ZAKLJUČAK

Institut sticanja prava svojine održajem na zemljištu u društvenoj svojini prešao je put od nemogućnosti primene računajući od 6. aprila 1941. godine, do brisanja čl. 29 izmenama ZOSPO iz 1996. godine, odnosno uvođenja mogućnosti da se pravo svojine na zemljištu u društvenoj svojini stekne održajem. Kako je vremenom slabio koncept monopola društvene svojine, to ne samo da je dozvoljeno sticanje privatne svojine na nekada podruštvljenom zemljištu već je sudska praksa otišla, čini se, i dalje u relaksaciji pravila. Najmanje su dva razloga za to. Prvo, više nije postojala potreba za favorizovanjem društvene svojine. Drugo, stroga primena pravila o zakonitosti, a posebno savesnosti državine značajno bi smanjila polje primene instituta održaja. Tada bismo došli do jedne apsurdne situacije – nastojeći da striktno primenimo pravila o kvalitetima državine, postupali bismo protivzakonito, budući da ne bismo skoro uopšte primenjivali pravila o održaju na zemljištu u društvenoj svojini, što zakonodavac nesporno dozvoljava.

Analiza sudske prakse ukazuje na tendencije da se institut održaja (uopšte posmatrano) „iskoristi“ za rešavanje tzv. starih predmeta, a onda posredno i za sređivanje stanja u katastru nepokretnosti, u smislu smanjenja broja neuknjiženih objekata za koje ipak postoji kakva-takva dokumentacija na koju bi se mogla primeniti, istina nekada fleksibilnije shvaćena, zakonska pravila o održaju.

Postupanje sudova u sporovima koji se tiču zemljišta u društvenoj svojini bilo bi možda lakše da je zakonodavac posvetio posebnu regulativu tom institutu, umesto što je predvideo primenu istih pravila o održaju bez obzira na režim u kojem se stvar nalazi. Imajući to u vidu, sudska praksa je sebi, možda smemo reći i opravdano, dala za pravo da, ako ne baš stvara nova pravila, a onda bar fleksibilnije shvata i primenjuje postojeća.

LITERATURA

- [1] Arandelović, Svetislav. 1973. Normativna sadržina i primena prava svojine. *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, januar-februar.
- [2] Brežanski, Jasna. 2009. Još o stjecanju vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2009.
- [3] Vodinelić, Vladimir. 1981. *Održaj – uporednopravno*. Magistarski rad. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.
- [4] Vodinelić, Vladimir. 1979. Održaj – razmatranja povodom Nacrta Zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima. *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu* 3–4/1979.
- [5] Gams, Andrija. 1974. *Osnovi stvarnog prava*. Beograd: Naučna knjiga.
- [6] Dolović Bojić, Katarina. 2019. Održaj kao način sticanja prava svojine na nepokretnosti. *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu* 1/2019.
- [7] Dolović Bojić, Katarina, Snežana Dabić Nikićević. 2024. Institut održaja i savremene tendencije. Aktuelna i sporna pitanja u radnom, privrednom, građanskom i procesnom pravu. *Glosarijum*.
- [8] Živković, Miloš. 2024. Analiza sudske prakse u vezi sa zastarelošću zahteva za povraćaj datog po ništavom ugovoru. *Građansko pravo u pokretu – transformacija pre kodifikacije*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.
- [9] Ilić-Popov, Gordana. 1991. Društvena svojina i njena pravna priroda. *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu* 5–6/1991.
- [10] Jelić, Rajko. 2013. *Javna svojina i srodni oblici*. Beograd: Dosije.
- [11] Kontrec, Damir. 2017. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu u svjetlu nove prakse Evropskog suda za ljudska prava. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2017.
- [12] Krsmanović, Tomislav. 2001. *Stvarno pravo i promet nepokretnosti – propisi sa sudskom praksom*. Beograd: Poslovni biro.
- [13] Orlić, Miodrag. 1969. *Lična svojina kao pravna kategorija /Socijalna sadržina prava svojine pojedinaca ili novi oblik prava svojine?/*. Magistarski rad. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.
- [14] Powlakić, Meliha. 2019. Dosrjelost u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini – na zapadu nešto novo? *Liber amicorum Vladimir Vodinelić*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.

- [15] Popov, Danica. 2011. Kvalifikovana državina u funkciji sticanja prava svojine održajem. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu* 1/2011.
- [16] Ralčić, Tomislav. 1983. *Pravni instituti, propisi i sudska praksa u oblasti svojinskih odnosa, sa registrom pojmova*. Beograd: Književne novine.
- [17] Stanković, Obren, Miodrag Orlić. 1999. *Stvarno pravo*. Beograd: Nomos.
- [18] Simonetti, Petar. 2008. Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjeloosti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1.
- [19] Stojanović, Dragoljub, Dmitar Pop-Georgiev. 1983. *Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima*. Beograd: Službeni list SFRJ.
- [20] Stojanović, Dragoljub. 1980. Čl. 383. Nesavladive prepreke. 932. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, ur. Slobodan Perović, Dragoljub Stojanović. Gornji Milanovac: Kulturni centar.
- [21] Studin, Josip. 1980. Čl. 383. Nesavladive prepreke. 859. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima*, ur. Borislav Blagojević, Vrleta Krulj. Beograd: Savremena administracija.
- [22] Trifunović, Predrag. Dopuštenost održaja na nepokretnosti i problem retroaktivnosti. *Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije* 2/99.
- [23] Hiber, Dragor. 1998. *Svojina u tranziciji*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu.
- [24] Vrhovni sud Srbije. 1986. *Zbirka sudskih odluka iz oblasti građanskog prava 1973–1986*. Beograd: Vrhovni sud Srbije.

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.