

*Ivana Evtimov*, doktorand,  
Pravni fakultet Univerziteta u Nišu

## O ZAKONITOJ DRŽAVINI KAO USLOVU ZA STICANJE PRAVA SVOJINE PUTE M ODRŽAJA \*

**SAŽETAK:** Istorija prava nas uči da su stvari objekti čovekove faktičke ili pravne vlasti. Imati faktičku vlast na stvari znači biti držalac. Faktička vlast je činjenica u pravu. Faktičku vlast na stvarima subjekti u pravu po pravilu crpu iz prava svojine na tim stvarima. Međutim, društveno-istorijske prilike nisu uvek bile naklonjene svima. Kroz istoriju jedni su bila vlasnici, zemljoposednici, nosioci titula i bogatstava, dok su drugi bili samo držaoci. Oni nisu imali pravo svojine, ali su držali stvari, koristili ih i o njima se starali kao o svojim stvarima. Težnja za usklađivanjem faktičke sa pravnom situacijom uvek je postojala. Pravni institut održaja, poznat još u starom rimskom pravu, jeste instrument uz čiju pomoć se ova težnja realizuje. Dovoljno je da se steknu uslovi koje zakonodavac postavlja da bismo jednu faktičku situaciju pretočili u pravnu. Jedan od uslova je zakonita faktička vlast. Predmet analize u ovom radu prvenstveno je zakonita državina i njen uticaj na sticanje svojine održajem. Ideja vodilja je da se kroz teoriju i kroz nekoliko primera iz prakse, objasni šta je zakonita državina, odnos zakonite i zakonite-svojinske državine, odnos zakonite i prave-manljive državine, koji su pravni poslovi podobni za sticanje svojine održajem, te od kakvog su uticaja nedostaci pravnih poslova na sticanje svojine održajem.

**Ključne reči:** održaj, zakonita državina, zakonita-svojinska državina, zakonita-prava-manljiva državina, nedostaci pravnih poslova

---

\* Rad primljen: 4. 8. 2014. godine.

## 1. POJAM I FUNKCIJE ODRŽAJA

Pravni institut održaja kao originarnog načina pribavljanja svojine poznaje još Rimsko pravo<sup>1</sup> i to kao *usucapio i longissimi temporispraescriptio*, prema tome kome je ova ustanova imala da koristi.<sup>2</sup> I u modernom pravu je pored sticanja od nevlasnika, održaj važna korekcija neslaganja pravnog i ekonomskog prometa.<sup>3</sup> Održaj (*usucapio*) je sticanje prava njihovim neprekidnim faktičkim vršenjem kroz zakonom određeno vreme.<sup>4</sup>

Za razliku od zastarelosti<sup>5</sup> u užem smislu (*praescriptio extinctive*) kod koje dolazi do gubljenja prava usled nevršenja, održaj (*praescriptio aquisitive*) dovodi do sticanja prava.<sup>6</sup> Održaj predstavlja trijumf fakta nad pravom: nevlasnici, koji se neko vreme ponašao kao vlasnik postaje vlasnik, a vlasnik, koji nije vršio pravo svojine prestaje biti vlasnik.<sup>7</sup>

Osnovna funkcija održaja je upodobljavanje faktičkog sa pravnim stanjem. Pored ove osnovne funkcije, održaj ima i niz sporednih funkcija. Održaj olakšava dokazivanje prava – održaj kao alternativa za *probatio diabolica* kod dokazivanja prava svojine, olakšava delatnost suda – održaj isključuje tegobno raspravljanje o okolnostima koje su daleko u prošlosti, gubitkom prava kažnjava nemarnog titulara – održaj kao *poena negligentia* i dr.<sup>8</sup>

Kod održaja kao originarnog načina sticanja, pravo svojine se stiče *ipso iure*, odnosno u momentu kada budu ispunjeni svi zakonski uslovi. Takođe predstavlja supsidijarni način sticanja i primenjuje se kada nije moguće sticanje prava svojine od nevlasnika.

---

<sup>1</sup> Održaj reguliše Zakon XII bronzanih tablica „onaj ko koristi neko zemljište kroz vreme od dve godine, a ostale stvari kroz jednu godinu, postaje vlasnik tog zemljišta, odnosno drugih stvari, bez obzira na koji način je došao do držvine tih stvari“. Navedeno prema: B. Vizner, *Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima*, Zagreb, 1980, 176.

<sup>2</sup> K. M. Mesarović, „Pravni uslovi potrebni za sticanje svojine održajem“, *Glasnik Advokatske komore Vojvodine*, br. 7, Novi Sad, 1963, 1.

<sup>3</sup> Videti: D. Stojanović, *Stvarno pravo*, Kragujevac, 1989, 167.

<sup>4</sup> N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, 410.

<sup>5</sup> Srpski građanski zakonik (SGZ) je predvideo mogućnost sticanja prava svojine putem održaja u okviru IV glave Zakonika, koja je posvećena zastarelosti, u par. 922–950a. To je posledica okolnosti da je Hadžić, kao i redaktori AGZ-a, prihvatio stanovište starije pravne doktrine, koja je kroz instituciju zastarelosti (akvizitivnu i ekstinktivnu) jedinstveno posmatrala sve slučajeve uticaja vremena na postanak i prestanak prava. Zato se za održaj koristi, u SGZ-u, termin zastarelost. Navedeno prema: M. Lazić, „Pravna dejstva držvine prema Srpskom građanskom zakoniku“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika“*, 1995, 185.

<sup>6</sup> R. Kovačević-Kuštrimović, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Niš, 2004, 126.

<sup>7</sup> O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1986, 142.

<sup>8</sup> Vladimir V. Vodinečić, *Održaj (Razmatranja povodom Nacrta zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima)*, Anali Pravnog Fakulteta u Beogradu, br. 3–4, Beograd, 1979, 405.

## 2. ZAKONITA DRŽAVINA KAO USLOV ZA STICANJE PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM PREMA ZAKONU O OSNOVAMA SVOJINSKO-PRAVNIH ODNOSA REPUBLIKE SRBIJE<sup>9</sup>

U savremenom domaćem zakonodavstvu nema redovnog održaja bez zakonite državine.<sup>10</sup> Državina je zakonita ako se zasniva na punovažnom pravnom poslu podobnom za sticanje prava svojine, a koja nije pribavljena silom, pretnjom ili zloupotrebom poverenja. Zakonita državina, u smislu čl. 72. ZOSPO, podrazumava postojanje punovažnog pravnog posla (*iustus titulus*) i zakonitog načina sticanja (*modus acquirendi*). Interesantno je primetiti da naš zakonodavac postavlja znak jednakosti između zakonite i svojinske državine.<sup>11</sup> Takođe, zakonitu, odnosno nezakonitu državinu, poistovećuje sa pravom, odnosno manjivom državinom.

Nezavisno od zakonskog određivanja pojma zakonite državine, nedopustivo je reći da je zakonita državina samo svojinska državina. Ograničavajući sticanje prava svojine samo na pravne poslove, kažemo da vlasnik svoje pravo svojine crpe iz pravnog posla podobnog za sticanje prava svojine. Svojina je najpotpunija pravna vlast na stvarima. Državina je faktička vlast na stvarima. S aspekta pravnih poslova, držalac ovu vlast crpe iz pravnih poslova podobnih za sticanje prava svojine, ali i pravnih poslova kojima se prenose druga prava. Takvi pravni poslovi su: ugovor o posluži, ostavi, zakupu, plodouživanju i dr.

Državina lica koja se zasniva na punovažnom pravnom poslu kojim se pravo svojine ne prenosi ali se prenose uža prava od prava svojine, jeste zakonita državina. Suprotno gledište i definisanje kakvo imamo u ZOSPO, značilo

---

<sup>9</sup> *Službeni list SFRJ*, br. 6/1980, 36/1990, *Službeni list SRJ*, br. 29/1996, *Službeni list RS*, br. 115/2005. Tekst zakona može se naći na sajtu: <http://www.parlament.gov.rs>. U nastavku rada biće korišćena skraćenica ZOSPO.

<sup>10</sup> U okviru odredaba SGZ-a, nije data definicija zakonite državine. U § 200. je predviđeno da je državina tvrda, i ima silu i važnost, kad je pravična, tj. na pravu osnovana, koje će onda biti, kad tuđa prava s tim ostaju nevredima, niti se narušavaju. Zakonita državina je zapravo pravična državina prema SGZ-u.

<sup>11</sup> Osnova poistovećivanja zakonite (pravične) državine i svojinske državine u domaćem zakonodavstvu je svakako u odredbama § 200. SGZ-a. U teoriji je poistovećivanje zakonite i svojinske državine kritikovano. Tako, prema D. Popov, R. Cvetić, ovaj uslov ispunjava samo tzv. svojinska državina, čime je pojam državine neosnovano sužen, te je ovakvom formulacijom učinjen nazadak u odnosu na rimsko pravo i AGZ. „Državina prema Građanskom zakoniku Kneževine Srbije”, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika”*, 1995, 169. Prema R. Kovačević-Kuštrimović, SGZ za zakonitu državinu zahteva takav pravni osnov kojim se tuđa prava ne vredaju. To je izuzetno strog uslov za postojanje zakonite državine. Praktično, zakoniti držalac je samo vlasnik stvari, jer jedino on ne vreda tuđa prava. Lice koje je kupilo stvar od nevlasnika, prema SGZ-u, je nezakoniti držalac, jer vreda pravo vlasnika. „Državina prema građanskom zakoniku Kneževine Srbije”, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika”*, 1995, 159.

bi nezakonitost državine poslugoprimca, ostavoprimeca, plodouživaoca, zakupca, a da pri tome ne postoji nijedan pravni argument kojim se takvo gledište može opravdati.

Npr. prava lične službenosti nisu regulisane ZOSPO, te se primenjuju odredbe o ličnim službenostima sadržane u SGZ-u.<sup>12</sup> Tako se pravo upotrebe, plodouživanja, stanovanja stiče ugovorom, testamentom ili održajem. Ovakvo sticanje je zakonito, iako državina titulara ličnih službenosti nije svojinska. Sudska praksa je u ovom slučaju izričita.<sup>13</sup> Na osnovu iznetog, mišljenja smo da je svaka državina, koja se zasniva na punovažnom pravnom poslu zakonita, nezavisno od toga da li se pravnim poslom prenosi pravo svojine ili kakvo drugo pravo.

Drugi uslov koji mora biti ispunjen kumulativno sa prethodnim da bi se državina savesnog sticaoca smatrala zakonitom jeste da on do nje dođe na način dozvoljen zakonom.<sup>14</sup> Državina stvari, koja je pribavljena silom, pretnjom ili zloupotrebom poverenja, je manljiva državina.<sup>15</sup> Državina pribavljena na jedan od tih načina je nazakonita. Svaki zahvat u državinu predstavlja zabranjeni samovlasni akt, ukoliko on nije opravdan pristankom držaoca ili posebnim pravom na zahvat u državinu. Pristanak je voljna radnja koja se može opozvati sve dok nije izvršen zahvat u državinu.<sup>16</sup>

Definišući zakonitu državinu, zakonodavac poistovećuje zakonitu, odnosno nezakonitu državinu sa pravom, odnosno manljivom državinom. Mišljenja smo da se zakonita državina tiče pravnog osnova državine, a da se prava, odnosno manljiva državina tiče načina sticanja, te nema mesta njihovom poistovećivanju. Državina može biti zakonita (zasnovana na punovažnom pravnom osnovu, ali u isto vreme može biti manljiva), takođe (može biti nezakonita, zasnovana na ništavom pravnom poslu, ili bez osnova, ali da je prava).<sup>17</sup> Prava državina u našem pravu pretpostavlja dobrovoljnu predaju stvari u državinu od strane otuđioca.

---

<sup>12</sup> Odredbe SGZ-a, primenjuju se na osnovu čl. 4. Zakona o nevažnosti propisa donetih do 6. 4. 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije.

<sup>13</sup> Punovažan je usmeni i izvršeni ugovor o ustanovljenju lične službenosti stanovanja. „Nesumnjivo je da je u korist tužilje ustanovljena lična službenost prava stanovanja. To je učinila sada pok. O. kao vlasnik stana, jer je dozvolila (htela) da tužena živi u tom stanu. Upravo takvo raspolaganje predstavlja pravni osnov za korišćenje stana od strane tužilje kao titulara prava lične službenosti – prava stanovanja.” Iz presude Vrhovnog kasacionog suda Rev. 493/10 od 08. 07. 2010. godine. Presuda preuzta iz pravne baze *Paragraf lex*. Primenom § 340. SGZ-a, stavlja se „van snage” pravilo da je zakonita državina samo zakonita svojinska državina iz čl. 72. ZOSPO.

<sup>14</sup> N. Planojević, *Sticanje svojine od nevlansika*, Kragujevac, 2008, 214.

<sup>15</sup> SGZ ne sadrži podelu na istinitu i manljivu (neistinitu) državinu, poput § 345 AGZ, po kome je državina neistinita ako je pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja. Navedeno prema: M. Lazić, *nav. delo*, 179.

<sup>16</sup> D. Stojanović, *Stvarno pravo*, Niš, *op. cit.* 36.

<sup>17</sup> Tako (prof. O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1989, 49), navode da je podela državine na zakonitu i nezakonitu različita od podele na pravo i manljivu družavinu i da karakteristika zakonitosti državine ne treba da obuhvata i odliku nemanljivosti.

Da li državina koja je zakonita ali manljiva može dovesti do sticanja prava svojine održajem? Nezavisno od činjenice da između pravnog prethodnika i pravnog sledbenika postoji pravni osnov državine ili ne postoji (punovažan pravni posao), ako je državina pravnog sledbenika manljiva, neće doći do sticanja prava svojine održajem, u tom smislu se izjasnio i Vrhovni sud Srbije.<sup>18</sup> Ovaj zahtev je razumljiv: ni kad je u pitanju derivativno sticanje manljiva državina nema tu moć da prenese svojinu, već se traži predaja (pokretnosti), koja je akt volje prenosioca, a ne bilo koje ulaženje pribavioca u posed; redovni održaj pak sa svojim zahtevima u pogledu kvalifikovanosti državine i proteka vremena, nadoknađuje samo jedan nedostatak koji je sprečio sticanje svojine derivativnim putem – odsustvo svojine na strani prethodnika.<sup>19</sup>

Sudska praksa domaćih sudova je izričita da je zakonitost državine pravno irelevantna kod sticanja svojine vanrednim održajem.<sup>20</sup>

### **3. ZAKONITA DRŽAVINA KAO USLOV ZA STICANJE PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM PREMA NACRTU ZAKONIKA O PRAVU SVOJINE I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA RS<sup>21</sup>**

Državina je zakonita ako se zasniva na pravnom osnovu, važećem i podnesnom za sticanje onog prava, odnosno obaveze kojoj odgovara postupanje držaoca u pogledu stvari, a nezakonita – ako držalac nema nikakav pravni osnov, ili ima pravni osnov, nevažeći ili nepodesan za ono pravo, odnosno obavezu kojoj odgovara njegovo postupanje u pogledu stvari.<sup>22</sup> Redaktori Nacrta su definisali zakonitu (nezakonitu) državinu, samo s aspekta pravnog osnova

---

<sup>18</sup> U prvostepenom postupku je utvrđeno da je tuženi postavljanjem betonske ograde u pravoj liniji između svoje parcele i parcele tužioca, koje su se graničile u vidu luka, presekao taj luk i taj deo parcele prisvojio svojoj parceli. Dalje je utvrđeno da se između parcela stranaka na međi nalazio tuženikov ogradni zid od kamena i pomoćna zgrada i da je tuženik to porušio, da bi potom izgradio novu ogradu od betona, ali u pravoj liniji, umesto u obliku luka, čime je zauzeo sporni deo parcele. Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, Vrhovni sud je našao da su nižestepeni sudovi pravilno primenili materijalno pravo. Nesumnjivo je utvrđeno da je tuženik napred navedenim radnjama zauzeo deo parcele tužioca i pripojio ga svojoj parceli čime je na „nezakonit način došao u posed spornog dela parcele”, te se u ovom slučaju ne mogu primeniti odredbe čl. 28. st. 2. ZOSPO. Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Srbije, Rev. 1731/95. Navedeno prema: T. Krsmanović, *Stvarno pravo i promet nepokretnosti*, Beograd, 2001, 70.

<sup>19</sup> O. Stanković, M. Orlić, *op. cit.*, 148.

<sup>20</sup> Videti: presudu Apelacionog suda u Beogradu, Gž. 3618/2010 od 16. 02. 2011. godine; presudu Apelacionog suda u Novom Sadu Gž. 2644/13 od 02. 10. 2013. godine; presudu Okružnog suda u Čačku Gž. 847/2005 od 18. 08. 2005. godine;

<sup>21</sup> Tekst Nacrta zakonika sa komentarima može se naći na sajtu Ministarstva pravde Republike Srbije, <http://www.mpravde.gov.rs>.

<sup>22</sup> Čl. 45. st. 1. Nacrta.

državine, i time izbrisali ničim utemeljeno poistovećivanje zakonite i svojinske državine, koje proizilazi iz odredbe čl. 72. ZOSPO.<sup>23</sup>

Nacrt u čl. 46. sadrži odredbe o manljivoj i pravoj državini. Posebnim definisanjem manljive i prave državine načinjena je razlika između zakonite i prave i nezakonite i manljive državine. Redaktori Nacrta su napravili jasnu razliku između osnova sticanja, koji može biti zakonit i nezakonit, i načina sticanja koji može biti prav (istinit) i manljiv. Ovakva sistematizacija i definisanje državine olakšava ocenu ispunjenosti uslova za sticanje prava svojine održajem.

Prema Nacrtu, pravo svojine održajem na pokretnosti stiče: 1) savesni, zakoniti i ispravni držalac koji 2 godine i 6 meseci vrši svojinsku državinu; 2) savesni i zakoniti ili savesni i ispravni držalac koji je vrši 5 godina; odnosno 3) savesni držalac koji je vrši 10 godina.<sup>24</sup>

Pravo svojine nepokretnosti stiče: 1) savesni, zakoniti i ispravni držalac koji 10 godina vrši svojinsku državinu; 2) savesni i zakoniti ili savesni i ispravni držalac koji je vrši 15 godina; odnosno 3) savesni držalac koji je vrši 20 godina.<sup>25</sup>

Podela državine na zakonitu i nezakonitu državinu je od pravnog značaja kod sticanja prava svojine redovnim održajem. Kako iz odredaba čl. 28. ZOSPO, tako i iz odredaba čl. 117. i 118. Nacrta, vidimo da je uslov „zakonitosti” državine jedan od uslova koji mora biti ispunjen da bismo govorili o sticanju prava svojine redovnim održajem. Redovni održaj omogućuje držaocu da postane vlasnik samo ako to nije postao jedino zato što njegov prethodnik nije bio vlasnik.<sup>26</sup> Savesnost držaoca zato ovde znači da on opravdano ne zna za postojanje prava svojine na strani prethodnika. Kod vanrednog održaja držalac je u mogućnosti da postane vlasnik bez obzira na to koji je razlog osujetio njegovo sticanje.

Podela državine na manljivu i pravu državinu od značaja je kod sticanja prava svojine redovnim održajem, i to u tom pogledu da manljiva državina ne može dovesti do sticanja prava svojine. Kod vanrednog održaja, zahteva se samo savesna državina za period od 10 odnosno 20 godina, zakonita državina, samim tim i prava-manljiva su pravno irelevantne. Ovakvo rešenje je u skladu

---

<sup>23</sup> Ukoliko načinimo istorijski osvrt videćemo da je Opšti imovinski zakonik (OIZ) Crne Gore, 1888, sadržao sličnu definiciju zakonite državine. Prema čl. 820. OIZ temeljna ili pravilna (zakonita) državina postoji kada se „osniva na tvrdu zemlju, kao što je zakonita kupovina, dar, nasleđe i dr. Gde zakonita temelja nema, državina je netemeljna ili nepravilna.” Ne zahteva se, da se njime ne vredaju prava drugih lica. Isto tako ne zahteva se zakonit način sticanja, npr. predaja. Zakonit način predaje može biti uslov za sticanje prava svojine održajem. Time je izbegnuta zamka u kojoj se pojam zakonite državine svodi na zakonitu svojinsku državnu. Navedeno prema: R. Kovačević-Kuštrimović, *nav. delo*, 159.

<sup>24</sup> Čl. 117. Nacrta.

<sup>25</sup> Čl. 118. Nacrta.

<sup>26</sup> D. Popov, Sticanje prava svojine održajem, *Zbornik radova Pravnog fakulteta Novi Sad*, br. 3, 2007, 201.

sa zahtevom za pravnom sigurnošću i izvesnošću, kao osnovnom funkcijom održaja. Imajući u vidu osnovnu funkciju održaja, zahtevi u pogledu kvalifikovanosti državnine ne smeju biti rigorozni. U tom smislu je interesantno rešenje sadržano u čl. 2262. Francuskog građanskog zakonika, prema kome državnina ne mora biti ni savesna ni zakonita, ali ne sme biti manljiva.

#### 4. NEVAŽNOST PRAVNIH POSLOVA I NJIHOV UTICAJ NA STICANJE PRAVA SVOJINE ODRŽAJEM

Zakonita državnina shvaćena u širem smislu podrazumeva svaku onu državinu stvari i prava, koja se zasniva na zakonitom pravnom osnovu.<sup>27</sup> Iz toga proizlazi da pravni temelj zakonite državnine jesu, kako akti državnih organa (zakoni, podzakonski akti, odluke nadležnih organa), tako i izjave volje subjekata u pravu.

Držeći se u potpunosti odredaba ZOSPO, mogli bismo reći da sem punovažnih pravnih poslova, nijedan drugi posao nije podoban za sticanje prava svojine putem održaja. Ovakav zaključak nije ispravan, niti postoji prihvatljiv argument, koji bi stao u njegovu odbranu. Građansko pravo nas uči šta su to punovažni pravni poslovi, uči nas uslovima za njihov nastanak i opstanak. Iako je težnja zakonodavca stvaranje punovažnih pravnih poslova, u životu to nije uvek moguće. Pod uticajem različitih okolnosti, pravni poslovi, koji u praksi nastaju, neće uvek biti punovažni. Stoga zakonodavac predviđa nevažnost pravnih poslova. U zavisnosti od pravnih posledica, dejstva koje u pravu ne (proizvode), nevažne pravne poslove svrstavamo u dve kategorije: ništave i rušljive pravne poslove.

Ništavi pravni poslovi su sankcionisani nemogućnošću da proizvedu bilo kakvo pravno dejstvo, te kao takvi ne mogu biti ni osnov za sticanje prava svojine putem održaja.<sup>28</sup> Pravni posao mora biti delo potpuno poslovno sposobnih lica. Pravni poslovi potpuno poslovno nesposobnih lica ne mogu dovesti

---

<sup>27</sup> O zakonitoj državnini, detaljnije: R. Kovačević-Kuštrimović, M. Lazić, *nav. delo*, 127–128; N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković *nav. delo*, 262; O. Stanković, M. Orlić, *nav. delo*, 143. D. Stojanović, *Stvarno pravo*, Beograd, 1991, 168; K. M. Mesarović, *nav. delo*, 3; M. Žuvela, *Stjecanje prava vlasništva – posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelošti*, Naša zakonitost, 1990, br. 9–10, 976;

<sup>28</sup> Ništavi pravni poslovi su između ostalog poslovi koji su u suprotnosti sa prinudnim propisima. Tuženi-protivtužilac je mogao postati zakoniti držalac momentom nasleđivanja samo na onom delu zaostavštine na kojem mu po Zakonu o nasleđivanju RS pripada, i delovima koje su mu ustupili brat M. i sestra M., a ne i na naslednom delu koji je po zakonu pripadao pokojnom S., jer je utvrđeno da je njegova naslednička izjava o ustupanju svog naslednog dela tuženom-protivtužiocu ništavna. Zbog toga nema zakonite državnine od strane tuženog-protivtužioca na tom delu zaostavštine, pa se ne može primeniti čl. 28. st. 2. ZOSPO. Iz obrazloženja presude

do sticanja prava svojine putem održaja. Sadržina, cilj i efekat pravnog posla ne smeju biti protivzakoniti ili nemoralni, a pravni posao mora biti dopušten, moguć i određen (odrediv) predmet, kao i imati dopuštenu i moguću kauzu.<sup>29</sup> Pravni poslovi moraju biti zaključeni u predviđenoj formi, ukoliko je ona predviđena kao bitna (*forma ad solemnitatem*). Od ovakvog generalnog zaključka treba ukazati na izuzetke, do kojih dolazimo analizom pozitivnog zakonodavstva i prakse sudova. Tako, na osnovu ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnim stvarima zaključenog u pisanoj formi, iako potpisi ugovarača nisu overeni od strane suda, ima se steći pravo svojine putem održaja.<sup>30</sup> Takođe, usmeni ugovor o prenosu prava svojine na nepokretnim stvarima dovodi do sticanja prava svojine putem održaja, ukoliko je izvršen u celosti.<sup>31</sup>

Pravni posao ne sme biti ništav, dok rušljivost pravnih poslova sama po sebi ne sprečava da državina bude zakonita od samog početka.<sup>32</sup> Objašnjenje je u tome što se treći (ovde je to vlasnik stvari) koji stoji van pravnog posla, ne može pozivati na razlog rušljivosti, a protekom zakonskog roka u kome može biti napadnut, rušljiv pravni posao biva konvalidiran, osnažen.<sup>33</sup> Ako u zakonskom roku druga ugovorna strana pravni posao napadne i izdejstvuje ponište-

---

Vrhovnog suda Srbije, Rev. 2006/2007 od 04. 10. 2007. godine. Presuda preuzeta sa sajta: <http://www.vk.sud.rs/sudska-praksa.html>.

<sup>29</sup> N. Planojević, *op. cit.* 204.

<sup>30</sup> Navedeni ugovor sačinjen je u pisanoj formi, potpisan od strane ugovarača, dok je nedostatak overe potpisa ugovarača, koji je zahtevan i po Zakonu o prometu nepokretnosti RS važećem u vreme zaključenja ugovora (*Službeni glasnik RS*, br. 15/74 i 14/77), konvalidiran izvršenjem ugovora u celosti. Ispunjenjem ugovora konvalidiran je nedostatak zakonom propisane forme, a državina spornog dela parcele učinjena zakonitom. Iz presude Apelacionog suda u Novom Sadu Gž-3903/11 od 20. decembra 2011. godine. Odluka preuzeta sa sajta: <http://www.ns.ap.sud.rs>.

<sup>31</sup> Po shvatanju Vrhovnog suda, istina je da se usmeno zaključeni ugovor o prometu nepokretnosti ne može realizovati sudskim putem. Međutim, kada je usmeno zaključen ugovor o prometu nepokretnosti izvršen u celini ili u pretežnom delu, problem svojine se definitivno razrešava kroz održaj. Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Srbije, Rev. 489/2000 od 05. 04. 2000. godine. Presuda preuzeta sa sajta: <http://www.vk.sud.rs/sudska-praksa.html>.

Kada je pravni prethodnik tužilje kupila spornu nepokretnost u toku 1980. godine na osnovu pismenog neoverenog ugovora o kupoprodaji od pravnog prethodnika tuženog, kupoprodajna cena isplaćena je u većem delu (80%) i bila u nesmetanom i neuznemirivanom posedu kako ona tako i tužilja preko 20 godina, te je po tom osnovu stekla pravo svojine održajem shodno čl. 28 st. 4. ZOSPO. Iz obrazloženja presude Okružnog suda u Čačku, Gž. 847/2005 od 18. 08. 2005. godine. Presuda preuzeta iz pravne baze: *Pragraf lex*.

<sup>32</sup> M. Žuvela, *nav. delo*, 976.

<sup>33</sup> Pogrešno verujući da je tuženi jedini vanknjižni vlasnik objekta, ugovorom o poklonu tužilja je htela da kao formalni vlasnik uskladi pravno sa faktičkim stanjem. Ovakvo ubeđenje kod tužilje je stvorilo tuženi davanjem netačnih informacija o korisnicima i vanknjižnim vlasnicima poklonjenih stvari. Dakle, da tuženi nije doveo u zabludu tužilju ista ne bi pristala da mu pokloni predmetne nepokretnosti. Nedostatke u volji tužilje prilikom zaključenja ugovora o poklonu pravilno je prvostepeni sud sankcionisao sa aspekta odredbe čl. 62. i 111. ZOO tako što je usvojilo zahtev tužilje i poništio ugovor o poklonu. Iz presude Apelacionog suda Beograd, Gž. Br. 103/10 od 10. 02. 2010. Odluka preuzeta sa sajta: <http://www.bg.ap.sud.rs>. Komentar: Da tužilja

nje, on ne može biti podoban da državinu učini zakonitom.<sup>34</sup> U teoriji postoji shvatanje da i rušljivi pravni poslovi nisu podobni za sticanje prava svojine putem održaja.<sup>35</sup> Ovakvo stanovište treba uzeti s rezervom imajući u vidu da se njime ruši linija podele pravnih poslova na ništave i rušljive, te se rušljivim pravnim poslovima oduzima pravno dejstvo i poistovećuju se sa ništavim poslovima, a što s aspekta javnog poretka nema uporišta.

## 5. ZAKLJUČAK

Analizom odredaba o sticanju prava svojine održajem sadržanim u ZOSPO i Nacrtu, uz kratak istorijski osvrt na SGZ, nalazimo da je zakonita državana jedan od uslova za sticanje svojine putem redovnog održaja. Za razliku od odredaba ZOSPO, redaktori Nacrta su učinili korak napred, te su jasno definisali zakonitu državinu, napravili liniju razgraničenja između zakonite i zakonite-svojinske, i (ne)zakonite i prave, odnosno manljive državine.

Insistiranje zakonodavca u ZOSPO na punovažnosti pravnih poslova, u načelu, znači da svi pravni poslovi koji nisu punovažni ne mogu biti pravovaljana osnova za sticanje svojine održajem. Sudska praksa, pak, ekstenzivnim tumačenjem insistira više na mogućnosti pravnih poslova da proizvedu pravno dejstvo. Svakako se s pravom govori o rušljivim pravnim poslovima, kao pravnim poslovima koji podrazumevaju postojanje zakonite državine, od samog zaključenja takvog pravnog posla, pod uslovom da ne bude poništen u zakonom predviđenim rokovima.

Sagledavajući sudsku praksu, vidimo da postoje izuzeci i u odnosu na ništave pravne poslove. Iako je zakonodavac predvideo da se pravo svojine putem održaja može steći na osnovu punovažnog pravnog posla podobnog za sticanje prava svojine, uz ispunjenje drugih uslova, smatramo da nema mesta takvoj kvalifikaciji pravnih poslova. Naravno da pravni posao mora biti podoban za prenos prava svojine, ali pravna kvalifikacija „punovažan” pravni posao nije adekvatna. U tom smislu su predložena rešenja u Nacrtu, što predstavlja takođe korak napred u odnosu na odredbe ZOSPO.

Predlaganjem kraćih vremenskih perioda državine, redaktori Nacrta takođe ukazuju na potrebu pojednostavljivanja uslova neophodnih za sticanje prava svojine održajem. Na taj način doprinosi se ne samo sticanju prava svojine pod pojednostavljenim uslovima, već se na taj način čuva i ostvaruje osnovna funkcija održaja i daje doprinos sigurnosti u pravnom prometu.

---

nije tražila poništaj predmetnog ugovora, on bi svakako bio zakonit osnov sticanja prava svojine. Ovo iz razloga, jer bi protekom rokova za poništaj nastupila konvalidacija ugovora.

<sup>34</sup> O. Stanković, M. Orlić, *nav. delo*, 144.

<sup>35</sup> Č. Rajačić, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1956, 169.

## LITERATURA

- Vizner, B.: *Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima*, Zagreb, 1980.
- Vodinić, V.: „Održaj (Razmatranja povodom Nacrta Zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima)”, *Anali Pravnog Fakulteta u Beogradu*, br. 3–4, Beograd, 1979.
- Gavella, N., T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković.: *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998.
- Žuvela, M.: *Stjecanje prava vlasništva-posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelo*, Naša zakonitost, 1990, br. 9–10.
- Kovačević-Kuštrimović, R.; Lazić, M.: *Stvarno pravo*, Niš, Punta, 2004.
- Kovačević-Kuštrimović, R.: *Državina prema Srpskom građanskom zakoniku i Opštem imovinskom zakoniku za Crnu Goru*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika”, 1995.
- Krsmanović, T.: *Stvarno pravo i promet nepokretnosti*, Beograd, 2001.
- Lazić, M.: „Pravna dejstva državine prema Srpskom građanskom zakoniku”, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika”*, 1995.
- Mesarović, K.: „Pravni uslovi potrebni za sticanje svojine održajem”, *Glasnik Advokatske komore Vojvodine*, br. 7, Novi Sad, 1963.
- Popov, D., Cvetić, R.: *Državina prema Građanskom zakoniku Kneževine Srbije*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu sa naučnog skupa „150 godina Srpskog građanskog zakonika”, 1995.
- Popov, D.: Sticanje prava svojine održajem, Zbornik radova Pravnog fakulteta Novi Sad, br. 3, 2007.
- Rajačić, Č.: *Stvarno pravo*, Zagreb, 1956.
- Planojević, N.: *Sticanje svojine od nevlasnika*, Pravni fakultet, Kragujevac, 2008.
- Stanković, O., Orlić, M.: *Stvarno pravo*, Naučna knjiga, Beograd, 1986.
- Stanković, O., Orlić, M.: *Stvarno pravo*, Savremena administracija, Beograd, 1989.
- Stojanović, D.: *Stvarno pravo*, Pravni fakultet, Beograd, 1991.

### Internet stranice:

- <http://www.vk.sud.rs/sudska-praksa.html>
- <http://www.sirius.rs>
- <http://www.ns.ap.sud.rs>
- <http://www.198.154.249.34/~projuris/.../Sudska-praksa-u-gradjanskim-stvarima>
- <http://www.bg.ap.sud.rs>

### Pravne baze

- Pragraf lex, Propisi net.  
<http://www.legifrance.gouv.fr>

# ON LEGAL POSSESSION AS A PRECONDITION FOR ACQUIRING OWNERSHIP THROUGH POSITIVE PRESCRIPTION

*Ivana Evtimov*

Ph. D. student Faculty of law, University in Nis

## Summary

The history of law has taught us that items are subject to human actual or legal power. Having actual power over the item means to be a holder. Actual power is a fact in the law. Actual power over the item is usually derived from the ownership on the item. However the social and historical circumstances were not always favorable to everybody. Through the history some were owners, land owners, holders of titles and wealth, while the others were only holders. They did not have the ownership, but had possession, used the items and took care of them like they were their own. The intent to harmonize actual and legal status always existed. The legal concept of positive prescription, acknowledged in the ancient Roman law, is an instrument by which this intention is enforced. It is enough to meet the criteria set by the legislator to transform the actual status into the legal one. One of the criteria is legal actual power. The subject matter of the analysis is primarily legal possession and its impact on acquiring ownership through positive prescription. The main idea is to explain, through the theory and several examples in practice, what is legal prescription, the relationship between legal and legal-ownership possession, the relationship between legal and real-deficient possession, to elaborate which legal transactions are suitable for acquiring ownership through positive prescription, and to explain the impact of deficiencies in legal transactions on acquiring ownership through positive prescription.

**Key words:** prescription, legal possession, legal-ownership possession, legal-real-deficient-possession, deficiencies in legal transactions