

Душан Ж. Николић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
d.nikolic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0003-1850-9684

О ПОДЕЛИ СТВАРИ НА НЕПОКРЕТНЕ И ПОКРЕТНЕ*

Сажетак: У теорији је дуго доминирало мишљење да су непокретне ствари оне које се не могу преместити са једног места на друго а да се не оцртају њихова суштина, а да су покретне њихова суштинскост. Научна достигнућа и техничко-технолошки најпредак учинили су по традиционално схватање анахроним. Од суштинског значаја за непокретност није могућност физичког преноса, већ одређивање њеног места, односно лоцирање (лат. locus).

Садашњем стању друштвеног развоја и правне науке, одговара мишљење да су непокретне ствари у имовинскоправном смислу оне које се трајније налазе на јачно одређеном делу површине планете Земље и које се по закону сматрају непокретним. Насупрот томе, покретне ствари су несистематичне, оне чији власник не мора бити јачно, па ни уопште одређен, да би биле објект права својине, правног промета итд.

У овом раду посебна пажња је посвећена земљишту варијабилно (променљиво) власника, као што су клизишта и слободно пловећа осирва.

Кључне речи: стварно право; подела ствари; непокретности; покретне ствари; земљишне парцеле; GPS; слободно пловећа осирва.

* Рад је делом заснован на истраживањима у оквиру научноистраживачког пројекта *Правна традиција и нови правни изазови*, чији је носилац Правни факултет Универзитета у Новом Саду. Написан је у част професора Ђан Антонија Бенакија (*Gian Antonio Benacchio*), уваженог колеге и великог пријатеља многих јужнословенских правника, а поводом његовог 70-ог рођендана. Модификовани текст ће на енглеском језику, под називом *Rethinking of the legal notion of immovable things*, бити објављен у специјалној публикацији *Liber amicorum Gian Antonio Benacchio* у издању Универзитета у Тренту. Уједно ће послужити као научна подлога за део новог уџбеника *Стварно право*, намењеног студентима правних факултета у Србији.

1. УВОД

Један од водећих европских цивилиста, аутор капиталне двотомне студије о стварном праву у Европи,¹ након вишегодишњих упоредноправних истраживања, закључио је да у тој области нису разрешена ни нека темељна питања на нивоу појма. “Изненађујуће је тешко наћи прихватљив одговор на питање шта се подразумева под „стварним правом” или шта се може идентификовати као „стварно право” у паневропском контексту.”² Национална права су у тој области међусобно неусаглашена. На наднационалном нивоу, у оквиру Европске уније, пак, не постоји јединствен, свеобухватан и обавезујућ правни систем.³ Недовољна развијеност и неусаглашеност регулативе доприноси томе да и у правној доктрини постоји описана појмовна дисхармонија. То се односи и на одређивање општег појма ствари који представља један од темеља стварног права,⁴ али и на дефинисање појединих врста ствари, међу којима посебан значај имају непокретности.

У упоредном праву је дуго доминирало мишљење да су непокретне ствари оне које се *не могу премещивати* са једног места на друго без оштећења њихове суштине. То становиште је утемељено на чињеници да су земљиште и начин његовог присвајања, држања и коришћења, као архетип, вековима мисаоно повезивани са *непрениосивошћу*.⁵ Правна теорија је била заробљена у идејним оквирима на којима су засноване дефиниције садржане у грађанским законима писаним у XIX и XX веку. Погледи на ту проблематику су се у правној теорији водећих европских земаља тек недавно почели постепено мењати. Један познати француски правни теоретичар је, позивајући се на одредбу *Code civile*-а о подели ствари на покретне и непокретне, констатовао да се њоме “успоставља општи принцип разликовања на основу разматрања физичког поретка (фр. *l'ordre physique*),” те да “...можемо рећи да су покретна добра она која подразумевају могућност премештања са једног места на друго, док непокретна имају фиксну позицију.”⁶

¹ B: Christian von Bar, *Gemeineuropäischen Sachenrechts*, C.H. Beck, München, 2015.

² Christian von Bar, “Grundfragen europäischen Sachenrechtsverständnisses,” *Juristen Zeitung*, 18/2015, 848.

³ Опширније у: Dušan Nikolić, *Towards a System of European Private law: Transformation of Legal Science and Legal Policy*; у књизи: *Europäisches und internationales Privatrecht – Festschrift für Christian von Bar zum 70. Geburtstag* (H. Grothe, P. Mankowski, F. Rieländer – Hrs.), Минхен, C.H. Beck, 2022, 273–284.

⁴ Опширније у: Душан Николић, “Преиспитивање појма ствари у приватном праву,” *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2022, 675–704.

⁵ Упоредити са: Guglielmo Corsalini, “Mobili e immobili (cose),” *One Legale*, Wolters Kluwer, 1994, 1.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl#inbox?projector=1>, 22.01.20225.

⁶ Alex Weill, François Terré, Philippe Simler, *Doit civil / Les biens*, Dalloz, Paris, 1983, 20

Наведено појмовно одређење је, у извесној мери, представљало прекретницу. По њему кључна *differentia specifica* није у физичкој непреносивости, него у одређености позиције. У новијој немачкој литератури је заступљен став да непокретности представљају разграничене делове земљине површине.⁷ Разграниченост подразумева одређеност позиције. У том смислу, овај појам је подударан са оним који је креирала француска дотрина, али је са друге стране, рестриктивнији, јер непокретност своди на земљиште, односно земљишну парцелу. Немачка доктрина је утицала и на дефинисање непокретности у другим земаљама које су гравитирале германском правном кругу.

Угледни италијански компаративиста и врсни познавалац права у југо-источној Европи, пре двадесетак година је констатовао да је “правно поређење [...] на просторима бивше Југославије одувек било практиковано средство и да је, уопште, југословенски правник [...] увек био дубок познавалац страних модела.”⁸ У Словенији је, захваљујући том упоредноправном приступу учињен значајнији искорак на нормативном плану. Према важећој законској дефиницији, непокретност је “просторно одмерен део земљине површине заједно са свим припадцима.”⁹ У правној теорији на основу ње, а под утицајем германске доктрине, изведен је прилично рестриктиван закључак да је некретнина само земљиште, односно, земљишна парцела, а да је све што се на њој налази њен припадак.¹⁰ Аутори су у истом контексту констатовали да “треба упозорити да је на нашем простору много непокретности које нису уписане у земљишну књигу.”¹¹ *Contradictio in adiecto*? Ако се за полазиште узме наведена дефиниција, намеће се правнолошко питање како нешто може бити некретнина, ако није парцела (уписана у регистар непокретности)? Одговор се можда налази у новијој немачкој доктрини по којој треба разликовати непокретност, као реалну ствар (*real thing*), *sūvar* у физичком смислу, од земљишне парцеле (нем. *Grundstücke*), као *sūvari* у нормативном смислу.¹² У Босни и Херцеговини су донети нови закони такође писани под утицајем германске доктрине који садрже дефиниције еклектичког типа: “Некретнине су честице земљишне површине, заједно са свим

⁷ Wolfgang Lücke, *Sachenrecht*, 3. Auflage, C.H. Beck München 2014, 31.

⁸ Gian Antonio Benacchio, „La ex Jugoslavia“ у: G. F. Ferrari, A. Gambaro (editor), *Corti nazionali e comparazione giuridica*, volume in occasione dei cinquanta anni della Corte costituzionale italiana, Napoli, Edizioni scientifiche italiane, 2006, 41

⁹ Stvarnopravni zakonik, *Uradni list RS*, 87/2002

¹⁰ Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, *Stvarnopravni zakonik z komentarjem*, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2018, 85

¹¹ Ibidem.

¹² Christian von Bar, „Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? – On the Difficulties of Divining a European Concept of ‘Thing’ in Property Law,” *Iuridica International*, 22/2014, 3 etc. Christian von Bar, *Gemeineuropäischen Sachenrechts*, Band I, C.H. Beck, München 2015, 170-178.

оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено.¹³ Међутим, већ у следећем ставу истог члана речено је да су “[п]окретнине [...] ствари које се могу премјестити са једног мјеста на друго без промјене њихове супстанце (суштине).”¹⁴ Ако би при разграничењу те две врсте ствари за полазиште био узет наведени појам покретне ствари, примена аргумента *a contrario* би довела до закључка да су непокретности оне ствари које се не могу преместити са једног места на друго, без промене њихове супстанце. То би у логичком смислу био повратак у традиционалне појмовне оквири, који су на теоријском плану и даље доминантни у Србији, Црној Гори и Хрватској.¹⁵

2. КА САВРЕМЕНОМ ПОЈМУ НЕПОКРЕТНИХ СТВАРИ

Научна достигнућа и техничко-технолошки напредак су традиционални појам непокретности заснован на тези о физичкој непреносивости учинили анахроним. Постоје уређаји, опрема и процеси који омогућују преносење онога што се некада није могло пренети без разлагања на чиниоце (елементе). Нпр. данас се могу преносити комплетни објекти, велика стабла заједно са крошњом и кореном и сл. Осим тога, са правног становишта, често и није посебно важно да ли ће преносење бити обављено одједном (у целисти), или поступно, уз претходну демонтажу и поновну монтажу елемената (реконструкција).

Од суштинског значаја није *моућности преносења ствари*, него *одређености места*, односно, лоцирање (лат. *locus*). Наиме, у савременом свету

¹³ Закон о стварним правима, *Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine*, 66/13, čl. 6, st. 2. и 3. Исто: чл. 6. Закона о стварном правима Републике Српске, *Службени Гласник Републике Српске*, 124/2008.

¹⁴ „Time se ponovo uspostavlja pravno jedinstvo nekretnine i dejstvo načela superficies solo cedit sa dalekosežnim posljedicama po niz stvarnopravnih instituta. Posljedica ovog rješenja je da se samo zemljište smatra nekretninom, osim ako je zakonom drugačije propisano.” (Meliha Povlakić u *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 2014, 156,

¹⁵ В.: Лазар Марковић, *Грађанско право, прва књига: општи гео и стварно право*, Народна самоуправа, 1927, 168; Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Номос, Београд, 1996, 24; Zoran Rašović, *Pravo svojine*, knjiga I, Udruženje pravika Crne Gore, Podgorica, 2024, 56; Martin Vedriš, Petar Klarić, *Osnove imovinskog prava*, Zagreb, 1984, 61; *Stvarno pravo* (Grupa autora. Redaktor: Nikola Gavella), Svezak 1., Narodne novine, Zagreb, 2007, 79. Новину представља мишљење да “Појам непокретности (некретнине) користи се за означавање земљишне парцеле (земљиште, земљишна честица, катастарска честица) заједно са свим оним што је мање-више трајно повезано са њом на или испод површине земљишта, осим ако законом није другачије одређено.” (Tatjana Josipović, *Property and Trust Law – Croatia* у: *International Encyclopaedia of Laws* series, Kluwer Law International, 2022, 53.

постоје два кључна ресурса, која представљају координате за сва збивања. То су *време* и *простор*. Природни закони указују на то да је човеково окружење у сталном покрету. Са друге стране, постоји потреба и урођена тежња људи да утврде просторне оквири у којима се нешто збива или да одреде где ће се нешто збивати. Та проблематика је у домену *друштвених закона*, односно, правне регулативе. Време је показало да законе које стварају људи треба усклађивати са законима које намеће природа. Сваки анахронизам има одређене последице. У том смислу, потребно је преиспитати традиционалну поделу ствари на непокретне и покретне и одредити нове, савремене појмове који одговарају актуелним потребама друштва.

По мом мишљењу, непокретне ствари (лат. *res immobilis*) су оне које се трајније налазе на тачно одређеном делу површине планете Земље и које се по закону сматрају непокретним.

На основу изложеног појмовног одређења можемо закључити да неку ствар треба сматрати непокретном и са становишта стварног права релевантном, ако су истовремено (кумулативно) испуњена два услова. Један од њих је *физички*, а други *правни*.

3. ФИЗИЧКИ УСЛОВ: СТАЦИОНИРАНОСТ

3.1. Позиционирање

Према законима класичне физике, ни једно тело (материја) се не може у исто време налазити на два различита места. Ствар ће се сматрати непокретном ако је трајније позиционирана у одређеном простору и времену (лат. *situs*), односно, ако је *стационарна* (лат. *statio, stationarius*). Неки чиниоци човековог окружења имају то својство по својој физичкој природи (лат. *res naturaliter immobiles*, нпр. земљиште), а неки на основу воље имаоца права (лат. *res civiliter immobiles*, нпр. власника монтажне куће) или по правилима које одређују органи државне власти (нпр. скулптура историјске личности на јавном тргу).

У савременом свету су развијени посебни методи за прецизно позиционирање непокретности и одговарајућа инфраструктура на глобалном и националном (државном) нивоу која то омогућује.

На Планети се позиција било које непокретне ствари може прецизно утврдити уз помоћ *глобалног позиционог система* – GPS (енгл. *Global Positioning System*). Његову базичну инфраструктуру чине 24 сателита у орбити Земље, који емитују радио сигнале. Корисници на основу њих могу прецизно утврдити географску дужину, географску ширину и надморску висину места на ком се налази непокретност.

GPS је развило Министарство одбране Сједињених Америчких Држава, у оквиру посебног пројекта за војне потребе. Касније је, као јавно добро, бесплатно стављен на располагање свим заинтересованим лицима. Има широку примену у науци, техници и свакодневном животу људи (нпр. навигација у мобилним телефонима, аутомобилима и сл.).

Територија Републике Србије је покривена мрежом перманентних станица глобалног позиционог система – *Аџрос*. Та мрежа представља основну геодетску инфраструктуру за обављање геодетских послова, као и за подршку корисницима у области пољопривреде (нпр. сателитска навигација трактора, комбајна и других пољопривредних машина), грађевинарства (нпр. прецизно одређивање позиције будућих грађевинских објеката) и др.

Развој Мреже је, уз подршку Републичког геодетског завода Србије, започет 2003. године на Факултету техничких наука Универзитета у Новом Саду, за потребе пољопривреде на простору Аутономне покрајине Војводине (отуда назив *Аџрос*). Контролни центар за 30 перманентних станица је био у Новом Саду све до 2009. године, када је управљање у потпуности преузео Републички геодетски завод у Београду. Научна истраживања у тој области настављена су у оквиру *BioSens* института који је у саставу Универзитета у Новом Саду.

На националном нивоу је развијен *државни референцилни систем* који чини скуп константи (координатних тачака), које су неопходне да би се прецизно утврдила позиција непокретности на територији Србије.

Тачке мреже перманентних станица у оквиру *глобалног позиционог система* и тачке *државног референцилног система* су функционално повезане. Њихов заједнички назив је *геодетске референцине тачке*. Оне служе за хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности и представљају основу за катастарски премер, а тиме и за *парцелацију* делова замљине површине.

Катастарски премер чине геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима. Он се врши геодетским методама за хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности у државном референтном систему. За стручне послове у тој области надлежан је *Републички геодетски завод*. Геодетске радове (мерања) може да обавља и лиценцирана геодетска организација (геодетски биро; агенција и др), на начин и под условима који су одређени законом. Катастарски премер се врши у циљу оснивања или обнове катастра непокретности. Резултат координисаног геодетског премера на националном нивоу је *катастарски план*, који представља дводимензионални приказ парцела и објеката на територији Републике Србије. На њему је заснован *катастар непокретности*.

Према законској дефиницији, катастар непокретности је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима.

Скуп свих геопросторних и других података о непокретностима, стварним правима и одређеним облигационим правима на њима, као и о имаоцима тих права уписаним у јавни регистар, чини *базу њогајџака кайџасџира њејокрејџосџи*. Она је јавна и доступна свима. Свако заинтересовано лице може захтевати *извод* из базе података катастра непокретности, који има снагу јавне исправе.

Према *Закону о њосџуџку уџиса у кайџасџар њејокрејџосџи и кайџасџар инфрасџрукџуре*, катастарска евиденција се води у складу са Законом утврђеним начелима. Једно од њих је и *начело њоуздања*, које подразумева да су подаци уписани у катастар истинити и потпуни и да савесно лице не може сносити штетне последице због тог поуздања. Међутим, у стварности постоје одређена одступања у погледу позиције (локација) земљишта и грађевинских објеката, а тиме и од физичког услова који треба да буде испуњен да би ствар била непокретна.

3.2. Одступања: земљиште и објекти са променљивом позицијом

Неки делови Земљине површине и објекти који се налазе на њима мењају позицију услед гравитационих утицаја. Они клизе низ косину узвишења (планине, брда, брега) и називају се *клизиџџџима*. Једно од њих се налази у Централној Србији, у месту Нова Варош, на планини *Злајџар*.

Још већи куриозитет представљају слободно пловећа острва (енгл. *free floating islands*) која су настала природним путем, нагомилавањем остатака биљака. Тај природни феномен је релативно редак у свету. Једно од најпознатијих слободно пловећих острва је *La Rota* које се налази у Италији, на језеру *Posta Fibreno*, у региону, *Frosinone – Lazio*. Кружног је облика, са релативно малим пречником, од свега тридесетак метара.¹⁶ Језеро и острво су део резервата природе који је јавно, неопућиво добро (ит. *demanio pubblico*) и у режиму је јавног права. Њихов правни статус је одређен општим правилима Грађанског законика Италије (ит. *Codice civile*) из 1942. године,¹⁷ а детаљније уређен правним прописима на нивоу региона. Као непокретности у јавној

¹⁶ В.: <https://www.parchilazio.it/postafibreno>

О физичким карактеристикама слободно пловећег острва *La Rota*: Laura Casella, Emiliano Agrillo, Francesco Spada, "The floating island of Posta Fibreno: An example of a relic mire in Central Italy," *Annali di Botanica* (Roma), 2010; Claudio Zaccone, Valeria d'Orazio, Daniela Lobianco, William Shotyk, Teodoro Miano, „How fast does organic matter may accumulate? The "mystery" of floating islands," Research Gate, на: https://www.researchgate.net/publication/308119674_How_fast_does_organic_matter_may_accumulate_The_mystery_of_floating_islands, 17.01.2025.

¹⁷ Према одредбама Законика, јавна добра су и реке, потоци, језера и друге воде дефинисане као јавне релевантним законима. В.: III књигу *О својини (Della proprietà)*, одељак I *О сџварима (Dei beni)*, члан 822, став 1.

својини (ит. *proprietà pubblica*) нису уписани у катастар (ит. *Catasto*) у ком се воде искључиво подаци о некретностима у приватном власништву и то за пореске и урбанистичке сврхе (а не ради правних ефеката у домену стварног права), као ни у јавне регистре непокретности (ит. *pubblici registri immobiliari*) које на нивоу сваког региона у Италији води посебна канцеларија (ит. *Conservatoria dei Registri Immobiliari*).¹⁸ Резерват природе нема никакве надлежности у односу на језеро и плутајуће острво, сем експертиза које се одnose на контролу и надзор у вези са заштитом животне средине.¹⁹ *Summa summarum*, у таквим околностима се и не поставља питање одређивања позиције острва ради уписа у било који регистар непокретности. У Србији је та материја комплекснија и уређена је на другачији начин.

Слободно пловећа острва постоје на југу Централне Србије, на *Власинском језеру*. Језеро је вештачка акумулација створена у периоду од 1949 до 1955. године. Тада су се под притиском воде комади тресета дебели неколико метара почели издвајати са дна и израњати на површину, формирајући слободно пловећа острва. На њима расту вишегодишње биљке (брезе, врбе и др.). Укупна површина свих острва је 10, а површина највећег, два хектара. Острва плутају и повремено мењају позицију под утицајем ветра.

Језеро и слободно пловећа острва се налазе на простору Предела изузетних одлика *Власина*. Укупна површина Предела је 13.329,84 ха, од чега је у приватном власништву 49,12%, државном власништву 50,83% и у другим облицима власништва 0,05% површине. Целокупан простор, изузев слободно пловећих острва, издељен је на парцеле које су уписане у Катастар непокретности.

Власинско језеро, површине 2.088,44 хектара, издељено је на три парцеле које су уписане у Катастар непокретности као објекти јавне (државне) својине.²⁰

Власинска акумулација није класично језеро, већ својеврсни водоток. У њу се улива седам река. Водена маса контролисано истиче из језера кроз испуст на брани хидроцентрале. По општим правилима водоток је у јавној својини. Требало би да, по аналогiji, за тресет (земљиште) које је са дна

¹⁸ В.: <https://www.conservatoria.it/>

¹⁹ Захваљујем се колегиници др Франчески Фјорентини (*Francesca Fiorentini*), професорки *Упоредној приватној права* на Универзитету у Трсту (*Università degli Studi di Trieste*) и др Антонију Мартинију (*Antonio Martini*) из Службе за заштиту Парка природе (*Servizio guardiaparco – Riserva naturale regionale lago Posta Fibreno*) на стручној подршци при прибављању релевантних информација.

²⁰ То су: парцела бр. 308, катастарска општина *Власина окрулица*; парцела бр. 4119, катастарска општина *Власина Рид* и парцела бр. 27, катастарска општина *Власина Сивојковића*. Захваљујем се Новичи Стојковићу, руководиоцу службе Предела изузетних одлика *Власина*, за стручну подршку при прибављању релевантних емпиријских података.

аккумуляције испливало на површину важе општа правила која су установљена за нова речна острва.

Речна острва (аде; лат. *insula in flumine nata*) су акумулациони облик промена земљине површине. Карактеристична су за мирне равничарске реке. Настају формирањем *сѝруга* који је последица успоравања речног водотока до ког долази када се на дну формирају чвршће препреке. У геологији се речна острва деле у две групе. Прву чине она која настају акумулацијом наноса са *ерозионих њогручја*, а другу, она која настају одвајањем делова плавног земљишта (*ѝолој*).

Важећим *Законом о основама својинско-ѝравних односа* Србије из 1980. није одређено коме припада ново речно острво. У правној литератури и даље преовлађује став да законску празнину треба попунити применом правних правила из *Српскоѝ грађанскоѝ законика* (СГЗ) из 1844. године, који је званично престао да важи још 1945.²¹ Правни основ за такво поступање представља *Закон о неважностѝ ѝравних ѝроѝиса донетѝих ѝре 6. аѝрила 1941 ѝодине и за време неѝриѝаѝељске окуѝације* из 1946. године. Одредбе Српског грађанског законика су у основи подударне са решењима из Гајевих Институција у којима пише да [...] ако се острво роди усред реке, оно је заједничко за све оне који поседују земљиште близу обале са обе стране реке; али ако није на средини реке, припада онима који имају имања на оној страни која је ближа...²² У Српском грађанском законик у постоје два параграфа која се односе на ту материју.²³ Првим су регулисани својински односи у вези са речним острвима која настају акумулацијом честица земљишта (*наносом*). Одређено је да је ново речно острво *ѝприѝаѝаѝај земљѝшѝа* које се налази на речној обали и да власници тог земљишта стичу право својине на делу острва који се по дужини подудара са дужином ѝилових земљѝшних парцела. Предуслов за примену тог правила је да се острво налази на средини реке. Уколико није тако, острво припада власнику ближег приобалног земљишта. Наведена правила су се односила само на острва која су настала на рекама неподесним за пловидбу. Закоником је одређено да аде настале на пловним рекама припадају држави. Други параграф се односи на речна острва која су настала одвајањем дела плавног земљишта (*ѝолојна осѝрва*). Одређено је да ако река пресуши или се на више кракова (рукаваца) расцепи тако да настану острва, као и када приобално земљиште буде поплављено, право својине мора остати неизмењено. Тај део земљине површине би, према правилима СГЗ-а, остао власништво оног лица ком је припадао и пре

²¹ Опширније о том извору права: Душан Николић, *Увод у сѝстем ѝрађанскоѝ ѝрава*, XVIII измењено и допуњено издање, Правни факултет у Новом Саду – Центар за издавачку делатност, 2024.

²² Gaius, *Institutiones* II, 72

²³ §§ 262 and 263.

наступелих геоморфолошких промена. За сагледавање комплетне проблема-тике значајна је и одредба СГЗ-а о правној судбини дела приобалног земљишта који водоток откине (отргне) и као компакту целину (комад) нанесе на низводни део приобаља. (лат. *avulsio; incrementum patens*). Прописано је да он остаје у праву својине власника парцеле која је умањена. Предуслов за то је да се тај део може препознати. Такође, предвиђено је да уколико власник не врши својинска овлашћења на том делу годину дана, да ће он ће постати део имовине власника парцеле уз коју је нанесен. Наведена правила нису обавезујућа сама по себи. Постоји могућност да буду примењена на основу поменутог *Закона о неважностии њравних њројиса донетих њре 6 ајрила 1941 и за време њѡријатѡелске окупације*. Судија је овлашћен да у конкретном случају процени да ли је то целисходно.

Према одредбама *Закона о водама* Србије из 2010. године река је водоток који чине корито текуће воде заједно са обалама и водом која њиме стално или повремено тече. Она се састоји из два чиниоца. Први је *водно земљиште*, а други *водна маса*. Воде су природно богатство и у својини су Републике Србије. Законом о водама је одређено да је водно земљиште текуће воде корито за велику воду и приобално земљиште, као и напуштено корито и пешчани и шљунчани спруд који вода повремено плави.

Поједини правни теоретичари сматрају да постоји *инѡѡријетѡѡ водоѡѡка* (реке). У том смислу, требало би да за воду и водно земљиште важи исти правни режим. Међутим, *Законом о водама* је прописано да су (само) воде и водно земљиште које су у јавној својини *јавно водно добро*. То значи да водно земљиште може бити и у приватној својини. Другим речима, начело интегритета водотока није доследно спроведено. То исто важи и за нова речна острва. Поједини делови земљишта могу бити у режиму права приватне својине, ако одлуком државног органа заснованом на Закону није одређено да на њему постоји право државне својине.

У оба случаја, потребно је обавити геодетска мерења, утврдити позицију острва, извршити парцелацију и спровести упис у катастар непокретности.

Речно корито под утицајем различитих фактора постепено, а у неким случајевима и нагло, добија други положај у односу на приобаље. Речно острво најчешће остаје на истој позицији. Има исте GPS координате. Промена удаљености од обале не утиче на својинске односе. Острво се не сматра новим.

У овом контексту треба напоменути да острва која су настала променом тока река, попут *Кречединско-Гардиновачке аге* на Дунаву у близини Новог Сада, имају фиксну позицију, да су издељена на парцеле од којих су неке у приватном власништву, а неке у државном, и да су као такве уписане су у Катастар непокретности. У физичком смислу, кључна разлика између њих и слободно пловесћих острва на Власинском језеру је у *сѡѡационирѡностии*.

Та чињеница је вероватно имала пресудан утицај на успостављање различитих правних режима.

Правни режим слободно пловећих острва је одређен *Уредбом о пројашењу Предела изузећних одлика "Власина"*, коју је 2018. године донела Влада Републике Србије на основу *Закона о зашћини природе* из 2009. године. Забрањене су све активности које могу довести до нарушавања елемената геонаслеђа, промена намене водног земљишта, пренамена површина на којима се налазе влажна станишта (тресетишта, забарене површи и др.), као и било какви захвати на њима, посебно измена хидролошког режима. Забрањени су радови и активности којима се мењају величина и изглед пловећих тресетних острва и угрожава или оштећује њихов биљни и животињски свет. Забрањен боравак и риболов на тресетним острвима осим у научноистраживачке сврхе и ограничену едукацију. Наведеним нормативним решењем је посредно искључена могућност примене старих правних правила из Српског грађанског законика. Слободно пловећа острва не могу постати прираштајем део приобалних земљишних парцела у приватној својини. Она су у стварноправном смислу, припадак Власинског језера, као главне ствари. Међутим, проблем је у томе што је језеро издељено на три парцеле и три катастарске општине а острва немају фиксну позицију. Није одређено којој катастарској општини припадају. За то постоји више решења. Једно је да корито језера буде једна, јединствена парцела и уједно једна катастарска општина у чијим оквирима се налазе слободно пловећа острва која су њен припадак. Друго је да простор корита језера буде третирано као самостална катастарска општина на чијем простору се налазе острва која представљају самосталне катастарске парцеле са променљивом али лако утврдивом позицијом.

3.3. Земљишне парцеле са варијабилним позиционим координатама?

Локација било ког земљишта или објекта са променљивом позицијом (клизишта; слободно плутајућа острва, итд.) може се тачно одредити у реалном времену (у сваком тренутку) помоћу ГПС-а. Међутим, координате добијене мерењем неће се увек поклапати са онима из катастарског плана. Зато је у Србији предвиђена могућност корекције. Законом о државном премеру и катастру прописано је да се референтна мрежа може допунити у поступку катастарског премера.²⁴

Клизишта изазивају вишеструке промене, услед којих се отварају бројна питања у области стварног права. Једно од најважнијих се односи на положај и границе катастарских парцела. Оне су одређене геодетским референтним тачкама. Положај парцеле је фиксни. Обухвата тачно одређен простор на

²⁴ *Službeni glasnik RS*, 72/2009

површини планете Земље. Клизиста не утичу на положај парцеле. Она увек остаје унутар истих граница и има исте GPS координате. Међутим, клизисте може утицати на укупну површину земљишта које се налази на парцели. То ће се десити ако изазове промену конфигурације терена. Наиме, укупна површина земљишта није иста, ако је равна и ако је формирана у облику брда или, на пример, удубљења. У таквим случајевима потребно је поновити геодетска мерења и ажурирати податке у катастру.

Ситуација је другачија у погледу слободно плутајућих острва која се крећу унутар граница језера или контролисаног водотока. Ако постоје комади земљишта и објекти са променљивим положајем, поставља се логично питање да ли у одређеним случајевима и под посебним условима могу и треба да постоје и променљиве парцеле?

Нове технологије пружају нове могућности и мењају логику размишљања.

У овом контексту, треба напоменути да осим већ поменутог GPS-а, постоје и прецизни дигитални програми и модели који омогућавају предиктивно мапирање земљишта (енгл. *digital land surface models for predictive mapping*).²⁵ Њиховом употребом могуће је унапред одредити будуће позиције земљишта и објеката на клизистима, као и просторне координате (променљивих) парцела.

4. ПРАВНИ УСЛОВ: ДА ЈЕ ЗАКОНОМ ПРОПИСАНО ДА СПАДА У НЕПОКРЕТНОСТИ

4.1. Општа правила

Са становишта стварног права, релевантне су само ствари које могу бити предмет присвајања, односно, оне на којима се може успоставити правна власт. Важећом регулативом није изричито одређено које врсте непокретних ствари могу бити објект права својине и других, ужих стварних права. Међутим, то се може посредно закључити на основу одредаба *Закона о државном њремеру и катасстру*. У њему су набројане врсте ствари које могу бити уписане у регистар непокретности. Пошто се право својине и друга стварна права стичу уписом, евидентно је шта може, а шта не може бити објект права.

Правило је да *нико не може ѡренети на другога више ѡрава него што он сам има* (лат. *Nemo plus iuris transferre ad alium potest quam ipse habet*). У том смислу су *ствари у ѡравном ѡрометју* (лат. *res in commercio*) само оне непокретности које су уписане у катастарску евиденцију. Опште је правило да једино оне могу да буду предмет купопродаје, поклоне, трампе и других

²⁵ Aaron E. Maxwell, Charles M. Shobe „Land-surface parameters for spatial predictive mapping and modeling,“ *Earth-Science Reviews*, 226/2022, 1

правних послова усмерених на пренос права својине. Отуда и *Закон о њомеју њојкрејнојсји* садржи одредбу о врстама непокретних ствари која се подудара са одредбом *Закона о државном њремеру и кайасјиру*.

4.2. Одступања

Законом о њосјиујку ујиса у кайасјар њојкрејнојсји и кайасјар ин-фрасјирукијуре предвиђено је да се само изузетно, у случајевима одређеним законом, својина и друга стварна права на непокретностима и инфраструктурним и подземним објектима могу стећи и пре уписа у катастар, али да ће тек након уписа да производе правно дејство према савесним трећим лицима.

Правни услов је и тада у основи исти. Потребно је да је законом омогућено (допуштено) да се на ствари може засновати правна власт. Разлика постоји у погледу поступка и тренутка у ком ће се то догодити.

5. ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

5.1. Законска номенклатура

У смислу *Закона о државном њремеру и кайасјиру* непокретности су: 1. *земљишје* (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског, водног и другог земљишта); 2. *надземни њрађевински објекти*; 3. *јосебни делови објекта* који чине *њрађевинску целину* (стан, пословни простор, гаража и други). Под објектима се подразумевају: зграде свих врста, привредни објекти, објекти културе, спорта и рекреације и други грађевински објекти.

Законом о њромеју њојкрејнојсји је прописано да су непокретности (у смислу тог закона): 1. *земљишје* (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште); 2. *зњраде* (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и *друђи њрађевински објекти*; 3. као и *јосебни делови зњрада* (станови, пословне просторије, гараже, гаражна места или гаражни боксови) на којима може *јосјиојати засебно њправо својине*.

5.2. Природа законске номенклатуре: *numerus clausus* или *numerus apertus*?

Једно од посебно важних теоријских и практичних питања је да ли је листа релевантних врста непокретности *зайворена* (лат. *numerus clausus*) или *ојворена* (лат. *numerus apertus*).²⁶ Одредба *Закона о њромеју њојкрејнојсји*

²⁶ Dušan Nikolić, „Ka sistemu stvarnog prava – traktat o načelima,“ *Pravna riječ*, 67/2023, 299-319.

која се односи на ту тематику је непотпуна, јер на самом крају пише да у непокретне ствари спадају и посебни делови зграда *на којима може постојати засебно право својине*. То значи да одговор треба тражити у прописима којима је одређено шта може бити објект тог права. У *Закону о државном премогу и катасстру* стоји да то могу бити *и други грађевински објекти*. На основу формулације законске одредбе се, на први поглед, стиче утисак да набрајање није таксативно. Међутим, по аналогији се можемо послужити начелима стварног права. Листа непокретности је затворена (важи *numerus clausus*) јер је грађевински објект врста непокретне ствари чије су опште карактеристике познате. Оне су одређене *Законом о планирању и изградњи*: „Објекти јесте грађевина спојена са тлом, изведена од сврсисходно повезаних грађевинских производа, односно грађевинских радова, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде и инжењерски објекти и сл.), који може бити подземни или надземни.“²⁷

Оно што недостаје је прецизна типолошка одређеност. Наиме, нису таксативно набројани типови грађевинских објекта. Међутим, тиме се не доводи у питање мишљење да је листа врста непокретности затворена. Та чињеница је важна јер су се у правној пракси јавили проблеми у вези са уписом неких нових категорија у катастар непокретности.

5.3. Начело јединства непокретности

5.3.1. *Superficies solo cedit* – површина припада тлу

У правним системима који следе римску правну традицију важи начело да све што се налази на површини тла и са њом је физички трајније повезано, припада власнику земљишта. Ту спадају различите врсте грађевинских објекта (нпр. куће за становање), али и флора – биљке које су саме никле (нпр. камилица на ливади), као и оне које је неко засејао (нпр. пшеница) или посадио (нпр. саднице винове лозе). Такав став је потпуно у складу са чињеницом, да је површина планете Земље (простор, територија), уз време, један од два најважнија ресурса. То су уједно и две кључне координате у животима људских бића. Сви живимо у одређеном времену и простору. Оба ресурса су ограничена и зато изузетно вредна. Не увек и не само новчано, материјално, него пре свега у егзистенцијалном смислу. Објекте и засаде биљака можемо обнављати, али нам је за то увек потребно одређено месту у простору (површина). Земљиште, односно, његова површина, је примарна, (лат. *res principalis*), а оно што је трајније повезано са њом је секундарно, споредно, припадак земљишта (лат. *accessorium*). С тим је повезано још једно правило: припадак прати правну судбину главне ствари (лат. *accessio cedit principale; accessorium sequitur principale*).

²⁷ Чл. 2, ст. 1, тачка 22. Закона.

Очигледно је да су римски правници боље разумели суштину проблематике од оних који су живели у каснијим епохама. Они нису говорили о стварима на земљишту, као што пише у многим савременим уџбеницима, монографијама и другим научним радовима, него о *површини* (лат. *superficies*). По Улпијану, природно је право да површина припада власнику земљишта (лат. *Quod superficies ad dominum soli pertinet*). Такво одређење оставља могућност за шира тумачења. Нпр. *superficies* не мора бити земљиште, већ и водена површина, изнад земљишта (нпр. водена акумулација) на којој се налазе трајније стационирани објекти за становање (нпр. низ кућица за одмор на вештачком језеру у приватној својини), објекти за индустријску производњу (нпр. за прераду рибе на површини приватног рибњака), инфраструктура за производњу биљака, шкољки и сл. на воденој површини.

О значају простора и правне регулативе у тој области за човечанство, говори чињеница да је 2008. године основана Међународна академска асоцијација за просторно планирање и својинске односе, (енгл. *International Academic Association on Planning, Law and Property Rights*) која повезује научнике из свих крајева света који се баве планирањем (планере) и правнике који се баве стварноправним аспектима коришћења простора. Предмет сложених интердисциплинарних истраживања у оквиру Асоцијације су земљиште као ограничен ресурс, миграције и сл.

Правило *superficies solo cedit* представља основу за решавање проблема који настају када неко на туђем земљишту изгради објекат од свог материјала, својим семеном засеје пшеницу или нпр. посади саднице винове лозе и подигне виноград. Истоврсни проблем може настати и услед поступака власника земљишта. Нпр. може се догодити да он на својој парцели изгради кућу од туђег материјала, засеје је туђим семеном пшенице или посади туђе саднице винове лозе. Према правилу *superficies solo cedit*, требало би да власнику земљишта припада површина тла, све што се налази на њој и испод ње. То је у складу са *начелом јединства непокретности* које је прихваћено у већини савремених правних система.

5.3.2. Огсиујања

5.3.2.1. Правила римског права о градњи објеката на туђем земљишту

Стари Римљани, који су и установили правило *superficies solo cedit*, још у периоду Принципата су увели допунска, корективна правила и омогућили коришћење туђег земљишта за градњу објеката и за пољопривредну производњу. Основу за то су представљали посебни уговори о дугорочном закупу на основу којих је купац стицао трајно, наследиво право закупа (лат. *ius perpetuum*), које се јављало у различитим облицима, у зависности од намене непокретности (лат. *ius in agro vectigalia*; *ius in superficies*). Та права су нај-

пре штићена лично, касније посесорним интердиктама и на крају својинским тужбама *in factum*.

5.3.2.2. Дуалистичка концепција у правним системима социјалистичког типа

На трансформацију правила *superficies solo cedit* су и у неким другим епохама утицале друштвене промене у области економије, идеологије и сл. Један од драстичнијих примера је било увођење тзв. *дуалистичке концепције* у правне системе социјалистичких земаља, после другог светског рата. Омогућено је да на земљишту и на објектима на површини земљишта постоје одвојена права. Тако је нпр. једно лице могло да буде власник грађевинског објекта, а друго власник парцеле на којој је она изграђена. Дошло је до тзв. *укидања њравној јединствѣ њоокрејѣностѣи*. Власници објеката су стицали право (трајног) коришћења (дела) парцеле. Објекат није пратио правну судбину земљишта, већ обрнуто. Преносом права својине на згради или њеном делу, по аутоматизму је преношено и право коришћења грађевинског земљишта. Земљиште је тако постало својеврсни акцесоријум. Тај реликт социјалистичког уређења је опстао до данас у више земаља.

5.3.2.3. Право грађења у савременим правним системима

Чињеница је да описани дуални концепт карактеристичан за социјалистичке поретке није представљао апсолутни *novum*. У правним системима неких земаља су и пре тога постојали посебни правни институти који су омогућавали раздвајање власти на земљишној парцели од оне на објектима који су на њој изграђени. Пример за то представља право грађења (на туђем земљишту) које је посебно развијено у земљама германског правног круга.

Титулар права грађења (градилац) је уговором овлашћен да на туђој земљишној парцели изгради објекат. У таквим околностима настаје специфичан правни однос. Власник парцеле задржава право својине на земљишту. Међутим, он мора да дозволи да градилац на парцели успостави фактичку власт, да је употребљава, да на њој несметано гради објекат и да буде уписан у регистар непокретности као ималац права својине на изграђеном објекту. Другим речима, власник парцеле има само тзв. голу својину (лат. *nuda proprietas*). Са друге стране, и градилац има специфично (атипично) право својине на објекту. Оно је временски ограничено. Траје онолико колико и само право грађења. Реч је о тзв. *фаталном орочењу ѡправа*.²⁸ Оно представља

²⁸ Опширније о фаталном орочењу: Vladimir V. Vodinelić, *Грађанско право (Uvod u грађанско право i Општи део грађанског права)*, II изменјено i допуњено издање, Правни факултет Универзитета Union i Службени гласник, Београд, 2014, 540

драстично одступање од начела трајности (вечитости) својине које је прокламовано француском *Декларацијом о љавима човека и љавана* из 1789. године и потом уграђено у грађанске законике и законе многих земаља. Када престане право грађења објекат постаје власништво власника земљишне парцеле. Поново се успоставља правно јединство земљишта и онога што се на њему налази, у складу са максимумом *superficies solo cedit*. Право својине власника земљишта се реинтегрише. Он тада поново има сва својинска овлашћења на парцели и стиче нова на објекту који прелази у његово власништво.

6. ПОЈМОВНА ДИСТИНКЦИЈА У ОДНОСУ НА ПОКРЕТНЕ СТВАРИ

Покретне ствари (лат. *res mobiles*), су нестационарне, оне чија позиција на површини планете Земље не мора бити тачно, па чак ни уопште одређена, да би по правилима које санкционише држава биле објект права својине и других стварних права, да би могле да буду у правном промету и сл.

Осим овог, позитивног, на основу свега што је до сада речено, могуће је дати и негативно одређење. У том смислу, покретне су све ствари које по општим правилима нису непокретности. За њих у већини случајева важи једноставнији правни режим.

7. ЗАКЉУЧАК

Упркос изузетном значају које има у свим друштвима, стварно право је остало заробљено у оквирима који су оцртани грађанским законикима писаним у XIX веку и правном доктрином која је изграђена на тој основи. У међувремену су се околности у друштву битно измениле. Право је у све већем раскораку са стварношћу. О томе сведоче многа анахрона појмовна одређења, попут оних која се односе на непокретне и покретне ствари.

У упоредном праву је дуго доминирало мишљење да су непокретне ствари оне које се *не могу физички љремешијати* са једног места на друго без оштећења њихове суштине.

Сматрам да је садашњем нивоу друштвеног развоја и правне науке, примерено мишљење да су непокретне ствари оне које се трајније налазе на тачно одређеном делу површине планете Земље и за које је законом одређено да спадају у категорију непокретности.

За разлику од њих, као што је речено, покретне ствари су нестационарне, оне чија позиција на површини планете Земље не мора бити тачно, па чак ни

уопште одређена, да би по правилима које санкционише држава биле објект права својине и других стварних права.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

1. Библиографски извори

1.1. Монографије, уџбеници, поглавља у књигама

- Christian von Bar, *Gemeineuropäischen Sachenrechts*, C.H. Beck, München, 2015.
Stvarno pravo (Grupa autora. Redaktor: Nikola Gavella), Svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007;
- Gian Antonio Benacchio, *La ex Jugoslavia*, у: G. F. Ferrari, A. Gambaro (editor), *Corti nazionali e comparazione giuridica*, volume in occasione dei cinquanta anni della Corte costituzionale italiana, Napoli, Edizioni scientifiche italiane, 2006;
- Martin Vedriš, Petar Klarić, *Osnove imovinskog prava*, Zagreb, 1984;
- Alex Weill, François Terré, Philippe Simler, *Doit civil / Les biens*, Dalloz, Paris, 1983, 20
- Vladimir V. Vodinelić, *Грађанско право (Uvod u грађанско право i Општи део грађанског права)*, II изменјено i допуњено издање, Правни факултет Универзитета Union i Службени гласник, Београд, 2014.
- Wolfgang Lücke, *Sachenrecht*, 3. Auflage, C.H. Beck München 2014.
- Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, *Stvarnopravni zakonik z komentarjem*, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2018.
- Tatjana Josipović, *Property and Trust Law – Croatia y: International Encyclopaedia of Laws series*, Kluwer Law International, 2022;
- Лазар Марковић, *Грађанско право, прва књига: општи део и стварно право*, Народна самоуправа, Београд, 1927;
- Dušan Nikolić, *Towards a System of European Private law: Transformation of Legal Science and Legal Policy*; поглавље у књизи: *Europäisches und internationales Privatrecht – Festschrift für Christian von Bar zum 70. Geburtstag* (H. Grothe, P. Mankowski, F. Rieländer – Herausgeber), Минхен, C.H. Beck, 2022, стр. 273-284.
- Душан Николић, *Увод у систем грађанског права*, XVIII измењено и допуњено издање, Правни факултет у Новом Саду – Центар за издавачку делатност, 2024.
- Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, *Stvarnopravni zakonik z komentarjem*, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2018.
- Meliha Povlakić komentar člana 6. u: *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa, Sarajevo, 2014, 156
- Zoran Rašović, *Pravo svojine*, knjiga I, Udruženje pravника Crne Gore, Podgorica, 2024.
- Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Номос, Београд, 1996;

1.2. Чланци из часописа

Christian von Bar, „Grundfragen europäischen Sachenrechtsverständnisses,” *Juristen Zeitung*, 18/2015, 848.

Christian von Bar, „Why do We Need Grundstücke (Land Units), and What are They? – On the Difficulties of Divining a European Concept of ‘Thing’ in Property Law,” *Iuridica International*, 22/2014.

Душан Николић, „Преиспитивање појма ствари у приватном праву,” *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2022, стр. 675-704.

Dušan Nikolić, „Ka sistemu stvarnog prava – traktat o načelima,” *Pravna riječ*, 67/2023, 299-319.

Aaron E. Maxwell, Charles M. Shobe „Land-surface parameters for spatial predictive mapping and modeling,” *Earth-Science Reviews*, 226/2022, 1

Laura Casella, Emiliano Agrillo, Francesco Spada, „The floating island of Posta Fibreno: An example of a relic mire in Central Italy,” *Annali di Botanica* (Roma), 2010;

2. Интернет-извори

Claudio Zaccone, Valeria d’Orazio, Daniela Lobianco, William Shotyk, Teodoro Milano, „How fast does organic matter may accumulate? The “mystery” of floating islands,” Research Gate,

https://www.researchgate.net/publication/308119674_How_fast_does_organic_matter_may_accumulate_The_mystery_of_floating_islands, 17.01.2025.

Guglielmo Corsalini, „Mobili e immobili (cose),” *One Legale*, Wolters Kluwer, 1994, 1. <https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl#inbox?projector=1>, 22.01.2025.

La Rota, <https://www.parchilazio.it/postafibreno>

Dušan Ž. Nikolić
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
d.nikolic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0003-1850-9684

On the Division of Things into Immovable and Movable²⁹

Abstract: *Legal theory has long been dominated by the opinion that immovable things are those that cannot be moved from one place to another without damaging their essence. Scientific achievements and technical progress have made that traditional notions anachronistic. There are devices, equipment and processes that make it possible to transmit what once could not be transmitted without breaking it down into components (elements).*

Of essential importance is not the possibility of physical transfer of thing, but the determination of its place, i.e., locating (locus).

According to the laws of classical physics, no body can be in two different places at the same time. A thing will be considered immovable if it is permanently positioned in a certain space and time (situs), i.e. if it is stationary (statio, stationarius). Some things have this characteristic due to their physical nature (res naturaliter immobiles) e.g. land, and some by the will of the owner (res civiliter immobiles) e.g. a prefabricated house or by rules determined by state authorities, e.g. a sculpture of a historical person in a public square.

It is obvious that a thing should be considered immovable and relevant from the point of view of property law, if two requirements are cumulatively fulfilled. One of them is physical (stationarity) and the other is legal (considered immovable by law).

In the modern world, special methods have been developed for the precise positioning of immovable things (real estates) and the appropriate infrastructure at the global and national (state) level, which enables this. On the Planet, the position of any stationary object can be precisely determined using the Global Positioning System – GPS. Based on them, users can precisely determine the geographic longitude, latitude and altitude of the place where the thing is located. The territory of the Republic of Serbia is covered by a network of permanent stations of the global positioning system – Agros. That network represents the basic geodetic

²⁹ The paper was written in honor of Gian Antonio Benacchio, professor at the University of Trento (Italy), a respected colleague and great friend of many South Slavic lawyers, on the occasion of his 70th birthday.

The text is partly based on research within the scientific project *Legal Tradition and New Legal Challenges*, supported by the Faculty of Law of the University of Novi Sad.

infrastructure for carrying out geodetic work, as well as for supporting users in the field of agriculture, construction etc. The set of all geospatial and other data on immovable things, property rights and certain obligation rights on them, as well as on the holders of those rights registered in the public register, constitutes the real estate cadastre database.

To the current level of social development and legal science, corresponds the opinion that immovable things in the sense of property law are those that are more permanently located on a precisely determined part of the surface of the planet Earth and which are considered immovable by law. Opposite to that, movable things are non-stationary, those whose position does not have to be exactly, or even determined at all, in order to be the subject of ownership, legal transactions, etc.

In this paper, special attention is given to deviations from the physical requirement that must be met for the thing to be immovable, such as land with variable position (landslides and free-floating islands).

New technologies provide new opportunities and change the logic of thinking. In this context, it should be noted that apart from the GPS, there are also precise digital programs and models that enable predictive land mapping (digital land surface models for predictive mapping). By using them, it is possible to determine in advance the future positions of land and buildings on landslides, as well as the spatial coordinates of (variable) plots of land.

Keywords: *Property Law; division of property; immovable things; movable things; land plots; GPS; free-floating islands.*

Датум пријема рада: 19. 3. 2025.

Датум прихватања рада: 5. 5. 2025.