

347.232.4

STICANJE SVOJINE ODRŽAJEM

MSc Dragana Randjelović*

Apstrakt:

Ovaj rad se bavi održajem kao originarnim načinom sticanja svojine. Ovo je jedna praktična ustanova u opštem društvenom interesu, zahvaljujući kojoj faktičko stanje odnosi prevagu nad pravnim. Autor izlaže ovu materiju najpre kroz opšti pojam i neophodne uslove koji se moraju ispuniti da bi došlo do njegove primene, odn. obrazlažu se pojmovi savesne, zakonite i prave državnine, zatim i vreme koje potrebno da protekne kao i pravila koja se nužno javljaju kod rokova. Na kraju rada autor se bavi pitanjem pravnog dejstva održaja i njegove opravdanosti.

Ključne reči: sticanje svojine, održaj, državnina, vrste održaja, računanje vremena, pravno dejstvo održaja, opravdanost održaja.

UVOD

Pravo svojine je najšire, u granicama zakona, pravo držanja, korišćenja i raspolaganja jednom stvari, koje se može isticati prema svim trećim licim (erga omnes).

Svojina je osnovno stvamo pravo i najvažniji pravni odnos koji nastaje među ljudima povodom stvari. To je apsolutno, isključivo i trajno pravo. Ona predstavlja potpunu i najširu vlast na stvari na šta najbolje ukazuju odredbe Francuskog građanskog zakonika: "Svojina je pravo korišćenja i raspolaganja stvarima na najapsolutniji način pod uslovom da se ne vrši protivno zakonu i uredbama".¹

Sticanje i prestanak prava svojine vrši se na osnovu činjenica koje zakon predviđa kao načine sticanja. Postoje više načina sticanja koje pravna nauka klasifikuje na osnovu različitih kriterijuma.

Jedna od novijih podela je na derivatno i originarno.

Derivatno sticanje je sticanje na osnovu pravnog posla kao voljne radnje prenosioca (tradensa) i sticaoca (akcipijensa) uz načine sticanja, kao poseban uslov sticanja svojine. Kod ovog načina sticanja neophodno je postojanje pravnog osnova koji predstavlja punovažni pravni posao koji je upravljen na sticanje prava svojine

* Asistent Departmana za pravne nauke, Univerzitet u Novom Pazaru, dragana.randjelovic@hotmail.com.

¹ Code civil-e cl.54.

(*iustus titulus*) i načina sticanja (*modus aquirendi*). Način sticanja je predaja stvari ako su one pokretne, a upis u javne knjige ako su u pitanju nepokretnosti.

Po našim predratnim pravnim pravilima, Zakonu o obligacionim odnosima, i Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, da bi došlo do prenosa svojine potrebno je: 1) da je prenosilac bio vlasnik (*Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*), 2) da postoji punovažan ugovor upravljen na prenos svojine (kupoprodaja, poklon, trampa), 3) da je izvršena predaja stvari, ako su u pitanju pokretnosti, a upis u zemljišne knjige odn. prenos tapije, ako su u pitanju nepokretnosti.²

Originarno sticanje je sticanje svojine na stvarima kod kojih. u momentu sticanja nije postojalo pravo svojine, ali i stvarima na kojima je postojalo pravo svojine, ali sticalac svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika već svojinu stiće na osnovu skupa zakonskih činjenica.

Postoji više oblika originarnog sticanja svojine: sticanje svojine od nevlasnika, održaj, okupacija, priraštaj, nalaz i apropijacija. Za sve njih zajedničko je to što sticalac svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika.

Održaj (*usucapio*) predstavlja originaran način sticanja svojine na osnovu državine određenog kvaliteta i proteka zakonom predviđenog vremena. Kod održaja jedno lice ima pravo svojine ali nema državinu, a drugo državinu ali ne i svojinu, tako da u suštini on predstavlja trijumf fakata nad pravom jer nevlasniku koji se neko vreme ponašao kao vlasnik zakon priznaje takav status. Održajem se otklanja nesklad između pravne i faktičke situacije. "Dosjelost je, općenito uzevši, stjecanje prava njihovim neprekidnim izvršavanjem kroz zakonom određeno vrijeme; a u užem smislu dosjelost je stjecanje prava vlasništva neke stvari neprekidnim samostalnim posjedovanjem te stvari kroz zakonom određeno vrijeme".³

Održaj predstavlja oblik zastarelosti, jer se takođe zasniva na ideji nevršenja prava. Međutim, za razliku od zastarelosti u užem smislu (*praescriptio extinctive*) koja dovodi do gubitka prava, održaj (*praescriptio aqquisitive*) dovodi do sticanja prava.

Održaj predstavlja ustanovu u opštem društvenom interesu koja doprinosi stabilnosti i sigurnosti u pravnim odnosima za razliku od zastarelosti koja predstavlja sankciju za nemar u vršenju prava. Naime, kod zastarelosti poverilac uvek zna ko mu je dužnik i uvek je u mogućnosti da je vršenjem prava spreči, dok kod vlasnika u održaju to nije moguće jer on ne zna uvek gde mu se stvar nalazi.

Održaj je supsidijarni način sticanja svojine jer se može koristiti samo ukoliko nije moguće primeniti pravila o sticanju svojine od nevlasnika.

² Čl. 33. i 34. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima; 51.454, st.1, i 51. 552, st. 1. Zakona o obligacionim odnosima; čl.836. i si. Opšteg imovinskog zakonika za Cmu Goru; §§ 424-425. Austrijskog građanskog zakonika; § 285. Srbijanskog građanskog zakonika. Predaja je način sticanja i po 51anu 714. Švajcarskog građanskog zakonika, 51. 1186. Etiopskog građanskog zakonika od 1960. godine, 51. 135-136. Građanskog zakonika RSFSR od 1964, § 26. Civilnog zakonika bivše Nemačke Demokratske Republike od 1975. Tako je bilo i u rimskom pravu (Ž. Perić, *Stvamo pravo*, str. 100).

³ Nikola Gavella, "Stvamo pravo" str. 410.

Održaj ima širi domen primene jer je sticanje svojine od nevlasnika moguće samo na pokretnim stvarima, u slučaju teretnog sticanja kao i od nevlasnika kod koga se stvar našla voljom vlasnika.

1. Uslovi za sticanje svojine održajem

Da bi došlo do održaja zakonodavac zahteva kvalifikovanu državinu i protek određenog vremena. Imajući u vidu kvalifikovanost držvine postoje redovni i vanredni održaj.

Kod redovnog održaja neophodna je zakonita, svojinska, savesna i prava državina. Što se tiče vremena kod sticanja svojine na pokretnim stvarima rok je 3 godine, a kod nepokretnih 10 godina.⁴

Kod vanrednog održaja zahtevaju se duži rokovi ali i manja kvalifikovanost držvine, naime ona treba biti samo savesna, a što se tiče rokova kod pokretnih stvari oni iznose 10, a kod nepokretnih 20 godina.⁵

U hrvatskom zakonodavstvu su propisane sl. pretpostavke: 1) da stjecatelj ima samos talan posjed te stvari, 2) da mu taj posjed traje zakonom određeno vrijeme, 4) da je stvar spo sobna biti objekat tog stjecanja i 5) da je subjekt koji dosijeda sposoban steći tu stvar uopće, a posebno putem dosjelosti.

Za redovitu dosjelost se traži da posjed bude zakonit, istinit i pošten, dok se za izvanrednu dosjelost zahteva samo da bude pošten⁶. U hrvatskom pravu što se tiče rokova takođe postoje izvesne razlike. Ako bi se dosjelošću stjecalo stvar koja je u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, jedinice lokalne samouprave, crkve ili drugih osoba koje služe za dobrotvorne svrhe tada je za stjecanje potrebno da protekne izvanredno vrijeme, a ono je dvostruko duže od redovitoga.⁷

U uporednom zakonodavstvu se sreću i drugačija mišljenja. Naime, prema čl. 2262. Francuskog građanskog zakonika državina ne mora biti ni savesna ni zakonita ali ne sme biti manljiva.

Ni Mađarski građanski zakonik ne zahteva savesnost.

U Nemačkom građanskom zakoniku ne zahtava se ni da je državina prava.

U Poljskom građanskom zakoniku za nepokretnost se traži samo svojinska državina, a za pokretnost samo savesnost.

2. Zakonita svojinska državina

Zakonita državina je ona koja se zasniva na punovažnom pravnom poslu koji je podoban za sticanje prava svojine i ako nije pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja (vi, clam, paecario).⁶ Ovde je pojam zakonite držvine izjednačen sa pojmom zakonite svojinske držvine. To je državina koja počiva na

⁴ Čl. 28. st. 2. ZOSPO.

⁵ Čl. 28. st. 1. ZOSPO.

⁶ Čl. 72. st. 1. ZOSP.

osnovu koji bi, da je prethodnik bio vlasnik, doveo do sticanja svojine samom predajom odn. upisom u zemljišne knjige (ugovor o kupoprodaji, poklonu, trampu).

"Založene, na poslugu uzete, na ostavu ili plodouživanje date stvari ne mogu poverioci, uzimaoci stvari na poslugu, čuvari i plodouživaoci nikad održajem pribaviti zato što im nedostaje zakoniti osnov".⁷

Pravni posao koji državinu čini zakonitom mora biti punovažan. On mora ispunjavati sve uslove za sticanje svojine derivatnim putem. Putativni osnov nije dovoljan (npr. legatar uđe u posed legirane stvari a ne zna da je kasnije sacinjen novi testament kojim je prethodni opozvan).

U našem pravu, da bi došlo do sticanja svojine održajem državina ne sme biti protivpravna (državina lopova) i ne sme da se zasniva na pravnom osnovu za sticanje izvedene državine (ugovor o čuvanju, plodouživanju, zakupu).

U stranoj pravnoj teoriji pravni posao ne sme biti ništav, ali rušljivost sama po sebi ne dovodi do nezakovitosti.⁸

Naslednikova državina je u pogledu zakonitosti ista kao i ostaviočeva. To je posledica pravila da naslednik stupa u istu poziciju u kojoj je i ostavilac.

Pomenuto stanovište bi bilo primenljivo samo za univerzalne sukcesore. Medutim, singulami sukcesor uvek ima zakonitu državinu, bez obzira na zakonitost odn. nezakovitost dekusove državine.⁹

Prema drugom stanovištu, naslednik uvek ima zakonitu državinu čak i kada je dekusova bila nezakonita.¹⁰

U francuskoj praksi i teoriji akti koji nisu atributivni već deklarativni nisu podobni da državinu učine zakonitom sa gledišta održaja. To je slučaj sa deobom, sudskom presudom, poravnanjem.¹¹

2.2. Savesna državina

Državina je savesna kada držalac ne zna, niti prema okolnostima može znati da stvar koju drži nije njegova.

Držalac mora biti savestan za sve vreme trajanja održaja. To je zahtevao i naš Srpski građanski zakonik ali i neki drugi kao na pr. Nemački građanski zakonik. Naknadna savesnost škodi (Mala fides superveniens nocet).

U rimskom pravu, ali i u nekim drugima¹² savesnost je potrebna samo u vreme sti canja državine, tako da naknadna nesavesnost ne škodi (Mala fides superveniens non nocet). Tek je pandektno pravo, kasnije, pod uticajem kanonista, pooštrilo ovaj uslov.

⁷ Čl.1462 Austrijskog građanskog zakonika.

⁸ Čl.2267 Francuskog građanskog zakonika.

⁹ Čedo Rajačić, Stvarno pravo, Zagreb, 1956, str.142.

¹⁰ Vojislav Spasić, Stvarno pravo, Sarajevo, 1962, str.240.

¹¹ Colin-Capitant, II, n. 437, Josserand.

¹² C1.2269. Francuskog građanskog zakonika; čl. 1044. Grčkog građanskog zakonika.

Savesnost se ceni strožije u vreme sticanja državine, tako da je držalac nesavestan ako je znao da njegov državinski prethodnik nije vlasnik ili je prema prilikama to morao znati, pri čemu je ovo njegovo pogrešno verovanje posledica grube nepažnje (culpa lata). U toku trajanja državine držalac će se smarati nesavesnim samo ako je saznao da je prenosilac bio nevlasnik. Ovo se pravda time da se od držaoca ne može zahtevati da, dok teče zakonski rok, stalno proverava da li je stvar stekao od vlasnika.

Državina može biti zakonita a nesavesna (kupac zna ili prema prilikama mora znati da je prodavac lopov), a može biti i savesna a nezakonita (ugovor o kupovini je zaključen sa vlasnikom ali je ništav, a to kupac nije znao niti mogao znati).

Naslednik, što se tiče savesnosti, nema istu državinu kao dekujus. Naslednik je savestan ako nije znao niti mogao znati daje ostavilac bio nesavestan držalac stvari. Ali ako je naslednik savesni a nezakoniti držalac svojinu može steći samo vanrednim održajem. Po nekim autorima, savesnost držaoca u vanrednom održaju ceni se strožije.

Držalac treba daje savestan kako u pogledu prava svojine prethodnika tako i u pogledu postojanja zakonitog osnova sticanja državine. Savesnost državine se pretpostavlja.

Isto stanovište zauzeli su i svi naši posleratni pisci (Č. Rajačić, D. Stojanović) kao i Austrijski gradanski zakonik.

Međutim, u francuskoj teoriji vlada drugo mišljenje: ako je dekujus nesavestan, njegov univerzalni sukcesor uvek će imati nesavesnu državinu.

"Poštenom se smatra i nasljednik nepoštenog posjednika - ako za nepoštenje nije znao niti mogao znati.¹³ Savestan kupac nepokretnosti je lice koje pored pouzdanja u zemljišne knjige, utvrdi i stanje poseda kupljene nepokretnosti".¹⁴ U pretežnom delu SFRJ od oslobođenja pa nadalje sprovedene su brojne ekonomske mere: agrarna reforma, kolonizacija, konfiskacija, otkup poljoprivrednog zemljišta, eksproprijacija itd., pri čemu su donošena brojna rešenja, koja je trebalo sprovesti u zemljišne knjige. U mnogo slučajeva o jednoj istoj nepokretnosti donošeno je po nekoliko rešenja. Osim ovih rešenja u zemljišne knjige trebalo je sprovesti i druge isprave (ostavinska rešenja, razne ugovore itd.). Sve ovo tehnički nije bilo moguće. Ali, uprkos tome što ova rešenja nisu sprovedena u zemljišnim knjigama posed nepokretnosti je oduziman od ranijih vlasnika i predavan ovlašćenim licima. Sve to je dovelo da se dobrim delom faktičko stanje ne poklapa sa pravnim.

Imajući u obzir sve ovo ne treba apsolutizirati zemljišne knjige i pridavati im značaj koje su imale ranije već je neophodno ispitati stanje poseda nepokretnosti". S vremena na vreme u časopisima i biltenima sudske prakse pojavljuju se odluke u kojima vrhovni sudovi izlažu svoja shvatanja o jednom od stalno aktuelnih pitanja: sukobu prava sukcesivnih pribavilaca jedne iste nepokretnosti.¹⁵

¹³ Nikola Gavela, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, str.417.

¹⁴ Miodrag Orlić, *Savesnost pri sticanju nepokretnosti*, *Pravni život*, 21980, str.69.

¹⁵ Rešenje vrhovnog suda Jugoslavije Rev.315/73,1973.

U jednoj odluci Vrhovnog suda Jugoslavije sud je stao na stanovište da kupac nepokretnosti koji je svoje pravo upisao u zemljišne knjige može imati prednost u odnosu na lice koje je ranije zaključilo ugovor, ali nije bilo uknjiženo, samo ako je bilo savesno. Da bi kupac bio savestan i da bi bio jači u pravu nije dovoljno da se samo osloni na zemljišne knjige već je nužno da utvrdi i stanje poseda nepokretnosti koju kupuje.¹⁶

Međutim Vrhovni sud Cme Gore stao je na suprotno stanovište. Naime, on drži da se savesnost kupca upisanog u zemljišne knjige odnosi samo na zemljišnoknjižno stanje, dok je prema Vrhovnom sudu Jugoslavije neophodno ispitati i faktičko stanje nepokretnosti.

Ovakvo stanovište Vrhovnog suda Cme Gore je vladajuće shvatanje u zapadnonemačkom pravu, švajcarskom.

Uprkos tome što je osamljeno među odlukama vrhovnih sudova ono počiva na poštovanju načela upisa i poverenja u zemljišne knjige i omogućava sigurnost u pravnom prometu. Položaj pribavioca koji je dužan da ispituje samo zemljišnoknjižno stanje veoma je povoljan, jer treća lica ne mogu da mu suprotstavljaju prava koja nisu upisana u zemljišne knjige. Nasuprot tome, shvatanje u našoj sudskoj praksi vodi mnogo više računa o zahtevima pravičnosti. Međutim i ovo shvatanje ima svoje nedostatke jer mora da žrtvuje pravnu sigurnost. Ako pribavilac mora stalno da vodi računa i o činjenicama koje nisu upisane u zemljišne knjige on nikad neće moći da bude siguran da je zaista stekao nepokretnost.

Vrhovni sud Slovenije zauzeo je sledeće stanovište: "Ako postoji konkurencija između dva kupca iste nepokretnosti, mora docnije upisani sopstvenik uzmaći pred faktičkim, neuknjiženim sopstvenikom, ako je znao ili je morao znati da prethodnik ima nepokretnost u državini na podlozi pravnog posla koji je pogodan za pribavljanje svojine".¹⁷

Slično shvatanje izraženo je i u odluci Vrhovnog suda Vojvodine: "Sticalac nepokretnosti smatraće se savesnim ako se prilikom sticanja nekretnine osvedoči da se prenosilac faktički nalazi u posedu otuđenih nekretнина. Nije dovoljan samo uvid u zemljišne knjige".¹⁸

Prava državina

Da bi došlo do sticanja svojine redovnim održajem prema Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima državina mora biti prava odn. ne sme biti stečena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja.

Po rimskom pravu, za sticanje svojine putem održaja nisu bile sposobne one stvari koje su iz poseda svog vlasnika bile izašle silom, ili su mu bile ukradene (res vi possesso, res furtivae), res mancipi otuđene od žene bez odobrenja njenog

¹⁶ Zbirka sudskih odluka, Beograd, 1976, odluka br. 26.

¹⁷ Odluka Vrhovnog suda Slovenije Rev 215/58 od 13.02.1959.

¹⁸ Odluka Vrhovnog suda AP Vojvodine Rev. 525/65 od 15.05.1966.

tutora, kao i neke druge kategorije stvari, uključujući i stvari fiskusa, te careve stvari.

Tako je bilo i u predratnim pravnim pravilima.

Ovaj uslov se zahteva i kad je u pitanju derivatno sticanje svojine, predaja mora da bude akt volje prodavca.

Redovni održaj otklanja samo jedan nedostatak koji je sprečio sticanje svojine derivatnim putem - odsustvo svojine na strani prethodnika.

Kao što se vidi naše pravo ne izjednačava zakonitu sa pravom državinom. Naime, pored postojanja punovažnog pravnog osnova zahteva se i zakonit način sticanja.

3. Vrste državine

U Nacrtu Zakona o pravu svojine i drugim stvaramim pravima na nepokretnostima predviđene su sledeće vrste održaja sa sledećim pretpostavkama:

- zemljišnoknjižni (51. 50)

1) zk prethodnik; 2) zk državina koja je savesna; 3) rok od 1 godine;

- tapijski održaj (61. 51)

1) tapija; 2) zk državina koja je savesna i zakonita; 3) rok od 3 godine ako je nepokretnost pribavljena teretnim poslom, a 5 godina ako je pribavljena dobročinim;

- vanknjižni redovan (61. 49. st. 1)

1) faktička državina koja je savesna, zakonita; 2) rok koji traje 10 godina, ako je nepokretnost pribavljena teretnim pravnim poslom (kraći redovan vanknjižni održaj), i 15 godina ako je pribavljena dobročinim pravnim poslom (duži redovan vanknjižni održaj) vanredan (cl. 49. st. 2)

1) faktička državina koja je savesna; 2) rok od 20 godina.

- naslednički

1) da je uzakupijent naslednik, čime je držalac po sili zakona; 2) da je savestan, čime je; 3) zakonit držalac po sili zakona; 4) 10 godina od smrti ostavioca.

Zemljišnoknjižni (tabularni, secundum tabulas) održaj.

Do tabularne državine dolazi onda kada je neko lice upisano kao vlasnik iako to nije. Do ove vrste državine dolaze zbog greške prilikom upisa zemljišnoknjižnih prava, a do ove greške dolazi iz različitih razloga:

1. pre svega zbog komplikovanosti u njihovom vodenju, 2) zbog nediscipline subjekata u sprovođenju promena u pravnom prometu u zemljišnim knjigama itd.

Držalac nepokretnosti koji ima faktičku vlast uživa državinsku zaštitu i može postati vlasnik stvari. S druge strane, zemljišnoknjižni držalac ne uživa državinsku zaštitu, ali se može koristiti fikcijom apsolutne tačnosti i postati vlasnik stvari po proteku roka od 3 godine ukoliko je savestan. U sukobu sa vanknjižnim održajem on će pobediti jer na svojoj strani ima i punovažni pravni osnov i način sticanja.

Uknjižba mora biti formalno valjana. Naime, nepokretnost ne sme biti uknjižena kod nenadležnog suda odnosno ne sme biti uknjižena u dva

zemljoknjižna uložka.

Kad je zemljoknjižni držalac zakonit, zemljoknjižni održaj sanira nedostatak u pogledu svojine pravnog prethodnika, a kada je nezakonit sanira nedostatak u pogledu pravnog osnova.

Da bi stekao svojinu zemljoknjižnim održajem, uzukapijent mora biti savestan. Savestan je ako ne zna niti mora znati za okolnost koja je sprečila da stičući zemljoknjižnu državinu stekne i svojinu (da zemljoknjižni prethodnik nije vlasnik, da on sam ili njegov zemljoknjižni prethodnik nije samostalan vlasnik već suvlasnik, da pravni osnov ne postoji ili nije pravno valjan).

Zemljoknjižnik održajem stiče se onakvo pravo kakvo je uknjiženo. Ponovna uknjižba nije potrebna, jer je sama uknjižba formalno valjana.

Stvarna prava koja su bila uknjižena kao tereti na pravu svojine pre početka roka zk održaja ostaju i dalje, a ona koja su uknjižena u toku roka punovažno su stečena.

Tapijski održaj

Savestan i zakoniti držalac nepokretnosti za koju je izdata tapija, stiče svojinu istekom 3 godine ako je pribavio teretnim pravnim poslom, a 5 godina, ako je pribavio dobročinim.¹⁹

Uz tapiju se zahteva i faktička državina zato što tapijski sistem pruža manje garancija od zemljišnoknjižnog.

Tapija mora biti izdata formalno valjana, i mora glasiti na njegovo ime. U suprotnom, reč je o vanknjižnom, a ne o tapijskom održaju.

U slučaju da se sadržaj prava iz tapije ne poklapa sa sadržajem faktičke državine merodavno je pravo upisano u tapiju.

Tapijskim održajem svojinu može steći samo singulami sukcesor, onaj koji je nepokretnost pribavio pravnim poslom.

Uzukapijent mora imati u propisanom vremenu i tapiju izdatu na svoje ime i državinu. Ako se pribavljanje tapije i državine vremenski ne poklapaju održaj će se dovršiti tek kada protekne propisano vreme i od jednog i od drugog.

Vanknjižni (vantabulami, naturalni, extra, praeter i contra tabulas) održaj.

Kao što sam na početku izlaganja o vrstama održaja iznela, postoje dva vanknjižna održaja. Svaki taj održaj može biti i kontratabulami (kada je vlasnik nepokretnosti uknjižen u zemljišnu knjigu) i ekstratabulami (kada vlasnik nije upisan). Ovakva situacija da uknjiženi vlasnik ne uživa veću zaštitu dopuštena je zbog stanja naših tapijskih i zemljišnih knjiga.

Naime, bilo bi neopravdano da neki vlasnici budu izloženi većem riziku samo zato što se njihova nepokretnost nalazi na području gde zemljišna knjiga nije ustrojena.

Dok redovan vanknjižni održaj omogućuje naknadno sticanje svojine kada je

¹⁹ Čl.51. Nacrta zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnosti.

uzukapijent nije stekao već na osnovu punovažnog pravnog posla odn. na osnovu punovažnog nasljedivanja jer ni prethodnik nije bio vlasnik, dotle vanredni omogućuje sticanje svojine i u slučaju da je pravni posao odn. nasljeđivanje nevažeće ili da uopšte ne postoji osnov.

Kod vanrednog održaja postoji opasnost da se njime služe i nesavesni držaoci, jer posle vremena od 20 godina nije jednostavno dokazati okolnosti koje isključuju savesnost. To bi se moglo sprečiti kad bi se zahtevalo postojanje putativnog pravnog osnova.

Prema Nacrtu savesni naslednik je zakonit po sili zakona i stiče svojinu kada i držalac koji drži po pravnom poslu (naslednički održaj)²⁰ Položaj naslednika, univerzalnog sukcesora čiji prethodnik nije bio vlasnik sličan jepoložaju poklonoprimeca jer obojica imaju nedostatak na strani prethodnika a ne na strani pravnog osnova.

Nacrt naslednika u pogledu roka izjednačava sa onim ko je državinu stekao teretnim pravnim poslom.²¹ Ima shvatanja da ga treba izjednačiti sa besteretnim sticaocem, i predvideti isti rok kao za duži redovan vanknjižni održaj.²²

Nacrtu se osporava i to što za naslednički održaj ne zahteva faktičku državinu.²³ Zbog ovakve odredbe Nacrta neophodno je modifikovanje pojma savesnog držaoca i pravila o početku roka.

Naime, savesnost ima različiti sadržaj u zavisnosti od toga da li naslednik ima faktičku vlast ili ne. Ako je ima savestan je ukoliko ne zna i ne mora znati da ostavilac nije bio vlasnik, a ako je nema savestan je ako ne zna da ostavilac nije bio vlasnik.

Prema Nacrtu rok za održaj ne može početi ako je uzukapijent nesavestan u momentu ostaviočeve smrti.

4. Računanje vremena

4.1. Način računanja

Vreme potrebno za održaj počinje teći onog dana kada je držalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom poslednjeg dana vremena potrebnog za održaj.²⁴

Zakonski rokovi su određeni godinama, ali u slučaju zastoja roka može se računati i u manjim vremenskim jedinicama kao što su nedelje, dani.

Prilikom računanja rokova primenjuju se opšta pravila iz Zakona o obligacionim odnosima. Ovde važi sledeće pravilo: rok određen u neđeljama,

²⁰ Č1. 52. Nacrta zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima

²¹ Č1. 49. st. 1. Nacrta zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima na nepokretnostima

²² Vladimir Vodinelić, Održaj, Anali br. 34. iz 1979. godine.

²³ Vladimir Vodinelić, Održaj, Anali br. 34. iz 1979. godine.

²⁴ Č1.30.st.1.Zakona o osnovnim svojinskim odnosima.

mesecima, godinama ističe onog dana koji se po imenu i broju poklapa sa danom u koji pada događaj od kojeg počinje da teče vreme, a ako takvog dana nema u poslednjem mesecu, kraj roka pada na poslednji dan tog meseca.

"Rok određen u danima počinje teći prvog dana posle događaja od koga se rok računa, a završava se istekom poslednjeg dana roka".²⁵

Dan u koji pada događaj od kojeg se rok računa ne uračunava se u rok (*Dies a quo non computator in termino*).

Ako poslednji dan roka pada u dan kada se po zakonu ne radi, kao poslednji dan uzima se prvi sledeći radni.

Ovde je potrebno da sve vreme postoji neprekidna uzukapijentova državina. Međutim, ovo pravilo je omekšano jednim drugim, a to je da se za sadašnjeg držaoca koji dokaže da je imao državinu u prošlosti smatra da je imao i u međuvremenu (*Olim et hodie possession semper possessionar*).

4.2. Prekid vremena održaja

U toku održaja može da dođe do prekida vremena. Razlozi koji dovode do prekida su brojni i mogu biti pravne ili faktičke prirode. Na prekid vremena održaja shodno se primenjuju pravila o prekidu zastarelosti koja su sadržana u Zakonu o obligacionim odnosima.²⁶

Do prekida dolazi iz sledećih razloga: 1) kada držalac prizna da nije vlasnik; 2) kada držalac sazna da nije vlasnik, pošto je postao nesavestan, a mala fides superveniens nocet; 3) kada treće lice postane vlasnik; 4) kada držalac izgubi državinu.

Prama Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima državina se ne gubi ako je držalac samo privremeno sprečen da vrši faktičku vlast nezavisno od svoje volje;²⁷ 5) kada se propiše da stvar koju uzukapijent drži ne može više biti predmet prava svojine; 6) podizanjem tužbe za povraćaj stvari²⁸ od strane trećeg protiv uzukapijenta, ukoliko tužilac uspe sa zahtevom.

Prekid održaja ima za posledicu brisanje proteklog vremena, a u slučaju ponovnog pribavljanja stvari, održaj počinje teći ispočetka.

4.3. Zastoj (suspenzija) vremena održaja

Na zastoj se takođe shodno primenjuju pravila o zastaju zastarelosti iz Zakona o obligacionim odnosima.²⁹ Vreme potrebno za održaj ne teče: 1) između bračnih drugova; 2) između roditelja i dece dok traje roditeljsko pravo; 3) između štićenika

²⁵ Čl.77.st.1.Zakona o obligacionim odnosima.

²⁶ Čl.30.st.1.ZOO

²⁷ Čl.74.st.2.Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima.

²⁸ Č. Rajačić, op.cit.,str.176.

²⁹ Čl.30.st.3. ZOSP

i organa starateljstva, za vreme trajanja starateljstva i dok ne budu položeni racuni; 4) između lica koja žive u vanbračnoj zajednici, dok ta zajednica traje; 5) protiv vlasnika koji se nalazi na vojnoj dužnosti za vreme mobilizacije, u slučaju neposredne ratne opasnosti ili rata; 6) protiv lica zaposlenih u tuđem domaćinstvu, kada se kao uzakupijent pojavljuje poslodavac ili član njegove porodice koji žive sa njim, sve dok taj odnos traje; 7) takođe vreme za održaj ne teče za sve vreme za koje je vlasniku zbog nesavladivih prepreka bilo nemoguće da traži sudsku zaštitu (elementarna nepogoda, zemljotres).

Uticao uzroka koji dovode do zastoja može biti dvojak: 1) ako se uzrok pojavio pre nego što je rok počeo teći, rok se odgađa, a počinje opet teći kada taj uzrok nestane; 2) ako se uzrok pojavio pošto je rok za održaj počeo teći, tok se zaustavlja i vreme ne teče dok taj uzrok postoji, a čim prestane rok nastavlja da teče i ranije vreme se ne računa.

Protiv vlasnika koji je maloletnik ili drugo poslovno nesposobno lice, rok za održaj teče bez obzira da li imaju zakonskog zastupnika, ali ne može nastupiti pre nego što proteknu 2 godine od trenutka kada je postao potpuno poslovno sposoban ili je dobio zastupnika.

Protiv vlasnika koji se nalazi na odsluženju vojnog roka ili na vojnoj vežbi rok za održaj teče ali ne može nastupiti pre isteka roka od 3 meseca koji počinje teći od trenutka odsluženja vojnog roka.

Priracunavanje (akcesija) vremena održaja.

Vreme potrebno za održaj može biti veoma dugo i za vreme trajanja tog roka može se desiti da uzakupijent prenese stvar u državinu drugom lieu (proda npr.). U tom slučaju zakon dozvoljava akcesiju.

Naime, u vreme potrebno za održaj uračunava se i vreme za koje su prethodnici sadašnjeg držaoca držali stvar kao savesni i zakoniti držaoci, odn. kao savesni.³⁰

Naš Zakon O osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ne predviđa odredbe u slučaju da su državine različitog karaktera, odnosno, kada je jedna podobna za redovni a druga za vanredni održaj.

Ima autora koji smatraju da je akcesija i u tom slučaju dozvoljena.³¹ Tako da, ukoliko su državine jednaka kvaliteta vrši se prosto sabiranje vremena prethodnika i sledbenika, ali ako su različitog kvaliteta važe druga pravila. U tom slučaju akcesija se vrši izračunavanjem vremena proteklog za jednu vrstu održaja u procentima, kome se dodaje procenat vremena potrebnog za drugu vrstu održaja.

Priracunavanje prethodnika sledbeniku vrši se na njegov zahtev, a ne po sili zakona.

Nacrt zakona o svojini i dr. stvarnim pravima takođe reguliše akcesiju. Kod dugačkih rokova to je potpuno opravdano, jer bi u suprotnom raskorak između toga što jedno lice važi kao titular, a drugo je to stvamo, protegnuo bi se, teorijski,

³⁰ Čl.30.st.2.ZOSP

³¹ Čedo Rajačić, Stvarno pravo, Zagreb, 1956, str.173.

in finitum. Ali, akcesija je opravdana i kod kratkih rokova: bitno da raskorak između toga što jedno lice važi kao titular, a drugo je to stvamo traje propisano vreme i da su ispunjeni drugi uslovi.

Odredbе Nacrta o akcesiji ne zadovoljavaju u potpunosti. Po njemu, naime, izgleda da se vreme prethodnika priračunava po sili zakona. Takode, po Nacrtu akcesija je moguća samo ako su prethodnici bili i zakoniti i savesni, i ona je moguća samo za vanredan održaj. Dejstvo održaja je u tome što nevlasnik koji stvar drži postaje vlasnik, a dotadašnji vlasnik gubi pravo svojine. To mu je osnovna funkcija. Njegove sporedne funkcije su da olakša dokazivanje prava, da olakša delatnost suda, da gubitkom prava kazni nemamog titulara.

Sud ne vodi računa o održaju po službenoj dužnosti već na zahtev uzukapijenta.

Pravo svojine stečeno održajem po obimu odgovara državini (Quantum possessum, tantum praescriptum).

Dejstvo održaja je retroaktivno, od momenta sticanja svojine. Posledice toga su značajne: 1) plodovi i sve koristi koje je stvar dala u međuvremenu pripadaju vlasniku; 2) hipoteka koja je konstituisana pre roka održaja prečaje od one koja je konstituisana posle roka održaja; 3) raspolaganja činjena od strane uzukapionog držaoca konsoliduju se i važe i dalje, a raspolaganja činjena od strane bivšeg vlasnika gube važnost.

"Kako dosjedatelj stječe samo ono što posjeduje, on u pravilu stječe pravo vlasništva stvari bez onih tereta koji su je do tada teretili, ali tereti čije mu je postojanje bilo poznato, ne prestaju unatoč njegovog stjecanja".³²

Predratna pravila su nalagala uzukapijentu da od suda zahteva priznanje svojine protiv ranijeg vlasnika.³³ Po jednom stanovištu, upis u zemljišne knjige odn. prenos tapije bio je konstitutivnog karaktera, a po drugom samo deklarativnog karaktera³⁴ jer uzukapijent stiče svojinu istekom poslednjeg dana roka.

Medutim, upis u zemljišne knjige je pojačavao poziciju lica koje stiče svojinu održajem.

Po Austrijskom građanskom zakoniku pravo stečeno održajem ne može biti na štetu onome koji je oslanjajući se najavne knjige, pribavio sebi pravo pre nego što je to održajem stečeno pravo bilo uknjiženo.

Uzukapijent se po isteku roka za održaj može odreći održaja i u tom slučaju stvar ostaje u svojini dotadašnjeg vlasnika. Uzukapijentovi poverioci, u tom slučaju, imaju pravo da pobijaju ovo odricanje po pravilima o Paulijanskom zahtevu.

Održajem se nekoriste samo lica koja nemaju pravo svojine na stvari, već i vlasnici koji su stvar kupili od vlasnika. Oni to čine iz praktičnih razloga. Naime, za sticanje svojine derivatnim putem zahteva se postojanje punovažnog pravnog posla, način sticanja, ali i postojanje svojine na strani prethodnika; a ako je i on

³² Nikola Gavella, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, str.410.

³³ Čl. Austrijskog građanskog zakonika.

³⁴ Č. Rajačić, *op.cit.*, str. 177.

stekao svojinu derivatnim putem, postojanje svojine i njegovog prethodnika i tako u nedogled. Ovo dokazivanje je izuzetno teško, a nekada gotovo i nemoguće. Zbog svega ovoga vlasnici koji su stekli svojinu derivatnim putem pozivaju se na pravila o sticanju svojine održajem, pri čemu moraju samo dokazati zakonitost svoje državnine, a ukoliko je reč o vanrednom održaju čak ni to (oni ne dokazuju čak ni savesnost jer se ona pretpostavlja).

5. Opravdanost održaja

Održaj je opravdan u slučajevima kada se njime koristi lice koje pravo doista ima da bi ga lakše dokazalo. Time se pospešuje zaštita od neosnovanih, šikanoznih pretenzija, od onih za koje titular nije znao, ali i u slučajevima kad zbog neupućenosti nije obezbedio dokaze o pravu. Međutim, postavlja se pitanje kako opravdati to da onaj ko nije titular prava postaje titular i pod kojim uslovima je to dozvoljeno. Svaka vrsta održaja može imati drugačija opravdanja. Zemljišnoknjižni održaj se opravdava potrebom da se zaštiti pouzdanje u zemljišne knjige. Isto to važi i za tapijski održaj. Što se tiče vanknjižnog održaja, on se može opravdati sledećim razlozima: 1) ako se titular duže vremena ponašao kao da to nije, a uzukapijent kao titular opravdano je da to i postane a) zato što je obavljajući delatnost na toj nepokretnosti duže vreme i svoju egzistenciju oslonio na nju, b) i druga lica su se oslonila na ovakvo stanje i u skladu sa tim gradila i odnose, 3) ovde je uključen i interes zajednice da nepokretnost bude iskorišćavana; 2) postoji interes zajednice da se zaštita titulara vrši što pre i što jednostavnije, pa ukoliko titular toliko dugo ne štiti svoje pravo on snosi i rizik da ga izgubi.

Bez obzira na sve ove razloge neophodno je ispunjenje jednog uslova da bi se mogao opravdati održaj uopšte, a to je da propisi titularu pruže dovoljno mogućnosti da prekidajući tok roka spreči gubitak prava. Sticanje svojine održajem je institut koji je bio poznat još u rimskom pravu.

Neko ko se dve godine ponašao kao vlasnik zemljišta smatraće se zaista onim što je tada samo "glumio". Na ovaj način se određena prava mogu lako dokazati ili steći. Jak uticaja morala i religije je sprečavao da se ova lakša zaštita prava preobrati u negaciju prava.

Justinijan je ustanovio režim održaja. N.p.r. savesni držalac nepokretnosti stiće svojinu posle trideset godina. Nesavesni držalac ne može da računa na održaj.

Ovaj institut se održao kroz istoriju i našao mesto u gotovo svim pravnim sistemima. Doduše, postoje izvesne razlike u uslovima koji se zahtevaju za sticanje svojine održajem. Neka prava zahtevaju savesnost državnine, neka ne. Takođe, razlike postoje i u pogledu roka koji se zahteva za održaj.

Razlog njegove istrajnosti je u njegovoj praktičnoj primeni. Pre svega širok je krug lica koji se mogu koristiti njime (i vlasnici i nevlasnici); zatim, on omogućava sticanje svojine pod znatno lakšim uslovima nego što bi to bio slučaj sa nekim drugim institutima (lica koja su stekla svojinu derivatnim putem pozivaju se na održaj jer im on olakšava njeno dokazivanje). Održaj predstavlja ustanovu u

opštem društvenom interesu. On pretvara faktičko stanje u pravno i time doprinosi ostvarenju važne društvene potrebe za stabilnošću i sigurnošću u pravnim odnosima.

LITERATURA

- 1) Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *Stvamo pravo*, Niš, 2004.
- 2) Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvamo pravo*, Beograd, 1996.
- 3) Nikola Gavella, doc. dr. Tatjana Josipović, doc. dr. Igor Gliha, doc. dr. Vlado Belaj, prof. dr. Zlatan Stipković, *Stvamo pravo*, Zagreb, 1998.
- 4) Orlić Miodrag, *Savesnost pri sticanju nepokretnosti*, "Pravni život", 1980.
- 5) Vladimir Vodinelić, Održaj, "Anali", 1979.
- 6) Dragan Glavašić, *Rimsko pravo*.

ACQUISITION OF PROPERTY BY MEANS OF POSITIVE PRESCRIPTION

Dragana Randjelovic

Abstract

This paper deals with positive prescription as the original way of property acquisition. This is a practical institution of general public interest, thanks to which the factual situation prevails over legal concerns. First of all, the author exposes the issue through a general concept and necessary terms and conditions that must be met, so that it is incorporated, i.e. the elaborated terms in the paper are conscious, legal and righteous possession, required time lapse, as well as rules occurring with deadlines. Finally, the author addresses the issue of legal effect of positive prescription and its justification.

Keywords: acquisition of property, positive prescription, possession, types of positive prescription, time calculating, the legal effect of positive prescription, justifiability of positive prescription.