

## ЛЕГАТ РЕАЛНОГ ТЕРЕТА И ПРАВА ГРАЂЕЊА У ГРАЂАНСКОМ ЗАКОНОДАВСТВУ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

doi: 10.7251/GPF1335203R

**Апстракт:** *Легат је одредба тестаментa којом завјешталац своје насљеднику или неком другом лицу (дужник легата) налаже да легатару пренесе из заоставштине неку имовинску корист која се може састојати у предаји једне или више одређених ствари или права, исплати одређене суме новца, ослобађању неког дуга, издржавању, неком чињењу, не чињењу или трпљењу у корист легатара итд., тј. у свему ономе што може бити предмет и било које друге облигације, под условом да буде могућа, допуштена и одређена или одредива. Предмет легата, дакле, може бити и неко од стварних права. Ступањем на снагу Закона о стварним правима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08) проширен је „каталог“ стварних права у односу на раније важећи закон регулисањем реалног терета и права грађења као нових стварних права. Самим тим створена је могућност да и реални терет и право грађења буду предмет легата.*

**Кључне ријечи:** *легат, легатар, дужник легата, стварна права, реални терети, право грађења.*

### 1. УВОД

Легат у модерно законодавство, као и многи други правни институти, долази из римског права. Још је Законик дванаест таблица садржавао одредбе које регулишу легат (V Таблица),<sup>1</sup> да би

\* Мр Ђорђе Раковић, виши асистент Правни факултет Универзитета у Бањој Луци

касније био предмет регулисања бројних других закона, сенатских одлука, царских рескрипата, едиката, као и предмет рада јуриспруденције и доктрине.<sup>2</sup>

На почетку римско право (римско цивилно право, *ius civile*) је познавало четири врсте легата које су се разликовале по форми, дејству и својим претпоставкама, а назив су добили према ријечима које је употребљавао оставилац (*de cuius*) при одређивању легата, односно по начину њихове правне заштите.<sup>3</sup> Тако су постојали *legatum per vindicationem* и *legatum per praeseptionem*, који су имали стварноправно дејство, гдје је право својине или неко друго стварно право одмах након смрти оставиоца прелазило на легатара, а легатар је могао од насљедника предмет легата захтијевати путем власничке тужбе (*rei vindicatio*). Друга два облика легата су била *legatum per damnationem* и *legatum sinendi modo* која су имала облигационоправно дејство, тако да је легатар против насљедника могао подићи облигационоправну тужбу (*actio ex testamento*). Међутим, ове форме римског легата постепено су губиле на значају: прво је дошло до приближавања и сједињавања стварноправних легата у *legatum per vindicationem* и облигационоправних легата у *legatum per damnationem*, да би у Јустинијановом праву створен један облик легата који је имао облигационоправно дејство, а што је прихваћено и у већини савремених законодавстава. Тако је положај легатара и оптерећеног насљедника сличан положају повјериоца и дужника па се у погледу свега што није посебно уређено насљедноправним прописима примјењују општа правила

---

<sup>1</sup> Ромац, А., *Извори римског права*, Информатор, Загреб, 1973. година, стр. 21-22.

<sup>2</sup> Марковић, С. Б., Легат, одредница у *Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада*, Том први, НИУ Службени лист СФРЈ, Београд, 1978. година, стр. 889.

<sup>3</sup> В. Ромац, А., *Римско право*, друго издање, Народне новине, Загреб, 1987. година, стр. 391-392, *Рјечник римског права*, Загреб, 1975. година, стр. 293-294 и *Извори римског права*, стр. 516-517; Хорват, М., *Римско право*, шесто издање, Школска књига, Загреб, 1969. година, стр. 339-340; Станојевић, О., *Римско право*, десето измењено издање, Правни факултет Универзитета у Београду и Досије, Београд, 1998. година, стр. 245.

облигационог права.<sup>4</sup>

За стицање легата било је неопходно испуњење два рока која је римска правна теорија називала *dies cedens* и *dies veniens*. *Dies cedens* је моменат делације, а *dies veniens* моменат прихватања заоставштине од стране насљедника када и легатар стиче могућност потраживања предмета легата.<sup>5</sup> Ова два рока углавном разликују и савремена законодавства (изузетак је нпр. Француски грађански законик) јер се уклапају у облигационоправну природу легата. Право потраживања легата може бити модификовано роком или одложним условом.

Постојала су и ограничења легата како легат(и) не би оптеретили цијелу заоставштину и оставили насљедника(е) без било какве користи или да би се спријечило лукративно располагање имовином.<sup>6</sup> У томе смислу је донесено неколико закона и то *lex Furia testamentaria*, *lex Voconia* и *lex Falcidia*.<sup>7</sup> Међутим, само је овај посљедњи у потпуности заштитио насљедника гарантујући му четвртину укупне заоставштине (тзв. Фалцидијева четвртина, *quarta Falcidia*).

Предмет легата у ранијем периоду римске историје зависио је од врсте легата па је нпр. код *legatum per vindicationem* то била ствар или неко стварно право, а код *legatum per damnationem* различита права и обавезе. Имајући у виду напријед наведено постепено превазилажење разлика између појединих врста легата, тако су изостајале и ове подјеле предмета легата. Оно што је у каснијој римској правној историји могао бити предмет легата углавном је преузето и у савременом праву, као што је *legatum debiti* (плаћање дуга оставиоцевом повјериоцу), *legatum dotis* (давање мираза), *legatum liberationis* (ослобађање оставиоцевог дужника/легатара дуга), *legatum nominis* (уступање потраживања према трећем

<sup>4</sup> Gavella, N. и Белај, В., *Насљедно право*, треће битно измијењено и допуњено издање, Народне новине, Загреб, 2008. године, стр. 388.

<sup>5</sup> *Ulpiani, Reg. 24,31; D. 36, 2,21*, наведено према: Ромац, А., *Извори римског права*, стр. 520.

<sup>6</sup> Законик дванаест таблица није познавао никаква ограничења легата.

<sup>7</sup> *Justiniani, Inst. 2,22*, наведено према: Ромац, А., *Извори римског права*, стр. 522.

лицу), *legatum optionis* (право избора легатара да између више ствари изабере једну), затим остављање издржавања, плодоуживања, ренте, легат дијела заоставштине, оснивање задужбина итд. Насупрот томе, није могао бити предмет легата нпр. ако оставилац легатару остави дуг који превазилази износ користи коју је легатар добио, јер је правило да насљедник наставља личност декујуса, са свим његовим правима и обавезама, а легатар добија само права, уз евентуалне обавезе.<sup>8</sup>

## 2. ПОЈАМ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛЕГАТА

Легат (лат. *legatum, legatus, legatio*) потиче од глагола *lego, legare*,<sup>9</sup> који значи одредити неку обавезу, односно неко лице (изасланик) да нешто учини (изасланство). Легат<sup>10</sup> се још назива и испоруком<sup>11</sup> или записом,<sup>12</sup> али завјешталац не мора употребљавати ни један од ових термина, јер се за легат (испоруку, запис) узима оно што сам завјешталац сматра легатом (испоруком, записом)<sup>13</sup>.

Легат је једнострана изјава воље оставиоца (легатор, теста-тор), односно завјештаоца, јер се легат може оставити само путем једног од законом прописаних облика тестаментa,<sup>14</sup> којом он своме

---

<sup>8</sup> Станојевић, О., *op. cit.*, стр. 245.

<sup>9</sup> Према професору Станојевићу легати потичу од ријечи *lex* – закон, в. Станојевић, О., *op. cit.*, стр. 244.

<sup>10</sup> В. чл. 103 Закона о наслеђивању, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 1/09.

<sup>11</sup> В. чл. 141 Закона о наслеђивању, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 46/95.

<sup>12</sup> В. Чл. 45 Закона о наслеђивању, „Народне новине Републике Хрватске“, бр. 48/03.

<sup>13</sup> „*Legatum accipiendum est, quod a quo legatum sit intelligitur, licet nomen pronuntiatum non sit*“, наведено према Стојчевић, Д. и Ромац, А., *Dicta et regulae iuris*, Београд, 1984. година, стр. 254.

<sup>14</sup> У римском праву се легат могао одредити и у кодицилу (*kodicillus*) који је потврђен тестаментом, али наше насљедно право не познаје кодициле. Исто тако легат се не може оставити ни уговором (чл. 125, ст. 1 Закона о наслеђивању Републике Српске).

наследнику<sup>15</sup> (онерат, оптерећени, обавезан, дужник легата) налаже да легатару (испорукопримац, записовник, хонорат, почашћени, награђени, корисник, повјерилац) из заоставштине пренесе одређену имовинску корист. И сам легатар може бити оптерећен легатом у коме случају се ради о сублегату (подиспорука). Сублегатар се налази у двострукој улози: у односу на легат остављен у његову корист он је легатар, а у односу на легат који га терети он је онерат.<sup>16</sup> Уколико завјешталац не одреди онерата, онда се онератом сматрају сви законски (укључујући и државу<sup>17</sup>) и тестаментарни наследници у коме случају легат ове наследнике оптерећује сразмјерно величини њиховог наследног дијела (уколико завјешталац није другачије одредио), односно вриједност која премашује нужни дио код нужних наследника.<sup>18</sup> Завјешталац може одредити више лица за легатаре, а може легатару одредити замјеника (супституција), тј. другог легатара у случају да првоодређени легатар из неког разлога не стекне право на легат (умре прије завјештаоца, одрекне се насљеђа или буде недостојан да наслиједи).<sup>19</sup> Међутим завјешталац не може легатару одредити наследника.<sup>20</sup>

За разлику од наследника који је универзални сукцесор оставиоца, легатар, уколико истовремено није и наследник, је сингуларни сукцесор оставиоца, јер стиче само право – легат, а не одговара за обавезе оставиоца. Дакле, завјешталац оставља легатару одређену корист али га тиме не именује за наследника, већ лега-

<sup>15</sup> Gavella, N., *Правни положај наследника*, Зрински, Загреб – Чаковец, 1983. година, стр. 86-87.

<sup>16</sup> Сворцан, С., *Коментар закона о насљеђивању Србије са судском праксом*, прво издање, Правни факултет Крагујевац, Крагујевац, 2004. година, стр. 312.

<sup>17</sup> Чл. 20 Закона о насљеђивању Републике Српске.

<sup>18</sup> В. чл. 109, ст. 2 Закона о насљеђивању Републике Српске: „Ако је извршење легата наложено неколицини лица, свако лице одговара сразмјерно дијелу заоставштине коју добија, осим ако се из тестаamenta може закључити да је завјешталац хтио да ова лица за извршење легата одговарају на исти начин“ и ст. 3 овога чл.: „Ако је завјешталац пропустио одредити ко је дужан да изврши легат, обавеза извршења важи на свим законским и тестаментарним наследницима, сразмјерно њиховим наследничким дијеловима“.

<sup>19</sup> Gavella, N. и Белај, В., *op.cit.*, стр. 388-389.

<sup>20</sup> Чл. 102, ст. 3 Закона о насљеђивању Републике Српске.

тар стиче својство повјериоца према насљеднику, односно лицу оптерећеном легатом. Тиме се насљедноправни односи преплићу са облигационоправним односима.<sup>21</sup> Правило је да се легатар (сублегатар) може оптеретити само до вриједности легата.<sup>22</sup> У неким законодавствима (нпр. у Аустријском грађанском закону) легат, уколико се прихвати, мора се извршити и ако премашује вриједност остављене имовинске користи.

Може се десити да се насљедник и легатар споје у једној личности, тј. да се насљеднику (законском или тестаментарном) остави легат (тзв. прелегат, преиспука). У случају сумње да ли се ради о насљеднику или легатару узима се у обзир завјештаочева стварна воља.<sup>23</sup> Поред тога као критеријум се може користити правна природа насљеђивања и легата, тј. да ли се ради о институту насљеђивања или о облигационом праву, тј. легату. Разликовање насљедника и легатара је нарочито спорно код тзв. непосредног (директног) легата, гдје завјешталац непосредно оставља неку корист из заоставштине, не одређујући онерата, за разлику од тзв. посредног легата гдје завјешталац налаже одређеном лицу да изврши легат.<sup>24</sup> Иначе је правило да се за насљеднике постављају најближи завјештаочеви сродници, а за легатара (физичка или правна) лица, нпр. даљи сродник, пријатељ, сарадник, научна или културна организација, која се желе хонорисати (почастовати).<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Марковић, С. Б., *op. cit.*, стр. 889.

<sup>22</sup> В. чл. 111, ст. 1 Закона о насљеђивању Републике Српске: „Насљедник није дужан да изврши у цјелини легате чија вриједност премашује вриједност оног дијела насљеђене имовине којим је завјешталац могао слободно располагати“ и ст. 2 овога члана: „Исто важи и за легатара, ако вриједност легата или терета које треба да изврши премашује вриједност његовог легата“.

<sup>23</sup> В. чл. 101, ст. 3 Закона о насљеђивању Републике Српске: „Насљедником ће се сматрати и лице коме су тестаментом остављени једна или више одређених ствари или права, ако се утврди да је воља завјештача била да му то лице буде насљедник“.

<sup>24</sup> Сворцан, С., *op. cit.*, стр. 309 и *Насљедно право*, шесто издање, Правни факултет Крагујевац, Крагујевац, 2009. година, стр. 76.

<sup>25</sup> Антић, О., *Насљедно право*, осмо измењено и допуњено издање, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци и Службени гласник, Београд, 2009. година, стр. 264.

Пуноважност легата зависи од пуноважности тестаментa, тако да је пуноважан онај легат који је одређен у пуноважном тестаменту или пуноважном дијелу тестаментa. Исто тако легатар мора надживјети завјештаоца, односно бити жив у тренутку делације (примјењује се и фикција насцитуруса), мора прихватити легат и бити достојан, а уколико све ове претпоставке нису испуњене кумулативно, легат ће припасти онерату, уколико намјера завјештаоца није нешто друго, нпр. да легат припадне насљедницима легатара.<sup>26</sup> Насупрот томе, неиспуњеност ових претпоставки на страни онерата не доводи до пада легата,<sup>27</sup> већ легат онда терети насљедника онерата. Важење легата у сваком случају престаје кад је завјешталац отуђио или потрошио предмет легата или је тај предмет иначе престао да постоји за његовог живота или послије његове смрти.<sup>28</sup>

Уколико су испуњене све претпоставке за пуноважност легата право на легат настаје *ipso iure*, слично насљеднику у погледу права насљеђа,<sup>29</sup> али се остварује на захтјев легатара доношењем рјешења о насљеђивању или евентуално пресудом у парничном поступку.<sup>30</sup> <sup>31</sup> Након што оствари своје право на легат (одмах или испуњењем услова или рока: легат с модалитетима) легатар може

<sup>26</sup> В. чл. 113, ст. 1 Закона о насљеђивању Републике Српске: „Важење легата престаје ако легатар умре прије завјештаоца или се одрекне легата или је недостојан“ и ст. 2 овога члана: „У случајевима из става 1 овог члана предмет легата остаје лицу које је било дужно да га изврши ако из самог тестаментa не произлази каква друга намјера завјештаочева“.

<sup>27</sup> В. чл. 112 Закона о насљеђивању Републике Српске: „Легатар има право да тражи извршење легата и када је лице које је по тестаменту било дужно да изврши легат умрло прије завјештаоца или се одрекло насљеђа или је недостојно да наслиједи“.

<sup>28</sup> Чл. 114 Закона о насљеђивању Републике Српске.

<sup>29</sup> Стојановић, Н., *Испорука у наследном праву*, докторска дисертација, Ниш, 2001. година, стр. 144.

<sup>30</sup> *Gavella, N.* и Белај, В., *op.cit.*, стр. 396 и 400-401.

<sup>31</sup> Стицање права на легат у литератури се везује за два временска момента: или за отварање насљеђа или за доношење рјешења о насљеђивању (легату), в. Стојановић, Н., *op.cit.*, стр. 145 и Тасић, Р., Издржавање на основу изјаве последње воље, *Анали*, бр. 3-4/68, стр. 543-544.

њиме слободно располагасти (одрећи га се, цедирати, заложити, пребити са потраживањем онерата итд.).<sup>32</sup> Само право на легат се остварује стицањем предмета легата (тзв. предмет другог реда),<sup>33</sup> тј. када онерат изврши легат, а легатар стекне одређену имовинску корист. Ова имовинска корист се може састојати у предаји једне или више одређених ствари или права, исплати одређене суме новца, ослобађању неког дуга, издржавању, неком чињењу, не чињењу или трпљењу у корист легатара и сл.<sup>34</sup>

Управо напријед наведене имовинске користи које може остварити легатар, а које су примјера ради наведене у Закону о наслеђивању, представљају облике престације онерата које могу бити предмет легата. Легат за предмет може имати престацију давања, чињења, нечињења или трпљења, тј. све оно што и било која друга облигација, под условом да буде могућа, допуштена и одређена или одредива.<sup>35</sup> Тако се престација (предмет легата) може састојати од једнократног акта или од виšekратних, односно трајних радњи, затим може бити везана за личност онерата или не, да ју је могуће подијелити и испунити у дијеловима, а да се тиме не измијени њена суштина и не умањи њена вриједност или да ју није могуће тако подијелити и испунити, да се састоји од једне или више (алтернативних, кумулативних или факултативних) престација итд.<sup>36</sup>

Посматрано конкретније предмет легата се може састојати у предаји индивидуално одређених ствари, ствари одређених по роду, збирних ствари, новца и хартија од вриједности, затим легат издржавања, односно ренте, легат потраживања (легат дуга, легат отпуста дуга и легат потраживања које је завјешталац имао према

---

<sup>32</sup> Gavella, N. и Белај, В., *op. cit.*, стр. 388.

<sup>33</sup> „Право на запис је непосредан предмет чинидба, а предмет другог реда – она ствар или право (или други правни ентитет) у погледу којег је оптерећеник дужан записовнику испунити чинидбу на коју тај има право...“, *ibidem*, стр. 391.

<sup>34</sup> Чл. 108, ст. 1 Закона о наслеђивању Републике Српске.

<sup>35</sup> Чл. 46, ст. 2 Закона о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78.

<sup>36</sup> Стојановић, Н., *op. cit.*, стр. 187-188.



неком трећем лицу),<sup>37</sup> стварних права, интелектуалних права (ауторска и сродна права и индустријска својина), легат циља, легат набавке, располагање у дозвољене сврхе (нпр. оснивање задужбина) итд.

### 3. ЛЕГАТ СТВАРНИХ ПРАВА

Легат стварних права за предмет има неко од права на стварима. Најчешћи случајеви легата стварних права у нашем праву су легат права плодуживања (*ususfructus*), употребе (*usus*) и становања (*habitatio*), а рјеђе легат стварних службености, хипотеке и сл.<sup>38</sup> Доношењем Закона о стварним правима Републике Српске<sup>39</sup> „листа“ стварних права (*numerus clausus*) у односу на раније важеће законодавство је проширена са још два стварна права и то реални терет и право грађења. Самим тим отворена је и могућност остављања легата реалног терета и легата права грађења.

#### 3.1. Легат реалног терета

Реални (стварни) терет је једно од ријетких права која нису постојала у римском праву. Настао је у средњевјековном феудалном праву тако што су феудални господари додјељивали своју непокретност оптерећену реалним теретом зависном сељаку – кмету. Кмет је имао право да користи непокретност (*dominium utile*), али и обавезу предаје дијела производа власнику непокретности – феудалцу (*dominium directum*), као и да ради одређени број дана на имању феудалца. Касније, с развојем робноновчаних односа, кметова обавеза се састојала у испати одређеног новчаног износа.<sup>40</sup> Слични односи постојали су и у нашим крајевима за вријеме тур-

<sup>37</sup> Миладиновић, С., *Легат – кроз правну науку и законодавство*, Задужбина Андрејевић, Београд, 2000. година, стр. 36 -37.

<sup>38</sup> *Ibidem*, стр. 26.

<sup>39</sup> „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08.

<sup>40</sup> Станковић, О., и др., уредници, *Лексиког грађанског права*, Номос, Београд, 1996. година, стр. 614.

ске владавине. У грађанско законодавство реални терети су цјеловито, али с великим ограничењима у њиховим дејствима, регулисани тек у Њемачком грађанском закону из 1907. године (ступио на снагу 01.01.1912. године) у параграфима 782 – 792.<sup>41</sup>

Према законској дефиницији реални терет је ограничено стварно право на непокретности коју оптерећује, а који своме кориснику даје овлашћење да на терет вриједности оптерећене непокретности захтијева давање ствари или чињење радње које представљају садржај тог реалног терета.<sup>42</sup> Реални терет дјелује *erga omnes*, тј. према свакодобном власнику оптерећене непокретности тако да ће и сваки будући власник стећи земљиште оптерећено реалним теретом.<sup>43</sup>

Оснивање реалног терета најчешће се предвиђа уговором о уступању и расподјели имовине за живота<sup>44</sup> и уговором о доживотном издржавању<sup>45</sup>, мада се може основати и другим облигационим уговорима. Поред оснивања правним послом Закон о стварним правима предвиђа могућност оснивања реалног терета и одлуком

---

<sup>41</sup> Бабић, И. и др., *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*, Привредна штампа, Сарајево, 2011. година, стр. 650 – 651.

<sup>42</sup> Према чл. 264 Закона о стварним правима Републике Српске (ЗСП): „Реални терет даје свом кориснику ограничено стварно право на непокретности коју оптерећује овлашћујући га да му се на терет њене вриједности периодично дају ствари или чине радње које су садржај тог реалног терета“.

<sup>43</sup> Чл. 272, ст. 3 ЗСП: “С преласком својине оптерећене непокретности на друго лице уједно прелази и обавеза из реалног терета” и чл. 276, ст. 1 ЗСП: „Реални терет не може се одвојити од непокретности коју оптерећује. Стицањем својине на оптерећеној непокретности стиче се непокретност оптерећена реалним теретом, ако законом није другачије одређено“.

<sup>44</sup> Чл. 128 Закона о наслеђивању Републике Српске: “Предак може правним послом међу живима уступити и раздијелити своју имовину својој дјечи и другим својим потомцима“.

<sup>45</sup> Чл. 139, ст. 1 Закона о наслеђивању Републике Српске: „Уговор којим се један уговарач обавезује да издржава доживотно другог уговарача или неко треће лице, а у коме други уговарач изјављује да му оставља сву своју имовину или један њен дио у наслеђе није уговор о наслеђивању. То је уговор о отуђивању уз накнаду цијеле или дијела имовине која припада примаоцу издржавања у вријеме закључења уговора, чија је предаја даваоцу издржавања одгођена до смрти примаоца издржавања (уговор о доживотном издржавању).“

суда у поступку диобе, оставинском поступку и другим случајевима одређеним законом (чл. 268, ст. 1). Из тога проистиче могућност да оставилац тестаментом оптерети своје наследнике и уопште онерате да на терет вриједности остављене непокретности изврши или извршава легатару садржај легата реалног терета.<sup>46</sup> И Закон о наслеђивању Републике Српске регулише да завјешталац може оптеретити неком дужношћу лице коме оставља неку корист из заоставштине (чл. 105, ст. 1).

*Iustus titulus* легата реалног терета представља судска одлука (рјешење или пресуда у случају упућивања на парницу) која има конститутивни карактер, али би легатар ради правне сигурности требао своје право уписати у катастар непокретности.<sup>47</sup>

Легатар реалног терета не стиче право на непосредно кориштење оптерећене непокретности, већ та непокретност и свакодобни власник непокретности дугују имовинску корист која се састоји у периодичном давању ствари или новца, или других радњи које имају новчану вриједност (чл. 270, ст. 1 ЗСП). Обавеза се не може састојати у трпљењу, односно пропуштању јер би се у томе случају радило о службености, а од које се управо по томе разликује садржина реалног терета.<sup>48</sup> Промјена садржаја реалног терета основаног одлуком суда ЗСП-ом није регулисана, али би се споразумом власника оптерећене непокретности (онерата) и корисника (легатара) могао промијенити или преиначити садржај реалног терета у форми која се тражи у сличној ситуацији код реалног терета заснованог правним послом, а то је форма нотарски обрађене исправе (чл. 266, ст. 2 и чл. 271 ЗСП). При томе треба имати на уму да је дужник реалног терета (онерат) и власник оптерећене непокретности, тј. преношење обавезе из реалног терета могуће је само преношењем права својине на оптерећеној непокретности, за разлику од права реалног терета основаног у корист неког лица

<sup>46</sup> Бабић, И. и др., *op. cit.*, стр. 658.

<sup>47</sup> *Ibidem*, стр. 658.

<sup>48</sup> Ракић, В., Реални терети, одредница у *Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада*, Том други, Службени лист СФРЈ, Београд, 1978. година, стр. 1271.

(персонални реални терет) које се никако не може преностити на друго лице.

Реални терет је стварноправног карактера иако има и одређена облигационоправна дејства која се огледају у обавези власника оптерећене непокретности на одређена давања, односно чинидбе. С обзиром на такво одређење право реалног терета не застаријева, али могу застарјети периодична појединачна доспјела потраживања (чл. 272, ст. 4 и 273, ст. 3 ЗСП). Легатар истеком рока доспјелости може тражити испуњење појединачне обавезе из реалног терета или њену новчану протувриједност (чл. 273, ст. 2 ЗСП). За извршење ове обавезе дужник (онерат) одговара цијелокупном својом имовином (лична неограничена одговорност), а за доспјела потраживања одговара и уколико отуђи оптерећену непокретност (чл. 274, ст. 1 ЗСП).

### 3.2. Легат права грађења

Као и реални терет и право грађења је нови институт нашег стварноправног уређења. Представља отуђиво и наслеђиво право да се на или испод површине нечијег земљишта изгради властити грађевински објекат.<sup>49</sup> Из дефиниције произилази да право грађења има специфичну, двоструку правну природу. С једне стране, право грађења је ограничено стварно право на физичкој некретнини – земљишту, тј. представља терет (оптерећење) земљишта, а с друге стране то је самостална некретнина у правном смислу која се састоји од зграда и права грађења, односно само од права грађења док зграда не буде изграђена. Дакле, право грађења је истовремено и право и некретнина. Право грађења правно раздваја власништво над зградом од власништва над земљиштем, тако да више не важи римско начело *superficies solo cedit*. Другачије речено, правило *superficies solo cedit* сада важи између права грађења

---

<sup>49</sup> Према чл. 286, ст. 2 Закона о стварним правима: „Право грађења је ограничено стварно право на нечијем земљишту које даје овлашћење носиоцу да на површини земљишта или испод ње има властиту зграду, а власник земљишта дужан је то да трпи“.

и зграде изграђене на праву грађења, односно зграде на којој је основано право грађења, па је све што се изгради на земљишту на основу права грађења припадност (прираштај) тога права, а не припадност земљишта, што би иначе било правило да нема конституисаног права грађења. Овакво његово одређење условило је и начин његовог евидентирања у катастар непокретности. Наиме, у евиденцији непокретности право грађења се евидентира двоструким уписом: као терет земљишта у земљишнокњижном улошку (лист „Ц“) земљишта и новоотвореном земљишнокњижном улошку права грађења. И у једном и у другом земљишнокњижном улошку ставља се напомена која упућује на овај други.<sup>50</sup>

Садржај права грађења огледа се у овлашћењу носиоца (титулара) права грађења да на земљишту које је у власништву другог лица изгради зграду или други грађевински објекат који ће бити у његовом власништву одређено вријеме, након чега изграђена зграда постаје прираштај земљишта, тј. власништво власника земљишта. ЗСП није регулисао вријеме трајања права грађења,<sup>51</sup> али по природи ствари оно се оснива на дужи временски период, јер се у супротном не би остварила његова сврха, а то је да носилац права грађења стекне право власништва на згради. Интерес носиоца права грађења је да за цијену (вриједност) земљишта (грађевинског плаца) смањи укупне трашкове изградње властите зграде, док власник земљишта има интерес да задржи право власништва на земљишту, убире мјесечну накнаду за све вријеме трајања права грађења и да по престанку права грађења стекне и право власништва на згради. Правни интерес за оснивање права грађења има и друштвена заједница јер има контролу над стамбеном изградњом, а стиче и средства за улагање у комуналну инфраструктуру уколико је оснивач права грађења јединица локалне самоуправе.<sup>52</sup> Право

<sup>50</sup> Медић, Д., *Ново стварно право*, Паневропски универзитет „Апеирон“ и Удружење правника Републике Српске, Бања Лука, 2011. године, стр. 208; Бабић, И. и др., *op. cit.*, стр. 684 и даље.

<sup>51</sup> У Њемачком праву се право грађења заснива на период од 99 година, у Аустријском праву тај период је од најмање 10 до највише 100 година.

<sup>52</sup> Медић, Д., *Ново стварно право у Републици Српској*, *Годишњак Факултета*

грађења оснива се на цјелокупном земљишту (катастарској честици), а не само на оном дијелу гдје је изграђена зграда и које служи за редовну употребу зграде. У томе смислу носилац права грађења на преосталом (неизграђеном земљишту) има права и дужности плододуживаоца (чл. 287, ст. 1).

Право грађења се може основати само на два начина и то правним послом или одлуком суда (чл. 293, ст. 1 ЗСП). Оснивање правним послом је најчешћи начин настанка права грађења за чију пуноважност је потребна форма нотарски обрађене исправе, јер је право грађења, како смо напријед навели, некретнина у правном смислу, а према одредбама Закона о нотарима Републике Српске<sup>53</sup> за правне послове чији је предмет пренос или стицање власништва или других стварних права на некретнинама ова форма је обавезна (чл. 68, ст. 1, т. 5). Оснивање права грађења одлуком суда је могуће у „... поступку диобе и у оставинском поступку, као и у другим случајевима одређеним законом“ (чл. 295, ст. 1 ЗСП). Дакле, из ове законске одредбе произлази могућност да завјешталац тестаментом остави легат права грађења којим ће оптеретити своје наслједнике или друга лица (онерате).

Постоје два начина на која завјешталац може оставити легат права грађења. Први начин је да уколико завјешталац има конституисано право грађења на нечијем (властитом или туђем)<sup>54</sup> земљишту то своје ограничено стварно право остави легатару, јер је право грађења преносиво.<sup>55</sup> Други начин јесте да завјешталац наслједнику остави право власништва на земљишту, а да наслједник на наслјеђеном земљишту оснује право грађења у корист легатара. У оба случаја остављени легат (тестамент) представља само посредан правни основ за оснивање права грађења, док ће непо-

---

*правних наука*, бр. 1/2011, стр. 32.

<sup>53</sup> „Службени гласник Републике Српске“, бр. 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07 и 50/10.

<sup>54</sup> Према законској дефиницији у чл. 286, ст. 1 ЗСП право грађења је ограничено стварно право на „нечијем земљишту“, што значи да носилац права грађења може истовремено бити и власник земљишта које је оптерећено правом грађења.

<sup>55</sup> Чл. 291, ст. 1 ЗСП: „Право грађења је отуђиво и наслједиво као и право на непокретности, ако законом није другачије одређено“.

средан правни основ за његово коначно стицање, тј. укњижбу у катастар непокретности представљати рјешење оставинског суда.

Рјешење суда у оставинском поступку представља *iustus titulus* за оснивање права грађења. Међутим, за разлику од уговора као најчешћег правног основа за оснивање права грађења, гдје уговорне стране (власник земљишта и носилац права грађења) поред битних елемената правног посла (*essentialia negotii*) који се односе на само оснивање права грађења и некретнину која ће се оптеретити (предмет, објекат),<sup>56</sup> могу уговорити и диспозитивне (*naturalia negotii*) и случајне (*accidentalialia negotii*) састојке, код легата права грађења ће то бити ријетко случај. Наиме, за очекивати је да ће завјешталац тестаментом одредити само некретнину која ће се оптеретити правом грађења, дакле, битне елементе правног посла без којих правни посао није ни пуноважан, док читав низ диспозитивних састојака остаје неодређен, било што се завјешталац није упуштао у њихово одређивање, било што није могао претпоставити каква ће бити ситуација у моменту самог оснивања права грађења због временске дистанце у односу на моменат састављања завјештања у коме је одређен легат права грађења. Међутим, то није препрека да се касније на основу одредаба ЗСП о промјени садржаја права грађења (чл. 288) правним послом између власника земљишта (онерата) и носиоца права грађења (легатара) уговоре и ови диспозитивни, односно случајни састојци који нису услов пуноважности правног посла којим се оснива право грађења. Тако нпр. уколико носилац права грађења (легатар) буде хтио оптеретити право грађења хипотеком у сврху подизања кредита ради обезбјеђења финансијских средстава за изградњу зграде може се уговорити сагласност власника земљишта (онерата) за такво оптерећење. Ово нарочито из разлога што престанком права грађења са зградом заложно право, као уосталом и др. терети права грађења, терете земљиште са зградом.

Остављени легат права грађења треба посматрати и у контексту урбанистичких прописа. Ради се о томе да је потребно утврдити да ли је у моменту оснивања права грађења остављеног ле-

<sup>56</sup> Бабић, И. и др., *op. cit.*, стр. 701.

гатом, регулационим, односно урбанистичким планом дозвољена градња на одређеном земљишту. Ово је иначе претпоставка и за оснивање права грађења у другим случајевима те би у томе смислу ради осигурања одређене правне позиције требало извршити упис предбиљежбе (чл. 54 ЗСП) права грађења која би се оправдала након рјешења правних недоумица у погледу стицања дозволе за изградњу грађевинског објекта.<sup>57</sup> Дакле, урбанистички прописи не утичу на садржину права грађења основаног било уговором, било легатом, али утичу на могућност његовог извршења. У случају немогућности реализације права грађења, тј. изградње зграде на основу права грађења, носилац права грађења (легатар) би имао право на накнаду.<sup>58</sup>

Исто тако, могућност извршења права грађења, односно његова укњижба у катастар непокретности може зависити и од сагласности неких трећих лица. Тако нпр. уколико је земљиште на коме се оснива право грађења већ оптерећено неким ограниченим стварним правима (хипотека, реални терет и сл.), онда је потребан пристанак овлаштеника тих укњижених права (чл. 294, ст. 4 ЗСП).

---

<sup>57</sup> *Ibidem*, стр. 702.

<sup>58</sup> В. Gavella, N. и др.: *Стварно право*, Загреб, 1998. година, стр. 699.



*Dorđe Raković*<sup>59</sup>

*LEGACY OF ENCUMBRANCE AND CONSTRUCTION RIGHT  
IN CIVIL LEGISLATION OF THE REPUBLIC OF SRPSKA*

***Abstract***

*Legacy is a provision under will whereby the testator entails his/her inheritor or other individual (legacy debtor) to transfer from the legacy some property which can be interpreted as disposing of one or more certain items of property or rights, paying out certain amount of money, debt releasing, maintaining, acting, failing to act, or suffering in the interest of the legator, etc., i.e. actions which can be interpreted as the subject of any other applicable, permissible, determined, or determinable obligation. The subject of legacy can, thus, include a property right. The promulgation of the Property Rights Act („Official Gazette of the Republic of Srpska“, no. 124/08) expanded the „catalogue“ of property rights in view of the previous Act, by way of regulating a real burden and construction rights as new property rights. Additionally, it created the possibility to make the real burden and construction rights the subject of legacy.*

***Keywords:*** *legacy, the legator, legacy debtor, property rights, real burdens, construction right.*

---

<sup>59</sup> LL.M., senior assistant Faculty of Law, Banja Luka University

## ЛИТЕРАТУРА

### Књиге, чланци

- Антић, О., *Наследно право*, осмо измењено и допуњено издање, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци и Службени гласник, Београд 2009.
- Бабић, И. и др., *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*, Привредна штампа, Сарајево 2011.
- Gavella, N. и Белај, В., *Наследно право*, треће битно измијењено и допуњено издање, Народне новине, Загреб 2008.
- Gavella, N. и др.: *Стварно право*, Загреб 1998.
- Gavella, N., *Правни положај насљедника*, Зрински, Загреб – Чаковец 1983.
- Марковић, С. Б., Легат, одредница у *Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада*, Том први, НИУ Службени лист СФРЈ, Београд 1978.
- Медић, Д., *Ново стварно право*, Паневропски универзитет „Аперион“ и Удружење правника Републике Српске, Бања Лука 2011.
- Миладиновић, С., *Легат – кроз правну науку и законодавство*, Задужбина Андрејевић, Београд 2000.
- Ракић, В., Реални терети, одредница у *Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада*, Том други, Службени лист СФРЈ, Београд 1978.
- Ромац, А., *Извори римског права*, Информатор, Загреб 1973.
- Ромац, А., *Римско право*, друго издање, Народне новине, Загреб 1987.
- Сворцан, С., *Коментар закона о насљеђивању Србије са судском праксом*, прво издање, Правни факултет Крагујевац, Крагујевац 2004.
- Сворцан, С., *op. cit.*, стр. 309 и *Наследно право*, шесто издање, Правни факултет Крагујевац, Крагујевац 2009.

Стојановић, Н., *Испорука у наследном праву*, докторска дисертација, Ниш 2001.

### **Званична документа**

Закон о наслеђивању, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 1/09.

Закон о наслеђивању, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 46/95.

Закон о наслеђивању, „Народне новине Републике Хрватске“, бр. 48/03.

Закон о облигационим односима, „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78.

Закон о стварним правима, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08.

