

СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ (USUCAPIO)

doi: 10.7251/SPM162249010C

Апстракт

Тема рада је стицања својине оригинарним путем, тј. одржајем, са кратким освртом на историјски настанак и развој поменутог института али и његово позитивно – правно и регулисање у упоредном праву. Анализирана су питања законите и незаконите државине, савјесне и несавјесне државине, праве и манљиве државине, имајућу у виду да су услови за стицање државине везани за квалитет исте. Такође, разматрани су и рокова потребни за настанак одржаја, дејство уписа својине стечене одржајем у јавну евиденцију непокретности као и веза између одржаја и службености.

Одржај (доспјелост, усуцапио) представља оригинаран начина стицања права својине на основу државине, која испуњава прописане услове који се односе на њена својства (квалификована, узукациона државина) и која је трајала законом одређено вријеме.

У данашњем праву, јављају се два облика одржаја, редовни и ванредни, са својим специфичностима који се односе на квалификовану (узукапиону) државину и протек времена. За стицање права својине редовним одржајем потребна је квалификована државина и протек времена. Квалификована је она државина која је истодобно законита, савјесна и права (није манљива). За разлику од редовног одржаја, гдје се јавља државина највећег степена квалификованости, ванредни одр-

¹ Дипломирани правник

жај се одликује мањом квалификованошћу државине али и дужим роковима (довољно је да државина буде савјесна, законитост се не тражи).

Значај института одржаја у праву не исцрпљује се само код стицања својине над стварима већ се његово дејство простире на још једну област, веома актуелну у правном промету. Наиме, одржајем се могу стећи службености испуњавањем одређених услова који се односе на државину (фактичко оставривање службености) и рок (протек времена).

Кључне ријечи: одржај, оригинаран начин стицања својине, квалификована државина, протек времена, редовни одржај, ванредни одржај, одржај службености.

1. ПОЈАМ И ЗНАЧАЈ ОДРЖАЈА

Историјски посматрано, одржај је један од првих института права, његови коријени сежу још до Закона ХИИ таблица (451. - 450. г.п.н.е.). Његову дефиницију је дао Модестин „...одржај је стицање власништва непрекидним посједовањем ствари у трајању одређеним законом,“² док Гај сматра да је овај институт везан за опште добро „...јер се на тај начин спречава могућност вјечитих спорова у вези са питањем ко је власник поједине ствари“.³

Суштина и тумачење одржаја нису се много промјенили ни у модерном праву, па се тако одржај дефинисе као „...оригинарни начин стицања права на основу државине одређених својстава и трајања“,⁴ „...државина ствари која траје одређено вријеме и на

² Анте Ромац. *Римско право*, (Народне новине, Загреб, 1989), 166.

³ *Ibidem*.

⁴ Зоран Рашовић, *Стварно право, друго издање*, Службени лист СЦГ, (Правни факултет, Подгорица, 2005), 154.

основу које се стиче право својине“⁵ или као „...стицање права својине на основу државине која има одређене квалитете (узукапионе државине) и која је трајала законом одређено вријеме„⁶ Закон о стварним правима (у даљем тексту ЗСП)⁷ не даје дефиницију одржаја, већ само прописује услове који морају бити испуњени да би дошло до стицања својине путем одржаја.

Основна идеја код стицања својине над стварима одржајем је претварање једног фактичког стања које је трајало извјесно вријеме у правно стање, односно, „одржај представља тријумф факата над правом: невластник који се неко вријеме понашао као власник постаје власник, а власник који није вршио то право престаје бити власник“⁸. Дакле, у овом односу јављају се двије стране са супротним интересима. Први је узупапијент - лице које нема право својине, али се на основу вршења фактичке власти понаша као да га има, а друга страна је власник- лице које има право својине, али га не врши у одређеном року и на основу тога губи исто.

Институт одржаја често се веже за институт застарјелости, јер се оба заснивају на идеји невршења права, с тим да се овдје јављају двије битне разлике. Прва је да се институт застарјелости примјењује на релативна права (облигационе односе), док се одржајем стичу стварна права. И друга, повјерилац зна ко му је дужник тако да у сваком тренутку може спријечити наступање застарјелости, док се код одржаја може десити ситуација да власник ствари не зна код кога се ствар налази (нпр. ствар је украдена и даље продата), па стога није ни у могућности вршити своје право (објективна немогућност). Лајтмотив института одржаја (*усуцапио*) управо је у

⁵ Илија Бабић. *Грађанско право – Увод у грађанско право и стварно право*, (Правни факултет у Бањој Луци, Бања Лука, 2008), 239.

⁶ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 84.

⁷ „Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 58/09 и 95/11.

⁸ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 84.

постизању извјесности у правном промету, тј. превазилажењу несклада између фактичког и правног стања. Овим се доприноси остваривању важне друштвене потребе за стабилношћу и извјесношћу у правним односима, што даље имплицира да је установљен у општем интересу. Иако је ово основна функција одржаја, његов значај простире се на још једну правну ситуацију. Одржај служи и ради лакшег рјешавања спора, тако што држаоцу пружа алтернативни начин доказивања у случају да не може редовним путем доказати стицање свог права (нпр. уговор о преносу својине је уништен, изгубљен и сл.). Ова функција одржаја јавља се и у римском праву гдје је служио као средство за олакшавање доказивања у власничкој парници, у поступку покренутом по *ацтио реи виндицатио*. Наиме, тужилац је морао доказати своју својину, али и својину претходника ако је до ствари дошао деривативним путем, што је често било тешко или пак неизводљиво (*пробатио диaboлица*). „Да би се избјегла потреба утврђивања власништва свих правних претходника, прибјегавало се доказу помоћу доспјелости, на тај начин што се само доказало да је тужилац или неки његов претходник ствар исправно стекао и држао је у посједу у времену потребном за усузацио“.⁹

2. ОПШТИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ОДРЖАЈ

Свако физичко и правно лице може стећи право својине одржајем. Он производи правна дејства само ако има одређене квалитете, односно да је државина одређеног степена квалификованости и траје законом прописано вријеме. У ЗСП су регулисани услови за стицање својине одржајем како на непокретностима¹⁰ тако и на покретним стварима¹¹.

⁹ Анте Ромац. *Римско право*, (Народне новине, Загреб, 1989), 167.

¹⁰ Члан 58, ст. 1 и ст. 2.

Наш закон, дакле, познаје двије врсте одржаја, над покретним и над непокретним стварима и за обје врсте предвиђа различите услове. У оквиру једне врсте јавља се и подврста одржаја која се идентификује с обзиром на законитост државине. Државина је законита ако се заснива на ваљаном правном основу (право на државину).¹² Ако се на страни држаоца јавља законита државина, рокови за одржај ће бити знатно краћи, без обзира да ли се ради о одржају над непокретним или покретним стварима.

За стицање права својине одржајем је потребна државина одређеног степена квалификованости и протек времена. Државина је фактичка власт на ствари.¹³ По свом садржају може одговарати праву својине, па се тако може десити да лице буде држалац ствари, да се понаша као њен власник, иако нема својину на тој ствари, односно, да једно лице буде власник ствари иако нема државину на истој. Ово стање може потрајати један дужи временски период а функција одржаја је управо у изједначавању фактичког и правног стања.

Међутим, државина туђе ствари не може сама по себи довести до стицања права својине јер на страни држаоца – невласника у тренутку стицања права, мора да постоји савјесност, да поступа *бона фидес*, тј. оправдано вјерује да је стекао право својине. Квалификовано поступање на страни држаоца – невласника (делање и опхођење као власника ствари) у односу на инерцију дотадашњег власника, на његово квалификовано невршење права својине, доводи до стицања одржајем и изједначавање стања *де фацто* и *де иуре*.

Манљива државина не може довести до стицања својине одржајем. Државина је истинита, односно мирна ако није прибављена силом, потајно или злоупотребом повјерења.¹⁴ *„Да би се право*

¹¹ Члан 116, ст. 1 и 2.

¹² Члан 312, ст. 1 ЗСП-а.

¹³ Чл. 303, ст.1 ЗСП-а.

¹⁴ Чл. 312 ст. 2 ЗСП-а.

својине стекло одржајем, државина невласника мора бити мирна (неометана) и очигледна.¹⁵ Државина, такође, треба да буде и континуирана за све вријеме, односно да се узукапијент константно понаша као власник. „До стицања својине одржајем неће доћи ако се фактичка власт врши повремено и нередовно. Осим континуираности, државина мора да буде и непрекинута.“¹⁶ До прекида може доћи активношћу трећих лица (одузимањем државине од стране трећих лица) или због природних узрока. Ако држалац – невласник изгуби државину и не поврати је у законом предвиђеном року¹⁷, доћи ће до прекида времена одржаја. До прекида времена за одрзај, такође, долази и у случају пропасти ствари али и након судске одлуке којом се захтјев претходног власника или држаоца сматра основаним.

3. ПОДОБНОСТ СТВАРИ И СТИЦАОЦА СТВАРИ

Не могу све врсте ствари бити стечене одржајем. Подобност за *узуцатио* је изузетно битна особина ствари. Овај услов тражен је и у почетним стадијумима развоја института, па се тако у римским правилима помињу ствари које нису биле подобне за *узуцатио*. Ствар је, дакле, морала бити *рес хабилис* (подобна ствар), а одређивала се негативно, тј. искључивањем негативних ствари (украдене ствари, миразна земљишта, имовина фиска и цара и генерлно *рес ехтра цоммерциум*). Да би се могла стеци својина на некој ствари она треба да испуњава истовремено два услова: да постоји општа способност конкретне ствари да буде предмет права својине и

¹⁵ Зоран Рашовић, *Стварно право, друго издање*, Службени лист СЦГ, (Правни факултет, Подгорица, 2005), 158.

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ Чл. 313 ст. 3 ЗСП-а „Држалац има право да захтијева судску заштиту због сметања државине у року од 30 дана од сазнања за сметање и починиоца, а најкасније од године дана од дана насталог сметања“.

посебна способност ствари да буде стечена одржајем. Ствар која не може бити стечена у својину самим тим не може бити ни предмет одржаја. „Ствар која је у ограниченом промету (јер се у власништво може стећи само под одређеним претпоставкама), није тиме неспособна да буде стечена путем доспјелости, али би та ограничења њезине прометности могла бити разлог да је се у неким случајевима неће моћи стећи путем редовне, него само путем изванредне доспјелости.“¹⁸

Де леге лата прихваћен је начелан став да се одржајем не може срећи право својине на оним стварима на којима и иначе није могуће стећи право својине и обрнуто, на свакој ствари на којој се може стећи право својине, могуће је и стицање одржајем, с тим да овдје имамо објективна законска ограничења (нпр. шуме и шумско земљиште у државној својини).¹⁹ Неке ствари, које могу бити објект државине, не могу бити објект права својине (нпр. државина на једном дијелу стана).²⁰

Да би неко могао стећи право својине на некој ствари путем одржаја, он првествено мора бити способан за стицање ствари у својину.²¹ Савремена законодавства, по правилу, предвиђају да способност за стицање одржајем припада сваком правном субјекту у границама његове правне способност. Међутим, ЗСП индиректно предвиђа један изузетак који се односи на стицање непокретности странаца²². Ограничења која се односе на стицање права својине на непокретностима, одражавају се и на стицање својине путем одржаја. Ако би странац посједовао непокретност коју по закону не може стећи, он аутоматски не може ни одржајем постати власник

¹⁸ Никола Гавела. *Стварно право*, (Информатор, Загреб, 1998), 414.

¹⁹ Чл. 97 ст. 1 Закона о шумама, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 75/08 и 60/13.

²⁰ Па тако је могуће посједовати једну собу, али предмет права својине може бити само цијела некретнина. Види чл. 303 ст 5 ЗСП-а.

²¹ Римско право је тако прописивало да је за стицање својине узукапијом подобан само римски грађанин, док су странци то право добили касније.

²² Чл. 16 ст. 1 и ст 2.

противно законским ограничењима, без обзира колико дуго траје његова државина.²³

4. РЕДОВНИ И ВАНРЕДНИ ОДРЖАЈ

У зависности од степена квалификованости државине која се тражи, одржај може бити редовни и ванредни.

4.1. Редовни одржај

„Редован одржај постоји када је државина савесна и законита а траје законом одређено вријеме“²⁴. Ово је квалификовани одржај и због тога се тражи краћи протек времена него код ванредног. Код редовног одржаја идентификујемо три особине (морају постојати истодобно) које указују на квалификованост државине, и то: законита својинска, савјесна и права (није манљива) државина.

4.1.1. Законитост државине

Према одредби ЗСП-а: „Државина је законита ако се заснива на ваљаном правном основу (право на државину)²⁵“. Дакле, за стицање права својине одржајем није довољно само да државина буде законита, него она истовремено мора бити и својинска, тј. мора бити заснована на пуноважном правном основу који би заједно са *модус аццуиренди*²⁶ довео до преноса својине на држаоца да је његов претходник био власник.²⁷

²³ Одлука Врховног суда РХ, број: Рев 1009/1996. од 27. 8. 1997. године, наведено према Илија Бабић и др. *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*, („Привредна штампа“ Д.О.О., Сарајево, 2011), 274.

²⁴ Илија Бабић. *Грађанско право – Увод у грађанско право и стварно право*, (Правни факултет у Бањој Луци, Бања Лука, 2008), 239.

²⁵ Чл. 312 ст. 1.

²⁶ *Модус аццуиренд* иза покретне ствари је предаја исте, док је за непокретне потребан је упис у регистар непокретности.

Пуноважан правни посао не смије бити ништав, док рушљивост сама по себи не спрјечава да државина буде законита. „Објашњење је у томе што се трећи (овдје је то власник ствари) који стоји ван правног посла, не може позивати на разлоге рушљивости а протеком законског рока у којем може бити нападнут, рушљив правни посао бива конвалидиран, оснажен.“²⁸ Аргументум а контрарио, до стицања својине одржајем неће доћи ако у законом предвиђеном року, друга уговорна стана успије поништити рушљив акт. „Путативан основ (који постоји само у мислима држаоца а не објективно) није довољан, као на примјер у случају када је легатар ушао у посјед легиране ствари а не зна да је касње сачињен нови тестамент којим је претходни опозван“.²⁹ Све ово указује на чињеницу да је држалац – невласник закључио пуноважан правни посао са власником ствари не би било ни потребно стицање путем одржаја. Редовни одрзај представља један облик стицања својине од невласника, с тим да се као коректор ове мањкавости јавља протек времена.

4.1.2. Савјесност државине

За редовни одрзај тражи се да државина буде савјесна.³⁰ Док се законитост државине процјењује објективно, савјесност државине се цијени субјективно. Државина је савјесна ако држалац не зна или не може знати да нема право на државину. Незнање се може оправдати ако је стизалац приликом стицања употребио уобичајну пажњу просјечног грађанина у таквим приликама. То је

²⁷ Према §1461 АГЗ-а „Свака државина која се на таквом основу оснива који би био довољан за прибављање својине када би ова предавачу припадала, јесте законита и за одржај довољна. Такви су, на примјер основи: испорука, дар, зајам, куповина и продаја, промјена, исплата.“

²⁸ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 85-86.

²⁹ *Ibidem*, 86.

³⁰ Чл. 312 ЗСП-а.

субјективни квалитет државине и зависи од тога да ли држалац зна, односно оправдано вјерује да је његова државина у сагласности са правом или не. Ако држалац и поред дужне пажње нема разлога да сумња у правну ваљаност основа за његову државину, он се сматра савјесним.

Државина је савјесна када држалац оправдано вјерује да је ствар набавио од власника и да су испуњени сви законски услови за пренос и стицање својине. „*Међутим, узупапијентово мишљење о правној ваљаности његовог сопственог основа ирелевантно је, јер је законитост самосталан и то објективан квалификатив узупапијентове државине, а не елемент узупапијентове свијести.*“³¹ Овакав став наводи на закључак да је ирелевантна узупапијентова представа о чињеницама које имају објективно значење за стицање својине одржајем. Релевантно је само објективно (не)постојање чињеница, без обзира на мишљење стицаоца.

Законодавац није јасно дефинисао питање да ли савјесност треба да постоји у вријеме стицања државине тако да *мала фидес супервениенс нон ноцет* или је пак прихваћено правило *мала фидес супервениенс ноцет*. Теоретичари сматрају да се предност треба дати овом другом становишту, тј. да савјесност мора постојати за све вријеме трајања одржаја. *Де леге лата* савјесност престаје сазнањем држаоца да му не припада право на државину. Почетна и накнадна савјесност се не цијене по истим критеријумима. У вријеме стицања државине, сматра се да је узупапијент несавјестан ако је знао или је објективно морао знати да претходни држалац није уједно и власник ствари. За несавјесност се тражи постојање *цулна лата* на страни узупапијента док се *цулна левис* не санкционише. Даље, што се тиче накнадне (не)савјесности, од држаоца се не може захтијевати да за све вријеме одржаја провјерава да ли је ствар стекао од власника или не, па се на њега не односи ни један од облика непажње. Држалац постаје несвјестан

³¹ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 87.

тек када стварно сазна да је ствар прибавио од невласника. „Савјесност је синоним за коректност и поштено поступање. Ако држалац, и поред дужне пажње, нема разлога да сумња у правну ваљаност основе за његову државину, он се сматра савјесним.“³²

Савјесност државине се претпоставља. Терет доказивања је на ономе који тврди супротно. „Квалитет савјесности државине добија се у тренутку стицања. Но, савјесност престаје чим држалац сазна да му право на државину не припада (по римском праву савјесност је била потребна само у моменту стицања државине, а не за све вријеме њеног трајања.“³³

Савјесност државине наслеђеника зависи од његове савјесности, а не од савјесности оставиоца. Савјесност непосредног и посредног држаоца и савјесност сваког суддржаоца процјењује се посебно за свако од ових лица. Питање конкретног постојања савјесности или несавјесности државине у случају спора суд рјешава према постојећим околностима сваког појединог случаја.

Као посебно питање поставља се однос између законите и савјесне државине. Законитост државине процјењује се објективно, а савјесност субјективно. Државина може бити законита, а несавјесна. Ако би једно лице закључило уговор о купопродаји са лоповом, та државина би била законита (валидан правни основ), али би са друге стране савјесност државине зависила од тога да ли је купац знао или према околностима могао знати, да ствар прибавља од лопова или не. Државина такође може бити савјесна али незаконита. То је случај када је уговор који је купац закључио са власником ништав, а купац ово није могао знати, или када власник даје ствар на послугу једном лицу, а ово лице давање ствари на послугу сматра као поклон исте. „У случају када купац са продавцем закључи уговор у писменом облику, али ти потписи не

³² Душко Медић. *Ново стварно право Републике Српске*, (Паневропски универзитет „Апеирон“ Бања Лука, 2011), 250.

³³ Илија Бабић. *Грађанско право – Увод у грађанско право и стварно право*, (Правни факултет у Бањој Луци, Бања Лука, 2008), 743 – 744.

буду оверени од стране суда, нема пуноважног правног посла и законске државине већ само савесне, а ако је од закључења тог уговора прошло свега 15 година, онда нема ни савесне државине ни стицања својине по основу одржаја.“³⁴

4.1.3. Права државина (државина која није манљива)

Да би довела до стицања својине редовним одржајем, државина не смије бити прибављена силом, потајно или злоупотребом повјерења, тј. она мора бити права (истинита), не смије бити манљива.³⁵ Права (истинита, мирна) државина, је она државина која има правни основ (поссесио нон витиоса) или „...права државина је она државна, које је стечена предајом ствари од стране претходног власника или је иста стечена узимањем у државину ствари, која није била у ничијој државини (рес нуллиус).“³⁶ Овај захтјев је апсолутно разумљив и оправдан јер „...ни кад је у питању деривативно стицање манљива државина нема ту моћ да преноси својину, већ се тражи предаја (покретности), која је акт воље преносиоца а не било које улажење прибавиоца у посед...“³⁷ Редовни одржај отклања само један недостатак који је спријечио стицање својине дериватним путем - одсуство својине на страни претходника.

Према одредби ЗСП-а: „Државина која је стечена силом, потајно или злоупотребом повјерења постаје мирна када лицу од којег је тако прибављена престане право на заштиту државине.“³⁸ Ова законска одредба значи да је дозвољено санирање

³⁴ Окружни суд у Косовској Митровици, Гж. Бр. 147/96 од 22. 8. 1996. године, наведено према Драгољуб Лазаревиц. *Државина; појам, облици и заштита*, (Београд, 2010), 109.

³⁵ Чл. 312 ст. 2 ЗСП-а „Државина је истинита, односно мирна ако није прибављена силом, потајно или злоупотребом повјерења“.

³⁶ Драгољуб Лазаревиц. *Државина; појам, облици и заштита*, (Београд, 2010), 104.

³⁷ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 89.

³⁸ Чл. 312 ст. 3 ЗСП-а.

манљиве државине у случају да лице коме је одузета иста не захтјева правну заштиту у законском року.³⁹ Протеком рока од годину дана манљива државина ужива правну заштиту и према лицу од кога је одузета.⁴⁰ „Као што се виђи наше право не изједначава закониту са правом државином. Наиме, поред постојања пуноважног правног основа захтева се и законит начин стицања.“⁴¹

4.2. Ванредни одржај

Ванредни одржај представља стицање права својине на основу савјесног одржаја који је трајао законом одређено вријеме. Овај одржај је мање квалификован од редовног (не захтјева се да је државина и законита и права као код редовног одржаја) и рокови су дужи.⁴² За разлику од савјесности код редовног одржаја „...савесност овдје има шире значење од оног код редовног одржаја: у смислу правила о ванредном одржају, савестан је онај држалац који оправдано верује да је власник; он се, дакле, налази у двострукој заблуди: у погледу права својине претходника (погрешно држи да је претходник власник) и у погледу постојања законитог основа (погрешно држи да он постоји).“⁴³

Код ове врсте одржаја довољан је и путативни основ (законитост стицања мора бити елемент свијести стицаоца) јер законитост код ванредног одржаја није објективни квалификатив. Важно

³⁹ Тако и према пресуди *Окружног суда у Дубровнику, Гж. 53/86 од 20. 1. 2986. године*, цит. према Драгољуб Лазаревић. *Државина; појам, облици и заштита*, (Београд, 2010), 110.

⁴⁰ Чл. 313 ст. 3 ЗСП-а.

⁴¹ Драгана Ранђеловић. „Стицање својине одржајем“, *Правне теме*, бр. 4/2, 32.

⁴² Чл. 58 ст. 2 и чл. 116 ст. 2 ЗСП-а.

⁴³ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 91.

је само да држалац оправдано не зна за ону околност због које је изостало стицање својине. Савјесност је, дакле, основни елемент ванредног одржаја јер се својина над стварима може стећи и само ако је стицалац поступао *бона фидес*, а није нужно да постоје други позитивни квалитети државине. С обзиром да се савјесност претпоставља, овај захтјев није нарочито тешко исунити, што значи да је тежиште претпоставки стицања у суштини на времену трајања државине. Спорно је међутим, да ли манљива државина може довести до ванредног одржаја ако су испуњене остале законске претпоставке. Код ванредног одржаја постоји опасност да се њиме служе и несавјесни стицаоци, јер након протека рока од 20 година изузетно је тешко доказати околности које искључују савјесност. Међутим, ако имамо у виду да државина која није права, не може довести до стицања својине редовним одржајем, па ни стицањем својине деривативним путем, логично би било да манљива државина не може довести до стицања својине и у случају ванредног одржаја па тако „...ако посјед није поштен (ако је посједник знао, или је морао знати да му не припада право самовласно посједовне ствари) – не долази у обзир никакво стјецање права власништва путем досјелости, па нити путем изванредне.“⁴⁴ Без обзира колико дуго трајао, несавјесна државина не може ни у ком случају довести до стицања права својине над стварима ни путем редовног ни ванредног одржаја.

4.3. Рачунање времена и прирачунавање времена одржаја (аццессио темпорис)

Рокови за стицање својине одржајем се разликују с обзиром на врсту одржаја и на врсту ствари која се стиче, па тако рок за стицање својине редовним одржајем на непокретности износи десет

⁴⁴ Никола Гавела. *Стварно право*, (Информатор, Загреб, 1998), 417.

година, односно три године код покретних ствари, док је за стицање својине ванредним одржајем рок двадесет година, а за покретне ствари шест година. Рок за стицање службености одржајем регулисан је на јединствен начин и износи двадесет година.

„Вријеме потребно за одржај почиње да тече онога дана кад је држалац ступио у самосталну државину ствари, а завршава се истеком посљедњег дана потребног за одржај.“⁴⁵ Законски рокови су одређени у годинама, али у случају застоја рока може се рачунати и у мањим временским јединицама као што су недеље и дани. Општа правила о рачунању рокова садржана су у Закону о облигационим односима (у даљем тексту ЗОО).⁴⁶ Приликом рачунања времена за одржај, потребно је да све вријеме постоји непрекидна узукапијентова државина, с тим да је ово правило ублажено једним другим, а то је да се за садашњег држаоца који докаже да је имао државину у прошлости сматра да је имао и у међувремену (*Олим et ходие поссессион семпер поссессионар*). Државина која је поново успостављена у државинском спору или дозвољеном самопомоћи сматра се да није ни прекидана.

Институт аццессио темпорис регулисан је позитивним правом: „У вријеме одржаја урачунава се и вријеме за које су претходници садашњег држаоца непрекидно држали ствар као законити и савјесни самостални држаоци, односно као савјесни самостални држаоци.“⁴⁷ Овај појам означава случај урачунавања времена претходника, односно претходних стицалаца, узукапијенту сљедбеника (промјена у личности узакапијента не изазива прекид рока). У сврху прирачунавања времена, актуелни држалац може сабрати вријеме сопствене државине са временом државине претходних држалаца. „Одржај би у неком случају био теже остварив када би свака промјена држаоца значила да вријеме за одржај изнова

⁴⁵ Чл. 58 ст. 3 ЗСП-а.

⁴⁶ „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 17/93 и 74/04, чл. 77.

⁴⁷ Чл. 58 ст. 4 ЗСП-а.

почиње тећи.⁴⁸ Дакле, ако имамо квалификовану узупациону државину која је у законом предвиђеном року континуирана, ирелевантно је колико се лица промјени у улози стицаоца, вријеме сваког појединачног претходника рачунаће се сваком следећем сљедбенику.

„Урачунавање времена могуће је и уколико су држаоци различитог квалитета, при чему се вријеме за које су држали претходници садашњег држаоца прерачунава у вријеме потребно за одржај.“⁴⁹ Ако су обје државине једнаке по квалитету, поступак урачунавања је прост јер се вријеме претходника урачунава у једноструком износу (рок је, у суштини, исти као да није ни било промјене власника). Проблем се јавља када имамо државине које су различите по свом квалитету, тако да је једна подобна за редовни, а друга за ванредни одржај. У теорији и законодавствима заузети су различити ставови у вези овог питања. Тако нпр. француски теретичари су заузели два става. Први, претходникова државина која је потребна за редовни одржај третира се као подобна за ванредни одржај и урачунава се, у једноструком износу, сљедбенику који стиче на основу државине потребне за ванредни одржај. И други, претходникова државина која је подобна за ванредни одржај не урачунава се сљедбенику који стиче на основу редовног одржаја; ли, када је то повољније за њега, сљедбеник своју државину може може третирати као мање квалификован и користити се временом свог претходника. „Суштина акцесије није у једнаком степену квалификованости државине која се следује већ у његовој узупационој природи; није према томе подобна за прирачунавање само државина која уопште није подобна за одржај (ни редовни ни ванредни), док се узупационе државине различитог степена квалификованости (једна подобна за редовни а друга за ванредни одржај) могу сабирати, управо због њихове

⁴⁸ Зоран Рашовић, *Стварно право, друго издање*, Службени лист СЦГ, (Правни факултет, Подгорица, 2005), 165.

⁴⁹ Чл. 58 ст 5 ЗСП-а.

узукационе природе.⁵⁰ Поступак прирачунавања времена код државине једнаке по квалитету (просто сабирање), није примјењив код акцесије државине различитог квалитета, јер су неједнаки законски рокови. „Зато се уместо простог сабирања, урачунавање овде мора вршити сразмерно дужини законских рокова за редовни и ванредни одржај. То практично значи да време претходника треба изразити у процентима законског рока, а затим преостали проценат претворити у време које је потребно следбенику, водећи у оба случаја рачуна о различитој дужини рокова за редовни и ванредни одржај.“⁵¹ Хипотетички, то би у пракси изгледало овако: претходникова државина на непокретности подобна је за редовни одржај и трајала је пет година (законски рок је десет година, што значи да је ово половина времена потребног за редовни одржај); сљедбеникова државина је подобна за стицање путем ванредног одржаја (законски рок је двадесет година), преостала половина законског рока за ову врсту одржаја прерачуната у временске јединице износи десет година, па би укупно вријеме за стицање одржаја било петнаест година (пет година редовног и десет година ванредног одржаја).

Узукациона државина претходника урачунава се и универзалном и сингуларном сљедбенику. Ово правило важи и када је државина претходника била подобна за стицање права својине ванредним одржајем, без обзира да ли сљедбеник има исте квалитете своје државине или је његова државина већег степена квалификованости. У случају несавјесне државине на страни претходника или сљедбеника не примјењују се правила о акцесији, зато што недостаје битан услов за стицање својине одржајем – савјесност. Уколико нема услова за прирачунавање, онда сљедбеник може од дана стицања државине отпочети са роком за одржај, уколико његова државина има потребне квалитете.

⁵⁰ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 94.

⁵¹ *Ibid.*

4.4. Прекид и застој времена одржаја

Према законским одредбама „*На прекид, односно застој протекла времена потребног за одржај сходно се примјењују одредбе о прекиду, односно застоју протекла рокова за застару потраживања.*“⁵² Прекид одржаја је немогућност да се настави ток одржаја услед наступања одређениј разлога, с тим што се вријеме које је протекло до тада не рачуна у рок – рок почиње тећи изнова. Дакле, дејство прекида је у томе што се протекло вријеме поништава, па ако исто лице поново успостави узукапиону државину на истој ствари, почиње тећи нови рок за одржај.

„*За разлику од прекида, застој одржаја (спречавање тока подржаја – импедимента), представља немогућност да, због одређених разлога, рок одржаја почне да тече, да настави да тече или да се доврши истеком. Након престанка ових разлога вријеме за одржај даље тече.*“⁵³

Код застоја времена наилазимо на једну специфичност у вези рачунања времена. Опште је правило да се код одржаја рокови рачунају на године али је понекад неопходно да се свде на мање временске јединице. Па тако, код поменутог застоја, вријеме се може рачунати на дане и мјесеце, у зависности колико је времена преостало до истека законског рока.

Што се тиче утицаја узрока застоја, он је двојак. Прво, *ако се узрок појавио прије него што је рок уопште почео тећи, одгађа се почетак рока, који почиње тећи када тај узрок престане*; Ако је узукапиона државина настала док се власник налазио на војној дужности, рок ће почети да тече када власнику престане војна дужност. Друго, *ако се узрок појавио пошто је рок за одржај почео тећи, његов ток се зауставља и вријеме не тече све док узрок застоја постоји, а када узрок нестане, рок наставља да тече и*

⁵² Чл. 58 ст. 7 ЗСП-а у вези чл. 381 – 393 ЗОО-а.

⁵³ Зоран Рашовић, *Стварно право, друго издање*, (Службени лист СЦГ, Правни факултет, Подгорица, 2005), 168.

раније протекло вријеме се рачуна; Тако нпр., ако је истекла једна година узупационе државине на покретној ствари, прије него што је власник отишао на издржавање војне дужности, рок неће тећи за ове вријеме, а по престанку те дужности биће потребна још двије године да узупацијент постане власник ствари на основу редовног одржаја.

5. СТИЦАЊЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДРЖАЈЕМ

Стварна службеност се, као и право својине, може стећи на основу државине права службености (односно на основу извршавања садржине тог права) кроз законом одређено вријеме. Одржајем се могу стећи све врсте стварних службености, али само путем ванредног одржаја.⁵⁴

„За стицање права службености одржајем власник једне непокретности треба прије свега да предузима фактичке апрехензионе радње на некретнини другог власника (послужном добру) понашајући се као и да има право стварне службености, односно треба да има посјед права стварне службености. Поред тога, тај посјед мора бити поштен и истинит, те да без противљења власника послужне некретнине врши садржај права стварне службености кроз период од двадесетгодина, те да посјед није прибављен силом, потајно или злоупотребом повјерења.“⁵⁵ У односу на рјешења раније важећег закона и садашњег закона, код регулисања службености, јавља се једна битна разлика. Наиме, питање савјесности (поштења) се другачије регулисала, односно савјесност се уопште није захтјевала. Стварна службеност се није

⁵⁴ Чл. 198 ЗСП-а *„Стварна службеност оснива на основу закона одржајем, ако ју је држалац повласне непокретности поштено држао извршавајући њезин садржај током двадесет година, а власник послужне непокретности није се томе противио“.*

⁵⁵ Илија Бабић. *Грађанско право – Увод у грађанско право и стварно право*, (Правни факултет у Бањој Луци, Бања Лука, 2008), 563.

могла стећи одржајем само ако је вршена злоупотребом повјерења власника или држаоца послужног добра, силом, преваром или ако је службеност успостављена до опозива. *„Према томе, неко је могао стећи стварну службеност одржајем, ако је његов посјед био истинит (није био вициозан - није прибављен силом, преваром или злоупотребом повјерења), док се поштеност посједа није тражила.“*⁵⁶

Поштен или савјестан је онај држалац који није знао нити је, с обзиром на околности, имао довољно разлога да посумња како му не припада право да извршава ту службеност. Савјесност државине се претпоставља. Међутим, савјесност, престаје чим држалац сазна да му не припада право на државину, а што се најчешће дешава подизањем тужбе или предузимањем неке друге радње од стране власника послужне непокретности. *„За заснивање права стварне служности одржајем тражи се постојање позитивних и негативних претпоставки, и то: а) фактичко остваривање служности; б) протек одређеног времена (непрекидан посјед права стварне служности од 20 година); ц) непротивљење власника поступног добра и д) истинитост стјецања посједа стварне служности тј. да није стечена злоупотребом повјерења власника или посједника послужног добра, силом, преваром, или служност уступљена до опозива (чл. 54. ЗОСПО).“*⁵⁷

Да би државина стварне службености довела до стицања права службености неопходно је да се власник послужног добра није томе противио, односно да се барем са тим прећутно сагласио. *„Непротивљење, дакле, није голи факт, већ посљедица опредељења“*,⁵⁸ а то значи да је факт остваривања службености морао

⁵⁶ Илија Бабић и др. Коментар закона о стварним правима Републике Српске, („Привредна штампа“ Д.О.О., Сарајево, 2011), 563.

⁵⁷ Врховни суд Републике Српске, број: Рев-237/01 од 28. 3. 2002. године, *Билтен судске праксе ВС РС*, број 2004/И, одл. Бр. 38 цитирано према Медић, Душко и Тајић, Хасо: *оп. цит.*, стр. 632-633.

⁵⁸ Миодраг Орлић и Обрен Станковић. *Стварно право*, (Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996), 194.

бити познат власнику послужног добра, да је он био сагласан са тим (или се није изричито противио) док терет доказивања те чињенице лежи на узупукапијенту. „За постојање савјесног посједа права служности пролаза потребног за стицање одржајем тог права треба да се служност врши као право, а власник послужног добра да прелажење прихвата као вршење права. Прелажење преко тог земљишта само на основу дозволе његовог власника представља прекаријум који не води доспјелости.⁵⁹ Државина неће бити подобна за одржај ако је службеност уступљена до опозива или ако је власник дозволио употребу непокретности из пријатељских побуда. Овакав став је логичан и оправдан јер се добра воља власника непокретности не смије искористити против њега.

Посебно питање је како се одржајем стичу испрекидане службености, односно да ли је код испрекиданих службености могућа непрекидна државина!? *Де леге лата* ово питање је ријешено на следећи начин: ако се службеност по својој природи може само ријетко извршавати, онај ко тврди да је она у корист његове непокретности као повласне основана одржајем, мора доказати да је у периоду од најмање 20 година макар три пута наступио случај извршавања такве службености и да је он или његов претходник сваки тај пут извршио њезин садржај. Дакле, државина испрекиданих службености је непрекидна ако учесталост фактичке употребе послужног добра одговара потребама повласног добра, ако одговара редовној учесталости која постоји на основу права службености. И у овом случају било би потребно доказати да се власник послужног добра није противио вршењу садржине права службености иако је знао за то вршење.

⁵⁹ Правни став Кантоналног суда у Сарајеву, *Билтен судске праксе Кантоналног суда у Сарајеву*, број 2001/1, стр. 31.) цитирано према Медић, Душко и Тајић, Хасо: *оп. цит.*, стр. 599.

6. ПРАВНО ДЕЈСТВО УПИСА СВОЈИНЕ СТЕЧЕНЕ ОДРЖАЈЕМ У ЈАВНУ ЕВИДЕНЦИЈУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Стицање својине одржајем је облик законског стицања својине. Основно правило код стицања својине овим путем је да се својина стиче протеклом законом прописаног рока (*inso iure*). Закон о земљишним књигама⁶⁰ који је важио прије доношења Закона о премјеру и катастру Републике Српске (ЗПКРС)⁶¹ је у чл. 5 derogирао правило о стицању *inso iure*, предвиђајући да својина и друга права на некретнинама настају тек са уписом у земљишну књигу, односно да је за стицање права својине нужен упис у земљишне књиге чак и када се ради о стицању на основу закона. Дакле, упис у земљишне књиге је овдје имао конститутивно дејство када се ради о стицању својине путем одржаја.

Међутим, важећи ЗПКРС доноси другачији приступ у погледу начина стицања права својине на непокретностима путем одржаја. Према овом закону упис у јавну евиденцију непокретности има конститутивно дејство само у случају када је правни основ стицања непокретности правни посао,⁶² док у случају постојања било кога другог правног основа модус адуиренди није упис у јавну евиденцију непокретности, већ испуњење других законских претпоставки. Тако у случају стицања на основу судске одлуке или одлуке другог државног органа право својине се стиче правноснажношћу судске одлуке, односно коначношћу управног акта, насљеђивањем се својина стиче правноснажношћу рјешења о насљеђивању, односно рјешења о легату, док се на основу закона својина стиче испуњењем законских претпоставки. У свим овим случајевима стицалац права „може“ да захтијева упис у јавни регистар непокретности,

⁶⁰ „Службени гласник Републике Српске“ број: 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08.

⁶¹ „Службени гласник Републике Српске“ број: 6/12.

⁶² Чл. 53, ст. 1 ЗСП.

ако уз захтјев за упис приложи исправу подобну за упис,⁶³ али и без уписа остварен је модус адуиренди на неки од наведених начина. У овим случајевима упис у јавну евиденцију непокретности „само“ производи правно дејство према трећим лицима (декларативност уписа).⁶⁴

Независно од тога што ће у овим одређеним случајевима право на непокретности стећи и прије уписа у јавну евиденцију непокретности, стицалац ће бити заинтересован да своје право ипак упише из најмање два разлога. Први разлог се везује за начело поуздања (повјерења)⁶⁵ у јавну евиденцију непокретности усљед чијег дејства ванкњижни стицалац, уколико на упише своје право, ризикује да савјесни стицалац који се поуздао у земљишнокњижно (регистровано) стање непокретности стекне одређена права на истој непокретности, независно од права ванкњижног стицаоца. Други разлог огледа се у чињеници да ванкњижни стицалац неће моћи пренијети своје право на друго лице, изузев ванкњижним путем, уколико га не упише у јавну евиденцију непокретности.

7. ЗАКЉУЧАК

Одржај представља један од најстријих правних института, а његова сврха се није у потпуности изгубила ни у модерном праву. Његово дејство се огледа у томе што невласник који ствар држи постаје власник, а досадашњи власник губи право својине. Право својине стечено одржајем по обиму одговара државини а сам одржај има ретроактивно дејство, јер истеком законског рока узукапијент постаје власник а његово право својине постоји од момента стицања државине. Ступањем на снагу ЗСП-а и ЗПКРС право својине и друга стварна права на непокретностима се стичу

⁶³ Чл. 54, ст. 2 ЗПКРС.

⁶⁴ Чл. 62, ст. 1 ЗПКРС.

⁶⁵ Чл. 55 и чл. 56 ЗСП-а и чл. 56 ЗПКРС.

уписом у јавну евиденцију непокретности само у случају да је правни посао правни основ таквог уписа. У свим другим случајевима стицања права на непокретностима, дакле и путем одржаја, упис има декларативно дејство, а само право се стиче испуњењем законских претпоставки у погледу квалификованости државине и протека законских рокова.

Bosiljka Čubrilović⁶⁶

ACQUISITION OF PROPERTY BY MEANS OF POSITIVE PRESCRIPTION (USUCAPIO)

Abstract

In this paper I will discuss about acquiring ownership of things in an ordinary way, ie. positive prescription, with a brief review of the historical formation and development of the institute as well as its positive - legal and regulation in comparative law. In particular, I will deal with issues of legal and illegal property, honest and careless possession, right and faulty possession, bearing in mind the conditions for acquiring possession related to the quality of the same. Also, the subject of this paper will be the consideration of the deadlines required for the occurrence of positive prescription, the registration of ownership acquired by positive prescription in the land registry as well as the link between positive prescription and equity law.

Positive prescription (usucapio) is an ordinary way of acquisition rights based on property, which meets the prescribed

⁶⁶ Bachelor of Laws

conditions relating to its properties (qualified property) and which was law at some time.

In today's law, there are two forms of positive prescription, regular and irregular, with its specific features related to the qualified property and the passage of time. The acquisition of the ownership by positive prescription requires qualified property and the passage of time. The property that is qualified is both lawful, honest and real (not faulty). Unlike regular positive prescription, where we have property of the highest level of qualification, regular positive prescription is characterized by lower qualification and longer deadlines (it is enough that the property is honest, legality is not required).

The importance of the Institute of positive prescription in law does not exhaust only in acquiring ownership of things but its effects extend to another area, very current in legal transactions. With positive prescription one can acquire equity law (rightful law on someone else's property, that entitles the owner that the holder of another person's property use it in a certain way) fulfilling certain conditions relating to the possession (de facto achieving better equity law) and time (elapsed time).

Key words: **Positive prescription (usucapio), ordinary way of acquiring property, owner, qualified property, the passage of time, regular positive prescription, irregular positive prescription, admission in land registry, equity law.**

ЛИТЕРАТУРА

1. Бабић, Илија и др.: Коментар закона о стварним правима Републике Српске, „Привредна штампа“ Д.О.О., Сарајево, 2011. година,

2. Бабић, Илија: Грађанско право – Увод у грађанско право и стварно право, Правни факултет у Бањој Луци, Бања Лука, 2008. година,
3. Гавелла, Никола: Стварно право, Информатор, Загреб, 1998. година,
4. Лазаревић, Драгољуб: Државина; појам, облици и заштита, „ПОСЛОВНИ БИРО“ Д.О.О., Београд, 2010. година,
5. Медић, Душко: Ново стварно право Републике Српске, Паневропски универзитет „Апеирон“ Бања Лука, 2011. година,
6. Орлић, Миодраг и Станковић, Обрен: Стварно право, Издавачко предузеће НОМОС ДОО, Београд, 1996. година,
7. Повлакић, Мелиса: Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини, Правни факултет Универзитета у Сарајеву, Сарајево, 2009. година,
8. Ранђеловић, Драгана: Стицање својине одржајем, Правне теме, бр. 4/2,
9. Рашовић, Зоран: Стварно право, друго издање, Службени лист СЦГ, Правни факултет, Подгорица, 2005. година,
10. Ромац, Анте: Римско право, Народне новине, Загреб, 1989. година,
11. Закон о стварним правима, *„Службени гласник Републике Српске“*, број 124/08, 58/09 и 95/11,
12. Закон о облигационим односима, *„Службени лист СФРЈ“*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и *„Службени гласник Републике Српске“*, бр. 17/93 и 74/04,
13. Закон о земљишним књигама, *„Службени гласник Републике Српске“* број: 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08,

14. Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта БиХ, "Службени гласник Брчко дистрикта БиХ" бројеви: 11/01, 8/03, 40/04 и 19/07
15. Закон о шумама, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 75/08 и 60/13 и
16. Закон о премјеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број: 6/12.

