

## OSVRT NA PROMET NEKRETNINA U SRBIJI -Stanje i propisi-

Dr Žarko Anđelković\*

**Zakonodavstvo** ili zakonska regulativa je pravno-politička delatnost zakonodavnih organa kao predstavničkih organa vlasti jedne države. U Republici Srbiji zakonodavni organ je Narodna skupština, tj. Skupština Srbije. Skupština je isključivi zakonodavni organ, što znači da ni jedan drugi organ nema nadležnost za donošenje zakona. Otuda i uređenje vlasti i demokratska podela na zakonodavnu ili parlamentarnu, izvršnu i sudsku vlast.

**Promet** podrazumeva prenos ili prelaz robe i usluga, tj. imovine/skup stvari/ ili imovinskih prava sa jednog na drugi pravni subjekat/fizičko ili pravno lice/.

Nepokretne stvari, nekretnine, nepokretnosti, nepokretna imovina, nepokretna dobra ili nepokretna imanja na latinskom: **immobilia**. **Nepokretna** stvar je ona stvar koja se ne može preneti iz tačke A u tačku B bez promene njene suštine. Stvar je materijalni deo prirode koji mora ispunjavati dva uslova:pravni, tj. da na njoj postoji pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo i fizički, tj. da može biti u virtuelnoj vlasti čoveka.

**Osnovni zakoni** koji regulišu, istina partikularno, pravni status i pravni promet nekretnina kod nas su:

1. Zakon o prometu nepokretnosti («Sl.glasnik RS», br.42/98),
2. Zakon o obligacionim odnosima («Sl. list SFRJ», br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i «Sl. list SRJ», br. 31/93)
3. Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa («Sl. list SFRJ», br. 6/80 i 36/90 i «Sl. list SRJ», br. 29/96)
4. Zakon o planiranju i izgradnji («Sl.glasnik RS»,br.47/2003),
5. Zakon o održavanju stambenih zgrada(„Sl.glasnik RS“ br. 44/95,46/98 i 1/2000),
6. Zakon o hipoteci («Sl.glasnik RS», br. 115/2005),

---

\* Др Жарко Анђелковић, професор Високе пословне школе у Лесковцу, Република Србија

7. Zakon o nasleđivanju («Sl.glasnik RS», br. 46/95),
8. Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije («Sl. gl. RS», br. 53/95),
9. Poreski propisi, i
10. Propisi o osiguranju.

**Pravni predmeti, odnosno** pravne discipline koje pravno-teorijski pokrivaju oblast nekretnina u našem pravu su:

1. Uvod u građansko pravo
2. Obligaciono pravo
3. Stvarno pravo
4. Građevinsko pravo
5. Stambeno-komunalno pravo
6. Hipotekarno pravo
7. Nasledno pravo
8. Poresko pravo
9. Pravo osiguranja, i
10. Privredno pravo.

U **uporednopravnom** zakonodavstvu za poznavanje materije prometa nekretnina od značaja su građanski zakonic i pojedinih zemalja. Kod nas se mogu naći Austrijski, Švajcarski, Nemački i Francuski građanski zakonik, prevedeni na srpski jezik.

Na ovom planu u Evropskoj uniji, odnosno u komunitarnom pravu/aquise comunitare/ ne postoje posebni propisi, nego se primenjuju odredbe nacionalnog zakonodavstva zemalja članica. Dakle, norme građanskih zakonika i posebnih obligacionih zakona, kao što je slučaj u Nemačkoj.

Od naročito značaja za naše internacionalno proučavanje prometa nepokretnosti, ali ne na osnovnim, nego na diplomskim akademskim studijama mogli bi biti i propisi SAD, Engleske, Kanade i Australije.

Od navedenih/pozitivnih/ zakonskih propisa od značaja za promet ovde bismo prokomentarisali **Zakon o prometu nepokretnosti**. Ovaj zakon je anahron i neharmonizovan sa savremenim evropskim propisima, te predstoji donošenje nove savremene regulative.

No i prema sadašnjem zakonu iz 1988.godine promet nepokretnosti je slobodan i pristojno liberalizovan i regulisan. Zakon je kratak i sadrži svega 21 član, koje ćemo ukratko izložiti.

Na početku ovog teksta izložili smo definiciju stvari/res/, a ovde ćemo još navesti podelu ili vrste stvari na: pokretne i nepokretne stvari, glavne i sporedne stvari, stvari po rodu određene i individualno određene stvari, potrošne i nepotrošne stvari, deljive i nedeljive stvari i dr.

Definisali smo i **nepokretne stvari**, a ovde ćemo ih nabrojati prema zakonu: **zemljište**/poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište/, **zgrade** /poslovne, stambene, poslovno-stambene, ekonomske i dr./, posebni delovi zgrada /stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta/ i drugi **građevinski objekti**.

Koji su to drugi građevinski objekti pokušaćemo da nađemo u jednom drugom zakonu, Zakonu o planiranju i izgradnji. U tom zakonu, u članu 2, koji određuje značenja pojedinih izraza iz zakona ne nalazimo izraz «građevinski objekti», nego samo izraze «javni objekti od opšteg interesa», «objekat» i «putni objekat».

«**Javni objekti od opšteg interesa**» jesu objekti čije je korišćenje, odnosno izgradnja od opšteg interesa, u skladu sa propisima o eksproprijaciji /ulice, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, javni objekti u oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, sporta, zaštite životne sredine, zaštite od elementarnih nepogoda, kao i drugi objekti u skladu sa posebnim zakonom/.

«**Objekat**» jeste građevina koja predstavlja fizičku, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu sa svim instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi /zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetske objekti, unutrašnja i spoljna mreža i instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, objekti sporta i rekreacije, groblja skloništa i dr./.

«**Putni objekat**» jeste most, potputnjak, natputnjak, propust, galerija, tunel, potporni i obložni zid, zid za zaštitu od buke kao i funkcionalni objekti /granični prelazi, naplatne i kontrolne stanice i sl./.

Svi navedeni objekti predstavljaju nepokretne stvari i sve ih možemo pravno-teorijski podvesti pod pojam «građevinski objekti», iako Zakon o planiranju i izgradnji baš taj pojam nije normirao. To je, razume se, posledica nepreciznosti zakonodavca i neharmoničnosti pojmova i pravnih instituta među zakonima.

Međutim, u Posebnim uzansama o građenju nailazimo na definisanje /određenje/ pojma «građevinski objekti». **Uzans** određuju da su građe-

vinski objekti: zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, železničke pruge, bunari i ostale građevine koje predstavljaju zaokruženu funkcionalnu celinu.

Vratimo se prometu nepokretnosti. Naime, dalje u zakonu **stoji da je promet nepokretnosti raspolaganje nepokretnostima pravnim poslom**, i to: 1) prenos prava svojine na nepokretnosti sa jednog na drugo lice, uz naknadu ili bez nje; 2) prenos prava korišćenje na nepokretnosti u državnoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja na nepokretnosti u državnoj svojini, i 3) prenos prava u pogledu raspolaganja nepokretnosti u društvenoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava na nepokretnosti u društvenoj svojini. Ovaj treći element ukazuje na anahronost zakona koju smo pominjali u početku, ali i drugi element se mora menjati, naročito u vezi sa raspolaganjem građevinskim zemljištem. Naime, više je neodrživo pravo korišćenja građevinskog zemljišta, već se mora normirati mogućnost konstituisanja prava svojine na istom. To će se, nadamo se, brzo, sada nakon usvajanja Ustava Srbije i desiti donošenjem Zakona o svojini, odnosno kodifikacijom i usvajanjem Građanskog zakonika, ali i donošenjem i usaglašavanjem i čitavog niza drugih zakona.

Naime, još uvek prenosom prava svojine na zgradi istovremeno se prenosi i pravo korišćenja na zemljištu, ako je zgrada na državnom zemljištu, za razliku od zemljišta u privatnoj svojini na kome se prodajom zgrade stiče pravo svojine i na zgradi i na zemljištu.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u pisanoj formi, a **potpisi ugovarača overavaju se** od strane nadležnog suda /sud na području na kojem se nalazi nepokretnost u prometu/. Ugovori zaključeni protivno navedenom načinu ne proizvode pravno dejstvo, po slovu zakona. Od ovog pravila zakon pravi izuzetak i određuje da sud može da prizna povratno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti, koji je zaključen u pisanom obliku, na kome potpisi ugovarača nisu overeni od strane suda, pod uslovom da je ugovor ispunjen u celini ili pretežnim delom, da nije povređeno pravo preče kupovine i da nije povređen prinudni /kogentni/ propis. Inače, sud koji je izvršio overu potpisa na ugovoru o npr. kupoprodaji nepokretnosti ili doneo odluku o priznavanju ugovora bez overenih potpisa, dužan je da primerak ugovora ili odluke dostavi republičkom organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda /poreska uprava/.

Da li postoji **pravo preče kupovine**? Da, i to samo u vezi sa su-svojinom i poljoprivrednim zemljištem. Tako, suvlasnik nepokretnosti koji namerava da proda svoj suvlasnički deo dužan je da ga prethodno ponudi ostalim suvlasnicima. Često se, u praksi, postavlja pitanje kako i na koji način se vrši ponuda. Jednostavno ponudom-

pismenim putem, preporučenom pošiljkom preko pošte /sa povratnicom/. U slučaju da ima više suvlasnika, prvenstvo /prioritet/ u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvlasnik sa većinskim delom suvlasništva. Ako ima više suvlasnika i ako su im udeli u suvlasništvu nepokretnosti isti onda je pravo opcije ili izbora kome će prodati svoj udeo nepokretnosti na strani prodavca.

Takođe, vlasnik koji namerava da proda poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno ponudi vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta. U slučaju kad ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima vlasnik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca. Ako ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca, a granične linije su jednake, prednost između njih ima vlasnik susednog zemljišta čija je površina najveća. Treba znati da je u ostvarivanju prava preče kupovine vlasnik susednog zemljišta po redosledu iza suvlasnika zemljišta koje je predmet prodaje.

Napred smo napomenuli kako se, odnosno na koji način se upućuje ponuda, a još treba reći da se ponuda dostavlja istovremeno svim nosiocima prava preče kupovine, a mora sadržati podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje. **Imalac prava preče kupovine dužan je da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem, na isti način izjasni o ponudi.** Ako se imalac prava preče kupovine ne izjasni o ponudi za 15 dana da je prihvata, prodavac može, tj. stiče pravo da nepokretnost može prodati drugom licu, ali pod istim uslovima /uslovi ne smeju biti povoljniji/. Ako prodavac ne proda nepokretnost ni za godinu dana, u slučaju nove prodaje, ceo postupak se ponavlja u skladu sa zakonom.

Šta se dešava **ako prodavac nije ponudio nepokretnost u skladu sa odredbama zakona**, odnosno u skladu sa pravom preče kupovine? Ako je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaoću prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povolj-

nijim od uslova iz ponude, onda **imalac prava preče kupovine može tužbom kod suda da zahteva poništaj ugovora** o prodaji nepokretnosti, kao i da se nepokretnost njemu proda, pod istim uslovima. Tužba se može podneti **u roku od 30 dana**, računajući od dana kada je imalac prava preče kupovine saznao za prodaju te nepokretnosti, a najkasnije u roku za dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti. Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti.

Ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u formi propisanoj zakonom, a nepokretnost je predata kupcu u državinu, smatraće se da je na taj način došlo do povrede prava preče kupovine, pa lice koje ima to pravo može tužbom kod suda da zahteva ostvarivanje tog prava. Ova tužba se može podneti u roku od jedne godine od dana saznanja za prenos državine, a najkasnije u roku za dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu. Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

Ugovor o prometu nepokretnosti je ništav ako je zaključen pod uslovima postojanja pritiska i nasilja, odnosno u uslovima i okolnostima u kojima je bila ugrožena ili nije bila obezbeđena sigurnost ljudi i imovine, ostvarivanje zaštite slobode, prava i dužnosti građana ili zakonitost i ravnopravnost građana.

Nepokretnosti iz državne svojine mogu se otuđiti samo po tržišnim uslovima, a u skladu sa čl. 5 Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije. Međutim, svedoci smo procesa tranzicije u kome se sredstva-nepokretnost iz društvene svojine otuđuju po posebnim uslovima iz propisa o pretvaranju iste u privatnu svojину /Zakon o privatizaciji, Zakon o stečaju i dr./. Zanimljivo je da u Zakonu o prometu nepokretnosti postoji i odredba koja reguliše da će se ugovor na osnovu koga pravno lice otuđuje nepokretnosti iz državne ili društvene svojine, odnosno pribavlja nepokretnost u državnu ili društvenu svojину, poništiti ukoliko je ugovorena cena u nesrazmeri sa prometnom vrednošću nepokretnosti u vreme zaključenja ugovora, na štetu državne svojine. Još bi bilo zanimljivije kako bi sudovi postupili u eventualnom sporu zbog niskih, odnosno neadekvatnih cena prodaje preduzeća iz državne svojine.

Ovde, u vezi sa našom temom treba još istaći da se promet nepokretnosti, uostalom kao i roba i usluga odvija putem građanskopravnih i privrednopravnih ugovora /ugovor o kupoprodaji, ugovor o trampu, ugovor o poklonu, ugovor o zakupu i dr./.

Dakle, izložili smo situaciju u pogledu regulisanja prometa nepokretnosti, a potom i suštinu-sadržaj odredaba Zakona o prometu nepokretnosti. Šta je bio cilj ovog rada? Prvo, da detaljnije i stručno informiše o jednom pogledu ili pravnom mišljenju sa registrom propisa i pojmova; drugo, da pruži podršku Univerzitetu Union u Beogradu za ispravno formiranu katedru, odnosno Fakultet za promet nekretnina, kao nasušnu potrebu za stručnim odvijanjem prometa u društvu, i treće, da podrži sve one inicijative za donošenje novog zakona koji bi na moderan i evropski način, uz zadržavanje dobrih domaćih pravnih rešenja, regulisao promet nekretnina, licence i status agencija za promet nekretnina kod nas.

Na kraju, cilj nam je da sa ovim upoznamo pravničku i drugu javnost u Republici Srpskoj radi lakšeg odvijanja pravne i druge komunikacije u ovom domenu.