

## ВАНКЊИЖНА СВОЈИНА

Драгана Петрушић<sup>1</sup>

*Регулаторна агенција за комуникације БиХ*

*Апстракт: Појам ванкњижне својине створен је у судској пракси. С обзиром на то да позитивно право у области стварног права не познаје институт ванкњижне својине, овај појам је изузетно тешко теоријски уклопити али свакако не смије остати занемарен.*

*Непостојање јавне евиденције непокретности у неким дијеловима државе значило је немогућност уписа права својине на непокретностима, те је отворен простор афирмацији ванкњижне својине. Начело уписа у јавну евиденцију непокретности фундаментално је начело које гарантује правну сигурност и ванкњижна својина као институт створен у судској пракси, појављује се у одређеним случајевима, као одступање од овог начела.*

*Кључне ријечи: својина, ванкњижна својина, начело уписа, стицаање права својине, судска пракса, правна сигурност.*

### 1. УВОД

Настанак и постојање ванкњижне својине у нашем правном систему не можемо посматрати одвојено од историјских околности и специфичних режима права својине и система вођења јавних евиденција непокретности. Босна и Херцеговина је на свом турбулентном историјском путу била суочена са неколико потпуно различитих система евидентирања права на непокретностима, те различитих концепата права својине, што и данас има за последицу велику неусаглашеност стања у јавним евиденцијама непокретности са стварним стањем.

Јавне евиденције непокретности какве данас познајемо први пут су на овом подручју установљене након аустроугарске окупације Босне и Херцеговине 1878. године. Управо тада долази до судара између шеријатског права и западне правне традиције, а аустроугарске власти су, схватајући

<sup>1</sup> Мастер права, стручни савјетник у Регулаторној агенцији за комуникације Босне и Херцеговине. Е-пошта: [draganapetrusic@gmail.com](mailto:draganapetrusic@gmail.com).

значај уређења имовинских односа на непокретностима, врло опрезно приступиле доношењу и примјени нових прописа у овој области. Чак су и рецепирани дијелови отоманског права чиме су аграрни односи и издавање тапија остали у окриљу отоманског права. Примјена дијелова отоманског права, јак утицај обичајног права и дјелимична примјена аустроугарског права створили су хаос у промету и евиденцији непокретности па су нове власти одлучиле да донесу законске прописе којима су регулисале јавне евиденције непокретности. Увођењу јавне евиденције непокретности, земљишне књиге и катастра, претходио је премјер земље (катастарско мјерење) извршен у периоду од 1880. до 1884. године. Доношењем тзв. Грунтовног закона направљен је велики искорак у односу на тапијски систем, у коме су тапије садржавале опис земљишта и његову површину означену приближно, у дунумима. Многи сматрају да је тада направљен најпрецизнији премјер у Босни и Херцеговни па се чак и данас у многим судским поступцима утврђивања права својине као доказ предлажу архивски подаци из тада успостављене евиденције.

Краљевина Југославија остаће упамћена по правном партикуларизму, а подручју Босне и Херцеговине остали у примјени грађанскоправни прописи из времена аустроугарске окупације и преживјели остаци отоманског права. Након Другог свјетског рата и стварања тзв. „друге“ Југославије суочили смо се са потпуно новим својинскоправним режимом права својине с једне стране и потребом што брже обнове ратом разрушене земље с друге стране. Приватна својина, иако никад формално није укинута, потпуно је изгубила свој значај јер је била у супротности са начелима и циљевима новог друштвено-економског уређења у социјализму. Треба указати, а због значаја за предмет овог рада, да је дошло до напуштања начела јединствености права својине и увођења више својинских режима, као што су државно, друштвено, задружно, приватно и лично власништво појединца и породице на средствима за задовољавање личних и заједничких потреба. Својинска трансформација и чињеница да су јавне евиденције непокретности биле дјелимично уништене у рату, а касније и неажурно вођене, свакако су коријен проблема и основ појаве у пракси ванкњижне својине. Томе треба додати немар и поједниних имаоца стварних права који упису у јавне евиденције непокретности деценијама нису придавали значај, остављајући тако изван евиденција многобројне непокретности.

Посљедњи ратни сукоби у Босни и Херцеговни, проблеми наслијеђени из претходне државе и својинскоправна трансформација у Републици Српској, имају за посљедицу да се у пракси појављује велики број предмета ванкњижне својине, те је с тим у вези потребно освијетлити овај појам

анализирајући оправданост одступања од основних начела вођења јавних евиденција непокретности, посебно начела уписа. Велики број нелегално саграђених објекта (посебно у мањим општинама, избјегличка насеља и сл.) и свакодневни живот тих људи, свакако је један о разлога да говоримо о ванкњижној својини. У овом раду анализирамо услове за постојање ванкњижне својине, а које је створила судска пракса, те различите појавне облике ванкњижне својине.

## 2. ПОЈАМ ВАНКЊИЖНЕ СВОЈИНЕ У ТЕОРИЈИ И СУДСКОЈ ПРАКСИ

Појмом ванкњижне својине бавио се веома мали број наших правних теоретичара па је исти обликован у судској пракси. У уводном дијелу рада представљени су основни разлози због којих се у свакодневном правном животу на просторима бивше Југославије уопште појавио проблем ванкњижне својине као одступање од основних начела евиденција непокретности<sup>2</sup>, а прије свега начела уписа.<sup>3</sup> У том смислу су и аутори с подручја бивше Југославије питање ванкњижне својине углавном везали за одступања од начела уписа у јавне евиденције непокретности, те у вези са оригинарним начинима стицања права својине.<sup>4</sup>

Јавна евиденција непокретности, земљишна књига у бившој Југославији, због неажурности и неадекватног вођења, престала је испуњавати своју основну функцију у правном промету непокретности па је правилна примјена материјалног права зависила од судске примјене начела савјесности и поштења. Земљишна књига је огледало права на некретнинама,<sup>5</sup> а то огледало је у великој мјери било напукло. Судови су имали улогу да

<sup>2</sup> Закон о премјеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број 6/2012, 110/2016, 22/2018 - одлука УС, 62/2018, 95/2019 - одлука УС, 90/2023, 96/2024 - одлука УС и 63/2025 - одлука УС – у даљем тексту Закон о премјеру и катастру РС) у чл. 53. прописује да су основна начела катастра непокретности у Републици Српској: начело уписа, начело јавности, начело првенства, начело поуздања, начело легалитета, начело формалности, начело обавезности и начело одређености.

<sup>3</sup> О начелу уписа: Раденко Јотановић, „Начело уписа у Катастар непокретности у праву Републике Српске“, *Правна ријеч*, 47, (2016): 215-232.

<sup>4</sup> Види Душко Медић, Мелиха Повлакић, Душко Медић, *Актуелна питања и проблеми права некретнина* (Сарајево: Правни факултет Сарајево, 2015); Душко Медић, „Ново стварно право Републике Српске“, *Годишњак Паневропског Универзитета Апеирон Бања Лука*, 1 (2011): 5-39; Никола Гавела, „Стјецање права власништва прерадом, сједињењем, изградњом зграде и одвајањем плодова“, *Зборник Правног факултета у Загребу*, 1–2, (1981). Планојевић Нина, „Правна природа стицања својине од невласника“, *Правни живот*, 10, (2001).

<sup>5</sup> Петар Симонети, „Стјецање права власништва и других стварних права с повјерењем у земљишне књиге по Нацрту Закона о стварним правима Федерације Босне и Херцеговине и Републике Српске“, *Правна ријеч*, 5, (2005): 95.

примјеном општег правног принципа савјесности и поштења спријече злоупотребу права и корективно дјелују у циљу да се савјесном ванкњижном стицаоцу призна право својине.

Судска пракса у начину рјешавања правних спорова између књижних и ванкњижних титулара, а које ставове ћемо кроз различите облике ванкњижне својине анализирати у овом раду и с тим у вези дати и дефиниције истих настале у судској пракси, створила је основ за данашњи легислативни оквир у области стицања стварних права на непокретностима. Рјешења новог стварног права, у дијелу у којем се прописује знатно одговорнији однос каснијег стицаоца према посједовном стању непокретности, те одговорнији однос ванкњижног имаоца права својине према упису исте у јавне евиденције непокретности креирана су у духу правих схватања богате судске праксе бивше Југославије. Ставови судова често су били опречни и за исто чињенично стање судови су доносили различите одлуке.

Међутим, треба рећи да се судској пракси приговара да је отишла превише у правцу негирања основних начела јавних евиденција и дала предност ванкњижном стицаоцу над књижним јер је сматрала да за стицање није довољан само упис у земљишну књигу. Стицалац мора бити савјестан, а да због неажурне земљишне књиге за савјесност није довољно да се поузда у земљишну књигу, него је било нужно да истражи и изванкњижно стање непокретности.

### 2.1. Домашај начела уписа у јавну евиденцију непокретности и ванкњижна својина

Постојање јавних евиденција непокретности, без обзира на различите системе<sup>6</sup>, има за циљ правну сигурност у промету непокретности, односно постојање доказа о својини и другим стварним правима на непокретностима.<sup>7</sup> Вођењем јавних евиденција непокретности, као ствари које због свог значаја и економске вриједности за друштво у цјелини заслужују посебан однос законодавца, обезбјеђује се правна сигурност како власника непокретности тако и савјесних трећих лица.<sup>8</sup> Према томе постоји интерес за успостављањем евиденција непокретности и са приватног и јавноправног аспекта, а неки од разлога су: апсолутно дејство стварних права, публици-

<sup>6</sup> О различитом системима јавних евиденција непокретности види: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, 9. издање (Београд: Номос, 1996), 316 и даље, Илија Бабић, Раденко Јогановић, *Грађанско право, књига 2 Стварно право* (Бања Лука: ЈУ Службени гласник РС, 2020), 401-440.

<sup>7</sup> Стефан Георгиевски, „Евиденција непокретности“, *Анали Правног факултета у Београду*, 1-6, (2000): 59-74.

<sup>8</sup> Раденка М. Цветић, „Домашај начела уписа и начела поуздања у катастар непокретности у нашој судској пракси“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3, (2015):1020.

тет података о непокретностима и имаоцима права, конститутивно дејство, начин стицања *modus acquirendi*- аквизитивна функција уписа, заштита права савјесних трећих лица, утврђивање првенственог реда стварних права, правна сигурност у правном промету и др.<sup>9</sup>

Закон о премјеру и катастру РС начело уписа афирмисано је кроз одредбу да се права на непокретностима преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности, осим ако законом није другачије одређено.<sup>10</sup> Катастар непокретности је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима<sup>11</sup> тзв. јединствена евиденција непокретности.<sup>12</sup>

Правно дејство уписа може бити конститутивно (начело уписа у апсолутном смислу) и декларативно (начело уписа у декларативном смислу).<sup>13</sup> Одредбама Закона о премјеру и катастру РС и Закона о стварним правима Републике Српске<sup>14</sup> прописано је конститутивно дјество уписа у погледу стицања, преноса, ограничења или престанка стварних права, па је према одредбама наведених прописа упис (*modus acquirendi*) или начин стицања онда када је правни основ (*iustus titulus*) правни посао.<sup>15</sup> Дакле, у сличајевима деривативног стицања права својине и других стварних права, када се права сљедбеника изводе из права претходника, на основу пуноважног правног основа, упис у јавну евиденцију непокретности има конститутивно дејство.<sup>16</sup>

Начело уписа најдоследније је проведено у погледу хипотеке, без обзира да ли је правни основ хипотеке правни посао, одлука суда или закон.<sup>17</sup> Дакле, пуноважна је само она хипотека која је уписана у јавну евиденцију непокретности, што значи да не може постојати ванкњижна хипотека.

<sup>9</sup> Бабић, Јотановић, *Грађанско право, књига 2 Стварно право*, 401.

<sup>10</sup> Чл. 54. Закон о премјеру и катастру РС.

<sup>11</sup> Чл. 4. Закона о премјеру и катастру РС.

<sup>12</sup> Миодраг Орлић, „Увођење и обнављање земљишних књига“, *Анали Правног факултета у Београду*, 1-6, (2000): 21.

<sup>13</sup> Тајана Јосиповић, *Земљишнокњижно право* (Загреб: Информатор, 2001), 287-289.

<sup>14</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09, 95/2011, 60/2015, 18/2016- Одлука УС, 107/2021- Одлука УС, 119/2011- Одлука УС, 60/2015, 18/2016 – Одлука УС, 107/2019, 1/2021 – Одлука УС и 119/2021 – Одлука УС), у даљем тексту ЗСП РС.

<sup>15</sup> Чл. 53. ст. 1, чл. 149. ст. 1, чл. 218. ст.2, чл. 267. ст. 1, чл. 294. ст. 5.

<sup>16</sup> Специфична ситуација постоји у случају стварних службености, код којих упис у јавну евиденцију непокретности нема никакав значај, јер се стичу моментом правоснажности одлуке одлуке надлежног државног органа. Оваква службеност се може супротставити свим трећим лицима и без уписа.

<sup>17</sup> С тим у вези и судска пракса Врховног суда Републике Српске у погледу испуњености услова за упис законске хипотеке, Одлука Врховног суда Републике Српске број 12 0 У 003606 13 Увп од 15.11.2015. године, доступна на <https://vsud-rs.pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/31782>, пристуљено 10.09.2025. године.

Управо публиковањем постојања заложног права на некој непокретности постиже се потпуна правна сигурност у правном промету.<sup>18</sup>

Упис у јавну евиденцију непокретности има декларативно дејство када је правни основ стицања одлука суда, другог надлежног органа, насљеђивање или закон. У свим наведеним случајевима упис нема конститутивно дејство јер конститутивност настаје у моменту правоснажности судске одлуке, коначности одлуке државног органа или када се испуне услови које прописује закон. Према томе, ова права су настала ванкњижно али то не значи да се не морају публиковати уписом у јавне евиденције непокретности, како би се на тај начин заштитила савјесна трећа лица.<sup>19</sup>

За савјесна трећа лица у складу са начелом поуздања мјеродавно је оно што је уписано у јавну евиденцију непокретности односно постоји обавеза провјере само стања у јавној евиденцији, што је прихваћно и нашем новом стварном праву. Начело поуздања супротставља се у одређеним ситуацијама општем правном принципу „да нико не може пренијети на другога више права него што сам има“ (*Nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*). Наиме, примјена овог општег правног принципа доводи до тога да се рушењем права првог стицаоца изведеног од невласника, руше и права каснијих стицаоца.

Ванкњижни стицалац може имати предност над књижним имаоцем права својине, у случајевима када је упис у јавну евиденцију непокретности непотпун<sup>20</sup> и неистинит односно када је тзв. ванкњижни власник неко друго лице (неуписани прибавилац, узукапиони држалац некретнине, насљедник) или је непокретност у заједничкој својини више лица. Услов за дејство начела поуздања је савјесност прибавиоца, а која је истовремено и мјера за рјешавање сукоба између књижног и ванкњижног имаоца права својине.<sup>21</sup>

Упис у катастар непокретности има каузални карактер, што значи да се мора заснивати на пуноважном правном основу. Уколико је упис неистинит доводи до повреде постојећег књижног права и овлашћује лице чије је уписано право повријеђено да тражи брисање спроведеног уписа.<sup>22</sup>

<sup>18</sup> Радмила Ковачевић Куштримовић, Мирослав Лазић, *Стварно право* (Ниш: 2006), 463.

<sup>19</sup> Илија Бабић, Душко Медић, Енес Хашић, Мелиха Повлакић, Лариса Велић, *Коментар закона о стварним правима Републике Српске* (Сарајево: Привредна штампа, 2011), 246-247.

<sup>20</sup> Упис је непотпун када се ванкњижно стекне, промијени или престане уписано право, односно када се такве промјене не региструју у јавној евиденцији непокретности.

<sup>21</sup> Мирослав Лазић, „Начело поуздања у регистар непокретности и уговорно стицање својине од књижног власника“, *Зборник радова Превног факултета у Нишу*, 100, (2023): 38-41.

<sup>22</sup> Раденка Цветић, Домашај начела уписа и начела поуздања у катастар непокретности у нашој судској пракси, 1024.

Судови у бившој Југославији заузимали су став да је поред обавезне провјере података из јавне евиденције непокретности потребно провјерити и ванкњижне податаке за стицаоца непокретности (нпр. ко је у државини куће која је предмет купопродајног уговора, да ли је продавац у браку или ванбрачној заједници и сл.).<sup>23</sup> <sup>24</sup> На повјерење у земљишне књиге може се позвати само онај који није знао, а није ни морао знати да се ванкњижно стање не слаже са књижним.<sup>25</sup> С ове историјске дистанце можемо на основу анализе судске праксе бивше Југославије<sup>26</sup> утврдити да је начело поуздања било скоро негирано и да је ванкњижни ималац права својине био заштићен и мотивисан да своје право уписује у јавне евиденције.<sup>27</sup>

На ставове судске праксе велики утицај је имао и Закључак са савјетовања грађанских и грађанско привредних одјељења Савезног суда, републичких и покрајинских врховних судова и Врховног војног суда из 1986. године.<sup>28</sup>

Реформом стварног права у Републици Српској начело уписа у јавну евиденцију непокретности је реафирмисано и кроз одредбу којом ванкњижни носиоци стварних права могу до ступања на снагу катастра непокрет-

<sup>23</sup> Адис Абдић, „Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини“, *Загребачка правна ревија*, 1, (2017):101., доступно на <https://hrcak.srce.hr/clanak/289262>, приступљено 10.09.2025. године.

<sup>24</sup> „Купац који је знао или је могао знати да је уложио пажњу која се очекује од просјечног човјека у правном промету да су купљене некретнине раније продате трећем лицу, не може стећи право власништва укњижбом у земљишну књигу као ни полагањем исправе код надлежног суда тамо гдје су уништене земљишне књиге.“ Одлука Врховног суда БиХ, Рев. 56/91 од 06.07.1991. године, *Билтен судске праксе Врховног суда БиХ*, бр. 3/91, 19.

<sup>25</sup> Одлука Врховног суда Републике Хрватске, Гж-516/73 од 28. 2. 1973., наведено према: Младен Жувела, *Закон о основним власничкоправним односима, напомене, објашњења, судска пракса и други одговарајући прописи* (Загреб: Народне новине, 1982.), 469.

<sup>26</sup> „Савјестан купац непокретности је оно лице, које поред поуздања у земљишне књиге претходно утврди стање посједа купљене непокретности.“ (Одлука Врховног суда Србије, Рев. 4740/92.). „Код куповања непокретности није довољно да се купац ослони само на земљишно-књижно стање, већ је дужан да би био савјестан, да се интересује и утврди ко и по ком основу држи непокретност која је предмет купопродаје.“ (Одлука Врховног суда Југославије, Рев. 266/68, од 19.02.1969.), наведено према Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право* (Београд: Номос, 2001), 339.

<sup>27</sup> Мелиха Повлакић, *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини* (Сарајево: Правни факултет Универзитета у Сарајеву, 2009), 117.

<sup>28</sup> „С обзиром на колизију између формалног стања у јавним књигама и материјалноправног стања у природи, код оцјене питања ваљаности стицања права својине на непокретности не може се ослонити само на критеријум приоритета и безрезервног поуздања у земљишнокњижно стање, већ се то питање просуђује и решава с обзиром на савјесност купца. Стога купац непокретности своју савјесност у стицању не може оправдати само позивом на поуздање у апсолутну тачност земљишнокњижних уписа, већ је дужан да провјери и посједовно стање непокретности коју жели да прибави, односно да се увјери није ли земљишнокњижни власник исту непокретност већ раније другом продао. Пропусти ли ову дужну пажњу па се испостави да је дотична непокретност већ раније другом продата купац ће се сматрати несавјесним, јер се узима да је знао или могао знати да је правни посао о продаји непокретности раније закључен.» Билтен судске праксе, Врховни суд Србије, бр. 3, 1987.

ности, основаног у складу са Законом о премјеру и катастру Републике Српске покренути поступак за упис стварних права у погледу непокретности и свих промјена на њима у јавну евиденцију.<sup>29</sup>

### 3. ПОЈАВНИ ОБЛИЦИ ВАНКЊИЖНЕ СВОЈИНЕ

#### 3.1. Ванкњижна својина стечена на основу уговора

У судској пракси признање ванкњижне својине стечене на основу правног посла (уговора) прате одређене заједничке законитости на основу којих можемо говорити о условима за стицање ванкњижне својине на овај начин. Ванкњижна својина у судској пракси признаје се у случајевима када је својина на непокретностима стечена на основу пуноважног правног посла с претходником, а у којима је упис у јавну евиденцију изостао.

Ванкњижна својина се може признати ако су испуњени слједећи материјални услови: закључен је пуноважан правни посао усмјерен ка стицању права својине, купопродајна цијена је исплаћена и ствар је предата у државину стицаоца.<sup>30</sup> Уз испуњеност материјалних услова оправдано је тражити да лице коме би се признала ванкњижна својина буде савјесно.<sup>31</sup>

Поред испуњености општих услова пуноважности, ваљан правни посао (уговор)<sup>32</sup> у нашем праву, мора у одређеним случајевима испуњавати и услов форме. До ступања на снагу ентитетских закона о нотарима у Босни и Херцеговини, за пуноважност уговора о промету непокретности захтијевала се писмена форма и овјера потписа уговорних страна од стране надлежног суда, због чега је уговор имао форму јавне исправе, али само у дијелу овјере потписа. Након тога, уговори морају бити сачињени у форми нотарски обрађене исправе.

Закон о нотарској служби Републике Српске прописује обавезну нотарску обраду уговора чији је предмет пренос или стицање својине или

<sup>29</sup> Чл. 346. ст. 1. ЗСП РС.

<sup>30</sup> „Међутим уколико из различитих разлога стицалац својине не изврши упис свог права у земљишне књиге, а испунио је уговорну обавезу из уговора о купопродаји непокретности и некретнина му је предата, такав стицалац постаје ванкњижни власник, који овај свој статус задржава до тренутка када се буду стекли услови за упис у земљишну, односно другу јавну књигу или до отуђења непокретности даљим располагањем.“ Пресуда Врховног касационог суда: Прев 149/2015 од 17.12.2015. године на <https://www.vrh.sud.rs/sr-lat/vks-search-download-file/20571>, приступљено 12.09.2025. године.

<sup>31</sup> Дарко Стевановић, „Ванкњижна својина“, *Harmonius*, 17, (2022):387.

<sup>32</sup> Више о томе: Катарина Доловић, Непостојећи уговор, *Анали Правног факултета у Београду*, 2, (2011): 263-278.

других стварних права на непокретностима.<sup>33</sup> Форма нотарски обрађене исправе у овим случајевима одређена је као форма *ad solemnitatem* и изостанак такве форме има за правну последицу ништавост уговора. Уговори о промету непокретности представљају изузетак од принципа аутономије воље уговорних страна у погледу форме, као дијела слободе уговорања, а све због потребе законодавца да се кроз обавезну форму ове врсте уговора уговорне стране нотар упозори на значај и правне последице њихових изјава воље.<sup>34 35</sup>

Исплата купородајне цијене, као један од услова који се формирао у судској пракси, узрокује много питања, а између осталих и питање да ли добротини уговори (нпр. уговор о поклону) могу предствалати правни основ за утврђивање права ванкњижне својине. Крајње је неправедно везати могућност утврђивања ванкњижне својине на основу уговора са правним претходником само за уговоре који су теретни.

Исплата купопродајне цијене је према ставу судске праксе један од услова за признавање ванкњижне својине иако се заправо ради о облигационом односу који се успоставља између купца и продавца књижног или ванкњижног, а стицање стварног права не зависи од тог облигационог односа. Купац и продавац се могу сагласити да се купац упише у јавну евиденцију и прије исплате купопродајне цијене, што је у пракси ријетко али могуће.

Неки аутори закључују да су судови успостављањем овог услова за признавање ванкњижне својине, који није међу условима пуноважности уговора према, дали себи за право да формирају аутономни услов за признавање права ванкњижне својине. Могуће је разматрање постојања овог услова само у погледу оцјене испуњености уговорне обавезе, не и услова стицања стварног права.<sup>36</sup>

Предаја непокретности у државину стицаоца је један од услова за признавање ванкњижне својине. Државина је претпоставка права својине, „пошто је у бескрајној множини случајева држалац заиста уједно и власник“.<sup>37</sup> Државина је фактички одраз права својине јер омогућава вршење својинских овлашћења, а може бити непосредна или посредна.<sup>38</sup> Акт

<sup>33</sup> Закон о нотарској служби Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број 28/21, чл. 57.

<sup>34</sup> Ненад Тешић, „О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право“, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ* (Београд: 2014) 482–513.

<sup>35</sup> Више о доказној функцији форме Mindy Chen-Wishart, *Contract Law* (London: Oxford University Press, 2010.), 160.

<sup>36</sup> Стевановић, „Ванкњижна својина“, 391.

<sup>37</sup> Владимир Водинелић, *Државина, Појам, природа, заштита и разлог заштите* (Београд: 2015), 107.

<sup>38</sup> Чл. 303. ст. 1., 2. и 3. ЗСП РС.

стицања државине непокретних ствари може да буде различит, а правно је релевантан сваки акт којим се успоставља фактичка власт. Битно је да се успостави вањски видљива и релативно трајна фактичка власт (преузимање кључева стана или пословног простора, ступање на одређену некретнину, обрада или ограђивање земљишта и сл.).<sup>39</sup>

Да ли је оправдано у судским поступцима признати постојање ванкњижне својине на основу пуноважног правног посла (уговора) са правним претходником и да ли судови таквом праксом и даље нарушавају правила стицања стварних права на непокретностима у нашем праву мотивишући уговорне стране да своја права и даље не уписују у јавне евиденције? С друге стране, јасно је да је ванкњижни стицалац закључивањем пуноважног правног посла, исплатом цијене и уласком у посјед непокретности био усмјерен ка стицању права својине, па ако то из неког разлога није учинио, а ванкњижно врши својинска овлашћења, оправдано је признати му право својине, уз обавезу да стечено право упише у катастар непокретности.

Ако узмемо у обзир све наведено, можемо дефинисати ванкњижну својину као право својине стечено на основу закљученог пуноважног правног посла усмјереног ка преносу права својине који за свој предмет има непокретност, за коју је купопродајна цијена исплаћена, те је ствар предата у државину стицаоцу, а само право својине на непокретности стечено је пре момента уписа у јавну евиденцију права на непокретности, чиме би упис имао само декларативни карактер у циљу остваривања публицитетне функције.<sup>40</sup>

### 3.2. Оригинарни начини стицања права својине и ванкњижна својина

Поред деривативног стицања права својине познајемо и стицање својине оригинарним путем.<sup>41</sup> Код оригинарног стицања права својине на непокретностима између права претходног и новог власника правни континуитет је прекинут.<sup>42</sup> У овим случајевима стицања својине, упис у катастар непокретности нема конститутивно већ декларативно дејство, што значи да упис има само значај публикувања права, односно да се тек од тренутка уписа овако стечено право својине може супротставити трећим лицима.

<sup>39</sup> Душко Медић, „Државина у праву Републике Српске“, *Годишњак Универзитета Апеирон*, 2, (2012): 18-19.

<sup>40</sup> Стевановић, „Ванкњижна својина“, 393.

<sup>41</sup> То су: чл. 58 - одржај, чл. 59- грађење на туђем земљишту, чл. 60-градња туђим материјалом, чл. 61- доградња, надзиђивање, преуређење и улагање, чл. 62-прекорачење међе грађењем, чл. 63- грађење на туђем праву грађења, чл. 64- сијање и сађење, 65- прираштај земљишта.

<sup>42</sup> Андрија Гамс, *Основи стварног права* (Београд: 1966), 248.

Један од оригинарних начина стицања права својине је стицање права својине одржајем<sup>43</sup>. Власник непокретности по правилу би истовремено требао имати и државну исте али у пракси се појављују ситуације гдје се разликују држалац и ималац права својине. Управо ту се појављује питање може ли право својине престати не вршењем овлашћења имаоца и да ли је оправдано држаоца фаворизовати у односу на власника непокретности, те у којим случајевима.

С обзиром на то да је својина субјективно стварно право из кога прои-зилази највиша правна и фактичка власт на ствари са апсолутним дејством према свима (*erga omnes*), јасно је да својина не може престати не вршењем и да закон признаје могућност стицања права својине путем одржаја уз испуњење одређених законом прописаних услова. Институт одржаја настао је још у римском праву, а оправадње његовог постојања је превазилажење несклада између фактичког и правног стања непокретности али и лакшег рјешавања спорова, у случајевима гдје држалац нема могућност да докаже (изгубљен уговор и сл.) своје право својине.<sup>44</sup>

ЗСП РС прописује да самостални држалац стиче одржајем право својине на непокретности, ако му је државина законита и савјесна, а није прибављена силом, пријетњом или злоупотребом повјерења, истеком десет година непрекидног држања. Законодавац је претходном одредбом прописао квалитет држања и рок за стицање права својине тзв. редовним одржајем, док је за ванредни одржај прописао да самостални држалац непокретности чија је државина савјесна истеком рока од двадесет година непрекидног држања стиче право својине на предметној непокретности (ванредни одржај).<sup>45 46</sup> Дакле, разлика између редовног и ванредног одржаја је у квалитету државине и временском року.

<sup>43</sup> Одржај (доспјелост) 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.

<sup>44</sup> Босиљка Чуриловић, „Стицање својине одржајем (*usucapio*)“, *Српска правна мисао*, вол. 1, 49, (2016): 247-248.

<sup>45</sup> У законским прописима бивше државе није прављена разлика између редовног и ванредног одржаја у погледу квалитета држања али јесте у погледу рокова. Види Закон о основним својинско-правним односима „Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 30/90.

<sup>46</sup> „Стицање права својине одржајем представља оригинарн начин стицања под законом прописаним условима који се тичу временског периода (10 или 20 година) зависно од тога да ли се ради о савјесном или о законитом посједу“, Одлука Врховног суда Републике Српске бр. 71 0 П 260319 21 Рев од 28.03.2022. године, доступна на <https://sudskapraksa.pravosudje.ba/case-law-documents/4229/details>, приступљено 13.09.2025. године.

За стицање права својине одржајем тражи се континуирана државина односно државина која траје непрекидно за све вријеме одржаја јер само таква државина може да се претвори у субјективно право.<sup>47</sup>

Законита државина се заснива на ваљаном правном основу.<sup>48</sup> У погледу тога шта се може сматрати правним основом законите државине постоје различити ставови али је примјетно да се правни основ изједначава са уговором као правним послом. Поједини аутори истичу да се правни основ не може изједначити са правним послом у смислу уговора, док се у судској пракси појављују предмети у којима се законита државина дефинише као она државина која је заснована на правном послу.<sup>49</sup>

Савјесност држаоца постоји када је држалац оправдано вјеровоа да је ствар коју држи његова својина. ЗСП РС прописује да уколико држалац не зна или не може знати да нема право на државину, његова државина је савјесна (*bonae fidei possessio*). Савјесна државина мора бити и самостална. Државина је истинита, односно мирна ако није прибављена силом, по тајно или злоупотребом повјерења односно ако је прибављена на правно допуштен начин.

Редовни одржај спада по правилу у начине стицања својине од невласника, а ванредни одржај може отклонити и недостатак који се огледа у непостојању/неваљаности титулуса.<sup>50</sup>

Право својине стечено одржајем по обиму мора одговарати државини, а с обзиром на то да се држалац сматра власником од момента стицања државине (ретроактивно), ради се о ванкњижној својини, која је настала прије уписа у јавну евиденцију. И у погледу осталих законом прописаних оригинарних начина стицања права својине, могуће је ванкњижно стицање права својине.

### 3.3. Ванкњижна својина на објекту и изградњи и бесправно изграђеном објекту

У одређеним ситуацијама непокретност<sup>51</sup> је немогуће уписати у катастар непокретности па судска пракса признаје ванкњижну својину на објекту у изградњи и на објекту изграђеном без грађевинске дозволе. Објекат

<sup>47</sup> Бабић, Јотановић, Грађанско право, књига 2 Стварно право, 151-152.

<sup>48</sup> Чл. 312, ст. 1 ЗСП-а.

<sup>49</sup> Катарина Доловић Бојић, „Одржај као начин стицања права својине на непокретностима“, *Анали Правног факултета у Београду*, 1, (2019): 170.

<sup>50</sup> *Ibid.*, 168-169.

<sup>51</sup> Непокретност је све што је на површини земљишта, изнад или испод њега изграђено, а намијењено је да тамо трајно остане, или у непокретности уграђено, њој дограђено, на њој надограђено или било како другачије с њом трајно спојено и дио је те непокретности све док се од њега не одвоји” члан 6 став 2. и члан 14 ЗСП.

који је у изградњи по правилу има грађевинску али не и употребну дозволу па не испуњава услове за упис у катастар непокретности. Поједини аутори наводе да се актом грађења својина стиче ванкњижно и да издавање грађевинске (и употребне) дозволе, као акта јавноправног карактера, нема никакве везе са стицањем права својине на објекту.<sup>52</sup>

Посебно актуелно питање је питање посебних дијелова објеката у изградњи (најчешће станова), а који се хтјели ми то признати или не, врло често појављују у правном промету. С обзиром на то да се ради о будућој ствари, старија судска пракса заузимала је став да су уговори који за предмет имају посебан дио објекта у изградњи ништави, што се у последњих неколико година значајно измјенило.<sup>53</sup> Купци стана у изградњи закључивањем уговора о купопродаји стичу само правни основ за упис и сnose ризик коначног стицања и ризик да власник земљишта оптерети исто хипотеком која се протеже и на станове.<sup>54</sup> Уговором о куповини стана у изградњи продавац и купац сагласно изјављују да је предмет продаје тачно одређена непокретност наводећи њене основне карактеристике које су у тренутку закључивања уговора већ познате уговорним странама (спратност, површина и број стана, пословног простора или гараже), а судска пракса признаје купцу стана ванкњижну својину. У јавној евиденцији непокретности врши се упис предбилежбе таквог уговора, а добијањем употребне дозволе таква предбилежба је оправдана.<sup>55</sup>

Ако бесправно изграђени објекат, дакле онај код кога не постоји могућност уписа у јавну евиденцију непокретности посматрамо са аспекта потребе за приватноправном заштитом, оправдано је признати да и такви објекти имају свог власника и да он ужива заштиту свог ванкњижног права својине. То што је објекат изграђен нелегално не значи да је ничији или да то уопште није ствар, јер би такво схватање водило закључку да су то ничије ствари или чак ни ствари уопште, са могућношћу да их онда присвоји ко жели и кад жели.<sup>56</sup> Одлука суда којом се утврђује ванкњиж-

<sup>52</sup> Милош Живковић, *Право регистара непокретности – општи део* (Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 2021), 153.

<sup>53</sup> „Нарочито код станова купљених у изградњи ванкњижно власништво на стану може се стећи исплатом купопродајне цене и предајом у посед непокретности.“, види Стевановић, „Ванкњижна својина“, 402.

<sup>54</sup> У овом случају ради се о примјени начела екстензивности хипотеке која се са замљишта протеже и на објекат. Види Раденко Јотановић, „Етажна својина као предмет хипотеке у праву Републике Српске“, *Правни живот*, 10, 2021:297-315.

<sup>55</sup> Предбилежба је упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретности, чл. 95 ст. 1. Закона о премјеру и катастру Републике Српске.

<sup>56</sup> „Градитељ грађевинског објекта, изграђеног без одобрења за грађење, до коначне легализације изграђеног објекта или до његовог рушења ако легализација не буде одобрена одлуком надлежног органа, ужива судску заштиту која припада власнику објекта у односу на трећа лица.. Грађевински

на својина у погледу бесправно изграђеног објекта не значи легализацију таквог објекта. Након што објекат који нелегално саграђен буде легализован у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу Републике Српске<sup>57</sup> такав објекат може бити уписан у одговарајућу јавну евиденцију непокретности.

### 3.4. Остали случајеви ванкњижне својине

Ванкњижну својину нужно је признати у оним катастарским општинама које немају успостављену јавну евиденцију непокретности. Постојање објективне препреке у овом смислу не смије да иде на штету ималаца права својине, а држава има обавезу да за сваку катастарску општину успостави одговарајуће јавне евиденције. И данас у Републици Српској постоје катастарске општине за које се земљишна књига (власничка евиденција) није водила чак од периода Другог свјетског рата, а у којима још није започет или окончан поступак јавног излагања непокретности и права на непокретностима и успостављања јединствене евиденције непокретности.

Својство ванкњижног власника имају насљедници оставиоца и то је у правној теорији неспорно. Насљедник оставиоца стиже ванкњижну својину моментом отварања наслијеђа. Чињеница је да је оставилац до правоснажности оставинског рјешења уписан као ималац права својине на непокретностима али насљедник моментом смрти оставиоца може да врши својинска овлаштења. Нови стицалац може бити уписан као власник, тако што би се поред правног основа за упис његовог права приложило и оставинско рјешење продавца (наслједника оставиоца) којим би се само потврдио правни континуитет у погледу стицања права.

## 4. ЗАКЉУЧАК

Крајња сврха постојања јавних евиденција непокретности је правна сигурност како ималаца стварних права тако и трећих лица, а она се може постићи само кроз потпуност и тачност евиденције свих права везаних за непокретност. Упркос напорима да се кроз реформу стварног права успостави и води јединствена евиденција непокретности и уреди стање у овој области, у пракси се појављују различити проблеми које не можемо зане-

---

објекат изграђен без одобрења за градњу, иако по намјени трајан, до легализације бесправне изградње има правни статус привременог грађевинског објекта (покретне ствари) која припада градитељу или евентуално његовом правном сљедбенику и кога погађа евентуална санкција рушења.“Одлука Врховног суда Републике Српске, бр. 71 0 П 056213 16 Рев 2 од 02.03.2017. године.

<sup>57</sup> Закон о уређењу простора и грађењу Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број бр. 40/2013, 2/2015 - одлука УС, 106/2015 и 3/2016 - испр., 104/2018 - одлука УС и 84/2019).

марити. Многи од њих су како смо у овом раду уочили посљедица вишедеценијског занемаривања основних начела вођења јавних евиденција непокретности (земљишне књиге), прије свих начела уписа и начела поуздања.

Судска пракса бивше државе негирала је начело уписа, па јој се приговара да је кроз одлуке о признању ванкњижне својине фаворизовала ванкњижне имаоце права својине, па чак и односу на књижне имаоце. Међутим, иако начело уписа гарантује правну сигурност, интерес друштва у цијелини је усклађивање формалног стања јавних евиденција непокретности са стварним стањем. Судска пракса је дјеловала као корективни фактор између стварних потреба и стања привреде и становништва и неажурне и нетачне и евиденције непокретности. Не може се занемарити постојање објеката у изградњи и бесправно изграђених објеката, који истина не испуњавају законске услове за стицање права својине уписом у јавну евиденцију непокретности као начином стицања права својине у нашем правном систему, али фактички постоје и имају свог ванкњижног власника који ужива правну заштиту са приватноправног аспекта. Низ других ситуација у којима су судови признали постојање ванкњижне својине уз испуњавање одређених услова, свакако су ишли у правцу утврђивања стварног стања непокретности.

Треба нагласити да и сам законодавац, иако је реafirмисао начела јавних евиденција непокретности кроз реформу стварног права, конститутивно дјество упису даје у случајевима када је правни основ стицања правни посао. Декларативност начела уписа је заправо дерогација овог начела и отварање пута да се својина стекне и прије момента уписа у јавну евиденцију непокретности, тако да тај упис има само функцију публицитета. Управо то је случај код оригинарних начина стицања својине на непокретностима, гдје се заправо ради о ванкњижној својини.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гамс, Андрија. *Основи стварног права*. Београд: Научна књига, 1966.
2. Бабић, Илија, Јотановић, Раденко. *Грађанско право, књига 2 Стварно право*. Бања Лука: ЈУ Службени гласник РС, 2020.
3. Бабић, Илија, Медић, Душко, Хашић, Енис, Повлакић, Мелиха, Велић, Лариса. *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*. Сарајево: Привредна штампа, 2011.
4. Водинелић, Владимир. *Државина, Појам, природа, заштита и разлог заштите*, Београд, 2015.
5. *Живковић, Милош. Право регистара непокретности – општи део*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 2021.

6. Жувела, Младен. Закон о основним власничкоправним односима, напомене, објашњења, судска пракса и други одговарајући прописи. Загреб: Народне новине, 1982.
7. Јосиповић, Татјана. *Земљишнокњижно право*. Загреб: Информатор, 2001.
8. Ковачевић Куштримовић, Радмила, Лазић, Мирослав. *Стварно право*. Ниш, 2006.
9. Медић, Душко, Повлакић, Мелиха. *Актуелна питања и проблеми права некретнина*. Сарајево: Правни факултет Сарајево, 2015.
10. Повлакић, Мелиха. *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*. Сарајево: Правни факултет Универзитета у Сарајеву, 2009
11. Chen-Wishart, Mindy. *Contract Law*. London: Oxford University Press, 2010.
12. Станковић, Обрен, Орлић, Миодраг. *Стварно право*, 9. издање, Београд: Номос, 1996.
13. Абдић, Адис, Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини, *Загребачка правна ревија*, 1, (2017) :97-124., доступно на <https://hrcak.srce.hr/clanak/289262>, приступљено 10.09.2025. године.
14. Gavella, Никола, Стјецање права власништва прерадом, сједињењем, изградњом зграде и одвајањем плодова”, *Зборник Правног факултета у Загребу*, 1–2, (1981):39-79.
15. Георгиевски, Стефан, Евиденција непокретности, *Анали Правног факултета у Београду*, 1-6, (2000): 59-74.
16. Доловић, Катарина, Непостојећи уговор, *Анали Правног факултета у Београду*, 2, (2011): 263-278.
17. Доловић Бојић, Катарина, Одржај као начин стицања права својине на непокретностима, *Анали Правног факултета у Београду*, 1, (2019): 159-181.
18. Јотановић, Раденко, Начело уписа у Катастар непокретности у праву Републике Српске, *Правна ријеч*, 47, (2016): 215-232.
19. Јотановић, Раденко, Етажна својина као предмет хипотеке у праву Републике Српске, *Правни живот*, 10, 2021: 297-315.
20. Лазић, Мирослав, Начело поуздања у регистар непокретности и уговорно стицање својине од књижног власника, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 100, (2023): 37-56.
21. Медић, Душко, Државина у праву Републике Српске, *Годишњак Универзитета Апеирон*, 2, (2012): 5-49.
22. Медић, Душко, Ново стварно право Републике Српске, *Годишњак Паневропског Универзитет Апеирон Бања Лука*, 1 (2011): 5-39;
23. Орлић, Миодраг, Увођење и обнављање земљишних књига, *Анали Правног факултета у Београду*, 1-6, (2000): 6- 58 .
24. Планојевић, Нина, Правна природа стицања својине од невластника, *Правни живот*, 10, (2001) 131-149.
25. *Simonetti*, Петар, Стјецање права власништва и других стварних права с повјерењем у земљишне књиге по Нацрту Закона о стварним правима Федерације Босне и Херцеговине и Републике Српске, *Правна ријеч*, 5, (2005).

26. Стевановић, Дарко, Ванкњижна својина, *Harmonius*, 17, (2022):382-411.
27. Тешић, Ненад, О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право“, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ*, ( 2014): 482–513.
28. Цветић М., Раденка, Домашај начела уписа и начела поуздања у катастар непокретности у нашој судској пракси, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3, (2015):1017-1036.
29. Босиљка Чуриловић, Стицање својине одржајем (usucapio), *Српска правна мисао*, вол. 1, 49, (2016): 245-271.
30. Закон о стварним правима Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09, 95/2011, 60/2015, 18/2016- Одлука УС, 107/2021- Одлука УС, 119/2011- Одлука УС, 60/2015, 18/2016 – Одлука УС, 107/2019, 1/2021 – Одлука УС и 119/2021 – Одлука УС.
31. Закон о премјеру и катастру Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број 6/2012, 110/2016, 22/2018 - одлука УС, 62/2018, 95/2019 - одлука УС, 90/2023, 96/2024 - одлука УС и 63/2025 - одлука УС – у даљем тексту Закон о премјеру и катастру РС.
32. Закон о уређењу простора и грађењу Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број бр. 40/2013, 2/2015 - одлука УС, 106/2015 и 3/2016 - испр., 104/2018 - одлука УС и 84/2019).
33. Закон о основним својинскоправним односима „Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 30/90.
34. Закон о нотарској служби Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“ број 28/21.
35. Одлука Врховног суда Републике Српске, бр. 71 0 П 056213 16 Рев 2 од 02.03.2017. године.
36. Одлука Врховног суда Републике Српске бр. 71 0 П 260319 21 Рев од 28.03.2022. године, доступна на <https://sudskapraksa.pravosudje.ba/case-law-documents/4229/details>, приступљено 13.09.2025. године
37. Билтен судске праксе, Врховни суд Србије, бр. 3, 1987.
38. Пресуда Врховног касационог суда: Прев 149/2015 од 17.12.2015. године на <https://www.vrh.sud.rs/sr-lat/vks-search-download-file/2057>, приступљено 12.09.2025. године.
39. Одлука Врховног суда Републике Српске број 12 0 У 003606 13 Увп од 15.11.2015. године, доступна на <https://vsud-rs.pravosudje.ba/vstvfo-api/vijest/download/31782>, приступљено 10.09.2025. године
40. Одлука Врховног суда БиХ, Рев. 56/91 од 06.07.1991. године, Билтен судске праксе Врховног суда БиХ, бр. 3/91.

## UNREGISTERED OWNERSHIP

Dragana Petrušić<sup>58</sup>

*Communications Regulatory Agency of Bosnia and Herzegovina*

*Abstract: The concept of unregistered ownership was developed in judicial practice. Given that positive law in the field of property law does not recognize the institution of unregistered ownership, this concept is theoretically very difficult to systematize; however, it must by no means remain overlooked.*

*The absence of a public register of real estate in certain parts of the country resulted in the impossibility of registering ownership rights over immovable property, thereby creating space for the affirmation of unregistered ownership. The principle of registration in the public real estate register is a fundamental principle that guarantees legal certainty, and unregistered ownership, as an institution developed through judicial practice, appears in certain cases as a deviation from this principle.*

*Key words: ownership, unregistered ownership, principle of registration, acquisition of ownership rights, judicial practice, legal certainty.*

---

<sup>58</sup> LL.M. Expert Advisor at the Communications Regulatory Agency of Bosnia and Herzegovina. E-mail: draganapetrusic@gmail.com.