

Др Александра Павићевић, доцент
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу
ORCID: 0000-0002-7915-6408

Изворни научни рад
УДК: 347.23
DOI: 10.46793/UPSSXII.521P

ФИДУЦИЈАРНИ ПРЕНОС СВОЈИНЕ И ЗЕМЉИШНИ ДУГ – КАО НЕАКЦЕСОРНА ПРАВА ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОТРАЖИВАЊА*

Резиме

Предмет рада је анализа и компарација карактеристика два неакцесорна, атипична права реалног обезбеђења потраживања, која у савременом праву доживљавају све већу афирмацију. У питању су фидуцијарни пренос својине у сврху обезбеђења (немачки *Sicherungsübereignung*) и реални, земљишни дуг (немачки *Grundschuld*). Како бисмо могли да заузмемо став о сврсисходности евентуалног увођења института фидуције и/или земљишног дуга у српско будуће право, неопходно је претходно: упознавање својстава ових нама непознатих института; затим, лоцирање сличности и разлика између њих, као и њихове везе са сродним реалним (акцесорним) гаранцијама које познаје домаће и упоредно право. Предмет поређења ових института у раду су њихови кључни сегменти, а то су: појам, основна својства, позитивноправна регулатива, услови заснивања, функције и начела. Коначни циљ истраживања је извођење закључка о њиховим сличностима и разликама, предностима и недостацима, а како бисмо их евентуално – кумулативно или алтернативно могли препоручити за имплементацију у српском будућем грађанском праву, а у циљу његове даље еволуције, као и хармонизације домаћег решења *de lege lata* и *de lege ferenda* са тзв. „меким „правом ЕУ.

Кључне речи: стварно право; право реалног обезбеђења потраживања; акцесорне и неакцесорне реалне гаранције; земљишни дуг; фидуцијарни пренос својине.

* Рад је резултат истраживања на пројекту Правног факултета Универзитета у Крагујевцу: „Усклађивање правног система Србије са стандардима Европске уније”, који се финансира из средстава Факултета.

1. Увод

У савременом праву стварног обезбеђења потраживања постоји широк и врло разнолик спектар оних типичних, али све више и атипичних реалних гаранција, поготово узимајући у обзир и оне које познаје англосаксонско право, попут института: *pledge, mortgage, charge (fixed u floating), security interest, floating charge*, итд.¹ Осим тога, у савременом упоредном грађанском праву фигурирају и: енглески *bill of sale*², англоамерички *trust receipt*³, холандски *eigendomsverdracht tot zekerheid*⁴, мексички *fideo comiso*, итд.⁵ Све ово су институти које повезује то што у извесној мери одступају од нама познатог и традиционално афирмисаног заложног права. Међутим, ми ћемо се у овом раду фокусирати на анализу и компарацију два института из реда неакцесорних, па тиме и атипичних, са улогом реалног обезбеђења потраживања, који су карактеристични за земље германског правног круга, а нарочито за немачко право. Конкретно, предмет критичке анализе у раду ће бити поређење института фидуцијарног преноса својине са земљишним дугом, због извесних (а правнорелевантних) заједничких обележја, у циљу њиховог упознавања, а потом и разграничења.

Када је реч о српском позитивном праву у њему су за сада нормирана следећа права реалног обезбеђења потраживања: заложно право (у свим модалитетима), право задржане својине и ретенција, као класичне, акцесорне реалне гаранције. Када су у питању предлози за српско будуће грађанско право, досад су израђена два нацрта, од којих ниједан није озакоњен, а један од њих је Преднацрт грађанског законика, којим се не предлаже увођење нити једног новог права реалног обезбеђења потраживања. Ипак, раније израђеним

¹ Goode, R. M., *Commercial Law*, London, 1982, стр. 714-715.

² Енглески *Bills of Sales Act* из 1878. у *Amandmant act*-у из 1882. дозвољава између осталог и фидуцијарни пренос својине у циљу обезбеђења потраживања, а даље се у овој регулативи развијају две основне врсте бездржавинске залог: 1) *letter of hypothecation* и 2) *letter of trust*. Више о томе у: Рашовић, З., *Фидуцијарни правни послови и фидуцијарна својина*, Подгорица, 1997, стр. 32.

³ *Uniform Commercial Code* - Једнообразни трговачки законик САД-а из 1962. је својим богатим и најпотпунијим уређењем бездржавинске залог извршио велики утицај и на бројне европскоконтиненталне регулативе при уобличавању овог института (нпр. у вези са широким одређењем објекта обезбеђења, уписа у јавни регистар и др.). Овај законски текст је у највећој мери одступио од традиционалних начела заложног права, а пре свих од начела специјалности и официјелности.

⁴ Видети: Schilling, T., *Besitzlose Mobiliarsicherheiten im nationalen und internationalen Privatrecht: Versuch einer vergleichenden Darstellung unter Berücksichtigung der Recht des deutschen und französischen Rechtskreises sowie des common law*, München, 1985, стр. 118.

⁵ Детаљније о овим институтима у упоредном праву видети у: Чулиновић Херц, Е., *Уговорно осигурање тражбина залагањем покретних ствари без предаје ствари у посјед вјеровника*, Ријека, 1998, стр. 24 и даље.

законским пројектом - Нацртом законика о својини и другим стварним правима Србије из 2011.,⁶ предложено је увођење управо две претходно наведене атипичне реалне гаранције, а по узору на регулативе тзв. германског правног круга и то су: фидуцијарни пренос својине у сврху обезбеђења (немачки *Sicherungsübereignung*) и реални дуг⁷ (немачки *Grundschild*).⁸ У ситуацији постојања већ афирмисаних (акцесорних) реалних гаранција, поставља се питање оправданости евентуалног увођења земљишног дуга и фидуције у домаћем стварном праву – као неакцесорних. Иако је реч о необичним институтима који нису део домаће правне традиције, извесне специфичности у њиховој физиономији и допунске корисне функције које могу вршити их чине потенцијално занимљивим и за српско право *de lege ferenda*.

Будући да су поједине регулативе из нашег најближег окружења, са којима делимо заједничку правну традицију (Хрватска, Словенија, Црна Гора и Северна Македонија) у међувремену прошириле палету својих националних реалних гаранција управо фидуцијарним реалним обезбеђењем (а Словенија накратко и експерименталним увођењем земљишног дуга), значајно је испитати шта је био *ratio legis* ових законотвораца и каква су њихова искуства, јер то може трасирати смер и српском законодавцу за планирану реформу грађанског, а нарочито стварног права.

Оно што поменуте институте додатно чини занимљивим за научну анализу јесте чињеница да је реч о: два структурно необична, код нас формално ненормирана института, при чему је један нама потпуно непознат (земљишни дуг), док други (фидуцијарни пренос својине) постоји већ дуже у нашој пракси (али се судови различито одређују према питању његове пуноважности, што уводи у правну несигурност). У хипотези да наша анализа покаже постојање предности, а потом и довољних разлика у физиономији и дејству ових реалних гаранција, биће реална оцена о потреби за евентуалним увођењем неког од њих или чак оба института у будуће српско право, као нових и аутентичних. Тада би они (или барем један од њих) представљали корисну допуну већ постојеће

⁶ Нацрт законика о својини и другим стварним правима Србије из 2011. доступан је на интернет адреси: <http://www.ius.bg.ac.rs/prof/Materijali/xivmil/NACRT%20ZAKONIKA%20O%20SVOJINI.pdf>. Ова верзија је садржински измењена у односу на прво решење Нацрта из 2006. чији је текст доступан у књизи: *Ка новом стварном праву Србије – Нацрт Законика о својини и другим стварним правима Србије (Auf dem Wege zu einem neuen Sachenrecht Serbiens)*, Београд, 2007, стр. 112-121.

⁷ Видети: Део X, Право реалног дуга, чл. 584-632 Нацрта из 2011. У даљем тексту: Нацрт. Насупрот томе, Преднацртом грађанског законика Србије ова два права реалног обезбеђења потраживања нису регулисана. Преднацрт грађанског законика Републике Србије (са изменама из 2019.), доступан на интернет адреси: <http://www.propisi.com/prednacrt-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html>. У даљем тексту: Преднацрт.

⁸ Земљишни дуг је у немачком праву регулисан у параграфима: §1191 до § 1198 Немачког грађанског законика (BGB), који је доступан на интернет адреси: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/. У даљем тексту НГЗ.

палете (акцесорних) реалних гаранција, што би афирмисало кредитирање, погодовало банкарском сектору, а уз то и ојачало аутономију воље и диспозицију странака у дужничко-поверилачким односима.⁹

Предмет поређења ових института у раду ће стога бити њихови кључни сегменти, а то су: појам, основна својства, позитивноправна (страна) регулатива, услови заснивања, функције које врше и начела, да бисмо потом извукли закључак о њиховим сличностима и разликама, предностима и недостацима, и како бисмо их евентуално – кумулативно или алтернативно могли препоручити за српско будуће грађанско право, а у циљу његове даље еволуције. Коначно, то би водило и хармонизацији домаћег грађанског права са: а) европским наднационалним законодавством, оличеним у различитим актима „меког права“ ЕУ, чији је део и модел правило *DCFR*-а (Нацрт заједничког референтног оквира за европско приватно право)¹⁰ који, између осталог, садржи и регулативу фидуције; и б) за нас традиционално релевантним европским националним решењима, нарочито регулативама тзв. германског правног круга, које већ дуго познају и успешно примењују оба ова института.

2. Појам и својства фидуцијарног преноса својине и земљишног дуга

2.1. Појам

1. *Фидуцијарни пренос својине.* У доктрини¹¹ се фидуцијарни пренос својине најчешће дефинише као специфично право базирано на правном послу којим једна страна уговорница (тзв. фидуцијант) преноси својину у сврху обезбеђења намирења потраживања на другу страну (тзв. фидуцијара). Притом,

⁹ Видети више у: Павићевић, А., *Разграничење између регистроване залоге и фидуцијарног преноса својине као реалне гаранције*, Зборник радова: Правна регулатива услуга у националним законодавствима и праву Европске уније, Крагујевац, 2023, стр. 1119-1139.

¹⁰ Глава IX и X *Draft Common Frame of Reference из 2008. (DCFR)*, Нацрт заједничког референтног оквира за европско приватно право, доступан на интернет адреси: <https://sakig.pl/wp-content/uploads/2019/01/dfcr.pdf>.

¹¹ Видети више у: Рашовић, З., *Стварноправна обезбеђења на непокретностима у Црној Гори*, Форум за грађанско право за Југоисточну Европу, Избор радова и анализа - Прва регионална конференција, Цавтат, 2010, стр. 621-622; Тешић, Н., *Фидуцијарни пренос својине као средство обезбеђења потраживања*, Правни живот, бр. 10/2012, стр. 107-115; Vrenčur, R., *Fiducijarni prenos vlasničkog prava u osiguranje na pokretnim stvarima u novom slovenačkom pravu* u: Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit mbH (Hrsg.), *Das Budapester Symposium, Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas*, Bremen: Edition Temmen, 2003, стр. 291-303; Лазић, М., Планојевић, Н., *Својина и фидуцијарна својина у новом стварном праву Црне Горе*, Правни живот, књ. 548, бр. 10/2011, стр. 511-528.

ова лица уговарају да ће стварно дејство уговора бити уже од формалноправног и да ће по остварењу одређеног услова, привремено пренето право бити враћено фидуцијанту (преносиоцу).¹² Фидуцијарна својина тако оличава привремено стечено право својине на ствари, које условно овлашћује повериоца на првенствено намирење доспелог (фидуцијарно обезбеђеног) потраживања, ма код кога да се ствар налази. Притом, ово савремено право обезбеђења потраживања има за основу римску варијанту фидуције - *fiducia cum creditore contracta*¹³, која је имала улогу заложног права, као претеча *pignus-a* и хипотеке.¹⁴

2. *Земљишни дуг*. Земљишни дуг¹⁵ се у НГЗ најсажетије одређује као: право да се из вредности оптерећене непокретности наплати одређена сума новца. Овакав појам изведен је из § 1191 НГЗ, у ком је титулар овог права назван *повериоцем земљишног дуга*. Ово лице је овлашћено да захтева судску продају оптерећене непокретности и да из вредности остварене продајом наплати износ земљишног дуга. Домаћим Нацртом из 2011.¹⁶ је својство независности (неакцесорности) реалног дуга – изричито регулисано, што је корисно прецизирање. На основу претходно наведеног, земљишни дуг можемо дефинисати као: ограничено стварно право на туђој (или сопственој) непокретности неакцесорног карактера, које као средство обезбеђења или у некој другој функцији овлашћује титулара да, по његовој доспелости, из вредности оптерећене ствари наплати одређени новчани износ (износ земљишног дуга).¹⁷

¹² Детаљно о овом институту у упоредном праву видети: Повлакић, М., *Фидуцијарно власништво у упоредном праву и судској пракси*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, вол. 24. бр. 1/2003, стр. 212 и даље; Хаџимановић, Н., *Критички прилог 1 о питању могућности некаузалног и неакцесорног уређења права обезбеђења – истовремено испитивање пожељности феномена фидуције у Југоисточној Европи*, Нова Правна Ревивија, Часопис за домаће, њемачко и европско право, бр. 2/2012, стр. 32 и даље.

¹³ О различитим циљевима фидуцијарне својине у римском праву: Владетић, С., *Фидуција у римском праву и савремени фидуцијарни правни послови*, докторска дисертација, Правни Факултет Универзитета у Београду, 2010, стр. 239.

¹⁴ Видети више у: Павићевић, А., *Појам фидуцијарног преноса својине као реалне гаранције*, Зборник радова: Садашњост и будућност услужног права, Крагујевац, 2022, стр. 227-247.

¹⁵ Више о земљишном дугу видети у: Павићевић, А., *Осврт на сличности и разлике између земљишног дуга и права ретенције*, Право – теорија и пракса, год. 32, бр. 7-9/2015, стр. 25-36.

¹⁶ Дефиниција реалног дуга садржана у чл. 584 Нацрта.

¹⁷ Више о појму и врстама земљишног дуга у упоредном праву видети: Павићевић, А., *Врсте земљишног дуга као реалног средства обезбеђења*, *Правни живот*, књ. 572, бр. 10/2014, стр. 435-452.

2.2. Позитивноправна страна регулатива

1. *Фидуцијарни пренос својине.* У немачком¹⁸ и швајцарском праву¹⁹ фидуцијарни послови реалног обезбеђења нису формално законом регулисани, али их тамошња судска пракса и доктрина безизузетно признају.²⁰ Аустријско право такође спада у ову групу, иако тамошња судска пракса нема јединствено схватање о допуштености овог института.²¹ Чешка и Пољска су неке од држава у којима се фидуцијарни пренос својине дозвољава у пракси.²² У другу подгрупу ових регулатива могу се уврстити оне које фидуцију не дозвољавају чак ни кроз судску праксу, нпр. попут Бугарске (а до скоро и Мађарске).²³

Другу групу законодавстава чине европске државе које су озакониле овај институт, а неке од њих су: Лихтенштајн (1929.); Грчка (2000.); Француска (реформом *Code Civil*-а 2007.); Румунија (2011.),²⁴ итд. Нарочито значајно место у овој групи имају регулативе у нашем окружењу, настале распадом некадашње СФРЈ, као транзицијске земље које су настојале да реформишу

¹⁸ Према пар. 223 НГЗ посредно је дозвољен фидуцијарни пренос потраживања.

¹⁹ Вид. чл. 717 Швајцарског грађанског законика (ШГЗ) из 1907. год. (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch*) и чл. 401 Швајцарског законика о облигацијама (ШЗО).

²⁰ Baur, F., *Sachenrecht*, 14 Aufl., München, 1987, стр. 579; Борковић, Д., Стојановић, Д., *Својина ради обезбеђења потраживања – фидуцијарна својина*, Правни живот, бр. 10/1998, стр. 381.

²¹ У Аустрији важи систем каузалне традиције код деривативног стицања својине (као и у српском праву, а за разлику од немачког). Више о томе у: Аранђеловић, Д., *О фидуцијарним правним пословима*, Архив за правне и друштвене науке, XVI, бр. 5-6/1926, стр. 337-358.

²² Jessel-Holst, C., *Reform des Mobiliarsicherheitenrechts in Südosteuropa*, Das Budapester Symposium - Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas, Bremen, 2003, стр. 66-81.

²³ Исто.

²⁴ Mattei, U., *The European Codification Process: Cut and Paste*, Kluwer Law International, the Hague, 2003, стр. 162.

национална права реалног обезбеђења. Ту спадају: Црна Гора,²⁵ Хрватска,²⁶ Словенија²⁷ и Северна Македонија.²⁸

У српском важећем праву фидуцијарни пренос својине није законом регулисан, али се у пракси начелно сматра дозвољеним, јер представља флексибилно средство добровољног осигурања потраживања, у складу са начелом аутономије воље грађанског права. Ипак, домаћа судска пракса се колеба поводом питања његове дозвољености, што је лоше јер уводи у правну несигурност.

2. *Земљишни дуг*. Интересантно је поменути да је словеначки законодавац у Стварноправном закону из 2002. регулисао земљишни дуг као једно од стварних права обезбеђења потраживања, а каснијим изменама законика дошло је до укидања ових одредаба.²⁹ У немачком праву земљишни дуг је већ дуго уређен у свега седам параграфа³⁰, за разлику од хипотеке, нормиране у чак 87 параграфа.³¹ Ова нормативна неуједначеност упућује на 2 могућа закључка: 1) тадашњи немачки законодавац није могао да предвиди експанзију овог средства осигурања у пракси,³² 2) предност је дата квантитативном нормирању хипотеке, као института са дужом правном традицијом.³³ С обзиром да је данас земљишни дуг у немачкој пракси готово потиснуо хипотеку, често се истиче да

²⁵ Првобитно је регулатива овог института била садржана у одредбама Закона о фидуцијарном преносу својине, Сл. лист Републике Црне Горе, бр. 23/96. Одредбе овог прописа су потом у целости унете у сада важећи: Закон о својинско-правним односима из 2009. (ЗСПО), Сл. лист ЦГ, бр. 19/09.

²⁶ Вид. чл. 34 ст. 5 и чл. 297 ст. 2 Закона о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске (ЗВДСП), Народне новине РХ, бр. 91/96. Судско и јавнобележничко фидуцијарно обезбеђење су нормирани у: Овршном закону Републике Хрватске, Народне новине, бр. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 и 67/08. Више о три модалитета фидуцијарног обезбеђења у хрватском праву видети у: Gavella, N., *О власништву пренесеном ради осигурања*, Информатор, бр. 5247/2004, стр. 473 и даље.

²⁷ Чл. 201-209. Стварноправног законика Републике Словеније, Uradni list, бр. 87/02. Више о томе у: Povlakić, M., *Stvarnopravna sredstva osiguranja na pokretnim stvarima u zemljama naslednicama bivše SFRJ*, Das Reform des Mobiliarsicherheitsrechts in Südosteuropa*, Das Budapest Symposium - Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas, Bremen, 2003, стр. 235; Juhart, M., *Prenos lastninske pravice v zavarovanje*, Pravnik, бр. 1-3/1995, стр. 43.

²⁸ Чл. 252 а - 252 б Закона о изменама и допунама Закона о извршном поступку, Службен весник, бр. 59/00. Закон о обезбеђењу потраживања, Службен весник, бр. 87/07.

²⁹ Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika – SPZ-a (Uradni list RS, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013).

³⁰ Видети: §1191 до § 1198 НГЗ

³¹ Видети: § 1113 – 1190 НГЗ

³² Немачки банковни промет из материјалних разлога фаворизује у новије време земљишни дуг, поготово уместо хипотеке са максималним износом. Више о томе у: Westermann, H., *Sachenrecht*, Karlsruhe, 1960, стр. 566.

³³ Дежман, А., *Земљишни дуг*, Правни живот, год. 54, књ. 494, бр. 10/2005, стр. 616.

је значај ових института обрнуто пропорционалан обиму регулативе.³⁴ Краткорочни кредити се у пракси скоро у целости обезбеђују земљишним дугом, а и код дугорочних инвестиционих кредита све учесталије. Тако се у литератури истиче да приближно 81% обезбеђења на непокретностима чини земљишни дуг, наспрам 19% хипотеке.³⁵ Осим у Немачкој, овај институт је већ дуго афирмисан и у швајцарском праву у нешто другачијем модалитету (тзв. писма о дугу).

Разлика предлога Нацрта из 2011., у погледу места законског нормирања реалног дуга и хипотеке, у односу на претходно поменуте регулативе је у одвојеном регулисању ова два института. Питање систематике је значајно јер зависи од претходног одређења правне природе земљишног дуга као: а) врсте заложног права или б) стварног права *sui generis*.³⁶ Ово питање је нарочито значајно за наше истраживање, будући да исте дилеме постоје у доктрини и по питању систематике и одређивања правне природе фидуције.

2.3. Услови заснивања

1. *Фидуцијарни пренос својине.* У литератури се наводи да је за стицање фидуцијарне својине потребно испуњење следећа два услова кумулативно: а) власник ствари дате у гаранцију може бити дужник, али и треће лице; и б) мора постојати пуноважан уговор усмерен на стварање права обезбеђења (стварноправни уговор),³⁷ уз паралелно постојање посебног уговора (облигационоправне природе), који скрива каузу првог правног посла.³⁸ Облигационоправни ефекат фидуцијарног преноса својине је „везивање“ стварноправног дејства за посебан облигациони споразум, тзв. *pactum fiduciae*,

³⁴ Медић, Д., *Земљишни дуг као неакцесорно средство обезбеђења потраживања на некретностима*, Правни живот, вол. 55, бр. 10/2006, стр. 604 и даље. Швајцарска регулатива института који је пандан немачком земљишном дугу садржана је у: чл. 842-846 и 854-865 ШГЗ. Опште одредбе важе за све облике залог: чл. 793-823 ШГЗ.

³⁵ Baur, F., Stürner, R., *Lehrbuch des Sachenrecht*, München, 1999, стр. 506; Vrenčur, R., *Zemljiški dolg*, Revizor: revija o reviziji, letn. 19, št. 2/2008, стр. 68.

³⁶ Док је земљишни дуг у упоредном праву регулисан у оквиру заложних права на непокретности, у домаћем Нацрту је издвојен у посебну главу X (након регулисања хипотеке у глави IX), што је у делу теорије критиковано као несврсисходно. Алтернатива, предложена од стране критичара Нацрта је: „...регулисање *права залог* на непокретностима заједно у глави X Нацрта, ради очувања функционалне повезаности“. Видети: Drobniг, U., *Ka новом стварном ...*, стр. 162.

³⁷ О правној природи овог уговора видети више код: Ђуровић, Ј., *Уговор о фидуцијарном преносу својине*, Правни живот, бр. 10/1998, стр. 815. О форми овог уговора, као конститутивном елементу његовог настанка у праву Црне Горе, видети: чл. 353 ст. 2, чл. 358 и чл. 378 Закона о својинскоправним односима Црне Горе.

³⁸ Тако и: Лазих, М., *Реформа заложног права у Републици Србији (мобилицарна хипотека и хипотека)*, Европски правник, бр. 2/2007, стр. 84.

који обавезује саговораче на условни повраћај својине. Овај уговор је сложени правни посао који се састоји од два уговора: 1) уговор о преносу својине у циљу обезбеђења потраживања; и 2) уговор којим се ограничава фактичко дејство преноса. Када је реч о модусу стицања, у немачкој пракси је то најчешће фиктивна предаја покретне ствари у модалитету *constitutum possessorium*, док у регулативама које дозвољавају фидуцијарни пренос својине на непокретностима (попут решења Црне Горе), додатни услов је и извршен упис у јавни регистар права на непокретностима, уз забележбу фидуцијарног преноса својине.

2. *Земљишни дуг*. За настанак земљишног дуга у немачком праву³⁹ неопходна су 2 елемента.⁴⁰ Први елемент је *стварноправна сагласност* (којој обавезно претходи облигационоправни споразум – акт обавезивања) *о оснивању земљишног дуга*. Дејство апстрактности и неакцесорности земљишног дуга у немачком праву огледа се у томе што ће земљишни дуг пуноважно настати и ако: потраживање, поводом чијег обезбеђења он настаје, није пуноважно настало, па чак и у случају непуноважног уговора о сврси осигурања. Ово је последица дејства принципа *раздвајања акта обавезивања и акта располагања* у немачком праву, при чему ниједан упис у јавни регистар није каузалан, већ апстрактан. Други елемент за настанак је *упис* (начин стицања у ужем смислу). Евентуално, трећи елемент може бити: *издавање писма земљишног дуга* (уколико се заснива у писменом облику),⁴¹ али он није нужан, будући да земљишни дуг може настати и као књижни, уз могућност накнадног претварања у облик писма. У Нацрту се такође прави ова разлика у фазама настанка с обзиром на форму: тзв. регистарски земљишни дуг или у облику писма.⁴²

2.4. Функције

1. *Фидуцијарни пренос својине*. Фидуција у упоредном праву постоји у много различитих модалитета, од којих су два још од римског права базична: 1) обезбеђујућа (тзв. поверилачка) фидуција – *cum creditore contracta*; и 2) управљачка (пријатељска, фидуција-мандат) – *cum amico contracta*. Ипак, бројне допунске доктринарне поделе фидуције на врсте указују на широк дијапазон функција које она може имати у пракси, а неке од значајних су: фидуција у приватном и јавном интересу; теретна и добротина; чиста и мешовита; видљива и тајна; државинска и бездржавинска, обична и развијена; регистрована и нерегистрована, са дејством за живота странака и *mortis causa*, итд.

³⁹ О особеностима швајцарског решења видети: чл. 856 ШГЗ и чл. 856 став 2 ШГЗ.

⁴⁰ Видети: § 873 НГЗ. Ово су елементи стицања свих стварних права у НГЗ.

⁴¹ Видети: § 1117 НГЗ. Више у: Ваг, F., Stürmer, R., *нав. дело*, стр. 507.

⁴² Чл. 608 и чл. 610 Нацрта

2. *Земљишни дуг*. Начело савесности и поштења код земљишног дуга забрањује злоупотребу посебног односа поверења странака, која би могла довести до повреде интереса дужника земљишног дуга, због различитих ефеката реализације земљишног дуга на стварноправном и на облигационом нивоу. Иако је земљишни дуг независно право, „повезивање“ са обезбеђеним потраживањем се ипак врши на облигационоправном нивоу.⁴³ Земљишни дуг тако постаје посредно осигуравајући, а ипак тиме не губи својство неакцесорности.⁴⁴

Ово посредно кориговање домашаја примене права земљишног дуга – у сврху реалног обезбеђења потраживања, није и једина сврха овог института, већ он као неакцесоран може имати и друге намене:⁴⁵ могуће је и самостално заснивање реалног дуга; правно располагање земљишним дугом (као самосталном имовинском вредношћу), па и наслеђивање; или само чување ранга зарад евентуалног обезбеђења будућег потраживања. У складу са различитим улогама које овај институт може вршити, немачко право разликује више врста земљишног дуга,⁴⁶ а неке од најзначајнијих подела су на: - обезбеђујући и изоловани земљишни дуг (подела према критеријуму сврхе); - својински и несвојински (подела према титулару); - књижни и у облику писма (с обзиром на начин заснивања и каснијег преноса земљишног дуга).⁴⁷

2.5. Начела

1. *Фидуцијарни пренос својине*. Фидуцијарни пренос својине је институт који је сродан заложном праву, нарочито регистрованој залози на покретностима, али довољно особен и аутентичан, да би морао бити сврстан у стварна права обезбеђења *sui generis*. Отуд за њега можемо констатовати важење свих стварноправних начела, два (коригована) заложноправна начела – специјалност и недељивост (али не и акцесорност и официјелност) и два посебна начела, која чине нарочито блиским земљишном дугом, а то су: 1) квазиакцесорност (уговором постигнута везаност за фидуцијом обезбеђено потраживање, као главно право); и 2) «унутрашња» апстрактност.⁴⁸

⁴³ Vrenčur, R., *Zemljiški dolg ...*, стр. 70.

⁴⁴ Софтић Каденић, Д., *Између акцесорности и неакцесорности*, Годишњак Правног факултета у Сарајеву, Л III/2010, стр. 397.

⁴⁵ Живковић, М., *О увођењу тзв. неакцесорних заложних права на непокретностима у право Србије*, Зборник радова: Актуелна питања грађанске кодификације, Ниш, 2008, стр. 195.

⁴⁶ Видети: Дежман, А., *нав. чланак*, стр. 617.

⁴⁷ Више о томе у: Павићевић, А., *Садржина и сврсисходност реалног дуга*, Правни записи, год. 6, бр. 1/2015, стр. 201-213.

⁴⁸ Опширније о начелима земљишног дуга видети: Павићевић, А., *Начела земљишног дуга као реалног средства обезбеђења*, Зборник радова, год. XLVIII, бр. 2/2014, стр. 459-475.

2. *Земљишни дуг*. Будући да врши већи број функција, да постоји у више варијетета и да је комплекснији институт од класичног заложног права, земљишни дуг карактеришу и особена начела, која га класификују у реална права обезбеђења потраживања *sui generis*. Иако залога јесте функционално најсличније право обезбеђења, за земљишни дуг начела заложног права важе само делимично. Начела земљишног дуга су тако: сва стварноправна начела,⁴⁹ три (коригована) заложноправна и два посебна. Од *заложноправних* начела за земљишни дуг важе: официјелност, недељивост и специјалност; као и два *посебна* начела земљишног дуга, а то су: квазиакцесорност и „унутрашња“ апстрактност.⁵⁰

3. Сличности између фидуцијарног преноса својине и земљишног дуга

На основу претходно наведених својстава фидуцијарног преноса својине и земљишног дуга, могуће је уочити следеће сличности између ова два института:

1. Оба су непосредно повезана са концептом савесног вршења права у дужничко-поверилачким односима странака (*bona fides praestare*). Оба су поникла из идеје *fides*, утемељена су на концепту посебног узајамног поверења сауговарача, које се лако може злоупотребити због сакривене каузе обавезивања (садржане у посебном облигационоправном послу).

2. Кључна сличност им је заједничка (и најчешћа) *функција* коју врше, што сугерише потенцијалну припадност заједничком вишем родном појму (*genus proximum*), а то су ужа стварна права уновчења, а у варијанти да им је функција обезбеђујућа, онда их можемо лоцирати у групи *права реалног обезбеђења потраживања* (одређена телесна ствар је гаранција намирења).

3. Притом, осим обезбеђујуће сврхе оба института имају својство *вишефункционалности*, што их чини комплекснијим институтима од заложног права. Док улога фидуције може бити и чињење услуге фидуцијанту – тзв. пријатељска фидуција, управљање његовом имовином у одсуству, затим, зарад вођења парнице, са сврхом налик задужбини и сл., тако и земљишни дуг осим као обезбеђујући, егзистира и као тзв. изоловани земљишни дуг. Његова сврха није обезбеђење потраживања, већ он у немачком праву оличава потпуно самостално ограничено стварно право уновчења и то како на туђој непокретној ствари – *ius in re aliena*, тако и на својој (тзв. својински земљишни дуг), а може имати и друге законом дозвољене сврхе (нпр. поклон, новчани износ инкорпориран у хартији од вредности, чување ранга и сл.).

⁴⁹ Видети више код: Стојановић, Д., *Стварно право*, Крагујевац, 1998, стр. 2-4.

⁵⁰ Живковић, М., *Акцесорност заложних права на непокретности*, Београд, 2010, стр. 208.

4. *Неакцесорни* карактер оба института је кључна повезница између њих, а уједно и кључна разлика у односу на све остале типичне, а акцесорне, реалне гаранције. То значи да ова права реалног обезбеђења (која нису само то, већ их функционално надилазе) могу начелно по дефиницији настати, опстати и престати и без потраживања (као главног права) чијем обезбеђењу служе. Тако, немачка доктрина за земљишни дуг истиче да он – иако може представљати фактички акцесоријум, формалноправно не зависи од потраживања, већ да: „он из самог себе даје право на намирење из вредности земљишта“, тј. код њега је „право отуђивања непокретности – самосврха без икаквих предуслова“.⁵¹ Сличан закључак се може извести и за фидуцијарни пренос својине који је у немачком моделу строго неакцесорног карактера, а ефекат посредне (уговорне) акцесорности се изводи особеним механизмом повезивања извршеног преноса својине са скривеном каузом преноса у посебном облигационом правном споразуму. Дакле, ако упоредимо уговор о заснивању земљишног дуга са уговором о фидуцијарном преносу својине, увиђамо сличну технику грађења тзв. «посредне каузалности».⁵² У том смислу, начелна неакцесорност земљишног дуга, а самим тим и фидуцијарног преноса својине, термилошки, али и суштински, све више, оправдано, уступа место појму: *квазиакцесорност*.⁵³

5. Титулус настанка оба института је *правни посао* (најчешће настају због уговора о зајму, кредиту и сл., мада земљишни дуг може настати и на основу једностраног правног посла),⁵⁴ што значи да су и фидуцијарни пренос својине и земљишни дуг добровољни видови обезбеђења потраживања (или права са другом, необезбеђујућом сврхом).

6. У ситуацији када се фидуција врши на непокретности (што је упоредноправно посматрано ипак ређи случај), заједнички им је и *објекат* оптерећеног права.

7. Очигледна је и заједничка *садржина* ових права, а то је *вршење притиска* на дужника да испуни дуговану престајацију (врати дуговано), уз допунско – овлашћење намирења из вредности оптерећене ствари. Наиме, овлашћено лице код оба ова института увек има и *овлашћење намирења*

⁵¹ Westermann, H., *нав. дело*, стр. 565.

⁵² О овој проблематици видети више код: Gaberdiel, H., *Kreditsicherung durch Grundschulden*, 7 neu bearbeitete Aufl, Deutsche Sparkassen Verlag, Stuttgart, 2004, стр. 247; Cf. Eickmann in Münchener Kommentar, § 1191 Rn 10, стр. 2086. Нав. према: Westermann, H., *нав. дело*, стр. 810. У домаћој доктрини: Гамс, А., *Ништо о фидуцијарним правним пословима*, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-2/1960, стр. 31; Ђуровић, Љ., *нав. дело*, стр. 820; Ђурђић, Т., *Фидуцијарни пренос права својине*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, год. 45, бр. 2/2011, стр. 493.

⁵³ Meyer, T., *Kvaziakcesornost zemljišnog duga u njemačkom pravu*, Zbornik radova: Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, бр. 3/2005, стр. 427.

⁵⁴ Baur, F., Stürner, R., *нав. дело*, стр. 515; Лазић, М., *Права реалног обезбеђења*, Ниш, 2009, стр. 158.

неплаћеног главног потраживања и то чини централни део садржине његовог права (тзв. стварно право уновчења).

8. Будући да и фидуцијарна својина, као и земљишни дуг садржи као финално и овлашћење правног располагања оптерећеним објектом, у контексту реализације овлашћења намирења из вредности ствари која је предмет реалне гаранције, оба права свом титулару гарантују и *првенствени ранг* – применом временског принципа грађанског права *prior tempore potior iure*.

9. Оба права првенствено делују *inter partes* (између повериоца обезбеђеног потраживања и дужника), али неминовно делују и према трећим лицима – остварујући стварноправно дејство *erga omnes* (уз одговарајуће разлике).

10. Оба права су у функцији *претежније заштите интереса обезбеђеног повериоца*, чија је имовинскоправна позиција појачана постојањем реалне гаранције, иако овде постоји и интерес друге стране уговорнице (непосредан посед ствари и економско искоришћавање у међувремену, током трајања уговорног односа).

11. Заједничка карактеристика оба института је и *спорна правна природа* – неакцесорна/квазиакцесорна или пак, функционално акцесорна реална гаранција или мултифункционално стварно право уновчења *sui generis*, неуклопиво у досад познати систем *numerus clausus*-а стварних права. Земљишни дуг се тако у делу стране доктрине означава као неакцесорна хипотека (дакле као модалитет заложног права), док други инсистирају на томе да је реч о особеној реалној гаранцији. За фидуцијарни пренос својине се полемише чак и да ли је питању правна моћ, правно стање, или субјективно грађанско право (својине, залог или досад непостојеће стварно право).

12. Заједнички проблем је и потенцијална (појачана) *могућност злоупотребе* ових права у пракси.

4. Разлике између фидуцијарног преноса својине и земљишног дуга

Оно што чини врсну разлику појма фидуције и појма земљишног дуга су особености ова два института, на које указује већ њихова дефиниција.

1. Прва разлика између ова два института постоји у погледу ствари на којој се ова права заснивају. Иако се фидуција и земљишни дуг, када су креирани са сврхом обезбеђења, по правилу врше на *туђој, дужничковој ствари*, земљишни дуг се ипак може засновати и на *сопственој непокретности*, када га називамо својинским (власничким) земљишним дугом. Код фидуције је пак, спорно које ћемо лице од два могућа (даваоца или примаоца обезбеђења) сматрати „правим“ власником ствари која је фидуцијарно оптерећена - отуд оно уобичајено доктринарно разликовање правног и економског власника фидуцијарно оптерећене ствари. Дакле, ако се упореди предмет ова два стварна права, земљишни дуг има потенцијално шири објекат – не само туђа, већ и

своја ствар, док фидуција начелно настаје као стварно право уновчења на туђој ствари (која је у фидуцијантовој имовинској маси).

2. Када је реч о томе на којој *врсти ствари* се ове реалне гаранције заснивају, фидуција има шири објекат, јер долазе у обзир не само покретне, већ и непокретне ствари (али не у свим регулативама). Наиме, она се уобичајено у пракси заснива на покретним стварима (у немачком традиционалном моделу искључиво), али у упоредном праву - не само на њима. То доказују решења савремених регулатива из нашег најближег окружења (нпр. решење Црне Горе, Хрватске, Македоније, итд.), којима је могуће креирати фидуцијарно обезбеђење и на непокретностима. Са друге стране, земљишни дуг је стварно право које искључиво може бити засновано на непокретностима, те је „конкурентна“ искључиво акцесорној хипотеци.

3. У погледу услова заснивања разлика постоји и у титулусу (претежно неформалан настанак фидуције, наспрам строго формалног титулуса код земљишног дуга), као и у *modus-у acquirendi* (начину стицања ових права у ужем смислу). Наиме, земљишни дуг настаје уписом у јавну књигу (или кумулативно и издавањем писма земљишног дуга, ако је реч о облику писма, а не о књижном земљишном дугу). Насупрот томе, фидуцијарни пренос својине у немачкој пракси настаје тренутком закључења фидуцијарног уговора и фиктивном предајом ствари фидуцијару у модалитету *constitutum possessorium*, при чему ствар остаје у непосредној државини фидуцијанта. Дакле, код фидуцијарног обезбеђења у изворном облику изостаје публицитет и транспарентност реалне гаранције, тј. одсуство обавештења трећих лица, јер се ово право не уписује ни у каквом јавном регистру, а зарад очувања тајности гаранције. Насупрот томе, поједине новије регулативе које су институционализовале фидуцијарни пренос својине, предвиђају и могућност уписа овог права у јавни регистар (нпр. решење Црне Горе, Хрватске и др.), који има конститутиван карактер или служи макар остварењу публицитета ове реалне гаранције (иако се тиме истовремено губи тајност оптерећења, а тиме и бонитета дужника).

4. Када је реч о *врсти државине* коју могу имати титулари ових права, ни фидуцијар, ни титулар земљишног дуга не морају имати непосредну државину ствари која је објекат њиховог права. Фидуцијар пак, по дефиницији неће имати оптерећену ствар у „својим рукама“ јер она остаје у непосредном поседу фидуцијанта, са циљем да је он у међувремену економски искоришћава и тиме лакше отплаћује свој дуг према повериоцу. Док титулар земљишног дуга може имати и *непосредну државину* непокретности, у хипотези да је креирао ово право уновчења као својински земљишни дуг, на сопственој непокретности, коју притом има у непосредном поседу. По правилу ће дакле, у пракси ова два титулара имати посредну државину оптерећене ствари, мада су могуће и друге варијанте – непосредна државина, судржавина, заједничка, итд.

5. У погледу питања да ли је могуће правно располагање овим правима и њихова реализација и *пре доспелости* њима обезбеђеног потраживања, својство

неакцесорности им практично омогућава акте слободног, самосталног располагања независно од главног, њима обезбеђеног потраживања. Тако се у немачкој доктрини истиче да је земљишни дуг могуће реализовати тек по његовој доспелости (а не доспелости њиме обезбеђеног потраживања),⁵⁵ због чега њега можемо означити као потпуно самостално стварно право уновчења на туђој ствари. Са друге стране, „суштинска акцесорност“ фидуције (опредељена сврхом настанка овог права обезбеђења) значи да се искључиво облигационим, уговорним путем везује њен настанак, обим, припадање, пренос и престанак уз правну судбину главног дуга, што се у доктрини све чешће означава аутентичним термином - квазиакцесорност или уговором променљива акцесорност.

6. Потенцијална разлика између ова два института је и у *врсти заштите* која им се признаје – петиторна и посесорна. Земљишни дуг је стварно право чији се *публицитет* остварује уписом у јавни регистар непокретности, те га увек неспорно прати *право следовања* услед дејства *erga omnes*. Насупрот томе, фидуција је по класичном немачком концепту – скривено право, које настаје и опстаје, па и престаје без публицитета, које одликује – *непосредна државина* ствари фидуцијанта (као економског власника). Стога је у појединим регулативама упитно *право следовања фидуцијара* и право на петиторну *заштиту*, док се неспорно признаје: - право на облигационоправну заштиту (накнада причињене штете због неовлашћеног располагања фидуцијара и кршења *actum-a fiduciae*); уз - државинску заштиту (јер је фидуцијар посредни држалац фидуцијарно оптерећене ствари).

7. Оба ова института су у већини европских регулатива *неинституционализована*, али из различитих разлога, јер: - а) не постоје у домаћој правној традицији (земљишни дуг), па их већина законодаваца није ни разматрала као алтернативу акцесорној хипотеци, нити је могуће уговорати их у пракси мимо закона; или б) - постоје у пракси (фидуцијарни пренос својине), али су судови скептични према питању легалности и легитимности њихове примене - због опасности и потенцијалних злоупотреба које са собом носе.

5. Закључак

На основу свега претходно наведеног, можемо констатовати да је *кључна сличност* између ова два института у следећим својствима: 1) иста група права којој припадају и особена правна природа – *суи генерис*, а то су: стварна права уновчења или уже одређено – неакцесорне реалне гаранције (различите од заложног права); 2) претежна, заједничка функција коју врше – реално обезбеђење потраживања (уз бројне друге могуће улоге, због својства вишефункционалности); 3) кључно, атипично, а заједничко својство –

⁵⁵ Ово повезивање је ипак могуће на облигационоправном нивоу, закључењем уговора о сврси осигурања. Видети: Wolf, M., *Sachenrecht*, München, C. H. Beck, 1987, стр. 409.

неакцесорност или квазиакцесорност, тј. уговором степенована акцесорност. Квазиакцесорност земљишног дуга и фидуцијарног преноса својине има дејство *inter partes*, те у стварноправном смислу не утиче на самосталност овог права обезбеђења, што је његова суштинска карактеристика и највећа разлика у односу на заложна права, као традиционално познате и у домаћим условима афимисане, акцесорне реалне гаранције.

Са друге стране, кључне разлике између ових института су следеће: 1) *својина* на објекту права обезбеђења (туђа ствар – код фидуције; или туђа/своја ствар - код земљишног дуга); 2) врста ствари која представља објекат права (само непокретности код земљишног дуга; и покретне и непокретне ствари код фидуцијарног преноса својине – у појединим регулативама; 3) неформалност настанка фидуције/формалан настанак земљишног дуга (што је последица различитог објекта настанка – покретне/непокретне ствари); 4) видљивост/невидљивост реалне гаранције (обавезни упис у јавни регистар за настанак земљишног дуга, насупрот фидуцији која постоји углавном без уписа, а тиме и без публицитета, према традиционалном немачком моделу, уз неке изузетке); 5) врста државине титулара права (непосредна/посредна); 5) средства заштите права (петиторна, стварноправна или облигационоправна заштита и посесорна заштита).

Основна «мана» заложних права у савременим условима је, како се у литератури истиче, управо њихова строга акцесорност, због које она, упркос бројним и све већим законским одступањима од начела акцесорности - не могу да одговоре савременим потребама за мобилисањем имовине. Строга акцесорност и функционална ограниченост заложног права (регистроване залоге и хипотеке) може се превазићи управо земљишним дугом, као и фидуцијарним преносом својине, који, као неакцесорна и вишефункционална права, отварају нове сфере могуће примене у модерној правној и пословној пракси. Због свега наведеног, оба анализирана права реалног обезбеђења сматрамо корисним реалним гаранцијама, а која су и више од тога – *sui generis* стварна права уновчења. Оба ова института појмовно, функционално, структурно, правним дејством и својим начелима превазилазе домашај и сферу примене свих видова нама познатог заложног права, због чега сматрамо да завређују место поред њих, у широј групи стварних права обезбеђења у српском будућем праву.

Оба у раду компарирана института су неакцесорног карактера, вишефункционална, са најзначајнијом улогом права реалног обезбеђења, где највеће сличности између њих постоје у оним регулативама које дозвољавају и непокретности као објекат фидуције (нпр. право Црне Горе, Хрватске и сл). У осталим регулативама фидуцијарном преносу својине је ипак неупоредиво сличнија регистрована залогa (као бездржавинска реална гаранција на покретним стварима) и то како у квантитативном смислу, тако и у квалитативном. Стога, ова два института, иако имају неке заједничке карактеристике, очигледно имају и низ значајних разлика, што их чини

допуњујућим, комплементарним у палети реалних гаранција у упоредном праву, а потенцијално и у српском праву *de lege ferenda*.

Коначно, ако би се требало одредити који од ова два института алтернативно препоручити за српско грађанско право *de lege ferenda*, барем три кључна аргумента иду у прилог фидуцији: 1) дуго постојање у домаћој грађанској и привредној пракси, упркос томе што је неинституционализована (за разлику од нама, а и већини регулатива у свету потпуно непознатог земљишног дуга); 2) неупоредиво дужа правна традиција фидуције, која датира још из старог римског права (за разлику од земљишног дуга, потеклог из германског средњовековног права); и 3) неупоредива шира и све интензивнија афирмација (па и институционализација) фидуцијарног преноса својине у Европи и свету у односу на немачки земљишни дуг (који се бојажљиво и не тако успешно покушао пробити на наднационалном тржишту у варијанти тзв. еуроhipотеке – неакцесорне хипотеке).

*Aleksandra Pavićević, Ph.D., Assistant Professor
Faculty of Law, University of Kragujevac*

FIDUCIARY TRANSFER OF OWNERSHIP AND LAND DEBT – AS NON-ACCESSORY SECURITY RIGHTS IN REM

Summary

The subject of the paper is a comparison of the characteristics of two non-accessory, atypical rights of real security of claims, which in modern law find their application. In question are the fiduciary transfer of property for the purpose of security (German Sicherungsübereignung) and land debt (German Grundschuld). In order to be able to take a position on the expediency of the possible introduction of the institute of fiduciary and/or land debt into future Serbian law, it is necessary to first: get to know the characteristics of these institutes unknown to us; then, locating similarities and differences between them, as well as locating their connection with related real (accessory) guarantees known by domestic and comparative law. The subject of comparison of these institutes in the paper are their key segments, namely: concept, basic properties, positive legal regulation, establishment conditions, functions and principles. The final goal of the research is to draw a conclusion about their similarities and differences, advantages and disadvantages, and how we could eventually - cumulatively or alternatively - recommend them as a legal transplant for future Serbian civil law, and with the aim of its further evolution, as well as the

harmonization of domestic civil law de lege lata and de lege ferenda with the so-called "soft" EU law.

Key words: *Real law; real securities in rem; accessory and non-accessory real guarantees; land debt; fiduciary transfer of property.*

Литература

- Аранђеловић, Д., *О фидуцијарним правним пословима*, Архив за правне и друштвене науке, XVI, бр. 5-6/1926.
- Baur, F., *Sachenrecht*, 14 Aufl., München, 1987.
- Baur, F., Stürner, R., *Lehrbuch des Sachenrecht*, München, 1999.
- Борковић, Д., Стојановић, Д., *Својина ради обезбеђења потраживања – фидуцијарна својина*, Правни живот, бр. 10/1998.
- Владетић, С., *Фидуција у римском праву и савремени фидуцијарни правни послови*, докторска дисертација, Правни Факултет Универзитета у Београду, Београд, 2010.
- Vrenčur, R., *Zemljiški dolg*, Revizor: revija o reviziji, letn. 19, št. 2/2008.
- Vrenčur, R., *Fiducijarni prenos vlasničkog prava u osiguranje na pokretnim stvarima u novom slovenačkom pravu u: Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit mbH (Hrsg.), Das Budapester Symposium, Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas*, Bremen: Edition Temmen, 2003.
- Gaberdiehl, H., *Kreditsicherung durch Grundschulden*, 7 neu bearbeitete Aufl, Deutsche Sparkassen Verlag, Stuttgart, 2004.
- Gavella, N., *О власништву пренесеном ради осигурања*, Информатор, бр. 5247/2004.
- Гамс, А., *Нешто о фидуцијарним правним пословима*, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-2/1960.
- Goode, R. M., *Commercial Law*, London, 1982.
- Дежман, А., *Земљишни дуг*, Правни живот, год. 54, књ. 494, бр. 10/2005.
- Ђурђић, Т., *Фидуцијарни пренос права својине*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, год. 45, бр. 2/2011.
- Ђуровић, Љ., *Уговор о фидуцијарном преносу својине*, Правни живот, бр. 10/1998.
- Живковић, М., *„О увођењу тзв. неакцесорних заложних права на непокретностима у право Србије“*, Зборник радова: Актуелна питања грађанске кодификације, Ниш, 2008.
- Живковић, М., *Акцесорност заложних права на непокретности*, Београд, 2010.
- Jessel-Holst, C., *Reform des Mobiliarsicherheitsrechts in Südosteuropas*, Das Budapester Symposium - Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas, Bremen, 2003.
- Juhart, M., *Prenos lastninske pravice v zavarovanje*, Pravnik, бр. 1-3/1995.
- Лазих, М., Планојевић, Н., *Својина и фидуцијарна својина у новом стварном праву Црне Горе*, Правни живот, књ. 548, бр. 10/2011.
- Лазих, М., *Права реалног обезбеђења*, Ниш, 2009.

- Лазић, М., *Реформа заложног права у Републици Србији (мобиљарна хипотека и хипотека)*, Европски правник, бр. 2/2007.
- Mattei, U., *The European Codification Process: Cut and Paste*, Kluwer Law International, the Hague, 2003.
- Медић, Д., *Земљишни дуг као неакцесорно средство обезбеђења потраживања на некретнинама*, Правни живот, вол. 55, бр. 10/2006.
- Meyer, T., *Kvaziakcesornost zemljišnog duga u njemačkom pravu*, Zbornik radova: Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, бр. 3/2005.
- Павићевић, А., *Разграничење између регистроване залоге и фидуцијарног преноса својине као реалне гаранције*, Зборник радова: Правна регулатива услуга у националним законодавствима и праву Европске уније, Крагујевац, 2023.
- Павићевић, А., *Појам фидуцијарног преноса својине као реалне гаранције*, Зборник радова: Садашњост и будућност услужног права, Крагујевац, 2022.
- Павићевић, А., *Осврт на сличности и разлике између земљишног дуга и права ретенције*, Право – теорија и пракса, год. 32, бр. 7-9/2015.
- Павићевић, А., *Врсте земљишног дуга као реалног средства обезбеђења*, Правни живот, књ. 572, бр. 10/2014.
- Павићевић, А., *Садржина и сврсисходност реалног дуга*, Правни записи, год. 6, бр. 1/2015.
- Павићевић, А., *Начела земљишног дуга као реалног средства обезбеђења*, Зборник радова, год. XLVIII, бр. 2/2014.
- Povlakić, M., *Stvarnopravna sredstva osiguranja na pokretnim stvarima u zemljama naslednicama bivše SFRJ*, Das Reform des Mobiliarsicherheitenrechts in Südosteuropa“, Das Budapester Symposium - Beiträge zur Reform des Sachenrechts in den Staaten Südosteuropas, Bremen, 2003.
- Повлакић, М., *Фидуцијарно власништво у успоредном праву и судској пракси*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, вол. 24. бр. 1/2003.
- Рашовић, З., *Фидуцијарни правни послови и фидуцијарна својина*, Подгорица, 1997.
- Рашовић, З., *Стварноправна обезбеђења на непокретностима у Црној Гори*, Форум за грађанско право за Југоисточну Европу, Избор радова и анализа - Прва регионална конференција, Цавтат, 2010.
- Софтић Каденић, Д., *Између акцесорности и неакцесорности*, Годишњак Правног факултета у Сарајеву, L III/2010.
- Стојановић, Д., *Стварно право*, Крагујевац, 1998.
- Schilling, T., *Besitzlose Mobiliarsicherheiten im nationalen und internationalen Privatrecht: Versuch einer vergleichenden Darstellung unter Berücksichtigung der Recht des deutschen und französischen Rechtskreises sowie des common law*, München, 1985.
- Тешић, Н., *Фидуцијарни пренос својине као средство обезбеђења потраживања*, Правни живот, бр. 10/2012.
- Хацимановић, Н., *Критички прилог 1 о питању могућности некаузалног и неакцесорног уређења права обезбеђења – истовремено испитивање пожељности феномена фидуције у Југоисточној Европи*, Нова Правна Ревивија, Часопис за домаће, њемачко и европско право, бр. 2/2012.
- Чулиновић Херц, Е., *Уговорно осигурање трајбина залагањем покретних ствари без предаје ствари у посјед вјеровника*, Правни факултет Свеучилишта у Риједи, 1998, стр. 24 и даље.
- Westermann, H., *Sachenrecht*, Karlsruhe, 1960.

Wolf, M., *Sachenrecht*, München, C. H. Beck, 1987.

Важећи прописи

Немачки грађански законик (BGB) из 1896, доступан на интернет адреси: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/).

Швајцарски грађански законик (ШГЗ) из 1907. год. (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch*).

Швајцарски законик о облигацијама (ШЗО) из 1881.

Закон о својинско-правним односима из 2009. (ЗСПО), Сл. лист ЦГ, бр. 19/09.

Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске (ЗВДСП), Народне новине, бр. 91/96.

Овршни закон Републике Хрватске, Народне новине, бр. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 и 67/08.

Стварноправни законик Републике Словеније, *Uradni list*, бр. 87/02.

Закон о изменама и допунама Закона о извршном поступку Северне Македоније, Сл. весник бр. 59/00.

Закон о обезбеђењу потраживања Северне Македоније, Сл. весник бр. 87/07.

Закон о spremembah Stvarnopravnega zakonika – SPZ-a (*Uradni list RS*, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013).

Uniform Commercial Code - Једнообразни трговачки законик САД-а из 1962.

Нацрти закона

Нацрт законика о својини и другим стварним правима Републике Србије из 2011., доступан на интернет адреси: <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>.

Ка новом стварном праву Србије – Нацрт Законика о својини и другим стварним правима Србије (Auf dem Wege zu einem neuen Sachenrecht Serbiens), Београд, 2007.

Преднацрт грађанског законика Републике Србије (са изменама из 2019.), доступан на интернет адреси: <http://www.propisi.com/prednacrt-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html>.

Draft Common Frame of Reference из 2008. (DCFR), Нацрт заједничког референтног оквира за европско приватно право, доступан на интернет адреси: <https://sakilg.pl/wp-content/uploads/2019/01/dfcr.pdf>.