

Мср Емилија Костић, истраживач-приправник
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу
ORCID: 0000-0002-3044-2227

Прегледни научни рад
УДК: 341.1/.2
DOI: 10.46793/7623-143-0.487K

РЕАЛНИ ТЕРЕТИ*

Резиме

Предмет ауторкиних разматрања јесу реални терети који у праву Републике Србије јесу допуштени, али нису законом ближе одређени. Стога, ауторка своју анализу базира на материјалу прикупљеном о овом институту из правне теорије као и закона и законика земаља у којима је он нормативно уређен.

Разматрање ове установе стварног права започиње његовим појмовним одређењем. Затим се обрађује његова генеза и развој у другим земљама. У раду се, надаље, анализирају субјекти, садржина, предмет као и стицање реалних терета. Указује се на тачке разграничења у односу на сличне институте и на крају, пружа се преглед различитих начина његовог престанка. У закључном делу, ауторка сумира резултате добијене спроведеном анализом, уз критичку оцену тренутног стања у домаћем законодавству поводом овог института, те указује на могуће правце његовог решавања.

Кључне речи: реални терети, стварни терети, непокретност.

1. Увод

Настали у феудалном друштву (римско право није познавало овај институт), реални терети су представљали средство за економско искоришћавање кметова од стране феудалаца. После буржоаске револуције реални терети су задржани у правима неким европских земљама, док их други одбацују сасвим или их тек посредно регулишу, због страха да се у систему приватне својине не успоставе односи феудалне зависности.¹

* Рад је резултат научноистраживачког рада аутора у оквиру Програма истраживања Правног факултета Универзитета у Крагујевцу за 2024. годину, који се финансира из средстава Министарства науке, технолошког развоја и иновација Републике Србије.

¹ Ковачевић Куштримовић, Р., *Право реалног (стварног) терета*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. 43/2003, стр. 64.

У праву републике Србије, реални терети, као институт стварног права, нису забрањени, али нису ни законом уобличени. Наиме, у српском позитивном стварном праву реални терети се само помињу у смислу могућности њиховог заснивања у правном животу у Закону о основама својинскоправних односа (ЗОСПО)².

У овом контексту, важно је поменути два досад израђена нацрта који оличавају потенцијалне правце развоја грађанског права у будућности. Наиме, Преднацртом Грађанског Закона Републике Србије реални терети не само да нису нормативно уређени већ се уопште не помињу, што је, сматрамо, велики пропуст. С друге стране, у Нацрту Закона о својини и другим стварним правима, као ранијем пројекту, који никада није ушао у скупштинску процедуру, детаљно се регулише институт реалних терета. Ово је очигледан пример да стручна јавност у Србији нема јединствени став о томе да ли реалне терете треба нормативно уредити или не. У том смислу, нужно је одредити се поводом положаја овог института у нашем праву *de lege ferenda*. То је и разлог више за теоријско разматрање ове установе и оцену његове сврсисходности. Сходно томе, овим рукописом се анализира институт реалних терета из визуре правне теорије и решења заступљених у упоредном праву, што може бити од значаја и за наше право у будућности.

2. Појам реалних терета

Реални терети у Србији нису ближе уређени позитивноправним прописима. Стога је разумљиво што је објашњење овог института могуће пронаћи у правној доктрини или законским прописима земаља које га регулишу. Имајући то у виду, приликом сагледавања појма овог института, осврнућемо се на појмовна одређења која смо пронашли у наведеним изворима. Најпре, пружићемо релевантне дефиниције пронађене у уџбеницима и чланцима првенствено домаћих аутора (доктринарне дефиниције), потом се осврнути на дефиниције овог института у земљама у окружењу и земаљама Европе које га прецизно нормативно уређују (законске дефиниције), те покушати да, на основу спроведене анализе, формулишемо сопствени предлог оптималне дефиниције ове стварноправне установе и, с тим у вези, издвојимо његове типичне елементе који дају особен идентитет овом праву.

2.1. Доктринарне дефиниције

Према професору Гамсу, када је једна непокретност оптерећена реалним теретом, свакодобни власник те непокретности дужан је давати овлашћеном

² Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, Сл. лист СФРЈ, бр. 6/80 и 36/90, Сл. лист СРЈ, бр. 29/96 и Сл. гласник РС, бр. 115/2005 - др. закон.

лицу одређена периодична давања.³ Непокретност оптерећена реалним теретом служи за обезбеђење тих периодичних давања.⁴

Професор Стојановић наводи да је реални терет стварно право које овлашћује титулара да захтева периодичне чинидбе из једне непокретности.⁵ Реални терет је стварно оптерећење за једну непокретност тако да је свагдашњи власник те непокретности обавезан на периодична давања (натурална или новчана) овлашћеном лицу.⁶

Професор Gavella одређује да је стварни терет за свакога меродавна оптерећеност некретнине нечијим стварним правом на понављана давања и/или чињења на терет вредности те некретнине.⁷ Терет који оптерећује некретнину је стварноправне нарави, па прати ствар (некретнину) коју оптерећује делујући апсолутно, тј. према свакоме (*erga omnes*).⁸

Право реалног терета, према професорки Радмили Ковачевић Куштримовић, представља право имаоца права да од свагдашњег власника оптерећене непокретности захтева одређенене, по правилу, периодичне чинидбе.⁹ Реални терет је стварно право на туђој ствари (*iura in re aliena*).¹⁰

Реални терет је стварно право које оптерећује свакодобног власника непокретности и обавезује га да кориснику реалног терета периодично даје ствари или чини радње које су садржај тог стварног терета.¹¹ Ово стварно право оснива се у корист лица које не мора бити власник неке непокретности.¹² Супротно томе, лице које има обавезе давања и (или) чињења је власник непокретности.¹³ На овај начин професор Илија Бабић објашњава појам реалних терета.

2.2. Законске дефиниције

Према чл. 236. Закона за сопственост и друга стварна права Северне Македоније (ЗС)¹⁴ стварни терети су одређена давања и чињења које у корист

³ Гамс, А., *Основи стварног права*, Београд, 1980, стр. 154.

⁴ Исто.

⁵ Стојановић, Д., *Стварно право*, Крагујевац, 1998, стр. 196.

⁶ Исто.

⁷ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *Стварно право*, Свезак други, Загреб, 2007, стр. 47.

⁸ Исто.

⁹ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 63.

¹⁰ Исто.

¹¹ Бабић, И., *Реални (стварни) терети*, Правни живот, бр. 10/2012, стр. 671.

¹² Исто.

¹³ Исто.

¹⁴ Закон за сопственост и друга стварна права Северне Македоније, <https://www.pravda.gov.mk/Upload/Documents/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%BF%D1%81%D1%82%D0>

одређене непокретности може сукцесивно да изврши постојећи власник одређене (оптерећене непокретности) на терет те непокретности.¹⁵

У чл. 246 Закона о власништву и другим стварним правима Хрватске (ЗВ)¹⁶ се наводи да стварни терет даје свом кориснику стварно право на некретности коју оптерећује овлашћујући га да му се на терет њене вредности понављано дају ствари или чине радње које су садржај тог стварног терета.¹⁷ Готово идентичне дефиниције реалних терета садржане су у Закону о стварним правима Федерације Босна и Херцеговина (ЗСП ФБиХ)¹⁸ и Закону о стварним правима Републике Српске (ЗСП РС)^{19, 20}

У Немачком грађанском законнику (НГЗ)²¹ прописано је да се непокретност може оптеретити на начин да се периодичне услуге из непокретности чине према лицу у чију се корист терет врши (стварни терет).²² У Швајцарском грађанском законнику (ШВГЗ)²³ је одређено да стварни терет обавезује власника непокретности да испуни обавезу према кориснику на које је он обавезан само том непокретношћу.²⁴

Из свих наведених формулација реалних терета, које су врло сличне, може се извести закључак да реални терети представљају ограничено стварно право на туђој непокретној ствари којима се конституишу обавезе периодичног давања и чињења на страни власника оптерећене непокретности у корист овлашћеног лица. Из наведеног предлога дефиниције могу се издвојити следећи његови типични елементи који дају особен идентитет овом праву: 1) Реални терети представљају стварно право на туђој ствари (правна природа); 2) Конституишу се искључиво на једној или више непокретности (предмет); 3)

%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B4%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20-%20%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD(3).pdf, 05. септембар 2024.

¹⁵ Чл. 236 ЗС.

¹⁶ Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске, <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>, 7. септембар 2024.

¹⁷ Чл. 246 ЗВ.

¹⁸ Закон о стварним правима Федерације Босна и Херцеговина, https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/Zakon_o_stvarnim_pravima_FBiH.pdf, 7. септембар 2024.

¹⁹ Закон о стварним правима Републике Српске, <https://www.paragraf.ba/propisi/republika-srpska/zakon-o-stvarnim-pravima.html>, 7. септембар 2024.

²⁰ Чл. 276 ЗСП ФБиХ и чл. 264 ЗСП РС.

²¹ Грађански законик Немачке (Bürgerliches Gesetzbuch), https://www-gesetze-im-internet-de.translate.goog/bgb/?_x_tr_sl=de&_x_tr_tl=sr&_x_tr_hl=sr&_x_tr_pto=sc, 05. септембар 2024.

²² Чл. 1105, ст. 1 НГЗ.

²³ Грађански законик Швајцарске (Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907), https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/20210101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-24-233_245_233-20210101-de-pdf-a.pdf, 05. септембар 2024.

²⁴ Чл. 782, ст. 1 ШВГЗ.

Чине га обавезе периодичног чињења и давања (не и трпљења) од стране власника оптерећене непокретности у корист овлашћеног лица (садржина); 4) Прате ствар (некретнину) коју оптерећују делујући апсолутно, тј. према свакоме, али обухватају и облигациони однос који везује свакодобног власника оптерећене непокретности и корисника реалног терета (дејство).

3. Генеза и развој правне установе реалних терета у различитим државама

Римско право није познавало установу реалног или стварног терета, разлог томе лежи, пре свега, у чињеници да је римско право строго разликовало стварна од обавезних права, а стварно право на туђој ствари је могло овластити свог носиоца једино на власниково трпљење или пропуштање, а никако на то да му власник нешто чини или даје.²⁵ Право службености није укључивало било какво позитивно чињење власника послужног добра (*servitus in faciendo consistere nequit*).²⁶

Овај институт потиче из феудалних поданичких односа као један од видова економске експлоатације.²⁷ Феудални господари су своје непокретности оптерећене реалним теретом додељивали кметовима.²⁸ Будући да кметови и нижи феудалци нису били власници непокретности које су користили, они су врховним феудалцима дуговали обавезу давања дела приноса са земљишта или кулчења одређени број дана и слично.²⁹ У каснијој фази феудализма њихова обавеза је замењена обавезом давања одређене суме новца, тзв. новчана рента.³⁰ Тим чинидабама су део користи од непокретности добијали корисници терета – господари.³¹ Будући да је стварноправни терет био стварноправне природе, па је деловао према свакоме ко би стекао ту непокретност, тако је свако ко би стекао оптерећену непокретност био дужан да извршава чинидабе које су биле садржај терета.³² Обавезе према господарима су тако изгубиле лични и добиле стварноправни карактер.³³ Слични односи успостављани су у српским крајевима за време турске владавине.³⁴ Тако, чивчија или кмет нису били везани за земљу и могли су се слободно кретати.³⁵ Право на земљу кмета било је или стварно “припадало је наследно породици уз противнакнаду да земљу

²⁵ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 48.

²⁶ *Исто*.

²⁷ Медић, Д., *Реални терети*, Правни живот, бр. 10/2016, стр.449.

²⁸ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 673.

²⁹ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 63-64.

³⁰ *Исто*, стр. 64.

³¹ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 48.

³² *Исто*.

³³ *Исто*.

³⁴ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 673.

³⁵ *Исто*.

обрађује и даје хак тамо где није могао бити кренут са земље, час облигационо, обичан закуп, на пр. он нема никаво стварно право на земљу, а њега може по жетви увек кренути ага, господар (читлук – сахибија); све то почивало је на традицији, обичају и обичајном праву”.³⁶

У многим правима реални терети, чак и у виду новчане ренте, били су укинати у XIX веку. Француски грађански законик (ФГЗ)³⁷ их уопште не спомиње као такве, а ни Аустријски грађански законик (АГЗ)³⁸. Ипак, и ФГЗ и АГЗ говоре о њима посредно (чл. 530 ФГЗ и пар. 530 АГЗ).³⁹

За разлику од ФГЗ и АГЗ, Немачки грађански законик, као и Швајцарски грађански законик не само да се нису одрекли установе реалних терета, већ су ову област детаљно регулисали.⁴⁰ НГЗ регулише право реалног терета одредбама пар. 1105-1112, а ШвГЗ одредбама чл. 782-792.⁴¹

Реални терет од бивших република СФРЈ нормативно су регулисале Хрватска - Законом о власништву и другим стварним правима (ЗВ), затим Северна Македонија - Законом за сопственост и други стварни права (ЗС), Федерација Босне и Херцеговине - Законом о стварним правима ФБиХ (ЗСП ФБиХ), Република Српска - Законом о стварним правима РС (ЗСП РС), Брчко - Законом о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта Босне и Херцеговине (ЗВ БДБиХ).⁴²

4. Реални терети у републици Србији

4.1. Некадашње српско право

У Српском грађанском законнику, донетом 1844. године по угледу на АГЗ, у делу о личним службеностима, помиње се право које одговара пар. 530. АГЗ.⁴³ Дакле, СГЗ није директно регулисао реалне терете, због чега су се они ретко оснивали у правном животу.⁴⁴

³⁶ Исто.

³⁷ Грађански законик Француске (Code civil, 1804), <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Frances-French-Civil-Code-english-version.pdf>, 05. септембар 2024.

³⁸ Грађански законик Аустрије (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), https://www.jusline-at.translate.google/gesetz/abgb?_x_tr_sl=de&_x_tr_tl=sr&_x_tr_hl=sr&_x_tr_pto=sc, 05. септембар 2024.

³⁹ Гамс, А., *нав. дело*, стр. 153.

⁴⁰ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 64.

⁴¹ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 674.

⁴² Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта Босне и Херцеговине, <https://www.paragraf.ba/propisi/brcko/zakon-o-vlasnistvu-i-drugim-stvarnim-pravima-brcko-distrikta-bosne-i-hercegovine.html>, 7. септембар 2024.

⁴³ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 64.

⁴⁴ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 675.

Након Првог светског рата група правника је сачинила Предоснове Грађанског законика за Краљевину Југославију, у којима се директно уређују реални терети.⁴⁵ ⁴⁶ Тако, појам реалног терета одређује пар. 559. ст. 1. Предоснове Грађанског законика за Краљевину Југославију: “На основу реалног терета има свагдашњи власник земљишта онеме, у чију је корист земљиште оптерећено, чинити периодичне чинидбе на тај начин, да се за своје обавезности одговара с оптерећеним земљиштем”.⁴⁷

4.2. Позитивно српско право

Позитивно домаће право није се много бавило законским уобличавањем реалних терета. Они се само помињу у важећем ЗОСПО-у и то чл. 6, 7 и 60.⁴⁸ Прецизније, ЗОСПО само предвиђа могућност постојања реалних терета, али на томе се све и завршава. Оно што се најмање могло очекивати јесте макар појмовно одређење реалних терета у ЗОСПО-у. Могућност оснивања стварног терета омогућава Закон о наслеђивању (ЗОН)⁴⁹ ⁵⁰, у смислу могућих основа настанка, али овај закон само узгред дотиче материју реалних терета.

4.3. Српско право *de lege ferenda*

Имајући у виду два досад израђена нацрта будућег српског стварног права, можемо закључити да постоји евидентно неслагање струке у погледу правца развоја домаћег грађанског права у будућности. Наиме, у Преднацрту Грађанског Законика Републике Србије, реални терети се уопште не нормирају.⁵¹ Са друге стране, Нацртом Законика о својини и другим стварним правима (верзија из 2006. и из 2012.), чија је званична историја започела 2003. године, када је актом Министра финансија и економије Владе Републике

⁴⁵ Вид. више: *исто*, стр. 672.

⁴⁶ Вид. више о Предоснови Грађанског законика за Краљевину Југославију у: Орлић, М., *Михаило Константиновић и преуређење грађанског права у српском и ранијем југословенском праву*, Анали правног факултета у Београду, бр. 70, посебан број у част професора Михаила Константиновића, Београд, 2022.

⁴⁷ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 672.

⁴⁸ Чл. 6, ст 1 ЗОСПО: “На ствари на којој постоји право својине може се засновати право службености, право стварног терета и право залоге, под условима одређеним законом.” Чл. 7 ЗОСПО: “Стицање, заштита и престанак права својине, права службености, права стварног терета и права залоге уређују се законом.” Чл. 60 ЗОСПО: “Право плодуживања, право употребе, право становања, као и право стварног терета уређују се законом.”

⁴⁹ Закон о наслеђивању – ЗОН, Сл. гласник РС, бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015.

⁵⁰ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 676.

⁵¹ Преднацрт Грађанског Законика Републике Србије, https://www.paragraf.rs/nacrti_i_predlozi/280519-prednact-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html, 3. септембар 2024.

Србије образована радна група са задатком да изради нацрт закона којим би се целовито уредили стварноправни односи⁵², у делу VIII, детаљно се уређују реални терети у чак 16 чланова (од чл. 423. до чл. 438.), подељених у девет одељака.⁵³ То уједно представља и први покушај детаљног регулисања установе реалних терета у домаћем праву.

5. Субјекти реалних терета

Субјекти реалног терета су корисник и оптерећеник тог терета.⁵⁴ Корисник стварног терета је онај у чију је корист непокретност оптерећена, па је стога носилац права из тог стварног терета.⁵⁵ Корисник реалног терета мора бити одређен или бар одредив.⁵⁶ Он је одређен (одредив) или непокретношћу у чију корист терет постоји или лично.⁵⁷ У том смислу, уколико је овај терет основан у корист непокретности, његов корисник је свакидашњи власник те непокретности или носилац права грађења на њој.⁵⁸ Уколико овај терет постоји у корист лица, тада је оно корисник тог права (најчешће ће то бити физичка лица којима се на тај начин осигуравају стални приходи, туђа њега и помоћ и томе слично).⁵⁹

Лице оптерећено реалним теретом је одређено својим стварноправним статусом поводом некретности – стварни терет оптерећује непокретност, ма чија она била.⁶⁰ Стога, то је власник оптерећене непокретности (односно сувласник, заједнички власник, етажни власник; претходни власник до и потоњи од испуњења услова или рока).⁶¹ Лице оптерећено реалним теретом је обавезно да извршава садржај тог терета.⁶² Он за то одговара вредношћу своје непокретности.⁶³

6. Садржина реалних терета

Садржина стварног терета је чинидаба коју је лице оптерећено стварним теретом обавезно периодично да извршава кориснику терета и то на терет

⁵² Вид. више у књизи: *Ка новом стварном праву Србије*, Београд, 2007, стр. 13-14.

⁵³ Нацрт законика о својини и другим стварним правима Републике Србије, <https://ius.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2020/10/NACRT-ZAKONIKA-O-SVOJINI.pdf>, 27. септембар 2024.

⁵⁴ Медих, Д., *нав. чланак*, стр. 453.

⁵⁵ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 52.

⁵⁶ *Исто*.

⁵⁷ *Исто*.

⁵⁸ Медих, Д., *нав. чланак*, стр. 453.

⁵⁹ *Исто*.

⁶⁰ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 51.

⁶¹ *Исто*.

⁶² Медих, Д., *нав. дело*, стр. 453.

⁶³ *Исто*.

вредности оптерећене непокретности, односно – из перспективе корисника стварног терета – чинидба коју он има право периодично да добија на терет вредности оптерећене непокретности.⁶⁴ Дакле, резимирано, садржина реалног терета испољава се у давању и чињењу.⁶⁵ Она не обухвата престације нечињења или трпљења.⁶⁶ Давање и чињење су престације које дугује дужник у облигацији.⁶⁷ Имајући то у виду, а сходно одредбама Закона о облигационим односима⁶⁸, престације давања и чињења морају бити могуће, допуштене, одређене или одредиве.⁶⁹ Посматрајући реалне терете према њиховој садржини, можемо их поделити на терете који овлашћују на давање ствари или новца (*dare*) и терете који овлашћују на чињења која имају новчану вредност (*facere*).⁷⁰ Чинидба се мора временски понављати, али то не мора да буде у одређеним, а ни једнаким временским интервалима, битно је да је она периодична у ширем смислу.⁷¹ Ако се престације давања не састоје у давању новчаног износа, потребно је да се оне могу новчано изразити.⁷² Давања могу бити новчана (у виду ренте) или натурална.⁷³ Једнократно давање или чињење власника оптерећене непокретности које има новчану вредност може бити само споредни, а не главни садржај реалног терета.⁷⁴

Радња, која чини садржај реалног терета, не мора бити у вези са економском наменом оптерећене непокретности, нити служити остваривању такве намене корисникове непокретности.⁷⁵ У том смислу се радња коју је дужан предузимати власник оптерећене непокретности, може састојати у обрађивању земљишта, обавези издржавања и неговања у случају болести, сахрани корисника реалног терета итд.⁷⁶

Корисник реалног терета овлашћен је да од свакодобног власника оптерећене непокретности захтева испуњење садржине реалног терета – одређена периодична давања или радње (чињења).⁷⁷ Садржај стварног терета

⁶⁴ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 52-23.

⁶⁵ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 679.

⁶⁶ *Исто*.

⁶⁷ *Исто*.

⁶⁸ Закон о облигационим односима – ЗОО, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља и Сл. гласник РС, бр. 18/2020.

⁶⁹ Чл. 46, ст. 2 ЗОО.

⁷⁰ Медић, Д., *нав. чланак*, стр. 455-456.

⁷¹ *Исто*, стр. 456.

⁷² Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 679.

⁷³ *Исто*.

⁷⁴ Медић, Д., *нав. чланак*, стр. 456.

⁷⁵ Медић, Д., *Ново стварно право у Републици Српској*, Годишњак Факултета правних наука, год. 1, бр. 1/2011, стр. 30.

⁷⁶ *Исто*.

⁷⁷ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 680.

може бити једино једнострана чинидба, корисник терета не даје никакву противчинидбу, то није део садржаја реалног терета.⁷⁸

Основна обавеза из реалног терета не застарева (незастаривост), док појединачне обавезе давања и чињења застаревају.⁷⁹ За испуњење појединачне обавезе давања или чињења одговара свом својом имовином лице које је власник оптерећене непокретности у време доспећа обавезе. Одговорност тог лица за доспеле обавезе не престаје са престанком његовог права својине на оптерећеној непокретности.⁸⁰ Обавеза из реалног терета може се преносити само заједно са непокретношћу која је оптерећена, а са преласком својине на њој на друго лице истовремено прелази и обавеза из тог терета.⁸¹ Треће лице у чијој се државини нађе оптерећена непокретност, одговара целокупном својом имовином за појединачна давања или чињења доспела до престанка државине непокретности.⁸² Плодоуживалац непокретности оптерећене стварним теретом одговара властитом имовином уместо власника те непокретности за појединачна давања и чињења на која обавезује реални терет.⁸³

7. Предмет реалних терета

Право реалног терета могуће је установити на једној или више непокретности, које могу бити предмет заложног права и које су подобне за уновчење.⁸⁴ Предмет овог права не могу бити покретне ствари, нити субјективна права.⁸⁵ У случају да је више непокретности обухваћено реалним теретом, она чине објекат тог терета.⁸⁶ Када је реалним теретом оптерећено више непокретности оправдано се истиче да се на те правне ситуације примењују одредбе о симултаном хипотеци, ако приликом оснивања реалног терета није одређен други начин или редослед намирења из више непокретности.⁸⁷ Ако је непокретност оптерећена реалним теретом он се простира и на њене припатке.⁸⁸

Предмет овог права може бити и сувласнички удео, као и непокретност у заједничкој својини.⁸⁹ Објекат стварног терета може бити и право грађења.⁹⁰

⁷⁸ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 53.

⁷⁹ Чл. 272, ст. 4 у вези са чл. 273, ст. 3 ЗСП РС.

⁸⁰ Чл. 274, ст. 1 ЗСП РС.

⁸¹ Медић, Д., *Реални...*, стр. 456.

⁸² Чл. 274, ст. 2 ЗСП РС.

⁸³ Чл. 274., ст. 3 ЗСП РС.

⁸⁴ Медић, Д., *Реални...*, стр. 452.

⁸⁵ *Исто*.

⁸⁶ *Исто*.

⁸⁷ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 681 у вези са Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 51.

⁸⁸ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 681.

⁸⁹ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 67 у вези са Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 681.

Уколико се као предмет права реалног терета јавља право грађења, онда право реалног терета може трајати колико и право грађења.⁹¹ У највећем броју случајева реални терет се оснива на земљишту, али он може да буде основан и на зградама, становима, пословним просторијама и осталим непокретностима.⁹² У случају да се некретнина која је оптерећена реалним теретом подели, реални терети који су је оптерећивали извршаваће се као да некретнина није подељена.⁹³

Од периода настанка реалних терета, када су се они установљавали искључиво на земљишту, па до данашњих дана, приметно је проширење круга непокретности на којима се реални терети могу засновати. То је очигледна последица напуштања циљева због којих су се они првобитно оснивали, те прилагођавања овог института потребама савременог друштва.

8. Стицање права реалног терета

За стицање реалног терета, као института стварног права, потребно је, претходно испунити неопходне претпоставке у погледу основа и начина стицања овог права.⁹⁴ Основи стицања реалног терета могу бити: правни посао, одлука државног органа и закон.⁹⁵ Имајући то у виду, реалне терете бисмо могли поделити на добровољне (они који настају на основу правног посла) и принудне (они који настају на основу одлуке државног органа и закона). Од правног основа стицања (*iustus titulus*) зависи начин стицања (*modus acquirendi*) као посебна претпоставка.⁹⁶

8.1. Стицање реалног терета на основу правног посла

Најчешћи основ настанка реалног терета је правни посао.⁹⁷ То може бити уговор или тестамент.⁹⁸ На основу правног посла реални терет се оснива његовим извођењем из својине непокретности која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.⁹⁹ Правни посао о оснивању стварног терета мора бити у облику нотарски обрађене исправе и мора садржати одредбе о оснивању терета на одређеној непокретности, његовом садржају и кориснику терета.¹⁰⁰ Сувласници или заједнички власници на непокретности могу само сагласно

⁹⁰ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 51.

⁹¹ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 67.

⁹² Медих, Д., *Реални...*, стр. 452.

⁹³ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 51.

⁹⁴ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 681.

⁹⁵ *Исто*.

⁹⁶ Медих, Д., *Реални...*, стр. 453.

⁹⁷ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 71.

⁹⁸ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 681.

⁹⁹ Чл. 266, ст. 1 ЗСП РС.

¹⁰⁰ Чл. 266, ст. 2 ЗСП РС.

одредити да се оптерети реалним теретом.¹⁰¹ Реални терет основан правним послом стиче се уписом у јавну евиденцију као терет на оптерећеној непокретности.¹⁰² Овај упис има конститутивно дејство.¹⁰³ Уколико нису испуњене све претпоставке одређене законом за упис у јавну евиденцију, реални терет стиче се предбележбом, под условом да се она накнадно оправда.¹⁰⁴

Занимљиво је да Закон о власништву и другим стварним правима не наводи да овај правни посао мора бити закључен у форми јавнобележнички потврђене исправе (што се изричито захтева према ЗСП РС), већ се само наводи да је за његову ваљаност потребно да буде закључен у писаном облику.¹⁰⁵ Стварни терет је основан, по овом закону, његовом укњижбом у земљишној књизи.¹⁰⁶

У Србији могућност оснивања стварног терета уговором омогућава ЗОН.¹⁰⁷ У нашем праву то могу бити уговор о уступању и расподели имовине за живота, као и уговор о доживотном издржавању.¹⁰⁸ Овоме треба додати да то могу бити и други неименовани уговори који садрже клаузулу којом се једна или више непокретности оптерећују обавезом власника на одређене чинидбе.¹⁰⁹ Оснивање реалног терета најчешће се врши уговором о уступању и расподели имовине за живота, ако овај уговор има за предмет и непокретне ствари.¹¹⁰ У том смислу, ЗОН-ом је прописано: “уступилац може за себе или свог брачног друга, или за обоје, или за ког другог задржати право уживања на свим или неким уступљеним добрима, може уговорити доживотну ренту у стварима или новцу, доживотно издржавање или какву другу накнаду”.¹¹¹ Потомак (или више њих) који је постао власник непокретности на основу уговора, у обавези је да испуњава чинидбе предвиђене уговором, а оне се могу испољавати у виду доживотне новчане ренте, давањима у натури или обављању различитих радњи.¹¹² Реални терет настаје тек уписом у катастар непокретности.¹¹³ Упис, према томе, има конститутивни карактер.¹¹⁴

Уговором о доживотном издржавању се такође може уговорити давање ренте, али ова обавеза, по нашем важећем праву, нема стварноправни карактер, јер давалац није власник непокретности у време закључења уговора, већ то

¹⁰¹ Чл. 266, ст. 3 ЗСП РС.

¹⁰² Медић, Д., *Реални...*, стр. 454.

¹⁰³ *Исто*.

¹⁰⁴ Чл. 267, ст. 2 ЗСП РС.

¹⁰⁵ Чл. 262, ст. 2 ЗВ.

¹⁰⁶ Чл. 263, ст. 1 ЗВ.

¹⁰⁷ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 676.

¹⁰⁸ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. дело*, стр. 71.

¹⁰⁹ *Исто*.

¹¹⁰ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. дело*, стр. 71.

¹¹¹ Чл. 188, ст. 1 ЗОН.

¹¹² Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 676.

¹¹³ *Исто*.

¹¹⁴ *Исто*.

постаје тек смрћи примаоца издржавања.¹¹⁵ Давалац издржавања би могао своје право “будуће” својине уписати у јавне регистре (у виду забележбе) и тако се обезбедити према трећим лицима.¹¹⁶ Формалноправно гледано, његова обавеза не произлази из непокретности, већ је уговорне (облигационе) природе.¹¹⁷ Међутим, уговор о доживотном издржавању је, шире посматрано, уговор облигационог права, на који се може применити општи правни режим.¹¹⁸ Реч је о теретном уговору, који је заправо неименовани квазиуговор о доживотном издржавању.¹¹⁹ Тако посматрано, може се уговорити да давалац издржавања, уз обавезу издржавања, постане власник онога што чини предмет овог уговора (непокретне, ређе покретне ствари) управо у моменту његовог закључења.¹²⁰ На тај начин давалац издржавања, дакле, постаје одмах власник ствари, оптерећене обавезом издржавања.¹²¹ То представља модификацију неименованог облигационог уговора који представља основ за заснивање реалног терета као стварног права.¹²²

Поред уговора као самосталног правног посла усмереног на конституисање реалног терета, као основ се јавља и посебна клаузула о реалном терету уз главни уговор, по правилу, уговор о продаји непокретности.¹²³ Та клаузула се назива придржај.¹²⁴

Реални терет може да се установити и тестаментом, као и легатом доживотног издржавања.¹²⁵ Тако, према одребама ЗОН-а: “Завешталац може једну или више ствари или права оставити неком одређеном или одредивом лицу, или наложити наследнику да из онога што му је остављено да неку ствар или право неком лицу, или му исплати суму новца, или га ослободи каквог дуга, или га издржава или, уопште у његову корист нешто учини или се уздржи од каквог чињења, или да нешто трпи.”¹²⁶

8.2. Стицање реалног терета на основу одлуке суда

Реални терет може се основати и одлуком суда у поступку деобе, оставинском поступку и у другим случајевима одређеним законом.¹²⁷ Суд који води

¹¹⁵ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 72.

¹¹⁶ *Исто*.

¹¹⁷ *Исто*.

¹¹⁸ *Исто*, стр. 73.

¹¹⁹ *Исто*.

¹²⁰ *Исто*.

¹²¹ *Исто*.

¹²² *Исто*.

¹²³ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 73.

¹²⁴ *Исто*.

¹²⁵ *Исто*.

¹²⁶ Чл. 141, ст. 1 ЗОН.

¹²⁷ Медић, Д., *Реални...*, стр. 454.

поступак деобе може одлучити да се оснује право реалног терета ако су странке са тим сагласне или приликом геометријске деобе непокретности.¹²⁸ У оставинском поступку може се основати право реалног терета ако је оставилац својим ваљаним записом или налогом одредио да се оснује то право.¹²⁹ Реални терет се оснива даном правоснажности судске одлуке, а та одлука има конститутивни карактер.¹³⁰ Пошто терет тада постоји као ванкњижно право, лице које га стекне на овај начин овлашћено је да тражи његов упис у јавну евиденцију, али у тим случајевима упис има декларативно дејство.¹³¹

8.3. Стицање реалног терета на основу закона

Реални терет може се установити и на основу закона.¹³² У овом случају ради се јавноправним стварним теретима.¹³³ Законска претпоставка оснивања ове врсте терета је одлука неког тела јавне власти или одлука неког другог субјекта који има јавна овлашћења, али се у том случају он оснива на основу закона, а не на темељу те одлуке.¹³⁴ Тако, у немачком и швајцарском праву свагдашњи власник једне непокретности може бити обавезан на одређене чинидбе у корист одређене непокретности, односно њеног свагдашњег власника (нпр. обавеза власника приобалног земљишта да подигне или одржава брану ради заштите од поплава).¹³⁵ Јавноправни терети се, по правилу, не уписују у јавну евиденцију, односно земљишну књигу, под условом да законом којим се оснива није друдрукчије одређено.¹³⁶

9. Разграничење реалних терета у односу на сличне правне институте

Право из реалног терета има неке сличности са службеностима и са заложним правом али се и битно разликује од њих.¹³⁷ Зато ћемо надаље настојати да укажемо на тачке разграничења између ових института.

Сличност права службености и права реалног терета проистиче из чињенице што оба права представљају ограничена стварна права на туђој ствари која свог носиоца овлашћују на неке чинидбе од стране власника

¹²⁸ Исто, стр. 455.

¹²⁹ Исто.

¹³⁰ Исто.

¹³¹ Исто.

¹³² Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 57.

¹³³ Исто.

¹³⁴ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 57.

¹³⁵ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 74.

¹³⁶ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 57. у вези са чл. 266, ст. 2 ЗВ.

¹³⁷ Исто, стр. 61.

оптерећене непокретности.¹³⁸ Даље, право стварног терета и право стварне службености оснивају се на непокретности и, осим када настају на основу закона, начин стицања је упис у јавне регистре.¹³⁹ Такође, ниједно од ових права се не може одвојити од непокретности на којој постоје и преносити посебно, већ само заједно са оптерећеном непокретности.¹⁴⁰ Међутим, разлика између њих је у томе што службеност обавезује власника оптерећене непокретности на трпљење и пропуштање (негативне чинидбе), а право реалног терета обавезује власника оптерећене непокретности да нешто даје или чини радње кориснику реалног терета (позитивне чинидбе).¹⁴¹

Право реалног терета заснива се у корист одређеног лица ради његовог издржавања и по томе је оно слично праву личне службености, као и по томе што су ограниченог трајања.¹⁴² Ипак, разлози који доводе до ограниченог трајања у оба случаја нису исти.¹⁴³ Личне службености трају најдуже до краја живота, нпр. плодоуживаоца, док је код реалног терета трајање, по правилу, одређено вредношћу оптерећене непокретности, иако и оно може најдуже трајати до краја живота овлашћеног лица из реалног терета.¹⁴⁴ Поред наведеног, објекат плодоуживања могу бити како непокретне, тако и покретне ствари, док објекат реалних терета могу бити искључиво непокретне ствари.¹⁴⁵ Најзад, плодоуживалац има најшира овлашћења у погледу ствари, али није њен власник, док на ствари оптерећеној правом реалног терета постоји право својине, али је њен власник обавезан на одређене чинидбе давања или чињења итд.¹⁴⁶

Сличност између заложног права (односно хипотеке, јер за свој објекат има непокретност) и реалног терета је најпре у томе што представљају ограничена стварна права на туђој ствари и оба служе обезбеђењу чинидбе.¹⁴⁷ Хипотека, као и реални терети, настаје уписом у јавну евиденцију.¹⁴⁸ Хипотека је акцесорно право и служи обезбеђењу унапред одређеног или одредивог потраживања као целине (из уговора о кредиту, зајму, продаји с оброчним отплатама цене – главно право) у новчаном износу.¹⁴⁹ Реални терет је самостално (главно) право у коме су одређена појединачна давања и радње

¹³⁸ Исто.

¹³⁹ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 675.

¹⁴⁰ Исто.

¹⁴¹ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 61.

¹⁴² Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 78-79.

¹⁴³ Исто, стр. 79.

¹⁴⁴ Исто.

¹⁴⁵ Исто.

¹⁴⁶ Исто.

¹⁴⁷ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 61 у вези са Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 79.

¹⁴⁸ Чл. 8, ст. 1, тач. 1-4 Закона о хипотеци – ЗХ, Сл. гласник РС, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015.

¹⁴⁹ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 674.

(најчешће периодично), док укупан износ давања и радњи не мора бити одређен.¹⁵⁰ Хипотека се оснива ради обезбеђења целокупног новчаног потраживања повериоца према тачно одређеном дужнику (*ad personam*). Код реалног терета битна је стварна одговорност – за давања и чинидбе одговара свакодобни власник оптерећене непокретности.¹⁵¹ Право реалног терета може се оснивати и са циљем обезбеђења давања и чињења власника непокретности, а то није могуће хипотеком јер се њоме обезбеђује новчано потраживање заложног повериоца.¹⁵²

Анализом садржине права реалног терета, као и упоређивањем са другим сличним институтима, може се извести закључак да право стварног терета није ни стварна службеност, ни лична службеност, нити залога, већ да је право реалног терета самостално имовинско право које има карактер стварног права.¹⁵³ Оно делује према свима (*erga omnes*) али обухвата и облигациони однос који везује свакодобног власника оптерећене непокретности и корисника реалног терета.¹⁵⁴ У том смислу, реалне терете бисмо могли подвести под мешовите форме субјективних права које садрже елементе апсолутних и релативних права, што значи да овлашћено лице има захтеве према свима, док одређене захтеве може подићи само према одређеном лицу.¹⁵⁵ То је, уосталом, случај са свим ограниченим стварним правима (службеностима или заложним правом).¹⁵⁶

10. Престанак реалних терета

Реални терет престаје, исто као и друга стварна права на непокретности, његовим брисањем у јавној евиденцији.¹⁵⁷ Ако је он основан у корист лица, брише се као терет послужне непокретности, а уколико се ради о терету у корист непокретности, тада се брише као корист повласне непокретности и као терет послужне непокретности.¹⁵⁸ Брисање може захтевати корисник терета или власник оптерећене непокретности.¹⁵⁹ Са захтевом за брисање потребно је приложити и одговарајућу документацију на којој се он заснива.¹⁶⁰ Брисање реалног терета може се захтевати због: а) пропасти оптерећене или повласне непокретности, б) стављања изван промета оптерећене и повласне непокретности, в) одрицања корисника терета, г) истека времена на које је био

¹⁵⁰ Исто.

¹⁵¹ Исто.

¹⁵² Исто.

¹⁵³ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 80.

¹⁵⁴ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 675.

¹⁵⁵ Стојановић, Д., Антић, О., *Увод у грађанско право*, Београд, 2004, стр. 204.

¹⁵⁶ Исто.

¹⁵⁷ Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 683.

¹⁵⁸ Медић, Д., *Реални...*, стр. 460.

¹⁵⁹ Исто, стр. 460-461.

¹⁶⁰ Исто, стр. 461.

основан или испуњавањем раскидног услова под којим је био основан, д) доношења одлуке суда о амортизацији терета, ђ) смрти лица у чију је корист био основан, ако стварни терет није изричито основан и за његове наследнике.¹⁶¹

Сваки стварни терет престаје пропашћу оптерећене непокретности као и у случају пропасти повласне непокретности (предријални стварни терет).¹⁶² У случају да непокретности буде обновљена, оживљава и реални терет.¹⁶³ Са пропашћу је на неки начин изједначено и стављање изван промета ових непокретности.¹⁶⁴

Стварни терет престаје и на основу ваљаног једностраног одрицања његовог корисника од права које за њега произлази из тог терета, али се у овом случају мора радити о одрицању од основног права из стварног терета, будући да се одрицање од појединачних права на давања или чињења не сматра одрицањем од стварног терета.¹⁶⁵ Када постоји више корисника истог предријалног терета, а његов садржај је недељив, поједини сувласник или заједнички власник повласне непокретности се не може одрећи тог стварног терета без пристанка осталих.¹⁶⁶ Такође, ако је повласна непокретност оптерећена правом плодоуживања или заложним правом, корисник се не може одрећи терета у корист те непокретности без пристанка титулара тих права.¹⁶⁷ На основу ваљаног одрицања корисника, терет престаје његовим брисањем у јавној евиденцији.¹⁶⁸

До престанка реалног терета доћи ће и када истекне рок на који је био уговорен или наступањем раскидног услова (ако је тако уговорено).¹⁶⁹ И у овим случајевима је потребно избрисати стварни терет из јавних евиденција.¹⁷⁰

Још један од разлога који може довести до престанка реалног терета јесте доношење одлуке суда о његовој амортизацији, у ком случају је основ престанка правоснажна судска одлука, а до самог престанка долази брисањем реалног терета у јавној евиденцији.¹⁷¹

До престанка реалног терета може доћи и услед смрти титулара, ако је он био одређен као једини носилац права (лични реални терет) или његовог наследника, евентуално других лица у чију је корист терет био установљен.¹⁷²

¹⁶¹ Чл. 284, ст. 2 ЗСП РС; Бабић, И., *нав. чланак*, стр. 683.

¹⁶² Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 58.

¹⁶³ *Исто*.

¹⁶⁴ Медић, Д., *Реални...*, стр. 461.

¹⁶⁵ Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *нав. дело*, стр. 58.

¹⁶⁶ *Исто*.

¹⁶⁷ Медић, Д., *Реални...*, стр. 461.

¹⁶⁸ *Исто*.

¹⁶⁹ Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. дело*, стр. 76.

¹⁷⁰ *Исто*.

¹⁷¹ Медић, Д., *Реални...*, стр. 461.

¹⁷² Ковачевић Куштримовић, Р., *нав. чланак*, стр. 75.

То не важи за тзв. предиялне терете.¹⁷³ Услов престанка и у овом случају је брисање терета у јавној евиденцији.¹⁷⁴

11. Закључак

Свеобухватном анализом реалних терета, као института стварног права, установили смо да је овај институт не само прихваћен већ је и нормативно регулисан у једном броју савремених правних поредака. С тим у вези, у првом делу закључка сумираћемо резултате до којих смо дошли разматрањем овог занимљивог института, а затим ћемо пружити критичку анализу његовог положаја у позитивном српском праву.

Реални терети представљају ограничено стварно право на туђој непокретној ствари којима се конституишу обавезе давања и чињења на страни власника оптерећене непокретности у корист овлашћеног лица. Субјекти реалног терета су корисник и оптерећеник тог терета, а садржина реалног терета испољава се у давању и чињењу, она дакле не обухвата престајације нечињења или трпљења.

Објекат реалног терета може бити једна или више непокретности, које могу бити предмет заложног права. У том контексту, приметно је знатно проширење круга непокретности које могу бити објекат овог права у односу на момент његовог настанка, када су то могла бити само земљишта. Такво проширење је последица напуштања првобитних циљева којима је овај институт служио, те његовог прилагођавања савременим друштвеним потребама.

Стицање реалног терета је могуће на основу: правног посла, одлуке државног органа и закона. При том, од *iustus titulus*-а зависи и *modus acquirendi*. Анализом сличности и разлика у односу на сличне институте, може се извести закључак да реални терети нису ни стварна службеност, ни лична службеност, нити залога, већ самостално стварно право, те да се може уврстити у категорију мешовитих форми субјективних права, које у себи садрже елементе и апсолутних и релативних права.

Реални терети престају брисањем у јавној евиденцији, а брисање се може захтевати због: пропасти оптерећене или повласне непокретности или њиховог стављања изван промета; услед одрицања корисника терета; истека времена на које је био основан или испуњењем раскидног услова; доношење одлуке о амортизацији; смрћу лица у чију корист је био основан.

Када је реч о позитивном српском праву, реални терети се у ЗОСПО-у помињу у свега неколико чланова на начин да законодавац предвиђа само могућност њиховог постојања, али детаљна регулатива овог института је изостала. Разлог томе вероватно лежи у мишљењу да реални терети неће имати практичну примењивост у домаћем праву или да ће се ретко оснивати у правном

¹⁷³ Исто.

¹⁷⁴ Медић, Д., *Реални...*, стр. 461.

животу. Ти аргументи се, ипак, не могу сматрати прихватљивим из више разлога. Најпре, бројни други институти стварног права који јесу детаљно законски уобличени не налазе своју примену у пракси, што је случај, примера ради, са заложним правом на правима итд. У том смислу, незахвално је *a priori* доносити закључке о томе да ли ће неки институт бити мање или више или чак уопште примењиван у пракси. Такође, суштина и јесте да законодавац даје грађанима што више права. Потребно је да грађани имају могућност избора, тачније, пружити им шансу да и овај институт користе у пракси. Уосталом, о значају овог института говори и чињеница да је нормиран Грађанским законима који имају дугу правну традицију, а то су Немачки и Швајцарски. Уз то, реални терети су нашли своје место и у нормативним актима у многим земљама у региону.

Из свега наведеног произлази закључак да је тренутно стање у погледу овог института у домаћем праву неприхватљиво, стога постоје само два могућа правца његов решавања. Први би подразумевао да реални терети уопште не буду допуштени, а други да у оквиру будуће кодификације грађанског права буду детаљно уређени сви стварноправни институти, укључујући и реалне терете, или да се то учини приликом измена и допуна ЗОСПО-а. Прва варијанта се чини екстремном, стога сматрамо да друга варијанта треба да буде правац у којем се треба кретати у блиској будућности. При том, не треба пренебрегнути чињеницу да се ради о правном институту који у суштини потиче још из поданичких аграрних односа феудалног карактера као облика економске експлоатације.¹⁷⁵ Следствено томе, постојање реалних терета у садашњим друштвеним условима могуће је само под претпоставком да немају експлоататорски карактер.¹⁷⁶

Emilija Kostić, LL.M., Junior Researcher
Faculty of Law, University of Kragujevac

FACTUAL ENCUMBRANCES

Summary

The subject of the author's considerations are factual encumbrances, which are permitted under the law of the Republic of Serbia, but are not expressly defined in the law. Therefore, the author bases her analysis on the material collected about this

¹⁷⁵ Јерковић, Ј., *Реални терети као предмет уписа у Катастар непокретности*, Гласник Адвокатске коморе Војводине, вол. 69, бр. 3/1997, стр. 74.

¹⁷⁶ *Исто*.

institute from legal theory as well as from the laws and codes of the countries where it is normatively regulated.

The analysis of this institute of real law begins with its conceptual definition. Then, its origins and development in other countries are discussed. The work also analyses the subjects, the content, the object and the acquisition of factual encumbrances. Points of demarcation in relation to similar institutes are pointed out and finally an overview of various possibilities for its termination is given. In the final part, the author summarizes the results of the obtained analysis, along with a critical assessment of the current state of national legislation in relation to this institute and indicates possible ways to resolve it.

Key words: *praedial encumbrances, factual encumbrances, immovables.*

Литература

- Бабић, И., *Реални (стварни) терети*, Правни живот, бр. 10/2012.
- Гамс, А., *Основи стварног права*, Београд, 1980.
- Gavella, N., Јосиповић, Т., Глиха, И., Белај, В., Стипковић, З., *Стварно право*, Загреб, 2007.
- Грађански законик Француске (Code civil, 1804), <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Frances-French-Civil-Code-english-version.pdf>, 05. септембар 2024.
- Грађански законик Аустрије (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), https://www.jusline-at.translate.goog/gesetz/abgb?_x_tr_sl=de&_x_tr_tl=sr&_x_tr_hl=sr&_x_tr_pto=scError!Bookmarknot defined., 05. септембар 2024.
- Грађански законик Немачке (Bürgerliches Gesetzbuch), https://www-gesetze-im-internet-de.translate.goog/bgb/?_x_tr_sl=de&_x_tr_tl=sr&_x_tr_hl=sr&_x_tr_pto=sc, 05. септембар 2024.
- Грађански законик Швајцарске (Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907), https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/20210101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-24-233_245_233-20210101-de-pdf-a.pdf, 05. септембар 2024.
- Закон о хипотеци – ЗХ, Сл. гласник РС, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015.
- Закон о наслеђивању – ЗОН, Сл. гласник РС, бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015.
- Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, Сл. лист СФРЈ, бр. 6/80 и 36/90, Сл. лист СРЈ, бр. 29/96 и Сл. гласник РС, бр. 115/2005 - др. закон.
- Закон о облигационим односима – ЗОО, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља и Сл. гласник РС, бр. 18/2020.
- Закон о стварним правима Федерације Босна и Херцеговина, https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/Zakon_o_stvarnim_pravima_FBiH.pdf, 7. септембар 2024.

- Закон о стварним правима Републике Српске, <https://www.paragraf.ba/propisi/republika-srpska/zakon-o-stvarnim-pravima.html>, 7. септембар 2024.
- Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске, <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>, 7. септембар 2024.
- Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта Босне и Херцеговине, <https://www.paragraf.ba/propisi/brcko/zakon-o-vlasnistvu-i-drugim-stvarnim-pravima-brcko-distrikta-bosne-i-hercegovine.html>, 7. септембар 2024.
- Закон за сопственост и друга стварна права Северне Македоније, [https://www.pravda.gov.mk/Upload/Documents/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%BF%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B4%D1%80.%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20-%20%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD\(3\).pdf](https://www.pravda.gov.mk/Upload/Documents/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%81%D0%BE%D0%BF%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%20%D0%B8%20%D0%B4%D1%80.%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20-%20%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD(3).pdf), 05. септембар 2024.
- Јерковић, Ј., *Реални терети као предмет уписа у Катастар непокретности*, Гласник Адвокатске коморе Војводине, вол. 69, бр. 3/1997.
- Ка новом стварном праву Србије*, Београд, 2007.
- Ковачевић Куштримовић, Р., *Право реалног (стварног) терета*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. 43/2003.
- Медић, Д., *Реални терети*, Правни живот, бр. 10/2016.
- Медић, Д., *Ново стварно право у Републици Српској*, Годишњак Факултета правних наука, год. 1, бр. 1/2011.
- Нацрт законика о својини и другим стварним правима Републике Србије, <https://ius.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2020/10/NACRT-ZAKONIKA-O-SVOJINI.pdf>, 27. септембар 2024.
- Орлић, М., *Михаило Константиновић и преуређење грађанског права у српском и ранијем југословенском праву*, Анали правног факултета у Београду, бр. 70, посебан број у част професора Михаила Константиновића, Београд, 2022.
- Преднацрт Грађанског Законика Републике Србије, https://www.paragraf.rs/nacrti_i_predlozi/280519-prednacrt-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html, 3. септембар 2024.
- Стојановић, Д., *Стварно право*, Крагујевац, 1998.
- Стојановић, Д., Антић, О., *Увод у грађанско право*, Београд, 2004.