

*Darko Stevanović**

PRAVNA SUDBINA VANKNJIŽNE SVOJINE U IZVRŠNOM POSTUPKU

Rad se bavi analizom pojma vanknjižne svojine, sa posebnim akcentom na njeno normativno prepoznavanje u okviru Zakona o izvršenju i obezbeđenju (ZIO). Nakon uvodnog razmatranja geneze ovog instituta kroz sudsku praksu i teoriju, autor fokus usmerava na članove 209 i 210 ZIO, kojima se eksplicitno uređuje mogućnost sprovođenja izvršenja na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti. Posebna pažnja posvećena je dokazivanju svojine izvršnog dužnika, ulozi građevinske i upotrebne dozvole, kao i posledicama koje proizilaze iz izjave da upis nije moguć. Analiziraju se i praktični problemi javnih izvršitelja, pravna priroda zapisnika o popisu, te efekti na pravnu sigurnost trećih lica. Rad ukazuje na dileme oko granica vanknjižne svojine i njenog odnosa prema knjižnoj svojini, kao i na značaj upozorenja potencijalnih kupaca u postupku prodaje. Zaključuje se da je normativno uvođenje vanknjižne svojine u izvršni postupak značajan iskorak u pravnom sistemu, iako je reč o institutu koji i dalje otvara brojna teorijska i praktična pitanja.

Ključne reči: *Vanknjižna svojina. – Pravo svojine. – Katastar nepokretnosti. – Zakon o izvršenju i obezbeđenju. – Izvršni postupak.*

1. UVODNA RAZMATRANJA

1.1. Pojam vanknjižne svojine

Vanknjižna svojina predstavlja pojam koji se u domaćoj pravnoj literaturi već duži niz godina javlja u kontekstu razmatranja izuzetaka od načela upisa u javni registar prava na nepokretnostima¹, kada

* Autor je doktorand i asistent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu, e-mail: darko.stevanovic@ius.bg.ac.rs, ORCID 0009-0006-9533-9040 (Republika Srbija).

1 Orlić govori o fenomenu „dvostrukog prava svojine“, pri čemu razlikuje dva subjekta: jedno lice koje je upisano u zemljišnu knjigu, kao tzv. *zemljišnoknji-*

takav upis ima konstitutivno dejstvo.² Međutim, reč je o terminu koji nije plod pravne doktrine, već kovanici nastaloj u sudskoj praksi³, sa ciljem da objedini situacije u kojima je pravo svojine na nepokretnosti stečeno u ranijem momentu, pre izvršenog upisa u javnu evidenciju (ranije zemljišne knjige, odnosno današnji katastar nepokretnosti).

Sudska praksa je, polazeći od sopstvenih potreba, oblikovala ovaj institut i priznala njegovo postojanje pod određenim uslovima⁴: da je ugovor o prometu nepokretnosti punovažan⁵, da je cena isplaćena (pri

žni vlasnik, i drugo lice koje nije upisano, ali se pojavljuje kao faktički, materijalni vlasnik, odnosno, *vanknjižni vlasnik*. Vid. Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo*, Nomos, Beograd 2014, 330. Takođe vid. Miloš Živković, *Pravo registara nepokretnosti. Opšti deo*, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2021, 129; Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb 2001, 240–241.

2 Radenka Cvetić, „Domašaj načela upisa i načela pouzdanja u katastar nepokretnosti u našoj sudskoj praksi“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu* 3/2015, 1017–1036.

3 Međutim, ni sudska praksa u ovom pogledu nije ujednačena. Radi ilustracije dovoljno je ukazati na dve odluke donete u periodu od svega pet godina, iz kojih proizlazi da najviša sudska instanca u Republici Srbiji nije zauzela jedinstven stav o postojanju vanknjižne svojine. Naime, Vrhovni kasacioni sud je o ovom pitanju raspravljao više puta. Tako je u jednoj *novijoj* presudi zauzet sledeći stav: „Tužilac koji je zakonitim pravnim poslom stekao nepokretnost od zemljišnoknjižnog vlasnika, ali nije izvršio upis, nije dokazao da za takvo postupanje nisu u tom momentu postojale sve pravne i faktičke pretpostavke, u smislu nepostojanja katastra nepokretnosti, na šta se u reviziji neosnovano poziva, jer se on mogao uknjižiti na isti način kao i njegov pravni prethodnik – prodavac koji je bio uknjižen, te se takvo postupanje može pripisati njegovoj nemarnosti.“ Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev 4023/2018 od 16. 9. 2020. godine, *Paragraf Lex*. Suprotno tome, u ranijoj odluci ovaj sud zauzeo je stav koji eksplicitno priznaje postojanje vanknjižnog vlasništva: „Međutim, ukoliko iz različitih razloga sticalac svojine ne izvrši upis svog prava u zemljišne knjige, a ispunio je ugovornu obavezu iz ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i nekretnina mu je predata, takav sticalac postaje vanknjižni vlasnik, koji ovaj svoj status zadržava do trenutka kada se budu stekli uslovi za upis u zemljišnu, odnosno drugu javnu knjigu, ili do otuđenja nepokretnosti daljim raspolaganjem.“ Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Prevl 149/2015 od 17. 12. 2015. godine, *Paragraf Lex*.

4 O uslovima opširnije kod: Darko Stevanović, „Vanknjižna svojina“, *HARMONIUS (Journal for Legal and Social Studies in South East Europe)* 1/2022, 387–393.

5 Sudska praksa je pojam vanknjižne svojine izgradila isključivo na osnovu ugovora o prodaji nepokretne stvari. Ovakvo shvatanje smatra se neopravdanim,

čemu su ranije odluke insistirale na isplati u celosti, dok novija praksa pokazuje veću fleksibilnost, pa je dovoljna isplata pretežnog dela cene⁶⁾ i da je nepokretnost predata u državinu sticaocu.⁷⁾

Iako je sudska praksa, neretko neopravdano, ekstenzivno primenjivala ovaj institut, zanemarujući kritičke osvrte i smernice pravne teorije, danas se pojam vanknjižne svojine može preciznije odrediti na sledeći način: Vanknjižna svojina predstavlja pravo svojine stečeno na jedan od zakonom predviđenih načina *originarnim putem* ili svojinu stečenu na objektu koji, zbog specifičnih okolnosti slučaja, u konkretnom trenutku nije moguće upisati u javnu evidenciju, pri čemu je pravo svojine stečeno pre samog upisa. U takvim slučajevima, upis u javnu

budući da se uslov teretnosti pravnog posla u praksi zahteva kod ugovora o prodaji. Međutim, postavlja se pitanje da li je opravdano na taj način onemogućiti da i drugi *titulus* bude razmatran sa stanovišta vanknjižnog vlasništva. Naime i ugovor o razmeni može predstavljati osnov vanknjižnog vlasništva, jer je teško pronaći valjan razlog da se takva mogućnost uskrati samo zato što se obaveza druge strane ne sastoji u novčanoj protivčinidbi. Isto važi i za ugovor o poklonu (ugovor o poklonu, iako predstavlja dobročin pravni posao, takođe može biti valjan osnov za sticanje prava svojine), kao i za druge pravne poslove usmerene na prenos prava svojine. Vid. *Ibid.*, 389.

- 6 Isplata cene predstavlja isključivo obligacionopravni zahtev, koji ne predstavlja uslov za sticanje prava svojine. Tako Orlić navodi: „Isplata kupovne cene od strane kupca bez uticaja je na prenos svojine: do predaje (upisa u zemljišne knjige ili prenosa tapije) vlasnik je prodavac, nezavisno od toga da li je cena plaćena ili ne, a posle predaje (ako su u pitanju nepokretnosti, odnosno posle upisa u zemljišne knjige ili prenosa tapija ako su u pitanju nepokretnosti) vlasnik je kupac, opet nezavisno od toga da li je cena već plaćena ili nije.“ Vid. O. Stanković, M. Orlić, *op. cit.*, 65. Isto stanovište prihvaćeno je i u delu sudske prakse. Vid. Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev 609/2016 od 16. marta 2017. godine, *Paragraf Lex*; uporediti i sa Rešenjem Privrednog apelacionog suda, Pž. 7975/2013(2) od 2. oktobra 2014. godine, *Paragraf Lex*.
- 7 „Eventualna isplata kupovne cene od strane kupca, ili predaja prodate nepokretnosti u državinu kupca, nema uticaja na prenos svojine. Sve do momenta upisa u katastar nepokretnosti vlasnik je prodavac (ili poklonodavac, ili strana ugovornica kod ugovora o razmeni).“ Odgovori na pitanja privrednih sudova utvrđeni na sednici Odeljenja za privredne sporove Privrednog apelacionog suda održanoj 3. 4. i 26. novembra 2015. godine, kao i na sednici Odeljenja za privredne prekršaje i upravno-računske sporove održanoj 30. novembra 2015. godine – Sudska praksa privrednih sudova – *Bilten*, 4/2015. Takođe, videti: „Nepokretna stvar se ne predaje fizički, već se pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja na nepokretnoj stvari, stiće upisom u javne knjige.“ Presuda Osnovnog suda u Vrbasu, P 1309/2018 od 17. oktobra 2018. godine, *Paragraf Lex*.

evidenciju (katastar nepokretnosti) ima isključivo *deklarativni karakter*, čija je osnovna funkcija obezbeđivanje javnosti i pravne sigurnosti prometa nepokretnosti.⁸

Sumirajući, vanknjižna svojina se u teoriji (i praksi) prepoznaje kao oblik prava svojine⁹, čije su ključne odlike povezane sa načinom i trenutkom sticanja. Kao što je i rečeno, ona nastaje na jedan od zakonom predviđenih načina, *originarnim putem*.¹⁰ Pojava vanknjižne svojine naročito dolazi do izražaja u situacijama kada građevinski objekat nije upisan u katastar nepokretnosti¹¹, iako je pravo svojine na njemu već stečeno putem građenja. Upravo iz tih razloga dolazi do situacije u kojoj upis u katastar nepokretnosti (*modus acquirendi*) ne predstavlja uslov za sticanje prava, već tek naknadnu radnju čija je funkcija isključivo *publicitetna*.¹² Dakle, pravo svojine postoji već u trenutku sticanja, a ne tek sa izvršenim upisom prava, dok upis služi pre svega obezbeđivanju javnosti i unapređenju pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti. Na taj način vanknjižna svojina pokazuje dvojaku prirodu: s jedne strane potvrđuje da pravo svojine na nepokretnosti može postojati i van upisa u javni registar prava na nepokretnosti, a s druge strane naglašava značaj upisa kao mehanizma transparentnosti i zaštite trećih (savesnih) lica.¹³

8 Vid. D. Stevanović, *op. cit.*, 393.

9 Ovdje nije reč o uspostavljanju nekog posebnog stvarnog prava. Vanknjižna svojina ima pravnu prirodu prava svojine, sa svim njegovim karakteristikama i ovlašćenjima koja proizlaze iz zakonskog određenja svojine kao „najpotpunijeg“ stvarnog prava.

10 Primeri originarnih načina sticanja prava svojine obuhvataju situacije u kojima pravo svojine nastaje neposredno na osnovu zakona, kao što su stvaranje nove stvari, spajanje, mešanje, građenje, građenje na tuđem zemljištu, odvajanje plodova, održaj, sticanje svojine od nevlasnika, sticanje svojine pouzdanjem u katastar nepokretnosti, okupacija, kao i drugi slučajevi izričito predviđeni zakonom

11 Vid. Katarina Dolović Bojić, „Savesnost kao uslov sticanja prava svojine“, *Pravni život* 10/2017, 563.

12 Vid. Miloš Živković, „Acquisition of Ownership of Real Property by Contract in Serbian Law – Departing from the Titulus-Modus System?“, *Annals of the Faculty of Law in Belgrade* 3/2015, 120 i dalje.

13 Upis vanknjižne svojine u katastar nepokretnosti ima višestruki značaj, kako sa aspekta pravne sigurnosti, tako i sa aspekta efikasnog funkcionisanja tržišta nepokretnosti. Iako pravo svojine može nastati pre upisa, njegovo evidentiranje u javnoj evidenciji omogućava da stvarno stanje bude usklađeno sa prav-

Iako pojava vanknjižne svojine može izazvati određene bojazni kako u pravnoj teoriji, tako i u praksi, ona predstavlja realnost (pravnog) života koja se ne može zanemariti. Umesto da se prema ovom institutu pristupa s rezervom, neophodno je vanknjižnu svojinu pravilno razumeti, teorijski objasniti i konačno, normativno uobličiti na adekvatan način. Vanknjižna svojina nesumnjivo jeste pravo svojine, sa svim svojim prednostima i nedostacima, koje se reflektuje ne samo u stvarnopravnim odnosima, već i u okviru drugih grana prava. Njeno prisustvo naročito dolazi do izražaja u postupcima izvršenja i stečaja, gde ona proizvodi specifične posledice i nameće potrebu za dodatnom pažnjom zakonodavca i sudske prakse.

2. VANKNJIŽNA SVOJINA U OKVIRU ZAKONA O IZVRŠENJU I OBEZBEĐENJU

U okviru pozitivnog zakonodavstva Republike Srbije pojam vanknjižne svojine je eksplicitno upotrebljen u procesnom delu građanskog prava, odnosno u tekstu Zakona o izvršenju i obezbeđenju¹⁴ (u daljem tekstu: ZIO). Time je ovaj institut, koji je do sada bio poznat prvenstveno kroz pravnu teoriju i sudsku praksu, dobio svoje zakonsko priznanje u okviru posebnog građanskog postupka.¹⁵ Upravo

nim stanjem (*ažuriranost podataka u katastru nepokretnosti*), čime se obezbeđuje zaštita prava vanknjižnog vlasnika od trećih savesnih lica (treća savesna lica mogu steći pravo svojine „od nevlasnika“, pod uslovom da su ispunjeni određeni uslovi, na osnovu načela pouzdanja u katastar nepokretnosti. O konkretnim uslovima vid. M. Živković (2021), *op. cit.*, 164–181. Takođe vid. T. Josipović, *op. cit.*, 133–135; Meliha Povelakić, „Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH“, *Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo* 1/2014, 41–50; Meliha Povelakić u: D. Medić, M. Povelakić, „Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini“, *Specijalni prilog petogodišnjeg izdanja časopisa Nova pravna revija* 2017, 17). Naposljetku, upis vanknjižne svojine takođe omogućava efikasnije ostvarivanje prava vlasnika u vezi sa daljim prometovanjem nepokretnosti, budući da treće lice sada može steći pravo svojine od upisanog (knjižnog) vlasnika derivativnim putem.

14 Zakon o izvršenju i obezbeđenju – ZIO, *Sl. glasnik RS*, br. 106/2015, 106/2016 – autentično tumačenje, 113/2017 – autentično tumačenje, 54/2019, 9/2020 – autentično tumačenje i 10/2023 – dr. zakon.

15 Treba imati na umu da je ranijim Zakonom o izvršnom postupku, *Sl. glasnik*, br. 125/2004, u članu 153, izvršenje na nepokretnosti koja nije upisana u javnu

normativno prepoznavanje vanknjižne svojine u izvršnom postupku (čl. 209 i čl. 210 ZIO) ima višestruki značaj. S jedne strane, ono potvrđuje da zakonodavac prepoznaje realnost imovinskopравnih odnosa, u kojima faktičko i vanknjižno vlasništvo zauzima nesumnjivo važnu ulogu. S druge strane, uključivanje ovog pojma u ZIO otvara niz pitanja o pravnoj sigurnosti, zaštiti interesa izvršnih poverilaca i dužnika, ali i o granicama sudske prakse u razumevanju i tumačenju „van knjige“ postojećih stvarnih prava. Upravo zato, analiza ovog instituta u izvršnom postupku predstavlja značajan doprinos razumevanju razvoja stvarnog prava u savremenom srpskom zakonodavstvu.

2.1. Nepokretnost koja nije upisana u katastar nepokretnosti

Pre nego što pristupimo normativnoj analizi člana 209 ZIO, potrebno je ukazati na njegov naslov. Naime, zakonodavac je ovaj deo zakonskog teksta označio kao „Posebne odredbe o izvršnom postupku na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti“. Na prvi pogled, moglo bi se zaključiti da nema spora u pogledu značenja na koje zakonodavac upućuje. Ipak, dubljom analizom sadržine samog člana dolazi se do zaključka da postoji ne samo terminološka, već i suštinska nedoslednost u razumevanju instituta vanknjižne svojine, o čemu će u nastavku rada biti više reči.

ZIO u prethodno spomenutom članu eksplicitno prepoznaje jedan od pojavnih oblika vanknjižne svojine i to u situacijama kada nepokretnost, iz određenih razloga, nije upisana u katastar nepokretnosti, iako nesporno predstavlja imovinu izvršnog dužnika. Ako prihvatimo strogo jezičko tumačenje, može se zaključiti da je zakonodavac u naslovu člana upotrebio uži pojam prava vanknjižne svojine, dok se, već u nastavku teksta, očigledno odstupa od ovog užeg shvatanja. U ovom

knjigu po prvi put u našem pravnom sistemu označeno pojmom „vanknjižna svojina“. Namera zakonodavca bila je pre svega da uredi situacije u kojima nepokretnost nije bila upisana u katastar nepokretnosti iz objektivnih razloga, budući da službe katastra u to vreme nisu postojale na čitavoj teritoriji, imajući u vidu period važenja tog zakona, ali i postepenu reformu sistema javnih evidencija o pravima na nepokretnostima.

kontekstu, razlozi zbog kojih nepokretnost nije upisana u katastar nepokretnosti mogu biti različiti, ali je reč o znatno složenijoj pravnoj situaciji nego što bi se na prvi pogled moglo zaključiti. Najpre je potrebno razjasniti da li se pod „nepokretnošću koja nije upisana u katastar nepokretnosti“ podrazumeva situacija kada nepokretnost uopšte nije upisana, odnosno nije vidljiva u katastru, ili situacija kada nepokretnost nije upisana kao objekat, ali je indirektno vidljiva iz sadržine katastra nepokretnosti kroz neki drugi vid upisa, poput predbeležbe ili zabeležbe.

Prethodno rečeno se može ilustrovati na primeru takozvanog „objekta u izgradnji“. Objekat u izgradnji predstavlja građevinu koja fizički još uvek nije završena, ali koja po pravilu ima građevinsku dozvolu, ili pak građevinu koja jeste fizički završena u pogledu tehničke celine, ali joj nedostaje upotrebna dozvola. Takav objekat ne može biti upisan u katastar nepokretnosti kao zasebna nepokretnost¹⁶, jer još uvek nema upotrebnu dozvolu. Ipak, nesumnjivo je da se na određeni način on može učiniti vidljivim kroz katastarske podatke, i to putem upisa odgovarajuće predbeležbe¹⁷ ili zabeležbe. Ovde posebno dolazi do izražaja jedno od osnovnih načela katastra nepokretnosti – *načelo potpunosti*¹⁸, koje ima za cilj da obezbedi punu pravnu sigurnost u prometu nepokretnosti. U tom smislu, informacije sadržane u građevinskoj dozvoli često ukazuju na to ko će, u krajnjem ishodu, biti upisan kao vlasnik objekta kada on bude stekao uslove da se upiše u registar. Dakle, u slučaju objekta u izgradnji može se pretpostaviti postojanje vanknjižnog vlasništva investitora, odnosno lica koje će biti upisano kao vlasnik nakon ispunjenja preostalih uslova za upis objekta u katastar.

Sasvim je drugačija situacija kada nepokretnost uopšte nije vidljiva iz sadržine katastarske evidencije, na primer u slučaju „privre-

16 Upis nepokretnosti predstavlja posebnu vrstu upisa kojom se u katastar nepokretnosti unose podaci o faktičkom stanju nepokretnosti. Ovaj upis obuhvata evidentiranje podataka o parceli, građevinskom objektu ili posebnom delu objekta.

17 Na osnovu pravnosnažnog rešenja, odnosno izdate građevinske dozvole, tehničke dokumentacije i potvrde o prijavi radova, kao i ugovora o prometu objekta u izgradnji, u katastar nepokretnosti se vrši upis predbeležbe. Načelno, po završetku izgradnje i pribavljanju upotrebne dozvole, predbeležba se pretvara u uknjižbu.

18 O načelu potpunosti vid. M. Živković (2021), *op. cit.*, 218.

menog objekta“. I sudska praksa¹⁹ i pravna teorija²⁰ su podeljene kada je reč o pravnoj prirodi privremenog objekta (da li je reč o pokretnim stvarima, nepokretnim stvarima ili o posebnoj *sui generis* kategoriji stvari²¹). Na ovom mestu dovoljno je ukazati da privremeni objekat, u smislu uslova za *upis nepokretnosti*, nije opravdano upisati u katastar nepokretnosti, jer bi se njegovim upisom, s obzirom na privremeni karakter, nepotrebno opteretila baza podataka katastra.²² Naime, njegova suština je upravo u prolaznosti i „ograničenom trajanju“.²³

Ranije se kao objektivni razlog neupisanosti objekata mogao navesti i izostanak jedinstvene evidencije na teritoriji čitave Republike Srbije. Zbog nedovoljno razvijene javne evidencije o pravima na nepokretnostima u prethodnim decenijama, kao i zbog činjenice da postojeća evidencija često nije bila ažurirana, značajan broj građevinskih objekata nikada nije bio upisan. Međutim, pošto je do 2025. godine cela teritorija Republike Srbije u potpunosti obuhvaćena katastrom nepokretnosti, ovaj razlog više nema uporište, čak ni u teorijskom smislu, kada je reč o novoizgrađenim objektima. Ovoj činjenici doprinosi i to što je u momentu pisanja ovog rada u postupku usvajanja Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima²⁴, čiji je cilj da se pravno stanje konačno uskladi sa faktičkim. Na taj način, slučajevi „neupisanih nepokretnosti“

19 Presuda Vrhovnog suda Srbije Rev 2903/05 od 15. decembra 2005. godine, *Paragraf Lex*.

20 Jelisaveta Boljanović Gutović, *Pravo svojine na privremenim objektima* (seminarski rad), neobjavljen rukopis, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2025, 1–27.

21 *Ibid.*, 5 i dalje.

22 O upisu privremenih građevinskih dozvola vid. čl. 147 Zakona o planiranju i izgradnji, *Sl. glasnik RS*, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023.

23 Ako bi se privremeni objekat posmatrao kao skup pokretnih stvari, u teorijskom smislu moglo bi se razmatrati izvršenje na pokretnim stvarima izvršnog dužnika. Ipak, imajući u vidu složenost ovog pitanja, na ovom mestu ćemo se zaustaviti i ostaviti prostora za njegova buduća razmatranja. Upor. čl. 9 Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, *Sl. list SFRJ*, br. 6/80 i 36/90, *Sl. list SRJ*, br. 29/96 i *Sl. glasnik RS*, br. 115/2005 – dr. zakon.

24 Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima, <http://www.parlament.gov.rs/>

sveli bi se na minimalne izuzetke u odnosu na postojeću praksu. Usvajanjem ovog zakona, posledično bi došlo i do sistemskih izmena pojedinih drugih zakonskih tekstova, poput Zakona o državnom premeru i katastru²⁵, kao i Zakona o planiranju i izgradnji²⁶.

Nepobitno je da normativno prepoznavanje vanknjižne svojine u ovom kontekstu treba oceniti pozitivno, budući da ono predstavlja posredan, ali značajan instrument zaštite prava izvršnog poverioca. Vanknjižna svojina, kao što je prethodno objašnjeno, nesumnjivo ima pravnu prirodu svojine, pri čemu predmet vanknjižne svojine ulazi u imovinsku masu vlasnika, odnosno izvršnog dužnika. Kada ZIO ne bi priznavao postojanje nepokretnosti koja nije upisana u katastar nepokretnosti, postojala bi realna opasnost da se onemogućí izvršnom poveriocu da se namiri iz imovine izvršnog dužnika, iako je reč o stvari koja, u građanskopravnom smislu, nesporno ima karakter nepokretnosti i podobna je da bude predmet prinudnog izvršenja²⁷ i pravnog prometa.

upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/14_saziv/1868-25%20-%20LAT.pdf, 30. 10. 2025.

- 25 Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o državnom premeru i katastru, http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/14_saziv/1867-25%20-%20Lat..pdf, 30. 10. 2025.
- 26 Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/14_saziv/1866-25%20-%20Lat..pdf, 30. 10. 2025.
- 27 Ovo pitanje je već bilo predmet razmatranja u pravnoj teoriji. Dilparić izražava sumnju da bi sudska praksa, u pogledu prodaje nepokretnosti koje nisu upisane u zemljišne knjige, mogla biti neujednačena, ali ipak zaključuje da bi bilo „celishodno prihvatiti mogućnost prodaje i ovih nepokretnosti, pre svega imajući u vidu realnost u ovoj oblasti danas u našem društvu“. Vid. Milan Dilparić, „Sredstva izvršenja (posebno na nepokretnostima)“, *Pravni život* 1/1990, 189. Imajući u vidu vreme kada je navedeni stav iznet, može se konstatovati da je današnje stanje značajno unapređeno. Pre svega, pojava vanknjižne svojine u sistemu katastra nepokretnosti i uz aktivno učešće javnih beležnika u prometu nepokretnosti, danas je znatno ređa nego što je to bio slučaj u periodu važenja zemljišnoknjižnog sistema i načela dispozicije. Pored toga, pozitivno pravo danas izričito propisuje da nepokretnost koja se nalazi u vanknjižnoj svojini izvršnog dužnika može predstavljati predmet izvršenja, čime se otklanjaju sve nedoumice u vezi sa pitanjem da li nepokretnost koja nije upisana u katastar nepokretnosti može biti predmet prinudnog namirenja.

2.2. Dokazivanje svojine izvršnog dužnika na nepokretnosti

2.2.1. Obaveza podnošenja isprave podobne za upis prava svojine

Ovde je, pre svega, potrebno jasno razlikovati dva instituta: upis prava svojine u katastar nepokretnosti i upis same nepokretnosti. Naime, zakonodavac, kako je to prethodno i rečeno, pojam vanknjizne svojine vezuje za situaciju u kojoj *nepokretnost nije upisana u katastar nepokretnosti*, što znači da nisu uneti podaci o parceli, objektu ili posebnom delu objekta. U takvom slučaju, samim tim ne može biti upisano ni pravo svojine na toj nepokretnosti. Ipak, već u nastavku člana zakonodavac koristi terminologiju koja se odnosi na upis prava, čime se stiče utisak da je došlo do određenog propusta u normativnom izrazu. Naime, pre nego što bi se pristupilo upisu prava svojine, nužno je prethodno podneti odgovarajuće isprave koje omogućavaju vidljivost same nepokretnosti u javnu evidenciju (ako prethodno objekat nije upisan), poput elaborata geodetskih radova, upotrebne dozvole, ili građevinske dozvole u slučaju kada za objekat još uvek nije izdata upotrebna dozvola.²⁸ Na taj način bi se otklonila normativna nepreciznost i obezbedila logička konzistentnost pravnog postupka upisa: da li se primena zakonske norme odnosi na situaciju u kojoj nepokretnost kao objekat nije upisana u katastar nepokretnosti, ili, pak, na slučaj kada je objekat evidentiran, ali pravo svojine izvršnog dužnika na toj nepokretnosti nije upisano.

Izvršni poverilac uz predlog za izvršenje mora priložiti i isprave podobne za upis prava svojine na nepokretnosti u korist izvršnog dužnika.²⁹ Ostaje da se razjasni na koje se tačno isprave u ovom kontekstu misli. Između ostalog, reč je o ispravama kao što su: građevinska dozvola ili upotrebna dozvola (izdata na ime investitora, drugog lica ili

28 Vid. čl. 5 Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture – ZPUKNKI, *Sl. glasnik RS*, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020 i 92/2023.

29 „Ako na području na kome su ustanovljene javne knjige nepokretnost nije upisana, izvršni poverilac će uz predlog za izvršenje na nepokretnosti podneti isprave na osnovu kojih se može izvršiti upis i ta posebna pravila o izvršenju na nepokretnosti moraju biti ispoštovana u toku postupka.“ Rešenje Okružnog suda u Novom Sadu Gž. 3550/2006 od 13. septembra 2006. godine, *Paragraf Lex*.

samog izvršnog dužnika)³⁰, ugovor o prodaji (prometu nepokretnosti) između izvršnog dužnika i investitora (u slučaju kada građevinska dozvola glasi na drugo lice), kao i drugi ugovori privatnopravne prirode, poput ugovora o poklonu, ugovor o razmeni³¹ ili ugovor o doživotnom izdržavanju, koji mogu predstavljati osnov za sticanje prava svojine³², odnosno pravnosnažno rešenje o nasleđivanju.³³ U tom svetlu, misao kojom bi se obaveza suzila na isprave poput građevinske, odnosno upotrebne dozvole, do kojih izvršni poverilac može „lakše doći“, može se dovesti u pitanje. Naime, građevinska i upotrebna dozvola predstavljaju akte upravnog, odnosno javnog prava, ali one same po sebi ne predstavljaju *pravni osnov* za sticanje prava svojine. U tom smislu, Živković s pravom ističe da „postojanje dozvola za gradnju i upis u katastar nepokretnosti nisu od značaja za sticanje svojine izgradnjom“.³⁴ Na ovo pitanje ponovo ćemo se osvrnuti u daljem toku rada.

Ako prihvatimo tumačenje da se pod pojmom „isprava podobna za upis prava svojine“ podrazumevaju prvenstveno isprave privatnopravne prirode³⁵, postavlja se pitanje šta ukoliko izvršni poverilac ne može da pribavi i dostavi takvu ispravu? Nekada je teško zamislivo da bi izvršni dužnik bio voljan da saraduje sa izvršnim poveriocem³⁶ i da mu omogući pristup privatnopravnom ugovoru (npr. ugovoru o doživotnom izdržavanju) koji pritom nije ni zabeležen u katastru nepokretnosti. Međutim, ovaj nedostatak delimično je prevaziđen stavom 3 istog člana, kojim je predviđena novčana sankcija u slučaju da izvršni dužnik ne dostavi ispravu kojom bi dokazao svoje vanknjižno vlasništvo, ukoliko sud to od njega zatraži na predlog izvršnog poverioca. Postavlja se, ipak, pitanje da li je ovakvo rešenje previše strogo,

-
- 30 Nebojša Šarkić, Mladen Nikolić, *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju*, Službeni glasnik, Beograd 2013, 232.
- 31 Nikola Bodiroma, *Novi izvršni postupak*, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2023, 447.
- 32 N. Šarkić, M. Nikolić, *op. cit.*, 232.
- 33 N. Bodiroma (2023), *op. cit.*, 447.
- 34 M. Živković (2021), *op. cit.*, 154.
- 35 Naravno, podrazumeva se da isprava može biti podobna za sticanje prava svojine i kada je doneta od strane državnog organa, kao što je odluka suda u slučaju održaja ili odluka organa uprave u postupku eksproprijacije.
- 36 Vid. Ranko Keča, Marko Knežević, *Građansko procesno pravo*, Službeni glasnik, Beograd 2021, 619; Ranko Račić, *Izvršno procesno pravo*, Pravni fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, Banja Luka 2021, 172.

naročito imajući u vidu situacije kada izvršni dužnik, u *dobroj veri*, ne poseduje odgovarajuću ispravu. Na primer, zamislimo slučaj u kojem je izvršni dužnik stekao pravo svojine originarno, putem održaja (ili recimo građenjem). U takvoj situaciji on bi mogao biti izložen dodatnoj finansijskoj sankciji, iako ne raspolaže ispravom kojom bi dokazao svoje vlasništvo, jer se ispunjenost uslova održaja utvrđuje isključivo u sudskom postupku na zahtev sticaoca, a zakon ga ne obavezuje da inicira takav postupak. Iz tog razloga, čini se da bi adekvatnije tumačenje ovog člana trebalo vezivati za situacije u kojima izvršni dužnik postupa *zlonamerno*, kada raspolaže privatnom ispravom, ali je svesno uskraćuje kako bi osujetio pravo izvršnog poverioca na namirenje.

Takođe, postavlja se pitanje da li ovakva obaveza izvršnog poverioca, koja mu nameće teret pribavljanja odgovarajuće isprave, na izvestan način otežava njegov pravni položaj? Na postavljeno pitanje nije moguće pružiti jednostavan odgovor a da se prethodno, makar u osnovnim crtama, ne razmotre posledice ovakvog normativnog rešenja. Najpre ćemo izložiti nekoliko argumenata za koje smatramo da idu u prilog prethodno iznetoj tvrdnji. Naime, izvršni poverilac je obavezan da pribavi i dostavi isprave podobne za upis prava svojine, što u praksi može predstavljati određene tehničke i proceduralne izazove. To podrazumeva posedovanje dokumentacije koja ispunjava katastarske standarde, što nije uvek jednostavno, naročito kada je reč o neupisanim nepokretnostima. U takvim slučajevima, ukoliko izvršni poverilac priloži potrebne isprave ili dokaze, sud je dužan da „zastane s postupkom izvršenja“ dok se upis prava ne izvrši³⁷, što dolazi u sukob sa opštim principom prema kojem zastoj u izvršnom postupku nije dozvoljen (čl. 15, st. 2 ZIO). Ovo sada znači da poverilac mora sačekati da katastar nepokretnosti izvrši upis, što može izazvati značajno kašnjenje u toku izvršnog postupka. Preciznije rečeno, katastar nepokretnosti je, prema članu 36, stav 1 ZPUKNKI, dužan da u roku od pet radnih

37 Petrović uporedno analizira dva zakonodavna modela iz perspektive zaštite interesa izvršnog poverioca, gde primećuje da u prvom modelu, karakterističnom za prava entiteta Bosne i Hercegovine, zastoj nastupa u drugoj fazi – *fazi sprovođenja izvršenja*. U drugom modelu, karakterističnom za srpsko pravo, zastoj nastaje već u prvoj fazi – *fazi određivanja izvršenja*. U oba koncepta izvršni poverilac prinuđen je da čeka na svoje namirenje u sudskom postupku sve dok se ne okonča upis prava izvršnog dužnika na nepokretnosti. Stojana Petrović, „Izvršenje na nepokretnosti na kojoj nije upisano pravo svojine izvršenika“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu* 1/2024, 184.

dana od dostave (*prijema*) isprave donese rešenje o upisu prava u korist izvršnog dužnika. Međutim, iako zakonodavac predviđa propisan rok, praksa često pokazuje produženje ovog roka, što dodatno otežava izvršnom poveriocu ostvarivanje njegovih prava, čak i u situacijama kada se izvršni postupak smatra *hitnim* (čl. 15, st. 1 ZIO). Prethodno izloženo ukazuje na otežani položaj izvršnog poverioca, koji sada on snosi dodatne vremenske troškove i zavisi od savesnog postupanja još jednog organa – katastra nepokretnosti.³⁸

S druge strane, moguće je istaći i argumente koji ukazuju na to da postavljanje dodatnih proceduralnih zahteva ne otežava nužno položaj izvršnog poverioca. Naime, zakon predviđa jasnu odredbu kojom se izvršnom poveriocu omogućava da, u slučaju nepostojanja uslova za upis, dostavi izjavu da *upis nije moguć*, uz priložene druge relevantne dokaze, čime se otvara mogućnost sprovođenja izvršenja i bez formalnog upisa u katastar nepokretnosti, o čemu će biti detaljnije reči u nastavku rada. Dodatno, još jedan pokazatelj da zakonodavac prepoznaje specifičan položaj izvršnog poverioca kada je predmet izvršenja nepokretnost u vanknjižnoj svojini predstavlja stav 4 pomenutog člana, prema kojem javni izvršitelj, pod ispunjenim zakonskim uslovima, može zaključkom odrediti sprovođenje izvršenja na nepokretnosti koja se nalazi u vanknjižnoj svojini izvršnog dužnika. Ovakva rešenja potvrđuju zakonodavčevu nameru da omogući efikasno izvršenje čak i kada je u pitanju nepokretnost koja (još) nije upisana u javni registar prava na nepokretnosti, pri čemu se ne teži tome da se na bilo koji način oteža procesni položaj izvršnog poverioca.

U nastavku rada može se razmotriti pitanje granice očekivane pažnje koju izvršni poverilac treba da uloži prilikom pribavljanja isprava potrebnih za upis prava svojine. Iako ZIO ne definiše eksplicitno obim njegovih obaveza, iz opšteg načela *dobre vere* u građanskom pravu proizilazi da se od poverioca očekuje da preduzme „sve razumne i dostupne korake“. Ocena da li je izvršni poverilac postupio u dobroj veri može se zasnivati na nekoliko kriterijuma. Prvo, treba utvrditi da li je izvršni poverilac iskoristio sve dostupne načine za pribavljanje isprava. Drugo, značajna je njegova saradnja sa izvršnim dužnikom, odnosno da li je nastojao da olakša pribavljanje isprava. Treće, značajno je

38 Uvođenje katastra nepokretnosti u izvršni postupak povećava rizik od proceduralnih grešaka, pri čemu svaka eventualna greška može odložiti, pa čak i onemogućiti efikasno ostvarenje prava izvršnog poverioca.

utvrditi da li je izvršni poverilac ostavio jasan „trag“ svojih napora i preduzetih koraka, kao i da li je postupao u skladu sa razumljivim i opravdanim pretpostavkama u vezi sa mogućnošću pribavljanja potrebnih isprava. Zaključno, jasno je da se od izvršnog poverioca očekuje da postupi savesno i pošteno, preduzimajući sve razumne mere za pribavljanje potrebnih isprava. Ocena njegove dobre vere vrši se na osnovu preduzetih radnji, saradnje sa izvršnim dužnikom i uloženi napora, čime se obezbeđuje ravnoteža između zaštite interesa poverioca i realnih mogućnosti koje zakon pruža. Međutim, čak i u situacijama kada izvršni poverilac nije postupio u potpunosti u skladu sa očekivanjima, zakonodavac mu ne uskraćuje pravo na prinudno namirenje. Naprotiv, zakon predviđa mogućnost namirenja iz vrednosti nepokretnosti koja se nalazi u vanknjižnoj svojini izvršnog dužnika, čak i kada iz određenih razloga upis prava svojine na toj nepokretnosti nije moguć.

Ujedno, za upis prava svojine neophodno je ispunjenje još jednog uslova, odnosno postojanje *clausule intabulandi*, koju bi izvršni poverilac, kao onaj koji inicira upis, morao da priloži i u ovoj situaciji.³⁹ Sumarno, u situacijama kada postoji mogućnost pribavljanja isprava podobnih za upis nepokretnosti, odnosno prava svojine na nepokretnosti, neophodno je sačekati upis prava svojine u katastar nepokretnosti u korist izvršnog dužnika. Nakon tog upisa, vanknjižna svojina gubi svoj karakter „vanknjižnog“ prava i prelazi u status „knjižne svojine“. U daljem toku postupka, opravdano je primeniti pravila o namirenju iz vrednosti prodane nepokretnosti i to na način kao da je izvršni dužnik od samog početka bio upisan kao vlasnik te nepokretnosti.

2.2.2. Izjava da upis prava svojine nije moguć

U slučaju kada iz određenog razloga nije moguće upisati nepokretnost u katastar nepokretnosti, odnosno kada nije moguće upisati pravo svojine, izvršni poverilac uz predlog za izvršenje prilaže i „izjavu da upis prava (svojine) nije moguć“. Ovakvo zakonsko opredeljenje zaslužuje nešto više pažnje. Naime, najpre je potrebno ispitati neke od razloga koji mogu dovesti do situacije u kojoj upis nepokretnosti u katastar nepokretnosti „nije moguć“.

U praksi se javljaju ograničeni slučajevi u kojima upis nepokretnosti u katastar, a time i upis prava svojine, uslovno rečeno, nije moguć.

39 Borivoje Poznić, Vesna Rakić Vodinelić, *Građansko procesno pravo*, Savremena administracija, Beograd 2010, 520.

Kako je ranije istaknuto u radu (u pogledu privremenih objekata), značajan problem nastaje i kod objekata izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno onih koji nisu prošli postupak ozakonjenja.⁴⁰ Takvi objekti, sve dok se ne steknu zakonski uslovi za njihovo ozakonjenje (ili *legalizaciju*⁴¹), ne mogu biti predmet *urednog* upisa nepokretnosti

40 Pitanje je, da li se može sprovesti izvršenje na objektima koji nisu legalizovani ili se nalaze u postupku ozakonjenja? Bodiroga ističe da „imajući u vidu odredbe Zakona o ozakonjenju objekata i Zakona o prometu nepokretnosti, nije moguće izvesti zaključak da je sprovođenje izvršenja na objektima u postupku legalizacije nedozvoljeno. Predmet izvršenja, naime, ne mogu biti samo one stvari i prava izvršnog dužnika koja su odredbama ZIO ili posebnim zakonima izričito izuzeta od izvršenja. Ukoliko bi se citirana odredba člana 28 Zakona o izmenama i dopunama Zakona o ozakonjenju objekata tumačila tako da isključuje izvršenje na objektima u postupku legalizacije, time bi se obesmisllila primena člana 209 ZIO. Pored toga, takvo tumačenje dovelo bi do povrede prava izvršnog poverioca na namirenje, odnosno prava na imovinu zajemčenog članom 58 Ustava Republike Srbije, kao i čl. 1 Prvog protokola uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, naročito u situacijama kada ne postoje druga sredstva ili predmeti izvršenja iz kojih bi poverilac mogao da se namiri“. Vid. Nikola Bodiroga, *Vodič za primenu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o izvršenju i obezbeđenju, EU uz Pravdu – Podrška za Poglavlje 23*, Beograd 2019, 74. Sudska praksa u vezi sa ovim pitanjem nije jedinstvena, ali postoji izražen stav koji, uz određenu dozu opreza, teži da na ovo pitanje odgovori potvrdno. Pri tome, sud prilikom odlučivanja o dopuštanju izvršenja nad nepokretnošću koja je nelegalizovana ili u fazi ozakonjenja, mora uzeti u obzir specifične okolnosti koje se odnose na utvrđivanje pravnog statusa i karaktera takvog objekta, odnosno razmotriti pitanje postojanja vanknjižnog vlasništva izvršnog dužnika nad istim. U tom kontekstu, posebno će se vrednovati činjenice kao što su da li je izvršni dužnik podneo zahtev za legalizaciju, da li je nadležni upravni organ doneo odluku povodom takvog zahteva, kao i da li je postupak ozakonjenja okončan donošenjem pravnosnažnog rešenja. Vid. Zoran Rogić, „Izvršenje na nepokretnosti – novi institut (Problemi u praksi)“, *Bankarstvo* 7–8/2008, 53–54. Međutim, ukoliko podnesena dokumentacija neophodna za pozitivno odlučivanje u postupku ozakonjenja nije potpuna, osnovni sudovi retko dopuštaju sprovođenje izvršenja nad takvim objektom. Čak i u slučajevima kada se izvršenje odobri, takva okolnost mora biti izričito naznačena budućem sticaocu (kupcu), što neretko ima direktan uticaj na određivanje početne cene nepokretnosti. Vid. *Bilten Vrhovnog kasacionog suda* 3/2015, 202.

41 Neophodno je napraviti jednu suptilnu razliku. Naime, postupkom legalizacije naknadno se pribavljala građevinska ili upotrebna dozvola, što bi za posledicu imalo da se na „redovan“ način izvrši upis u katastar nepokretnosti. Nasuprot tome, ozakonjenjem se ne pribavljaju naknadno ni građevinska, ni upotrebna dozvola, već se samim rešenjem o ozakonjenju stvara pravni osnov (*titulus*) za upis u katastar nepokretnosti.

u javnu evidenciju.⁴² Takođe, postoje slučajevi kada je postupak ozakonjenja objekta formalno okončan, ali zbog neusaglašenosti sa drugim propisima ili zbog nepotpune administrativne procedure, katastar ipak „ne može“ sprovesti upis. S druge strane, upis prava se može onemogućiti usled nepotpune dokumentacije ili nepostojanja jasnog pravnog sleda sticanja. Tačnije, nedostatak nekog elementa ugovora, pravnosnažnog naslednog akta ili drugih pravno valjanih isprava dovodi do toga da katastar nema pravni osnov (*titulus*) za vršenje upisa.⁴³ Pored toga, u praksi se često javljaju tehničke prepreke, kao što je odsustvo adekvatnog geodetskog elaborata, nepostojanje preciznog razgraničenja parcela (kod nepokretnosti koje se prostiru preko više zemljišnih parcela čiji pravni režim nije u potpunosti definisan) ili nedovoljna identifikacija objekta.

Svi navedeni primeri pokazuju da nemogućnost upisa nepokretnosti ili prava svojine u katastar nije retka pojava, već naprotiv, često predstavlja realnu prepreku u izvršnom postupku. Upravo stoga zakonodavac u čl. 209, st. 2 ZIO uvodi mogućnost da se, u nedostatku isprava podobnih za upis, izvršni poverilac *posluži* izjavom da upis nije moguć⁴⁴, uz priložene druge dokaze. Upravo se na taj način omogućava ostvarivanje svrhe izvršnog postupka, čak i kada formalne pretpostavke za upis nisu ispunjene.

Međutim, smatramo da je odredba ZIO koju razmatramo najrazumnije tumačiti kao regulisanje privremenog stanja, odnosno da ZIO dozvoljava sprovođenje izvršenja i namirenje iz vrednosti nepokretnosti kada u momentu iniciranja postupka upis nije moguć, pod uslovom da postoje „objektivni pokazatelji“ da će uslovi za upis biti ispunjeni u određenom (razumnom) roku.⁴⁵ Naime, ako se pođe od

42 Pojedini objekti ne mogu biti ozakonjeni i to naročito u slučajevima kada su: izgrađeni ili rekonstruisani na zemljištu nepovoljnom za građenje (klizišta, močvarno tlo i sl.); izgrađeni ili rekonstruisani od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta; podignuti na površinama javne namene i u sličnim situacijama. Vid. čl. 5 Zakona o ozakonjenju objekata, *Sl. glasnik RS*, br. 96/2015, 83/2018, 81/2020 – odluka US, 1/2023 – odluka US i 62/2023.

43 U nekim slučajevima izvršni dužnik jednostavno ne raspolaze odgovarajućim dokumentom (npr. ugovor o poklonu ili doživotnom izdržavanju), ili je on izgubljen, spornog karaktera ili iz nekog razloga pravno nevaljan.

44 Vid. Z. Rogić, *op. cit.*, 53.

45 Zamislimo zgradu za koju je izdata građevinska dozvola i koja je izgrađena, ali upotrebna dozvola još nije izdata zbog administrativnog roka ili nepotpunih tehničkih saglasnosti. U takvom slučaju nije moguć neposredan upis nepo-

funkcije norme, navedeni član treba posmatrati kroz prizmu svrhe izvršnog postupka tj. omogućavanja prinudnog namirenja poverioca i ostvarivanja efikasnosti izvršenja.⁴⁶ Ako bi norma bila shvaćena tako da dozvoljava izvršenje samo kada je „potpuno nemoguće“ izvršiti upis, to bi suštinski ukinulo mogućnost namirenja u čitavom nizu praktičnih situacija (objekti bez građevinske dozvole, objekti u izgradnji, objekti u postupku ozakonjenja), što bi bilo suprotno cilju izvršenja. Zato je logično tumačiti odredbu kao dopuštanje izvršenja u privremenom stanju, odnosno kada u trenutku pokretanja postupka izvršenja upis nije moguć, ali postoji realna mogućnost da će uslovi za upis nastupiti naknadno.

Ovakvo shvatanje dodatno potvrđuje nastavak zakonske odredbe, kojim se propisuje obaveza izvršnog poverioca da, uz predlog i izričitu izjavu da upis nije moguć, priloži *građevinsku dozvolu* kao dokaz vanknjižne svojine izvršnog dužnika. Ukoliko takva dozvola ne postoji ili je izdata na ime drugog lica, potrebno je dostaviti „druge isprave kojima se dokazuje vanknjižna svojina izvršnog dužnika“ (čl. 209, st. 2 ZIO).

2.2.3. Građevinska dozvola kao dokaz vanknjižne svojine

Smatramo da je na ovom mestu potrebno uspostaviti određeni okvir za razumevanje građevinske dozvole kao dokaza vanknjižne svojine, uz napomenu da je reč o izuzetno složenom pravnom pitanju koje zaslužuje detaljniju analizu u posebnom radu. Naime, građevinska dozvola je akt upravnog prava, izdata od strane nadležnog organa, pod određenim zakonskim uslovima⁴⁷ i kao takva predstavlja uslov za početak izvođenja građevinskih radova.⁴⁸ Normativno je određena

kretnosti u katastar nepokretnosti, ali je očigledno da postoji realna mogućnost budućeg upisa (nakon izdavanja upotrebne dozvole).

- 46 N. Bodiroga (2023), *op. cit.*, 16–17; Aleksandra Jakšić, *Građansko procesno pravo*, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2022, 884 i dalje; Nebojša Šarkić, Milan Počuča, Vladimir Crnjanski, *Posebni građanski postupci – Izvršni postupak, javnobeležnički postupak, vanparnični postupak i stečajni postupak*, Pravni fakultet Univerziteta Union i Službeni glasnik, Beograd 2025, 42–46.
- 47 Vid. Miodrag Janić, *Građevinska dozvola*, DO „Lokalna samouprava“ i Redakcija časopisa „Lokalna samouprava“, Beograd 2003, 7.
- 48 Danica Uskoković, *Uloga građevinske dozvole kod ugovora o građenju* (master rad), Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2015, 8.

sadržina građevinske dozvole⁴⁹, iz koje se može utvrditi i na čije ime je ona izdata, odnosno u građevinskoj dozvoli se navodi „poslovno ime, odnosno naziv, odnosno ime i prezime investitora kome se izdaje građevinska dozvola sa naznakom sedišta, odnosno adrese“ (čl. 9, st. 2, tač. 1 Pravilnika o sadržini i načinu izdavanja građevinske dozvole). U kontekstu vanknjižne svojine, građevinska dozvola može poslužiti kao pokazatelj da je osoba na čije ime je izdata građevinska dozvola ujedno i lice koje će u određenom momentu inicirati upis svog prava u katastar nepokretnosti. Važno je istaći i da sudski slučajevi pokazuju da građevinska dozvola često ulazi u sastav dokaza u predmetima gde se razmatra vanknjižna svojina.⁵⁰

Međutim, koristimo priliku da još jednom, i na ovom mestu, napomenemo da građevinska dozvola nije *osnov* sticanja prava svojine.⁵¹ Dozvola za gradnju „daje pravo“ na izgradnju objekta, ali sama po sebi ne stvara pravo svojine. Najkraće, pravo svojine kao stvarno pravo zahteva da se ispune i drugi uslovi u smislu „sticanja“: faktički stepen završenosti objekta, upotrebna dozvola, odnosno potvrda da je objekat izgrađen u skladu sa odgovarajućom dozvolom, upis nepokretnosti, odnosno upis prava u katastar nepokretnosti. Takođe, prema Zakonu o planiranju i izgradnji⁵² objekat mora imati upotrebnu dozvolu (da je reč o „objektu ili delu objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i koji se može samostalno koristiti“⁵³) da bi bio stavljeno u funkciju, kao i za njegovo priznavanje u katastarskoj evidenciji kao upisanog i spremnog za upis prava svojine. Bez upotrebne dozvole, objekat može biti u nekoj vrsti izgradnje, odnosno u stanju koje ne ispunjava tehničke uslove za upotrebu ili zakonske preduslove za upis. To znači da građevinska dozvola, iako pokazuje da je izgradnja

49 Detaljnije vid. Pravilnik o sadržini i načinu izdavanja građevinske dozvole, *Sl. glasnik RS*, br. 93/2011 i 103/2013 – odluka US.

50 Vid. Rešenje Vrhovnog kasacionog suda, Rev 4274/2020 od 21. aprila 2021. godine, *Paragraf Lex*. Upor. Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev 10333/2022 od 28. februara 2024. godine, *Paragraf Lex*.

51 Vid. M. Živković (2021), *op. cit.*, 153 i dalje.

52 Zakon o planiranju i izgradnji, *Sl. glasnik RS*, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023.

53 Vikel Martin, Šel Stiven R., Nikolić Dušan, „Pribavljanje građevinskih dozvola u Nemačkoj, SAD i Srbiji – uporednopravni pristup“, *Glasnik Advokatske kore Vojvodine* 1/2014, 58.

pravno odobrena, ne garantuje da će završena nepokretnost ispuniti i tehničke uslove za izdavanje upotrebne dozvole. U kontekstu člana 209 ZIO, građevinska dozvola jeste važan i često neophodan dokazni element za vanknjižnu svojinu. Međutim, ona ne može sama činiti osnov za sticanje prava svojine.

3. IZVRŠENJE NA NEPOKRETNOSTI KOJA JE U VANKNJIŽNOJ SVOJINI IZVRŠNOG DUŽNIKA

Dakle, član 209, stav 2 ZIO predviđa da ako nepokretnost nije upisana, izvršni poverilac mora, uz predlog za izvršenje, priložiti izjavu da upis nije moguć i dostaviti dokaze o vanknjižnoj svojini (često u vidu građevinske dozvole ili drugih relevantnih isprava). Sud je, u tom slučaju, ovlašćen da donese rešenje o izvršenju nad tom nepokretnošću.⁵⁴ Nakon donošenja takvog rešenja, javni izvršitelj je sada ovlašćen da sprovede popis nepokretnosti na sastanku za popis, uz pozivanje: izvršnog poverioca, izvršnog dužnika, lica čije se nepokretnosti graniče s nepokretnošću (izvršnog dužnika) i neposrednog držaoca nepokretnosti (npr. zakupac), ako to nije izvršni dužnik (čl. 210, st. 1 ZIO).⁵⁵

Međutim, posebno zanimljiv u ovom kontekstu jeste prvi stav člana 210 ZIO, kojim je predviđeno da zapisnik o popisu nepokretnosti proizvodi dejstvo *zabeležbe rešenja o izvršenju* u katastru nepokretnosti, čime se stvara određeni „javni trag“ izvršnog postupka. Na taj način zakonodavac nastoji da kompenzuje činjenicu da upis zabeležbe o izvršenju u katastar nepokretnosti nije moguć.⁵⁶ Razlog je jasan: ako

54 Pod istim uslovima, javni izvršitelj može zaključkom odrediti sprovođenje izvršenja na nepokretnosti koja je u vanknjižnoj svojini izvršnog dužnika (čl. 209, st. 4 ZIO). Prethodnim zakonskim rešenjem isključivo je sud bio ovlašćen da donese rešenje o izvršenju, te ukoliko bi predmet bio poveren javnom izvršitelju, on nije imao mogućnost da samostalno donese zaključak o izvršenju, već je morao da zastane sa postupkom i zatraži odluku suda. Takvo rešenje činilo je izvršni postupak neefikasnim i sporim, što je suprotno njegovoj svrsi. Izmenama i dopunama zakona iz 2019. godine, ovlašćenje za donošenje zaključka o izvršenju u ovim slučajevima prošireno je i na javne izvršitelje.

55 U ranijoj verziji zakona predviđeno je bilo da se zaključak o predaji donosi pre samog popisa nepokretnosti. Ovaj propust ispravljen je aktuelnim zakonskim tekstom. Vid. N. Bodirola (2019), *op. cit.*, 75.

56 Vid. Tratnik Matjaž, „The Protection of Non-Registered Ownership Rights upon Immovables“, *Law and Transition* 2017, 330 i dalje.

se pođe od užeg shvatanja vanknjižne svojine koje je (nedosledno) usvojeno u tekstu ovog zakona, proizlazi da upis zabeležbe ne može biti izvršen iz prostog razloga što sama nepokretnost nije prethodno upisana u javni registar.

Ipak, ovakvo rešenje valja preispitati jer se zaključak i zabeležba razlikuju po svojoj pravnoj prirodi i funkciji: zabeležba u javnim evidencijama prava na nepokretnosti stvara vidljivost i obaveštava treća lica o postojanju određenih pravno relevantnih činjenica i okolnosti⁵⁷, dok zaključak ostaje akt u okviru izvršnog postupka, koji načelno ne mora odmah biti dostupan javnosti. Stoga se može zaključiti da je zakonodavčevo rešenje pre svega pragmatično, budući da se zapisnik objavljuje na elektronskoj oglasnoj tabli Komore (čl. 210, st. 3 ZIO). Na ovaj način zakonodavac nastoji da dejstvo zaključka približi učincima upisa zabeležbe rešenja o izvršenju⁵⁸, dajući mu određenu *publicitetnu funkciju*, sa ciljem obezbeđivanja i očuvanja pravne sigurnosti. Iako se ovakvom pristupu mogu uputiti određene primedbe, naročito imajući u vidu složenost pravne prirode vanknjižne svojine i raznovrsne uzroke njenog postojanja, čini se da je u datom trenutku ovo rešenje (jedino) praktično održivo.

U zaključku o prodaji (kojim se uopšteno uređuje način i uslovi prodaje, posebne napomene o uplati jemstva, kao i vreme i mesto održavanja prodaje, uključujući i period u toku dana kada će biti omogućeno razgledanje nepokretnosti, onda kada se prodaja vrši putem javnog nadmetanja) posebno se navodi da je nepokretnost u vanknjižnoj svojini izvršnog dužnika (čl. 210, st. 4 ZIO). Ova odredba ima značajnu pravnu funkciju, jer omogućava potencijalnim kupcima da budu svesni specifičnih pravnih okolnosti koje se odnose na predmetnu nepokretnost.⁵⁹ Međutim, pitanje koliko je za potencijalne

57 Radenka Cvetić, „Upisi u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu* 3/2010, 252.

58 Međutim, institut zabeležbe rešenja o izvršenju pokazuje se prilično spornim. Naime, ukoliko katastar nepokretnosti ne izvrši upis zabeležbe rešenja o izvršenju, smatra se da je zabeležba upisana protekom roka od 72 časa od prijema zahteva za upis (čl. 155, st. 2 ZIO). Na složenost ovog pitanja ukazala je i pravna nauka. Vid. Nenad Tešić, „O fikciji zabeležbe rešenja o izvršenju u javnim knjigama ili koliko „rupa“ u nekom zakonu je potrebno da bi se isti smatrao jednom „velikom crnom rupom““, *Usklađivanje poslovnog prava Srbije s pravom Evropske unije* 1/2018, 434–468.

59 Vid. Stojana Petrović, „Pljenidbeni popis nepokretnosti u izvršnom postupku“, *Srpska pravna misao* 1/2024, 19.

kupce zaista značajno da budu upoznati sa činjenicom da se određena nepokretnost nalazi u režimu vanknjižne svojine nosi višeslojni pravni i praktični značaj. Osvrnućemo se samo na situaciju kada je reč o objektima za koje postoji „opravdana sumnja“ da neće ispuniti uslove za izdavanje upotrebne dozvole, odnosno da neće moći biti upisani kao *objekti* u katastar nepokretnosti. U tom kontekstu, upozorenje o vanknjižnom karakteru svojine dobija daleko „konkretniju težinu“, jer kod potencijalnog kupca stvara jasnu pravnu i ekonomsku (ne)izvesnost u pogledu buduće sudbine nepokretnosti. Pravna nesigurnost se ogleda u činjenici da takav objekat, usled neispunjenosti zakonskih uslova, može biti predmet prinudnog rušenja, što predstavlja značajan rizik za sticaoca. Stoga se može zaključiti da značaj upozorenja o vanknjižnoj svojini zavisi pre svega od stepena realne mogućnosti da se takvo pravo pretvori u knjižno svojinsko pravo. U slučaju da postoji „realna mogućnost“ upisa, upozorenje ima pre svega karakter informisanja, dok u situacijama kada se takav upis čini nemogućim, ono ima izuzetan značaj, jer direktno utiče na pravnu sigurnost i ekonomsku racionalnost eventualne transakcije.

Budući da se na postupak izvršenja na nepokretnosti u vanknjižnoj svojini, usled nedostatka posebnih zakonskih odredbi, primenjuju opšta pravila koja važe za izvršenje na nepokretnostima upisanim na ime izvršnog dužnika, pravo svojine na nepokretnosti u izvršnom postupku stiće se na osnovu odluke javnog izvršitelja – *zaključkom o predaji nepokretnosti kupcu* (čl. 193, st. 2 ZIO) i ujedno predstavlja originarno sticanje svojine⁶⁰, imajući u vidu da ne proizilazi iz ugovora sa prethodnim vlasnikom. Ovo rešenje ima za cilj da obezbedi efikasnost i pravnu sigurnost u okviru izvršnog postupka, pošto se nakon uspešnog okončanja javnog nadmetanja, odnosno neposredne pogodbe, i isplate prodajne cene, javni izvršitelj, po službenoj dužnosti, obavezuje da donese zaključak o predaji. Istovremeno, zaključak sadrži izričit nalog katastru nepokretnosti za upis prava svojine i brisanje tereta (čl. 193, st. 3 ZIO). Međutim, iako pravo svojine formalno nastaje danom donošenja zaključka o predaji nepokretnosti kupcu, koji javni izvršitelj dostavlja katastru nepokretnosti (čl. 23, st. 5, tač. 3 ZPUKNKI), to ne znači da će kupac biti odmah upisan kao vlasnik.

60 Nikola Bodiřoga, *Grđansko procesno pravo*, Sluđbeni glasnik, Beograd 2025, 818. Takođe vid. Nikola Bodiřoga, „Izvršenje na nepokretnosti i zaštita izvršnog duđnika“, *Zbornik radova Kopaoničke škole prirodnog prava – Slobodan Perović* (ur. Jelena V. Perović), Tom II, Beograd 2025, 353.

Paradoksalno, sticalac u tom trenutku stiće status vanknjižnog vlasnika u jednom aktu (zaključak je i *iustus titulus* i *modus acquirendi*), i to u širem smislu, budući da je pravo svojine nesporno stečeno u ranijem trenutku, dok upis u katastar, koji će uslediti u određenom trenutku, ima isključivo deklarativni karakter.⁶¹

4. TREĆA LICA I NJIHOVA PRAVA U ODNOSU NA NEPOKRETNOST U VANKNJIŽNOJ SVOJINI

Prvi skup pitanja odnosi se na situacije u kojima treća lica ostvaruju određena prava na nepokretnostima koje se nalaze u režimu vanknjižne svojine. Već na početku valja naglasiti da je reč o ograničenim pravima trećih lica, budući da pojedina stvarna prava, poput hipoteke kao tipičnog „knjižnog“ prava, po svojoj prirodi ne mogu postojati na nepokretnosti koja nije upisana u katastar. Načelno izuzetak od ovog pravila predstavlja *objekat u izgradnji*, koji u skladu sa Zakonom o hipoteci⁶² može biti predmet založnog prava.⁶³ Shodno tome, u praksi je moguće zamisliti postojanje realnih tereta, zakonskih stvarnih službenosti ili, na primer, prava zakupa. Zakon o izvršenju i obezbeđenju ovu situaciju rešava tako što predviđa da se novo pravo svojine, nakon sprovedene prinudne prodaje, upisuje bez tereta, odnosno da se prodajom nepokretnosti gase založna prava, stvarne službenosti i stvarni tereti (čl. 193, st. 3 ZIO).

Međutim, složenijim se čini hipotetički scenario u kojem je neko treće lice steklo pravo vanknjižne svojine na nepokretnosti koja je predmet izvršenja, dok je izvršni dužnik pogrešno označen kao njen vlasnik.⁶⁴ Postavlja se pitanje da li bi u takvoj situaciji treće lice

61 Međutim, zastupljeni su i stavovi prema kojima zaključak ne može predstavljati osnov za sticanje prava svojine. Videti, između ostalog: Privredni apelacioni sud u Beogradu Iž. 1109/2020, od 22. jula 2020. godine, kao i Rešenje Republičkog geodetskog zavoda br. 952-02-23-432/2016, od 12. maja 2016. godine.

62 Zakon o hipoteci, *Sl. glasnik RS*, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – odluka US i 83/2015.

63 Vid. Dragor Hiber, Miloš Živković, *Obezbeđenje i učvršćivanje potraživanja*, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2015, 235 i dalje.

64 Bodiroga, međutim, daje konkretne primere u kojima bi se opisani scenario mogao zamisliti, ukazujući na situacije u kojima treće lice stiće vanknjižnu svojinu, dok je izvršni dužnik pogrešno označen kao vlasnik. Time se dodat-

moglo na bilo koji način uticati na dalji tok izvršnog postupka. Ovdje je zapravo reč o tome da je izvršni dužnik „knjižni vlasnik“, dok je treće lice „vanknjižni vlasnik“. Naime, pravo trećeg lica koje postoji na nepokretnosti ne mora imati knjižni karakter (tj. ne mora biti upisano u javnu evidenciju), ali upravo zbog toga takvo lice ne može odložiti sprovođenje izvršenja, što dovodi u pitanje apsolutnost njegovog prava svojine.⁶⁵ Ipak, ne treba zaboraviti da vanknjižna svojina, iako pravno „nesavršena“ u odnosu na knjižnu, može predstavljati osnov za isticanje prigovora trećih lica u izvršnom postupku⁶⁶, što otvara složeno pitanje balansa između zaštite poverioca i očuvanja prava trećih lica.

Sudska praksa je, podstaknuta ovakvim primerima, takođe zauzimala određene stavove. Tako je Apelacioni sud u Beogradu u jednom od svojih odgovora na sporna pitanja⁶⁷ istakao da je „zahtev za nedopuštenost izvršenja osnovan iz razloga što je treće lice – kupac nepokretnosti savestan, odnosno isti je zaključio kupoprodajni ugovor, isplatio u celosti kupoprodajnu cenu i na zakonit način stupio u posed kupljene nepokretnosti, pa bi izvršenje na nepokretnosti koja je još uknjižena na ime prodavca, odnosno izvršnog dužnika, vodilo pravnoj nesigurnosti i bilo suprotno načelu zabrane zloupotrebe prava“.⁶⁸ Slični stavovi prisutni su i u ostatku sudske prakse.⁶⁹

no problematizuje položaj trećih lica, jer njihova prava, iako neupisana u javne evidencije, mogu imati značajan pravni i faktički efekat. Vid. N. Bodirosa (2023), *op. cit.*, 380–382.

- 65 Srđan Stoilković, „Tužba za nedozvoljenost izvršenja trećeg lica iz izvršnog postupka i (ne)adekvatnost zaštite stvarnog prava trećeg lica u pravnom okviru Republike Srbije“, *HARMONIUS (Journal for Legal and Social Studies in South East Europe)* 1/2020, 239.
- 66 N. Bodirosa (2023), *op. cit.*, 383.
- 67 Ovakav stav može biti predmet kritike, posmatrano iz ugla materijalnog prava, jer se njime neopravdano proširuje pojam vanknjižne svojine.
- 68 Odgovori na sporna pitanja utvrđena na sednici Građanskog odeljenja Apelacionog suda u Beogradu, 16. novembra 2015. godine, Bilten Apelacionog suda u Beogradu 8/2016, 215. Navedeno prema: *Ibid.*, 381–382.
- 69 Presuda Privrednog apelacionog suda Pž 2565/2014 od 23. jula 2014. godine, *Paragraf Lex*; Rešenje Privrednog apelacionog suda Pž 7975/2013 od 2. oktobra 2014. godine, *Paragraf Lex*; Presuda Apelacionog suda u Novom Sadu Gž 2813/2015 od 3. marta 2016. godine, *Paragraf Lex*; Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev. 1369/17 od 8. februara 2018. godine, *Paragraf Lex*; Presuda Privrednog apelacionog suda Pž 8173/2016 od 18. oktobra 2018. godine, *Sudska praksa privrednih sudova – Bilten br. 1/2019*; Presuda Vrhovnog kasacionog suda Rev. 845/21 od 15. marta 2023, *Paragraf Lex*.

Imajući u vidu složenost razmatranog pitanja koje prevazilazi okvire ovog rada, može se ukratko zaključiti da treće lice (vanknjižni vlasnik), ima pravo da podnese prigovor kojim zahteva utvrđivanje nedozvoljenosti izvršenja na određenoj nepokretnosti (čl. 108, st. 1 ZIO), odnosno pravo da pokrene tužbu za utvrđivanje nedozvoljenosti izvršenja (čl. 111, st. 1 ZIO).⁷⁰

5. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Nije iznenađujuće da je institut vanknjižne svojine „našao svoje mesto“ upravo u procesnom zakonu, iako bi prirodno bilo očekivati da ova materija bude uređena normama materijalnog (stvarnog) prava. Naime, poželjno je da institut vanknjižne svojine bude najpre uređen u materijalnom pravu, jer je neophodno jasno definisati njegovu prirodu, sadržinu i granice, kao i posledice koje proizvodi u sferi stvarnopravnih odnosa. Tek nakon što se ovi *materijalnopravni aspekti* precizno odrede, procesno pravo može obezbediti adekvatne mehanizme njihove primene i adekvatne zaštite.

Posebno je značajno što ZIO predviđa mogućnost izvršenja i u slučajevima kada *upis nije moguć*, ali uz određene dokaze i izjave, čime se nastoji očuvati balans između efikasnosti postupka i pravne sigurnosti. Propisivanjem ovakvih zakonskih rešenja, a naročito normativnim prepoznavanjem pojma vanknjižne svojine u tekstu ZIO, učinjen je nesumnjiv iskorak u pravnom uređenju izvršnog postupka, što svakako zaslužuje pozitivnu ocenu. Neosporno je da su nova zakonska rešenja pretežno oblikovana u korist izvršnog poverioca, što se može argumentovati praktičnim problemima sa kojima se domaći pravni poredak suočava već duži niz godina, a koji su i danas izrazito aktuelni. Naime, poveriocu je data mogućnost da kao predmet izvršenja označi nepokretnost u vanknjižnoj svojini. To predstavlja znatno povoljnije rešenje u poređenju sa situacijom u kojoj bi se među predmetima izvršenja našle pokretne stvari manje tržišne vrednosti ili pak novčana sredstva koja, po pravilu, ne dostižu iznos dovoljan za namirenje potraživanja. Sa čisto praktičnog stanovišta, ukoliko izvršni dužnik „ne poseduje imovinu“ iz koje bi poverilac mogao biti namiren (primera

70 Vid. N. Bodiřoga (2023), *op. cit.*, 384 i dalje.

radi, novčana sredstva, pokretne stvari značajne vrednosti, nepokretne stvari s regulisanim svojinskim stanjem), a pritom nije upisan kao vlasnik nepokretnosti, opravdano je očekivati dodatnu aktivnost poverioca u pravcu ispitivanja vanknjižnog stanja i eventualnog postojanja vanknjižnog prava svojine dužnika na određenoj nepokretnosti, sve radi ostvarenja namirenja sopstvenog potraživanja.

Ukupno gledano, pitanje vanknjižne svojine otkriva dublju pravnu dilemu između formalnosti upisa i faktičkog stanja, između efektivnosti izvršenja i zaštite svojinskih prava. Razvoj sudske prakse i dalja normativna uređenja biće od ključnog značaja za dalju evoluciju ovog instituta, imajući u vidu da on predstavlja važan element savremenog sistema obezbeđenja i izvršenja u Republici Srbiji.

Darko Stevanović, LL.M.

Teaching Assistant at the University of Belgrade, Faculty of Law

THE LEGAL FATE OF NON-REGISTERED OWNERSHIP RIGHTS IN ENFORCEMENT PROCEEDINGS

Summary

The paper deals with the analysis of the concept of unregistered ownership rights, with particular emphasis on its normative recognition within the framework of the Law on Enforcement and Security Interest (Zakon o izvršenju i obezbeđenju – ZIO). Following an introductory consideration of the genesis of this institute through judicial practice and legal theory, the author focuses on Articles 209 and 210 of the ZIO, which explicitly regulate the possibility of enforcing execution on immovable property not registered in the land register. Special attention is given to establishing the ownership of the enforcement debtor, the evidentiary role of building and occupancy permits, as well as the consequences arising from the statement that registration is not possible. The analysis also addresses practical problems faced by public enforcement officers, the legal nature of the inventory record, and the effects on the legal security of third parties. The paper further highlights dilemmas concerning the scope of unregistered ownership rights and their relationship to registered ownership, as well as the

importance of warnings to potential buyers in the sales procedure. It concludes that the normative introduction of unregistered ownership into the enforcement procedure constitutes a significant advancement in the Serbian legal system, although it remains an institute that raises numerous theoretical and practical questions.

Key words: *Non-registered ownership. – Property rights. – Real estate cadastre. – Law on Enforcement and Security Interest. – Enforcement procedure.*

LITERATURA

- Bodiroga, N., „Izvršenje na nepokretnosti i zaštita izvršnog dužnika“ u: Jelena V. Perović (ur.), *Zbornik radova Kopaoničke škole pravnog prava – Slobodan Perović*, Tom II, Beograd 2025.
- Bodiroga, N., *Građansko procesno pravo*, Beograd 2025.
- Bodiroga, N., *Novi izvršni postupak*, Beograd 2023.
- Bodiroga, N., *Vodič za primenu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o izvršenju i obezbeđenju*, Beograd 2019.
- Boljanović Gutović, J., *Pravo svojine na privremenim objektima*, Beograd 2025.
- Cvetić, R., „Domašaj načela upisa i načela pouzdanja u katastar nepokretnosti u našoj sudskoj praksi“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu* 3/2015.
- Cvetić, R., „Upisi u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu* 3/2010.
- Dilparić, M., „Sredstva izvršenja (posebno na nepokretnostima)“, *Pravni život* 1/1990.
- Dolović Bojić, K., „Savesnost kao uslov sticanja prava svojine“, *Pravni život* 10/2017.
- Hiber, D., Živković, M., *Obezbeđenje i učvršćivanje potraživanja*, Beograd 2015.
- Jakšić, A., *Građansko procesno pravo*, Beograd 2022.
- Janić, M., *Građevinska dozvola*, Beograd 2003.
- Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb 2001.
- Keča, R., Knežević, M., *Građansko procesno pravo*, Beograd 2021.

- Martin, V., Stiven R., Š., Dušan, N., „Pribavljanje građevinskih dozvola u Nemačkoj, SAD i Srbiji – uporednopravni pristup“, *Glasnik Advokatske komore Vojvodine* 1/2014.
- Matjaž, T., „The Protection of Non-Registered Ownership Rights upon Immovables“, *Law and Transition* 2017.
- Medić, D., Povlakić, M., „Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini“, *Specijalni prilog petogodišnjeg izdanja časopisa Nova pravna revija* 2017.
- Petrović, S., „Izvršenje na nepokretnosti na kojoj nije upisano pravo svojine izvršenika“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu* 1/2024.
- Petrović, S., „Pljenidbeni popis nepokretnosti u izvršnom postupku“, *Srpska pravna misao* 1/2024.
- Povlakić, M., „Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH“, *Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo* 1/2014.
- Poznić, B., Rakić Vodinelić, V., *Građansko procesno pravo*, Beograd 2010.
- Račić, R., *Izvršno procesno pravo*, Banja Luka 2021.
- Rogić, Z., „Izvršenje na nepokretnosti – novi institut (Problemi u praksi)“, *Bankarstvo* 7–8/2008.
- Šarkić, N., Počuča, M., Crnjanski, V., *Posebni građanski postupci – Izvršni postupak, javnobeležnički postupak, vanparnični postupak i stečajni postupak*, Beograd 2025.
- Šarkić, N., Nikolić, M., *Komentar Zakona o izvršenju i obezbeđenju*, Beograd 2013.
- Stanković, O., Orlić, M., *Stvarno pravo*, Beograd 2014.
- Stevanović, D., „Vanknjižna svojina“, *HARMONIUS (Journal for Legal and Social Studies in South East Europe)* 1/2022.
- Stoiljković, S., „Tužba za nedozvoljenost izvršenja trećeg lica iz izvršnog postupka i (ne)adekvatnost zaštite stvarnog prava trećeg lica u pravnom okviru Republike Srbije“, *HARMONIUS (Journal for Legal and Social Studies in South East Europe)* 1/2020.
- Tešić, N., „O fikciji zabeležbe rešenja o izvršenju u javnim knjigama ili koliko „rupa“ u nekom zakonu je potrebno da bi se isti smatrao jednom „velikom crnom rupom““, *Usklađivanje poslovnog prava Srbije s pravom Evropske unije* 1/2018.

Uskoković, D., *Uloga građevinske dozvole kod ugovora o građenju*, Beograd 2015.

Živković, M., *Pravo registara nepokretnosti. Opšti deo*, Beograd 2021.

Živković, M., „Acquisition of Ownership of Real Property by Contract in Serbian Law – Departing from the Titulus-Modus System?“, *Annals of the Faculty of Law in Belgrade* 3/2015.

Article history:

Received: 1. 10. 2025.

Accepted: 30. 11. 2025.