



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ  
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ БАЊА ЛУКА



**НАЧИН(И) СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНА НА  
СТАНУ У ИЗГРАДЊИ У ПРАВУ РЕПУБЛИКЕ  
СРПСКЕ**

МАСТЕР РАД

**Ментор:**

**Проф. др Раденко Јотановић**

**Кандидат:**

**Јелена Станковић**

Бања Лука, 2024. године



UNIVERSITY OF BANJA LUKA  
FACULTY OF LAW BANJA LUKA



**METHODS OF ACQUIRING PROPERTY RIGHTS  
TO UNDER-CONSTRUCTION APARTMENTS IN  
THE LAW OF THE REPUBLIC OF SRPSKA**

MASTER'S THESIS

**Mentor:**

**Prof. dr Radenko Jotanovic**

**Candidate:**

**Jelena Stankovic**

Banja Luka, 2024.

## Информације о ментору и мастер раду

- Ментор: Проф. Др Раденко Јотановић, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци
- Наслов мастер рада: Начин(и) стицања права својине на стану у изградњи у праву Републике Српске
- Резиме

Предмет истраживања у овом раду је, како и сам наслов рада каже, начин стицања права својине на стану у изградњи. У посљедње вријеме, дошло је до нагле експанзије станоградње у свим дијеловима Републике Српске. Томе је свакако допринијела повећана потражња. Кроз овај рад би требало да се дефинише правна природа стана у изградњи као најбитнијег предуслова за даље дефинисање начина стицања права својина на таквом стану. Рјешавањем ова два питања, тј. правне природе стана у изградњи и начина његовог стицања биће отклоњен низ ризика код правног промета оваквих станова. Рјешавање овог питања смањиће неизвијесност и довешће до повећања правне сигурности свих учесника. Од момента куповине стана у изградњи, низ других односа за собом повлачи знатне правне посљедице. Тек од момента стицања права својине на изграђеном стану, постоји могућност уписа хипотека. Исто тако, питања отуђења таквог стана од стране купца или могућности да такав стан буде предмет наслеђивања, није на адекватан начин регулисана позитивноправним законодавством. Управо кроз разматрање начина стицања права својине на стану у изградњи, даће се одговори на ова питања. Приликом писања овог рада водићемо се постојећим законским прописима, уз поређење законодавстава сусједних држава, те проналажење разлога у прошлости који су евентуално утуцали на овакав начин стицања права својине на стану.

- Кључне ријечи: стан у изградњи, будућа ствар, купопродајни уговор, право својине, куповина стана, јавне евиденције непокретности, правни ризици
- Научна област: Друштвене науке
- Научно поље: Право
- Класификациона ознака за научну област: S 130
- Тип одбране лиценце Креативне заједнице: ауторство-некомерцијално-без прераде (CC BY-NC-ND)

## Informations about mentor and master's thesis

- Mentor: Prof. dr Radenko Jotanovic, Faculty of law, University of Banja Luka
- Master's Thesis Title: Methods of acquiring property rights to under-construction apartments in the law of the Republic of Srpska
- Summary

The subject of research in this paper is, as the title itself suggests, the manner of acquiring property rights to an under-construction apartment. Recently, there has been a sudden expansion of apartment construction in all parts of the Republic of Srpska. This was undoubtedly driven by increased demand. Through this paper, the legal nature of an under-construction apartment should be defined as the most essential precondition for further defining the ways of acquiring property rights to such an apartment. By addressing these two questions, i.e., the legal nature of under-construction apartments and the methods of their acquisition, a number of risks in the transactions involving such apartments will be eliminated. Solving this issue will reduce uncertainty and lead to increased legal security for all the parties involved. From the moment of purchasing an under-construction apartment, numerous other relationships entail significant legal consequences. Only upon acquiring property rights to the completed apartment mortgages can be registered. Similarly, matters concerning the alienation of such an apartment by the buyer or the possibility of it being subject to inheritance are not adequately regulated by positive legal legislation. It is precisely by considering the methods of acquiring property rights to the under-construction apartments, the answers to these questions will be provided. In writing this paper, we will be guided by existing legal regulations, comparing legislation of neighboring countries and identifying historical factors that might have influenced this manner of property rights acquisition for apartments.

- Keywords: under-construction apartment, future thing, sales contract, property right, apartment purchase, public real estate records, legal risks
- Scientific discipline: Social sciences
- Scientific field: Law
- Classification code for scientific discipline: S 130
- Type of defense of a creative community license: authorship- non-commercial -without modification (CC BY-NC-ND)

## САДРЖАЈ

Увод .....	1
1. Појам ствари .....	3
2. Стан у изградњи као будућа ствар .....	5
3. Уопште о праву својине на стану.....	7
3.1. Упис својине на стану у Катастар непокретности .....	9
3.2. Етажна својина .....	12
4. Начин(и) стицања права својине на стану у изградњи.....	16
4.1. Упис стана у изградњи у јавне евиденције непокретности .....	17
4.1.1. Правни основ за упис стана у изградњи .....	20
4.1.2. Услови за закључење уговора о купопродаји .....	21
4.1.3. Форма као услов за закључење уговора.....	22
4.1.4. Конвалидација уговора о купопродаји непокретности .....	24
4.2. Начини уписа стана у изградњи у јавне евиденције непокретности.....	26
4.2.1. Упис стана у изградњи у Катастар непокретности .....	26
4.2.2. О упису забиљежбе у Катастар непокретности и земљишне књиге.....	31
4.2.3. Упис забиљежбе код стана у изградњи.....	32
4.3. Уопште о упису предбиљежбе у Катастар непокретности.....	33
4.3.1. Уопште о упису предбиљежбе у земљишним књигама .....	34
4.3.2. Упис предбиљежбе код стана у изградњи .....	35
5. Могућност преноса стана у изградњи.....	37
6. Уопште о упису хипотеке на стану.....	39
6.1. Упис хипотеке у земљишним књигама .....	42
6.2. Упис хипотеке у Катастар непокретности .....	44
6.3. Хипотека на стану у изградњи.....	44
6.4. Активирање хипотеке док је стан још у изградњи .....	46
7. Ризици приликом куповине стана у изградњи .....	48
7.1. Ризици на страни купца стана у изградњи .....	49
7.2. Ризици на страни инвеститора приликом продаје стана у изградњи .....	52
Закључак .....	55
Литература.....	57

## Увод

У посљедње вријеме изградња станова је достигла велики пораст. Томе је свакако допринијела велика потражња станова у новоградњи. Куповина стана представља једну од већих животних одлука, која са собом може да носи и много стресних догађаја. С тога је потребно да се купи некретнина која испуњава одређене услове, али свакако је један од битнијих услова и финансијски. Баш из тог разлога се све више људи опредељује за куповину стана у изградњи како би добили што повољнију цијену. Постоје одређене предности код куповине ових станова, али такође и бројни ризици.

Свједоци смо да се новоградња више купује у посљедње вријеме од староградње, иако су цијене тих станова у сталном расту. Куповином у изградњи се купује стан који још није завршен и укњижен. Свјесни или несвјесни тога, ово са собом носи бројне правне ризике. Поставља се питање да ли инвеститор има сву потребну документацију за градњу објекта, да ли има потребна средства да се изградња доврши и да ли ће испунити све потребне услове да би на крају добио употребну дозволу. Намећу се ова и још бројна питања у вези са наведеном темом.

У овом раду ћемо ближе објаснити начине који доводе до стицања права својине на стану у изградњи, те да ли се уопште може стећи право својине на стану у изградњи. За боље разумијевање предмета истраживања је важно да се крене од самог појма ствари, тј. како се правно посматра стан у изградњи, да ли он уопште представља ствар. Поред тога, значајно је поменути како се иначе врши упис стана, тј. кад је он већ изграђен, и кад је прибављена сва потребна документација за укњижбу права својине на стану. Потом, на који начин се уписује стан у изградњи, какве правне ефекте такав упис производи, да ли и на који начин се у том моменту може уписати и хипотека на стану. Станови се углавном купују из кредитних средстава, па је из тог разлога битно и како у том случају уписати хипотеку. Такође, као једно од битних питања поставља се и то да ли постоји могућност преношења стана у изградњи, тј. његова купопродаја и прије него што се упише право својине на изграђеном стану.

Куповина стана у изградњи је прилично сложено правно питање које захтијева стручну помоћ како би се правни ризици смањили на минимум. Промет некретнина је у експанзији, па се ствара већи простор и за злоупотребе. Стога, треба бити нарочито опрезан приликом куповине стана у изградњи, јер постоје бројни правни ризици.

С обзиром да о предметној теми до сада није много писано, а иста постаје све актуелнија, надамо се да ћемо кроз овај рад свеобухватније разјаснити сва спорна питања и могуће ризике.

## 1. Појам ствари

Да бисмо боље схватили сам појам стана и начин његовог уписа у јавне евиденције непокретности, неопходно је да се прво упознамо са самим појмом ствари. Само оно што правни поредак квалификује као ствар, може бити објекат права својине.

Са појмом ствари упознали смо се још у римском праву. Стога, прво ћемо поменути како је римска правна доктрина дефинисала појам ствар, а потом како је то регулисано нашим позитивним правом.

„Римска доктрина је у обликовању тог појма пошла од онога са чиме се човјек сусреће у природи која га окружује. Појам обухвата и ваздух и море и храм посвећен божанству и земљу и зграду и грло стоке... Укључен је и онај дио природе над којим човјек нема и не може имати никакву физичку власт какво је, на примјер море. Према римској доктрини ствар је и оно што човјек не смије подврћи својој власти или претворити у приватну својину због установљених правних правила. Да би неки дио природе био ствар било је, по римском схватању довољно да је човјеку доступан, да га човјек може користити, а није било нужно и да је у његовој власти и да га смије присвојити. Римска доктрина је у својој елаборацији појма ствар пошла од онога што говори природни разум – ствар је оно што је тјелесно, што се опажа у материјалном свету који окружује човека, независно од тога да ли је то и у човековој власти и да ли је подложно његовом присвајању.“<sup>1</sup>

Објекти права својине су саставни дијелови природе у власти човјека. Објекти стварних права су тјелесни дијелови природе различити од људи, а служе људима ради задовољавања њихових материјалних и духовних потреба.<sup>2</sup>

Ствари су објекти стварних права, који се састоје у томе да њихов носилац има овлашћење да ствар држи, користи и располаже њом, тј. да несметано врши фактичке радње поводом њеног држања, коришћења и располагања.<sup>3</sup>

Дакле, ствар представља дио материјалне природе који се налази у људској власти и на коме постоји право својине или неко друго стварно право. Карактеристика ствари је

---

<sup>1</sup> Маленица, Антун, Поделе ствари и појам „ствар“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 1 (2006), 46-47.

<sup>2</sup> Симонетти, Петар, „Некретнине као објекти права власништва и права грађења“, *Зборник Правног факултета Свеучилиштва у Ријеци*, вол. 30, бр. 1 (2009), 34.

<sup>3</sup> Славнић, Јован и Вучичевић, Слободан, *Основи грађанског права (Уводни део, Стварно право и Облигационо право)*, (Београд: Научна књига, 1983), 81.

да већина њих може бити предмет правног промета. Према томе, за постојање ствари као такве потребно је да буде испуњен физички услов, то јест да представља материјални дио природе који се налази у људској власти и правни услов, који се огледа у томе што на дијелу материјалне природе, који је у људској власти, постоји право својине или друго стварно право, тј. да се тај дио природе налази у правном промету. Када за неку ствар кажемо да је у промету, то значи да је у промету право својине на тој ствари. Ствар служи за задовољавање појединачног или колективног интереса.

Закон о стварним правима ствари дефинише на сљедећи начин: „Ствари у смислу овог закона су материјални дијелови природе, који могу бити у власти физичког или правног лица, осим ако због својих природних својстава или ограничења на основу посебног закона нису подобне да буду објекат права својине и других стварних права.“<sup>4</sup>

Предмет нашег интересовања у овом раду је стан који представља непокретну ствар и као такав се може окарактерисати као ствар у промету.

„Непокретности су честице земљишне површине, заједно са свим оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено.“<sup>5</sup>

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

Оваквим дефинисањем појма некретнине, поново се успоставља правно јединство некретнине и дејство начела *superficies solo cedit*, тј. да све што је трајно физички спојено са земљиштем припада власнику земљишта.

Некретнина је просторно ограничена ствар која се не може премјестити са једног мјеста на друго без уништења њене структуре. Све што човјек изгради испод или изнад површине земљишта састоји се од прерађених дијелова природе и заједно са земљиштем чини правно хомогену некретнину (цјелину). Одређење појма некретнине прилагођено

---

<sup>4</sup> Члан 5. став 1. *Закон о стварним правима*, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21.

<sup>5</sup> Члан 6. став 2. *Закон о стварним правима*.

<sup>6</sup> Члан 14. став 1. *Закон о стварним правима*.

је сталним порастом промета права својине и других стварних права на некретнинама као и све чешћим оптерећењем некретнина ради осигурања новчаних потраживања.

## 2. Стан у изградњи као будућа ствар

Да бисмо могли говорити о некој ствари као таквој, неспорно је да она мора да физички постоји без обзира да ли се ради о покретној или непокретној ствари. Стан је непокретна ствар која се трајно веже за другу непокретну ствар, тј. земљиште на којем се цијели објекат гради. Стан који је у фази изградње још увијек правно не егзистира као ствар. О њему можемо говорити као о будућој ствари.

Међутим, ту се намеће и питање да ли у сваком случају дође до настанка ствари, тј. шта ако из неког разлога не буде изграђена зграда до краја. Као неки од разлога за то може да буде недовољна ликвидност инвеститора. Такође, постоје и ризици друге природе који би могли спријечити настанак ствари. Може се нпр. десити да објекат није изграђен у складу са пројектном документацијом, те да се за исти не може издати употребна дозвола након које би се могло уписати право својине. Каква је правна судбина стана који још не постоји као ствар, размотрићемо у наставку овог рада.

Без обзира на све наведено постоји могућност да се прометује стан који још није изграђен, дакле стан који је тренутно будућа ствар, иако је то само карактеристика непокретности које већ правно егзистирају.

„Једини изузетак у погледу реалне егзистенције ствари, у часу перфекције, јесте могућност продаје будуће ствари. Данас је уобичајено да се о појединим стварима унапријед постигне сагласност о продаји, а да оне још нису направљене. Могуће је да такав уговор, у погледу будуће ствари, настане само као комутативан.“<sup>7</sup>

Комутативан уговор је уговор код којег су у моменту закључења уговора познате обавезе уговорних страна, тј. свака од уговорних страна зна шта прима, а шта даје.

У улози продавца стана у изградњи је инвеститор који може бити како физичко тако и правно лице. Уговор о куповини стана у изградњи је уговор којим се купује будућа ствар, тј. та ствар још увијек не постоји у моменту закључења уговора. Дакле, промет станова у фази изградње је правно дозвољен. Таква ствар тек треба да буде изграђена у неком наредном периоду. Дакле, уговор о купопродаји стана као будуће ствари

---

<sup>7</sup> Мораит, Бранко, *Облигационо право-књига прва* (Бања Лука: Комесграфика, 2010), 255.

представља правни основ за стицање права својине на тој будућој ствари у тренутку кад буде изграђена.

Да би се о одређеном објекту говорило као о ствари у праву треба да буду испуњени одређени формално-правни услови, а прије свега нужно је да тај објекат физички егзистира.

„Предузеће које је изградило зграду, власник је цијеле зграде. Грађевинска дозвола се издаје за зграду, а такође и употребна дозвола, чиме зграда стиче статус ствари у праву. До момента издавања употребне дозволе, она представља само ствар у настајању, односно градилиште. Моментом добијања употребне дозволе од надлежног органа, она постаје ствар и по редовном току догађаја требало би да буде уписана у јавне регистре.“<sup>8</sup>

Као носилац права својине на стану прво се уписује инвеститор, тј. лице на које гласи рјешење о одобрењу за градњу, али под условом да је законска процедура у потпуности испоштована. Након њега, као носилац права својине може да се упише лице које је купац стана на основу купопродајног уговора.

Грађевинска дозвола представља управи акт који доноси надлежни орган управе проводећи управни поступак, а којом се инвеститиру одобрава градња стамбеног или стамбено-пословног објекта.

„Грађевинска дозвола садржи: податке о инвеститору, податке о објекту за који се издаје грађевинска дозвола са основним подацима о намјени, габариту и спратност објекта и са ознаком парцеле, назив главног пројекта са називом правног лица са лиценцом које је израдило главни пројекат и именом главног пројекта, извјештај о ревизији техничке документације, констатацију да је главни пројекат саставни дио грађевинске дозволе, рок важења грађевинске дозволе, обавезу инвеститора да пријави почетак радова надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији осам дана прије почетка радова и друге податке специфичне за локацију и објекат.“<sup>9</sup>

„Изграђени објекат не може се почети користити, односно ставити у употребу прије него што надлежни орган рјешењем изда употребну дозволу, на основу претходно извршеног техничког прегледа објекта. Технички преглед обухвата контролу

---

<sup>8</sup> Стефановић, Златко, „Етажна својина и јавни регистри“, *Анали Правни факултет Београд*, вол. 48 (1-6), (2000), 166.

<sup>9</sup> Члан 132. *Закон о уређењу простора и грађењу*, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 2/15, 106/15, 3/16, 104/18 и 84/19.

усаглашености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које је објекат изграђен, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, материјала, инсталација, опреме, уређаја и постројења. Технички преглед врши се по завршетку изградње објекта, односно свих радова предвиђених грађевинском дозволом.“<sup>10</sup>

### 3. Уопште о праву својине на стану

Назив својина користи се за неколико појмова који имају различито значење. У конкретном случају за нас је значајан појам својине као правне категорије. Својина представља једно од основних људских права које је зајемчено уставним одредбама, међународним документима, те бројним законским и подзаконским актима. Као најшира правна власт над стварима, право својине ужива најпотпунију правну заштиту. Право својине је међународно признато људско право, које припада сваком човјеку без обзира на вјерски, социјални, национални или било који други статус.<sup>11</sup>

Право својине представља централну категорију и најзначајнију установу грађанског права. Оно представља субјективно стварно право из којег произлази највиша правна и фактичка власт на ствари, о чему најбоље говори члан 1015. Општег имовинског законика: „Кажеш ли о каквој ствари моја је, то је највише што казати можеш.“

„Одређивању појма права својине често се приступа и са економског и са правног становишта. Као економски појам право својине значи присвајање економских добара од стране појединца, а са гледишта права, установа права својине представља скуп правила којима се нормира то присвајање, дакле, регулишу односи који настају присвајањем економских вриједности од стране појединаца.“<sup>12</sup>

Дакле, у складу са наведеним, право својине може да пренесе неко ко има то право. У конкретном случају, стан може да прода инвеститор који је носилац права својине, али како објекат још није изграђен, тј. стан још не постоји, исти правно још нема својину на стану, па аналогно томе друго лице као купац се у том тренутку не може уписати као нови носилац права својине на истом.

---

<sup>10</sup> Члан 140. став 1, 2 и 3. *Закон о уређењу простора и грађењу.*

<sup>11</sup> Шаркиновић Хамдија, „Уставно и конвенцијско јемство права својине“, *Зборник радова Правног факултета у Сплиту*, (2/2019), 443-444.

<sup>12</sup> Славнић, Јован и Вучичевић, Слободан, *Основи грађанског права (Уводни део, Стварно право и Облигационо право)*, 83.

„Одређујући позитивно садржај права власништва, а у складу са овако схваћеним либералним ставовима, можемо рећи да се оно састоји од:

а) права посједовања (*ius possidendi*) уз напомену да се овдје ради о тзв. власничком посједу гдје титулар користи своја овлашћења „*cum animo domini*“ -држати ствар с вољом као своју и „*cum opinio domini*“ – у увјерењу да је ствар његово власништво;

б) права кориштења (*ius utendi et fruendi*) – права економског искориштавања ствари укључујући и убирање плодова;

ц) права располагања (*ius disponendi*) – права економског располагања са ствари од њеног трошења редовним кориштењем до намјерног уништења, отуђења продајом, даровањем или напуштањем (*derelictio*).“<sup>13</sup>

Право држања, тј. посједовања ствари омогућава лицу да на ствари има фактичку власт-државину, а које овлашћење може имати и лице које није власник ствари.

Право кориштења подразумијева употребу ствари у складу са потребама власника или неког другог лица (нпр. на основу уговора о закупу). Дакле, ово право пружа могућност да лице ствар употребљава у смислу предузимања материјалних аката према стварима подобним да задовољи своју потребу, при чему власник ствари за разлику од других лица може ствар да употребљава и мимо њене намјене. Поред тога, право кориштења омогућава право прибирања плодова и других прихода.

У оквиру права располагања постоје двије опције располагања: фактичко и правно располагање. Фактичко располагање подразумијева предузимање радњи које утичу на супстанцу ствари као што је нпр. поправка ствари да би могла исправно да функционише. За разлику од фактичког располагања, правно располагање пружа могућност закључивања различитих правних послова који за предмет имају одређену непокретну ствар. Располагање може бити потпуно и дјелимично. Потпуно располагање се састоји у преношењу права својине на другог продајом, поклоном, размјеном или одрицањем права својине, а дјелимично располагање се састоји у предузимању правних аката којима се конституишу одређена права у корист неког лица, при чему се право својине неког лица сужава (послуга, закуп, плодуживање...).

---

<sup>13</sup> Кларић, Драгутин, „Институти стварног права према опћем грађанском закоником“, *Правни вјесник*, Правни факултет Свеучилиште Јосипа Јурја Стросмајера у Осиеку, 9 (1-4), (1993): 87.

Ако размотримо сва три претходно наведена овлаштења која право својине садржи у себи, долазимо до закључка да стан који је у изградњи његов ималац још не може фактички да држи, нити да га користи. Како још правно не егзистира, требало би да не може још са њим ни да располаже, али у последње вријеме дата је та могућност. Како се то ради у пракси, образложићемо у наставку рада.

„За појмовно неограничену правну власт можемо рећи да се односи на позитивну страну власништва. Ово обиљежје даје власнику потпуну, неограничену приватну правну власт на некој његовој ствари. Власник је, дакле, слободан да са својом ствари ради све оно што није изричито забрањено, дакле све оно што жели. Никада се не може унапријед одредити садржај права власништва који би свом носитељу давао неке точно одређене овласти јер се никада унапријед не може знати што ће власник пожељети и моћи урадити са својом ствари. То с друге стране значи да, ако не жели, власник са својом ствари не мора радити ништа. Право власништва не застаријева, па тако ако власник никада не испуњава своје право власништва, ствар и даље остаје у његовом власништву.“<sup>14</sup>

Право својине као једно од стварних права је апсолутно право, тј. у њему је концентрисана сва правна власт која се може имати на ствари. Дакле, право својине је стварно право које свом носиоцу даје најшири облик овлаштења у вези са непокретношћу, односно којим он има право да слободно ствар држи, да се њоме користи и да с њом располаже. Постоји могућност да се на друго лице пренесе право држања и кориштења, а да и даље задржава право својине. Самим тим сви остали су искључени од тих права у границама одређеним законом.

### 3.1. Упис својине на стану у Катастар непокретности

Како бисмо лакше објаснили упис стана у изградњи у јавне евиденције непокретности, прво ћемо се укратко осврнути на редован упис стана у Катастар непокретности, тј. на упис стана који је изграђен.

„Упис непокретности је упис података о парцели, објекту и посебном дијелу објекта. Подаци о парцели уписују се на основу елабората премјера, односно елабората

---

<sup>14</sup> Класичек, Дубравка, „Злоупотреба права у грађанском праву“, *Правни вјесник, Тромјесечни гласник за правне и друштвено-хуманистичке знаности Правног факултета Свеучилишта Ј. Ј. Строссмајера у Осиеку*, 22 (1-2), (2006), 178.

геодетских радова и исправе за упис када је то одређено законом. Подаци о објекту уписују се на основу елабората премјера, односно елабората геодетских радова. Подаци о посебним дијеловима објекта уписују се на основу техничке документације на основу које је издата грађевинска или употребна дозвола или на основу: земљишне књиге и књиге уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова у друштвеној својини и књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних простора и гаража, акта надлежног органа и елабората геодетских радова. Ако за објекат, односно посебни дио објекта није издато одобрење за грађење и употребна дозвола, ако је објекат изграђен прекорачењем овлашћења из одобрења за грађење или ако је објекат привремен, уписује се и договарајућа забиљежба о томе.<sup>15</sup>

Код стицања права својине на непокретним стварима важи римска максима: „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“, што значи да нико не може пренијети да другог више права него што сам има. Дакле, да би неко стекао право својине деривативним путем, преносилац, тј. претходник мора да буде носилац права својине на тој ствари. Ако је уговор закључен са невлашником, не може доћи до стицања права својине деривативним путем. Поред тога, за деривативно стицања права својине на непокретној ствари, у овом случају стану, потребно је да постоји закључен пуноважан уговор који мора бити управљен на пренос права својине.

Деривативно стицање права својине је стицање из права претходника, тј. стицање права својине на основу правних чињеница међу којима је битна чињеница да је преносилац власник ствари. За деривативно стицање права својине је потребно да уговор о преносу права својине мора бити пуноважан и управљен на пренос права својине. Укњижба права својине може се извршити само на основу пуноважног уговора управљеног на пренос права својине. Уписом права својине у јавне евиденције непокретности стиче се својина, независно од тога да ли је стицалац стекао и непосредну државину ствари. Упис права својине у катастар непокретности има конститутивни, а не декларативни карактер.<sup>16</sup>

У случају када се упис права својине врши на основу судске одлуке, упис има декларативно, а не конститутивно дејство као када се стиче на основу уговора.

---

<sup>15</sup> Члан 91. Закона о премјеру и катастру Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18, 95/19 и 90/23.

<sup>16</sup> Рашовић, П. Зоран, *Коментар Закона о својинско правним односима са судском праксом*, (Подгорица, 2007), 383-385.

Катастар непокретности у правном промету некретнинама има важну улогу јер приказују правно стање некретнина. Често се књижно и ванкњижно стање некретнина не слажу, што ствара правну несигирност приликом правног промета некретнинама. Због тога, не може се са сигурношћу поуздати у потпуност и истинитост Катастра непокретности.<sup>17</sup>

„Начело поуздања (повјерења, јавне вјере) не представља само једно од општих начела катастра непокретности, већ ово начело даје смисао постојању самог катастра непокретности. Сврха постојања (функција) катастра непокретности јесте потпуна, тачна и вјеродостојна евиденција непокретности и права на непокретностима како би се успоставио сигуран правни промет непокретностима, а тиме и владавина права уопште.“<sup>18</sup>

„Начело поуздања има своје позитивно правно дејство да све оно што је уписано и постоји (поуздање у истинитост) и негативно правно дејство да све оно што није уписано и не постоји (поуздање у потпуност). Међутим, претпоставке за наступање ових правних дејстава су исте, тако да, поред разлике између ванкњижног и земљишнокњижног стања, нужно се односе и на савјесност стицаоца и то све под раскидним условом да у року од три године рачунајући од дана претходниковог уписа није поднесена брисовна тужба. Тек по истеку овог рока наступа фикција апсолутне тачности катастра непокретности и савјесни стицалац дефинитивно стиче земљишнокњижно право.“<sup>19</sup>

Постоје случајеви да се стамбене зграде и станови у државној својини, који су продати или на којима је право својине стечено на други начин, а нису уписани у земљишне књиге или друге јавне евиденције о непокретностима, уписују у Књигу уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова. Таква је ситуација и са пословним зградама, пословним просторијама и гаражама у државној својини, који су продати или стечени на други начин, те се уписују у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража.

---

<sup>17</sup> Абдић, Адис, „Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини“, *Загребачка правна ревија, Електронички часопис послједипломских студија Правног факултета Свеучилишта у Загребу*, (2017), вол. 6, бр. 1, 97.

<sup>18</sup> Јотановић, Раденко, „Начело повјерења у катастар непокретности у праву Републике Српске“, *Правна ријеч - Часопис за правну теорију и праксу*, Удружење правника Републике Српске, Бања Лука, (2014), 559.

<sup>19</sup> *Ibid.*, str. 571.

### 3.2. Етажна својина

Носилац права својине на стану је у ствари носилац права својине посебног дијела зграде на којем има право тзв. етажне својине. Са правом које има на стану, као посебном дијелу зграде, недјеливо су повезана права која има на земљишту на којем је зграда изграђена и на дијеловима зграде који јој служе као цјелини или само неким њеним посебним дијеловима.

„Етажна својина је право својине на стану, пословној просторији или гаражи као посебним (физичким) дијеловима зграде, с којим су нераскидово повезана одређена права на заједничким дијеловима зграде и земљишту на коме је подигнута. Тиме се етажна својина схвата као јединствен појам који представља, у ствари, појам својине, за који се везују и друга акцесорна права која битно не утичу на одређење његове правне природе као права својине. Дакле, то је својина, али вјероватно нешто виша, нижа или међусвојина, јер се за право својине, по њеној природи не везују таква или слична акцесорна права, на такав начин да представљају јединствен институт.“<sup>20</sup>

Као власник посебног дијела зграде, он има право да њиме располаже, без ичије сагласности. Располагање подразумијева могућност отуђења и оптерећења, тј. може стан да прода, поклони, размијени, да га оптерети хипотеком, успостави право плодуживања, употребе или становања или неку од стварних службености.

Етажна својина представља комплексан својинскоправни однос, јер се права титулара односе на неколико објеката истовремено. Право етажне својине ствара одређене односе у погледу посебног дијела зграде на којем постоји право етажне својине, као и у погледу заједничких дијелова зграде у којој се посебан дио налази и земљишта на коме је зграда подигнута.<sup>21</sup>

„У правилу, сувласнички дио непокретности као цјелине једнак је површини посебног дијела према корисној површини свих станова и осталих просторија цијеле непокретности, а до одступања може доћи накнадном промјеном корисне површине посебног дијела (нпр. доградњом).“<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Стефановић, Златко, „Правна природа етажне својине“, *Анали Правног факултета у Београду*, вол. 40 (6), (1992), 564.

<sup>21</sup> Аранђеловић, Светислав, *Анали Правног факултета у Београду*, (1979), вол. 27, 3-4, 371.

<sup>22</sup> Бабић, Илија и Јотановић, Раденко, *Грађанско право, Књига 2, Стварно право*, (Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2020), 244.

„У почетном периоду социјалистичке Југославије, етажна својина је била забрањена јер је концепт тзв. друштвене својине фаворизовао колективни, а не индивидуални облик права својине. Уредбом о изградњи стамбених зграда радника и службеника<sup>23</sup> поједини посебни дијелови стамбених зграда могли су ипак бити у приватној својини. Доношењем Закона о промету земљишта и зграда<sup>24</sup> извршена је национализација најамних зграда и одређено је колико и каквог стамбеног простора може имати свако лице појединачно. Након тога донесен је Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта<sup>25</sup>, који је дозвољавао да се у оквиру законског максимума стиче и етажна својина, а потом је донесен и Закон о својини на дијеловима зграда<sup>26</sup>, који је детаљно уређивао етажну својину.“<sup>27</sup>

„За вријеме важења ранијег Закона о својини на посебним дијеловима зграде, који се у Републици Српској примјењивао до ступања на снагу Закона о стварним правима, доктрина је сматрала да је услов да би посебни дијелови могли бити објектом етажне својине да представљају посебну грађевинску цјелину и да имају посебан улаз, иако то наведени закон није изричито прописивао. Као ни ранији Закон о својини на посебним дијеловима зграде, тако ни нови Закон о стварним правима не садржи такву норму.“<sup>28</sup>

Стан је основна правна јединица, без обзира на квадратуру стана, број просторија и њихову величину. Предмет етажне својине могу бити само поједини станови и пословне просторије. Наведено доводи до закључка да предмет етажне својине не могу да буду просторије које нису цјелина за себе као стан и да не могу бити предмет етажне својине дијелови зграде који су дио стана.<sup>29</sup>

Власник може вршити преправке свог посебног дијела зграде, али не може вршити преправке које би нарушиле архитектонски изглед зграде или умањити сигурност и стабилност зграде или стана.

Етажна својина се може само успоставити на већ изграђеној згради. Стан, као посебни дио зграде, може бити у искључивој својини једног лица, сусвојини више лица или заједничкој својини брачних супружника. Стан чини скуп просторија за становање,

---

<sup>23</sup> „Службени лист ФНРЈ“, бр. 23/51.

<sup>24</sup> „Службени лист ФНРЈ“, бр. 26/54.

<sup>25</sup> „Службени лист ФНРЈ“, бр. 52/58, 3/59, 24/61 и 1/63.

<sup>26</sup> „Службени лист ФНРЈ“, бр. 16/59.

<sup>27</sup> Бабић Илија и Јотановић Раденко, *ibid*, 239.

<sup>28</sup> Повлакић, Мелиха у: Бабић, Илија и други, *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*, (Сарајево, 2011), 323.

<sup>29</sup> Рашовић, П. Зоран, *Стварно право, друго издање* (Београд, 2005), 266.

које чине једну цјелину, тј. посебан дио стамбене зграде, који има свој посебан улаз. У згради постоје заједнички дијелови који служе згради као цјелини, тј. свим етажним власницима (темељи, главни зидови, таван, степенице, ходници, лифтови, подрум, кров...).

„Успостављање етажне својине могуће је само на непокретности, односно објекту који је изграђен, тј. објекту за који је издата употреба дозвола, док ће на објекту у изградњи етажна својина бити успостављена тек завршетком изградње (чл. 87. став 3. ЗСП). Немогућност успостављања етажне својине на објекту у изградњи може изазвати негативне посљедице код изградње и финансирања станова и пословних простора за тржиште. Због тога се даје могућност располагања и посебним дијеловима објекта у изградњи и у том случају је ријеч о успостављању етажне својине под одложним условом-ако зграда буде изграђена, а у супротном се етажна својина неће ни успоставити.“<sup>30</sup>

„Својина одређеног посебног дијела непокретности овлашћује етажног власника да тај посебни дио непокретности искључиво користи и располаже њим, а на заједничким дијеловима непокретности има право сусвојине.“<sup>31</sup>

Ако је зграда саграђена на парцели у приватној својини, сваки од власника посебног дијела зграде има право својине на идеалном дијелу грађевинске парцеле сразмјерно вриједности свог посебног дијела према укупној вриједности цијеле зграде.

„За укњижбу права етажне својине потребно је суду доставити изјаву о диоби, уговор о диоби и план подјеле посебног дијела зграде који се жели укњижити. План подјеле посебног дијела зграде мора садржавати земљишнокњижну ознаку земљишта на коме је зграда подигнута, ознаку зграде по улици и кућном броју, скицу (цртеж) из којег се види положај, величину и ознаку посебног дијела зграде на којем се тражи укњижба, као и положај и ознаке дијелова зграде који служе згради као цјелини или само неким посебним дијеловима зграде. Етажна својина не може се успоставити док надлежни орган управе не потврди да је одређени стан или друга просторија у одређеној згради и на одређеној земљишној честици самостална употребна цјелина.“<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Бабић, Илија и Јотановић, Раденко, *ibid*, 245.

<sup>31</sup> Члан 80. став 2. *Закон о стварним правима*.

<sup>32</sup> Члан 85. став 1, 2 и 4. *Закон о стварним правима*.

Сада ћемо навести један случај из праксе Републичког геодетског завода Републике Србије на који се то начин врши упис стана.

У поступку уписа права својине на посебним дијеловима зграде са истовременим уписом права својине на заједничким деловима зграде и права на земљишту на коме је зграда изграђена битно је обратити пажњу на сљедеће: Током преношења права својине на посебном дијелу зграде на купца истовремено се преноси и право својине на заједничким дијеловима зграде, као и право својине, односно право коришћења или право закупа на земљишту на коме је зграда изграђена. У случају да уговор о промету непокретности којим се преноси право својине на посебном дијелу зграде не садржи одредбу о истовременом преносу права на заједничким дијеловима зграде и земљишту на којем је зграда изграђена, то не представља правну сметњу да се изврши упис купца посебног дијела зграде као имаоца права на заједничким дијеловима зграде и земљишту, уколико је продавац посебног дијела зграде уписан као ималац права на заједничким деловима зграде и земљишту, под условом да су испуњени и остали услови за упис прописани Законом о државном премеру и катастру и Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова. Ако продавац посебног дијела зграде није уписан као носилац права на земљишту или је као носилац права уписан инвеститор зграде или друга лица, потребно је цијенити да ли достављене исправе доказују правни континуитет у односу на уписане носиоце права на земљишту у складу са одредбама члана 85. став 2. Закона о државном премеру и катастру или је земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђено уговором о промету непокретности у складу са чланом 3. став 2. Закона о промету непокретности закљученим са правним претходником продавца посебног дијела зграде који је уписан као ималац права на земљишту или се у конкретном случају треба примијенити члан 70. Закона о планирању и изградњи на који упућује наведени члан Закона о промету непокретности. Чланом 5. став 2. Закона о становању и одржавању зграда, којим је прописано да се стицањем права својине на посебном дијелу зграде стиче и право својине над заједничким дијеловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде, а чланом 3. ст. 1. и 2. Закона о промету непокретности прописано је да се преносом права својине на згради, истовремено преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, док се земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује уговором о промету непокретности, а ако то није

уговорено, примјењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.<sup>33</sup>

Поређења ради, поменућемо и упис права власништва у земљишне књиге на посебном дијелу непокретности у Републици Хрватској.

„Власништво посебног дијела некретнине уписује се у властовници на сувласничком дијелу онога сувласника за којег је основано власништво тога посебног дијела, уз навођење на који се одређени посебни дио некретнине и споредне дијелове односи. На земљишнокњижном ће се улошку ставити назнака- Етажно власништво. У теретовницу се уписују стварна права којима је оптерећено земљишнокњижно тијело или идеални дио некога сувласника, као и права стечена на овим правима, као и права стечена на овим правима, право назадкупа, првокупа, најма и закупа те она ограничења располагања земљишнокњижним тијелом или сувласничкимј дијелом којима је подвргнут свагдашњи власник оптерећенога добра.“<sup>34</sup>

#### 4. Начин(и) стицања права својине на стану у изградњи

У наставку ћемо размотрити да ли постоји могућност да се стекне право својине на стану у изградњи и, ако постоји, који су начини за то. Питање стицања права својине на стану у изградњи је прије свега интересантно из разлога што се стан у изградњи сматра будућом ствари, па се поставља питање момента стицање својине на таквој ствари. Овај моменат има значаја за многа правна питања, а поједина од њих су оснивање хипотеке на купљеном стану, могућност вишеструког отуђења, моменат преласка ризика са инвеститора на купца, али и на могућност купца да тако купљен стан прометује, као и да такав стан буде предмет наслеђивања. У праву Републике Српске се право својине на стану у изградњи стиче забиљежбом права из уговора о куповини стана у изградњи или предбиљежбом права из уговора о куповини стана у изградњи.

---

<sup>33</sup> Поступање служби за катастар непокретности код уписа права на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је зграда изграђена на основу уговора о промету непокретности посебног дела зграде, <https://www.rgz.gov.rs/dokumenta/katastarsko-pravna-praksa>, преузето 17.04.2022. године.

<sup>34</sup> Члан 23. и члан 24. став 1., *Закон о земљишним књигама*, „Народне новине“, бр. 63/19.

#### 4.1. Упис стана у изградњи у јавне евиденције непокретности

Стан је физички и правно несамосталан саставни дио друге сложене ствари, тј. зграде. Саставни дијелови исте ствари не могу припадати разним власницима, те се стога поставља питање да ли се и стан може посматрати као ствар у уобичајеном смислу ријечи. Реални односи показују да је стан ствар *sui generis*, по функционалним и економским критеријумима.<sup>35</sup>

Јавна евиденција непокретности представља систематизоване податке о непокретностима који би требало да одговарају њиховом стварном стању. Тим подацима се пружају сазнања о тачном положају, простирању и границама непокретности, врсти и квалитету земљишта, зградама које се на њему налазе и правима која на непокретностима постоје. Сви ови подаци по правилу нису садржани у јединственим евиденцијама непокретности, већ се воде у различитим евиденцијама непокретности. Са правног аспекта најважнија је чињеница да се стварна права на непокретностима стичу, мијењају и престају, тј. да се њихов правни промет врши на основу одговарајућег уписа у одговарајуће јавне евиденције непокретности који представљају евиденцију у којој се воде подаци мјеродавни за правно стање непокретности у правном промету.<sup>36</sup>

Са интензивнијим развојем промета непокретности све више се наметала потреба проналажења адекватнијег начина преноса стварних права на непокретностима, а како би се створила што већа правна сигурност у правном промету. У почетку је упис у земљишне књиге имао само функцију публикавања, тј. доступности јавности података о стварним правима на непокретностима, а касније је упис у јавне евиденције непокретности постао неопходан услов за стицање стварних права на непокретностима (начин стицања, *modus acquirendi*).

Начело уписа стварних права важило је и у ранијим прописима који су регулисали имовинско-правне односе. Наведено начело је губило на практичном значају, што се може видјети и у неким одлукама гдје се тачност земљишних књига доводи у питање и захтијева истраживање вањкњижног власништва. Судска пракса је негирала могућност савјесног стицања права својине само на основу повјерења у земљишне књиге због

---

<sup>35</sup> Планојевић, Нина, „Упис етажне својине у земљишну књигу и катастар непокретности“, *Анали Правног факултета у Београду*, (2000), 199-200.

<sup>36</sup> Цветић, Раденка, „Евиденција непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 1-3, (2002), 298.

великог несклада између књижног и ванкњижног стања. Предност се давала ванкњижном власнику, уколико је његов правни основ стицања права био јачи.<sup>37</sup>

У пракси се понекад дешава да исто лице прода своју непокретност неколицини купаца, такозвана „вишеструка продаја ствари“. У правном промету непокретности важи начело јавности и поуздања у јавне књиге. Ово начело важи за купца који је био савјестан како у вријеме закљученог правног посла, тако и у вријеме уписа у Катастар непокретности. Кад се иста непокретност прода двојници купаца на основу пуноважних уговора и оба су купца савјесна, а ниједном од њих није извршена предаја продате непокретности, онда јачи правни основ има онај са којим је раније закључен писмени уговор, а ако је предаја извршена, онда јачи правни основ има онај коме је ствар предата.<sup>38</sup>

Раније се чешће дешавала вишеструка продаја непокретности због неажурне јавне евиденције непокретности.

„Сматра се да јавна евиденција непокретности истинито и потпуно одражава чињенично и правно стање непокретности. Због тога је предвиђено стицање права својине с повјерењем у јавну евиденцију. То право стиче оно лице које у тренутку склапања правног посла и у тренутку када је захтијевао упис није знао нити је имао разлога да сумња да ствар не припада оном лицу које је отуђује и које је уписано као власник, иако то није био.<sup>39</sup> Дакле, стицалац треба да је савјестан, а при томе он није дужан да истражује ванкњижно стање.“<sup>40</sup>

Поставља се питање на који се начин уписује стан у изградњи у јавне евиденције непокретности. У пракси је углавном ситуација таква да људи од инвеститора купују станове који су још увијек у процесу изградње. Од значаја је утврдити у којем тренутку се може уписати стицалац као носилац права својине, да ли и какве ризике то носи са собом, основ уписа итд.

Прије свега, да би се почело са изградњом стана, потребно је прибавити грађевинску дозволу, а истој претходи прибављање још неколицине документације.

---

<sup>37</sup> Велић, Лариса и Гргић, Дубравко, „Стицање права власништва на некретнинама“, *Анали Правног факултета у Зеници*, бр. 21, (2011), 142-143.

<sup>38</sup> Рашовић, П. Зоран, *Коментар Закона о својинско правним односима са судском праксом*, (Подгорица, 2007), 386.

<sup>39</sup> Регулисано чланом 55. *Закона о стварним правима*.

<sup>40</sup> Медић, Душко, *Ново стварно право Републике Српске, треће измијењено и допуњено издање* (Бања Лука: Паневропски универзитет Апеирон, 2018), 21.

Дакле, инвеститор је дужан да уз захтјев за издавање грађевинске дозволе приложи одређену документацију.

„Уз захтјев за издавање грађевинске дозволе инвеститор прилаже:

- локацијске услове,
- доказ о ријешеним имовинско-правним односима,
- уговор о концесији или јавно-приватном партнерству, ако се за тражену изградњу даје концесија или закључи уговор о јавно-приватном партнерству у складу са посебним прописима,
- главни пројекат у три примјерка,
- извјештај о ревизији техничке документације,
- извјештај и потврду о нострификацији и
- еколошка дозвола ако је потребна или рјешење о одобравању студије утицаја на животну средину у складу са прописима о заштити животне средине.<sup>41</sup>

Концесија и еколошка дозвола се само наводе у цитираном члану, али оне најчешће нису потребне да се испуне као услов за прибављање грађевинске дозволе за изградњу стамбених зграда.

Тек након прибављања рјешења о одобрењу за градњу, тј. грађевинске дозволе, инвеститор може да почне са градњом објекта. Иако у том моменту постоји могућност куповине стана као дијела тог објекта, стицалац не може још да буде уписан као носилац права својине на истом. Довршетком изградње објекта, исти не може још да се користи до момента издавања употребне дозволе. Претходно се мора обавити технички преглед, како би се утврдило да ли су изведени радови на објекту у складу са издатом грађевинском дозволом, техничком документацијом и техничким прописима и стандардима на основу којих је објекат изграђен. Захтјев за издавање употребне дозволе подноси се надлежном органу управе који је издао грађевинску дозволу након извршеног техничког прегледа.

„Подносилац захтјева уз захтјев прилаже:

- грађевинску дозволу са пројектом изведеног стања у два примјерка,
- потврду о извршеном геодетском снимању објекта,

---

<sup>41</sup> Члан 128. став 1. *Закон о уређењу простора и грађењу.*

- доказ о извршеном снимању подземних инсталација,
- сагласност на изведено стање када је то предвиђено посебним прописима,
- изјаву извођача о изведеним радовима и условима за одржавање објекта,
- извјештај надзорног органа и
- енергетски сертификат зграде.<sup>42</sup>

Након прибављања употребе дозволе, долази до уписа објекта, након чега се врши етажирање објекта, а тек потом купац стиче могућност да се упише на стану са правом својине.

#### 4.1.1. Правни основ за упис стана у изградњи

Како обично бива да људи купују станове у изградњи, тиме се као правни основ уписа у јавне евиденције непокретности, како у земљишне књиге, тако и Катастар непокретности, наметнуо купопродајни уговор. Купопродајни уговор је уговор између продавца и купца, у овом случају инвеститора стана и лица које купује стан, којим се споразумијевају о својим међусобним правима и обавезама. С обзиром да се ради о куповини стана који још није изграђен, чија градња је започета или тек треба да почне, уговор о куповини стана је уговор о куповини будуће ствари, тј. ствари која у моменту закључења уговора не постоји и тек треба да буде изграђена.

„Уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цијену у новцу и преузме ствар.“<sup>43</sup>

Дакле, да би дошло до преноса права својине, потребно је да је преносилац власник ствари, да постоји пуноважно закључен уговор и да је извршен упис у јавне евиденције непокретности. Из овога видимо да се ради о теретном и двострано обавезном уговору гдје обавеза једне стране представља основ обавезивања друге стране. Теретни уговор је као што знамо уговор код којег једна уговорна страна даје накнаду за корист коју добија од друге уговорне стране. Већином су сви двострано обавезни уговори истовремено и теретни. Поред ових карактеристика, уговор о купопродаји одликује и то што су формални и каузални. Формална страна уговора односи се на то да је за овај тип уговора

<sup>42</sup> Члан 141. став 4. *Закон о уређењу простора и грађењу.*

<sup>43</sup> Члан 454. став 1. *Закон о облигационим односима* „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 17/93, 3/96, 37/01, 39/03 и 74/04.

обавезна тачно одређена форма, у овом случају захтијева се писана нотарски обрађена форма. Ради се о формалном уговору, код којег је форма битан састојак уговора (*essentialia negotii*), гдје непоштовање форме проузрокује ништавост уговора. На крају, уговор о купопродаји је и каузалан, јер се види правни циљ обавезивања уговорних страна.

Упис непокретности у јавне евиденције непокретности не доводи до стицања права својине на непокретностима ако није заснован на пуноважном правном основу, тј. купопродајном уговору. Уговор о купопродаји непокретности је значајан инструмент правног промета непокретностима.<sup>44</sup>

#### 4.1.2. Услови за закључење уговора о купопродаји

Да би настао пуноважан уговор о купопродаји стана, као што је уобичајено за све уговоре, треба да се испуне одређени општи услови:

- да се ради о пословно способним уговорним странама,
- да постоји сагласност воља уговорних страна,
- да постоји предмет уговора,
- да постоји правно ваљан основ обавезивања.<sup>45</sup>

Пословна способност подразумијева да су лица способна да сопственим чињењем стичу права и обавезе за себе. Поред тога, за пуноважан уговор је битно да постоји сагласност воља уговорних страна, које су дате истински.

„Предмет уговора мора да буде могућ, допуштен и одређен или одредив.“<sup>46</sup> Могућ предмет подразумијева да мора да постоји могућност испуњења уговорне обавезе у моменту закључења уговора, а у супротном је беспредметан. Предмет мора бити допуштен у смислу да не смије бити противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. Предмет је одређен ако је одређена врста, количина, квалитет, мјесто, вријеме и начин извршења обавезе, а одредив је када се из самог садржаја уговора може одредити или су уговорне стране оставиле трећем лицу да га одреди.

---

<sup>44</sup> Пушац, Јована, „Конвалидација уговора о купопродаји непокретности у правном систему Републике Српске“, *Анали Правног факултета Универзитета у Зеници*, бр. 8 (2005), 118.

<sup>45</sup> Мораит, Бранко, *ibid*, 156.

<sup>46</sup> Члан 46. став 2. *Закон о облигационим односима*.

У пракси се дешава да се приликом куповине стана купи једна квадратура стана, а при добијању употребне дозволе утврди се друга квадратура. Да ли је у том случају предмет уговора одређен по другим карактеристикама (број стана, спрат, положај, распоред просторија и слично) или би био одредив. Пројектом може бити предвиђена једна површина стана, а приликом прибављања употребне дозволе и геодетског снимка може се утврдити друга површина, најчешће мања. У том случају, требало би тумачити да је стан у изградњи као предмет уговора чешће одредив, а не одређен.

Поред ових општих услова за закључење уговора, постоји један и посебан услов, а то је да уговор мора да испуњава прописану форму. Код ових врста уговора форма представља битан елемент уговора (*forma ad solemnitatem*), о чему ћемо посебно нешто више рећи.

#### 4.1.3. Форма као услов за закључење уговора

У последње вријеме расте број формалних уговора. Наше позитивно право познаје више врста формалних уговора с обзиром да се императивним нормама прописује обавезно закључивање уговора у писменој форми, те санкција да уговор који није закључен у прописаној форми не производи правно дејство.<sup>47</sup>

Форма уговора о купопродаји непокретности прописана је чланом 57. став 1. Закона о нотарској служби у Републици Српској, што значи да је за наведени уговор овај закон *lex specialis*, јер је њиме посебно регулисана форма ових уговора, а за све остало што се тиче овог уговора правно релевантан је Закон о облигационим односима као *lex generalis*.

Нотарска обрада представља јачу форма од просте овјере потписа. Као што смо већ рекли, форма уговора је битан састојак код ове врсте уговора, те непостојање писаног нотарски обрађеног уговора доводи до његове ништавости. Нотарски обрађена исправа је акт који је у цјелини сачињен од стране нотара, а у складу са претходно наведним Законом. Такав акт представља јавну исправу за који важи претпоставка тачности, а допуштено је доказивати да је изјава нетачно нотарски обрађена.

„Поступак сачињавања нотарски обрађене исправе је строго формалан поступак који је регулисан императивним нормама. То је исправа посебне доказне снаге. Ова

---

<sup>47</sup> Шумић, Трипко, *Право својине-прописи и расправе* (Београд: Службени гласник, 2001), 200.

форма установљена је како у јавном интересу тако и у интересу уговорних страна и трећих лица. Код деривативног стицања права својине стицалац своје право изводи из права претходника, па је за стицање својине правним послом нужно да је отуђивалац уписан као власник непокретности коју отуђује. Својина предника је једна од претпоставки за деривативно стицање права својине на непокретностима. Стицалац не може стећи већи обим права од оног који је имао преносилац.<sup>48</sup>

Прије свега, нотар мора да провјери да ли су странке способне за предузимање одређеног правног посла, у овом случају за склапање купопродајног уговора, те потом утврдити битне чињенице и праву вољу уговорних страна. Нотар је дужан и да упозори странке о правним посљедицама послова који закључују, те да као независно лице подједнако штити интересе обе стране. Послије сачињавања оригинала нотарски обрађене исправе, потребно га је прочитати странкама како би се утврдило да ли изражава њихову праву вољу, а потом приступити потписивању исправе.

Задатак нотара је да чува не само право својине и одређена стварна права на непокретностима, него и лична права грађана од разних облика присвајања. То свакако утиче на правну сигурност грађанскоправних односа. Дјеловање нотара је значајно и због тога јер је његовим радом реафирмисан условни упис у виду предбиљежбе.

Нотар је дужан да упозори странке на то да се у конкретном случају врши промет непокретности која нема употребну дозволу, да постоји могућност да употребна дозвола неће бити прибављена, као и ризик да радови на објекту неће бити урађени у складу са рјешењем о одобрењу за градњу, те да се и приликом техничког прегледа утврди да објекат евентуално није погодан за употребу.

Законом о нотарској служби Републике Српске прописано је: „Нотар ће по службеној дужности, у име и за рачун странке, одмах након закључења правног посла чији је предмет пренос или стицање власништва или других стварних права на непокретностима, поднијети захтјев за упис у јавне евиденције ради спровођења закљученог правног посла.“<sup>49</sup>

Према Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова предвиђено је да јавни биљежници по службеној дужности достављају исправе у Службу Републичког

---

<sup>48</sup> Медидић, Душко, *Стварно право Републике Српске, четврто измијењено и допуњено издање* (Бања Лука: Паневропски универзитет Апеирон, 2019), 27-28.

<sup>49</sup> Члан 59. став 1. *Закон о нотарској служби у Републици Српској*, „Службени гласник Републике Српске“, број: 28/21.

геодетског завода ради уписа у катастар непокретности путем е-шалтера. Између осталог, јавни билежник је дужан да достави и исправу коју је потврдио, одн. сачинио у вези са преносом права својине на непокретности, а која не представља подобан правни основ за упис промјене у катастар непокретности као што је исправа којом се врши пренос власништва на објекту, одн. посебном дијелу објекта у изградњи, а ради уписа одговарајуће предбилежбе.<sup>50</sup>

У вези са наведеним, можемо рећи да је овај новитет у Србији донио са собом одређене предности. Раније док су грађани своје исправе у катастар сами носили ради провођења, дешавало се да са тим одуговлачи и више дана. Таква пракса није добра због могућих злоупотреба. Може се десити да се сачини купопродајни уговор, купац исти не однесе у катастар на даље провођење, а продавац рецимо оде код другог јавног билежника и на исту непокретност стави хипотеку. Слањем исправа електронским путем може се значајно смањити могућност оваквих злоупотреба усљед ажурности.

„Појавом нотаријата дошло је до поновне афирмације формализма, превасходно ради заштите јавних интереса. Под нотарски обрађеном исправом подразумијева се акт који је у цјелости сачињен од стране нотара као самосталног и независног носиоца јавне службе према правилима поступка о начину пословања нотара. Тај акт представља јавну исправу са дејством претпоставке тачности. Јавна исправа је важан појам правног живота који је незамјенљив у погледу поузданости и заштите приватних правних односа. Њен значај се огледа у спречавању спорова и у лакшем доказивању релевантних чињеница. Нотарски обрађена исправа је услов правне ваљаности ових правних послова. У супротном, они су ништави и не производе правно дејство.“<sup>51</sup>

Једном закључен, у строгој форми јавнобилежничке солемнизације или записа, уговор о промету непокретности истовремено производи облигационо дејство и представља исправу на основу које се уписује, тиме и преноси својина.

#### 4.1.4. Конвалидација уговора о купопродаји непокретности

Поставља се питање шта ако се писмено сачињен уговор нотарски не обради, каква је његова правна судбина, да ли долази до његовог коначног поништења или пак постоји могућност његове конвалидације, тј. да ли правни посао који је у вријеме преузимања

---

<sup>50</sup> Члан 22. став 1. тачка 2) и став 2. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, „Службени гласник Републике Србије“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20.

<sup>51</sup> Медић, Душко, *Стварно право Републике Српске*, 138.

био правно неваљан може касније протеклом времена постати ваљан. Познато је да обично конвалидирати могу рушљиви уговори, а само изузетно ништави.

Уговори о купопродаји непокретности чије је закључивање раније било регулисано Законом о промету непокретности представљају изузетак гдје постоји могућност накнадног оснажења код којих није у потпуности испоштована обавезна форма.

„Уговор на основу којег се преноси право својине на непокретностима мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду. Самоуправни споразум, односно уговор који је закључен противно наведеним одредбама не производи правно дејство. Изузетно од те одредбе, уговор закључен у писменој форми на основу којег се преноси право својине, производиће правно дејство иако потписи уговарача нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је тај уговор закључен у присуству најмање два свједока који су се потписали на уговору.“<sup>52</sup>

Од ступања на снагу Закона о промету непокретности 4. јануара 1979. године, па до увођења нотаријата 11. марта 2008. године, питање форме и конвалидације уговора је регулисано Законом о промету непокретности, те се исти и данас у том случају примјењује за уговоре закључене у претходно наведеном периоду. Увођењем нотаријата у наш правни систем, пуноважност уговора о купопродаји непокретности условљена је формом нотарски обрађене исправе. Изостанак нотарске обраде уговора доводи, као што смо већ рекли, до ништавости уговора.

Циљ нотарске обраде је прије свега гарантовање правне сигурности како уговорним странама тако и трећим лицима. Обавеза нотарске обраде прописана је из разлога што се уговорним странкама жели скренути пажња на значај правног посла који је везан за некретнине, како би се испунила савјетодавна функција везана за упознавање странака са правним посљедицама, као и да би се осигурао доказ о постојању таквог договора те се испуниле све законске претпоставке везане за извршење правног посла. Из тих разлога није предвиђена могућност конвалидације уговора код којих недостаје нотарска форма.

---

<sup>52</sup> Члан 9. став 2. и 4. Закона о промету непокретности „Службени лист СР БиХ“, бр. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 29/94.

#### 4.2. Начини уписа стана у изградњи у јавне евиденције непокретности

Код стицања права својине на стану, поред постојања пуноважног правног основа стицања, потребно је и да се изврши упис у јавне евиденције непокретности. Према томе, упис у јавне евиденције непокретности је конститутивног карактера, тј. тек у том тренутку долази до коначног стицања непокретности. Тек уписом права својине у Катастар непокретности, долази до одређених правних дејстава и ствара се могућност располагања непокретностима.

Лице чије право својине престаје, одн. преноси се на друго лице има обавезу да на друго лице пренесе своје укњижено право, тј. да даје свој пристанак давањем тзв. *clausule intabulandi*. У погледу некретнина на којима није још успостављена јединствена евиденција непокретности, тј. Катастар непокретности, право својине на стану ће се уписати у земљишне књиге, док се у катастар земљишта уписује посјед у погледу наведеног стана.

##### 4.2.1. Упис стана у изградњи у Катастар непокретности

Упис права својине на некретнинама у Катастар непокретности представља упис којим се у Катастар непокретности уносе подаци о фактичком и правном стању непокретности. Врши се упис података о парцели, грађевинском објекту или посебном дијелу објекта. Подаци о посебним дијеловима објекта уписују се на основу техничке документације (на основу које је издата грађевинска или употребна дозвола) или на основу података из неке од постојећих евиденција у моменту оснивања Катастра непокретности (земљишне књиге, књиге тапија, интабулационе књиге), акта надлежног органа, елабората геодетских радова. У случају вршења уписа права на непокретности која представља посебни дио објекта, за који није издата грађевинска или употребна дозвола, или је грађено мимо дозволе, или је објекат привремен, уписује се и забиљежба одговарајуће садржине.<sup>53</sup>

„За имаоца права својине на посебном дијелу објекта утврђује се једно од сљедећих лица:

- лице које је ималац права својине на објекту,

---

<sup>53</sup> Цветић, Раденка, „Уписи у катастар непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 3, (2010), 245-246.

- лице које има исправу за упис права својине ако своје право изводи од имаоца права својине на објекту и
- лице које је уписано у књигу уложених уговора.<sup>54</sup>

У Републици Србији је упис података о посебним дијеловима објекта уређен на сљедећи начин. Подаци о посебним дијеловима објекта уписују се на основу употребне дозволе и елабората геодетских радова. Подаци о посебним дијеловима објекта за које је издата употребна или само грађевинска дозвола прије отпочињања спровођења обједињене процедуре, сходно закону којим се уређује планирање и изградња, уписују се на основу података из употребне, односно грађевинске дозволе, а ако та дозвола не садржи потребне податке о посебним дијеловима објекта који се уписују у катастар, ти подаци се могу уписати и на основу увјерења надлежног органа, односно налаза и мишљења сталног судског вјештака грађевинске струке.<sup>55</sup>

Као и код нас, тако и у Републици Србији предвиђено је да када је у питању упис непокретности који представља грађевински објекат или посебни дио објекта за који није издата грађевинска или употребна дозвола, или је грађено мимо дозволе, или је објекат привремен, истовремено се уписује одређена забиљежба. У Републици Србији ово је прописано Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

У катастарским општинама гдје је ступио на снагу катастар непокретности, упис се врши у лист непокретности. Ако је у некој катастарској општини у току поступак излагања на јавни увид података о непокретностима и утврђивање права на непокретностима, док катастар непокретности не ступи на снагу, непокретности се уписују у привремени лист непокретности.

Дакле, у том случају, упис у катастар непокретности врши се уписом у привремени лист непокретности, а након ступања на снагу катастра непокретности, он постаје лист непокретности. У привремени лист непокретности, односно лист непокретности уписују се подаци о земљишту, објекту, посебном дијелу објекта-стану, пословној просторији и гаражи, другим грађевинским објектима, правима на непокретностима и носиоцима тих права и теретима и ограничењима.

„Привремени лист непокретности састоји се од:

<sup>54</sup> Члан 111. *Закон о премјеру и катастру Републике Српске.*

<sup>55</sup> Регулисано чланом 5. став 8. и 9. *Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова* „Службени гласник Републике Србије“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20.

- А листа привременог листа непокретности, у који се уписују подаци о земљишту-парцелама,
- Б листа привременог листа непокретности, у који се уписују подаци о носиоцима права на непокретностима,
- А1 листа привременог листа непокретности, у који се уписују подаци о објектима и посебним дијеловима објеката,
- Б1 листа привременог листа непокретности, у који се уписују подаци о носиоцу права на објектима и посебним дијеловима објеката и
- В листа привременог листа непокретности, у који се уписују терети и ограничења.<sup>56</sup>

Дакле, како је стан посебан дио објекта, онда се подаци о њему уписују у А1 лист, док се права носиоца у погледу стана уписују у Б1 лист, а у В лист неки од терета и ограничења као што је нпр. хипотека.

У А1 лист подаци о објекту и посебним дијеловима објекта уносе се на сљедећи начин:

- у колону 1 уписује се број подулошка;
- у колону 2 уписује се право својине;
- у колону 3 уписује се број парцеле на којој је објекат изграђен;
- у колону 4 уписују се подаци о објекту и то:
  - број објекта,
  - година изградње,
  - врста објекта (бројем 1 означава се стални објекат, а бројем 2 привремени објекат),
  - основ градње (бројем 1 означава се објекат са одобрењем за грађење, а бројем 2 без одобрења за грађење),
  - број спратова,
- у колоне 5 и 6 уписују се подаци о посебним дијеловима објекта;
- у колону 7 уписује се површина објекта и посебног дијела објекта;
- у колону 8 уписује се шифра намјене коришћења објекта и посебног дијела објекта, у складу са шифарником;

---

<sup>56</sup> Члан 9. *Правилника о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске* „Службени гласник Републике Српске“, бр. 11/14, 25/14, 31/15, 3/16, 80/16 и 12/18.

- у колону 9 уписује се намјена коришћења објект и посебног дијела објекта;
- у колону 10 уписује се припис или отпис у привременом листу непокретности или из привременог листа непокретности и
- у колону 11 уписује се примједба.<sup>57</sup>

„У Б1 лист подаци о носиоцу права на објекту и посебним дијеловима објекта уносе се на сљедећи начин:

- у колону 1 уписују се име и презиме или назив носиоца права (име и презиме-син/кћи, или назив, град/општина, адреса, ЈМБГ или ЈИБ),
- у колону 2 уписују се адреса и мјесто пребивалишта,
- у колону 3 уписује се ЈМБГ или ЈИБ,
- у колону 4 уписује се шифра стварних права, у складу са шифарником,
- у колону 5 уписује се врста стварних права, у складу са шифарником,
- у колону 6 уписује се обим права и
- у колону 7 уписује се број подулошка.<sup>58</sup>

Поредећи Закон о премјеру и катастру Републике Српске и Закон о државном премјеру и катастру непокретности у Црној Гори<sup>59</sup>, увиђамо да постоје одређене разлике у погледу начина уписа података у лист непокретности. Сада ћемо навести како је то прописао наведени Закон у Црној Гори.

„Лист непокретности садржи податке о:

- земљишту- парцели (А лист),
- имаоцу права на земљишту-парцели,
- објектима и посебним дијеловима објекта и имаоцима права на њима (В лист),
- водовима и имаоцима права на њима (В лист-1. дио),
- теретима и ограничењима (Г лист).<sup>60</sup>

Дакле, из наведеног видимо да се према црногорском закону објекти, посебни дијелови објекта и имаоци права на њима уписују у В лист, док је према нашем закону

<sup>57</sup> Члан 13. *Правилника о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске.*

<sup>58</sup> Члан 14. *Правилника о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске.*

<sup>59</sup> „Службени лист Републике Црне Горе“, бр. 29/07 и „Службени лист Црне Горе“, бр. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 и 17/18.

<sup>60</sup> Члан 53. став 2. *Закона о државном премјеру и катастру непокретности* „Службени лист Републике Црне Горе“, бр. 29/07 и „Службени лист Црне Горе“, бр. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 и 17/18.

одређено да се наведено уписује у А1 лист (подаци о објектима и посебним дијеловима објекта) и Б1 лист (подаци о носиоцу права на објектима и посебним дијеловима објекта). Поред тога, видимо да се код њих терети и ограничења уписују у Г лист, док је код нас то предвиђено за В лист.

Поређења ради, навешћемо шта се уписује у лист непокретност у који се уписује стан према прописима Републике Србије:

- подаци о својини и имаоцима права, односно држаоцу на парцели, објекту или посебном делу објекта: врсту права, облик својине и удио, личне податке - име, име родитеља, презиме, пребивалиште, адресу и ЈМБГ, односно назив, седиште, адресу и МБ;
- податке о другим стварним или облигационим правима и имаоцима права на парцели, објекту или посебном дијелу објекта: врсту права, битне податке о праву у складу са законом и правилником, личне податке - име, име родитеља, презиме, пребивалиште, адресу и ЈМБГ, односно назив, седиште, адресу и МБ. Ако друга стварна или облигациона права не постоје, исписује се констатација да их нема;
- податке о забиљежбама на парцели, објекту или посебном дијелу објекта: врсту забиљежбе, датум уписа и битне податке о забиљежби у складу са законом и правилником. Ако забиљежбе не постоје, исписује се констатација да их нема.<sup>61</sup>

Поред ових података, лист непокретности за посебан дио објекта садржи и сљедеће податке:

- назив: лист непокретности за посебан дио објекта;
- број катастарске парцеле, број објекта, број посебног дијела, површину, адресу, спрат, начин коришћења, структуру, вриједност и податак о постојању подрумске просторије.<sup>62</sup>

Дакле, видјели смо на који се начин врши упис посебног дијела објекта у катастар непокретности, али проблем се јавља код стана који неко купи у изградњи из разлога што он још увијек не постоји, па се на њему још увијек не може укњижити право својине у јавним евиденцијама непокретности. Из тог разлога приступа се другачијим врстама

---

<sup>61</sup> Члан 189. став 2. тачка 3, 4 и 5. *Правилника о катастарском премеру и катастру непокретности* „Службени гласник Републике Србије“, бр. 7/16, 88/16 и 7/19.

<sup>62</sup> Члан 189. став 5. тачка 1 и 2. *Правилника о катастарском премеру и катастру непокретности* „Службени гласник Републике Србије“.

уписа како би лице које је купило стан на неки начин могло правно да се осигура. Које су могућности у том погледу, размотрићемо у наставку.

#### 4.2.2. О упису забиљежбе у Катастар непокретности и земљишне књиге

У правилу, да би могао да се изврши упис у виду забиљежбе или предбиљежбе, потребно је да бар претходник буде предбиљежен као ималац права чији се пренос, ограничење или брисање тражи. Међутим, поменућемо један од изузетака у овом случају јер се ради о будућој ствари, тј. стану који тек треба да настане, те самим тим не постоји уписан претходник. У том случају, логично је да се не тражи постојање уписаног претходника, већ се упис забиљежбе, односно предбиљежбе врши на основу правно пуноважне исправе, у овом случају најчешће купопродајног уговора.

Законом о земљишним књигама Републике Српске<sup>63</sup> забиљежба је дефинисана као упис одређених околности и чињеница које су од утицаја на располагање некретнинама.

За разлику од оваквог одређења појма забиљежбе, Закон о премјеру и катастру Републике Српске нешто шире дефинише забиљежбу.

„Забилежба је упис којим се у катастар непокретности уписују чињенице које су од значаја за заснивање, измјену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, које се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности.“<sup>64</sup>

„Од уписа забиљежбе која је од значаја за заснивање, измјену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, сва располагања имаоца права и уписи у катастру непокретности који су противни сврси уписане забиљежбе, условни су и зависе од исхода рјешавања стварних права на непокретности због којих је забиљежба уписана.“<sup>65</sup>

Забилежба се према нашем Закону о земљишним књигама уписује у „Ц“ лист земљичнокњижног улошка.

„У трећи одјелак (Ц) „Терети“ уносе се терети и ограничења:

---

<sup>63</sup> Члан 2. став 4. *Закона о земљишним књигама Републике Српске.*

<sup>64</sup> Члан 98. став 1. *Закона о премјеру и катастру Републике Српске* „Службени гласник Републике Српске, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 и 95/19.

<sup>65</sup> Члан 98. став 2. *Закона о премјеру и катастру Републике Српске.*

- 1) правни основ уписа,
- 2) права која оптерећују земљишнокњижно тијело и забиљежбе које се односе на та оптерећења као и подаци о носитељу односно носитељима права.<sup>66</sup>

Дакле, забиљежбом се не стичу одређена стварна права на некретнинама, тј. не представља ни услован ни коначан упис, већ само упис чињеница значајних за књижна права.

Смисао забиљежбе је у евидентирању одређених правних чињеница у циљу постизања правног дејства за субјекте књижних права, а које су од значаја за правни промет права на непокретностима. Забиљежбом се могу уписати ограничења која се односе на располагање књижним правом и правне чињенице које се односе на статус непокретности или неког књижног права. Овом врстом уписа располагање књижним правом постало је зависно од правних дејстава извршене забиљежбе.<sup>67</sup>

Од тренутка уписа забиљежбе, сва располагања имаоца права и уписи у јавним евиденцијама непокретности су условни и зависе од исхода рјешавања стварних права на непокретностима због којих је забиљежба и уписана. Дакле, сврха забиљежбе није у томе да би се спријечило располагање уписаним правима, већ да упозори на постојање чињеница о којима треба водити рачуна прије ступања у правни промет, јер се забиљежба може супротставити свим каснијим стицаоцима.

#### 4.2.3. Упис забиљежбе код стана у изградњи

Забиљежба је врста уписа којом се књижна права не могу стицати, мијењати или губити. Упис права на основу уговора о купопродаји стана у изградњи врши се у пракси у виду забиљежбе. Забиљежба се уписује у теретни лист непокретности земљишта на којем се гради зграда, односно стан. Забиљежба тог права не представља упис права својине на том стану, већ одређен вид правне сигурности за стицаоца док се не испуне услови за упис права својине. Забиљежба у овом случају указује на постојање необориве претпоставке да трећа лица знају за постојање уговора, тј. они се не могу позивати на чињеницу да нису знали да постоји наведена забиљежба. У овој ситуацији трећа лица су свјесна чињенице да не могу стећи право својине на тој непокретности, док постоји уписана забиљежба.

---

<sup>66</sup> Члан 20. став 1. и 2. Закона о земљишним књигама Републике Српске.

<sup>67</sup> Рашовић, П. Зоран, *Стварно право друго издање*, (Београд: 2005), 582.

„Забилежбом једно облигационо право (из уговора о купопродаји стана у изградњи) стиче публицитет (јавност) са дејством према свим трећим лицима, те оно има првенствени ред у односу на облигациона права која нису забилежена или су касније забилежена у регистар непокретности. Ово практично значи да ће купац који је први купио стан у изградњи имати првенство у односу на права из уговора о купопродаји истог стана који није забилежен или је касније забилежен.“<sup>68</sup>

Дакле, сопственик непокретности може затражити да се у јавне евиденције упише првенствени ред за неки будући упис. Ова мјера се предузима да би се стицаоцу стана до тренутка уписа својине у јавне евиденције непокретности пружио обезбјеђење да неће бити доведено у питање његово право својине на истом.

У Црној Гори, законом је прописано да се објекат у изградњи уписује у Г лист као забилежба градње на парцели на којој је започета градња и садржи податке о: инвеститору, техничкој документацији грађевинској дозволи, року завршетка радова и другим чињеницама од значаја за упис забилежбе. На посебном дијелу објекта за имаоца права утврђује се инвеститор, односно лице које поднесе исправу на основу које се доказује право својине или се утврђује правни континуитет у односу на инвеститора.<sup>69</sup>

#### 4.3. Уопште о упису предбилежбе у Катастар непокретности

Једна од могућности уписа стана у јавне евиденције прије изградње јесте упис предбилежбе одређеног садржаја. Прије него што конкретно дођемо до тога, прво ћемо нешто рећи о предбилежби уопште.

Ако нису испуњене претпоставке које правила земљишнокњижног права захтијевају за укњижбу права својине, може се тражити предбилежба стицања права својине. Предбилежба је пожељан упис у случајевима када није могуће извршити укњижбу из разлога што у тренутку подношења захтјева нису испуњене све претпоставке. Како је потребно да се предбилежба оправда, отуда је судбина предбилежног права неизвијесна и зависи од тога хоће ли предбилежба бити оправдана. Предбилежба може бити позитивна или негативна зависно од тога да ли се након њеног оправдања стичу, мијењају или ограничавају раније укњижена права.

---

<sup>68</sup> Радић, Ирена и Чубриловић, Босилка, „Куповина стана у изградњи“, *Ријеч правника* (2021), <https://rijecpravnik.org/kupovina-stana-u-izgradnji/>, преузето 20.06.2023. године.

<sup>69</sup> Члан 65. и 66. *Закона о државном премјеру и катастру непокретности*.

„Предбиљежбом ће својина бити стечена под условом накнадног оправдања предбиљежбе. Оправдањем се предбиљежба претвара у укњижбу, а почиње да дјелује од часа кад је приједлог за предбиљежбу био поднесен.“<sup>70</sup>

Смисао предбиљежбе је задобијање првенственог реда у односу на остала уписана права. Њеним оправдањем предбиљежено право заузима мјесто у првенственом реду, а које је стекло у моменту подношења захтјева за упис. Сва права која су уписана после предбиљеженог права имају каснији првенствени ред у односу на њега.

Оправдањем, предбиљежба добија дејство коначног уписа стварних права, које се рачуна од тренутка уписа предбиљежбе. Права која су касније уписана у односу на предбиљежено право имају каснији првенствени ред, под условом да је предбиљежено право оправдано. Правно дејство предбиљежбе стварних права је исто као и правно дејство уписа стварних права којим су она коначно стечена, ограничена, пренијета или престала, под условом да предбиљежба буде оправдана. То значи да се од момента уписа предбиљежбе до њеног оправдања или истека рока за оправдање може располагати и предбиљежним правом и правом које је оптерећено пребиљежбом.<sup>71</sup>

Дјеловањем нотара посебно у погледу правног промета непокретности предбиљежба као врста уписа добија на значају. Као и укњижба, тако и предбиљежба представља начин стицања стварних права на непокретностима.

#### 4.3.1. Уопште о упису предбиљежбе у земљишним књигама

Што се тиче уписа у земљишнокњижне евиденције, предбиљежба се вршила када су испуњени услови за земљишнокњижни упис, али не и сви услови за укњижбу. Дакле, предбиљежба се уписује тамо гдје се треба извршити коначан упис предбиљеженог права. Предбиљежба дјелује све док се не избрише или не оправда, а оправдати се може само ако се поднесе исправа подобна за укњижбу и у којој су отклоњени недостаци због који укњижба није била могућа. Под условом накнадног оправдања, предбиљежбом се публикују стварна права на некретнинама и осигуравају претпоставке за њихово апсолутно дјеловање и заштиту према трећим лицима. Након што се неко књижно право

---

<sup>70</sup> Члан 54. став 2. Закона о стварним правима.

<sup>71</sup> Цветић, Раденка, *Савремена евиденција непокретности* (Нови Сад: 2009), 153-154.

предбиљежи у земљишним књигама, нико се не може позвати да није знао или да није могао знати за наведени упис.

Ново земљишнокњижно право као и улога нотара у промету некретнина наводе на схватање да предбиљежба представља упис који осигурава купца, а самим тим и продавца.

Стварно право Републике Српске се приклонило више њемачком моделу предбиљежбе. У њемачком праву је предбиљежба регулисана у материјалном стварном праву, а не у прописима о земљишним књигама. Предбиљежба је уствари регулисана уз стицање права власништва, гдје има улогу осигурања облигационоправног захтјева на пренос права својине. На основу уговора купац не стиче право својине, већ облигационоправни захтјев да му се право својине пренесе, уз испуњење претпоставки утврђених законом или уговором, а наведени захтјев се осигурава уписом предбиљежбе у земљишну књигу. Након што се изврши упис предбиљежбе у земљишну књигу, облигационоправни однос је публикован, те је немогуће савјесно стицање предбиљежног права од стране трећих.<sup>72</sup>

Немогућност оправдања предбиљежбе, доводи до брисања предбиљежбе која није оправдана. Брисањем предбиљежбе настаје правно стање као да предбиљежба није никада ни уписана. Упис брисања предбиљежбе, као и упис оправдања предбиљежбе, дјелује уназад од часа кад је захтијеван упис предбиљежбе. Због тога, сва правна дејства, које је имала предбиљежба до свог брисања, престају уназад од часа кад је била уписана.<sup>73</sup>

#### 4.3.2. Упис предбиљежбе код стана у изградњи

Сада ћемо размотрити случај уписа предбиљежбе код уписа стана који је у изградњи. Већ смо рекли да се у пракси уписује забиљежба да је неко купио стан који је још у изградњи, а сада ћемо размотрити ситуацији ако би се умјесто забиљежбе уписивала предбиљежба, те какво би она дејство производила.

Јасно је да се предбиљежбом не стиче право својине док предбиљежба не буде оправдана, али предбиљежба има своју сврху тако што се њеним уписом задобија првенствени ред, тј. ствара се већа права сигурност у погледу стицања. Неспорно је да

---

<sup>72</sup> Повлакић, Мелиха у: Бабић, Илија и други, *ibid*, 252.

<sup>73</sup> Јосиповић, Таџана, *Земљишно књижно право* (Загреб: Свеучилиште у Загребу, 2001), 204.

стан треба да буде изграђен и да буду испуњени још одређени услови да би се могло пренијети право својине са инвеститора на купца. Међутим, док до тога не дође, а лице је већ купило стан, тј. постоји купопродајни уговор као основ стицања, потребно је да се правно обезбиједи будуће купчево право својине.

Свједоци смо да у пракси има случајева гдје неко у оваквим ситуацијама више пута располаже са истим станом, те би се уписом предбиљежбе којом се ствара првенствени ред у стицању права, у знатно већој мјери створила правна сигурност. Предбиљежба својим оправдањем доводи до стицања права својине, и то има ретроактивно дејство, тј. од момента уписа саме предбиљежбе. Касније ћемо размотрити ситуацију какав утицај би могао имати упис предбиљежбе на упис хипотеке у јавне евиденције непокретности.

У Републици Србији је законом прописано да се упис у катастар непокретности за објекте у изградњи врши у виду предбиљежбе.

„Предбиљежба се врши и ако је предмет уписа објекат, односно посебни дијелови објекта у изградњи, као и пренос права на објекту у изградњи, односно посебном дијелу објекта у изградњи. Предбиљежба се врши на основу правоснажне грађевинске дозволе, техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола и потврде о пријави радова по тој дозволи, односно на основу уговора о промету објекта, односно посебних дијелова објекта у изградњи који је подобан за упис. Предбиљежба уписује се без означања рока трајања те предбиљежбе.“<sup>74</sup>

Дакле, оваква врста уписа је предвиђена без обзира да ли се врши пренос права својине на објекту, односно посебном дијелу објекта или не. Поред тога, специфичност ове предбиљежбе у односу на друге врсте предбиљежби, као што видимо, манифестује се у томе што се ова предбиљежба уписује без ограниченог рока трајања, за разлику од других које имају одређен рок трајања.

„Уписом објекта, односно посебних дијелова објекта у катастар непокретности на основу правоснажне употребне дозволе, предбиљежбе својства инвеститора објекта у изградњи, односно купца тог објекта или посебног дијела објекта, прелазе у право својине, ако су испуњени сви други услови за стицање права својине прописани законом,

---

<sup>74</sup> Члан 11. став 4, 5 и 6. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова „Службени гласник Републике Србије“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20.

а уписане хипотеке преносе се на објекат, односне посебан дио објекта, водећи рачуна о редослиједу тих уписа.<sup>75</sup>

За разлику од забиљежбе код које је одложен упис права својине, те упис зависи од воље купца, предбиљежба би надомјестила тај недостатак.

## 5. Могућност преноса стана у изградњи

Познато нам је да је у пракси право својине на стану као и на другим некретнинама могуће стећи на више начина. Ту се, прије свега, најчешће сусрећемо са начинима стицања у виду купопродаје или наслеђивањем. Неспорно је да је сваки од наведених начина стицања права својине на стану правно дозвољен, тј. могућ, али се поставља питање шта се дешава ако је у питању стан у изградњи, да ли се наведени начини преноса права својине могу користити и тада.

Осврнућемо се на начине преношења права својине на стану, а потом размотрити шта се може учинити у ситуацији ако је лице купило стан у изградњи на којем још није уписан као носилац права својине, а жели у међувремену да прода или поклони стан, или деси се непредвидива ситуација ако лице купи стан у изградњи и прије него што он буде довршен и уписан у јавне евиденције непокретности на име тог лица, то лице умре.

Законом о наслеђивању је прописано: „Наслеђује се заоставштина оставиоца. Заоставштину чине сва наслеђивању подобна права која су оставиоцу припадала до тренутка смрти.“<sup>76</sup>

Дакле, ако се наслеђују права која су припадала оставиоцу до тренутка смрти, како се онда посматра стан у изградњи који је оставилац купио. Требало би да постоји могућност наслеђивања стана у изградњи као будуће ствари на којој је преминуло лице тек требало да буде уписано као носилац права. Ову ситуацију свакако усложњава то јер овај институт стицања стана у изградњи није прецизно правно регулисан, па самим тим ни поступак наслеђивања таквог стана. Потом се повлачи даље низ питања, шта ако дође до ситуације да наведени стан не буде никад изграђен или да не добије употребну дозволу, како тек онда поступити, да ли потенцијални наследник преминулог лица може у том случају предузети одређене правне радње против инвеститора.

---

<sup>75</sup> Члан 12. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

<sup>76</sup> Члан 2. став 1. и 2. Закона о наслеђивању, „Службени гласник Републике Српске“, бр. 01/09, 55/09, 91/16, 28/19 и 82/19.

Постоји још ситуација које доводе до конфузије због недостатка позитивно правног регулисања. Може се догодити да лице купи стан у изградњи и то исто лице прије довршетка стана и коначног извршеног његовог уписа у јавне евиденције непокретности као носиоца права својине на том стану, пожели да прода тај стан у изградњи. Питање се поставља да ли је то теоретски изводљиво. Познато је да нико не може да пренесе на другог више права него што сам има. Међутим, лице кад је купило стан у изградњи, као што смо раније излагали, има могућност прије коначног стицања права на том стану да се упише забиљежбом или предбиљежбом. С обзиром на наведено, поставља се питање, ако лице које је купило стан у изградњи исти продаје, да ли се купац тог стана може исто уписати са предбиљежбом или забиљежбом, па кад претходник изврши коначан упис права, да онда исто право на њега пренесе. Не смијемо занемарити ни чињеницу да се већина станова купује од кредитних средства, да је на тим становима често успостављена хипотека што додатно усложњава могућност даљег преношења стана у изградњи на друго лице. Требало би размишљати у правцу што једноставнијег рјешавања оваквих правних ситуација које би у будућности могле све чешће да се јављају с обзиром на повећану праксу куповине станова у изградњи.

„Посебним дијелом објекта у изградњи може располагати и лице у чију корист је извршен упис забиљежбе (купац посебног дијела), било да то чини путем уговора о купопродаји, уговора о хипотеци или на други правно дозвољен начин. Ако се закључи уговор о хипотеци на посебном дијелу објекта у изградњи, његово евидентирање у јавним евиденцијама непокретности врши се путем забиљежбе првенственог реда за упис хипотеке на посебном дијелу која се уписује у теретни В лист земљишта. Међутим, предмет хипотеке може бити и земљиште на којем је инвеститор ималац права својине или носилац права грађења. У том случају се, по начелу екстензивности хипотеке и дејства начела *superficies solo cedit*, хипотека протеже и на објекат, односно на посебан дио објекта у изградњи. Ако је конституисана хипотека на таквом земљишту, онда се треба омогућити правна заштита купца у смислу да се брише хипотека на његовом посебном дијелу.“<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Бабић, Илија и Јотановић, Раденко, *ibid*, 246.

## 6. Уопште о упису хипотеке на стану

Хипотека представља заложно право које је једино могуће основати на непокретностима. Када говоримо о заложном праву као појму, битно је рећи да заложно право представља ограничено стварно право, које се, као што смо претходно рекли, у случају хипотеке односи само на непокретне ствари. Заложно право даје овлашћење заложном повјериоцу, да у случају, ако му одређено потраживање које је обезбијеђено заложним правом не буде испуњено, да се он намири из тог заложног права, при чему је заложни дужник дужан то да трпи.

„Хипотека у условима тржишне привреде и развоја приватне својине има све већи значај. Она има битну улогу мобилизатора имовине путем хипотекарног кредита који представља крвоток тржишне привреде. Захваљујући могућности залагања, лица која имају имовину веће вриједности су кредитно способнија, а то ствара бројне погодности. Због тога хипотекарно право захтијева стално усавшавање и вишедимензијалну трансформацију, јер је његов развој у директној пропорцији са прогресом економских и кредитних односа у једном друштву.“<sup>78</sup>

Један од проблема код заснивања хипотеке представља велики број неукњижених непокретности. Због тога је слаб интерес за њихово залагање. Положај хипотекарних повјерилаца је побољшан увођењем нотаријата, а самим тим могућности извршења на основу извршне нотарске обрађене исправе. Хипотека ствара власнику непокретности већу кредитну способност, што доводи до могућности добијања кредита под повољнијим условима.

„Историја развоја заложног права показује тежњу за стварањем таквог облика залогe који ће ускладити два супротстављена интереса-интерес повјериоца за што бољим осигурањем наплате потраживања и интерес дужника за што бољим фактичким положајем до доспјелости потраживања. То је остварено хипотеком. Хипотека је реално средство обезбјеђења које „појачава“ правни положај повјериоца стварањем додатног извора принудног намирења потраживања, уз општу имовинску одговорност, а да при томе дужника не лишава државине и могућности коришћења заложене ствари.“<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Медић, Душко, *Стварно право Републике Српске*, 70.

<sup>79</sup> Лазић, Мирослав, „Значај јавног регистра за хипотеку“, *Анали Правног факултета у Београду*, вол. 48 (1-6), (2000), 222.

По традиционалној теорији, хипотека представља стварно право, које се манифестује преко права хипотекарног повјериоца, која се називају право слѣдовања и право првенства. По мишљењу неких теоретичара, за постојање неког стварног права довољно је имати власт на ствари, без потребе да се за вршење те власти обезбиједи сарадња другог лица, као што је то случај код облигационих права. Због тога се сматра да је хипотека, ипак стварно, а не облигационо право.<sup>80</sup>

Хипотека је неодвојива од оптерећене непокретности, па и у случају кад треће лице стекне право својине на њој. Хипотека је акцесорно право, чија егзистенција зависи од судбине главног потраживања. На основу правног посла, хипотека се стиче уписом у јавне евиденције непокретности. Упис или брисање хипотеке може се тражити само на основу исправа које су пуноважне.

У правилу, да би настала хипотека, потребно је да се испуне одређени услови:

- да је дужник или неко треће лице власник непокретности која се оптерећује,
- да постоји пуноважно закључен уговор, писмено сачињен и овјерен од стране нотара,
- да је хипотека уписана у јавне евиденције непокретности,
- писмена изјава сопственика да пристаје да се непокретност оптерети хипотеком (*clausula intabulandi*).

Када говоримо о обиму права хипотекарног повјериоца у односу на хипотековану ствар, она се састоје у томе да он има право да се намири из вриједности хипотековане ствари, право првенства у односу на остале повјериоце, право слѣдовања и право намирења прије доспјелости. С тим у вези, он нема право на државину хипотековане непокретности, нити право убирања и присвајања плодова и других користи од те непокретности. Власник непокретности и након оснивања хипотеке има право да: држи хипотековану непокретност, употребљава ју према намјени, убира плодове, изда у закуп, отуђи непокретност.

Већи број људи се кредитно задужује код банака како би могли да купе себи стан, а што за собом најчешће повлачи и хипотеку. Хипотека је у овим ситуацијама за банке једно од најсигурнијих врста обезбјеђења кредита. Уговором о кредиту банка се

---

<sup>80</sup> Рашовић, П. Зоран, *Коментар Закона о основама својинско-правних односа са судском праксом*, (Подгорица 2007), 880.

обавезује да кориснику кредита да на располагање одређени износ новца, а корисник се обавезује да добијени износ новца врати на договорени начин уз плаћање уговорене камате. Као акцесорни уговор, уз уговор о кредиту у многим случајевима је уговор о хипотеци.

Како би дошло до заснивања хипотеке, уговор о хипотеци мора бити сачињен у форми нотарски обрађене исправе, а у супротном ће бити ништав. Као што смо рекли, ако дође до ситуације да хипотекарни дужник не измири основно потраживање након доспијећа, тада се хипотекарни повјерилац намирује из вриједности хипотековане непокретности и то судским путем у извршном поступку. Извршни поступак се покреће приједлогом за извршење пред надлежним судом, а на основу нотарске извршне исправе.

„Да би се могао покренути извршни поступак на основу нотарски обрађене извршне исправе потребно је да нотар изда посебну врсту отправака оригинала нотарски обрађене исправе на коме се експлицитно наводи да је то „отправак оригинала у сврху извршења“ и да у потврди о издавању тог отправака наведе елементе битне за извршење, посебно да докаже доспјелост потраживања, да би извршни суд могао даље поступати. Наведено значи да хипотекарни повјерилац не мора претходно покренути парнични поступак у коме би захтијевао од суда да обавезе дужника на плаћање доспјеле обавезе у одређеном року, већ може на основу ове нотарске извршне исправе директно покренути извршни поступак.“<sup>81</sup>

Важно је поменути да приликом намирења хипотекарног повјериоца он може на неки начин да бира како ће да се намири. Може да намири потраживање из заложене некретнине, али и не само из ње. Он може да изврши избор да ли ће потраживање намирити из заложене некретнине или из друге дужникове имовине, или истовремено из обе, али је свакако најједноставнији начин да то уради из хипотековане некретнине. На овај начин врши се намирење не само основне обавезе, већ и камата и осталих трошкова.

Основ за упис хипотеке је уговор о хипотеци којим се дужник или треће лице које своју непокретност залаже за обезбјеђење туђег дуга, обавезује да ће ради оснивања хипотеке допустити повјериоцу да своје заложно право упише у јавни регистар непокретности као њен терет. Да би дошло до оснивања хипотеке потребно је да се

---

<sup>81</sup> Радић, Ирена, „Шта треба да знате када своју некретнину ставите под хипотеку?“, *Ријеч правника*, (2018), 2-3, <https://rijecpravnika.org/sta-treba-da-znate-kada-svoju-nekretninu-stavite-pod-hipoteku-d136/>, преузето 25.06.2023. године.

изврши и укњижба хипотеке у јавни регистар непокретности. Дакле, тек од момента уписа у књигу уложених уговора, односно Катастар непокретности, хипотека производи своје дејство.

Потребно је поменути да и инвеститори, који граде грађевинске објекте ради продаје станова, често то финансирају из кредитних средстава. То за собом најчешће повлачи да исти залаже земљиште на којем граде зграду у сврху обезбјеђења кредита. Касније се градњом зграде то заложно право, тј. хипотека аутоматски проширује и на објекат који се гради на том земљишту. Наиме, према начелу екстензивности, хипотекарни повјерилац, у овом случају банка, има заложно право на земљишту и свему што је са њим трајно повезано.

Када се вратимо на то да купац стана у изградњи не може бити уписан са правом својине на истом док се не оконча градња, прибави употребна дозвола и изврши етажирање, онда се поставља питање каква је правна судбина тог купца ако инвеститор који је кредитно задужен не врши редовно отплату кредита. Долази до ризика да банка као хипотекарни повјерилац ради намирења свог потраживања може да покрене поступак извршења у погледу тог земљишта, а самим тим и објекта који је у фази изградње.

„Уколико би у овом периоду дошло до извршења на земљишту (и објекту у изградњи), купци станова у изградњи би своја права према инвеститору (продавцу стана) могла остварити једино покретањем парничног поступка, односно истицањем захтјева за повраћај датог, затезне камате и накнаду штете. Међутим, питање је колико би се у том случају могли наплатити, јер чињеница да инвеститор није уредно враћао кредит говори да је у финансијској кризи и упитно је уопште да ли има средства из којих би се повјериоци (у овом случају купци станова у изградњи) могли наплатити.“<sup>82</sup>

### 6.1. Упис хипотеке у земљишним књигама

Начело уписа је једно од круцијалних начела земљишних књига према коме се стварна права на некретнинама стичу уписом у земљишне књиге. Правно дејство стицања наступа извршењем уписа, а производи правно дејство од момента када је земљишно-књижни суд примио захтјев за упис. Хипотека се уписује у теретном листу

---

<sup>82</sup> Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Хипотека на земљишту на којем се гради зграда“, *Ријеч правника*, (2021), 2, <https://rijecpravnika.org/hipoteka-na-zemljistu-za-izgradnju-objekta>, преузето 25.06.2023. године.

земљишне књиге, а пуноважност тог уписа зависи од постојања пуноважног правног основа. Укњижба се врши на основу земљишно-књижне исправе која садржи правни основ (пуноважан уговор), ознаку износа потраживања и висине камате, осим код максималне хипотеке гдје је означен највиши износ, опис земљишно-књижног тијела на коме се хипотека успоставља, те мора да садржи и *clausulu intabulandi* (изјаву књижног претходника).<sup>83</sup>

Ова изјава може бити дата у правном послу који је управљен на пренос права својине или у посебној исправу.

„Начело уписа је у свим правним системима најдоследније спроведено код хипотеке. Конститутивност уписа чини хипотеку типичним земљишнокњижним правом. Због јавности и бездржавинског карактера, хипотека не може успјешно функционисати без јавног регистра. Упис хипотеке има јаче дејство од уписа својине, јер се публицитет својине може остварити и државином, а публицитет хипотеке само уписом. Поред тога, упис својине не пружа гаранцију да се земљишнокњижно стање слаже са фактичким, док код хипотеке постоји само земљишнокњижно стање.“<sup>84</sup>

Предмет уписа хипотеке је земљишнокњижно тијело. Чланом 20. Закона о земљишним књигама Републике Српске је прописано да се за упис терета и ограничења у земљишним књигама, у „Ц“ лист уноси правни основ уписа, права која оптерећују земљишнокњижно тијело, забиљежбе које се односе на та оптерећења као и подаци о носиоцима права. Код хипотеке се додатно уноси висина хипотеке, каматна стопа, износ осталих споредних потраживања у новцу, забиљежбе које се односе на хипотеку и подаци о пристајању на непосредно извршење.

Понекад се дешава да нису испуњене све потребне претпоставке за укњибну хипотеке. У овој ситуацији хипотека се оснива предбиљежбом. Предбиљежба је врста земљишно-књижног уписа којим се, између осталог, и хипотека стиче под условом накнадног оправдања, тј. испуњења претпоставки које нису постојале у тренутку уписа. Након њеног оправдања, узима се да је упис хипотеке производио дејство од тренутка уписа предбиљежбе. Располагање предбиљеженим правом од стране лица у чију корист је предбиљежба извршена, као и на чији терет су допуштена под одложним условом. Предбиљежба хипотеке се дозвољава ако су потраживање и правни основ хипотеке

---

<sup>83</sup> Медић, Душко у: Бабић, Илија и други, *ibid*, 76.

<sup>84</sup> Лазић, Мирослав, *ibid*, 226.

доказани исправом. Предбиљежена хипотека не даје банци још увијек положај обезбијеђеног хипотекарног повјериоца.

Сада ћемо нешто конкретније писати о хипотеци на стану у изградњи, да ли се као таква може уписати и какве последице производи.

## 6.2. Упис хипотеке у Катастар непокретности

Катарстар непокретности је јавна евиденција о непокретностима која настаје сједињењем земљишне књиге и катастра земљишта. Хипотека се уписује у лист непокретности и то у „В“ лист. Тиме се чини доступно јавности да на датој непокретности има терет у виду хипотеке. То је значајно за правни промет, али исти не ограничава. Преношењем права својине на непокретности, њу и даље прати хипотека.

Потребно је да се закључи уговор о хипотеци између хипотекарног повјериоца (банке) и хипотекарног дужника (купца стана). Тај уговор представља правни основ за упис хипотеке у катастар непокретности, као и код уписа у земљишне књиге. Сада ћемо да видимо на који се то начин врши упис хипотеке на стану у изградњи.

## 6.3. Хипотека на стану у изградњи

Као што смо рекли, хипотека представља средство обезбјеђења потраживања, како хипотекарни повјерилац не би имао проблема при намирењу тих потраживања. Како је све чешћа појава да се купује стан у изградњи, и то углавном уз помоћ кредитних средстава, поставља се питање како у том случају уписати хипотеку.

Претходно смо говорили да се у погледу стана који је још у изградњи не може извршити укњижба права својине у корист лица које је стан купило у том тренутку, јер још увијек нису испуњени услови за то. Сада ћемо да размотримо да ли се онда може у моменту док је стан у изградњи основати хипотека, односно да ли би лице које је купило стан, а још увијек није уписано као носилац права својине на њену, могло да се упише као хипотекарни дужник, јер је носилац кредита који треба да буде обезбијеђен хипотеком.

„За залагање стана у изградњи неопходно је претходно извршити уплаћење и етажирање објекта. Стога, банка, као најчешћи хипотекарни повјерилац, све док објекат не буде изграђен, уписан и етажиран, нема могућност уписа хипотеке на стану у

изградњи за чију куповину је одобрила кредит. Ипак, банке су прихватиле ризик и, уз извијесна додатна средства обезбјеђења (јемство, административне забране, мјенице и слично), омогућиле пласирање новчаних средстава по основу стамбених кредита који су обезбијеђени залагањем станова у изградњи.<sup>85</sup>

Дакле, од момента када је могуће уписати право својине на стану, од тада постоји и могућност уписа хипотеке. Стога, све до тада постоји могућност само да се упише забиљежба првенственог реда. Инвеститор даје сагласност за упис забиљежбе првенственог реда, а корисник кредита који купује стан у изградњи као будући заложни дужник се обавезује да изврши упис права својине на стану као и упис хипотеке у разумном року након што буду за то испуњени услови, а то је углавном у року од 60 дана од дана правоснажности употребне дозволе.

Као што смо рекли, упис хипотеке се врши по захтјеву корисника кредита, а не по службеној дужности, што би евентуално могло да доведе до одређених проблема ако он то не обави у предвиђеном року. Све до тренутка док се не изврши упис хипотеке и даље постоји само забиљежба првенственог реда без обзира што је стан изграђен, добијена употребна дозвола и извршено етажирање. Банка као давалац кредита и хипотекарни повјерилац нема начина да принуди корисника кредита да то изврши.

Стварни проблем не постоји све док корисник кредита исти уредно отплаћује, али се поставља питање шта чинити ако то не буде ишло предвиђеном динамиком. Банка не би могла да на том стану предложи извршење, јер корисник кредита није на њему укњижен као власник. Постоји могућност да се намири на другој имовини тог лица, али ако оно друге имовине нема, питање је да ли ће банка уопште моћи да се намири и на који начин.

Постоји могућност да се избјегне оваква неповољна ситуација по банку. Наиме, веома ефикаснији начин је када би се умјесто забиљежбе првенственог реда уписивала предбиљежба. Као што знамо након оправдања предбиљежбе, тј. испуњења услова за укњижбу, предбиљежено право стиче ретроактивно дејство. То значи да се право својине као и хипотека рачунају од момента од када је уписана предбиљежба.

Сврха предбиљежбе је у задобијању првенственог реда, тј. стицања права према времену уписа предбиљежбе ако дође до њеног оправдања. Њено оправдање се врши

---

<sup>85</sup> Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Хипотека на стану у изградњи“, *Ријеч правника*, (2021), 3, <https://rijecpravnika.org/hipoteka-na-stanu-u-izgradnji/>, преузето 26.06.2023. године .

достављањем регистру непокретности исправе која је била потребна за упис права својине, тј. употребне дозволе за изградњи објекат.

Да резимирамо, купац је оправдањем предбиљежбе стекао право својине на купљеном стану, а банка је стекла хипотеку. Сва та права имају ретроактивно дејство, тј. од самог уписа предбиљежбе. Управо овај моменат од којег се рачуна стицање свих наведених права као и сигурност у погледу хипотеке представља предност пребиљежног уписа у односу на упис забиљежбе код које не постоји ретроактивно дејство и све зависи од воље купца стана након што буду испуњени услови за укњижбу права својине. Предбиљежба може бити важан инструмент у осигурању промета на непокретностима. Предбиљежба ствара исте правне учинке као укњижба, али након њеног оправдања.

У Републици Србији је упис хипотеке на стану у изградњи у катастар непокретности регулисан на следећи начин.

„Хипотека на објекту, односно посебном дијелу објекта у изградњи уписује се на парцели на којој се објекат гради. Приликом уписа објекта, односно посебног дијела објекта у катастар непокретности за који је издата употребна дозвола, истим решењем хипотека се по службеној дужности уписује на објекту, односно посебном дијелу објекта и брише се са парцеле.“<sup>86</sup>

#### 6.4. Активирање хипотеке док је стан још у изградњи

Значајно је још разјаснити ситуацију шта се дешава ако банка активира хипотеку на земљишту, а притом је објекат још у фази изградње, каква је у тој ситуацији правна судбина хипотеке која је уговорена за стан у изградњи. Јасно је да је хипотека на земљишту хипотека која је у овом случају једино укњижена као таква и која се протеже и на објекат у изградњи. Са друге стране је хипотека која је уговорена приликом дизања кредита од стране лица које купује стан у изградњи. Као што смо већ писали банка која је одобрила кредит у сврху куповине стана у изградњи нема могућност да упише хипотеку на стану који је у изградњи, јер он још увијек не постоји, третира се као будућа ствар. Дакле, ту постоји само могућност уписа забиљежбе првенственог реда хипотеке.

Према томе, док објекат није изграђен, извршење на стану као посебном дијелу објекта није могуће, јер се купац стана не може уписати као носилац права својине на

---

<sup>86</sup> Члан 148. *Правилника о катастарском премеру и катастру непокретности.*

стану који још не постоји, па би рјешење о извршењу у том случају било неспроводиво. У оваквој ситуацији, ако корисник кредита не би уредно враћао кредит, банка би евентуално имала могућност да тражи назад дато или да активира неко друго уговорено средство обезбјеђења.

Навешћемо и примјер из праксе у Републици Хрватској, а у циљу што адекватнијег осигурања кредита ако се купи стан у изградњи. Код њих се потенцира да би за осигурање кредита најбоље било имати замјенску некретнину док се стан не изгради.

„Дакле, замјенска некретнина служи као инструмент осигурања наплате кредита до тренутка изградње из кредитних средстава финансиране некретнине. По завршетку изградње ако клијент жели, може пребацити хипотеку банке на новоизграђену некретнину. Пријенос заложног права с једне на другу некретнину није нужан, а свакако треба бити дозвољен од стране банке. Одређене стамбене штедионице не траже замјенску некретнину иако, да би осигурале отплату кредита, исти се одобрава уз хипотеку. Дакле, заложно право стамбена штедионица упусује на грађевинско земљиште, а кредит се одобрава на темељу процијењене вриједности истог. Исплата кредита врши се у траншама на захтјев корисника. Другим ријечима, новчана средства која су кориснику потребна у одређеној фази градње стамбена штедионица уплаћује на текући рачун корисника кредита или директно извођачу радова.“<sup>87</sup>

Према позитивном законодавству Републике Србије, ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења се врши уступањем права градње утврђеног правоснажним одобрењем за градњу уз накнаду и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи. На захтјев купца објекта у изградњи, орган који је издао одобрење за градњу издаће купцу истовјетно одобрење за градњу на његово име и поништиће претходно издато одобрење за градњу. Купац као нови инвеститор ступа у сва права и обавезе ранијег инвеститора као ранијег носиоца одобрења за градњу већ од момента закључења уговора о хипотекарној купопродаји и прије доношења одобрења за градњу које гласи на његово име.<sup>88</sup>

Закључак из свега претходно наведеног је свакако да купци стана у изградњи нису довољно правно заштићени ако је инвестор заложно земљиште на којем гради објекат, а

---

<sup>87</sup> Стрнишчак, Томислав, „Хипотека на стан у изградњи“, <https://www.odvjetnik-strniscak.hr/odvjetnik/hipoteka-na-stan-u-izgradnji/>, преузето 16.02.2023. године.

<sup>88</sup> Регулисано чланом 39. Закона о хипотеци „Службени гласник Републике Србије“, број: 115/05, 60/15, 63/15 и 83/15.

са друге стране није довољно заштићена ни банка која је дала кредит купцу стана у изградњи и која је према њему хипотекарни повјерилац.

„У пракси се ова ситуација настоји ријешити уговарањем посебног споразума којим се регулишу међусобни односи између банке, као хипотекарног повјериоца на земљишту, инвеститора-продавца стана и купца-будућих власника станова, на основу кога се банка обавезује да у случају евентуалног покретања поступка извршења неће тражити да изграђени и претходно прометовани станови буду предмет извршења. Банке ово обично условљавају уговарањем клаузуле којом се предвиђа да ће на рачун банке, по основу уплате цијене стана или пословног простора, бити дозначена одређена средства од стране корисника кредита на име главног дуга. Најчешће се као минимум одређује износ од 70% купопродајне цијене посебног дијела непокретности. Међутим, овакав споразум купцу само начелно пружа правну заштиту јер у поступку извршења примат имају императивни прописи који нормирају принцип правног јединства непокретности, екстензивности хипотеке и начело уписа у регистре непокретности.“<sup>89</sup>

## 7. Ризици приликом куповине стана у изградњи

Куповина станова који су у изградњи, тј. чија је градња почела или тек треба да почне је најчешћа пракса у посљедње вријеме. Притом, неспорно је да вртоглаво расту цијене станова посебно у посљедњих неколико мјесеци како је дошло до масовних поскупљења грађевинских материјала.

Куповина стана у фази изградње је свакако јефтинија од куповине истог стана који се купи након што исти буде изграђен и укњижен. Међутим, куповина таквог стана који још није ни изграђен ни укњижен носи са собом многе правне ризике. Питање је да ли и колико купци будућих станова размишљају о ризицима куповине стана који још физички не постоји, на којем се у том тренутку не могу уписати као власници.

---

<sup>89</sup> Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Хипотека на земљишту на којем се гради зграда“, *Ријеч правника*, (2021), 3-4.

## 7.1. Ризици на страни купца стана у изградњи

Сада ћемо указати на потенцијалне ризике које са собом носи куповина стана у изградњи, и притом ћемо покушати да дамо одговоре на одређена питања.

*-Колико је важна ликвидност инвеститора?*

Веома је важно обратити пажњу на пословање инвеститора од којег се стан купује. Ако је у питању инвеститор који је неликвидан, те стога има непрофитабилно пословање, поставља се питање да ли то представља опасност по купце станова у изградњи, тј. будуће власнике. Да ли ће такав инвеститор успјети да испуни своје уговорне обавезе у смислу завршетка градње у складу са уговором, а да се при том све заврши и у уговореном року и на крају резултира добијањем употребне дозволе.

*-Колико је важна форма уговора?*

Већ смо говорили да се уговарање око купопродаје стана у изградњи врши на начин да се закључи правно ваљан нотарски обрађен уговор, који представља основ за упис права својине на будућем стану. Правна пракса је у том погледу готово иста у земљама у окружењу. У вези са тим, сада ћемо примјера ради навести како се то врши у Србији, те на који начин се правно обезбиједити.

„Након постигнутог договора купца и инвеститора око предмета правног посла, слиједи процедура закључења и овјере предуговора (обавезна форма је јавнобилежничка солемнизација) од стране надлежног јавног билежника. Предуговором се углавном предвиђа уплата одређеног новчаног износа на име капаре. Предуговором се странке обавезују да у одређеном року или након наступања одређених услова приступе закључењу главног купопродајног уговора са прецизно регулисаним међусобним правима и обавезама поводом купопродаје и предаје непокретности.“<sup>90</sup>

Дакле, није довољно да се неформално изврши предаја новца на име капаре, већ треба да се испоштује јавнобилежничка форма, како би дошло по правног дејства капаре.

---

<sup>90</sup> Шарић, Сања, „Куповина непокретности у поступку изградње од инвеститора, новоградња“, <https://saricconsultant.rs/kupovina-nepokretnosti-od-investitora/>, приступљено 08.04.2023. године.

Логичан је слијед да би усљед неиспуњења уговора од стране продавца, ако зграда не буде изграђена или не добије употребну дозволу, да се капара врати продавцу.

Било би добро да се купопродајна цијена стана у изградњи не плаћа унапријед у цијелом износу, већ у дијеловима како теку фазе изградње.

*-Шта ако инвеститору не буде издата грађевинска дозвола?*

Знамо да је за упис некретнине у јавне регистре потребно да постоји издата грађевинска и употребна дозвола. Међутим, шта ако купимо стан у изградњи, а рецимо инвеститор је предао захтјев за издавање грађевинске дозволе за објекат, али исту још није добио. Постоји бојазан да не испуњава услове за издавање грађевинске дозволе, па самим тим не може наставити градњу објекта. Не вриједи ризиковати и наставити градњу таквог објекта, јер би се за њега могло наложити рушење како је нелегалан. Купац мора да се осигура на неки начин и тражи поврат уговоре купопродајне цијене у оваквој ситуацији.

*-Шта ако се објекат никад не изгради до краја?*

Неријетко се дешава да купци станова у изградњи буду на неки начин преварени, тј. остану и без новца и без стана, јер објекат никад не буде изграђен до краја. Наравно увијек остаје могућност да се право оствари судским путем, али постоји и даље бојазан да ли ће се моћи намири и у извршном поступку. Из тих разлога прије саме куповине стана у изградњи важно је претходно да се добро размотре сви аспекти и правни ризици.

Банкарска гаранција представља средство обезбјеђења купца које обезбјеђује сигурност бар до износа наведеног у гаранцији, јер у случају њене наплате новац враћа банка која је дала гаранцију без обзира на финансијску ситуацију инвеститора. У овој ситуацији поставља се питање да ли би банке уопште биле заинтересоване да гарантују за непоуздане инвеститоре који би могли цијену коју плате за банкарску гаранцију повратити кроз повећање цијене квадрата стана купцу или неки други начин.

*-Како избјећи одређене физичке недостатке у стану?*

Поред правних ризика који прате куповину стана у изградњи, ту су наравно и ризици који се тичу самог физичког изгледа стана. Како стан још није изграђен, купци немају могућност да га прегледају физички и уоче евентуалне мане. Због тога би било добро потражити мишљење архитекте који би могао дати користан савјет приликом

увида у пројектно-техничку документацију. Поред тога, пожељно је потражити и правно мишљење како би се јасније имао увид у власничко-правне односе, грађевинску дозволу и осталу потребу документацију.

*-Како обезбиједити да се испоштују рокови завршетка радова?*

Било би добро да се одреди рок завршетка радова и предаја стана купцу у посјед. Ако се рокови не испоштују, у том случају требало би тражити од инвеститора да исплати уговорну казну. Кашњење са предајом стана у посјед купцу, може да му ствара разне проблеме. Прилично је велики проблем ако је већ отпочео са плаћањем рата кредита за тај стан, а још увијек паралелно плаћа закупнину у стану у којем тренутно живи.

Закон о облигационим односима прописује сљедеће: „Повјерилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повјериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна).“<sup>91</sup>

Дакле, уговорна казна представља новчани износ или другу материјалну корист коју продавац дугује купцу, у конкретном случају инвеститор дугује купцу стана, под условом да су исту уговорили. Уговорна казна треба да буде уговорена у форми нотарски обрађене исправе као посебан уговор или као клаузула у купопродајном уговору. Уговорна казна се најчешће уговара у износу који одговара просјечној тржишној цијени закупнине. Кривица инвеститора се не утврђује, она се претпоставља, те је купац стана мора доказивати, а инвеститор може доказати да није крив.

*-Шта ако се при градњи направе одступања од грађевинске дозволе?*

По завршетку изградње објекта, инвеститор би требао да добије употребну дозволу и укњижи објекат у Катастар непокретности. Потом, купац стана може да упише право својине на стану као посебном дијелу објекта. У пракси је могућа ситуација да инвеститор направи одређена одступања од грађевинске дозволе. Слједом тога, инвеститор врло вјероватно неће моћи да добије употребну дозволу за објекат. Постоји могућност да се тај пропуст ријешити у поступку легализације ако је објекат започет до

---

<sup>91</sup> Члан 270. став 1. Закон о облигационим односима.

ступања на снагу Закона о легализацији бесправно изграђених објеката. То изускује свакако додатно вријеме.

„Легализација, у смислу овог закона, представља накнадно издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за бесправно изграђене објекте или дијелове објекта. Бесправним објектом у смислу овог закона, сматрају се објекти или дијелови објекта изграђени или започети без грађевинске дозволе, као и објекти или дијелови објекта изграђени на основу грађевинске дозволе на којима је приликом грађења одступљено од грађевинске дозволе и главног пројекта или су реконструисани без грађевинске дозволе.“<sup>92</sup>

Поступак легализације се покреће на основу захтјева инвеститора или власника бесправног објекта, а исти се спроводи код надлежног органа јединице локалне самоуправе.

Легализација води рјешењу насталог проблема, али је питање шта чинити ако је објекат бесправно изграђен, односно започет након ступања на снагу Закона о легализацији бесправно изграђених објеката, јер се објекти започети након ступања на снагу наведеног Закона не могу легализовати. У том случају ситуација је безизлазна ако се не успије исходovati употребна дозвола, још ако узмемо у обзир чињеницу да је купац стана већ исплатио купопродајну цијену стана у цјелини или великом дијелу, а притом не може да се упише као власник истог.

Ово су само неки од могућих ризика који могу да задесе купца стана у изградњи, зато је веома важно да се прије куповине истог обави стручно правно савјетовање како би се избјегли потенцијални проблеми.

## 7.2. Ризици на страни инвеститора приликом продаје стана у изградњи

С обзиром да је стан у фази изградње, постоји могућност да се у договору између продавца и купца тај стан плаћа у више рата. Обично се рате плаћају према обављеним фазама изградње. У овој ситуацији постоји бојазан од стране инвеститора да ли ће купац платити цјелокупни износ купопродајне цијене утврђене купопродајним уговором. Из тих разлога, видимо да у нотарској пракси приликом куповине стана у изградњи постоји

---

<sup>92</sup> Члан 2. Закона о легализацији бесправно изграђених објеката „Службени гласник Републике Српске“, бр. 62/18.

могућност уношења у купопродајни уговор одређених одредби које обезбјеђују продавца.

Наиме, нотар може да сачини одредбе у вези са цијеном тако да наведе да је продавац упутио нотара да купцу може да изда отправак оригинала уговора кад му продавац потврди да је примио цјелокупан износ купопродајне цијене на свој рачун, а то документује признаницом банке. Након што купац плати купопродајну цијену, нотар му у складу са претходно наведеним издаје отправак оригинала купопродајног уговора, како би могао да на основу истог упише забиљежбу куповине стана у изградњи, а након изградње, добијања употребне дозволе, уплаћења и етажирања, да се укњижи као власник.

Инвеститор у току изградње може наићи на још неке потешкоће. Рецимо може се догодити ситуација да инвеститор прода стан у изградњи по одређеној цијени, а приликом изградње дође до поскупљења грађевинског материјала или отежане набавке истог. Шта радити у таквој ситуацији, да ли уопште постоји могућност измјене уговорене цијене и да ли ће инвеститор бити у финансијској могућности да доврши изградњу објекта.

Дакле, у овој ситуацији дошло је до промијењених околности. Законом о облигационим односима је прописано да у случају настанка промијењених околности може да дође до раскидања или измјене уговора.

„Ако послѣје закључења уговора наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне стране, или ако се због њих не може остварити сврха уговора, а у једном и у другом случају у тој мјери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе, односно страна која због промијењених околности не може остварити сврху уговора може захтијевати да се уговор раскине. Уговор се неће раскинути ако друга страна понуди или пристане да се одговарајући услови уговора правично измијене.“<sup>93</sup>

Поред тога, постоји могућност давања капаре од стране купца. Капара представља вид сигурности за продавца стана. У случају ако купац накнадно одустане од куповине без ваљаног разлога, продавац може задржати капару, а исто тако ако продавац одустане,

---

<sup>93</sup> Члан 133. став 1. и 4. Закона о облигационим односима.

мора платити купцу двоструки износ капаре. Наведено произилази из одредби Закона о облигационим односима којима је прописано:

„Ако је за неизвршење уговора одговорна страна која је дала капару, друга страна може по свом избору тражити извршење уговора, ако је то још могуће, или тражити накнаду штете, а капару урачунати у накнаду или вратити, или се задовољити примљеном капаром. Ако је за неизвршење уговора одговорна страна која је примила капару, друга страна може, по свом избору, тражити извршење уговора, ако је то још могуће, или тражити накнаду штете и враћање капаре, или тражити враћање удвојене капаре.“<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Члан 80. став 1 и 2. Закона о облигационим односима.

## Закључак

Кроз овај рад смо показали да у нашем позитивном праву није могуће стећи право својине на стану у изградњи док стан не буде уписан у одговарајуће евиденције непокретности. Предбиљежбом је могуће стећи стан у изградњи, међутим то ће се десити након што наведена предбиљежба буде оправдана (по укњижењу објекта). Такође, постоји могућност да се упише забиљежба постојања купопродајног уговора у евиденцију непокретности за земљиште на којем се гради купљени стан. Ова два института су тренутно једина у нашем важећем праву који пружају одређену правну сигурност и публицитет код стицања права својине на стану у изградњи.

Видјели смо да се стан у изградњи сматра као будућа ствар, ствар која је тек у настанку. Међутим, грађани се ипак упуштају у правни ризик куповине стана у изградњи као будуће ствари и пристају на све ризике које носи куповина такве ствари. Прије свега, највећи ризик куповине се састоји у томе да стан никада не буде довршен, а самим тим да се за исти не може прибавити употребна дозвола, нити се он може уписати у јавну евиденцију непокретности.

Чест је случај да се куповина стана у изградњи финансира из кредитних средстава (најчешће хипотекарни кредит). У већини случајева банка се обезбједи и другим средствима као што су мјенице, јемство и слично. На овај начин банка бива обезбјеђена, али сав ризик се налази на купцу који може остати и без новца из кредита и без стана.

С обзиром на то да је куповина стана у изградњи постала честа, можемо рећи и масовна појава потребно је пронаћи нови методе уписа таквих објеката у евиденције непокретности. Упис стана у изградњи и стицање права својине на њему није спорно када градња иде редовним током и када се у предвиђеном року оконча употребном дозволом. Проблеми настају када се застане са градњом прије довршетка објекта. У таквим ситуацијама је од нарочитог значаја заштита купаца, који су купили станове у изградњи.

Практичан допринос обрадом ове теме је вишеструк. Прије свега, на одређени начин дефинисали смо питања која до сада нису децидно прописана у нашем законодавству и нудимо одређена рјешења која се могу уврстити у евентуалне допуне закона, а како би се боље и детаљније регулисао овај правни институт, који свакодневно добија на значају.

Свакако да је куповина укњижених станова правно сигурнија опција, али експанзијом новоградње неминовно је да ће се и убудуће куповати станови у изградњи. Надамо се да ће се у будућности кроз детаљније позитивно-правно регулисање ријешити питања начина стицања, а самим тим и даљег преношења стана у изградњи, што може допринијети већем промету стана у изградњи.

Од великог је значаја отклањање правне неизвијесности свих учесника правних односа који настају поводом стана у изградњи, а то су првенствено купац стана, продавац стана, али и банка која се често јавља као кредитор купца. Стварањем веће правне сигурности учесници правних односа се свакако лакше одлучују на предузимање одређених корака, а у конкретном случају куповине станова у изградњи.

## Литература

### Уџбеници и стручни чланци:

1. Абдић, Адис, Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини, Загребачка правна ревија, Електронички часопис последиједипломских студија Правног факултета Свеучилишта у Загребу, вол. 6, бр. 1, 2017. година, 97-124;
2. Аранђеловић, Светислав, Анали Правног факултета у Београду, вол. 27 (3-4), 1979. година, 371-378;
3. Бабић, Илија и Јотановић, Раденко, Грађанско право, Књига 2, Стварно право, Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 2020. година;
4. Велић, Лариса и Гргић, Дубравко, Стицање права власништва на некретнинама, Анали Правног факултета у Зеници, бр. 21, 2011. година, 141-154;
5. Јотановић, Раденко, Начело повјерења у катастар непокретности у праву Републике Српске, Правна ријеч - Часопис за правну теорију и праксу, Удружење правника Републике Српске, Бања Лука, 2014. година, 553-572;
6. Јосиповић, Татјана, Земљишно књижно право, Загреб: Свеучилиште у Загребу, 2001. година;
7. Кларић, Драгутин, „Институти стварног права према опћем грађанском законик“, Правни вјесник, Правни факултет Свеучилиште Јосипа Јурја Строссмајера у Осиеку, вол. 9 (1-4), 1993. година, 71-102 ;
8. Класичек, Дубравка, Злоупотреба права у грађанском праву, Правни вјесник, Тромјесечни гласник за правне и друштвено-хуманистичке знаности Правног факултета Свеучилишта Ј. Ј. Строссмајера у Осиеку, вол. 22 (1-2), 2006. година, 173-188;
9. Лазић, Мирослав, Значај јавног регистра за хипотеку, Анали Правног факултета у Београду, вол. 48 (1-6), 2000. година, 222-245;
10. Маленица, Антун, Поделе ствари и појам „ствар“, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 1, 2006. година, 19-51 ;
11. Медић, Душко у: Бабић, Илија и други, Коментар Закона о стварним правима Републике Српске, Сарајево, 2011. година;
12. Медић, Душко, Ново стварно право Републике Српске, треће измијењено и допуњено издање, Бања Лука: Паневропски универзитет Апеирон, 2018. година;
13. Медић, Душко, Стварно право Републике Српске, четврто измијењено и допуњено издање, Бања Лука: Паневропски универзитет Апеирон, 2019. година;

14. Мораит, Бранко, Облигационо право-књига прва, Бања Лука: Комесграфика, 2010. година;
15. Планојевић, Нина, Упис етажне својине у земљишну књигу и катастар непокретности, Анали Правног факултета у Београду, вол. 48 (1-6), 2000. година, 189-211;
16. Повлакић, Мелиха у: Илија Бабић и други, Коментар Закона о стварним правима Републике Српске, Сарајево, 2011. година;
17. Пушац, Јована, „Конвалидација уговора о купородаји непокретности у правном систему Републике Српске“, Анали Правног факултета Универзитета у Зеници, бр. 8, 2005. година, 117-132;
18. Рашовић, П. Зоран, Коментар Закона о својинско правним односима са судском праксом, Подгорица, 2007. година;
19. Рашовић, П. Зоран, Стварно право, друго издање, Београд, 2005. године;
20. Симонети, Петар, „Некретнине као објекти права власништва и права грађења“, Зборник Правног факултета Свеучилиштва у Риједи, вол. 30, бр.1, 2009. година, 33-62;
21. Славнић, Јован и Вучичевић, Слободан, Основи грађанског права (Уводни део, Стварно право и Облигационо право), Београд: Научна књига, 1983. година;
22. Стефановић, Златко, Етажна својина и јавни регистри, Анали Правни факултет Београд, вол. 48 (1-6), 2000. година, 160-188;
23. Стефановић, Златко, Правна природа етажне својине, Анали Правног факултета у Београду, вол. 40, (6), 1992. година, 559-570;
24. Цветић, Раденка, Евиденција непокретности, Нови Сад: Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 1-3, 2002. година, 297-312;
25. Цветић, Раденка, Уписи у катастар непокретности, Нови Сад: Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 3, 2010. година, 243-255;
26. Цветић, Раденка, Савремена евиденција непокретности, Нови Сад: 2009. година;
27. Шаркиновић, Хамдија, прир. Уставно и конвенцијско јемство права својине, Сплит: Зборник радова Правног факултета у Сплиту, бр. 2, 2019. година, 443-467;
28. Шумић, Трипко, Право својине-прописи и расправе, Београд: Службени гласник, 2001. година;

## Прописи:

1. Закон о стварним правима „Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21;
2. Закон о уређењу простора и грађењу „Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 2/15, 106/15, 3/16, 104/18 и 84/19;
3. Закон о земљишним књигама Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“, бр. 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08;
4. Закон о земљишним књигама „Народне новине“, бр. 63/19;
5. Закон о облигационим односима „Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 17/93, 3/96, 37/01, 39/03 и 74/04;
6. Закон о нотарској служби у Републици Српској „Службени гласник Републике Српске“, бр. 28/21;
7. Закон о промету непокретности „Службени лист СР БиХ“, бр. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 29/94;
8. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова „Службени гласник Републике Србије“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20;
9. Закон о државном премјеру и катастру непокретности „Службени лист Републике Црне Горе“, бр. 29/07 и „Службени лист Црне Горе“, бр. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 и 17/18;
10. Закон о премјеру и катастру Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18 и 95/19;
11. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова „Службени гласник Републике Србије“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20;
12. Закон о легализацији бесправно изграђених објеката „Службени гласник Републике Српске“, бр. 62/18;
13. Закон о насљеђивању „Службени гласник Републике Српске“, бр. 01/09, 55/09, 91/16, 28/19 и 82/19;
14. Закон о хипотеци „Службени гласник Републике Србије“, број: 115/05, 60/15, 63/15 и 83/15;
15. Правилник о катастарском премеру и катастру непокретности „Службени гласник Републике Србије“, бр. 7/16, 88/16 и 7/19;

16. Правилник о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“, бр. 11/14, 25/14, 31/15, 3/16, 80/16 и 12/18;

Интернет извори:

1. Поступање служби за катастар непокретности код уписа права на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је зграда изграђена на основу уговора о промету непокретности посебног дела зграде,  
<https://www.rgz.gov.rs/dokumenta/katastarsko-pravna-praksa>,  
преузето 17.04.2022. године;
2. Стрнишчак, Томислав, „Хипотека на стан у изградњи“,  
<https://www.odvjetnik-strniscak.hr/odvjetnik/hipoteka-na-stan-u-izgradnji/>,  
преузето 16.02.2023. године;
3. Шарић, Сања, „Куповина непокретности у поступку изградње од инвеститора, новоградња“,  
<https://saricconsultant.rs/kupovina-nepokretnosti-od-investitora/>, преузето  
08.04.2023. године;
4. Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Куповина стана у изградњи“, *Ријеч правника* (2021), <https://rijecpravnika.org/kupovina-stana-u-izgradnji/>, преузето  
20.06.2023. године;
5. Радић, Ирена, „Шта треба да знате када своју некретнину ставите под хипотеку?“, *Ријеч правника*, (2018), 2-3, <https://rijecpravnika.org/sta-treba-da-znate-kada-svoju-nekretninu-stavite-pod-hipoteku-d136/>, преузето 25.06.2023. године;
6. Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Хипотека на земљишту на којем се гради зграда“, *Ријеч правника*, (2021), 2, <https://rijecpravnika.org/hipoteka-na-zemljistu-za-izgradnju-objekta>, преузето 25.06.2023. године;
7. Радић, Ирена и Чубриловић, Босиљка, „Хипотека на стану у изградњи“, *Ријеч правника*, (2021), 3, <https://rijecpravnika.org/hipoteka-na-stanu-u-izgradnji/>, преузето 26.06.2023. године .