

Мр Душко М. Челић

Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим  
седиштем у Косовској Митровици

## **„ПОСТКОНФЛИКТНО УРЕЂЕЊЕ“ ОДРЖАЈА НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ – КА ПОРАЗУ ПРАВА ПРОГНАНИХ ЛИЦА И „ЛЕГАЛИЗАЦИЈИ“ ПРОТИВПРАВНИХ АКАТА УЗУРПАТОРА?**

*Насиљу над својином, које се на Косову и Метохији континуирано остварује и у условима „постконфликтног мира“, кроз делатност квазидржавних институција, погодује и систематско задирање у својинско-правне односе на непокретностима, путем „нормативне“ делатности самопроглашених власти у Покрајини. По далекосежности последица, најзначајнијим се чини доношење „Закона о власништву и другим стварним правима“ из 2009. године. Овим „прописом“ успоставља се дисконтинуитет између дотадашњег и новог „правног“ режима одржаја на тај начин што законитост државине више није услов за стицање својине одржајем, док се савесност захтева само када је у питању стицање својине путем редовног одржаја. Овим „прописом“ предвиђен је и регистарски одржај на тај начин што лице постаје власник уколико је као такав био уписан у јавни регистар 20 година и уколико је за то време вршио својинску државину. Иако познат у упоредном праву, регистарски одржај се везује за савесност државине, а искључује се у случају да је упис извршен противно одредбама којима се уређује поступак уписа права (упис од ненадлежног органа, вишеструки упис, упис на основу фалсификоване и нетачне исправе и сл.). Таквих услова у овом „пропису“, као и „Закону о оснивању регистра права на непокретну својину“, нема.*

*Дугогодишње одсуство владавине права, масовна узурпација непокретности прогнаних лица са Косова и Метохије, непостојање континуитета вођења јавних регистра и чувања збирки исправе и онемогућен или*

*отежан приступ правди највећем броју прогнаних лица, неки су од разлога за критички однос аутора према овим „одредбама“. Имајући у виду и одговарајуће међународноправне стандарде за заштиту људских права прогнаних лица, сматрамо да се „одредбама“ о одржају широм отварају врата „постварењу“ насилно успостављеног фактичког стања на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије.*

**Кључне речи:** Косово и Метохија; Прогнана лица; „Закон о власништву и другим стварним правима“; Одржај; Савесна и законита државина; Узурпација; Легализација.

*„Време гради, време разграђује.“<sup>1</sup>*

## 1. ПОСТКОНФЛИКТНО ИЛИ „ПОСТКОНФЛИКТНО“ СТАЊЕ НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ?

Агресија НАТО на Савезну Републику Југославију, предузета супротно међународном праву, 24. марта 1999. године, окончана је 10. јуна 1999. године, доношењем Резолуције Савета безбедности бр. 1244, на основу које је на територији Аутономне Покрајине Косово и Метохија установљена Привремена управа Уједињених нација (у даљем тексту: УНМИК). Готово истовремено, на овом делу територије Републике Србије наступило је стање насиља, безвлашћа и безакоња у коме су људска права Срба и припадника невећинских заједница систематски кршена<sup>2</sup> а права на непокретностима била су масовно узурпирана.

Томе је предходио масовни егзодус српског и другог неалбанског становништва са Косова и Метохије. Од јуна 1999. године, са Косова и Метохије је протерано више од 242.000 Срба и припадника невећинских заједница. Од 437 места у којима су живели Срби до 1999. године, изузимајући општине Лепосавић, Звечан и Зубин Поток, етнички је потпуно очишћено 312 насеља.<sup>3</sup> Поред око 27.000 узурпираних стамбених јединица, од јуна 1999. године уништено је око 18.000 кућа.<sup>4</sup> Према подацима УНМИК-а, из јуна 2007. године, још увек је било евидентира-

<sup>1</sup> Српска народна пословица. В. С. Караџић, *Српски рјечник*, Београд 1898, 78.

<sup>2</sup> Од увођења привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији до марта 2009. године, забележено је више од 7.000 етнички мотивисаних напада, убијено је преко 1.000 Срба и 104 грађана других националности, киднаповано је 841 Срба а 960 је тешко рањено. – Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, *Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст*, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд 2009, 8, <http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>, 10. 6. 2012.

<sup>3</sup> *Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију*, 6.

<sup>4</sup> *Ibid.*, 10.

но 10.405 уништених стамбених објеката расељених лица.<sup>5</sup> С обзиром на симболичан број прогнаних лица која су се у међувремену вратила у своје домове, као и с обзиром на то да је обновљено тек неколико стотина стамбених објеката, може се са сигурношћу констатовати да је стање у том погледу и данас готово непромењено. О размерама имовинског насиља и безвлашћа говори и податак да је од укупно 2.575.448 катастарских парцела, колико, према подацима Републичког геодетског завода обухвата катастар непокретности на Косову и Метохији, више од милион основних катастарских јединица (обрадиво земљиште, ливаде и шуме) у својини Срба, узурпирано је, што износи 38,83 % свих катастарских парцела на Косову и Метохији!<sup>6</sup> Вредност ових непокретности процењује се на око 50 милијарди долара.<sup>7</sup>

Суочивши се с таквим стањем, УНМИК је установио међународни механизам за решавање захтева поводом спорова везаних за права на непокретностима, независан од локалних „судова“.<sup>8</sup> Но, тај механизам је био парцијалан – ограничавао се само на заштиту стварних права на непокретностима намењених становању, с тим што и тако ограничена надлежност није била општа. Она је додатно ограничена на решавање захтева поводом само појединих спорова везаних за стварна права на непокретностима намењених становању. Анализа појединих случајева „решаваних“ у оквиру механизма „Комисије“ и „Дирекције за стамбене имовинске захтеве“, указује да су у поступцима грубо кршена права на „једнакост процесних оружја“, и права на правично поступање („суђење“), као и да има елемената пристрасног, селективног и чак дискриминативног примењивана „правила поступка“ која је „прописао“ сам УНМИК, на штету подносилаца захтева српске националности.<sup>9</sup>

## 2. О РАЗЛОЗИМА НАСТАНАКА И ОГРАНИЧЕЊУ ДОМАШАЈА ПРИМЕНЕ ДРЖАВИНЕ

Први правни пореци настајали су „простим“ узаконењем постојећих факата. Трајање неке фактичке ситуације сматрало се доказом

<sup>5</sup> OSCE – Mission in Kosovo, *Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo and Metohia*, Pristina 2007, 5.

<sup>6</sup> *Ibid.*, 10–11.

<sup>7</sup> *Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију*, 11.

<sup>8</sup> „УНМИК/УРЕД/1999/23 О оснивању дирекције за стамбена и својинска питања и комисије за решавање стамбених и имовинских захтева“ од 15. 11. 1999. и „УНМИК/УРЕД/2000/60 О стамбено-имовинским захтевима и правилима за поступак и доказе дирекције за стамбена имовинска питања и комисије за стамбене и имовинске захтеве“ од 31. 10. 2000.

<sup>9</sup> О „правној оставштини“ УНМИК-а у овој области, вид.: Д. Челић, „Дирекција и комисија за стамбена и својинска питања – прилог неуспеху управе Уједињених нација на Косову и Метохији“, *Правни живот* 11/2008, 229–241.

не само њена постојања већ и њене „законитости“. На тој идеји, настао је и правно уобличен, у римском праву,<sup>10</sup> институт одржаја, као „узакоњење факата над правом“. Истина, идеја „преображаја“ једне фактичке ситуације у правну, која је у основи одржаја, бележи се и у старијим правним порецима.<sup>11</sup>

Иако је однос фактичког и правног узајаман (факти делују на обликовање права и обрнуто, правни поредак делује на факте, нормирајући понашање адресата правних норми), уколико се раскорак фактичког и правног не може отклонити разумним средствима, у интересу правне сигурности, боље је да право „попусти“ и, под одређеним условима, легализује фактичко стање, него да се несагласност фактичког и правног одржава у недоглед.<sup>12</sup> Установа одржаја заснива се на идеји невршења права: власник или ималац каквог другог стварног права, који извесно време није вршио то право, престаје бити титулар права, а невластник (држалац), који се неко време понашао као власник, односно као ималац каквог другог стварног права, постаје титулар тог права. Одржај је средство „умиривања“ стварноправних (својинских) односа у којима постоје отворена питања, у циљу остваривања општег интереса за стабилношћу и извесношћу и правних односа.<sup>13</sup>

Ипак, тај јавни интерес ни у античком Риму није оствариван условно на корист факата а на уштрб (постојећих) правних норми. Тако, већ Закон дванаест таблица и каснији Атинијев закон спречавају узупапију украдених ствари. Јулијев закон и Плауцијев закон из првог века пре Христа забрањују одржај силом отетих ствари.<sup>14</sup> Даљим

<sup>10</sup> Одређење одржаја у Закону дванаест таблица даје Гај у Институцијама: „I 2.42: *Vsuscipio autem mobilium quidem rerum anno completur, fundi vero et aedium biennio; et ita lege XII tabularum cautum est.*“ („Одржај покретних ствари се навршава за годину дана, а за земљишта и зграде за две године – тако је прописао Закон дванаест таблица.“ – Гај, *Институције* (превод О. Станојевић), Београд 2009, 111.

<sup>11</sup> Тако се у Хамурабијевом кодексу, донетом око 1680. по дугој, или око 1750. пре Христа, по средњој периодизацији, у чл. 30 наводи: „Ако тешко или лако наоружани (илку) ратник запустити своје поље, воћњак или кућу због својих војних дужности и потом му се изгуби траг, а други неко преузме његово поље, воћњак или кућу и успе да га задржи и да обавља његове дужности три године – ако се тада онај врати и затражи (натраг) своје поље, воћњак или кућу, да му не буде дато: онај ко је преузео имање и вршио своју дужност наставиће да је обавља (и задржаће имање).“ – В. Станимировић, „Нови поглед на Хамурабијев законик (I део)“, *Анали Правног факултета у Београду* 1/2011, 150.

<sup>12</sup> М. Милошевић, *Римско право*, Београд 2005, 231.

<sup>13</sup> О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд 1990, 144. Слично и Д. Попов, *Појам и врсте државине*, Нови Сад 2002, 182.

<sup>14</sup> О томе, Гај у *Институцијама* пише: „I 2.45: *Sed aliquando etiamsi maxime quis bona fide alienam rem possideat, non tamen illi usucapio procedit, uelut si quis rem furtivam aut ui possessam possideat; nam furtivam lex XII tabularum usucapi prohibet, ui possessam lex Iulia*

развојем института одржаја (у класичном римском праву), дошло се до нових захтева у погледу својстава државине која може водити одржају, односно да не може свака фактичка власт на ствари да доведе до стицања. Тако се дошло до тога да онај ко ствар држи мора то да чини *pro suo*, односно да његова државина мора све време (од почетка) да буде својинска, као и да се захтева још и савесност узупапијента, као и правни основ стицања.<sup>15</sup> Такође, и одредбе Српског грађанског законика (у даљем тексту: СГЗ) садржале су одредбе о општем ограничењу домена примене одржаја (које СГЗ назива „застарелешћу“),<sup>16</sup> наводећи да у условима општег безвлашћа и правне нсигурности не може бити ни правне сигурности само за узупапијента, односно да у таквим околностима рокови одржаја не теку.<sup>17</sup> У случају, пак, да је власник (односно, титулар каквог другог стварног права), без своје кривице (услед одсуства из „отечества“), био спречен да врши својинска овлашћења, СГЗ је предвиђао двоструко време потребно за одржај.<sup>18</sup>

Разликовање између одсутних и присутних титулара стварних права, при чему се мислило на различита места живљења власника и узупапијента, и у том погледу удвостручивања рока одржаја, постојала је још у Јустинијановом законодавству.<sup>19</sup> Сличну одредбу о двоструком року за одржај (у трајању од двадесет година), уколико претходни власник не

---

et Plautia. Понекад, међутим, макар да у највећој мери савесно држи туђу ствар, ипак неће моћи да је стекне одржајем, као када држи украдену или отету ствар, јер одржај украдених ствари забрањује Закон дванаест таблица, а отетих закон Јулија и Плауција.“ – Гај, 111.

<sup>15</sup> „Novissime sciendum est, rem talem esse debere, ut in se non habeat vitium, ut a bona fide emptore usucapari possit vel qui ex alia iusta causa possidet. Недавно је одлучено, да таква ствар мора бити држана невициозно и савестан купац је може стећи узупапијом, као и онај ко је држи по другим правним основима.“ – *Јустинијанове институције*: 2.6.10.

<sup>16</sup> Према мишљењу Ј. Даниловић, израз „одржај“ у српску правну терминологију увео је Валтазар Богшић (као и друге, везане за државину: „држина“, „придржник“, итд.). Чини се да је ова констатација тачна, с обзиром на то да се израз „одржај“ не појављује у ранијој српској правној књижевности, нити у законским текстовима. – Ј. Даниловић, *Предговор*, В. Богшић, *Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору*, Београд 1986, 23.

<sup>17</sup> „Када суда у земљи не би било, као у ратно или кужно време, нема ни почетка ни наставка за застарелост.“ – СГЗ, пар. 944.

<sup>18</sup> В. пар. 932 СГЗ-а.

<sup>19</sup> „Et ideo constitutionem super hoc promulgavimus, qua cautum est, ut res quidem mobiles per triennium usucapantur, immobiles vero per longi temporis possessionem, id est inter praesentes decennio, inter absentes viginti annis, usucapantur... И зато смо донели о томе конституцију, која је одредила, да се покретне ствари стичу узупапијом у року од три године, а непокретне се стичу узупапијом путем државине која траје дуго времена, што значи десет година међу присутнима, а између одсутних двадесет година...“ – *Јустинијанове институције*: 2.6.0.

живи на територији истог апелационог суда на којој се налази непокретност, садржи и Француски грађански законик.<sup>20</sup> (Истина, постоји и одредба у Француском грађанском законнику према којој по протеку рока од тридесет година, својину непокретности стиче њен манљив држалац, макар био и несавестан и незаконит.<sup>21</sup>) И Немачки грађански законик, у појединим случајевима нескривљене пасивности власника, ограничава домаћај одржаја. Тако, забрањено је или ограничено стицање права одржајем на оним стварима које су пре Другог светског рата припадале Јеврејима (уколико таква ствар буде виндицирана од стране старог власника, нови власник се не може позивати на одржај); код ванкњижног одржаја, када је као претходни власник укњижено нестало или умрло лице, потребно је још и да суд после протекла рока објавом позове власника да се јави, тек уколико се претходни власник не јави, узукаојент може укњити право стечено одржајем. Код књижног одржаја, поред објаве, неопходно је и да укњижба права буде пуноважна, а савесност у свим случајевима одржаја треба да постоји све време рока.<sup>22</sup>

Као што се из овог сумарног прегледа може закључити, иницијални услов настанка одржаја је релативно трајно пасивно понашање власника (односно титулара неког стварног права), које у садејству са активним понашањем неког другог лица – држаоца, уз неке додатне услове, протеклом законом одређеног времена доводи до преображаја те државине у право и губитка својине дотадашњег титулара. У условима добровољне пасивности титулара стварних права, институт одржаја, као средство усаглашавања и корекције фактичког са правним стањем, свакако има оправдања. О томе говори и сама чињеница да је одржај један од најстаријих института стварног права. Но, у условима када се на једној територији, услед ратних и „постконфликтних“ околности, догодило масовно избеглиштво, праћено напуштањем непокретности и када оно још увек траје, без изгледа да се скоро оконча с једне стране, а с друге стране праћено масовном узурпацијом непокретности, у условима у којима на тој територији ни данас, више од 15 година од престанка непријатељстава, не постоји владавина права, поставља се оправдано питање није ли институт одржаја онајпре пораз права не тријумф факата. Јасно је да се ова констатација односи на Косово и Метохију, поготово када је реч о одржају на непокретним стварима, имајући у виду да додатну погодност томе пружа непостојање континуитета вођења јавних регистара и чувања збирки исправа, као и онемогућен или отежан приступ правди највећем броју прогнанника.

<sup>20</sup> Вид. чл. 2265 Француског грађанског законика.

<sup>21</sup> Вид. чл. 2262 Француског грађанског законика.

<sup>22</sup> В. Водинелић, *Одржај упоредноправно*, докторска дисертација, Београд 1981, (непубликовано), 12–184.

### 3. РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИЛИ ПОМОЋНА ЕВИДЕНЦИЈА?

#### 3.1. „Закон о оснивању регистра права на непокретну својину“

Системски квазиправни захват у области јавне евиденције непокретности и права на њима започет је „Уредбом Специјалног представника о проглашењу Закона о оснивању регистра права на непокретну својину“.<sup>23</sup> Иако је поменути „закон“ донет од стране „скупштине Косова“ 17. октобра 2002. године, ступио је на снагу тек 18. августа 2003. године, након захтева Специјалног представника да се првобитни текст „закона“ допуни „одредбом о обавештавању јавности пре регистравања права на непокретну имовину“, како би „оваквим обавештавањем које би пружило могућност особама чија би права могла да буду нарушена регистрацијом, да делују у смислу заштите својих права“.<sup>24</sup> Очигледно да је овај захтев Специјалног представника имао *ratio* у покушају да се заштите права прогнаног становништва и обезбеди приступ правди.<sup>25,26</sup>

Из текста овог „закона“ закључујемо да се УНМИК одлучио да, потпуно независно од остатка Србије, установи јавни регистар стварних права на непокретностима. Начин на који је то учињено непримерен је једном иманентно конфликтном друштву, номотехнички и нормативно конфузно и подрегулисано. С обзиром на то да од завршетка НАТО агресије на СРЈ/Републику Србију постоји потпуни дисконтинуитет јавне евиденције непокретности и стварноправног (државинског) стања

<sup>23</sup> „УНМИК Уредбом бр. 2002/22“ Специјални представник је „прогласио Закон о оснивању регистра права на непокретну својину“. Као што се да приметити, и сам назив „закона“ указује на ниво правне неукости „законодавца“, с обзиром на то да својина не може бити непокретна, већ то могу бити ствари, такође, из садржине „закона“ може се закључити да је заправо реч о регистру стварних права на непокретностима, те ћемо, за потреб еовог рада, поменути текст звати „Закон о регистру стварних права на непокретним стварима“.

<sup>24</sup> Вид. ст. 6 и 7 „УНМИК уредбе бр. 2002/22 о проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину којег је усвојила скупштина Косова“.

<sup>25</sup> „Пуно је предмета где је подносилац позитивно решеног захтева расељено лице те нема приступ катастарској служби у општини где се имовина налази, као што налаже законодавни оквир који уредује укњижбу непокретне имовине. Немогућност уписа права власништва значи да није у потпуности успостављено право на имовину. Уколико подносилац позитивно решеног захтева не може да упише своје власништво, то оставља празнину у којој има места за преваре у пракси поступка уписа. То може негативно да утиче на право појединца на имовину.“ – *OSCE – Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo*, Pristina 2012, 12.

<sup>26</sup> Вид. чл. 1 „Закон о изменама и допунама проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“, проглашеног „УНМИК уредбом бр. 2003/27“, од 18. 8. 2003. год.

поводом њих, укључујући и потпуни прекид континуитета у погледу збирки јавних и приватних исправа подобних за упис тих права/државинских стања, нејасно је на основу чега је успостављен континуитет јавне евиденције и на основу чега је реконструисана збирка исправа и да ли је уопште успостављен континуитет и реконструисан јавни регистар непокретности. Индикативно је да текст „закона“ садржи непотпуну и непрецизну одредбу о најбитнијем питању које се тиче правног основа стицања својине и других стварних права на непокретностима – питању исправа подобних за упис стварних права на непокретностима. Наиме, „закон“ у том погледу помиње „неопходну документацију која подржава права на непокретну својину“<sup>27</sup>, ма шта то значило! Ни слова о томе које јавне и приватне исправе могу бити основ за упис стварних права на непокретностима, нити о њиховој форми и садржини!?

У овом чудном и недореченом тексту нема одредаба о врстама уписа и њиховом дејству.<sup>28</sup> Недостаје чак и одредба о томе да ли постоји правно средство против другостепене одлуке о упису. У иначе оскудној литератури на албанском језику, пронашли смо тумачење да се против другостепених одлука „катастарске агенције Косова“<sup>29</sup> којој је поверено вођење регистра, може изјавити жалба „уставном суду (Косова?)“<sup>30</sup> што сматрамо неутемељеним у упоредној пракси и логици, имајући у виду да би, по свему судећи, „катастарска агенција Косова“ требало да представља неку врсту управног тела, те би, у складу с том претпоставком, против коначних одлука таквог тела било логично покренути управни спор.

Звучи невероватно, но поменути „закон“ не садржи ни одредбу о правном следу, односно, против кога се може захтевати упис права на непокретностима или су пак сви уписи „први“, с обзиром на то да не постоји континуитет јавног регистра. Такође, не постоје ни одредбе за случај подношења више захтева за упис у односу на исто право на истој непокретности. Нема ни одредаба о начелу катастарског премера,<sup>31</sup>

<sup>27</sup> Вид. чл. 3, ст. 2 „Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“.

<sup>28</sup> О евентуалној конститутивности уписа, не може се наслутити ништа из текста чл. 7. ст. 1. „закона“, у коме пише: „Од тренутка када је основан Регистар, ниједан упис о трансферу права на непокретној својини неће бити пуноважан, све док се упис не уради на начин прописан овим законом.“ Наиме, ова одредба указује на пуноважност уписа а не и на правно дејство уписа, при чему се користи генерички израз „упис“, те идаље остаје непознаница да ли осим безусловног уписа – укњижбе, могу постојати и друге врсте уписа (предбележба и забележба), и које је њихово правно дејство.

<sup>29</sup> Вид. чл. 1, ст. 2. „Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“.

<sup>30</sup> S. Pürner, A. Aliu, *Komentar juridik i ligjit për themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme*, Pristina 2004, 30.

<sup>31</sup> Према начелу катастарског премера, правни опис, индивидуализација (идентификација) непокретности, без обзира да ли се наводи у приватној или јавној исправу, неопходан за њено учешће у правном промету, односно за преношење и



нити о начелу које је иманентно јединственој евиденцији – начелу обавезности уписа,<sup>32</sup> нити одредаба о начелу законитости (легалитета) уписа,<sup>33</sup> првенства и одређености,<sup>34</sup> и онога које је у случају одржаја (књижног и ванкњижног) најбитније – начела поуздања.<sup>35</sup> Поднормираност, дефицит и неусаглашеност норми „Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“ са одредбама „Закона о катастру“ (који није претходио, већ је донет више од две године касније<sup>36</sup>), компликује и онако сложена питања својинскоправних односа на непокретностима на територији АП Косово и Метохија.<sup>37</sup>

### 3.2. Тзв. споразум о катастру између Републике Србије и „привремених институција на Косову и Метохији“

За оснивање и вођење јавног регистра непокретности на Косову и Метохији од значаја је „споразум о катастру“ представника Владе Републике Србије и „привремених институција на Косову и Метохији“, закључен под покровитељством Европске уније, 2.9.2011. године. Препромену права поводом непокретности, чини се узимањем података из катастра непокретности.

<sup>32</sup> Начело обавезности уписа би, с обзиром на стање владавине права и недостатак правне културе и свести о значају уписа за стицање промену и престанак права на непокретностима, морало бити, макар привремено, *condition sine qua non*, постојања јавног регистра непокретности на подручју Косова и Метохије.

<sup>33</sup> Према овом начелу, орган који води јавну евиденцију о непокретностима и правима на њима, дужан је да по службеној дужности испита испуњеност законом прописаних услова за упис у тај регистар (постојање уписаног предходника, постојање одговарајуће исправе за упис, испуњеност услова за тражену врсту уписа итд.). Имајући у виду стање ствари на Косову и Метохији поводом стварних права на непокретностима, чини се невероватним да начело законитости уписа уопште није „нормирано“.

<sup>34</sup> Према начелу одређености, садржина сваког уписа у катастар непокретности мора бити тачно одређена у погледу: а) саме непокретности на коју се упис односи; б) врсте уписа; в) врсте права, односно друге чињенице, који се уписују; г) субјекта уписа, односно титулара уписаног права; д) времену уписа и ђ) исправа (правном основу) на основу којих је упис извршен.

<sup>35</sup> О садржини, правном значају и домашају начела поуздања у јавни регистар, са даљим упућивањима, вид. Р. Цветић, *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад 2009, 124–130.

<sup>36</sup> „Закон о катастру“ проглашен је „УНМИК уредбом. Бр. 2004/3“, од 18. фебруара 2004. године, када је и почео да се примењује, дакле више од две године након доношења „Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“, што отвара питање на основу чега је такав регистар уопште могао бити установљен, ако катастар није ни постојао.

<sup>37</sup> „Gleichzeitig erstaunt, dass der doch relative komplizierten Einführung eines neuen Registers ein so kurzes Gesetz genügen soll, zumal die Situation im Kosovo ziemlich verworren ist und es damit einer besonderen Sorgfalt beim Entwurf der Registerregelungen bedarf.“ – J. Kneiper, *Die Registrierung von Grundstücken in Kosovo*, Das Cavtater Symposium Beiträge zur Reform der freiwilligen Gerichtsbarkeit in den Staaten Südosteuropas, Bremen 2005, 98.

ма одредбама „споразума о катастру“, стране су се обавезале да „уложе све напоре ради успостављања потпуно поузданог катастра на Косову“.<sup>38</sup> Њиме је предвиђено образовање „трипартитне имплементационе групе (...) чија ће улога бити утврђивање празнина у оригиналној катастарској евиденцији из периода 1999. године“.<sup>39</sup> Овим документом, Република Србија се обавезала да, посредством ЕУ, *de facto* властима на Косову и Метохији достави копије целокупне катастарске документације, укључујући и збирке исправа, дислоциране са Косова и Метохије 1999. године.<sup>40</sup> У циљу спровођења овог „споразума“, Влада Републике Србије донела је Уредбу о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну Покрајину Косово и Метохија.<sup>41</sup> Одлучујући по захтеву за оцену уставности, ове, *prima facie* неуставне, уредбе, Уставни суд је 30.1.2014. године, донео одлуку којом је утврдио да Уредба о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну Покрајину Косово и Метохија, „није у сагласности са Уставом и законом“.<sup>42</sup> И поред тога што је од дана ступања на снагу до дана доношења одлуке Уставног суда протекло више од две и по године, суд је одбацио захтев за обуставу извршења појединачних аката и радњи предузетих на основу наведене уредбе, и одложио објављивање ове одлуке у *Службеном гласнику Републике Србије* за шест месеци од дана њеног доношења,<sup>43</sup> дајући тиме „оригиналан допринос“ заштити уставности и законитости. Још се на једвите јаде печатана одлука Уставног суда није ни охладила, а Влада Србије је донела нову, чија је (неуставна) суштина иста!<sup>44</sup>

С друге стране, у циљу спровођења „споразума о катастру“, *de facto* власти на Косову и Метохији израдиле су „Нацрт закона о косовској агенцији за упоређивање и верификацију имовине“.<sup>45</sup> Из садржине „на-

<sup>38</sup> Тачка 1 „споразума о катастру“, <http://www.srbija.gov.rs/kosovo-metohija/index.php?id=164576>, 12. децембар 2014.

<sup>39</sup> Вид. тачку 2 „споразума о катастру“.

<sup>40</sup> Вид. тачку 3 „споразума о катастру“.

<sup>41</sup> *Службени гласник Републике Србије*, бр. 94/11.

<sup>42</sup> Вид. саопштење са 3. седнице Уставног суда, одржане 30. јануара 2014. године, <http://www.ustavni.sud.rs/page/view/sr-Latn-CS/80-101949/saopstenje-sa-3-sednice-ustavnog-suda-odrzane-30-januar-a-2014-godine-kojom-je-predseda-vo-dr-dragisa-b-slijepcevic-predsednik-ustavnog-suda>, 12. децембар 2014.

<sup>43</sup> *Службени гласник Р. Србије*, бр. 81/14.

<sup>44</sup> Вид. текст Уредбе о посебном начину обезбеђивања доступности података садржаних у катастру земљишта за АП КиМ, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 94/2014.

<sup>45</sup> Упоредни текст „Нацрта закона о косовској агенцији за упоређивање и верификацију имовине“ (у даљем тексту: „нацрт закона“), на албанском, енглеском и нечем што би требало да представља српски језик (граматички неправилно, неписмено, узгред, писано латиницом, као и сви други „прописи“ на „српском језику“): <http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/ligjet/04-L-167.pdf>, 12.12.2014.

црта закона“ није јасно на који начин ће се заштитити права лица која имају правни интерес на приступ правди, односно, учешће у поступку „упоређивања и верификације“ права на непокретности за којима конкретан правни интерес.<sup>46</sup> Није предвиђено јавно објављивање првостепених одлука „комисије за верификацију и одлучивање о имовини“, како би се, макар у тој фази поступка, путем начела јавности, омогућило да у евентуалном жалбеном поступку учествују лица која имају правни интерес, а нису учествовала у првостепеном поступку и поред „чињења свих напора“ органа примене да она буду обавештена о покретању поступка. Иако се то из самог назива „нацрта закона“ не да закључити, из целине његовог текста, а нарочито садржине чл. 7, ст. 2, проистиче да је реч о упоређивању и потврђивању података у „косовском катастру непокретности“, и то не само у случајевима у којима постоје неслагања између података Републичког геодетског завода Републике Србије и „Катастарске агенције Косова“, већ је реч о упоређивању и потврђивању целине података које води „Катастарска агенција Косова“. Ако је тако, онда се поставља питање, какав „правни значај“ имају подаци о стварним правима на непокретним стварима које је до сада водила и води „Катастарска агенција Косова“? Да ли је реч о помоћној јавној евиденцији за чију тачност и потпуност не одговара њен ималац,<sup>47</sup> барем до оног тренутка док се не заврши читав поступак „упоређивања и потврђивања“? Да ли се на те податке, пре завршетка поступка „упоређивања и верификовања“ уопште може применити начело поуздања у јавни регистар непокретности и права на њима, као и начело уписа?

---

<sup>46</sup> У чл. 14, ст. 5 „нацрта закона“, наводи се да ће „секретаријат косовске агенције за упоређивање и верификацију имовине учинити све напоре (*will in addition make every effort*), ради контактирања са лицем које се спомиње у документима, са наследницима или члановима породичног домаћинства наведеног лица, који се спомињу у документима и са сваком институцијом на Косову која може располагати информацијама о наведеној имовини, ради тражења доказа и констатованај како је дошло до тог несклада.“ О томе шта је садржина „чињења свих напора“ да се, ради учешћа у поступку, обавести свако лице које има правни интерес, нема никаквих одредаба, те се оправдано може сумњати да ће овај „стандард“ бити препуштен арбитрарном одлучивању *de facto* власти на Косову и Метохији.

<sup>47</sup> Попут, нпр., Централне евиденције хипотека, установљене Законом о хипотеци, *Службени гласник РС*, бр. 115/05. Тако, чл. 57, ст. 2 Закона о хипотеци предвиђено је: „Републички геодетски завод – катастар непокретности, не одговара за тачност и потпуност података уписаних у Централну евиденцију хипотека.“ Овако замишљена (без конститутивног дејства уписа и претпоставке о апсолутној тачности уписа), централна евиденција хипотека има карактер помоћне евиденције о заснованим хипотекама.

#### 4. ОДРЖАЈ ПРЕМА КОСОВСКОМ „ЗАКОНУ О ВЛАСНИШТВУ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА“

Доношењем „Закона о власништву и другим стварним правима“,<sup>48</sup> *de facto* власти на Косову и Метохији успоставиле су дисконтинуитет између дотадашњег и новог „правног“ режима одржаја тако што законитост државине више није услов за стицање својине одржајем, док се савесност захтева само када је у питању стицање својине путем редовног одржаја. О номотехничком, граматичком и догматском нивоу одредаба овог „закона“, не само о одржају, већ и о свему другом, понешто говори рубрум изнад чл. 40 („Sticanje po osnovu zastarevanja“) и изнад чл. 41 („Sticanje zastarevanjem putem registrovanja“), као и целокупни текст ових чланова, које наводимо дословно, онако како су одштампани у тзв. „Службеном гласнику Републике Косова“.<sup>49</sup> У дилеми на који начин да разумемо садржину ових „норми“, уз ризик да можда и погрешимо, мишљења смо да је „законодавац“ у чл. 40, ст. 1 „регулисао“ ванкњижни одржај, у ставу другом књижни одржај у случају „да је уписан као својински држалац“, а у чл. 41 учињен је покушај нормирања „књижног табуларног, регистарског) одржаја“. При томе, у делу „закона“ у коме се „нормира“ државина уопште се не препознаје нити појмовно одређује земљокњижна (табуларна, регистарска) државина,<sup>50</sup> а од својстава државине која су од правног значаја за одржај, овај „закон“ не познаје ни савесну ни закониту ни исправну (праву, непнљиву) државину, већ на

<sup>48</sup> Скупштина самопроглашене „Републике Косово“ усвојила је овај текст 25. јуна 2009. год. (тзв. *Службени лист Републике Косова*, бр. 57/09.

<sup>49</sup> „Čl. 40.

Sticanje po osnovu zastarevanja

1. Osoba koja poverenjem ima u neprekidnom posedu dvadeset (20) godina jednu nekretninu ili deo iste, stiče vlasništvo nad njim.

2. Osoba koja ima u neprekidnom posedu deset (10) godina jednu nekretninu i ukoliko je isti registrovan kao vlasnički posedovatelj u katastru stiče vlasništvo nad nekretninom ili nekim njenim delom, ukoliko u okviru tog roka nije registrovan neki prigovor u vezi sa registracijom.

Član 41.

Sticanje zastarevanjem putem registrovanja

Osoba koja je bez sticanja prava vlasništva registrovana u Registar prava na nekretnine kao vlasnik jedne nekretnine ili jednog drugog predmetnog prava, postaće vlasnik, ukoliko je registracija trajala dvadeset (20) godina i on je za to vreme nekretninu imao u imovinsko posedovanje. Isteka roka je isključena, ukoliko je registrovan prigovor za registraciju u Registar prava na nekretnine.“

<sup>50</sup> В. чл. 103–114. „Закона о власништву и другим стварним правима“.

неки немушти начин само „самосталну државину“.<sup>51</sup> Као што се из немушних одредаба чл. 40 и 41 дâ закључити, *de facto* законодавац на Косову и Метохији готово да ничим, осим роковима одржаја, није омеђио домашaj одржаја. Тако, услов за одржај нису ни законитост ни неманљивост (истинитост) државине, а савесност се захтева само у првом случају. Као да је „Закон о власништву и другим стварним правима“ донет у неком правном поретку кога одликују висок степен правне извесности, културе и традиције, уређености и поузданости јавних регистара и владавине права, а у збили, све је, као што смо покушали да докажемо, обрнуто, и то окрутно обрнуто!<sup>52</sup>

У таквим околностима, широко и готово неограничено посежање за одржајем, чак и за табуларним (регистарским) одржајем,<sup>53</sup> које је управо и настало на идеји поуздања у тачност земљишних регистара, делује гротескно. У облик државине без фактичке власти на ствари неки теоретичари<sup>54</sup> убрајају и земљишнокњижну

<sup>51</sup> „Član 110.

Samostalna državina

Lice koje ostvaruje državinu stvari koja mu pripada smatra se samostalnim držaoцем.“

<sup>52</sup> О историјском сагледавању голготе својине и хаотичним својинскоправним односима на непокретностима на Косову и Метохији, вид. З. Мирковић, Д. Челић, „Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији – Стогодишњи *sigulus vitiosus* (први део)“, *Правни систем и друштвена криза*, прва свеска (ур. З. Исаиловић), Косовска Митровица 2011, 215–233; З. Мирковић, Д. Челић, „Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији – Стогодишњи *sigulus vitiosus* (други део)“, *Правне норме у времену и простору*, прва свеска (ур. М. Крвавац), Косовска Митровица 2012, 123–146.

<sup>53</sup> Иако, као што смо приказали, познат у упоредном праву, регистарски одржај се везује за савесност државине, а искључује се у случају да је упис извршен противно одредбама којима се уређује поступак уписа права (упис од ненадлежног органа, вишеструки упис, упис на основу фалсификоване и нетачне исправе и сл.). Таквих услова нема у овом пропису, нити их има у „Закону о оснивању регистра права на непокретну својину“ и у „Закону о катастру“.

<sup>54</sup> А. Гамс, *Основи стварног права*, Београд 1974, 245; Д. Попов, *Појам и врсте државине*, Нови Сад 2002, 156–159; N. Gavella, *Posjed stvari i prava*, Zagreb 1990, 40–41; N. Gavella et al., *Stvarno pravo*, Zagreb 1998, 124–125; М. Јовановић, *Државина, њена заштита и одржај*, Београд 1925, 30; Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазић, *Стварно право*, Ниш 2009, 39.

Неки писци имају неодређен, чак контрадикторан став поводом земљишнокњижне државине. Тако, Д. Лазаревић констатује да „табуларна државина није уопште државина, нити представља неку посебну врсту државине...“, да би већ у наредној реченици закључио: „табуларна државина слична (је) наследничкој државини, јер (је) и табуларна државина идеална, а не ефективна.“ – Д. Лазаревић, *Државина појам, облици и заштита*, Београд 2010, 117.

(табуларну) државину. Ову државину има лице уписано у јавни регистар права на непокретностима као ималац неког стварног права без обзира на то да ли му то право припада или не и независно од тога да ли има ефективну (физичку) државину на предметној непокретности.<sup>55</sup>

Стицање земљокњижне државине уписом у земљишне књиге било је прописано правним правилима Аустријског грађанског законика<sup>56</sup> и Закона о земљишним књигама.<sup>57</sup> Правна дејства ове државине нису општа, тј. она не обухватају сва правна дејства која су иначе карактеристична за све облике државине. Наиме, у случају да земљишнокњижни и физички држалац нису иста лица, право на заштиту државине има (само) физички а не и земљишнокњижни држалац. Када је, пак, реч о одржају као не мање значајном правном дејству државине, неки правни пореци сматрају земљокњижну државину правно значајном,<sup>58</sup> а неки не предвиђају

<sup>55</sup> Д. Попов, 156.

<sup>56</sup> Вид. пар. 321, 1467 и 1469 Аустријског грађанског законика у тексту пре него што су III новелом из 1916. године брисани.

<sup>57</sup> Вид. пар. 70 и 71 Закона о земљишним књигама, *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 146/30 и 281/31, у вези са пар. 929 Српског грађанског законика.

<sup>58</sup> Нпр. швајцарско право (пар. 661 Швајцарског грађанског законика), као и немачко право (пар. 661 и 900 Немачког грађанског законика). Наш Нацрт законика о својини и другим стварним правима такође предвиђа регистарски одржај (вид. чл. 123, ст. 1, т. 1 и 2 Нацрта законика о својини и другим стварним правима), што логичким тумачењем доводи до закључка да се Нацртом законика узаконује (и) регистарска државина (иако се у делу Нацрта законика намењеног нормирању државине не помиње као посебна врста државине. – Нацрт законика о својини и другим стварним правима, <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>, 12. децембар 2014.

Чини се да и Стварноправни законик Словеније садржи одредбу о земљокњижном одржају. Наиме, у чл. 44, ст. 2 наводи се: „Pripravica, pridobijena s priposestvomanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila spriposestvomanjem pridobljena pravica vpisan v javno knjigo.“ („Право стечено одржајем, не сме бити на штету ономе ко је у доброј вери (савесно) и с поуздањем у јавне књиге стекао право пре него што је одржајем стечено право уписано у јавне књиге.“) Очигледно је да Стварноправни законик Словеније овом одредбом допушта могућност ванкњижног одржаја али ограничава домен његовог дејства, штитећи савесног прибавиоца, који се поуздао у земљокњижно стање, чак и ако је право стекао касније у односу на ванкњижног одржајног стицаоца, који своје право није укњижио. Ипак, у словеначкој правној књижевности наводи се и мишљење да је одредба чл. 44, ст. 2 у супротности с чл. 28, који појмовно одређује „добру веру“ односно савесност држаоца, те да би се систематским тумачењем Стварноправног законика могло доћи до закључка да ванкњижни одржај (ипак) није могућ. – М. Tratnik, „Priposestvomanje“, A. Berden *et al.*, *Novo stvarno pravo*, Maribor 2002. 103–106.

њено постојање. Но, вратимо се одредбама о одржају „Закона о власништву и другим стварним правима“. Није ли готово невероватно да се поуздање у јавни регистар остварује допуштањем регистарског одржаја, а да, с друге стране, чак и она избегла лица која с успехом окончају поступак пред „косовском агенцијом за имовину“ не могу на основу коначне одлуке овог квазисудског тела да упишу право својине у јавни регистар, због немогућности приступа надлежној катастарској служби у општини на чијој се територији налази односна непокретност?<sup>59</sup>

## 5. ПРИМЕРИ КВАЗИПРАВНЕ „СУДСКЕ“ ПРАКСЕ О ОДРЖАЈУ НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ

У поступцима пред „косовским судовима“ поводом стицања својине путем одржаја, међународне мисије бележе широко распрострањену појаву да се одсутном власнику (најчешће избеглом лицу српске националности), постави привремени заступник (најчешће адвокат албанске националности), који не оспорава очигледно неистинито сведочење,<sup>60</sup> чак и да „судови“ прихватају тужбени захтев тужиоца и у случају када је очигледно да законом прописано време одржаја није испуњено.<sup>61</sup> „Су-

<sup>59</sup> „Међутим, пуно је предмета где је подносилац позитивно решеног захтева расељено лице те нема приступ катастарској служби у општини где се имовина налази, као што налаже законодавни оквир који уредује укњижбу непокретне имовине. Немогућност упис права својине значи да није у потпуности успостављено право на имовину. Уколико подносилац позитивно решеног захтева не може да упише право својине, то оставља празнину у којој има места за преваре у пракси поступка уписа. То може негативно да утиче на право појединца на својину.“ – *OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo*, Pristina 2011, 11.

<sup>60</sup> „У предмету из 2005. године у региону Mitrovicë/Митровице, тужитељи косовски Албанци су од суда тражили да потврди њихово право својине на делу непокретности. Супруг и отац тужиље су наводно купили непокретност од туженог косовског Србина 1972. године али никада нису укњижили право својине. Тужени се затим одселио и њему је постављен привремени заступник. За време судске расправе, један сведок (брат једног од тужитеља) је изјавио да је састављен писмени уговор и да је исплаћена купопродајна цена. Други сведок (зет другог тужитеља) је изјавио да је он само чуо да уговор постоји. Суд је своју пресуду од 18. марта 2005. засновао на изјави та два сведока да су тужитељи живели на непокретности од 1981. године без ометања.“ – *OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo*, Pristina 2009, 15.

<sup>61</sup> „Судови су усвајали тужбене захтеве позивајући се на члан 28. Закона о основним својинскоправним односима када законом прописано време није испуњено: У предмету из 2002. године у региону Mitrovicë/Митровице, два сведока су сведочила о времену трајања државине. На саслушању од 22. јула, један од сведока рекао је да је тужени без прекида живео на непокретности 20 година. Други сведок је рекао да се тужени уселио пре 15 до 20 година и да је тамо живео без прекида. Ниједан од сведока није прецизно рекао када се тужени уселио и када и да ли се иселио. Неодређена изјава другог сведока

дови“ су често прихватили као „доказ“ савесности држаоца (узурпатора) чињеницу да их нико није узнемиравао у државини, чак и када је држалац увидом у катастар непокретности лако могао сазнати да ствар коју држи није његова.<sup>62</sup> Пресуде по тужбеном захтеву за признавање права својине по основу одржаја, против власника – прогнаних лица српске националности, у одсуству разумног напора да им се омогући учествовање у поступку, бележимо чак и уз учествовање судија Мисије Европске уније за владавину права на Косову и Метохији („EULEX“).<sup>63</sup>

Оваква квазиправна „судска пракса“ у потпуном је сагласју са квазинормативном праксом *de facto* власти на Косову и Метохији. Она указује не само на правну неукост, неразумевање онога што се догађало и догађа у конкретном времену и простору, већ и на (злу) намеру да се насиљем настала стварност формално подведе под „правне норме“ и тако постане део „правног поретка“.

## 6. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

У примитивним (неразвијеним) правним порецима, трајање неке фактичке ситуације (напасање стокe, обрађивање земље) најчешће је сматрано „доказом законитости“ и постојања права чија се садржина извршавала. Правни поредак је настајао управо „узаконењем“ фактич-

---

од ‘15 до 20 година’ не би требало да буде довољан доказ да је тужени имао државину на непокретности најмање 20 година, како је прописано законом.“ – *OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo*, Pristina 2009, 15.

<sup>62</sup> „У једном предмету у региону Gjilan/Ѓњилана, суд је саслушао два сведока који су на расправи од 20. децембра 2006. године сведочили о времену одржаја у корист тужитеља косовског Албанца. Оба сведока су рекла да је тужитељ користио непокретност без икаквих ‘проблема’. Истог дана суд је донео пресуду у корист тужитеља. Као основу за доношење пресуде суд је констатовао да су сведоци изјавили да је тужитељ користио непокретност ‘без ометања’. Суд је такође констатовао да поседовни лист указује на то да је тужени косовски Србин власник непокретности. Суд је претходно поставио привременог заступника туженом.“ – *OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo*, Pristina 2009, 15.

<sup>63</sup> Тако, у пресуди „Општинског суда у Подујеву“ С. No 587/2009, од 16. јула 2012. године, коју је донела EULEX судија-појединац Verginia Miheva-Ruseva, усвојена је тужба Рифата Б. против Слободана Р. „са непознатом адресом становања у Србији“. Туженом је постављен привремени заступник, Вахиде Б, која је признала тужбени захтев тужиоца. Иако је суду био достављен целокупан предмет у вези истог предмета спора, вођен пред „Косовском агенцијом за имовину“, у коме је назначена привремена адреса становања туженог, суд му није уручио позив нити је у том погледу учињен било какав разуман напор, чиме је драстично повређено његово право на правично суђење.

У ст. 5 изреке „пресуде“ дословно пише: „Тужени Слободан Р, преко свог привременог заступника Вахиде Б, адвоката из Приштине, није оспорио тужбу и сложио се да суд одобри имовински захтев тужиоца.“ – „Пресуда Општинског суда у Подујеву“ С. No 587/2009, од 16. јула 2012. године, непубликована.



ких стања.<sup>64</sup> Идеја одржаја је, као што смо покушали да укажемо, заснована на нечем сасвим другом, иако се у делу косовско-метохијске (албанске) правне теорије она управо везује за несавршеност (примитивност) правног поретка и правне свести о стицању својине на непокретностима.<sup>65</sup> Иако су се *de facto* власти на Косову и Метохији једнострано обавезале да непосредно примењују људска права и слободе утврђене међународним конвенцијама и споразумима (укључујући и Универзалну декларацију ОУН о људским правима, Европску конвенцију о заштити људских права и основних слобода са припадајућим протоколима и друге<sup>66</sup>), и посебно да „промовише и олакшава безбедан и достојанствен повратак избеглица и интерно расељених лица, и помаже истима да поврате своју имовину“,<sup>67</sup> оне су, судећи по одредбама о одржају, учиниле управо супротно.

Делатношћу и праксом, те власти су погодовале и чак саучествовале у грубом и масовном кршењу права на мирно уживање имовине (нарочито) прогнаних Срба и припадника неврећинских заједница, кршећи како једнострано преузете међународне стандарде, тако и сопствене „норме“.<sup>68</sup> Одржај је средство „умиривања“ стварноправних (својинских) односа у којима постоје отворена питања, у циљу остваривања општег интереса за стабилношћу и извесношћу правних односа. Ипак, тај јавни интерес ни у античком Риму није оствариван безусловно у корист факата а на уштрб права. У случају „постконфликтне“ стварности на Косову и Метохији, тај „јавни интерес“ покушава се остварити непропорционалним задирањем у својинске интересе највећег дела „старих“ власника – лица прогнаних са Косова и Метохије,<sup>69</sup> а у корист узрпатора, упркос древном начелу да „онај ко нешто држи у злој мисли,

<sup>64</sup> М. Милошевић, 231.

<sup>65</sup> Тако Е. Статовци наводи: „И овај правни институт игра, напосе, значајну улогу у рјешавању власничких питања земље на селу, јер селаци не обраћају много пажње прибављању потребних доказа, па и начину прибављања власништва.“ – Е. Статовци, *Власничко-правни односи на некретнинама у Социјалистичкој аутономној покрајини Косово*, Приштина 1977, 230.

Нажалост, овакво разумевање института одржаја као да има за потребу да оправда стање безакоња и нереда у својинскоправним односима на Косову и Метохији, на начин који нема готово ничег заједничког са правом.

<sup>66</sup> Вид. чл. 23 тзв. Устава Косова.

<sup>67</sup> Вид. чл. 156 тзв. Устава Косова.

<sup>68</sup> О томе, као и о неслагласности новоустановљеног „правног“ режима одржаја са специфичним међународним стандардима заштите људских права прогнаних лица, вид. М. Matijević, „Acquisition of property through prescription and illegal occupation of immovable property of IDPs from Kosovo after the 1999 conflict“, *Strani pravni život* 3/2013, 171–187.

<sup>69</sup> *Ibid.*, 181–182.

никада не може ствар одржајем стећи“.<sup>70</sup> Тиме је „узаконено“ својеврсно глорификовање одржаја у делу косовско-метохијске (албанске) правне теорије.<sup>71</sup>

Све док на територији Косова и Метохије не буде успостављена владавина права, која подразумева пуно поштовање људских па дакле и имовинских права свих грађана, и док не буде успостављена јавна евиденција непокретности и права, опремљена правним дејствима која су јој иманентна, постојање института одржаја је правно неоправдано, нарочито у односу на права прогнаних лица. Њено увођење „Законом о власништву и другим стварним правима“, на начин који га чини, у погледу услова, најлибералнијим са упоредноправног становишта, не представља ништа друго до *mala fides* самопрокламованих власти на Косову и Метохији. Одржај у таквим „кужним временима“ није фактор лечења и умиривања друштвених односа, односно под таквим околностима постварање државине није творачко, већ рушилачко, оно не гради, већ разграђује и оно мало преосталог права.<sup>72</sup>

## ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

### Библиографске референце

1. Даниловић, Јелена, *Предговор*, В. Богишић, *Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору*, Службени лист СФРЈ, Београд 1986;
2. Водинелић, Владимир, *Одржај упоредноправно*, докторска дисертација, Правни факултет, Београд 1981;
3. Гамс, Андрија, *Основи стварног права*, Научна књига, Београд 1974;
4. Gavella, Nikola, *Posjed stvari i prava*, Narodne novine, Zagreb 1990;
5. Gavella, Nikola et al., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998;
6. Гај, *Институције* (превео Обрад Станојевић), Завод за уџбенике, Београд 2009;
7. Јовановић, Михајло, *Државина, њена заштита и одржај*, Београд 1925;
8. Карацић Стефановић, Вук, *Српски рјечник*, Београд 1898;
9. Kneiper, Judith, *Die Registrierung von Grundstücken in Kosovo, Das Cavtater Symposium Beiträge zur Reform der freiwilligen Gerichtsbarkeit*

<sup>70</sup> Вид. чл. 845, ст. 2 Општег имовинског законика.

<sup>71</sup> Тако, Е. Статовци, између осталог, наводи да „досјелост, за овдашње правне прилике, сигурно представља веома значајан правни основ, који је омогућавао и омогућује да тај ‘необјашњиви фактум’ (...) преобрази у правни, дакле у право власништва...“ – Е. Статовци, 230.

<sup>72</sup> Поентирано према Ж. Перић, *Предговор у: А. Чубински, Застарелост у грађанском праву*, Београд 1927, V.

- in den Staaten Südosteuropas*, Bremen 2005;
10. Ковачевић-Куштримовић, Радмила, Лазић, Мирослав, *Стварно право*, Пунта, Ниш 2009;
  11. Лазаревић, Драгољуб, *Државина појам, облици и заштита*, Пословни биро, Београд 2010;
  12. Matijević, Milica, “Acquisition of property through prescription and illegal occupation of immovable property of IDPs from Kosovo after the 1999 conflict“, *Strani pravni život* 3/2013;
  13. Мирковић, Зоран, Челић, Душко, „Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији – Стогодишњи *circulus vitiosus* (први део), *Правни систем и друштвена криза, прва свеска* (ур. З. Исаиловић), Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, Косовска Митровица 2011;
  14. Мирковић, Зоран, Челић, Душко, „Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији – Стогодишњи *circulus vitiosus* (други део)“, *Правне норме у времену и простору, прва свеска* (ур. М. Крвавац), Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, Косовска Митровица 2012;
  15. Милошевић, Мирослав, *Римско право*, Номос – „Филип Вишњић“, Београд 2005;
  16. Перић, Живојин, *Предговор у: А. Чубински, Застарелост у грађанском праву*, Београд 1927;
  17. Станимировић, Војислав, „Нови поглед на Хамурабијев законик (I део)“, *Анали Правног факултета у Београду* 1/2011;
  18. Станковић, Обрен, Орлић, Миодраг, *Стварно право*, Службени лист СФРЈ, Београд 1990;
  19. Попов, Даница, *Појам и врсте државине*, Футура публикације, Нови Сад 2002;
  20. Pürner, Stefan, Aliu, Abdullah, *Komentar juridik i ligjit për themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme*, Pristina 2004;
  21. Статовци, Ејуп, *Власничко-правни односи на некретнинама у Социјалистичкој аутономној покрајини Косово*, Приштина 1977;
  22. Tratnik, Matijaž, „Priposestvovanje“, A. Berden *et al.*, *Novo stvarno право*, Maribor 2002;
  23. Цветић, Раденка, *Савремена евиденција непокретности*, ЗД+, Нови Сад 2009;
  24. Челић, Душко, „Дирекција и комисија за стамбена и својинска питања – прилог неуспеху управе Уједињених нација на Косову и Метохији“, *Правни живот* 11/2008.

### Правни прописи

1. Аустријски грађански законик (1811);
2. „Закон о власништву и другим стварним правима“, Тзв. *Службени лист Републике Косово*, бр. 57/09;
3. Нацрт законика о својини и другим стварним правима <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>;
4. „Нацрт закона о косовској агенцији за упоређивање и верификацију имовине“, <http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/ligjet/04-L-167.pdf>;
5. Немачки грађански законик (1900);
6. Општи имовински законик за Књажевину Црну Гору (1888);
7. *OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo*, Pristina 2011;
8. *OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo*, Pristina 2009;
9. *OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo*, Pristina 2012;
10. „Пресуда Општинског суда у Подујеву“ С. Но 587/2009, од 16. јула 2012. (непубликована);
11. *Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст*, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд 2009, <http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>;
12. Саопштење са 3. седнице Уставног суда, одржане 30. јануара 2014. године, <http://www.ustavni.sud.rs/page/view/sr-Latn-CS/80-101949/saopstenje-sa-3-sednice-ustavnog-suda-odrzane-30-januara-2014-godine-kojom-je-predsedavao-dr-dragisa-b-slijepcevic-predsednik-ustavnog-suda>;
13. Српски грађански законик (1844);
14. Стварноправни законик Словеније (2002);
15. „Споразум о катастру“, <http://www.srbija.gov.rs/kosovo-metohija/index.php?id=164576>;
16. „УНМИК/УРЕД/1999/23 О оснивању дирекције за стамбена и својинска питања и комисије за решавање стамбених и имовинских захтева“;
17. „УНМИК/УРЕД/2000/60 О стамбено-имовинским захтевима и правилима за поступак и доказе дирекције за стамбена имовинска питања и комисије за стамбене и имовинске захтеве“;
18. „УНМИК уредба бр. 2002/22 о проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“;

19. „УНМИК уредба бр. 2003/27 О проглашењу Закона о изменама и допунама проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину“;
20. „УНМИК уредба бр. 2004/3’ О проглашењу Закона о катастру“;
21. Уредба о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну покрајину Косово и Метохија, *Службени гласник Р. Србије*, бр. 94/11;
22. Одлука Уставног суда Републике Србије о оцени сагласности са Уставом Републике Срвије Уредбе о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну покрајину Косово и Метохија, *Службени гласник Р. Србије*, бр. 81/14;
23. Уредба о посебном начину обезбеђивања доступности података садржаних у катастру земљишта за АП КиМ, *Службени гласник Р. Србије*, бр. 94/14;
24. Француски грађански законик (1804);
25. Швајцарски грађански законик (1912).

*Duško Čelić, LL.M.*

Faculty of Law, University of Priština with temporary seat in Kosovska Mitrovica

## **“POST-CONFLICT“ ACQUISITION OF PROPERTY THROUGH PRESCRIPTION IN KOSOVO AND METOHIA – TO DEFEAT OF THE REFUGEES’ RIGHTS AND LEGALIZATION OF THE ILLEGAL ACTS OF USURPERS?**

### *Summary*

Violence against property, which in Kosovo continues to be made and in terms of the “post-conflict peace“, through the activity of quasi-governmental institutions, favors and systematic encroachment on property-legal relations to real estate through „normative“ activities of self-proclaimed authorities in the province. The Law on Property and Other Real Rights, adopted by the Kosovo Assembly in 2009, changed the rules on acquisition by prescription by altering the requirements of bona fide and lawful possession existing under the previously applicable law. The long absence of the rule of law, mass usurpation of real estate of refugees from Kosovo and Metohija, the lack of continuity of keeping the public registers and storing collections of documents and difficult or impossible access to justice for the greatest number of refugees, some of the reasons for the critical attitude towards these authors

‘provisions’. Bearing in mind the relevant international and domestic legal standards for the protection of human rights of displaced persons, we believe that ‘the provisions’ of the possession, flung open the door for legalization violent established the factual situation on the real estate of refugees from Kosovo and Metohija.

**Key words:** *Kosovo and Metohija; Refugees; “The law on ownership and other real rights”; “Post-conflict“ situation in Kosovo and Metohia; Acquisition of property through prescription; Bona fide possession; Legal possession; Usurpation; Legalization.*