



Piše: Igor Isailović

Imovinsko pravo u Srbiji

Srbija je specifična po mnogo tome, pa čak i u oblasti imovinskih prava, kao i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje. Gotovo je bilo nemoguće objasniti investitorima tri vrste „stvarnih prava“ na nepokretnostima koje nisu bile svojstvene skoro nijednoj zemlji na svetu. Objasniti nekome da su pravo svojine, pravo korišćenja i pravo dugoročnog zakupa sinonimi bilo je gotovo nezamislivo. Na kraju se ispostavilo da je to sasvim opravdano, jer se ovi pojmovi vremenom sve više razlikuju. Nekada je investitor mogao da gradi u skladu sa važećim materijalnim propisima ukoliko je na zemljištu imao pravo trajnog korišćenja ili pravo svojine ili pravo dugoročnog zakupa. Upravo je i sticao navedena prava kako bi na određenim lokacijama gradio nepokretnosti. Međutim, to je izmenjeno poslednjim izmenama materijalnog zakonodavstva. Te revolucionarne izmene snažno su urušile temelje pravne sigurnosti i predvidljivosti u poslovanju.

Naime, godinama nakon Drugog svetskog rata, imali smo građansko-pravni sistem sui generis, tj. sistem koji je samo nama poznat, odnosno koji je nepoznat u bilo kom drugom uporednom zakonodavstvu. Relikti tog sistema vidljivi su i danas, što je posledica nejasnih i neefikasnih odredaba

nakon toga je izmenom materijalnog zakonodavstva to pravo ukinuto. Predvidivo poslovanje?

Bilo bi pravedno da konverzija prava korišćenja i/ili prava dugoročnog zakupa u pravo svojine bude izvršena automatski i bez naknade. Umesto toga, imamo situa-

cene su jasan signal da je to prilika koju ne smemo propustiti.

Po prvi put u novijoj istoriji, postupak izdavanja građevinskih dozvola nije bauk, štaviše građevinske dozvole se izdaju u elektronskoj formi, što je do pre samo par godina mogla biti tema nekakvog filma naučne fantastike.

Naravno, potrebno je fino podešavanje, ali to su tehnički detalji koji ne zaslužuju svoje mesto u ovom tekstu.

U narednom periodu realno je očekivati formiranje kancelarije za velike investicije, čiji bi primarni cilj bio formiranje timova za brzo rešavanje problema velikih investicija kako bi bili daleko brži kada su u pitanju investicije koje menjaju sliku naše zemlje iz temelja. Nije logično da investicije koje menjaju sliku jednog grada ili države budu tretirane na isti način kao rekonstrukcija porodičnih domova i slično. Realno je da veliki investitor očekuje osobu za kontakt u ime određenog grada ili države koja će koordinirati rad svih zaposlenih u administraciji kako bi se što pre započeli veliki projekti.

Dakle, da sumiramo, pomaka ima, i to evidentnih, ali postoje i propisi koji još koče odlučne korake napred, a koje nije teško izmeniti ukoliko postoji volja zakonodavca. ▣

Igor Isailović, advokat

Bilo bi pravedno da konverzija prava korišćenja i/ili prava dugoročnog zakupa u pravo svojine bude izvršena automatski i bez naknade. Umesto toga, imamo situaciju da je proces konverzije veoma složen i gotovo je nemoguće izračunati naknadu za konverziju. Osim toga, rešenja o konverziji mogu se nabrojati na prstima jedne ruke, a i dosta koštaju.

materijalnog zakonodavstva. Istina, propisi se svakom narednom izmenom usavršavaju i nastoji se da se reše određene nepravde iz perioda tranzicije (da ne kažemo prvobitne akumulacije kapitala, koja kod nas nikako da se završi), ali nikako da se reše problemi koji koče veće investicione cikluse.

Dosta većih investicija zavisi od konverzije prava trajnog korišćenja u pravo svojine, budući da korisnik zemljišta, po najnovijim izmenama zakona o planiranju i izgradnji, nema pravo da zahteva građevinsku dozvolu, već to pravo ima samo titular prava svojine ili dugoročni zakupac. Ta konverzija, naravno, u našoj zemlji i nešto košta, a to sigurno nije malo. Dakle, investitori su u određenom trenutku kupili posed na kome su tada imali pravo da legalno grade, a

ciju da je proces konverzije veoma složen i gotovo je nemoguće izračunati naknadu za konverziju. Osim toga, rešenja o konverziji mogu se nabrojati na prstima jedne ruke, a i dosta koštaju.

Sa druge strane, evidentna je ekspanzija građevinske industrije koja je u periodu koji je usledio bila devastirana zbog jednog ili dva investitora koji su izgradili velike ali loše objekte. Novi Beograd je postao neprepoznatljiv zahvaljujući velikim stambenim blokovima izgrađenim sa puno stila. Prodaja navedenih stanova takođe je impresivna. Jedan dobar projekat po pravilu rađa novi i nadamo se da će to trajati bar još koju godinu. Sasvim je prirodno da se izgradnjom jedne zgrade ili stambenog bloka vrši modernizacija i ukupne infrastrukture grada i države. Te pozitivne pro-