

UGOVOR O „SVOJINSKOM ZAKUPU“ – SVOJINA NA NEPOKRETNOSTI U ANGLOSAKSONSKOM PRAVU –

REZIME: U ovom seminarskom radu je analiziran Ugovor o svojinskom zakupu koji je zaključen 1995. godine u Londonu. Cilj ovog rada bio je uočavanje osnovnih specifičnosti *anglosaksonskog, Common Law, prescedentnog ili angloameričkog* pravnog sistema koji sačinjavaju tri celine: *Statute Law – zakoni, Common Law – prescedentno pravo i Equity Law – pravo pravičnosti* kao i njegovih karakterističnih instituta u okviru svojine na nepokretnosti: *tenure* kao sistem držanja zemlje i *estate* kao dužina trajanja prava u okviru predmetnog Ugovora o svojinskom zakupu.

Ključne reči: svojinski zakup, Common Law, Statute Law, Equity Law, svojina na nepokretnosti, tenure, estate

U savremenim pravim sistemima najčešći osnov nastanka obligacionog odnosa je ugovor, koji je i najvažnija institucija obligacionog prava. Ugovor o zakupu spada u tzv. tradicionalne ugovore. Ugovor o tzv. svojinskom zakupu koji je predmet ove analize, zaključen je u Londonu, 1995. godine te se, prema mestu i vremenu zaključenja, radi o pravnom aktu koji je donet u okvirima važećeg (savremenog, pozitivnog) pravnog sistema Engleske tj. Velike Britanije. Cilj ovog rada je da kroz primer iz prakse bliže osvetli jedno od osnovnih obeležja tog sistema: svojinu na nepokretnosti.

* Ovaj rad je pripremila student I godine Pravnog fakulteta Privredne akademije u Novom Sadu Ljubović Katarina, kao seminarski rad u predmetu Istorija pravnih institucija. U cilju negovanja uporednopravnog pristupa i nastojanja da se doprinese razumevanju prakse različitih pravnih sistema, on je pripremljen za publikovanje uz pomoć prof. dr Ljiljane Slavnić.

1. Neka opšta obeležja Common law sistema

Opšte napomene o Common Law sistemu i njegovim specifičnostima treba da doprinesu da se izvrši odgovarajuća klasifikacija pravnog akta koji je predmet analize, kao i da se studentima približi pravni sistem kome taj akt pripada.

1. *Anglosaksonski, Common law, prescedentni ili angloamerički sistem* su izrazi koji se koriste kao naziv za pravni sistem koji je nastao i razvio se u srednjovekovnoj Engleskoj, a koji i danas važi i primenjuje se u velikom broju zemalja.

Common Law je pojam koji u užem značenju označava pravni sistem opšteg prava Engleske koji je nastao kao rezultat viševjekovnog nastojanja kraljevskih sudova „Royal Courts“ da na teritoriji cele države počev od XII veka (od Henriha II) nametnu svojim presudama jedno opšte pravo jednako primenjivo na sva lica u toj zemlji. Kraljevski sudovi su bili podređeni kralju, kao centralnoj vlasti, te su time potiskivali postojeće šaroliko i rascepkano pravo, koje su u to vreme stvarali brojni sudovi u toj zemlji (sudovi plemića, cehova, gildi i dr.).¹ Zbog takvog nastojanja nazvani su i sudovi opšteg prava – *Common Law Courts*. Ovaj pravni sistem je nastao iz prescedenta – presedana, tj. sporova, slučajeva „case“. To je pravo nastalo na uverenju da jednom doneta sudska odluka obavezuje sve sudove da ubuduće u istim sporovima postupe na isti način. U širem značenju izraz *Common Law* označava celokupni pravni sistem Engleske i većeg dela Velike Britanije, ali i niza drugih zemalja koje su razvijale svoje pravo pod njegovim uticajem (SAD, Kanada, Australija, Novi Zeland, Indija).

Jedna od osnovnih razlika između engleskog Common Law pravnog sistema i kontinentalnog prava je u tome što je uticaj rimskog prava zaobišao Englesku. U prvoj polovini XIII veka, nakon donošenja Magna Carta Libertatum (1215.), Mertonskim statutom je 1236. godine zabranjena primena rimskog prava i od tada započinje razdvajanje puteva dva velika današnja pravna sistema – anglosaksonskog i kontinentalnog.² Ipak, i u Engleskoj je rimsko pravo bilo poznato, latinski jezik je i danas veoma zastupljen u anglosaksonskom pravu, naročito kroz latinske pravne izreke ili nazive pojedinih instituta. Na najstarijim engleskim univerzitetima, naročito na Oksfordu, se izučavalo rimsko pravo isto kao i u evropskim univerzitetskim centrima.

Pravni sistemi velikog broja drugih evropskih zemalja su se formirali na tradiciji rimskog prava. Tzv. kontinentalni pravni sistem ili *Civil Law* je zastupljen u svim drugim zemljama Evrope, kao i u Škotskoj, Luizijani, Kvebeku, itd.

¹ O stvaranju Common Law pravnog sistema videti: Avramović S. i Stanimirović V., *Uporedna pravna tradicija*, Beograd, 2007. izd. Pravni fakultet u Beogradu i „Službeni glasnik“, str. 223-225.

² O nekim razlozima ove zabrane videti: Avramović S. i Stanimirović V., *Uporedna pravna tradicija*, Beograd, 2007. izd. Pravni fakultet u Beogradu i „Službeni glasnik“, str. 225-228.

2. Osnovna karakteristika engleskog pravnog sistema je postojanje tri osnovna izvora prava a to su: 1) Common Law u užem smislu reči; 2) Statut Law i 3) Equity Law.³

1) *Common Law* u užem smislu te reči tj. opšte običajno pravo je pravo koje se potvrđivalo kroz delatnost kraljevskih sudova. Oni su u početku bili putujući, a od XIII veka se stalno nalaze u Vestminsterskoj palati. Ovo pravo se stvaralo tako što su stranke koje su bile nezadovoljne lokalnim presudama, običajima ili češće ukoliko uopšte nisu dobile zaštitu pred lokalnim sudovima barona obraćale kralju da on presudi spor prema „pravu zemlje“ koje je podrazumevalo običajno pravo, kraljeve naloge i već donete presude. S toga je *Common Law* imao unifikatorsku ulogu, ali su mu se neprestano suprotstavljali baroni koji su želeli da sačuvaju svoju jurisdikciju. Da bi kraljev sudija započeo takav spor morao je dobiti od kralja pismeni nalog za postupanje „*writ*“. Svaki postupak se pokretao samo na osnovu određenog *writ*-a. Jednom izdat *writ* se odnosio na sve buduće slične slučajeve i oni su se od kraja XII veka počeli skupljati u zvanični kraljevski registar „*Registar of Writs*“, dok se od XIII počinju izdavati i nezvanične godišnje knjige odabranih najvažnijih presuda „*Year Books*“. Time se obezbeđivalo da se spor presuđen na određen način i u drugim sličnim slučajevima reši u skladu sa *Common Law*. S toga je presuda u jednom slučaju, „*case*“, predstavljala prescedent odnosno obaveznu pravnu normu prema kojoj se ubuduće mora postupati. Sudije su na taj način ne samo primenjivale pravo već i sami postali stvaraoci prava formiranjem novih presuda.

Stvaranju sve unifikovanijeg *Common Law* prava je doprineo i engleski sudija iz XIII veka H. Bracton, koji je napisao raspravu o običajnom pravu, kako bi se olakšalo i ujednačilo odlučivanje sudija u raznim odeljenjima kraljevog suda.

2) *Statute Law* predstavlja drugu grupu izvora koju su činili zakoni koje je donosio kralj a kasnije parlament. Propisima koje je donosio kralj (*Statute Law*) uređivane su uglavnom oblasti koje su se ticale organizacije države, feudalnih odnosa pojedinih društvenih grupa, odnosa države i crkve kao i nekih krivičnih dela. *Statute Law* se tretirao samo kao dopuna *Common Law* i u osnovi nije imao veliki značaj za razvoj engleskog prava. Ipak, kroz ovaj izvor prava u engleski pravni sistem su ušle važne novine već tokom XIII veka. To su Mertonski statut kojim je zabranjena primena rimskog prava 1236. godine, Trgovački statut 1283. godine kojim se daju garancije trgovcima, Drugi Vestminsterski statut 1285. godine kojim su baroni postigli da kralj ograniči donošenje novih *writ*-ova i time uspori proces unifikacije, kao i mnogi drugi. Od trenutka kada je porastao značaj parlamenta kao zakonodavnog tela počev od XV veka, a posebno za vreme engleske revolucije sve više je rastao značaj zakona, oni počinju da se objavljuju i štampaju. Zakoni koje je donosio parlament su i dalje sačinjavali *Statute Law*,

³ Avramović S. i Stanimirović V., Uporedna pravna tradicija, Beograd, 2007. izd. Pravni fakultet u Beogradu, Službeni glasnik, str. 225-228.

mada su sve češće nosili naziv *Act* ili *Bill*. Do 1963. godine statuti se navode prema godini vladavine određenog kralja, dok se od 1963. godine statuti navode prema kalendarskoj godini kada su doneti.

3) *Equity Law* predstavlja treći izvor prava. To je sistem pravičnosti tj. jednakosti. Pošto je sistem *Common Law* bio prilično krut i ograničen što je dovodilo do nepravičnih ishoda a ponekad se rešenje za sporni odnos uopšte nije moglo naći ni u *Common Law* ni u *Statute Law*. Stranke su se počele obraćati kralju koji se zakleo da će obezbeđivati jednaka prava i pravičnost, *do equal right and justice*. Kako se u XV veku uvećao broj slučajeva koji se javljao posebnom odeljenju kraljevog suda, tzv. Kancelarovom sudu *Court of Chancery*, sa molbom da spor ne reši na osnovu postojećeg *Common Law*, već prema osećanju pravde i pravičnosti. Sud je u tom slučaju široko tumačio već postojeći writ i presudu donosio nezavisno od postojećih rešenja u druga dva izvora prava. Ponekad su se u obzir uzimala i rešenja iz rimskog prava zbog čega su ovaj izvor prava neki engleski pravници počeli da porede sa „prirodnim pravom“. Pored pozitivnih posledica i neophodne elastičnosti kroz ovaj izvor je uvedena i anglosaksonska ustanova trust. *Equity Law* je sa sobom povukao i povećanu mogućnost arbitrerosti. Krajem XVI veka je u pogledu ovog izvora počeo da se primenjuje sistem presedana, tako da su i ovde sudije u sličnim situacijama bile vezane ranijim presudama. Tako su praktično stvorena dva paralelna sistema prava, što se reflektuje u anglosaksonskom pravu i danas, kroz razlikovanje *legal rights* i *equitable rights* (prava koja proizilaze iz *Common Law* i prava čije je izvoriste *Equity*).⁴

2. O svojini na nepokretnosti

3. Prema materiji koju uređuje, predmetni Ugovor o svojinskom zakupu spada u akte koji uređuju svojinske odnose. Svojina je jedan od najsloženijih pravnih instituta, koji pri tome predstavlja jedan od najspeficijijih instituta anglosaksonskog pravnog sistema. Svojina je najvažniji pravni institut i u osnovi određuje čitav ekonomski, pravni i politički sistem.

Rimljani su došli do reči za svojinu i oni stvaraju dva sinonima: *proprietas* i *dominium*. Prema Rimskom shvatanju svojine, svojina je potpuna vlast na stvari – *plena in re potestas*, što znači ako mi stvar pripada i mogu da radim sa njom šta hoću, a drugi bez mog odobrenja ne mogu imati nikakve koristi od stvari, onda sam njen sopstvenik.⁵

4. Prema obliku svojine, predmetni Ugovor o svojinskom zakupu uređuje pitanja u vezi sa privatnom svojinom na nepokretnosti. *Privatna svojina* je društveni odnos koji karakterišu dve osobine. Prema predmetu, privatna svojina se

⁴ Avramović S. i Stanimirović V., Uporedna pravna tradicija, Beograd, 2007., Pravni fakultet u Beogradu i Službeni glasnik, str. 227.

⁵ Stanojević Obrad, Rimsko pravo; deo: „Svojine – opšti pregled“, Srpsko Sarajevo, 2003., Pravni fakultet Univerziteta u Srpskom Sarajevu

manifestuje kao skup imovinskih ovlašćenja koja pripadaju titularu svojine i titular privatne svojine je uvek jedno lice, a ne grupa ljudi. Privatna svojina obuhvata sva imovinska ovlašćenja koja pripadaju pojedincu. Ona obuhvata i sredstva za proizvodnju.⁶

5. U *Common Law* sistemu svojina predstavlja posebnu granu prava. Ona je veoma specifičan i složen deo anglosaksonskog prava. Ta složenost se posebno ogleda kroz svojinu na nepokretnosti, za koju ne postoji pojam ekvivalentan onom koji u kontinentalnom pravu znači potpunu svojinu. Prema ovom konceptu zemljišnog vlasništva, iz prava upotrebe se izvodi pravo vlasništva, zato postoji „vlasnik prava“, odnosno vlasnik interesa na stvarima.

Ovakav pristup pravu korišćenja zemljišta, kao osnove za uspostavljanje vlasništva, značajan je zbog sagledavanja mogućnosti društvene zajednice da zadrži pravo nad zemljištem kao prirodnim dobrom i označava da koncept apsolutnog privatnog prava nad zemljištem nije tako univerzalan kao što se misli.

Iz navedenih razloga svojinu u anglosaksonskom pravu ne možemo porediti sa kontinentalnim pojmom potpune svojine (upotreba, korišćenje, raspolaganje-usus, fructus, abususs) niti sa rimskom svojinom. U *Common Law* sistemu nema klasičnog prava svojine na zemlji, već se ima u vidu svojina prava na zemlji. Vlasnik ima, u stvari, „pravo na pravo“.

6. Osnovne karakteristike svojinskih odnosa u zemljama anglosaksonskog prava ogledaju se uglavnom u sledećem: 1) postojanju posebnog režima za svojinu na nepokretnostima, 2) odsustvu koncepcije svojine kao potpune vlasti na stvari, 3) feudalnom poreklu svojinskih kategorija, što se naročito vidi u mogućnosti da nad istim zemljištem postoji istovremena svojinska ovlašćenja različitih subjekata.

7. Da bi se utvrdila vrsta prava prema nepokretnosti prethodno je potrebno odrediti: prvo, koju vrstu prava odnosno „držanja“ *tenure* ima subjekt; drugo, kako je određeno trajanje prava *estate*, treće, vrstu zaštite. To će inače biti i kriterijumi za analizu predmetnog Ugovora.

8. **Tenure institut – uslovno držanje.** Suština tenure instituta je da na istoj nepokretnosti može postojati istovremeno više titulara.

Tenure je sistem držanja zemlje odnosno to je uslovno držanje zemlje i posledica je srednjovekovnog shvatanja da se zemlja ne može imati u punoj vlasti, ne može se posedovati već se drži.⁷

⁶ Stanojević Obrad, Istorija političkih i pravnih institucija, deo „Svojina, pojam, vrste, značaj“, Beograd, 1991., Naučna knjiga, str. 17-18.

⁷ Kada su Normani zauzeli Englesku, kralj kao vrhovni sopstvenik nepokretnosti je ljudima iz svoje okoline dao posede kao uslovnim držaocima zemlje, ali uz određene obaveze. Čelni držaoci *tenants in capite* su bili držaoci čija su ovlašćenja bila najšira a držanje je poticalo od kralja. Oni su dalje delili zemlju sitnijim držaocima. Posedi krupnih feudalaca lordova su se zvali *menori*. *Menori* su se dalje delili na parcele, ne celi već samo jedan deo i bili su dalje davni na korišćenje vazalima formirajući na taj način nove vrste držanja. Oni su mogli dalje deliti zemlju na parcele.

Tokom vremena je formirano više vrsta držanja koja se mogu podeliti na slobodna i neslobodna.

Kod *slobodnog držanja* je unapred određen obim obaveza držaoca i na taj način je isključena samovolja davaoca držanja.

Navode se neka najvažnija slobodna držanja. *Držanje vitezova – tenure by knight service* – kod kojih je osnovna obaveza držaoca davanje vojne službe i to obično 40 dana u godini i pružanje materijalne pomoći lordu *sizerenu*. Sizeren je imao pravo tutorstva nad vazalovim maloletnim sinom ako ostane bez oca i majke, pravo da oduzme dobro u slučaju veleizdaje kao i da preuzme zemlju ako je vazal ostao bez naslednika. *Držanje ljudi u ličnoj vladarevoj – službi sergeantry* – je vrsta uživanja poseda koju su imali peharnici, stegonoše i drugi koji se nalaze u vladarevoj službi. *Držanje državnih funkcionera – free alms* – je uslovljeno obavezom da se crkva, odnosno sveštenici mole za sizerena i da obavljaju druge verske službe. *Socage tenure* je držanje uslovljeno radom ili rentom čiji je iznos unapred određen.

Neslobodna držanja su opterećena obavezama koje se ugovaraju sa davaocem zemlje na držanje tako da nisu unapred određena. Neslobodni držalac se morao staviti na raspolaganje lordu a on mu je prema svojim potrebama određivao šta će raditi i držalac nije mogao sam napustiti zemlju koju obrađuje.

Najvažnija neslobodna držanja su: *Držanje kmeta – villein tenure* – lord je svoj posed delio na dva dela od kojih je jedan on obrađivao *lords demesne* a drugi deo je delio na parcele kmetovima; *Customary freehold* tj. slobodan zakup prema običajima gde uslovi držanja nisu određeni voljom lorda već običajima.⁸

9. Razvojem feudalizma umnožili su se oblici držanja na zemlji ali su nastupanjem kapitalizma mnogi od ovih oblika počeli iščezavati dok su drugi pretrpeli velike transformacije. Tako je npr. 1290. godine statut *Quia empores* dozvolio otuđivanje poseda osim za čelne držaoce koji su morali imati dozvolu kralja a istovremeno je bilo zabranjeno davanje dela svog poseda novom licu koje postaje novi vazal. Dok je 1660. godine Zakon o ukidanju držanja – *Tenure abolition act* – dozvolio otuđivanje zemlje i čelnim držaocima, ukinuo je pružanje materijalne pomoći lordu i pretvorio je neke druge terete u novčana davanja. Tako je vojna obaveza pretvorena u plaćanje sume novca.

Nakon razvoja, kao osnovni oblici držanja ostali su od slobodnih crkvena držanja i sokidž ali kao držanje uz novčanu rentu. To je prema Obradu Stanojeviću, neka vrsta zakupa sa stvarnopravnim dejstvom, koja dobija naziv „slobodno držanje“, *freehold*.

Državinu su imali oni koji su neposredno obrađivali zemlju. Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 17-18.

⁸ O slobodnim i neslobodnim držanjima videti: Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 18-20.

Od neslobodnih držanja zadržalo se držanje uz kopiju ugovora nastalo iz kmetskog držanja ukidanjem nekih ograničenja i pretvaranjem obaveze u novčani iznos, *copyhold tenure*.

Od 1922. do 1925. godine u Engleskoj je doneta serija zakona koja je zao-kružila neke od ovih promena i još više približila svojinu Common Law-a rimskom, odnosno kontinentalnom tipu.

10. Estate – trajanje prava. Estate je element odnosa prema svojini na nepokretnosti koji u prvom redu određuje dužinu trajanja prava i neke elemente samih ovlašćenja.

Razlikuju se četiri oblika estate: 1) Fee simple, 2) Fee tail, 3) Life estate i 4) Tenancy.

1) *Fee simple* je nasledno i neotuđivo pravo svojine, to je najšire pravo. Ustanovljava se rečima: „Licu A da bude njegovo i da ga drži on i njegovi naslednici“. Moraju se pomenuti naslednici, jer ako se kaže samo „dajem licu A u fee simple“, takvo davanje bi prenelo doživotno uživanje, a ne fee simple.

2) *Fee tail* je doživotno uživanje, neotuđivo poslovima inter vivos i mortis causa, ali ipak nasledno. Davalac ne može uticati testamentom na promenu naslednika, pa nepokretnost ostaje više generacija u porodici. Ovde držalac nije slobodan da raspolaže predmetom svojine ni za života ni mortis causa. Mora da ostavi imanje potomcima, obično određenoj kategoriji njih, npr. najstarijem muškom potomku. Kaže se da je nasledni red „isečen“.

3) *Life estate* doživotno pravo uživanja zemlje traje za života bilo držaoca ili nekog drugog lica. Ustanovljava se formulom: „Licu A za života“ ili „licu A za života lica B“. Pošto je dobio pravo koje je vremenski ograničeno titular ne može raspolagati nepokretnošću.

4) *Tenancy* je svojinski zakup ili stvarno pravni odnos. Vlasniku ostaje pravo da ubira zakupninu ali je *tenant* tj. zakupac potpuno samostalan u iskorišćavanju stvari.

11. Pored efektivnih prava i interesa u odnosu na zemlju, postoje i tzv. budući interesi, *future interest*.

Postoje dve vrste budućih interesa. Jedan je kada je taj budući interes određen tj. obezbeđen – *vested*. Ako se kaže da će lice A imati doživotan interes, a da će posle toga zemlju dobiti lice B, onda ovo drugo lice ima određen budući interes. Druga vrsta budućih interesa je neodređen, uslovan – *contingent* – interes. Ako je neizvesno ko će biti titular i da li će uopšte dobiti zemlju onda je to neizvestan budući interes, kao u slučaju kada se nešto ustanovi u korist nekog lica pod uslovom da se oženi određenom osobom.

Iako budući interes može biti neizvestan, ova neizvesnost ne može trajati večno i zbog toga je stvoreno „pravilo protiv večnosti“ – *rule against perpetuities* – kojim je ustanovljeno da se budući uslov mora tako formulisati da će postati efektivan najdalje do smrti bilo kog lica koje postoji u momentu njegovog nastan-

ka, s tim da se daje još i period potreban od začeca do rođenja deteta tj. 9 meseci i 21 godina koliko je potrebno do punoletstva.

12. Vrsta zaštite svojine. Za određivanje o kojoj vrsti prava svojine se radi, pa tako i u konkretnom slučaju tj. predmetnom Ugovoru, relevantna je i vrsta zaštite svojine. Dve su osnovne vrste tužbi.

Real property ne znači u suštini svojinu na nepokretnost već onu koja je zaštićena realnom tužbom *real action* pred *Common Law* sudovima, u kojoj se odlučuje čija je stvar i kome će pripasti.

Personal property koja je zaštićena sa *personal action*. Kod ove tužbe se dosuđuje iznos u novcu, uglavnom naknada.

Vrsta zaštite svojine predstavlja element tj. relevantan sadržaj ugovora o tzv. svojinskom zakupu.

13. Trast institut. Iako je feudalnog porekla, pravo svojine *Common Law*-a je imalo neke institute koji su se veoma dobro uklopili u potrebe razvijenog kapitalizma. U ove institute spada i trast.

Trast predstavlja specifičnu anglosaksonsku ustanovu koja ne postoji u kontinentalnom pravu. Kao jedan od najznačajnijih instituta danas, nastao je za vreme Henrija VIII. Njegovo poreklo je u praksi Kancelarovog suda kome su se građani obraćali u nadi da će rešiti njihov spor ne primenom *Common Law* ili *Statute Law* već širokim tumačenjem i prema osećanju pravednosti.

Na taj način je u okviru *Equity Law* nastao institut trast.⁹

Trast se definiše kao pravo svojine na nepokretnostima ili na pokretnim stvarima koje pripadaju jednom licu i koje ovo ostvaruje u interesu nekog trećeg lica. To bi značilo da jedno lice prenosi svojinu na drugo lice na taj način da ono mora vršiti svoja prava tako da ona koriste ne njemu već trećem licu.

U trastu postoje tri lica: 1) *Settlor*, 2) *Trustee*, 3) *Beneficiary*.

1) *Settlor* je lice koje uspostavlja trast, prenosilac, utemeljivač trasta. To je ono lice koje prenosi svojinu na drugo lice tzv. *trustee*.

2) *Trustee* je lice na koje je preneti svojina, odnosno lice koje je postalo vlasnik ali na taj način da korist od tih prava ima treće lice. *Trustee* nije običan posrednik, upravljač dobrima već je pravni vlasnik. Po *Common Law*-u ima punu svojinu i treće lice nije moglo da ga tuži ukoliko ne ispunjava obavezu koju trast nalaže. Takva obaveza je bila više moralne prirode. Intervencija kancelara, odnosno „prava pravičnost“ *equity* sistem je ustanovilo neka sredstva, ne stvarnopravna već obligaciona da bi ga kaznila ako ne ispunjava cilj trasta. Tako da *trustee* može prodati dobra koja su mu poverena, ali u tom slučaju suma novca dolazi na mesto dobra i na nju se primenjuje trast. Može i pokloniti nekom trećem licu

⁹ O *Equity Law* kao izvoru prava i uvođenju instituta trast videti: Avramović S. i Stanimirović V., *Uporedna pravna tradicija*, Beograd, 2007., Pravni fakultet u Beogradu i „Službeni glasnik“, str. 227.

poverena dobra ali u tom slučaju treće lice postaje trustee i mora da ispunjava cilj trasta.

3) I treće lice je *beneficiar* – *beneficiary* označava lice u čiju korist je ustanovljen trust.¹⁰

Trust može biti upotrebljen u veoma različite svrhe kao što su npr. Zaštita maloletnih naslednika do njihovog punoletstva, ustanovljenje nekih prava u korist udate žene, trust u humanitarne svrhe, u korist prosvetnih ustanova, u cilju privredne aktivnosti u industriji itd. Trust može biti ustanovljen poslovima *inter vivos* ili *mortis causa*, može biti izričit ili prećutan ali može biti i posledica zakonske odredbe.

14. Jedan od najvažnijih oblika trasta je *trust* preduzetničkih kompanija, *business companies*, koji se sastoji u tome što se neka imovina poverava jednom ili nekolicini *trustee* – menadžera koji upravljaju imovinom u korist trećih lica, odnosno imaoca akcija, onih koji su uložili kapital. Trust preduzetničkih kompanija se prvi put pojavio u SAD, u Masačusets.¹¹

15. Pravni akt koji je predmet naše analize nosi naziv „Ugovor o zakupu“, te se ovde daju neke **opšte napomene o ugovoru u anglosaksonskom pravnom sistemu.**

Ugovor predstavlja najvažniju instituciju obligacionog prava.¹² Denis Keenan je definisao ugovor u anglosaksonskom pravnom sistemu kao sporazum volja između dva ili više lica da nešto čine ili da se uzdrže od činjenja, koji je po pravilu utuživ, pod uslovom da imaju nameru stvaranja pravnog odnosa, a ne samo međusobne razmene obećanja.¹³

Sistem *Common Law*-a priznaje i pravno štiti samo sporazume kojima se svaki ugovornik obavezuje na određenu činidbu (radnju). Međutim, pravo postavlja dva ograničenja kojima se sužava pravni pojam ugovora:

Prvo, ugovor se ograničava samo na obećanje koje je pravno punovažno, što načelno znači da mora da ima za predmet razmenu vrednosti između ugovornika.

¹⁰ O trust institutu i licima koja postoje u trustu videti: Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 23-25.

¹¹ Pravila po kojima se reguliše rad kompanija je velikim delom u nadležnosti pojedinih država članica federacije i iz tog razloga pravila nisu ista širom SAD. U većini je dozvoljeno da menadžeri koji upravljaju imovinom mogu istovremeno posedovati i akcije te kompanije. Postoji veliki broj propisa koji regulišu rad ovih kompanija s tim što se ističe značaj zakona koji su doneti sa ciljem da se spreče malverzacije i monopolisanje tržišta tzv. anti-trust zakoni među kojima su Shermanov zakon iz 1890. godine koji je zabranio stvaranje monopola i potom Kejtonov zakon iz 1914. godine. Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 24-25.

¹² O ugovoru kao institutu obligacionog prava videti: Slavnić Ljiljana, Istorija pravnih institucija, Novi Sad, 2008., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 77-78.

¹³ O definicijama ugovora u anglosaksonskom pravu videti: Nebojša Jovanović, Pojam ugovora u anglosaksonskom pravu; <http://www.ius.bg.ac.yu/Anali/A2008-1/Anali%202008-1%20str%20063-088.pdf>

Drugo, ugovor je ograničen samo na obećanja koja se odnose samo na *buduće ponašanje* (radnje) ugovornika.

Prema subjektima, ugovori mogu biti: jednostrani i dvostrani.

Dvostrani ugovor – *bilateral contract*, je takav ugovor koji stvara obaveze na činidbu sa obe strane. U takve ugovore spadaju npr. kupoprodaja, zakup, zaloga itd.

3. Analiza ugovora o svojinskom zakupu

16. Osnovna tema ovog seminarskog rada je analiza jednog konkretnog pravnog akta – Ugovora o zakupu, koji je u prevodu tako naslovljen, ali koji smo mi za metodološke potrebe ovog rada, preveli kao *Ugovor o svojinskom zakupu*.

Zaključen je, kako je i navedeno 1995. godine u Londonu, naravno na engleskom jeziku.

U prepoznavanju pravnih pojmova i instituta koristi se terminologija Sime Avramovića i Obrada Stanojevića, a prevod odredbi Ugovora je uradio autor (student Ljubović Katarina).

Analizirajući jedan konkretan ugovor o svojinskom pravu u anglosaksonskom pravnom sistemu, uočićemo neke osnovne institute, koje objašnjavamo upoređivanjem sa onim što se u našem sistemu naziva svojina na nepokretnosti.

Opšte karakteristike pravnog akta

17. Ovaj Ugovor o svojinskom zakupu spada u pojedinačne pravne akte. On pripada sferi prescedentnog prava i uređuje obligacione odnose u privatno-pravnoj oblasti, između fizičkih lica, pod uslovima i u okvirima anglosaksonskog svojinskog pravnog sistema.

Struktura akta – Ugovor se sastoji od: uvoda; tekstualnog dela od sedam tačaka; sedam dodataka; i potpisa ugovarača u prisustvu određenih lica. Pečata nema.

Uvodne odredbe i naziv akta

18. Ugovor koji je predmet naše analize nosi naziv „Ugovor o svojinskom zakupu“. Prema sadržini spada u ugovore o „svojinskom zakupu“ što se vidi iz uvodnih odredbi Ugovora:

„Ovaj Ugovor o zakupu je sačinjen... dana 1995. godine između A.L. (u daljem tekstu – najmodavac – lessor – čiji izraz objašnjava i u kakve postupke se uključuju njegovi naslednici) sa jedne strane i H.C. (u daljem tekstu zakupac – tenant – čiji izraz objašnjava i u kakve se postupke uključuju njegovi naslednici) sa druge strane“.¹⁴

¹⁴ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 1.

Iz ove odredbe Ugovora možemo zaključiti da se radi o dvostranom ugovoru, *Ugovoru o zakupu* (engl. *lease; zakup*), što predstavlja obligacioni odnos, pošto postoje i neki oblici kontrole.

Vrsta držanja

19. O kojoj vrsti držanja se radi u konkretnom slučaju vidimo iz Uvoda (vize) Ugovora i to iz sledećih odredbi:

*„Budući da je najmodavac registrovan kao vlasnik sa apsolutnom slobodom držanja (absolute freedom to hold) zemlje i prostorija obuhvaćenih u nazivu NGL 71655... i želi da prepusti deo gore navedenih prostorija (u daljem tekstu izda)..."*¹⁵

Iz ove uvodne odredbe Ugovora gde se navodi da je najmodavac vlasnik apsolutnog držanja – *absolute freehold*, možemo zaključiti da se radi o slobodnom držanju odnosno institutu *freehold tenure*, odnosno držanju uz novčanu rentu, kao vrsti zakupa sa stvarnopravnim dejstvom.¹⁶

Tekstualni deo Ugovora – prava i obaveze ugovarača

20. Nakon uvoda, u tekstualnom delu Ugovora se u sedam tačaka utvrđuju prava i obaveze ugovarača.

U tački 1. Ugovora nailazimo na odredbe iz kojih se uočavaju glavne karakteristike i specifičnosti kada je reč o svojini na nepokretnosti u anglosaksonskom sistemu.

U tim odredbama određuju se prava i obaveze subjekata ugovaranja:

- *The Lessor (A.L.)* – zakupodavac, davalac stana, koji je i primalac zakupa. Kao ekvivalent u našem pravnom sistemu moglo bi se reći da se radi o prodavcu nepokretnosti odnosno zakupodavcu.
- *The Tenant (H.C.)* – zakupac tj. lice koje plaća zakup, kome se ustupa „svojinsko pravo“ na stanu. Predmet ugovaranja – nepokretnost se potom detaljno opisuje u tački 2. Ugovora.

Tu se dalje određuje trajanje prava: *„Vlasnik prava da drži u zakupu u periodu od 125 godina počev od..."*¹⁷

Kako u *Common Law* sistemu nema prava svojine, već je svojina prava na zemlju – „pravo na pravu“, ili kao što stoji u ovom Ugovoru zakupodavac odnosno kupac je „vlasnik prava“.

¹⁵ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 1.

¹⁶ O institutu tenure videti: Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 17-20.

¹⁷ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 2.

21. Odredba Ugovora koja glasi da se stan drži u zakupu u periodu od 125 godina, nas upućuje na to da se radi o svojinskom zakupu koji je vremenski ograničen i ovde prepoznajemo *estate* institut, oblik *tenancy*.¹⁸

Potom, u pogledu obaveza zakupca (*tenant*) utvrđuje se sledeće: „Prva isplata da bude izvršena po zaključenju ugovora za period završno sa sledećim kvartalnim danom obezbeđenim međutim pod uslovom da istovremeno ovaj ugovor postane i predmet akta o zakupu...*Rent Act 1977*.“¹⁹

Pravna odredba u ovom Ugovoru u kojoj se navodi da Ugovor o zakupu mora istovremeno postati i predmet akta o zakupu 1977. se odnosi na zakon koji donosi parlament i koji i dalje nosi naziv *Statute Law*, mada se kao što se može uočiti u današnje vreme sve češće koriste nazivi *Act* ili *Bill*.²⁰

22. U tački 2. Ugovora nalaze se odredbe kojima se utvrđuju obaveze zakupca prema zakupodavcu.²¹

Obaveze zakupca (*tenant* sa inicijalima H.C.) tokom trajanja Ugovora o zakupu su definisane u sledećim odredbama Ugovora:

„Zakupac je dužan da plati prethodno utvrđenu zakupninu na vreme i utvrđenom dinamikom isplate. Zakupac je dužan da redovno plaća sve račune i poreze za stan na vreme kao i 20% zajedničkih troškova i troškova održavanja zgrade.

Zakupac je dužan da dozvoli zakupodavcu i svim osobama koje su opunomoćene od strane zakupodavca da u razumno vreme i uz ranije obaveštenje dođu u stambene prostorije kako bi pregledali stanje stana i dekoracije.

Zakupac je dužan da uradi sve popravke i ukloni sve nedostatke u stanu u roku od tri meseca nakon što ga zakupodavac obavesti o tome u pismenoj formi.

U slučaju da zakupac ne izvrši pomenute popravke u stanu on je dužan da dopusti zakupodavcu i svim osobama koje su opunomoćene od strane zakupodavca da uđu u stan i izvrše popravke o trošku zakupca.

Zakupac ne sme prodati stan.

Zakupac je dužan da plati zakupodavcu sve sudske troškove uključujući troškove honorara advokata kojima je bio izložen zakupodavac kao i moguće troškove u slučaju sudskog postupka u pogledu ovog ugovora o zakupu, odeljak 146 i 147 zakona o svojini (*section 146 and 147 of the Law of Property Act 1925*). “

23. U tački 3. Ugovora nalaze se odredbe kojima se utvrđuju obaveze zakupca u pogledu korišćenja stambenog prostora kao i izvesne obaveze prema zakupodavcu .²²

¹⁸ O institutu *estate* i svojini na nepokretnosti u anglosaksonsom pravnom sistemu videti: Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, 2004., Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, str. 17-23.

¹⁹ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 2.

²⁰ O *Statute Law* videti: Avramović S. i Stanimirović V., Uporedna pravna tradicija, Beograd, 2007., Pravni fakultet u Beogradu i „Službeni glasnik“, str. 226-227.

²¹ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 6.

²² Ibid., str. 6-10.

Ugovorom se utvrđuje:

Zakupac je dužan da tokom trajanja Ugovora o svojinskom zakupu održava uredno stambeni prostor i da vrši popravke svih kvarova u stanu izuzev krovne strukture i temelja.

Zakupac je dužan da jednom u svakih sedam godina kao i zadnje godine trajanja ovog Ugovora prefarba sve drvene i metalne predmete u stambenom prostoru bojom koja je i prethodno bila upotrebljavana.

Zakupac je dužan da dozvoli dolazak zakupodavca u stan i zgradu uz prethodno obaveštenje osim u hitnim slučajevima a u cilju izvršenja popravki na stanu ili zgradi koji idu u korist zakupca.

Zakupac je dužan da svake godine plati zakupodavcu proporcionalni deo troškova propisanih i preciziranih u petom dodatku ovog Ugovora na vreme.

Zakupac ne sme praviti promene u stanu bilo spolja bilo unutra kao što su otvori na spoljašnjim ili nosećim zidovima odnosno ne sme menjati arhitektonski izgled stambenih prostorija.

Zakupac se mora sve vreme trajanja Ugovora pridržavati propisa preciziranih u prvoj dopuni Ugovora.

Zakupac je dužan da pismenim putem obavesti zakupodavca o svim nedostacima i potrebnim popravkama koje primeti a za čiju popravku je zadužen zakupodavac.

24. Tačka 4. Ugovora sadrži odredbe kojima se utvrđuju obaveze zakupodavca prema zakupcu.²³

Na primer: Ukoliko zakupac redovno plaća zakup na način prethodno definisan u Ugovoru zakupac može da slobodno i mirno drži nepokretnost u pomenutom vremenskom periodu bez prekida od strane zakupodavca.

Ovde uočavamo *freehold* tip držanja zemlje odnosno slobodno držanje uz novčanu rentu.

25. Odredbe sadržane u tački 5. ovog Ugovora utvrđuju da *ukoliko bilo koji deo zakupnine ne bude isplaćen na vreme i zaostali dug ne bude plaćen ni nakon četrnaest dana, postaje dug formalno iskazan, kao i da ukoliko zakupac bilo kad zanemari odnosno ne izvrši neku od obaveza definisanih odredbama ovog Ugovora, tada zakupodavac treba da ima zakonsko pravo da ponovo uđe u stambene prostorije i potpuno i mirno drži stambene prostorije od tada pa na dalje.*

Zakupodavac nije odgovoran zakupcu za popravke kvarova nastalih na instalacijama ili aparatima a koje su van kontrole zakupodavca.

Takođe se u ovoj tački Ugovora navodi da *dela protivna onim koja su definisana u odredbama Ugovora o svojinskom zakupu mogu dovesti do prenošenja prava na nepokretnosti na zakupodavca A.L. koji će biti oslobođen svih obaveza*

²³ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 10-11.

po ovom ugovoru ali ne na štetu zakupca ali usled kršenja odredbi Ugovora od strane zakupca.²⁴

26. Šestom tačkom Ugovora se utvrđuje da u slučaju štete nastale na zgradi ili drugim njenim delovima a čiji uzrok nastanka osigurava polisa osiguranja koju poseduje zakupodavac obavezuje zakupodavca da sva novčana sredstva koja dobije na ime osiguranja ustupi u svrhu sanacije zgrade ali da u slučaju kada je zakupodavcu usled nekih radnji zakupca ili njegove porodice isplaćen samo deo ili poništena isplata novčanih sredstava tad je zakupac dužan da snosi sve troškove sanacije zgrade ili njenih delova.

U slučaju da stambene prostorije u toku trajanja ugovora o zakupu budu oštećene ili razorene dejstvom vatre tako da se u njima ne može živeti tada će zakupnina biti ukinuta ili srazmerno smanjena sve dok stambeni prostor ne bude pogodno renoviran za stanovanje i upotrebu.²⁵

27. Sedma tačka Ugovora sadrži objašnjenje pojma „demised premises“ i upućuje nas na to da se ovaj pojam odnosi na stambene prostorije odnosno na nepokretnost navedenu u drugom dodatku Ugovora.²⁶

Dodaci Ugovoru

28. Nakon tekstualnog dela, koji se kako je navedeno sastoji iz sedam tačaka u kojima se utvrđuju prava i obaveze ugovarača, Ugovor sadrži i sedam dodataka (naslovljenih kao *THE FIRST SCHEDULE*, *SECOND SCHEDULE*, itd.), svaki sa više tačaka numerički iskazanih. Na primer prvi dodatak ima 14 tačaka.

U prvom dodatku Ugovora se utvrđuju osnovna pravila po kojima se zakupodavac mora vladati prilikom držanja stambenih prostorija.²⁷

Zakupac dužan da stambeni prostor upotrebljava samo kao pojedinačni privatni stan od strane jedne porodice a da pri tom ni jedna od prostorija stambenog prostora ne sme biti upotrebljavana kao poslovni prostor.

Psi ili životinje se ne mogu držati u stambenim prostorijama bez saglasnosti zakupodavca.

U stambenim prostorijama se ne mogu držati muzički instrumenti osim klavira, radija, gramofonskog aparata i televizora kao i da isti mogu biti uključeni u periodu od 7 sati pre podne do 12 sati posle podne.

Zakupac ne sme dozvoliti da se deca igraju na stepeništu i u hodnicima i da na taj način ometaju ulazak i prolazanje kroz zgradu.

Zakupac ne sme stavljati sa spoljašnje strane prozora stambenih prostorija koje drži saksije osim ukoliko ne dobije odobrenje zakupodavca.

²⁴ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 11-13.

²⁵ Ibid., str. 13-14.

²⁶ Ibid., str. 14.

²⁷ Ibid., str. 14-16.

29. Potom se u drugom dodatku utvrđuje da se stan nalazi u prizemlju zgrade koja se nalazi u ulici 121 King Henry's Road i da su ove stambene prostorije upisane u zemljišnom katastru pod brojem NGL 716556.

Stambene prostorije obuhvataju patos, plafon, sve unutrašnje zidove i unutrašnje površine kao i vodovodne cevi, električne i gasne instalacije a ne obuhvata sve iznad plafona i ispod patosa ovih stambenih prostorija.²⁸

30. Trećim dodatkom Ugovora se ponovo napominje da zakupac kao osoba koja poseduje pravo držanja nepokretnosti ima prava da postavlja kantu za đubre na posebno određenom mestu za tu namenu potom da poseduje pravo korišćenja bašte, puteva, ulaza, hodnika, stepeništa kao i svih drugih puteva koji vode do zakupčevih stambenih prostorija, pravo upotrebe vodovodnih cevi, električnih i gasnih instalacija.

Ovim dodatkom ugovora se takođe definiše pravo zakupca da u razumno doba dana kao i uz prethodno obaveštenje ima pravo pristupa drugim delovima zgrade a u cilju čišćenja, popravke ili održavanja zgrade i da pri tome izaziva što je moguće manje smetnje.²⁹

31. Četvrtim dodatkom Ugovora se utvrđuje da zakupodavac i sve osobe opunomoćene od strane zakupodavca mogu uz prethodnu najavu osim u hitnim slučajevima ući u stambene prostorije i u zgradu kako bi izvršili popravke ili zamenu vodovodnih cevi, električnih i gasnih instalacija u stanu ili druge radove koji idu u korist zakupaca u zgradi i da ukoliko bi slučajno tom prilikom bila nanaeta i neka šteta ona mora biti odmah sanirana o trošku zakupodavaca.³⁰

32. Petim dodatkom se utvrđuje: Godišnji izdaci iskazuju se u vidu potvrde pisane od strane revizora ili zastupnika zakupodavca koji je stručni vršilac dužnosti i da se kopija potvrde za svaku finansijsku godinu koja označava period od 07. aprila u godini do 06. aprila naredne godine dostavi zakupcu na njegov pismeni zahtev. Potvrda sadrži zbir svih godišnjih kako stalnih tako i periodičnih izdataka koje je izmirio zakupodavac a od kojih 20% troškova treba da snosi zakupac nepokretnosti.³¹

33. Šestim dodatkom Ugovora se utvrđuje: Zakupodavac je tokom trajanja ugovora o zakupu dužan da održava spoljašnje zidove, krov, dimnjak, spoljašnje delove zgrade kao i deo ograde u dobrom i funkcionalnom stanju. Zakupodavac je takođe dužan da vodi računa o spoljašnjim električnim i gasnim instalacijama kao i o njihovim satovima, o vodovodnim cevima i satu kao i da poseduje polisu osiguranja za gore navedene stavke i da kopiju te priznanice odnosno polise osiguranja dostavi zakupcu na njegov zahtev.³²

²⁸ Ugovor o svojinom zakupu, London, 1995. godina, str. 16.

²⁹ Ibid., str. 17-18.

³⁰ Ibid., str. 18-19.

³¹ Ibid., str. 19-21.

³² Ibid., str. 21-22.

34. Sedmi dodatak Ugovora utvrđuje postojanje još nekih troškova kao, na primer, upotreba zajedničke struje u zgradi, troškovi održavanja kolovoza, zajedničkih hodnika unutar zgrade, troškovi održavanja interfona kao i troškovi uprave i administracije, honorar revizora koji izdaje potvrdu o godišnjim rashodima.³³

35. Na kraju Ugovora o zakupu stoje potpisi ugovarača i prisutnih lica.

4. Zaključak

Analizirani Ugovor spada u pojedinačne pravne akte. Donet je saglasnošću volja dva fizička lica, radi uređivanja tzv. svojinskog zakupa stana, što je specifičnost anglosaksonskog shvatanja svojine kao „prava na pravo“. Zaključen je u formi, po postupku i pod uslovima za zakup nepokretnosti u okvirima važećeg pravnog sistema Engleske, te predstavlja jedan ilustrativni (naravno ne i jedini) model ugovora iz prakse prometa nepokretnosti u jednom složenom, od našeg drugačijem, pravnom sistemu. Mišljenja smo da je to koristan primer za uporedno proučavanje pravne prakse, i to kako za studente tako i za diplomirane pravnike koji su zainteresovani za ovu pravnu oblast.

Katarina Ljubovic, student

Law Faculty, Business Academy, Novi Sad

LEASE

– ownership of real property in Common Law system –

A b s t r a c t

In this seminar paper we analyzed ownership lease agreement concluded 1995th, in London. The aim of this study was identification of the basic characteristics of Common Law, legal system which consists of three parts: the Statute Law, Common Law and Equity Law, as well as its distinctive institutions in the ownership of real estate: tenure as a system of holding land and estate as the duration of rights under the relevant contract of lease ownership.

Key words: rental property, Common Law, Statute Law, Equity Law, real estate property, tenure, estate

Literatura

1. Avramović Sima i Vojislav Stanimirović, Uporedna pravna tradicija, Beograd, Pravni fakultet u Beogradu i Službeni glasnik, 2007.

³³ Ugovor o svojinskom zakupu, London, 1995. godina, str. 22-23.

2. Nebojša Jovanović, Pojam ugovora u anglosaksonskom pravu; <http://www.ius.bg.ac.yu/Anali/A2008-1/Anali%202008-1%20str%20063-088.pdf>
3. Slavnić Ljiljana, Istorija pravnih institucija, Novi Sad, Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, 2008.
4. Stanojević Obrad, Veliki pravni sistemi, Novi Sad, Pravni fakultet za privredu i pravosuđe, 2004.
5. Stanojević Obrad, Rimsko pravo, Srpsko Sarajevo, Pravni fakultet Univerziteta u Srpskom Sarajevu, 2003.
6. Stanojević Obrad, Istorija političkih i pravnih institucija, Beograd, Naučna knjiga, 1991.