

САДРЖАЈ

<i>Предговор</i>	9
I. Уводне напомене	13
II. Пољопривредно земљиште, значај и појам	15
III. Пољопривредно земљиште у државама претходницама Републике Србије – историјски осврт	17
IV. Упоредно-правна решења, међународни осврт	23
V. Стицање права својине на пољопривредном земљишту	29
VI. Форма уговора о промету и прече право куповине пољопривредног земљишта	31
VII. Право прече куповине пољопривредног земљишта	35
VIII. Стицање својине на државном земљишту по основу градње	39
IX. Упоредно правна решења из Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду	47
X. Недоречености и мањкавости Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине	49
XI. Закуп пољопривредног и државног земљишта	51
XII. Дугорочни закуп државног земљишта	55
XIII. Искусвена судска пракса	57
XIV. Остварење права својине на државном земљишту по правном основу градње	59
XV. Приватизација друштвеног и државног земљишта	61
XVI. Правно недозвољене амбиције за приватизацију државног земљишта	79

ПРИЛОГ 1 – ЗАКОНИ О ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ ДОНЕТИ У КРАЉЕВИНИ СРБА, ХРВАТА И СЛОВЕНАЦА (објављени у „Службеним новинама Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца“, бр. 276/1922, од 9. децембра 1922. године) . . .	75
1. Закон о плаћању пристојби добровољаца и насељеника за додељену земљу.	77
2. Закон о укидању неких наредаба и решења Министарства за аграрну реформу.	77
3. Закон о издавању земљишта великих поседа у четворогодишњи закуп	78
4. Закон о поступку при деоби државних добара у сврхе аграрне реформе.	81
5. Закон о позајмицама без интереса удружењима насељених добровољаца, земљорадника и других интересената аграрне реформе.	83
6. Закон о забрани отуђења и оптерећивања земљишта великих поседа	85
7. Закон о државном надзору и државној управи великих поседа.	87
8. Закон о издавању у закуп подводног земљишта на подручју водних задруга у Војводини и Хрватској	90
9. Закон о provedби делимичне експропријације земљишта великих поседа за јавне интересе, колонизацију и изградњу радничких и чиновничких станова и вртова.	90
10. Закон о насељавању јужних нових крајева	92
11. Закон о поступку са зградама великих поседа стављених под удар аграрне реформе.	94
12. Закон о издавању у закуп оних поседа, који не достижу максимума, одређеног у чл. 2. Закона о забрани отуђења и оптерећења земљишта великих поседа.	95
13. Закон о оснивању аграрних заједница (као задруга).	96
ПРИЛОГ 2 – Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09 и 112/15 – Редакцијски пречишћен текст)	101
ПРИЛОГ 3 – Закон о пољопривредном земљишту („Narodne novine Republike Hrvatske“, бр. 39/13 и 48/15 – уреднички пречишћени текст)	145
ПРИЛОГ 4 – Закон за земјоделско земљиште („Службен весник на Република Македонија“, бр. 135/07, 18/11, 42/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 187/13 – др. Закон, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15 и 154/15 – уреднички пречишћен текст)	179
ПРИЛОГ 5 – Junkeri¹ ponovo jašu	235

¹ Junker (nem. junger) – млади племић, властелин

ПРЕДГОВОР

Стојан Јокић остаје судија који примењује закон тумачећи га циљно, историјски, аналитички, а не само језички, увек у потрази за *ratio legis*-ом. Овакав правни профил аутора стварао је основ његових судских одлука, тематских радова, реферата, сада и овога текста. Аналитичност и позитивно деловање чини структуру његове личности.

Посвета аутора овога рада упућена његовим унуцима, да сачувају пољопривредно земљиште својих предака, са надом у испуњење дедине жеље, представља поруку и наду да ће сви унучи, сва деца овога национа сачувати и одржавати пољопривредно земљиште, које је посебно економски, па и егзистенцијално, значајно за државу и народ.

Аграрне реформе морале би да држави фактички обезбеде постојање и делотворно коришћење ове врсте земљишног фонда – да обезбеде власништво оним титуларима права који ће дати гаранције да ће се пољопривредно земљиште користити у личном али и у општем интересу.

Кроз историјски осврт, садржина рада омогућује читаоцу да се упозна са статусом пољопривредног земљишта какав је био на нашим просторима од одласка Турака 1878. год.; у Краљевини Србији до 1918. год.; Краљевини Срба, Хрвата и Словенаца до 1929. год.; Краљевини Југославији до 1945. год.; у ФНРЈ од 1945. год. и предузетим реформама у послератној држави, третманом пољопривредног земљишта у законским решењима до данашњег тренутка.

Историјска анализа статуса пољопривредног земљишта садржи такав избор и обиље података, који буде потребу читаоца за упознавањем са почетком настојања државе за укидање кметства, феудализма и за заштиту пољопривредног земљишта од самовласног заузећа, са једне стране домаћинским односом у очувању и заштити ове врсте земљишних добара, што је општи државни интерес, а са друге стране бригом о народу без земље, породицама изашлим из рата без ичега, и то у време када је 80% укупног становништва живело од пољопривреде.

Интересантно је пратити деловање Владе у избеглиштву, њене одлуке да ће се нашим борцима из Првог светског рата доделити по 5 ха пољопривредног земљишта. Законом се утврђује шта представља велики посед у различитим крајевима Краљевине (Далмација, Словенија, Србија...), ради адекватног регулисања забране отуђивања и оптерећивања земљишта. Уводи се секвестар над великим поседима; врши делимична експропријација; регулише узимање земље у

корист државе. Наравно, није изостао ни податак о делу неизвршених законских обавеза државе према војницима, што кроз историју представља усуд ове земље.

После Другог светског рата у Југославији се на пољопривредном земљишту конституишу три облика својине: приватна, друштвена и задружна. Врши се планско расељавање породица, којима се додељује земља држављана Немачког рајха и немачке националности, конфискована одлукама АВНОЈ-а; обрадива земља народних непријатеља и других лица конфискована пресудама; земља издвојена од државе (8–10 јутара по породици). У Војводини је створен аграрни фонд пољопривредног земљишта који се попуњавао од имовине сељака који нису испуњавали обавезе у откупу пољопривредних производа (Закон о конфискации од 9.7.1945. год.) и земље одузете по Закону од лица која су имала више од 10 ха пољопривредног земљишта. У односу на поседовање могућег законског максимума земље прихваћена законска решења била су ригорознија од оних у Источној Немачкој, Албанији, Румунији, Мађарској.

Читаоцу се често чини да се нит приче не сме прекинути до њенога краја. Као да смо ушетали у интригантни историјски роман који читаоцу не даје да књигу преклопи до следећег читања, јер се крај мора доживети у једном даху.

На жалост, завршетак није срећан. Аутор нас упознаје са тиме како се од 1999. године пољопривредно земљиште неконтролисано „крчми“, и на легалан и на нелегалан начин, углавном без знања јавности, уступањем, закупљивањем, некритичким враћањем земље.

Да бисмо боље схватили пропусте или добре потезе у спроведеним аграрним реформама, аутор нас упознаје са упоредно-правним решењима у Хрватској, Македонији, Албанији, Мађарској, Бугарској. Упознајемо се са различитим подацима, правним решењима, нарочито интересантним у погледу односа приватног и државног власништва ове врсте непокретности.

Анализом закона у Србији, Стојан набраја и даје објашњења правних основа стицања приватне својине на пољопривредном земљишту. Од децембра 2015. год. дозвољава се отуђење и државне својине под условима из Закона, а од 1.9.2017. год. купци државног земљишта могу бити и **страна правна и физичка лица**. Такво решење је у једном периоду прихватила Мађарска, релативно брзо одустала од њега и страним купцима вратила купопродајне цене по закљученим уговорима. Да ли смо одиста утврдили да је овакво решење нашег законодавца у најбољем интересу земље и њених грађана?

У поглављу у којем образлаже форме уговора о промету и пречег права куповине, аутор утврђује проблеме о којима износи личне ставове, анализира дилеме у тумачењу закона.

Стицање својине на државном земљишту по основу градње, према недовољно прецизним законским нормама, отворило је многа спорна питања која писац рада одлично опсервира и нуди своје одговоре, решења, свакако веома вредна пажње. Она могу представљати велики допринос разрешењу досадашњих лоших решења, отклањању могућности малверзација и злоупотреба. Ту су и упоредно-правна решења Закона о претварању права коришћења у права својине на грађевинском земљишту уз накнаду, која дају могућност бољег сагледавања и решавања проблема у нашем правном систему.

Анализа недоречености и мањкавости Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине указује на учињене законске пропусте и на њихове последице. Разрешење насталих проблема једи-

но је могуће у судским поступцима. Иначе оптерећени судови све чешће морају стварањем судске праксе испунити законске празнине.

Оцена законских одредаба које регулишу закуп пољопривредног и државног земљишта, као и дугорочни закуп, са историјским освртом на начин регулисања ових института, представља корисно сажимање онога што је било, шта јесте и шта може бити у будућим законским решењима.

У поглављу „искуствене судске праксе“, Стојан Јокић, као врстан судија, уочава правне празнине, лоша или нереална законска решења. Знајући за недостатак судске праксе о стицању права својине на државном земљишту по основу градње и стицању права на дугорочни закуп пољопривредног земљишта, указује на то да ће најбоље бити да се суд користи аналогijом са решењима у сличним предметима и омогућавањем да природно право добије снагу непосредног извора права. Судија мора користити начела правичности и правде као универзалних вредности. Овакво решење аутор сматра сада једино могућим. Усаглашавам се са тиме, само са великом зебњом, с обзиром на тренутне персоналне и организационе капацитете судова, урушене дугорочним негативним реформисањем правосудног система. Аутор даје и одговоре на спорна питања о стварној надлежности судова у зависности од врсте странака у овој врсти спорова.

Дата је интересантна и детаљна анализа приватизације друштвеног и државног земљишта, уз историјске податке о обавезном откупу (од 1945–1952. год.). Аутор нас упознаје са начином и резултатима приватизације, извршеним злоупотребима без санкционисања. Ствара се појачана забринутост писца овога предговора, сасвим сигурно и већине будућих читалаца, као и Стојанова, који поставља наше заједничко питање „ДА ЛИ ЈЕ ТО МОГУЋЕ?“. Алармантни су и крајње поражавајући подаци добијени анализом дејстава примене првог Закона о рехабилитацији, немуштог, недореченог, донетог без икакве процене економске моћи државе да се изврше обавезе које произлазе из његове примене и односе се и на враћање 294.454 ха 18 ари земљишта, или његове новчане вредности. Слична је ситуација у погледу имплементације сада важећег Закона о рехабилитацији и Закона о реституцији.

Упознавање са праксом Европског суда за људска права, која је изградила одређене стандарде, указује на потребу доношења закона у овој области, уз обавезну претходну анализу потреба општег интереса у односу на интерес појединаца.

Сложићу се са закључцима аутора, изражавајући наду да ће они допринети побољшању постојећег стања даљим квалитетним реформама у којима ћемо користити упоредно-правна искуства да бисмо избегли грешке које су негде већ уочене и исправљене; да историјски подаци буду коришћени за стварање квалитетних, реалних закона у складу са могућностима наше земље и са потребама наших грађана.

Предложена решења и лични ставови судије Стојана Јокића представљају велики подстрек за све нас да реализујемо његову посвету, која нас упућује на очување земље предака и обавезује да њоме располажемо као егзистенцијалним добром од општег интереса.

Вида Петровић Шкоро