

ИЗВЕШТАЈ О ОЦЕНИ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ
„УГОВОР О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА“ КАНДИДАТКИЊЕ ДАНИЈЕЛЕ
КУКУРУЗОВИЋ

I ПОДАЦИ О КОМИСИЈИ			
1. Датум и орган који је именовано комисију: Наставно-научно веће Правног факултета Универзитета у Новом Саду је на својој седници одржаној 6. октобра 2022. године формирало Комисију за оцену и одбрану докторске дисертације.			
2. Састав комисије у складу са <i>Правилима докторских студија Универзитета у Новом Саду</i> :			
1.	проф. др Бојан Пајтић презиме и име	редовни професор звање	грађанскоправна, 1. јун 2019. ужа научна област и датум избора
	Правни факултет Универзитета у Новом Саду установа у којој је запослен-а		председник комисије функција у комисији
2.	проф. др Марко Ђурђевић презиме и име	ванредни професор звање	грађанскоправна, 10. октобра 2022. ужа научна област и датум избора
	Правни факултет Универзитета у Београду установа у којој је запослен-а		члан комисије функција у комисији
3.	проф. др. Атила Дудаш презиме и име	ванредни професор звање	грађанскоправна, 21. фебруара 2019. ужа научна област и датум избора
	Правни факултет Универзитета у Новом Саду установа у којој је запослен-а		члан комисије функција у комисији
II ПОДАЦИ О КАНДИДАТУ			
1. Име, име једног родитеља, презиме: Данијела, Милева, Кукурузовић			
2. Датум рођења, општина, држава: 5. 7. 1988. године, Карловац, Република Хрватска			
3. Назив факултета, назив претходно завршеног нивоа студија и стечени стручни/академски назив: Правни факултет Универзитета у Новом Саду, мастер академске студије права – општи смер, мастер правник			
4. Година уписа на докторске студије и назив студијског програма докторских студија: школска 2012/2013. година, докторске академске студије - приватно право			
III НАСЛОВ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ: „Уговор о закупу грађевинског земљишта“			
IV ПРЕГЛЕД ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ: Навести кратак садржај са знаком броја страница, поглавља, слика, схема, графикана и сл.			
Докторска дисертација има 32 поглавља, 343 странице и 814 фуснота.			

САДРЖАЈ

1. УВОД	1
2. ПОЈАМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	4
3. ЗАКОНСКЕ ДЕФИНИЦИЈЕ И ПОДЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	6
4. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА И КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	10
5. НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	14
5.1. УТИЦАЈ ПРОМЕНЕ НАМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА УГОВОР О ЗАКУПУ	16
6. ВРСТЕ ОБЈЕКТА КОЈИ МОГУ БИТИ ПОСТАВЉЕНИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНИ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	21
7. НАЧЕЛО SUPERFICIES SOLO CEDIT И УСТАНОВЕ ПРАВНОГ РАЗДВАЈАЊА ЗЕМЉИШТА И ЗГРАДЕ КРОЗ ИСТОРИЈУ	25
7. 1. РИМСКО ПРАВО	25
7. 2. СУПЕРФИЦИЕС (SUPERFICIES).....	28
7. 3. ПРАВНЕ УСТАНОВЕ РАЗДВАЈАЊА ЗЕМЉИШТА И ЗГРАДЕ У ЕВРОПСКИМ ЗЕМЉАМА	31
7. 4. ПРАВНО РАЗДВАЈАЊЕ ЗЕМЉИШТА И ЗГРАДЕ У ПОСЛЕРАТНОМ ПЕРИОДУ У НАШЕМ ПРАВУ	34
7. 5. НАЧЕЛО SUPERFICIES SOLO CEDIT И ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ У СЛУЧАЈУ ДАВАЊА КОНЦЕСИЈЕ	37
8. ОБЛИЦИ СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	39
8. 1. ДРУШТВЕНА СВОЈИНА КАО ПРЕОВЛАЂУЈУЋИ ОБЛИК СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	39
8. 2. ПЛУРАЛИЗАМ ОБЛИКА СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	43
9. ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ	50
9. 1. ОВЛАШЋЕЊЕ РАСПОЛАГАЊА СТВАРИМА У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ И УГОВОР О ЗАКУПУ	67
10. ОДНОС УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ПРАВА КОРИШЋЕЊА ИСТОГ	72
10. 1. ПРАВО КОРИШЋЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ.....	72
10. 2. СЛИЧНОСТИ И РАЗЛИКЕ ИЗМЕЂУ ПРАВА КОРИШЋЕЊА И ПРАВА ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	76
11. ПРАВНА РЕГУЛАТИВА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПРЕ ДОНОШЕЊА ЗАКОНА О ОБЛИГАЦИОНИМ ОДНОСИМА У НАШЕМ ПРАВУ	80
12. ПРАВНА ПРИРОДА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	84
12. 1. ОБЛИГАЦИОНОПРАВНИ И СТВАРНОПРАВНИ ЕЛЕМЕНТИ	84
12. 3. ПРАВНА ПРИРОДА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА ЗАКУПНИНЕ	94
12. 4. ОДНОС УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ И УПРАВНИХ УГОВОРА.....	98
13. 1. ПОЈАМ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	101
13. 2. БИТНИ ЕЛЕМЕНТИ УГОВОРА	102

13. 2. 1. ПОСЕБНО О РОКУ И НАЧИНУ ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КАО ОБАВЕЗНОМ ЕЛЕМЕНТУ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ.....	104
13. 3. ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ПРОПИСИВАЊЕ УСЛОВА ИЗДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ.....	106
13. 4. НАЧИНИ ИЗБОРА ЗАКУПЦА	108
13. 4. 1. ПРАВНИ ЛЕК У ПОСТУПКУ ИЗБОРА ЗАКУПЦА	113
13. 4. 1. 1. НАЧИНИ ИЗБОРА ЗАКУПЦА У ДРУГИМ ЗЕМЉАМА	116
13. ПОЈАМ, САДРЖИНА И ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	101
13. 6. СУБЈЕКТИ КОЈИ СУ ОВЛАШЋЕНИ НА ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (УГОВОРНЕ СТРАНЕ).....	123
13. 6. 1. СУВЛАСНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КАО ЗАКУПОДАВЦИ.....	125
13. 6. 2. НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ КАО ЗАКУПОДАВЦИ	130
13. 6. 3. ЛИЦА У СВОЈСТВУ ЗАКУПОДАВАЦА КОЈА НИСУ ВЛАСНИЦИ ЗЕМЉИШТА	131
13. 6. 4. НОСИОЦИ ПРАВА КОРИШЋЕЊА И КОРИСНИЦИ СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ КАО ЗАКУПОДАВЦИ.....	133
14. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	137
15. ПРАВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ	141
16. ФОРМА УГОВОРА	149
17. САДРЖИНА УГОВОРА.....	153
17. 1. ОВЛАШЋЕЊА ЗАКУПЦА	153
17. 1. 1. ОВЛАШЋЕЊЕ КОРИШЋЕЊА	153
17. 1. 2. ОВЛАШЋЕЊЕ ПРИБИРАЊА ПЛОДОВА	155
17. 2. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПОДАВЦА.....	156
17. 2. 1. ПРЕДАЈА ПАРЦЕЛЕ	156
17. 2. 1. 1. ОДГОВОРНОСТ ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ И ПРАВНЕ НЕДОСТАТКЕ	160
17. 2. 2. ОДРЖАВАЊЕ СТВАРИ У ИСПРАВНОМ СТАЊУ.....	167
17. 2. 3. ОБАВЕЗА ТРПЉЕЊА ЗАКУПЧЕВОГ КОРИШЋЕЊА ПАРЦЕЛЕ	168
17. 3. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА.....	169
17. 3. 1. ЧУВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	169
17. 3. 2. ВРАЋАЊЕ ПАРЦЕЛЕ ЗАКУПОДАВЦУ У ДРЖАВИНУ	170
17. 3. 2. 1. ПОСЛЕДИЦЕ КОРИШЋЕЊА ПАРЦЕЛЕ ОД СТРАНЕ ЗАКУПЦА И НАКОН ПРЕСТАНКА ВАЖЕЊА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	172
17. 3. 3. ПЛАЋАЊЕ ЗАКУПНИНЕ.....	179
17. 3. 3. 1. ВИСИНА ЗАКУПНИНЕ	182
17. 3. 3. 1. 1. УСКЛАЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ЗАКУПНИНЕ СА ПРОМЕНАМА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ЗЕМЉИШТА У ПРАКСИ ДРУГИХ ДРЖАВА	186
17. 4. ОВЛАШЋЕЊА ЗАКУПОДАВЦА	190
18. ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	191
18. 1. ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗБОГ ПРОМЕНЕ ВЛАСНИКА ОБЈЕКТА ИЛИ ДЕЛА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ГРАДИ ИЛИ ЈЕ ИЗГРАЂЕН НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УЗЕТОМ У ЗАКУП.....	191
18. 2. ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗБОГ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА	202
19. ПРЕСТАНАК УГОВОРА	205
19. 1. ИСПУЊЕЊЕ	205

19. 2. ОТКАЗ	205
19. 3. СМРТ ЈЕДНЕ УГОВОРНЕ СТРАНЕ	210
19. 4. ПРОПАСТ СТВАРИ	210
19. 5. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА ЗАКУПА У ПРАВО СВОЈИНЕ	211
19. 6. РАСКИД УГОВОРА	214
19. 7. ПОНИШТАЈ И УТВРЂЕЊЕ НИШТАВОСТИ УГОВОРА	222
20. МЕСНА И СТВАРНА НАДЛЕЖНОСТ СУДА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О СПОРОВИМА КОЈИ ПРОИСТЕКНУ ИЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	224
21. ПОДЗАКУП	227
22. УПИС ПРАВА ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ	230
23. ХИПОТЕКА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗДАТОМ У ЗАКУП И НА ОБЈЕКТУ ИЗГРАЂЕНОМ НА ТОМ ЗЕМЉИШТУ	236
23. 1. ПОЈАМ ХИПОТЕКЕ	236
23. 2. ОДСТУПАЊЕ ОД НАЧЕЛА ЈЕДИНСТВА НЕПОКРЕТНОСТИ	238
23. 3. ЕКСТЕНЗИВНОСТ ХИПОТЕКЕ И ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	240
23. 4. ХИПОТЕКА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗДАТОМ У ЗАКУП	241
23. 5. ХИПОТЕКА НА ИЗГРАЂЕНОМ ОБЈЕКТУ И НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ НА ЗАКУПЉЕНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	246
24. ЈАВНО-ПРИВАТНО ПАРТНЕРСТВО	250
24.1. ПОЈАМ, ЦИЉЕВИ И ОБЛИЦИ ЈАВНО-ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА	250
24. 2. ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СВРХУ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ЈАВНО- ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА	255
25. ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КАО ОБЛИК ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ	261
25. 1. ПОТПУНА И НЕПОТПУНА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА	261
25. 2. ОДСТУПАЊЕ ОД НАЧЕЛА АУТОНОМИЈЕ ВОЉЕ	265
25. 3. ЈАВНИ ИНТЕРЕС ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ	266
25. 4. ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ КОЈЕ ЈЕ ИЗДАТО У ЗАКУП	269
26. ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПОСТУПКУ РЕСТИТУЦИЈЕ	271
27. ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПОСТУПКУ ПРЕТВАРАЊА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ УЗ НАКНАДУ	278
28. ОДНОС УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СА СЛИЧНИМ УСТАНОВАМА	283
28. 1. ОДНОС УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СА УГОВОРОМ О УСТАНОВЉАВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА	283
28. 1. 1. О ПРАВУ ГРАЂЕЊА	283
28. 1. 2. СЛИЧНОСТИ ПРАВА ГРАЂЕЊА СА УГОВОРОМ О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	286
28. 1. 3. РАЗЛИКЕ ИЗМЕЂУ ПРАВА ГРАЂЕЊА И УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	292
28. 2. РАЗЛИКОВАЊЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И КОРИШЋЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА УЗ НАКНАДУ	297
29. ПОРЕСКИ ТРЕТМАН УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	302
30. НЕКА СПЕЦИФИЧНА ПРАВИЛА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У УПОРЕДНОМ ПРАВУ	309
31. ЗАКЉУЧАК	318
32. ЛИТЕРАТУРА	323

V ВРЕДНОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ДЕЛОВА ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

У уводном поглављу рада указано је на различита правила која се примењују на уговор о закупу грађевинског земљишта у зависности од облика својине који постоји на конкретној парцели, на непотпуну правну регулативу у погледу предмета истраживања у домаћем правном систему, као и на проблеме који могу настати у пракси због постојања правних празнина у погледу бројних питања у вези са предметом истраживања.

У поглављима 2-6. дефинисани су појмови грађевинског земљишта, грађевинске и катастарске парцеле, одређена је намена грађевинског земљишта, као и врсте објеката који могу бити изграђени или постављени на грађевинском земљишту, а све у циљу потпунијег разумевања предмета истраживања, односно предмета уговора о закупу грађевинског земљишта.

У 7. поглављу је указано на сличности и разлике између правног института који је предмет истраживања у овом раду и сличних правних установа које су постојале или постоје у различитим правним системима, а које представљају примере делимичног или потпуног одступања од општег правног начела *superficies solo cedit*, које води порекло из римског права.

У 8. поглављу је дат хронолошки приказ различитих облика својине у којима је могло бити грађевинско земљиште у нашем правном систему у периоду од завршетка Другог светског рата па до данас.

У 9. поглављу анализирана је могућност издавања грађевинског земљишта у закуп за време док је било у друштвеној својини, као и ограничења која су у том периоду постојала у правном и фактичком располагању грађевинским земљиштем, што је било од утицаја и на садржину уговора о закупу, круг лица која су могла да закључе тај уговор и начин коришћења земљишта. Имајући у виду да је готово читаву другу половину XX века претежни део грађевинског земљишта код нас био у друштвеној својини, оправдана је одлука да се наведена питања подробно анализирају у оквиру посебног поглавља рада.

У 10. поглављу су приказане сличности и разлике између уговора о закупу и права коришћења грађевинског земљишта, и то како права коришћења као једног од овлашћења титулара права друштвене својине, тако и права коришћења земљишта у државној, односно јавној својини.

У оквиру 11. поглавља анализирана су правила о закупу грађевинског земљишта која су била на снази пре доношења Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, „Службени лист СРЈ“ бр. 31/93 и „Службени гласник РС“ бр. 18/20), а поглавља 12-21. посвећена су изучавању правне природе, услова закључења, садржине уговора о закупу грађевинског земљишта, субјеката који могу бити у улози закуподавца и закупца, могућности издавања земљишта у подзакуп и друга питања везана за закључење, садржину, извршење и престанак важења уговора, уз указивање на разлике у погледу правила која се примењују у зависности од тога да ли је земљиште у јавној или приватној својини.

У поглављима 22-27. приказане су неке специфичности изградње објекта на грађевинском земљишту узетом у закуп у контексту правила садржаних у посебним законима, а која регулишу хипотеку, експропријацију, јавно-приватно партнерство, реституцију, конверзију права коришћења у право својине на земљишту уз накнаду, с обзиром на то да наведена питања у домаћем законодавству нису довољно детаљно регулисана, па се у пракси могу појавити бројне спорне ситуације.

У 28. поглављу рада приказан је однос правног института који је предмет истраживања са неким установама које, на први поглед, имају врло сличну садржину и правно дејство, а то су право грађења и коришћење јавних површина уз накнаду. У наредном, 29. поглављу докторанткиња се бавила предметним институтом са аспекта пореских правила, потом неким специфичним правилима која се тичу предмета истраживања у другим правним системима (30. поглавље), након чега следе закључак и литература (31. и 32. поглавље).

Кроз обраду појединих аспеката предмета истраживања у описаним поглављима, докторанткиња је дала свеобухватну анализу правног института који представља тему докторске дисертације, указала у погледу којих питања постоје правне празнине, какав је теоријски и практични значај наведеног правног института и на које се све проблеме може наићи приликом закључења, извршења и престанка важења уговора о закупу грађевинског земљишта, како у јавној, тако и у приватној својини.

VI СПИСАК НАУЧНИХ И СТРУЧНИХ РАДОВА КОЈИ СУ ОБЈАВЉЕНИ ИЛИ ПРИХВАЋЕНИ ЗА ОБЈАВЉИВАЊЕ НА ОСНОВУ РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА У ОКВИРУ РАДА НА ДОКТОРСКОЈ ДИСЕРТАЦИЈИ:

Таксативно навести називе радова, где и када су објављени. Прво навести најмање један рад објављен или прихваћен за објављивање у складу са *Правилима докторских студија Универзитета у Новом Саду* који је повезан са садржајем докторске дисертације. У случају радова прихваћених за објављивање, таксативно навести називе радова, где и када ће бити објављени и приложити потврду уредника часописа о томе.

Данијела Кукурузовић, „Грађевинско земљиште као предмет враћања у поступку реституције“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 4/17, 1677-1689.

VII ЗАКЉУЧЦИ ОДНОСНО РЕЗУЛТАТИ ИСТРАЖИВАЊА:

Током истраживања на тему дисертације, докторанткиња је дошла до закључка да се предметни институт не среће често у домаћој правној пракси, нарочито када је реч о грађевинском земљишту у приватној својини. Уколико је такво земљиште и предмет уговора о закупу, оно се најчешће издаје у закуп ради складиштења материјала, постављања привремених објеката или задовољавања неке друге привремене потребе закупца, а ретко, односно готово никада ради изградње објеката трајног карактера. У прилог том закључку говори и оскудна судска пракса о закупу грађевинског земљишта у приватној својини. Разлоге за такво стање треба тражити у чињеници да грађење објеката трајног карактера на закупљеном грађевинском земљишту може довести до бројних проблема приликом реализације уговора због тога што су објекат и земљиште у својини различитих лица, а којима се докторанткиња подробно бавила у раду. До настанка потенцијалних проблема доводи, најпре, недовољна правна регулатива, с обзиром на то да ово питање није детаљније уређено посебним законом, већ се у случају закупа грађевинског земљишта у приватној својини примењују само општа правила о уговору о закупу из Закона о облигационим односима, која нису довољна, имајући у виду специфичности предмета уговора о закупу и чињеницу да редовним коришћењем предмета закупа настаје нова ствар, чврсто повезана са закупљеном ствари, што није случај када је предмет закупа нека друга покретна или непокретна ствар. Такође, закупцу није исплативо да гради објекат трајног карактера на земљишту узетом у закуп, осим ако уговор о закупу није закључен на дуг временски период, приближан веку трајања објекта, будући да је редовна правна последица уговора о закупу било које ствари, па и парцеле грађевинског земљишта, враћање закупљене ствари закуподавцу у државину у стању у којем је узета у закуп, што би у пракси значило обавезу закупца да поруши објекат. Стога, градња објекта трајног карактера би закупцу била исплатива једино у ситуацији када би у уговору о закупу била садржана одредба према којој се закуподавац обавезује да по истеку уговора о закупу од њега откупи изграђени објекат, или одредба која би овлашћивала закупца да откупи земљиште, али тада више не би било речи о класичном уговору о закупу, већ о неком од уговора мешовитог карактера.

Када је у питању грађевинско земљиште у јавној својини, ситуација је другачија утолико што су законом прописани случајеви и услови за закључење уговора о закупу таквог земљишта. У том смислу, уговор о закупу представља битно средство у реализацији уговора о јавно-приватном партнерству, концесија, исправљања граница суседних катастарских парцела и у реализацији других циљева постављених законом. Приметно је да је законодавац стриктно прописано случајеве када се грађевинско земљиште у јавној својини може издати у закуп, тако да се исто не може издати у закуп ради изградње стамбених објеката или неких других објеката који би служили првенствено задовољењу приватних интереса закупца, већ се грађевинско земљиште у јавној својини издаје у закуп ради задовољења јавног интереса и постизања сврхе прописане законом. Наведена ограничења су прописана са циљем да спрече потенцијалне малверзације грађевинским земљиштем, односно закључивање дугорочних уговора о закупу уз плаћање малих износа закупнине, што су раније важећи прописи у овој области дозвољавали. На тај начин је практично отуђена велика површина грађевинског земљишта у јавној својини, уз врло малу накнаду, далеко мању од тржишне цене земљишта, на штету јавног интереса.

Надаље, докторанткиња долази до закључка да би овај правни институт, уз потпунију регулативу, могао имати чешћу примену и већи значај у пракси, посебно имајући у виду да у домаћем правном систему не постоји установа права грађења, чијом применом се у правним системима који је познају постижу слични ефекти као и уговором о закупу грађевинског земљишта.

VIII ОЦЕНА НАЧИНА ПРИКАЗА И ТУМАЧЕЊА РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА:

Докторска дисертација је написана на основу свеобухватног теоријског истраживања, као и истраживања судске праксе у вези са темом дисертације. Докторанткиња је проучила сва релевантна правна решења у домаћем праву, указала на постојање правних празнина у погледу бројних питања везаних за предмет истраживања, као и на неусклађеност појединих прописа из предметне области. Осим истраживања прописа, докторанткиња је приказала и ставове еминентних правних теоретичара о појединим питањима која у вези са предметом дисертације. Начин приказа и тумачења резултата истраживања учињени су у складу са правилима правне струке и науке.

Комисија је прегледом извештаја о провери докторске дисертације утврдила да је кандидаткиња правилно обележила преузете и парафразираних делове научних текстова, студија и научних истраживања, правних прописа и судских одлука, на основу чега је изведен закључак да у писању текста докторске дисертације кандидата није било неакадемског поступања.

IX КОНАЧНА ОЦЕНА ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:
Експлицитно навести да ли дисертација јесте или није написана у складу са наведеним образложењем, као и да ли она садржи или не садржи све битне елементе. Дати јасне, прецизне и концизне одговоре на 3. и 4. питање:
Да ли је дисертација написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме?
Дисертација је написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме.
Да ли дисертација садржи све битне елементе?
Дисертација садржи све битне елементе.
По чему је дисертација оригиналан допринос науци?
Докторска дисертација представља оригиналан допринос науци зато што је урађена на тему која до сада није била теоријски свеобухватно обрађена у домаћој правној литератури, односно не постоји ниједно дело, мањег или већег обима, које за предмет истраживања има уговор о закупу грађевинског земљишта, осим парцијалне обраде појединих питања која се тичу ове врсте уговора. Такође, како је правна регулатива у погледу предмета истраживања непотпуна, значај дисертације је и у томе што указује на правне празнине, а самим тим и на бројне проблеме до којих може доћи у реализацији уговора о закупу грађевинског земљишта, за које је докторанткиња приказала могућа решења.
Који су недостаци дисертације и какав је њихов утицај на резултат истраживања?
Дисертација нема битнијих недостатака.
X ПРЕДЛОГ:
На основу наведеног, комисија предлаже:
а) да се докторска дисертација прихвати, а кандидату одобри одбрана; б) да се докторска дисертација врати кандидату на дораду (да се допуни односно измени); в) да се докторска дисертација одбије.

Место и датум: Нови Сад, 12. октобра 2022. године

1. Проф. др Бојан Пајтић, редовни професор, председник

2. Проф. др Марко Ђурђевић, ванредни професор, члан

3. Проф. др Атила Дудаш, ванредни професор, члан

НАПОМЕНА: Члан комисије који не жели да потпише извештај јер се не слаже са мишљењем већине чланова комисије, дужан је да унесе у извештај образложење односно разлоге због којих не жели да потпише извештај и да исти потпише.