

## Mehanizmi izgradnje svojinskopravnih institucija

Jelena Žarković\*

**Summary:** The institution of property rights is increasingly recognized as an essential building block of an economically prosperous society. The question that remains unsolved, however, is how do we develop effective property rights institutions? The literature dealing with the development of property rights tends to be, in general, an optimistic one since there is a tendency to view the design of property rights institutions as maximizing decisions to economize on transaction costs and to facilitate new economic activities. On the other hand, since property rights define the distribution of wealth and political power in a society, changes in property rights structures are likely to be influenced by more than pure efficiency considerations. Therefore, in order to achieve a balanced analysis of the evolution of property rights institutions, the model of endogenous property rights creation should be modified. We did that by introducing the neoinstitutional theory of the state in the model.

**Key words:** Endogenous property rights creation, Prisoners dilemma, Cooperation, Exogenous property rights creation, Neoinstitutional theory of the state

**JEL:** P26, D72

### 1. Uvod

Početak tranzicionih procesa u zemljama bivšeg komunističkog bloka je obeležen urušavanjem značajnog broja političkih i ekonomskih institucija starog sistema, tako da se većina zemalja ubrzo našla u nekoj vrsti institucionalnog vakuma. S tim u vezi, pitanje koje se nametnulo kao neminovno bilo je: kako, na koji način i kojom brzinom izgraditi novu institucionalnu matricu, ali i kojim institutima dati prioritet u procesu ekonomskog oporavka ovih zemalja?

Danas, nakon višegodišnjeg tranzicionog iskustva, sve više postoji saglasje među ekonomistima da se institucija *svojinskih prava* nalazi u osnovi svakog ekonomski prosperitetnog društva. Jasno definisana i sigurna svojinska prava obezbeđuju pozitivne podsticaje za kreiranje, inoviranje i zaštitu postojećih resursa. Svojinska prava pružaju ovakve podsticaje na taj način što povezuju individualni napor sa tržišnom nagradom ili kaznom, promovišući kreativno i preduzetničko ponašanje. Štaviše, institucija svojinskih prava igra važnu ulogu u promovisanju ekonomskog razvoja tako što vrši decentralizaciju političke i ekonomske moći i procesa donošenja odluka u vezi sa alokacijom i upotrebom resursa.

---

\* Ekonomski fakultet, Beograd: zarkovic@one.ekof.bg.ac.yu

I dok skoro postoji konsenzus oko toga koje su institucije ključne za ostvarenje ekonomskog uspeha, čini se da ne postoji slaganje u vezi sa strategijom njegovog ostvarivanja. Jednom rečju, ekonomisti se slažu da vladavina zakona, odnosno pravni sistem koji štiti svojinska prava i obezbeđuje primenu ugovora, predstavlja važan preduslov za ekonomski rast, ali imaju različite predloge u vezi sa načinima izgradnje ovih institucija. Upravo je namera ovog članka da ukratko predstavi dva suprotstavljena načina kreiranja svojinskih instituta.

S jedne strane, institucija svojinskih prava može nastati spontano (endogeno) kao rezultat decentralizovanog procesa donošenja odluka u vezi sa izgradnjom i sprovođenjem svojinskih aranžmana, gde se putem pokušaja i grešaka u procesu tržišne selekcije manje efikasne svojinske strukture zamenjuju potencijalno efikasnijim strukturama. Imajući u vidu, međutim, da raspored svojinskih ovlašćenja istovremeno definiše distribuciju bogatstva i političke moći u društvu, na promene u svojinskopravnom režimu utiće i neki drugi faktori a ne samo težnja ka ostvarivanju veće efikasnosti. To pre svega znači da i država igra značajnu ulogu u izgradnji svojinskog sistema, a ne isključivo tržištu slični mehanizmi. Nije preterivanje reći da “teorija svojinskih prava ne može biti u potpunosti kompletna bez teorije države” (Furubotn and Pejovich 1972, p.1140). S tim u vezi, da bi se postigla izbalansirana analiza evolucije svojinskih instituta potrebno je u izvesnom smislu modifikovati model endogenog nastanka svojinskih prava, što će u ovom radu biti i učinjeno njegovim povezivanjem sa neoinstitucionalnom teorijom države.

Za početak, pokazaćemo da je glavni problem spontane izgradnje svojinskog okvira ostvarivanje kooperacije, a uz pomoć teorije igara objasnićemo na koji način je moguće prevazići ovaj problem. U nastavku, uvešćemo na scenu državu i ukazati na izazove sa kojima se ona susreće prilikom kreiranja svojinskih instituta. Umesto zaključka, rad ćemo završiti navođenjem osnovnih nalaza više relevantnih empirijskih studija koje su proveravale validnost teorijskih pretpostavki o mehanizmima izgradnje svojinskog okvira.

## **2. Spontano kreiranje svojinskih aranžmana**

Svojinskopravni sistem ima karakteristike javnog dobra tako da je za njegovu izgradnju potrebna određena vrsta dobrovoljne kolektivne akcije. Kolektivna akcija podrazumeva simultanu aktivnost određenog broja pojedinaca radi ostvarenja zajedničkog cilja (Barzel 2002, p. 114).

Izvestan broj ekonomista, sledeći tradiciju Hobbesa (1985), vrlo je pesimističan u vezi sa mogućnostima ljudi da sledeći isključivo sopstvene interese istovremeno doprinesu ostvarivanju širih, društvenih interesa. Privatne, decentralizovane inicijative suočene su sa nizom problema u proizvodnji javnih dobara koje u ekonomskoj literaturi srećemo pod nazivima: problem kolektivne akcije, javnih dobara ili besplatnog korisnika. Naime, svaki pojedinac ima podsticaj da se ponaša kao besplatni korisnik prilikom proizvodnje javnih dobara što često re-

zultira njihovom nedovoljnom ponudom. U našem slučaju to bi moglo, između ostalog, da znači da svojinska prava ne bi uopšte bila definisana ili ne bi bila dovoljno zaštićena ukoliko bi mehanizmi zaštite bili privatnog karaktera, odnosno bili zasnovani na nekoj vrsti dobrovoljne kolektivne akcije. Štaviše, u odsustvu formalnih pravila koja regulišu upotrebu i zaštitu svojine pojedinci bi se suočili sa neuspehom prilikom kreiranja privatnih svojinskih aranžmana, ili bi postojala tendencija da se privatni sporazumi o uzajamnom poštovanju svojinsko-pravnih aranžmana kontinuirano krše.

Hobbes i njegovi sledbenici veruju da bi ljudi najpre upotrebili silu kako prilikom definisanja tako i prilikom sprovođenja već formiranih svojinskih instituta. Pre nastanka države, njihovo je mišljenje, ljudi su živeli u stanju prirode u kome je život bio okrutan, ispunjen sukobima i konfliktima. Da bi nastao i najmanji oblik kooperacije među ljudima bila je neophodna država. Od tog vremena rasprave o adekvatnom obimu državnog aparata bile su između ostalog usmerene i na pitanje da li kooperacija može nastati u okruženju u kome ne postoji autoritet koji bi prisilio pojedince da saraduju.

U okviru teorije igara apstraktna formulacija problema kooperacije prilikom proizvodnje javnih dobara data je u vidu tri igre: zatvorenikova dilema, igre pilića i igre sa garancijom. Pri tom većina teoretičara<sup>1</sup> smatra da u igri pilića, a posebno u igri sa garancijom postoji veća verovatnoća za nastajanje kooperacije nego u igri zatvorenikova dilema. Imajući u vidu da je značajan broj problema kolektivne akcije, posebno u velikim grupama, strukturiran u obliku zatvorenikove dileme (Dixit and Skeath 1999, p. 371) naša analiza biće posvećena upravo ovoj igri.

U igri zatvorenikova dilema igrači imaju na raspolaganju dve strategije: kooperativno i nekooperativno ponašanje. Matrica isplata (sistem podsticaja) je strukturirana na takav način da svako racionalno nastojanje igrača ka ostvarenju sopstvenog interesa neizostavno vodi ka nekooperativnim oblicima ponašanja. U našem primeru svaki igrač ima dva izbora na raspolaganju: saradnju (S) i nesaradnju (N) sa drugom stranom prilikom definisanja svojinskih prava. U tabeli 1 data je jednostavna igra sa dva igrača koji su suočeni sa problemom definisanja svojinskih prava nad komadom zemlje.

**Tabela 1:** Rente u igri zatvorenikova dilema

		Drugi igrač	
		N	S
Prvi igrač	N	0,0	190,0
	S	0,190	180,180

---

<sup>1</sup> Vidi šire: Taylor (1990) i Dixit and Skeath (1999).

Oba igrača imaju podsticaj da definišu svojinska prava na najjeftiniji način s obzirom da lično snose troškove resursa koji bi bili utrošeni u proizvodnji svojinskih prava. Bilo koji od ova dva igrača bi mogao da prisvoji za sebe celokupnu rentu ukoliko bi prvi stigao do komada zemlje ali pošto i drugi igrač ima istu mogućnost na raspolaganju, neprestano nadmetanje oko toga kome će pripasti koji deo zemlje dovelo bi do rasipanja jednog dela rente. Ukoliko bi uspeali da se dogovore oko smanjenja troškova stalnog nadmetanja, rezidualni ostatak (vrednost rente umanjena za troškove utrošenih resursa prilikom definisanja svojinskih prava) bio bi veći za svakog ponaosob.<sup>2</sup>

Ova dva igrača, međutim, neće uvek uspeti da definišu svojinska prava po najnižim troškovima. U igri tipa zatvorenikove dileme može doći do potpunog rasipanja rente. Naime, pretpostavimo da komad zemlje donosi rentu u iznosu od 400 novčanih jedinica (nj) kada su svojinska prava jasno definisana i zaštićena. Nadalje, uzmimo da ukoliko se dva pojedinca dogovore da komad zemlje podele na dva jednaka dela, svaki bi potrošio 20 nj svojih resursa u procesu definisanja prava. Rezidualni ostatak za svakog ponaosob iznosio bi 180 nj kao što se vidi u tabeli u donjem desnom kvadrantu. Međutim, ukoliko jedan od njih dvojice odluči da se ne pridržava dogovora i stigne pre drugog igrača do komada zemlje, on može da troši sve do 220 nj svojih resursa u ovakvo nadmetanje i da dalje bude u boljem položaju u odnosu na drugog pojedinca. Naravno, i drugi igrač ima istu opciju na raspolaganju. Rezultati jednostranog kršenja sporazuma dati su u gornjem desnom i donjem levom kvadrantu. S druge strane, ukoliko se obojica odluče da ne saraduju i prekrše sporazum o podeli zemlje doći će do potpunog rasipanja rente što je predstavljeno u gornjem levom kvadrantu. Rečnikom teorije igara, kooperativno rešenje koje maksimizira ukupno blagostanje nalazi se u donjem desnom kvadrantu a rezultat je saradnje ponašanja između igrača. Suma individualnih isplata (360) je najveća u ovom kvadrantu.

Da bi igra bila zatvorenikova dilema, obrazac isplata mora da zadovolji sledeća tri uslova. Prvo, nekooperativno ponašanje mora da bude dominantna strategija za oba igrača, odnosno da predstavlja najbolji izbor za svakog igrača bez obzira na strategiju koju drugi odabere. Drugo, zajednička odluka o nesaradnji mora za svakog igrača proizvesti individualne isplate niže u odnosu na isplate koje bi obojica ostvarili da su "iracionalno" odlučili da saraduju. I konačno, ukupan iznos isplata u donjem desnom kvadrantu mora biti veći od ukupnih isplata u gornjem desnom i donjem levom kvadrantu koje bi bile ostvarene u slučaju da jedan od igrača saraduje a drugi ne. Pravila igre sprečavaju igrače da komuniciraju pre pravljenja izbora. Dilema nastaje kada svaki od igrača treba da

<sup>2</sup> Članak Alchiana i Demsetza (1972) o rezidualnim poveriocima (vlasnicima rezidualnog ostatka) pruža interesantne uvide u efikasnost različitih načina definisanja svojinskih prava. U članku se sugerše da ukoliko sami rezidualni poverioci odlučuju o pravilima upotrebe resursa, odnosno ukoliko oni osmišljavaju metode definisanja i sprovođenja svojinskih prava, tada postoje snažniji podsticaji ka smanjenju troškova definisanja svojinskih instituta nego u slučaju kada iste institucije oblikuju pojedinci koji nisu rezidualni poverioci (recimo, političari ili birokratija).

napravi nepovratan izbor između dve strategije ne znajući pri tom šta druga strana namerava da uradi. Tako na primer, kada bi drugi igrač odlučio da saraduje, shodno matrici isplata, prvi igrač bi stekao 190 novčanih jedinica ukoliko odabere kooperativno, a 180 nj ukoliko odabere nekooperativno ponašanje. Stoga, racionalan izbor prvog igrača bi bila nesaradnja pri odabiru kooperativnog ponašanja kao strategije drugog igrača. No, kada bi drugi igrač odabrao nesaradnju, prvi bi ostvario 0 nj bilo da se odluči za jednu ili drugu opciju. Jednom rečju, prvi igrač bi zaključio da bez obzira na izbor drugog igrača najbolja strategija za njega jeste nekooperativno ponašanje. Pošto su u tabeli isplate simetrične, nesaradnja bi bila dominantna strategija i za drugog igrača. Odabir nesaradnje za obe strane, koja je rezultat racionalnog ponašanja igrača, dovešće do isplate (0,0), ishoda koji je inferioran za oba igrača u odnosu na ishod (180, 180) koji bi zajednički ostvarili da su se odlučili za kooperaciju. S obzirom da je suma isplata prilikom uzajamne saradnje (360) veća od ukupne sume isplata u gornjem desnom i donjem levom kvadrantu matrice (190), na taj način zadovoljen je treći i poslednji uslov igre zatvorenikova dilema.

Zatvorenikova dilema nedvosmisleno pokazuje da postoji jedinstvena Nešova ravnoteža za ovu igru u kojoj oba igrača nesaraduju. Štaviše, nekooperativno ponašanje je dominantna strategija ravnoteže za oba igrača pošto svaki ima isti optimalan izbor, nezavisno od izbora drugog igrača. Šta nam onda ovaj primer igre zatvorenikova dilema govori o sudbini svojinskopравnog sistema u odsustvu formalnih mehanizama njegove zaštite? Uspešna kolektivna akcija dovela bi do definisanja svojinskih prava i ostvarivanja ukupnog bogatstva u iznosu od 360 nj rente koja bi bila jednako raspodeljena između dva pojedinca. Odabir nesaradnje od strane oba igrača umanjio bi ukupno bogatstvo jer bi ono tada iznosilo 0 nj, odnosno došlo bi do potpunog rasipanja rente. Drugim rečima, u odsustvu države ljudi bi imali podsticaja da se stalno nadmeću i verovatno upotrebljavaju silu prilikom sticanja imovine što bi za rezultat imalo ishod (N,N) ili, kako kažu Bush i Mayer (1974), "naturalnu distribuciju dobara" (nazvanu po distribuciji koja bi nastala u Hobsovom stanju prirode, pre formiranja države). Dakle, upotreba sile bi mogla da dovede do određene raspodele resursa, u ovom slučaju zemljišta, ali ne i do uspostavljanja stabilnih svojinskih prava kao uzajamno poštovanih sporazuma između pojedinaca o raspodeli i korišćenju resursa.

Ravnotežni ishod igre (0,0) je, očigledno, Pareto-inferioran jer bi oba igrača želela alternativno rešenje (S,S), ali završavaju u (N,N) što opisuje "dilemu" sa kojom su suočeni. Pomeranje iz gornjeg levog u donji desni kvadrant predstavlja Pareto-poboljšanje za oba pojedinca i podiže ih iz Hobbesovog stanja prirode (Schotter 1981). Sporazum da naprave takav potez predstavlja vid ugovora kojim se uspostavljaju svojinska prava, ali da bi zajednički došli do takvog sporazuma moraju da prevaziđu probleme kolektivne akcije. Načini za prevazilaženje ovih problema biće razmatrani u nastavku rada.

### 3. Podsticanje kooperativnog ponašanja s ciljem kreiranja svojinskih prava

Pod kojim uslovima može da nastane kooperacija u svetu u kome su pojedinci usmereni ka ostvarivanju svojih sebičnih interesa bez prisustva bilo kakvog centralnog autoriteta? Odgovor koji daje svako od nas na ovo pitanje značajno odražava naše ponašanje u političkom, ekonomskog i društvenom životu, a odgovor koji daju drugi ljudi govori o njihovoj spremnosti da sarađuju sa nama. Dobro poznat odgovor na ovo pitanje dao je pre više od tri stotine godina Thomas Hobbes i kao što smo već ranije spomenuli, on je bio prilično pesimističan.

Da li su ljudi prvobitno zaista živeli u stanju anarhije i bezvlašća za nas nije bitno. Ono što je važno jeste percepcija problema kooperacije i predložena rešenja. Nakon ukazivanja na probleme nekooperativnih ishoda, Hobbes predlaže da pojedinci svoje individualne odluke o saradnji prepuste državi i prihvate je kao obavezujućeg arbitra u međusobnim sporovima. Država treba da bude ta koja će menjati pravila društvene igre kad god je igra strukturirana tako da igrači, koji teže ostvarenju sopstvenih ciljeva, moraju da završe u društveno nepoželjnim pozicijama.

Pored egzogeno nametnutih pravila igre predložena su i drugačija rešenja za prevazilaženje problema nesaradnje (ili konflikta) u situacijama koje se mogu predstaviti igrom zatvorenikova dilema.<sup>3</sup> Zajedničko za sve autore koji traže alternativne načine za ostvarenje kooperacije jeste zastupanje stava da konflikti u vezi sa svojinskim pravima mogu biti prevaziđeni kada pojedinci često stupaju u međusobnu interakciju. Rečnikom teorije igara, mogućnosti za ostvarenje kooperativnog ponašanja javljaju se u igrama sa ponavljanjem. U procesu kontinuirane interakcije institucija svojinskih prava nastaje spontano (endogeno) upravo sa ciljem rešavanja društvenih problema koji se mogu opisati igrom zatvorenikova dilema. Schotter (1981, p. 39) smatra da se igra zatvorenikova dilema sa jednim pokušajem retko može sresti u stvarnom životu. Značajan broj realnih situacija odlikuje ponavljanje što navodi igrače na ponašanje drugačije od onog u igri sa jednim pokušajem.

Mi se u ovom radu nećemo baviti analizom igre zatvorenikova dilema sa ponavljanjem, s obzirom da bi time znatno produžili ovaj rad a ne bi pri tom značajnije doprineli pojašnjenju osnovne problematike članka, a to je izgradnja svojinskog okvira. Umesto toga iznećemo u osnovnim crtama rezultate do kojih su došli teoretičari igara proučavajući uslove pod kojima je moguće prevazići probleme dobrovoljne kooperacije inherentne svakom pokušaju obezbeđenja javnih dobara.

---

<sup>3</sup> Za pregled različitih teorijskih predloga za rešenje problema nesaradnje u igri zatvorenikova dilema kao i eksperimenata koji su izvođeni da bi se utvrdilo pod kojim uslovima može nastati kooperacije videti šire u: Davis (1983), Stojanović (2005) i Dixit and Skeath (1999).

Naime, kooperacija može postati prihvaćeni obrazac ponašanja u jednoj zajednici ukoliko je: zasnovana na reciprocitetu<sup>4</sup> i ukoliko je za članove zajednice budućnost dovoljno važna u odnosu na sadašnjost da bi recipročna saradnja ostala stabilna. Drugim rečima, mora da postoji velika izvesnost da će se igrači ponovo sresti u budućnosti jer samo tako postoji mogućnost kažnjavanja pojedinaca koji krše sporazum, u našem slučaju, sporazum u vezi sa uzajamnim poštovanjem institucije svojinskih prava.

Pored trajnosti, za ostvarenje kooperacije potrebna je i veća frekventnost međusobne interakcije. Povećana stopa interakcije je reflektovana u povećanju diskontnog faktora koji meri važnost sledećeg perioda igre u odnosu na sadašnji, odnosno relativni značaj buduće saradnje u odnosu na sadašnju.

Jedan od načina da se poveća interakcija između članova određene grupe jeste da se ograniči njihov broj. Kada je grupa manja i kada njeni članovi često dolaze u međusobnu interakciju, logično je očekivati i da će svaki pojedinac imati dovoljno pouzdanih informacija o prethodnom ponašanju ostalih članova zajednice. Ove informacije su bitne jer se na osnovu njih grade očekivanja vezana za sadašnju, i saradnju u budućnosti što sve zajedno olakšava dobrovoljnu kooperaciju. Štaviše, kontinuirana interakcija je važna jer se na taj način lakše kažnjavaju pojedinci koji su posegli za nekooperativnim ponašanjem u prethodnim susretima.

Svi nabrojani faktori: manji broj pojedinaca u grupi koji često stupaju u međusobnu interakciju i poseduju pouzdane informacije o očekivanom ponašanju ostalih članova zajednice, značajan stepen uzajamnog poverenja i prisutnost normi reciprociteta, doprinose smanjenju transakcionih troškova koji nastaju u vezi sa definisanjem i primenom svojinskih prava. U takvim uslovima ekonomski subjekti su spremniji na dobrovoljnu kooperaciju, odnosno postoji manja verovatnoća da će između njih nastati konflikt prilikom kreiranja i sprovođenja svojinskopравnih instituta. Drugim rečima, svojinska prava sama sebe stavljaju na snagu, odnosno svojinska prava postaju konvencija jer uzajamno poštovanje imovine postaje prihvaćeni obrazac ponašanja.

#### **4. Država kao prirodni monopolista u izgradnji svojinskog okvira**

Upravo smo pokazali da svojinska prava mogu biti samoprimerjiva u vrlo restriktivnim uslovima. Naime, moderne privrede ne karakteriše personalizovana razmena između malog broja pojedinaca koji imaju pouzdane informacije jedni o drugima, jer često stupaju u međusobnu interakciju, i koji su pri tom kulturno homogeni. Naprotiv, razvijena privreda počiva na sistemu bezlične razmene gde mnoštvo subjekata nudi iste ili slične robe i usluge (North 1990). Podsticaj raz-

---

<sup>4</sup> U igrama sa ponavljanjem i eksperimentalno je dokazano da strategiju reciprociteta koja ima najviše šansi za uspeh, odnosno za ostvarivanje kooperacije jeste strategija "milo za drago" (*tit-for-tat*). Igrač koji sledi ovu strategiju saraduje u prvoj rundi a nakon toga pravi identičan izbor kao i njegov protivnik u prethodnom periodu igre. Vidi šire: Axelrod (1981; 1984)

menskih strana da narušavaju pravila igre je mnogo veći pod ovakvim uslovima nego u situaciji kada su partneri dobro informisani jedni o drugima, kada su često u interakciji (u slučaju uhodane trgovine ili kod zaposlenih kojima poslodavac veruje) ili kad je svim stranama poznato da bi odstupanje od pravila imalo loš ishod za sve.

U ličnim razmenama, prijateljstvo, lojalnost i učestalost razmena igraju značajnu ulogu u ograničavanju oportunističkog ponašanja učesnika transakcije i tako smanjuju troškove specifikacije svojinskih prava i njihove primene. U bezličnim razmenama ne postoji ništa što bi ograničilo jednog pojedinca u iskorišćavanju drugog. Štaviše, u kompleksnom okruženju razvijene moderne privrede rastu prinosi od oportunističkog ponašanja, varanja ili zabašavanja. Samim tim, transakcioni troškovi ugovaranja svojinskih prava rastu. Dakle, kada se povećava broj ljudi i njihova kulturna heterogenost, kada proizvodni proces zahteva kontrolu široke oblasti, a resursi postaju mobilni na sve većoj teritoriji, tada rastu troškovi utvrđivanja, nadgledanja, primene i razmene svojinskih prava (Barzel 2002). Viši transakcioni troškovi predstavljaju prepreku na putu ostvarenja dobrovoljne kooperacije jer postoji manja izvesnost da će pojedinci steći koristi od razmene i veća verovatnoća da će između njih nastati konflikt.

U uslovima kada neformalne norme ponašanja ili zajednički sistem vrednosti više ne deluju kao ograničenje oportunističkom ponašanju potreban je mehanizam prisile koji bi osigurao da sve ugovorne strane poštuju uslove sporazuma. Neophodnost prisile dovodi na scenu državu, koju definišemo kao jedinog društveno prihvaćenog subjekta kojem je dozvoljena upotreba prisile.<sup>5</sup> "Društveno odobrena" znači da su pripadnici društvene zajednice kolektivno razvili okvir u kome je ovom subjektu data nadležnost nad prisilom drugih članova grupe. Država se, u tom smislu, posmatra kao mehanizam koji može legitimno da upotrebiljava silu sa ciljem podsticanja društvenog blagostanja. Na taj način država se razlikuje od privatnih grupa koje pružaju zaštitu osnovnim institucijama društva, a između ostalih i svojinskim pravima, jer privatne, spontano formirane grupe nemaju široko prihvaćenu legitimnost u upotrebi sile. Većina teoretičara države upravo prihvata ovakvu, u suštini Hobbesijansku, perspektivu posmatranje države kao jedinog entiteta kome je dozvoljena upotreba sile u odnosu na ostale članove društva.

Postoje bar tri razloga zašto se pojedinci odlučuju da zajednički povere upotrebu sile samo jednom subjektu, državi (Anderson and McChasney 2003, p. 196). Prvo, nezavisni subjekt sa kolektivno odobrenom upotrebom sile može

<sup>5</sup> Ovo je naravno normativni ideal. U pozitivnom smislu ni jedna država nema monopol nad upotrebom sile, a slabe države u izvesnim slučajevima neće biti ni najmoćniji nosioci sile. Kada definišemo državu kao monopolistu u upotrebi sile tada želimo reći da postoji samo jedna vlast na određenoj geografskoj teritoriji. Postoji, naravno, gradska, opštinska i nacionalna vlada, ali svaka u principu predstavlja suverena (monopolistu) u odnosu na pitanja koja su pod njenom jurisdikcijom. Pri tom, mi pod državom ovde podrazumevamo organe vršenja vlasti (vladu), a ne državu kao teritorijalno zaokruženu celinu.



lakše da izbegne situacije tipa zatvorenikove dileme, koje su inherentne privatnim sporazumima o poštovanju i zaštiti svojinskih prava. Upotreba treće strane u primeni svojinskih prava koja ima moć prisile ugovornih strana da poštuju uslove sporazuma ili kazne u slučaju nepoštovanja istog, pruža potencijal za ostvarivanje neto koristi od organizovanja države. Drugi razlog, povezan sa problemom saradnje u situaciji koju karakteriše zatvorenikova dilema, jeste pojava besplatnih korisnika koja odlikuje neisključiva javna dobra kakva je zaštita svojinskih prava. Država ima efikasnije mehanizme naplate zaštite koju pruža svojinsko-pravnom sistemu od svih korisnika u odnosu na privatne organizacije. Zaštita svojinskih prava od spoljašnje pretnje, pogotovu kada su u pitanju nacionalne granice, podleže problemu besplatnog korisnika jer je teško zaštititi jednog pojedinca bez pružanja zaštite i drugima. I konačno, do nivoa do kog se zaista sila nalazi u osnovi kreiranja svojinskih prava, kolektivna akcija u vidu države može veoma efikasno da zaštiti svojinsko-pravne aranžmane od drugih grupa koje upotrebljavaju silu. U mnogim situacijama, država ima ekonomiju obima u primeni sile, odnosno predstavlja prirodnog monopolistu u ovakvoj aktivnosti.

### **5. Neoinstitucionalna teorija države: sumiranje troškova i koristi egzogenog kreiranja svojinskih prava**

Pozitivne teorije države zauzimaju centralno mesto u Neoinstitucionalnoj ekonomiji s obzirom da država uspostavlja i primenjuje fundamentalna pravila koja se nalaze u osnovi razmenskog odnosa. Primena svojinskih prava zavisi od moći, a ekonomija obima u upotrebi sile često pruža samo jednom subjektu, državi, monopol nad legitimnom upotrebom sile.

Naše objašnjenja nastanka i uloge države u definisanju i zaštiti svojinskih prava<sup>6</sup>, najbliže je teoriji koju je razvio North (1981, p. 20-30). Njegov koncept države kombinuje ekonomiju transakcionih troškova i principal-agent teoriju u analizi političkih institucija i procesa. Naime, North posmatra kako transakcioni troškovi i problemi na relaciji principal-agent utiču na ponašanje političara i strukturu svojinskih prava. Detaljnija elaboracija ove teorije pomoćiće nam da bolje uvidimo prednosti i nedostatke egzogenog definisanja i primene svojinskih prava.

North smatra da između vladara (to može biti i grupa ljudi na vlasti) i građana postoji ugovor sa sledećim karakteristikama:

1. Vladar (država) nudeći zaštitu i sprovođenje pravde (uključujući zaštitu svojinskih prava i ugovora) zauzvrat dobija poreski prihod od građana. Država kao prirodni monopolista ove usluge obezbeđuje po najnižim troškovima tako da je ukupan društveni dohodak viši nego u slučaju kada svaki pojedinac ulaže sop-

---

<sup>6</sup> Termin *egzogeno kreiranje svojinskih prava* u tekstu se odnosi na ulogu države u izgradnji svojinskog okvira. S druge strane, *endogeno kreiranje svojinskih prava*, kao što smo već objasnili, tiče se mehanizama sličnih tržištu.

stvene resurse u cilju zaštite imovine. Drugim rečima, obezbeđujući red i poredak po relativno niskim troškovima, država proširuje granicu proizvodnih mogućnosti društva.

U suštini, osnovna usluga koju vladar nudi jeste kreiranje i primena ustava. U okviru ustava se specificira struktura svojinskih prava konstituce ali na takav način da u suštini maksimizira rentu koja pripada vladaru. Rentu je moguće maksimizirati jedino ukoliko se smanje i politički i ekonomski transakcioni troškovi, što država postiže obezbeđenjem čitavog niza javnih ili kvazi javnih dobara kao što su pravni sistem, policija i odbrana. Ove institucije treba da smanje troškove definisanja, pregovaranja i primene ugovora koji leže u osnovi svake ekonomske razmene.

2. Cena koju vladar može da naplati svojim građanima za javne usluge koje proizvodi zavisi od stepena njegove monopolske moći. U suštini, moć suverena i njegova mogućnost da ostvaruje monopolski profit ograničena je ulaskom potencijalnih domaćih i stranih rivala na političko tržište, odnosno raspoloživošću supstituta za vladara. S obzirom da raspoloživost supstituta varira od jedne do druge grupe konstituenata, za vladara je racionalno da se ponaša kao diskriminatorski monopolista što znači da razdvaja konstituente u različite grupe i izgrađuje i dodeljuje im svojinska prava na takav način da maksimizira državni prihod.

Vladareva monopolska renta može biti smanjena kao posledica potrebe da deo svoje moći delegira birokratskoj strukturi koja bi bila zadužena za specificiranje i primenu svojinskih prava kao i prikupljanje poreza. Ovde se kao osnovni problem javlja sklonost ka oportunističkom ponašanju na strani agenata zaduženih za pružanje javnih usluga i skupljanje poreza. U takvoj situaciji, za vladara rastu troškovi nadgledanja birokratskih struktura, odnosno agencijski troškovi. Pored ovih, značajan deo transakcionih troškova čine i raznovrsni troškovi merenja, a pre svega troškovi merenja poreske osnovice.

Kada vladar ne bi bio ograničen pozitivnim transakcionim troškovima prikupljanja poreza, on bi preferirao strukturu svojinskih prava koja maksimizira poresku osnovicu. Ipak, s obzirom na neizbežnost ovih troškova, ističe North, često je u interesu vladara da dizajnira strukturu svojinskih prava koja nije u skladu sa brzim ekonomskim rastom. Drugim rečima, neefikasna struktura svojinskih prava, kao što je recimo dodeljivanje monopolske pozicije izvesnim grupama konstituenata, može da bude u interesu političara na vlasti, iako ne odgovara interesu društva u celini.

Vladar maksimizira svoje bogatstvo uzimajući u obzir nabrojana ograničenja. U težnji da maksimizira svoju rentu i stabilizuje svoju političku poziciju, on će pre svega izbegavati da dođe u sukob sa moćnim interesnim grupama, odnosno pružiće strukturu svojinskih prava koja njima odgovara, bez obzira na uticaj takve strukture na ukupnu društvenu efikasnost. Pretnja potencijalnom konkurencijom, kojoj se moćne grupe mogu prikloniti, deluje kao ograničenje u krei-

ranju efikasnih svojinskih prava od strane vladara. Ovakav fenomen institucionalnog razvoja (opstajanje, u ovom slučaju neefikasnih, svojinskih struktura) poznat je pod nazivom *zavisnost od putanje* (*path dependency*).

Iako država ima prednosti prilikom kreiranja svojinskih prava, treba videti da li te prednosti prevazilaze troškove koji nastaju u ovom procesu. Naime, političkom tržištu, kao i ekonomskom, svojstveni su transakcioni troškovi. Politički transakcioni troškovi predstavljaju troškove vršenja javnog izbora i nastaju u procesu proizvodnje javnih dobara putem kolektivne akcije. Oni mogu biti interpretirani i kao agencijski troškovi jer nastaju u odnosu između principala i agenata. U osnovi, građani, kao originalni “vlasnici” suvereniteta, imaju ulogu principala (Furubotn and Richter 2000, p. 415) i putem glasanja, ovlašćuju neke od svojih sugrađana da, kao njihovi agenti, odnosno politički predstavnici, upravljaju njihovim suverenitetom. Za razliku od privatnog odnosa između principala i agenata, u političkoj areni agenti su ti koji sprovode javnu vlast i koji, podržani državnim mehanizmom prisile, mogu odrediti svojim principalima šta se sme raditi, a šta ne. Iako se radi o netipičnoj vrsti odnosa između principala i agenata, teorijski posmatrano, i ovde imamo probleme koje predviđa ekonomija transakcionih troškova: asimetrične informacije pre i posle sklapanja ugovora. To znači da postoje mogućnosti za pojavu *ex ante* i *ex post* oportunitizma (Williamson 1996, p. 176). Institucije koje u političkoj sferi pokušavaju ograničiti *ex post* oportunističko ponašanje sadržane su u principima podele vlasti i pravnoj državi. Ipak, informacije ne samo da nisu asimetrično distribuirane već su i nepotpune pogotovu u pogledu onoga što budućnost donosi. Stoga, odluke zakonodavne ili sudske vlasti ili javne administracije ne mogu biti savršeno vezane osnovnim ustavnim pravilima. Drugim rečima, mora ostati izvestan stepen diskrecione moći agenata i zbog toga se javlja problem kredibilnosti obećanja političkih predstavnika u odnosu na konstituente.

Drugi problem kredibilnosti nastaje u procesu političke razmene između predstavnika različitih interesnih grupa u društvu. Ovde značajnu ulogu igra trgovina glasovima između predstavnika zakonodavne vlasti (Buchanan and Tullock 1962), a problem sa ovakvom razmenom leži u činjenici da ona ima vremensku dimenziju. Naime, u brojnim slučajevima, današnji zakoni mogu jedino biti doneti zahvaljujući obećanjima koja se odnose na budućnost (North 1990, p. 50). Kao i kod ekonomske razmene, obećanja se moraju učiniti kredibilnim uz pomoć odgovarajućih institucionalnih aranžmana. U oba slučaja, u okviru principal-agent odnosa između birača i političara, na jednoj strani, i političke razmene između interesnih grupa, na drugoj, nastaju transakcioni troškovi zbog: neizvesnosti, ograničene racionalnosti kreatora formalnih pravila, nesavršenog sprovođenja pravila i oportunitizma.

Promene svojinskih prava kroz državnu aktivnost mogu, međutim, u izvesnim slučajevima da dovedu do povećanja društvenog blagostanja. Demsteez (1967) je pokazao da prelazak sa komunalne na privatnu svojinu nad resursima povećava efikasnost njihove upotrebe. Na sličan način, napori lobista usmereni

ka, recimo, prodaji zemlje koja je u javnom vlasništvu mogli bi da dovedu do efikasnije upotrebe te zemlje. Buchanan (1980, p. 183-193) je, na primer, izučavao kako potencijalne posledice potrage za rentama mogu da dovedu do eliminisanja negativnih ekstrenalija. Da li to onda znači da su takve aktivnosti poželjne?

Vođeni Alchian i Demsetzovom (1972) interpretacijom rezidualnog poverioca možemo reći da, kada su metode definisanja i primene svojinskih prava oblikovane od strane pojedinaca koji su potencijalni vlasnici rezidualnog ostatka, tada postoje snažni podsticaji ka racionalnom trošenju resursa neophodnih u procesu izgradnje svojinskih instituta, za razliku od situacije kada su prava definisana od strane donosilaca odluka koji nemaju legalno pravo nad delom rente, kao što su političari ili birokratija. Pošto nemaju zakonsko pravo nad delom rente koja nastaje kreiranjem svojinskih prava, samim tim političari i birokratija ne moraju da snose troškove koji nastaju u procesu kreiranja svojinskih instituta. Teoretičari birokratije (Niskanen, 1971) smatraju da su podsticaji moderne birokratije ka efikasnoj "proizvodnji" svojinskih prava veoma slabi imajući u vidu činjenicu da se javna administracija bori za moć, prestiž, javnu reputaciju i nadalje maksimiziranje sopstvenog budžeta. Tako na primer, u procesu prelaska sa zajedničke na privatnu svojinu, birokratija bi mogla da zahteva od potencijalnih nosilaca privatnih prava da "dokažu" da prava treba dodeliti baš njima. Istovremeno, to bi značilo da je potrebna značajna alokacija budžeta birokratiji kako bi procenila ko treba da dobije privatnosvojinska prava a ko ne.<sup>7</sup> Stoga, iako kreiranje svojinskih prava kroz aktivnosti državnih službenika može u izvesnim slučajevima doprineti povećanju društvenog blagostanja, imajući u vidu činjenicu da oni nisu rezidualni poverioci, troškovi na egzogen način definisanih svojinskih instituta imaju tendenciju da premaše troškove koji nastaju kroz interakciju zakonskih vlasnika renti. Drugim rečima, smanjenje neefikasnosti korišćenja zajedničkih resursa, koje se između ostalog ogleda u rasipanju rente, kroz privatizaciju može jednostavno da pomeri proces rasipanja rente na drugo područje, političko.

Ipak, neko može reći da, kada bi postojali jeftiniji načini kreiranja svojinskih prava, pojedinci ne bi ulazili u političku arenu. Benson (1984, p. 392), međutim, ističe da priroda konkurencije na političkom tržištu, koja ima karakteristike igre zatvorenikova dilema, može navesti pojedince na traganje za rentama iako postoje manje troškovno opterećeni procesi alokacije svojinskih prava. Ovakav scenario ima još više izgleda ukoliko prihvatimo činjenicu da će pojedinci aktivno insistirati na željenoj dodeli svojinskih prava duž svake margine dok god očeki-

<sup>7</sup> Dodela svojinskih prava kroz aukciju predstavlja efikasniji sistem od političko-birokratske dodele. Aukcija ne samo da je bolja za postizanje alokativne efikasnosti već treba da spreči rasipanje rente do kojeg dolazi u procesu traganja za rentama. Kako kaže Buchanan (1980, p. 194), aukcija se nažalost mnogo manje koristi jer političke strukture podržavaju direktnu regulaciju. Razlog je jednostavan. Ukoliko bi birokrate mogle da zadrže za sebe zaradu ostvarenu od aukcijske dodele svojinskih prava (recimo akcijska prodaja zemlje u državnom vlasništvu), onda bi verovatno imali podsticaj da održe aukciju. Međutim, ukoliko prihvati od prodaje i sami postanu zajednički resurs, birokratija ima podsticaj ka zadržavanju politika koje promovišu traganje za rentama.

vane koristi od takvih aktivnosti prevazilaze očekivane troškove. To znači da čak i kada određeni subjekti pokušavaju steći pravo svojine kroz privatne kanale, njihovi rivali s razlogom mogu očekivati da će se oni odlučiti za sticanje istih prava kroz redistributivno ponašanje (*rent seeking*) koristeći državu. Slična očekivanja na strani svake interesne grupe mogu i jedne i druge navesti na identično ponašanje. Iako bi obe strane bile u boljem položaju ukoliko posegnu za privatnim mehanizmima izgradnje svojinskih instituta, problemi tipa zatvorenikove dileme ih nagone da završe u obostrano inferiornim ishodima.

## **6. Umesto zaključka: proveravanje teorijskih postulata u praksi**

U radu smo nastojali da damo kratak pregled teorijskih istraživanja na temu različitih načina definisanja i sprovođenja svojinskog okvira. U praksi, sa izazovima izgradnje efikasnog svojinskopravnog sistema susreće se i dalje značajan broj tranzicionih i zemalja u razvoju tako da je ova tema za njih vrlo aktuelna. S tim u vezi, zanimljivo je napomenuti da se empirijska provera gore izloženih teorijskih postulata vrši u oblasti neformalnog sektora (sive ekonomije) ove grupe zemalja, jer upravo on služi kao primer za spontano kreirane svojinske institute. Empirijski nalazi različitih autora (deSoto 1989; deSoto 2000; World bank 2004; World bank 2005), koji su izučavali formiranje svojinskih struktura u neformalnom sektoru privreda ovih zemalja, umnogome se podudaraju sa teorijskim propozicijama koje smo izneli na početku rada govoreći o uslovima pod kojim je moguće prevazići probleme kooperacije i ostvariti dobrovoljnu kolektivnu akciju. Neformalna svojinska prava nad zemljištem, građevinskim objektima, zatim u oblasti trgovine i transporta bila su predmet interesovanja ove grupe istraživača. Iako je značajan procenat stanovništva tranzicionih i zemalja u razvoju uključen u sistem neformalnih svojinskih aranžmana, autori ovih studija nisu pronašli ni jedan dokaz da u takvim neformalnim strukturama vlada anarhija i dezorganizovanost (deSoto 1989, p 19). Naprotiv, tamo gde formalni zakon ne postoji ili je loš, stanovništvo gradi sopstvene institucije koje regulišu uzajamne transakcije, uvode red u svakodnevni život, i kao takve postaju društveno značajne za ovaj deo populacije. Opšteprihvaćene norme ponašanja predstavljaju mešavinu običajnog zakona, institucija pozajmljenih iz oficijelnog pravnog sistema, ali *ad hoc* kreiranih pravila igre.

S druge strane, značajne ekonometrijske studije (Johnson at al. 1998; Johnson at al. 2000; Enste and Schneider 2000; Schneider 2005) pokazuju da je upravo preterana umešanost države u izgradnji svojinskog okvira, u vidu prenormiranih i rigidnih propisa i brojnih administrativnih procedura koje pojedinci moraju ispuniti ukoliko žele da postanu deo oficijelnog svojinskopravnog sistema, jedan od glavnih razloga odlaska u neformalni sektor gde pojedinci spontano uređuju svojinske odnose. Ovakav formalnopravni okvir je suštinski diskriminatoran jer omogućuje pojedincima koji su u finansijski boljoj poziciji da uživaju

blagodeti pravne zaštite dok značajan deo stanovništva ostaje izvan oficijelnog sistema.

No, zašto formalni zakon primorava jedan deo populacije da radi u svojoj zoni i nameće ekstremno visoke troškove i apsurdno komplikovane administrativne zahteve formalnom sektoru? Jedan od odgovora na ovo pitanje nudi neoinstitucionalna teorija države koja je bila predmet interesovanja ovog rada. Prema pozicijama ove teorije značajan razlog postojanja brojnih regulativa, odnosno pravila i procedura koje se moraju ispuniti prilikom priključenja, a posle i tokom poslovanja u okviru formalnog pravnog sistema jeste davanje moći državnim službenicima. Otežavajući postupak dobijanja raznovrsnih dozvola i licenci, političari i državna birokratija povećavaju mogućnosti za sticanje novčanih i nenovčanih dobitaka u zamenu za dodeljivanje formalnih prava svojine. Pri tom, pojedinci koji su politički bolje organizovani moći će efikasnije da artikulišu svoje interese u okviru postojeće formalne svojinske matrice.

Ipak, bez obzira na slabe kapacitete država nekih zemalja u formulisanju i sprovođenju svojinskih instituta, preporuke pomenutih studija ne idu u pravcu povlačenja države iz ovako važne oblasti. Naprotiv, da bi države tranzicionih i zemalja u razvoju zaista “opravdale” svoju ulogu prirodnog monopoliste u definisanju i sprovođenju formalnih svojinskopravnih aranžmana, potrebno je da dalje rade na profesionalizaciji državne uprave, koja bi bez arbitrarnosti primenjivala valjana zakonodavna rešenja, i stvaranju efikasnih i nezavisnih sudova jer jedino na taj način mogu podstaći značajan broj pojedinaca da pređu iz neformalnog u formalni sektor.

Istovremeno, imajući u vidu činjenicu da u okviru neformalnih svojinskih aranžmana ima vrlo efikasnih rešenja, preporučuje se da država pokrene nekoliko projekata koji bi imali za cilj proučavanje primera dobre prakse po pitanju uređenja svojinskih odnosa u ovim neformalnim “oazama”, a potom sprovede njihovo institucionalizovanje. Naravno, treba biti svestan da ovakvi projekti iziskuju značajna sredstva, zahtevaju političku volju i spremnost da se odupre potencijalnim protivnicima ovakvih programa koji žele održavanje *status quo* pozicije.

### Literatura:

- Alchian, A. and Demsetz, H. (1972) Production, Information Costs and Economic Organization. *The American Economic Review* 62, 777-795
- Anderson, T.L., and Hill, P.J. (2003) The Evolution of Property Rights. In Anderson, T.L. and McChesney F.S., ed., *Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law*. Princeton: Princeton University Press.
- Axelrod, R. (1981) The Emergence of Cooperation among Egoists. *The American Political Science Review* 75, 306-318
- Axelrod, R. (1984) *The Evolution of Cooperation*. Basic Books Inc. Publishers
- Barzel, Y. (2002) *A Theory of the State: Economic Rights, Legal Rights, and the Scope of the State*. Cambridge University Press.

- Benson, B. (1984) Rent Seeking from a Property Rights Perspective. *Southern Economic Journal* 51, 388-400
- Buchanan, J. and Tullock, G. (1962) *The Calculus of Consent: Logical Foundations of Constitutional Society*. The University of Michigan Press.
- Buchanan, J. (1980) Rent Seeking and Profit Seeking. In Buchanan, J., Tollison, R. and Tullock, G., ed., *Toward a Theory of the Rent-Seeking Society*. Texas A&M University Press.
- Bush, W. and Mayer L.S. (1974) Some Implications of Anarchy for the Distribution of Property. *Journal of Economic Theory* 8, 401-412
- Davis, M. D. (1983) *Game Theory*. Dover Publications Inc.
- Demsetz, H. (1967) Toward a Theory of Property Rights. *The American Economic Review* 57, 347-359.
- DeSoto, H. (1989) *The Other Path*. Harper & Row Publishers.
- DeSoto, H. (2000) *The Mystery of Capital*. Basic Books.
- Dixit, A. and Skeath, S. (1999) *Games of Strategy*. W.W. Norton & Company.
- Enste, D. and Schneider, F. (2000) Shadow Economies: Size, Causes, and Consequences *Journal of Economic Literature* 38, 77-114.
- Furubotn, E. and Richter, R. (1997) *Institutions and Economic Theory: The Contribution of the New Institutional Economics*. The University of Michigan Press
- Furubotn, E. and Pejovich, S. (1972) Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature* 10, 1137-1162
- Hobbes, T. 1985. *Leviathan*. Penguin Classics.
- Johnson, K. and Zoido-Lobaton, P. (1998) Regulatory Discretion and the Unofficial economy. *The American Economic Review* 88, 387-392
- Johnson, K. et al. (2000) Why do firms hide? Bribes and unofficial activity after communism. *Journal of Public Economics* 76, 495-520
- North, D.C. (1981) *Structure and Change in Economic History*. W.W.Norton & Company Inc.
- North, D.C. (1990) *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- Schneider, F. (2005) Shadow Economies Around the World: What do we really know? *Journal of Political Economy* 21:
- Schotter, A. (1981) *The Economic Theory of Social Evolution*. Cambridge University Press
- Stojanović, B. (2005) *Teorija igara: elementi i primena*. Službeni glasnik
- Taylor, M. Cooperation and Rationality: Notes on Collective Action Problems and Its Solutions. In Cook Schweers, K. and Levi, M., ed., 1990. *The Limits of Rationality*. The University of Chicago Press.
- Williamson, O. (1996) *The Mechanisms of Governance*. Oxford University Press.
- World Bank. 2004. *Doing Bussines in 2004: Understanding Regulation*. <http://www.doingbussines.org>.
- World Bank. 2005. *Doing Bussines: Removing Obstacles to Growth*. <http://www.doingbussines.org>

### **Mechanisms for Development of Property Rights Institutions**

**Rezime:** Sve više postoji saglasje među ekonomistima da se institucija svojinskih prava nalazi u osnovi svakog ekonomski prosperitetnog društva. No, pitanje na koje i dalje ne postoji jednoznačan odgovor jeste na koji način izgraditi efektivne svojinskopravne strukture? Generalno posmatrano, možemo reći da se literatura koja je posvećena endogenom razvoju svojinskih prava smatra vrlo optimističnom jer postoji tendencija da se izgradnja ovih instituta posmatra kao proces usmeren ka uštedi u transakcionim troškovima i kontinuiranom pronalaženju novih, efikasnijih načina za uređenje svojinskih odnosa. Imajući u vidu, međutim, da raspored svojinskih ovlašćenja istovremeno definiše distribuciju ekonomske i političke moći u društvu, na promene u svojinskopravnom režimu utičaće i neki drugi faktori a ne samo težnja ka ostvarivanju veće efikasnosti. To pre svega znači da i država igra značajnu ulogu u izgradnji svojinskog sistema, a ne isključivo tržištu slični mehanizmi. Stoga, da bi se postigla izbalansirana analiza evolucije svojinskih instituta potrebno je u izvesnom smislu modifikovati model endogenog nastanka svojinskih prava, što je u ovom radu i učinjeno njegovim povezivanjem sa neoinstitucionalnom teorijom države.

**Ključne reči:** Endogen razvoj svojinskih prava, Zatvorenikova dilema, Kooperacija, Egzogen razvoj svojinskih prava, Neoinstitucionalna teorija države

**JEL:** P26, D72