

Др Раденка М. Цвејић, редовни професор
Универзитета у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

ПРАВО ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ЗАЈЕДНИЧКИМ ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ¹

Сажетак: У раду се након уводних напомена о појму етажне својине и одређених прецизирања у погледу постојеће терминологије, одређује нормативни оквир овог институција у Републици Србији. Нагласак се ставља на позитивни правни режим заједничких делова зграде усвојављен Законом о становању и одржавању зграда из 2016. године. Излагање о елементима појма етажне својине израђено је детаљнијом анализом питања релевантних за заједничке делове зграде: појам, права етажних власника у погледу ових делова зграде (укључујући и њихове обавезе и одговорности), те располажање заједничким деловима зграде. Кроз указивање на бићна обележја права заједничке недељиве својине етажних власника на заједничким деловима зграде, образложен је начин одлучивања при располагању тим деловима у циљу промене њихове намене. На крају је приказано право пречег преноса које имају етажни власници.

Кључне речи: етажна својина, посебан део зграде, заједнички делови зграде, заједничка недељива својина, право пречег преноса.

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ У ПОГЛЕДУ ПОЈМА ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ И ТЕРМИНОЛОШКО ПРЕЦИЗИРАЊЕ

Неколико специфичности у основи је постојања етажне својине као посебног облика сложене својинске заједнице. Стварање посебног правног режима условљено је, пре свега, специфичним предметом својине. Ради се о посебном делу зграде који је реално (физички) одређен, али који представља потпуно инкорпорисан (неодвојив) део зграде као јединствене ствари. Насупрот

¹ Овај чланак садржи резултате истраживања у оквиру пројекта *Правна традиција и нови правни изазови*, који финансира Правни факултет у Новом Саду.

општем правном режиму неодвојивих делова ствари,² ови делови могу бити објект посебног права својине и других стварних права, под условом да представљају законом предвиђену функционалну целину. Међутим, управо карактер физичке везе посебних делова зграде, чини нужним признавање власницима тих делова посебних овлашћења у погледу заједничких делова зграде. Поред тога, будући да зграда није чардак ни на небу ни на земљи, неопходно је одредити на којем земљишту и каква права имају власници посебних делова зграде. Дакле, етажна својина је такав облик својине који је сужен по свом предмету (то могу бити само посебни делови зграде одређени законом), али је проширен по садржини на два акцесорна права чије постојање је неопходно за вршење права на посебном делу (право на заједничким деловима зграде и право на земљишту на којем је зграда подигнута).³

Наведене специфичности етажне својине утичу на сложеност својинских односа и међусобних односа власника посебних делова једне зграде, што је резултирало настанком посебног правног режима.⁴ Поврх тога, међусобни односи етажних власника морају се сагледати у светлу комшијских односа, као својеврсног социолошког феномена. То, са једне стране, значи да адекватан правни оквир, колико год неопходан, није свемогућ, те да, с друге стране, при прописивању правила треба наћи одговарајућу меру мешања државе у ову врсту приватноправних односа, ма колико она била потребна ради заштите општег (јавног) интереса.⁵ У том контексту веома је значајан регулативни оквир за учешће у управљању етажном заједницом.⁶

² Могућност одвајања од ствари, по правилу, одређује да ли делови ствари могу имати самосталну правну судбину, односно да ли на њима може постојати неко стварно право различито од права на целој ствари. О појму и практичноправном значају неодвојивих делова ствари вид. Radmila Kovačević Kuštrimović у: Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *Stvarno pravo*, Niš 2006, 18, Nikola Gavella у: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb 2007, 74, Обрен Станковић, у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Београд 1996, 9, 11, Nina Planojević, „Predmet etažne svojine – sadašnjost i budući razvoj“, *Pravni život* 10/1996, 61-62.

³ Вид. Михаило Митић, „Етажна својина“, *Гласник АК Војводине*, 5/1960, 13-14.

⁴ О потреби и значају одређења посебне правне природе етажне својине, о различитим теоријским покушајима да се она одреди, о унитарним и дуалистичким концептима вид. Nina Planojević, „Pravna priroda etažne svojine“, *Pravni život* 10/1995, 309-327, Ivanka Spasić, „Etažna svojina“, *Promene svojinskog zakonodavstva u Srbiji*, Institut za uporedno pravo, Beograd 2004, 91-93.

⁵ Вид. Dušan Nikolić, „Pravno regulisanje komšijskih odnosa“, Radenka Cvetić, „Komšijski odnosi etažnih vlasnika“. Оба чланка објављена су у: *Komšija, pa Bog*, PČESA, Edicija Istorija poljoprivrede, salaša i sela, knj. XII/1996, 60-62, 82-85.

⁶ I. Spasić, 110: „Одредбе о управљању и одржавању треба унети у закон, али у разумној мери. У сваком случају нису за препоруку решења која заједници станара дају изузетно велика овлашћења, као ни она која препуштају неке најзначајније одлуке споразумима станара. ... Оваква решења подразумевају веома високу свест и културу станара, чланова заједнице. Осим тога што не одговарају нашем степену развоја и менталитету, оваква решења нису добра ни уопште узевши, јер сувише ограничавају располагање етажном својином.“

Деликатност проблема наглашена је суживотом различитих људи који, по правилу, нису повезани ни имовински, ни лично, а треба да живе под истим кровом, на заједничком темељу и да свакодневно користе бројне заједничке делове и уређаје. Различитост правног режима у погледу посебних и заједничких делова зграде, акцесорност права на заједничким деловима и земљишту на којем се зграда налази, у светлу чињенице да ће савремена друштва све више морати тражити решење стамбених проблема градњом у висину, само су неки од показатеља друштвеног значаја адекватних правила.

Прикладност термина етажна својина за означавање овако специфичног правног института, посебно је питање.⁷ У Закону о становању и одржавању зграда⁸, који, између осталог, регулише и етажну својину, користи се термин *својина над њосебним делом зграде*, мада је у нашој правној теорији скоро па општеприхваћен термин етажна својина.⁹ Упркос чињеници да ни сам термин етажна својина није сасвим адекватан и да не може да изрази специфичност предмета својине и овлашћења титулара у својој укупности, приклањајући се у потпуности ставу да „назив једне установе не може претендовати да буде и њена дефиниција“¹⁰, користимо термин *етажна својина*, а титулара овог права означавати изразом *етажни власник*.¹¹

2. НОРМАТИВНИ ОКВИР

Етажна својина (право својине на посебном делу зграде) регулисана је одредбом једног члана (чл. 19) Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО.¹² Њоме је одређено шта може бити предмет етажне својине (стан,

⁷ О неуједначености у упоредном праву и могућим приступима, вид. Nina Planojević, *Етажна својина*, Крагујевац 1997, 31-38.

⁸ *Службени гласник РС*, бр. 104/2016. Наслов чл. 5 овог Закона је *Својина над њосебним делом зграде*. Сматрамо да је адекватнији израз својина на уместо употребљеног својина над. Предлог на уобичајен је у правним актима, као и у правној теорији и пракси.

⁹ Занимљив је предлог да се усвоји назив *својина на етаж*, образложен чињеницом да се придев *етажна* не употребљава као квалификатив својине, него као средство да се определи њен предмет. Вид. Иван Кркљуш, „Примедбе на главу V – Права на посебним деловима зграде, Нацрта Закона о праву својине и другим стварним правима СР Србије“, *Гласник АК Војводине* 5/1983, 14.

¹⁰ N. Planojević (1997), 36.

¹¹ У прилог задржавања назива етажна својина вид. Vlado Belaj „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) у: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb 2007, 736: „Назив етажно власништво и поред тога што не изражава најправилније садржај ове правне установе, јер може постојати на различитим деловима некретнине, а не само на одређеном спрату зграде, има и извесне предности, а то су једноставност и уврженост у пракси.“

¹² *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/1980, 36/1990, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/1996, *Службени гласник РС*, бр. 115/2005 – др. закон.

пословна просторија, гаража, односно гаражно место) и које право имају власници на заједничким деловима зграде и уређајима у згради (право заједничке недељиве својине).

Допуна регулативе садржане у ЗОСПО требала је да уследи, доношењем републичког закона којим би била употпуњена регулатива стварноправних односа. У Републици Србији то до данас није учињено. У овом моменту постоје две радне верзије настале као резултат покушаја кодификације стварног права. Једна је дата у виду закона који регулише само стварноправне односе (*Нацрт Закона о својини и другим стварним правима*¹³ – Нацрт ЗСДСП), а друга у оквиру кодификације грађанскоправне материје (*Нацрт Грађанског закона*¹⁴ – Нацрт ГЗ). Обе садрже предлог регулативе етажне својине.¹⁵

Ипак, низ питања значајних за институт етажне својине регулисан је посебним законом. То је, као што је већ истакнуто, Закон о становању и одржавању зграда – ЗСОЗ, чије ће одредбе којима се регулише право етажних власника на заједничким деловима зграде, бити предмет анализе у овом раду. Ради се о Закону који је усвојен крајем 2016. године тако да се вредност његових одредби још увек не може процењивати са становишта практичне примене, што не спречава њихову теоријску анализу и указивање на поједина нова правила. Пре ступања на снагу ЗСОЗ, нека питања релевантна за етажну својину била су регулисана Законом о одржавању стамбених зграда,¹⁶ тако да ћемо указати на неке битне разлике. На крају опредељења нормативног оквира института етажне својине у Републици Србији, ради његове свобухватности скрећемо пажњу и на одредбе Закон о планирању и изградњи,¹⁷ којима је предвиђена конверзија, тј. претварање права коришћења грађевинског земљишта у право својине, односно сусвојине.

¹³ <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>, 2. децембар 2017, Законик о својини и другим стварним правима, радна верзија са образложењем – април 2012.г. (текст је у одређеној мери измењен у односу на текст Нацрта Закона о својини и другим стварним правима који је, такође, објављен на наведеном сајту. Нумерација чланова у овом раду наведена је према каснијем тексту, тј. радној верзији из априла 2012. године.

¹⁴ <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>, 2. децембар 2017.

¹⁵ Нацрт ЗСДСП: правила о етажној својини садржана су у оквиру Дела III (*Својина*), глава Ж. (*Право етажне својине*), чл. 241-276. Нацрт ГЗ: Књига трећа (*Стварно право*), Део први (*Право својине*), Одељак пети (*Модалитети права својине / Право својине више лица на једној ствари*), глава III (*Етажна својина*), чл. 1868-1902.

¹⁶ *Службени гласник РС*, бр. 44/1995, 46/1998, 1/2001 – одлука УС, 101/2005 – др. закон, 27/2011 – одлука УС, 88/2011.

¹⁷ *Службени гласник РС* бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, чл. 104.

3. ПРАВИЛА САДРЖАНА У АКТУЕЛНИМ НАЦРТИМА

Правила постојећих Нацрта биће сумарно приказана, у мери која је потребна да би се уочиле концептуалне разлике, како међусобно, тако и у односу на ЗСОЗ.¹⁸

За концепт етажне својине предложен у Нацрту ЗСДСП¹⁹ кључно је неколико одредби. Пре свега, при одређењу појма етажне својине полазиште је да је предмет овог својинског облика посебан део зграде, а да етажни власници имају одређена права у погледу заједничких делова зграде и земљишта. Етажна својина је, дакле, право својине специфично по свом предмету, а са тим правом нераскидиво су повезана одређена права етажних власника у погледу зграде као целине. Предмет етажне својине је посебан део зграде: стан, пословна просторија, гаража и јасно обележено гаражно место, при чему је ирелевантно да ли је посебни део зграде у искључивој својини, сусвојини или заједничкој својини. Самим стицањем права својине на посебном делу зграде етажни власник стиче право употребе заједничких делова зграде и право сусвојине на земљишту (под зградом и оном које служи за редовну употребу зграде). Наслов чл. 245 *Неодвојивост* наглашава акцесорност наведених права у односу на право својине на посебном делу зграде. Сматрамо да није потребно експлицитно прописивање да се са правом својине на посебном делу зграде на правног следбеника преносе и ова права јер су она недвосмислено везана за својство власника посебног дела зграде.²⁰ Поред посебних и заједничких делова у етажираној згради могу постојати и самостални делови (чл. 249).²¹

Надаље, на етажираној згради као целини (зграда која се састоји из најмање два посебна дела²²) нико нема право својине, док на заједничким деловима зграде право својине има заједница етажних власника (чл. 247. ст. 1). Етажну заједницу чине сви етажни власници. Етажна заједница (а не зграда) има статус правног лица чија су права, обавезе и одговорност уређене законом.

¹⁸ О правој структури етажне својине у упоредном праву вид. N. Planojević (1997), 52-57. Сумарно о позитивноправним решењима у Хрватској, Словенији и Црној Гори вид. I. Spasić, 97-107.

¹⁹ Као што је већ истакнуто, одредбе о праву етажне својине садржане су у чл. 241-276 Нацрта ЗСДСП.

²⁰ Супротно вид. Zlatko Stefanović, „Етажна својина de lege ferenda“, *Pravni život* 10/1996, 40.

²¹ То су делови чији власник не мора бити заједница етажних власника нити етажни власник у тој згради. Такви делови су, на пример, инсталације кабловске телевизије, рекламни пано, део фасаде са посебним својствима.

²² Да би се примениле одредбе о етажној заједници потребно је да у етажираној згради буду барем два различита етажна власника (чл. 259). Следствено, када једно лице стекне право својине на свим посебним деловима зграде, престаје примена тих одредби све док бар још једно лице не стекне право својине на посебном делу те зграде (чл. 274).

Обавезни органи етажне заједнице су скупштина и управник (етажне заједнице, а не зграде). Своје право управљања зградом као целином етажни власници врше у оквиру етажне заједнице, а при одлучивању по основу својине на једном посебном делу етажним власницима припада један глас.²³ У случајевима предвиђеним законом, из заједничких делова може се издвојити део који ће путем адаптације или доградње бити претворен у посебан део.²⁴ При продаји издвојеног дела етажни власници имају право прече куповине.²⁵

Насупрот правилу садржаном у Нацрту ЗСДСП, у Нацрту ГЗ²⁶ етажна својина се дефинише као право које се састоји из права својине на посебном делу зграде и сусвојине на заједничким деловима зграде и земљишту.²⁷ Није се, дакле, пошло од тога да је етажна својина право својине на посебном делу зграде, а да су за то право, као главно, нераскидиво везана одређена акцесорна права у погледу заједничких делова зграде и земљишта. Ипак, такав приступ није избегнут до краја, будући да се не говори о располагању етажних сопственика²⁸ етажном својином, већ је предвиђено да они располажу својим

²³ Вид. чл. 271 Нацрта ЗСДСП.

²⁴ Вид. чл. 246, ст. 4-7, чл. 256-258, чл. 271 Нацрта ЗСДСП.

²⁵ Одредбом чл. 261 Нацрта ЗСДСП регулисано је остварење овог права укључујући и критеријуме по којима се одређује ко од више заинтересованих етажних власника има предност. Будући да је последњи у низу предвиђених критеријума по нама врло дискутабилан, наводимо их све (вид. чл. 261, ст. 6). Тако, између више њих предност има етажни власник чији се посебни део физички додирује са делом који се продаје. Ако је таквих више онда предност има онај чија је површина посебног дела мања, а када су површине исте, онај који је раније стекао право својине на свом посебном делу зграде. У случају да су истовремено стекли право својине, предност има онај етажни власник који је старији. Нама се, имајући у виду када у пракси најчешће долази до оваквих ситуација, намеће питање да ли је, уз дужно поштовање старијих, логично дати предност, на пример, етажном власнику који има 60 година и живи сам, у односу на етажног власника који је знатно млађи и има петочлану породицу. Исто тако, како одлучити ко има предност када су „конкурентни“ посебни делови у сусвојини или заједничкој својини. Ако би се рачунала просечна старост могло би се доћи и до апсурдних ситуација.

²⁶ Одредбе о етажној својини садржане су у чл. 1868-1902. Напомињемо да је знатан број одредби формулисан са више варијанти или алтернатива. Тако, одредба чл. 1868 у којој је одређен појам етажне својине садржи чак четири предложене варијанте.

²⁷ Сувласнички део етажног сопственика на заједничким деловима зграде и земљишту, одређује се сразмерно површини његовог посебног дела у односу на укупну површину посебних делова зграде (чл. 1871, ст. 2). Сразмерно величини њихових сувласничких удела одређују се права и обавезе етажних сопственика на заједничким деловима зграде и земљишту (чл. 1874).

²⁸ У Нацрту ГЗ се уместо термина *власник*, као уобичајеног за означавање титулара права својине у нашем законодавству, теорији и пракси, користи израз *сойсйвеник*. У Нацрту ГЗ једино се за означавање титулара сусвојине остаје при уобичајеном изразу сувласник. Слажемо се да називу права (право својине) више одговара термин сопственик. Тако је, на пример, у Републици Хрватској само право означено као право власништва, а титулар тог права као власник.

посебним делом заједно и неодвојиво са сувласничким уделом на заједничким деловима у згради и сувласничким уделом на земљишту.²⁹

Предмет етажне својине³⁰ одређен је као и сам појам овог права, односно јединствено и он обухвата посебни део зграде, заједничке делове зграде и земљиште.³¹ При томе, за посебни део зграде је одлучујуће да представља самосталну функционалну целину са посебним улазом (као што су стан или пословне просторије), односно другу индивидуално одређену просторију која је у функционалној вези са зградом (гаража, гаражно место, склониште, подрум, магацин). Набрајање је егземпларно, што је новина у односу на, у нашем праву, уобичајено таксативно набрајање посебних делова зграде који могу бити предмет етажне својине.

Будући да етажни сопственици имају право сусвојине на заједничким деловима зграде, у погледу управљања предвиђена је сходна примена правила о сусвојини (чл. 1885). О управљању зградом одлучује скупштина етажних сопственика³² која, између осталог, именује управника зграде.³³ Сваки етажни сопственик има право да учествује у раду скупштине и одлучивању. Нема експлицитног правила о томе да сваком етажном сопственику по основу права својине на једном посебном делу зграде припада један глас, али оно проистиче из правила предвиђеног за случај када је посебан део зграде у сусвојини или заједничкој својини више лица. Они у том случају имају један глас у скупштини и одређују ко ће им бити представник (чл. 1893, ст. 1). Управник зграде је заступник етажних сопственика према трећим лицима. Међутим, да би био странка у поступку (као тужилац или тужени), управник мора бити претходно овлашћен од стране скупштине етажних сопственика (осим у хитним случајевима, када овлашћење може бити дато накнадно).

У поређењу са правилима садржаним у Нацрту ЗСДСП, уочава се да Нацрт ГЗ не предвиђа правила о посебном правном субјективитету зграде или заједнице етажних сопственика. Затим, није посебно прописана могућност располагања заједничким деловима зграде ради доградње или претварања у посебан део зграде,³⁴ као ни могућност да постоје самостални делови зграде који нису у режиму етажне својине.

²⁹ Упор. одредбу чл. 1868 и чл. 1875 Нацрта ГЗ.

³⁰ Вид. чл. 1869 (*Посебан део зграде*), 1870 (*Гаража*), 1871 (*Заједнички делови зграде и земљиште*) уз алтернативу (стилску) да се та три члана замене једним, 1872 (*Предмет*).

³¹ Аналогно јединственом објекту етажне својине француског права. У питању је *loy* „... који сједињује посебан, реални део зграде који припада једном етажном власнику и његов удео у неподељеним заједничким деловима зграде и земљишту, који су у сусвојини.“ N. Planojević (1997), 95-96. Вид. I. Spasić, 90, 93.

³² Вид. одредбе чл. 1890-1896 Нацрта ГЗ.

³³ Вид. одредбе чл. 1897-1898 Нацрта ГЗ.

³⁴ Такво располагање би представљао један од послова који прелазе оквири редовног управљања. Вид. чл. 1887 Нацрта ГЗ.

4. ПОЗИТИВНО ПРАВО

Као што је већ истакнуто, низ питања значајних за институт етажне својине регулисан је посебним законом, ЗСОЗ. Њиме су уређени и други односи релевантни за стамбену политику,³⁵ али ће предмет интересовања у овом раду бити само оне одредбе које су значајне за институт етажне својине. У Закону се не користи термин етажна својина, већ се регулише право на посебним, самосталним и заједничким деловима зграде.

Посебан део зграде одређује се пре свега као посебна функционална целина, а затим се таксативно наводи да се може радити о стану, пословном простору, гаражи, гаражном месту или гаражном боксу.³⁶ Посебан део зграде може бити у режиму искључиве својине, сусвојине или заједничке својине. Због чињенице да се ради о деловима једне друге целине (зграде), одређено је која још права стиче онај ко постане власник (сувласник, заједничар) посебног дела. За својство власника посебног дела зграде везују се следећа права: право (заједничке недељиве) својине на заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда израђена и оном које служи за редовну употребу зграде. Прописивањем да се наведена права стичу у моменту стицања права својине на посебном делу (чл. 5, ст. 2 ЗСОЗ), одређен је акцесорни карактер тих права и у настанку, и у преносу, и у престанку. Она немају самосталну правну судбину, односно не могу се „осамосталити“ у правном промету и без икаквог посебног уговарања прелазе на новог власника посебног дела зграде. У складу са прописаном процедуром, посебан део зграде може се

³⁵ То су: одрживи развој становања, управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, њених посебних и заједничких делова, поступак иселења и пресељења, стамбена подршка, одговарајући регистри и евиденције. Вид. чл. 1 ЗСОЗ.

³⁶ Значење ових израза, односно појмови наведених посебних делова зграде, одређено је у чл. 3, ст. 2 ЗСОЗ: тач. 9) *стајан* је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз; тач. 10) *пословни простор* је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз. У функцији стана или пословног простора може бити простор који се налази изван њих, што се назива *помоћни простор* (тач. 11), а у питању су подрум, шупа, таван, тоалет. Тач. 12) *гаража* је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова (ако их има више онда гаража садржи и заједничке делове за приступ месту, односно боксу); тач. 13) *гаражно место* је посебан део гараже који чини простор обележен одређеном површином за паркирање возила; тач. 14) *гаражни бокс* је посебан део гараже који чини просторија намењена за паркирање возила.

Z. Stefanović, 45: „Таксативно набрајање предмета етажне својине, одн. посебних делова зграде на којима она може да постоји представља сметњу у свакодневном животу. Много је прихватљивије флексибилно одређење да то може бити сваки део који представља грађевинску и функционалну целину, а према својој намени не служи коришћењу више посебних делова.“

претворити у заједнички део (на основу уговора закљученог између власника посебног дела и стамбене заједнице), а може му се и променити намена (на основу захтева власника).³⁷

Самостални делови зграде су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа.³⁸ Такав део зграде може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или у својини лица које је власник уређаја, односно трансформаторске станице (чл. 11 ЗСОЗ).

Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде одређене су у оној мери у којој је неопходно модификовати општи режим права својине на непокретним стварима, због специфичности самог предмета.³⁹ Суштина је у томе да се коришћењем свог дела не омета коришћење других делова зграде и да им се не наноси штета. Етажни власник одговара за штету која потиче од његовог посебног дела ако не поступи у складу са прописаном обавезом одржавања, без обзира на кривицу.⁴⁰ Изричито је прописано право сваког етажног власника и стамбене заједнице да захтева испуњење обавеза које се везују за право својине на посебном делу зграде (чл. 14, ст. 2).⁴¹

4.1. Заједнички делови зграде

4.1.1. *Шта се сматра заједничким делом зграде*

Делови зграде који, у складу са ЗСОЗ, нису одређени као посебни или самостални сматрају се заједничким деловима зграде. Они служе посебним

³⁷ Вид. одредбе чл. 6 и 7 ЗСОЗ.

³⁸ Вид. чл. 3, ст. 2, тач. 18-21 ЗСОЗ

³⁹ Право да искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном делу зграде, уз дужност да дозволи пролаз кроз свој део или његову употребу на одговарајући начин када је то неопходно за поправку или одржавање другог дела зграде или за испуњење друге законске обавезе. Право да предузме радове на заједничким деловима зграде ради отклањања опасности од проузроковања штете на свом посебном делу (ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши поправку). Право адаптације свог посебног дела у складу са законом, уз ограничење да се тиме не задире у остале делове зграде (посебне, заједничке или самосталне), осим када за то има овлашћење. Право да покрене судски поступак ради утврђивања ништавости одлуке скупштине стамбене заједнице када сматра да је одлука донета супротно важећим прописима (у року од 45 дана од сазнања за одлуку – субјективни рок, а најкасније у року од шест месеци од дана доношења одлуке – објективни рок, односно рок у коме је сазнање за одлуку релевантно у смислу захтевања утврђења њене ништавости). Дужан је да коришћењем свог посебног дела зграде не омета коришћење других делова и да свој део одржава у стању којим се не отежава, не онемогућава и не ремети уобичајена употреба осталих делова зграде. Вид. чл. 12 и 13 ЗСОЗ.

⁴⁰ Вид. чл. 69, ст. 1-2 у вези са чл. 60 ЗСОЗ.

⁴¹ То право произлази из обавезе власника посебног дела зграде. Захтев, према општим правилима, настаје у моменту када се обавезно лице није понашало у складу са својом обавезом.

и самосталним деловима зграде и згради као целини. Зависно од њихове функције разврстани су у три категорије: *заједнички њросѣори* (степениште, заједнички ходник, подрум, тавански простор, бицикларница и др.), *заједнички ѣрађевински елементи* (темељи, носећи зидови и стубови, кров, димњаци, светларници, канали за проветравање, фасада и др.) и *заједничке инсталације, оѣрема и уређаји* (лифт, громобрани, електричне, водоводне, канализационе, гасоводне, топловодне, телефонске инсталације и др.). Навођење је егземпларно, а одлучујућа карактеристика је да се, без обзира на природу заједничког дела, не ради о делу који је саставни део самосталног или посебног дела, односно да не служи искључиво једном посебном делу.⁴² Ако је неки од наведених делова због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде (на пример, носећи зид, кров), сматра се заједничким делом зграде, а власник тог посебног дела има право његове употребе, без права да му мења физичка својства (чл. 10, ст.1).⁴³ Када је у питању део зграде у саставу два или више посебних делова, а не служи згради као целини, на њему власници тих посебних делова имају право сусвојине са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.⁴⁴

Нејасан је смисао одредбе да се заједнички делови зграде сматрају једном ствари, ако законом није другачије одређено (чл. 8, ст. 2). Аргументи који упућују на сувишност ове одредбе су следећи. Пре свега, право на заједничким деловима зграде нераскидиво је везано за право својине на посебном, односно самосталном делу зграде. Затим, на њима се не може заснивати хипотека или други стварноправни терети. Таквим теретима заједнички делови зграде могу бити обухваћени само ако се они установљавају на згради као целини (чл. 9, ст. 7 ЗСОЗ). У том смилу ништа не мења чињеница да је могуће располагање заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања (посебном делу зграде) или претварања (у посебан или самостални део), о чему ће посебно бити речи.

⁴² Вид чл. 3, ст. 1, тач. 16 и чл. 8 ЗСОЗ.

⁴³ Не сме му мењати облик, структуру, боју, осим у тачно одређеним случајевима (када је у питању површина која је део унутрашњости тог посебног дела или се изводе радови на унапређењу својстава тог посебног дела или зграде као целине, ако се тиме не угрожавају функције тог дела као заједничког дела).

Власник посебног, односно самосталног дела зграде у чијем саставу је заједнички део зграде дужан је да га одржава у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела (чл. 14, ст. 1, тач. 3 ЗСОЗ).

⁴⁴ Вид. чл. 10, ст. 2 ЗСОЗ. Ако су у питању, на пример, четири посебна дела зграде у чијем саставу је део који не служи згради као целини, власници тих делова ће бити сувласници, а сувласнички удео сваког од њих је $\frac{1}{4}$ без обзира колика је површина појединих посебних делова.

4.1.2. *Право етажних власника на заједничким деловима зграде, њихове обавезе у погледу одржавања и одговорности за штећу*

Правни режим заједничких делова зграде установљен ЗСОЗ заснован је на полазном правилу садржаном у ЗОСПО (чл. 19, ст. 2).⁴⁵ На заједничким деловима зграде власници посебних делова имају право заједничке недељиве својине (чл. 8, ст. 3 ЗСОЗ).⁴⁶ То право је, као што смо већ истакли, акцесорног карактера у односу на право својине на посебном делу зграде. Што се тиче недељивости ове заједничке својине, тим атрибутом се не изражава својство објекта права већ немогућност да се захтева подела, односно престанак режима заједничке својине док постоји зграда као целина.⁴⁷

Етажни власници су овлашћени да наменски употребљавају заједничке делове зграде у границама својих потреба.⁴⁸ То значи да величина посебног дела нема никаквог утицаја на вршење овог овлашћења. Будући да овлашћење употребе припада свим етажним власницима, сваки од њих истовремено има обавезу да трпи наменску употребу заједничких делова од стране осталих етажних власника.⁴⁹ Такође је дужан да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде.⁵⁰ Критеријуми за учешће у овим трошковима прописани су Законом на следћи начин. За трошкове текућег одржавања и управљања зградом предвиђено је учешће власника посебних делова зграде сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова, док је за трошкове инвестиционог одржавања и унапређења својства зграде учешће везано за сразмеру површине посебног

⁴⁵ О значају овог правила, стављању ван снаге Закона о својини на деловима зграда одлуком Савезног уставног суда (1996. године) због тога што није у складу са Уставом СРЈ и ЗОСПО, као и вишегодишњој примени тог Закона од стране неких војвођанских судова упорос чињеници да је престао да важи, вид. Dušan Nikolić, „Čiji su zajednički delovi zgrada“, *Pravni život* 10/2001, 27-31.

⁴⁶ Подсећамо на правила садржана у актуелним нацртима. Према Нацрту ЗСДСП на заједничким деловима зграде право својине има етажна заједница, док према Нацрту ГЗ етажни сопственици имају право сусвојине на заједничким деловима зграде.

⁴⁷ О. Станковић, 177. О неадекватности таквог решења и тешкоћи његовог уклапања у режим који садржи могућност располагања заједничким деловима зграде (ради припајања неком посебном делу, адаптације или надзиђивања) и правило о критеријуму расподеле обавеза етажних власника у погледу тих делова зграде сразмерно површини њихових посебних делова, вид. Z. Stefanović, 38-39.

⁴⁸ Вид. чл. 12, ст. 1, тач. 4 ЗСОЗ.

⁴⁹ Поред тога, дужан је да трпи наменску употребу заједничких делова зграде од стране лица која је ангажовао етажни власник за извођење одређених радова, као и пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног или самосталног дела зграде (чл. 14, ст. 1, тач. 5 ЗСОЗ).

⁵⁰ Као и у трошковима одржавања и употребе катастарске парцеле на којој се зграда налази. Вид. чл. 14, ст. 1, тач. 4.

дела у односу на укупну површину свих посебних делова (чл. 63, ст. 2, тач. 1-2).⁵¹ Законодавац је оставио могућност да се етажни власници двотрећинском већином сагласе да било који од ова два критеријума примене и на текуће и на инвестиционо одржавање, и чак оставио могућност да се начин учешћа у овим трошковима утврди на основу правила о међусобним односима власника посебних делова зграде.⁵²

Ко врши послове управљања зградом⁵³ одређено је зависно од тога о каквој згради је реч,⁵⁴ својинског режима њених посебних делова и, донекле, наменом зграде (чл. 15 ЗСОЗ). У стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица, послове управљања зградом врши стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања. Сви етажни власници, односно власници посебних делова стамбене зграде (и стамбено-пословне зграде), чине стамбену заједницу.⁵⁵ Ова заједница има статус правног лица,⁵⁶ а стиче га оног момента када најмање два лица постану власници два посебна дела.

⁵¹ Активности на одржавању зграде врше се кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање. Вид. чл. 3, ст. 2, тач. 23 (одржавање зграде), 25 (текуће одржавање), 26 (инвестиционо одржавање), чл. 58 (одржавање зграде и унапређење својстава зграде) и чл. 59 (хитне интервенције).

⁵² Вид. чл. 63, ст. 3 и 5 и с њим у вези чл. 17 ЗСОЗ.

⁵³ Управљање зградом, у смислу ЗСОЗ, обухвата све организационе послове и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом. То подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде (њених делова) у складу са њеном наменом, и друга питања од значаја за управљање зградом (чл. 3, ст. 2, тач. 22).

⁵⁴ Вид. чл. 3, ст. 2, тач. 3-7 ЗСОЗ: *стамбена зграда* – зграда намењена за становање, користи се за ту намену и састоји се од најмање три стана; *йородична кућа* – зграда намењена за становање, користи се за ту намену и састоји се од највише два стана; *стамбено-пословна зграда* – зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора; *пословна зграда* – зграда намењена за обављање делатности, користи се за ту намену и састоји се од једног или више пословних простора; *зграда јавне намене* – зграде намењене за јавно коришћење (зграде које могу бити или само у јавној својини, као што су зграде за потребе надлежних органа, или у свим облицима својине, као што су болнице, домови здравља, зграде за образовање, зграде културе, саобраћајни терминали и друге зграде намењене за јавно коришћење).

⁵⁵ О стамбеним заједницама води се посебан регистар у свакој јединици локалне самоуправе. Регистратора одређује надлежна општинска, односна градска управа. Садржина регистра, овлашћења регистратора и поступак регистрације детаљно су уређени чл. 18-39 ЗСОЗ. Подаци о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије обједињени су у јединствену евиденцију (јединствена, централна, јавна, електронска база података) коју води Републички геодетски завод (чл. 21 ЗСОЗ).

⁵⁶ Пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи ознаку *стамбена заједница* и адресу зграде за коју је формирана. Као и

Онај ко је овлашћен да врши послове управљања зградом има обавезу одржавања зграде у циљу отклањања опасности настанка штете од зграде и заједничких делова зграде (чл. 60 ЗСОЗ). За штету која је узрочно повезана са заједничким деловима зграде одговара стамбена заједница. За такву штету супсидијарно је прописана одговорност власника посебних делова зграде, када стамбена заједница своју обавезу накнаде штете не изврши у року који је у својој одлуци одредио надлежни орган. За случај да се не може одредити да ли штета потиче од посебног или заједничких делова зграде предвиђена је солидарна одговорност стамбене заједнице и власника посебних делова.⁵⁷ Сматрамо да су оваква правила адекватан одговор на бројна и свакодневно постављана питања у вези са штетама које потичу од зграде.⁵⁸

Да постоји јавни интерес да се зграде одржавају и њихова својства унапређују, сведочи како начин регулисања обавеза етажних власника и њихове одговорности, тако и изричито предвиђање да у случају пропуштања испуњења обавеза предвиђених у том циљу, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе, ако би због таквог пропуштања могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.⁵⁹ Управо ради остварења јавног интереса јединица локалне самоуправе својим актом утврђује минималну висину износа за обезбеђење текућег одржавања и издвајања за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде, као и висину накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудног постављања професионалног управника (чл. 61, ст. 7 ЗСОЗ).

сва друга правна лица, стамбена заједница има свој матични број, ПИБ и текући рачун. Вид. чл. 16 ЗСОЗ – *Појам и правни ситијус стамбене заједнице*.

Даном ступања на снагу ЗСОЗ (31. децембар 2016. године) стамбена зграда у којој најмање два лица имају право својине на два посебна дела у тој згради, постаје стамбена заједница и стиче својство правног лица које је правни следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су дерогирани ступањем на снагу ЗСОЗ (чл. 137 ЗСОЗ).

⁵⁷ Вид. чл. 69, ст. 3-4 ЗСОЗ. Ако послове управљања зградом врши професионални управник, он је одговоран стамбеној заједници (или власнику посебног дела зграде) ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања (ст. 5).

⁵⁸ „Чија је фасада зграде и ко одговара када се њен део уруши и проузрокује штету?“ „Шта када се лифт заглави или „откачи“ и када неко буде повређен?“ То су само неки од свакодневних наслова у медијима.

⁵⁹ Вид. чл. 61 ЗСОЗ (*Преузимање послова одржавања зграде и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса*). Активности које у том циљу одреди јединица локалне самоуправе могу се по налогу надлежног органа испунити принудно на терет обавезних лица, ако их они не предузму. Такође се одлуком јединице локалне самоуправе може прописати обавеза одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрана њене промене, са различитим степеном обавезности зависно од урбанистичке зоне или блока у коме се зграда налази. Јединица локалне самоуправе може у свом буџету обезбедити средства за бесповратно суфинансирање активности на инвестиционо одржавању и унапређењу својстава зграде.

4.2. Располагање заједничким деловима зграде

Правом заједничке недељиве својине које имају етажни власници на заједничким деловима зграде, не може се самостално располагати због акцесорности тог права. Оно није самостално у правном промету ни у смислу преноса, ни у погледу ограничења, о чему је већ било речи у овом раду. Ипак, у ЗСОЗ чл. 9 носи назив *Располагање заједничким деловима зграде* и њиме се регулише пренос права својине над заједничким деловима зграде ради доградње, надзиђивања, припајања или претварања.⁶⁰ У суштини, ради се о промени намене заједничких делова зграде.

Пре него што изложимо важеће решење овог питања, осврнућемо се на регулативу садржану у Закону о одржавању стамбених зграда који је дерогирани ступањем на снагу ЗСОЗ,⁶¹ као и на Одлуку Уставног суда која је по нашем мишљењу кључна за адекватан приступ. Дерогираним Законом било је регулисано одлучивање о промени намене заједничких делова зграде ради надоградње,⁶² или његовог претварања у посебни део зграде,⁶³ или припајања посебном делу зграде.⁶⁴ О томе је одлучивала скупштина зграде *сагласношћу власника стана и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине стана и других посебних делова зграде*. Одлуком Уставног суда⁶⁵ утврђено је да у наведеном делу⁶⁶ одредбе Закона о одржавању стамбених зграда⁶⁷ нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима, тако да су оне престале да важе даном објављивања ове Одлуке (20. април 2011. године). У образложењу се наводи да се одлуке о питањима која се односе на промену намене предмета заједничке

⁶⁰ За појам припајања, претварања, доградње и надзиђивања вид. чл. 3, ст. 2, тач. 27, 28, 31, 32, 33 ЗСОЗ.

⁶¹ Вид. део овог рада који се односи на разматрање нормативног оквира института етажне својине у Републици Србији.

⁶² Вид. чл. 18 Закона о одржавању стамбених зграда. Одредбом овог члана регулисано је доношење одлуке о извођењу радова на санацији равнoг крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан.

⁶³ Вид. чл. 21 Закона о одржавању стамбених зграда. Одредбом овог члана регулисано је доношење одлуке да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

⁶⁴ Вид. чл. 22 Закона о одржавању стамбених зграда. Одредбом овог члана регулисано је доношење одлуке о припајању заједничке просторије суседном стану или пословној просторији, ако заједничка просторија не испуњава прописане услове за претварање у посебан део зграде.

⁶⁵ Одлука УС IV број 95/2006, *Службени гласник РС*, бр. 27/2011.

⁶⁶ Ради се о делу одредаба које смо у претходној реченици истакли италиком.

⁶⁷ У питању су одредбе чл. 18, ст. 1, чл. 21, ст. 3 и чл. 22, ст. 2 Закона о одржавању стамбених зграда.

недељиве својине могу доносити само под условом да сви етажни власници имају право једнаког одлучивања о начину коришћења заједничких делова зграде, као и право на делотворну заштиту у случају да одлуком скупштине зграде буде изигран циљ због кога је право на промену намене заједничких делова зграде законом установљено. Полазећи од тога да се ради о заједничкој недељивој својини, односно да удели нису опредељени (јер није у питању сусвојина), као и да се не може захтевати њихово одређивање (што је могуће у осталим случајевима заједничке својине), Уставни суд је заузео становиште да „... својинска овлашћења заједничара на заједничким деловима зграде не могу бити условљена величином површине станова и других посебних делова зграде чији су власници.“⁶⁸

Наведене одредбе које су престале да важе на основу Одлуке Уставног суда, законодавац је „надоместио“ на следећи начин.⁶⁹ Предвиђено је да се одлука о наведеним питањима (надogradња, претварање и припајање) доноси *већином од укупног броја чланова скупштине зграде*. Није било експлицитно утврђено да сваком етажном власнику по основу својине на једном посебном делу (без обзира на његову површину) припада један глас,⁷⁰ што је с обзиром на суштину дерогираног правила било потребно, јер се могло поставити питање колико гласова има етажни власник који има више посебних делова у једној згради.

Не занемарујући значај доношења адекватних правила са становишта заштите јавног интереса, сматрамо да је било нужно одступање од општег режима заједничке својине по којем се подразумева да заједничари заједнички и споразумно управљају и располажу својом заједничком својином. Превазилажење немогућности постизања споразума у коначном исходу може имати за резултат одређивање удела и престанка режима заједничке својине (те настанак сусвојине или искључиве својине). Када се ради о заједничкој својини на заједничким деловима зграде она је, међутим, *недељива* и због тога је неопходно установити правило које ће све етажне власнике третирати

⁶⁸ Оспорене одредбе не пружају гаранцију да ће одлука скупштине зграде бити донета у интересу свих етажних власника, јер таквим правилом које даје могућност одлучивања само појединим заједничарима (да их назовемо „већинским“) не обезбеђује једнакост, равноправност и правну сигурност свих етажних власника у мирном уживању својине на заједничким деловима зграде. Те одредбе не пружају гаранцију да ће одлука скупштине зграде бити донесена у интересу свих етажних власника, односно пружају могућност за произвољно и неоправдано лишење својине појединих етажних власника на заједничким деловима зграде. А то је супротно јемству права својине (чл. 58 Устава РС и чл. 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода). Детаљније о разлозима Одлуке Уставног суда вид. у *Службеном гласнику РС*, бр. 27/2011, 60-62.

⁶⁹ Седам месеци након објављивања Одлуке Уставног суда, донет је Закон о допунама Закона о одржавању стамбених зграда, *Службени гласник РС* бр. 88/2011.

⁷⁰ Нити је такво правило произлазило из дате регулативе.

као једнаке и равноправне, а да при томе не буде паралисана могућност промене намене заједничких делова зграде, када је то у интересу самих власника, али и у јавном интересу.⁷¹

У наведеном контексту треба сагледати важећа правила садржана у ЗСОЗ. Одлуку о преносу права својине на заједничким деловима зграде ради њихове пренамене доноси скупштина стамбене заједнице коју, као што је већ речено, чине сви власници посебних делова.⁷² Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице, а када је једно лице истовремено власник више посебних делова у згради оно има онолико гласова колико има посебних делова. Изричито утврђивање овог правила доказ је да се према раније важећим прописима није могао са сигурношћу извести закључак како поступити у оваквој ситуацији. Значај таквог правила је наглашен тиме што нису ретке ситуације да је једно лице истовремено власник више посебних делова у истој згради.⁷³ Одлуку о располагању заједничким деловима зграде скупштина стамбене заједнице доноси већином коју чине $\frac{2}{3}$ укупног броја гласова.⁷⁴

Правни основ за пренос права својине ради пренамене одређених заједничких делова зграде је уговор закључен између стамбене заједнице и лица које ће постати власник.⁷⁵ Уговором се одређује рок за завршетак свих радова око промене намене датих заједничких делова, односно формирања посебног (или самосталног) дела зграде, међусобна права и обавезе уговорних страна у поступку пренамене, као и стицање права својине на формираном

⁷¹ Што би најчешће био случај када би се за доношење одлуке о томе захтевала сагласност свих етажних власника.

⁷² Вид. чл. 9. ст. 2 и с њим у вези чл. 42, ст. 1, тач. 12 ЗСОЗ.

⁷³ У прецизирању се отишло даље предвиђањем да власник гараже, гаражног места или гаражног бокса нема посебан глас по основу права својине на таквом посебном делу (на пример, ако има стан и гаражу у истој згради има само један глас у скупштини стамбене заједнице). Изузетно, ако је власник само таквог посебног дела (гараже, гаражног места или гаражног бокса) у датој згради има право гласа у скупштини када се одлучује о делу зграде у коме се налази гаража, гаражно место или гаражни бокс. Вид. чл. 43, ст. 1-3 ЗСОЗ.

⁷⁴ Члан 44, ст. 2 ЗСОЗ. Истом већином скупштина стамбене заједнице одлучује о поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице. То су случајеви када је за одлучивање потребна тзв. квалификована већина. Скупштина стамбене заједнице иначе доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа, када законом није другачије прописано (чл. 44, ст. 1). Већина потребна за одлучивање може бити другачије одређена правилима о међусобним односима власника посебних делова (чл. 44, ст. 3 и с њим у вези чл. 17, ст. 3 ЗСОЗ).

⁷⁵ Вид. чл. 9, ст. 3-4 ЗСОЗ. Захтев за пуноважност уговора у погледу форме је да потписи уговорних страна буду оверени у складу са законом којим се уређује овера потписа. Будући да се ради о непокретности и да уговор у једном моменту треба да представља исправу на основу које ће бити извршен упис у регистар о непокретностима и правима на њима, према општим правилима биће потребна његова солемнизација као приватне исправе од стране јавног бележника.

посебном делу зграде. Законом је одређено да рок за завршетак свих радова не може бити дужи од пет година од дана закључења уговора (чл. 9, ст. 5). Међутим, ако радови не буду завршени у том року, он се на основу сагласности уговорних страна може продужити. Сагласност се мора манифестовати закључивањем анекса уговора у року од 30 дана од дана истека рока утврђеног основним уговором. У противном, уговор о уступању се сматра раскинутим, а лице које је закључило уговор са стамбеном заједницом дужно је да део заједничких делова који му је уступљен врати у пређашње стање у року од шест месеци, ако другачије није уговорено.⁷⁶

У пракси је примећено да инвеститори приликом закључења предуговора о купопродаји посебног дела објекта у изградњи, инсистирају на одредби којом се купац унапред саглашава са пренаменом одређених заједничких делова зграде или одриче права на коришћење неких заједничких делова зграде.⁷⁷ Имајући у виду императивност норми о праву етажних власника на заједничким деловима зграде, инвеститор (продавац) инсистира на оба-

⁷⁶ Вид. чл. 9, ст. 6 ЗСОЗ.

⁷⁷ Та одредба се затим уноси и у уговор који се закључује након извршене изградње. Ево само један пример како то изгледа: „Својим потписом на овом Уговору Купац даје сагласност Продавцу и/или његовом правном следбенику (купцу непокретности) или лицу које он одреди да у стамбено-трговачком објекту (за сваку ламелу), изграђеном на кат. парцели ----- КО ----- може да: 1) изврши пренамену непроходних површина односно заједничких простора у стамбени или пословни простор или припајање постојећим стамбеним јединицама, и да се измени фасада отварањем прозора и врата на начин како Продавац одреди, те да истим може слободно располагати и уписати право власништва у катастру непокретности, када се за то стекну законски услови, а без накнадне сагласности Купца или његовог присуства; 2) да се ограде слободне површине око објекта, као самостално или у циљу припајања неком од посебних делова објекта у приземљу – локала, укључујући отворена паркинг места у оквиру регулационе линије изградње на катастарској парцели на кат. парц. ----- КО -----, те да истим могу слободно располагати, те уписати право власништва у катастру непокретности, када се за то стекну законски услови; 3) да се на кат.парцели ----- КО ----- и у стамбеном објекту може сваки простор укључујући заједнички простор, а који не утиче на функционалност стамбено пословног објекта у смислу вертикалних комуникација, хоризонтално интерне сабраћајнице, те физички опредељних целина отуђених осталим купцима у складу са одобрењем за изградњу предметног, да заузме, изгради, претвори у стамбени простор или други простор или припоји постојећем стамбеном или другом простору, те да истим може слободно располагати, те уписати право власништва у катастру непокретности, када се за то стекну законски услови, а без накнадне сагласности Купца или његовог присуства. Купац се одриче било каквих права на описаним деловима непокретности и/ или обештећења за дату сагласност у складу са овим чланом. Купац је сагласан да Продавац и/или будући власници које одреди продавац имају право самосталног коришћења целе кровне терасе, галерије и тавана које могу о свом трошку (без даље сагласности Купца) адаптирати и њима располагати. Купац се овим путем неопозиво одриче права на коришћење и располагање наведеним површинама. Купац се обавезује да на први позив продавца приступи давању посебне сагласности продавцу или његовом правном следбенику за све радње описане у овом члану Уговора.“

везивању купца да се одазове позиву за давање посебне сагласности при реализацији било које уговорене активности у вези са заједничким деловима зграде. Уговоре са таквим одредбама јавни бележници потврђују, са или без уношења у солемнизациону клаузулу изјаве о одговарајућем упозорењу које је дато уговорним странама. Сматрамо да је у оваквим случајевима адекватна примена правила о делимичној ништавости уговора.⁷⁸

4.3. Право пречег преноса

Право пречег преноса установљено је у корист етажних власника у случају преноса права својине на заједничким делом зграде ради припајања, претварања, доградње или надзиђивања.⁷⁹ По својој садржини и поступку реализације веома је слично праву прече куповине непокретности,⁸⁰ а битна разлика је у томе што право пречег преноса постоји и када се пренос права својине врши без накнаде.

Када скупштина стамбене заједнице одлучи да се на неки од наведених начина располаже одређеним заједничким делом, власник посебног дела има право да му се првом понуди пренос права својине на том делу. Понуда се истовремено доставља свим имаоцима овог права,⁸¹ а уручује се препорученим писмом. Етажни власник заинтересован за коришћење овим правом, мора о томе, такође препорученим писмом, обавестити скупштину стамбене заједнице у року од 15 дана од пријема понуде.

Критеријуми по којима се одређује ред првенства ако понуду за пренос права прихвати више етажних власника су следећи: предност има онај власник чији је посебни део у грађевинском смислу *суседни* заједничком делу који се преноси, затим онај који тај део након привођења намени жели да користи за *сјановање њородице*, затим онај који има *више чланова домаћинсџива*. Ако ниједан од суседних власника не прихвати понуду о преносу, а прихвати је више власника чији посебни делови нису суседни са заједничким делом који

⁷⁸ Вид. чл. 105 Закона о облигационим односима *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – одлука УСЈ, 57/1989, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/1993, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља. Члан 105 садржи опште правило о делимичној ништавости: ништавост неке одредбе уговора на повлачи ништавост и самог уговора, ако уговор може опстати без ње, а при томе она није била ни услов ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен. Уговор ће остати на снази и онда када је ништава одредба била услов или одлучујућа побуда за његово закључење када је ништавост установљена управо да би уговор био ослобођен те одредбе и важио без ње.

⁷⁹ Титулари, садржина и критеријуми за утврђивање реда првенства при остваривању овог права, предмет је регулисања чл. 13 ЗСОЗ.

⁸⁰ Вид. чл. 5-10 Закона о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015.

⁸¹ Понуда мора садржати податке о заједничком делу зграде који је предмет преноса, цени, ако се пренос врши уз накнаду и осталим условима преноса.

се уступа, одлуку о томе коме ће право бити пренето доноси стамбена заједница, водећи рачуна о породичним стамбеним приликама сваког од њих.⁸²

Када ниједан етажни власник не прихвати понуду о преносу у остављеном року, преносилац права (стамбена заједница) може тај заједнички део уступити другом лицу, али не под повољнијим условима од оних који су понуђени етажним власницима. Ако стамбена заједница повреди право пречег преноса етажног власника било тако што пренос права својине на заједничком делу изврши, а да њему није претходно учинила понуду или га је пренела под условима повољнијим од оних који су њему понуђени, ималац права пречег преноса може тужбом захтевати да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства према њему и да се уступање изврши њему под истим условима.⁸³

⁸² Процена породичних стамбених прилика објективизирана је тиме што се при њеном вршењу стамбена заједница руководи критеријумима за одређивање одговарајућег стана који су прописани чл. 90 ЗСОЗ. Сматрамо да је овај критеријум као крајни требало предвидети и за случај када утврђени критеријуми за одређивање који од више суседних власника посебних делова има предност, не могу довести до само једног који их задовољава.

⁸³ Вид. чл. 13, ст. 10 у вези са чл. 12, ст. 1, тач. 5 ЗСОЗ.

Radenka M. Cvetić, Ph.D., Full Professor
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

Apartment Owner's Rights over Joint Parts of a Building

Abstract: *After introductory remarks on the notion of apartment ownership and some terminological clarifications, the article sets out regulatory framework of this institute in the Republic of Serbia. Attention has been laid to the currently relevant regime of joint parts of a building established by Housing and Building Maintenance Act from 2016. Examining components of the notion of apartment ownership is followed by an in-depth analysis of the issues relevant for the joint parts of the building: notion, apartment owners' rights with regard to these parts of the building (including their duties and responsibility) along with the modes of their disposing. By pinpointing essential features of the indivisible joint ownership rights of apartment owners over joint parts of the building, decision making process aimed at changing the purpose of those parts in case of their disposing has been elaborated. Ultimately, an overview of the pre-transfer right of apartment owners has been given.*

Keywords: *apartment ownership, specific part of a building, joint parts of a building, indivisible joint ownership, pre-transfer right.*

Датум пријема рада: 08.01.2018.