

Раџенка М. Цвечић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

Слобода Д. Мидоровић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
s.midorovic@pf.uns.ac.rs

СУСВОЈИНА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ПАРЦЕЛИ НА КОЈОЈ ЈЕ ЗГРАДА ИЗГРАЂЕНА*

Сажетак: У фокусу рада је право етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена и земљишту које служи редовној употреби зграде. Рад има за циљ да идентификује о ком се праву ради, до којих граница, то јест на којој површини се то право просири и који се правни режим примењује на то право. Одговори на ова питања захтевају системско тумачење одредаба из више извора права, а највише Закона о основама својинскоправних односа, Закона о стицању и одржавању зграда и Закона о планирању и изградњи. У погледу правног режима права етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена, у раду се констатира да су специјалним правилима установљена бројна одступања од општих правила која су иначе меродавна за то право. Одступања су дефинисана у погледу: 1) овлашћења располања уделом у праву својине на земљишту; 2) управљања земљиштем; 3) разврнућа сувласничке заједнице која међу етажним власницима постоји у односу на то земљиште, те у погледу 4) сношења проскова користићења и одржавања тог земљишта. Теоријска разматрања уопштена су анализом једног случаја из новије домаће јудикатуре који сведочи о практичној димензији елабориране проблематике.

Кључне речи: етажна својина, право сусвојине, земљиште за редовну употребу зграде, специјални сусвојински режим.

* Рад представља резултат истраживања коаутора током 2021. године у оквиру пројекта „Правна традиција и нови правни изазови“ чији је носилац Правни факултет у Новом Саду.

1. УВОД

У оквиру пројектне теме *Сложене својинске заједнице* до сада су обрађени разни аспекти својинских модалитета: сусвојине, заједничке својине и етажне својине.¹ Њихова комплексност, у првом реду, проистиче из плуралитета титулара који истовремено могу вршити својинска овлашћења на једној неподељеној ствари. Та главна карактеристика диктира потребу за успостављањем специјалних правила којима се ближе уређује начин истовременог остваривања својинских овлашћења на истој ствари од стране више субјеката. Циљ тих правила је да се сваком титулару права својине омогући да остварује својинска овлашћења у погледу исте ствари не повређујући при томе идентична овлашћења других титулара. Имајући наведено у виду, природно је да се код ових посебних појавних облика права својине постављају питања која су беспредметна са становишта искључиве својине коју одликује концентрација најшире могуће приватноправне власт на некој ствари у рукама једног лица.

Од мноштва питања која искрсавају у вези са сложеним својинским заједницама, у овом раду, анализа ће бити усмерена на етажну својину, и то конкретно на право етажних власника на земљишту на коме је зграда подигнута и земљишту које служи редовној употреби зграда. Рад ће бити структуриран у неколико тематских целина. Најпре ће, у кратким цртама, бити речи о појму и специфичностима етажне својине. Потом ће пажња бити усмерена на право које, у складу са важећим прописима, етажни власници имају на земљишту на коме је зграда изграђена, те због чега је битно утврдити о ком се праву заправо ради, а све то у циљу сагледавања релевантних правних правила.² Истовремено, важећа решења ће бити подвргнута критичком вредновању ради испитивања њихове адекватности и евентуалне потребе њиховог ревидирања. Након теоријске анализе, комплексност про-

¹ У вези са пројектном темом, до сада су објављени радови: Раденка М. Цветић, „Заједничка својина супружника и савесно стицање поуздањем у катастар непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 3/2016, 823-842; Раденка М. Цветић, „Право етажних власника на заједничким деловима зграда“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 4/2017, 1343-1362; Раденка М. Цветић, „О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 4/2018, 1521-1532; Раденка М. Цветић, „Нова правила о поступку уписа у катастар непокретности. Упис заједничке својине супружника“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 4/2019, 1167-1186 и Раденка М. Цветић, „Право етажних власника на земљишту на коме се зграда налази у контексту претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 1/2021, 93-111.

² О појму правног режима и о посебним правним режимима вид. Душан Николић у: Душан Ж. Николић, Слобода Д. Мидоровић, „Развој посебних својинскоправних режима“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 1/2021, 70-72.

блематике ће бити илустрована на једном примеру из новије судске праксе кроз сажето излагање његовог чињеничног супстрата и разматрање релевантних правних питања.

2. О ЕТАЖНОЈ СВОЈИНИ УОПШТЕ

Етажна својина није позитивноправни термин у праву Републике Србије. Он се не спомиње у Закону о основама својинскоправних ондоса³ (чл. 19 ЗОСПО), нити у Закону о становању и одржавању зграда⁴ (чл. 5 ЗСОЗ). Иако је реч о појму који не осликава најпрецизније садржину која се иза њега крије – наиме, посебан део зграде најчешће не заузима читав спрат (фр. *étage*), него део спрата или, ређе, два или више спратова – он ће се у раду користити с обзиром на његову лапидарност и општу прихваћеност у теорији и правној пракси.⁵

Етажна својина представља посебни појавни облик својине чија се специфичност првенствено огледа у њеном објекту. Наиме, као објекат етажне својине не може фигурирати било која ствар у грађанскоправном смислу, него само она ствар коју законодавац одређује као њен могући објекат. Према нашем позитивном праву, етажна својина се одређује као право својине на посебном делу зграде (чл. 19 ЗОСПО, чл. 5 ЗСОЗ).⁶ Наш законодавац, дакле, објекат етажне својине означава генеричким појмом *посебни део зграде*⁷ чиме

³ *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени лист РС*, бр. 115/2005 (други закон).

⁴ *Службени лист РС*, бр. 104/2016, 9/2020 (други закон).

⁵ Увреженост појма етажне својине одразила се и на термилошко опредељење комисије која је сачинила текст Нацрта законика о праву својине и другим стварним правима. Наиме, Глава Ж. овог Нацрта носи назив: *Право етажне својине* (чл. 251-287). Исто термилошко одређење за овај појавни облик својине прихватила је и комисија која је израдила текст Преднацрта грађанског законика чија Књига III Стварно право, Део први, Одељак пети – Модалитети права својине, Глава III носи назив *Етажна својина*. Вид. Vlado Belaj у: Nikola Gavella *et al*, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Narodne novine, 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 увреженост у пракси.“

⁶ Док ЗОСПО говори о праву својине на посебном делу зграде, рубрум чл. 5 ЗСОЗ гласи: својина *над* посебним делом зграде иако већ први став почиње речима „на посебном делу зграде може постојати својина...“. Аутори овог рада исправнијом сматрају формулацију ЗОСПО.

⁷ За разлику од нашег законодавца који познаје генусни појам за све могуће објекте етажне својине, у Немачкој се, на термилошкој равни, прави дистинкција између могућих објеката овог појавног облика својине. Тако се према § 1/1 Закона о својини на стану и трајном праву становања прави разлика између *Wohnungseigentum* – својина на стану, с једне, и *Teileigentum* – својина на другим деловима зграде који не служе становању, с друге стране (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht* – <https://www.gesetze-im-internet>).

се имплицитно упућује на то да се ради о праву својине на реалном делу зграде. У зависности од намене, посебни делови зграде се даље могу диференцирати на станове, пословне просторије, гараже и гаражна места, а од ступања на снагу ЗСОЗ, и гаражне боксе (чл. 3, ст. 2, тач. 8) и чл. 4, ст. 1 ЗСОЗ).

Објекат етажне својине је потпуно инкорпорисани део сложене непокретне ствари.⁸ По среди је сложена ствар будући да се њени саставни делови могу распознавати.⁹ Делови те сложене ствари су потпуно инкорпорисани, с обзиром на то да се они не могу одвојити једни од других без оштећења или уништења непокретности чији су саставни део.¹⁰ Иако за потпуно инкорпорисане делове сложене ствари уопште, па и за непокретности, важи правило да оне не могу бити објекат самосталног права својине,¹¹ код етажне својине предвиђен је изузетак. Наиме, имајући у виду да је посебан део зграде њен реални део који представља грађевинску и функционалну целину, он се сматра објектом самосталног права својине.¹² Другим речима, из практичних разлога правног промета, полази се од фикције да је посебан део зграде самосталан у односу на зграду чији је део, иако је, без сумње, реч о физички неодвојивом делу зграде. На основу ове фикције омогућено је правно располагање посебним делом зграде, независно од располагања осталим посебним деловима зграде.¹³

Осим с обзиром на објекат, етажна својина је особена и по акцесорним правима која прате право својине на посебном делу зграде. Реч је о праву етажних власника на: 1) заједничким деловима зграде,¹⁴ и 2) на земљишту на којем је зграда подигнута. Акцесорна права, међутим, не потпадају под исти својински режим, чиме се додатно компликује већ сложена првана конструкција етажне својине. Наиме, на заједничким деловима зграде, етажни власници, према важећем праву, имају право недељиве заједничке својине (чл. 19, ст. 2 ЗОСПО, чл. 8, ст. 2 ЗСОЗ), док на земљишту на коме је зграда

de/woeigg/WEG.pdf). У Хрватској се, пак, као генусни појам за објекат етажне својине користи израз *посебни део некретности* (чл. 43 Закон о власништву и другим стварним правима, *НН* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, пречишћен текст Закона: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>). На тај начин је, и на терминолошкој равни, назив објекта етажне својине усклађен са начелом правног јединства непокретности оличеног у латинској максими *superficies solo cedit*. Вид: V. Belaj у: N. Gavella *et al* (2007), 736.

⁸ V. Belaj у: N. Gavella *et al* (2007), 741.

⁹ Обрен Станковић у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стиварно право*, Номос, Београд 10. неизмењено издање 1999, 9.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, 11.

¹² P. Цветић (2021), 94; N. Gavella у: N. Gavella *et al* (2007), 698; Jan Wilhelm, *Sachenrecht*, 5., völlig neu bearbeitete Auflage De Gruyter, Berlin-Boston, 2016, 938.

¹³ O. Станковић у: O. Станковић, M. Орлић, 11.

¹⁴ Детаљније о правном режиму заједничких делова зграде у: P. Цветић (2017), 1343-1362.

подигнута они, у начелу, имају право сусвојине. Из тога проистиче да је етажна својина правни конструкт који у себи сублимира све замисливе појавне облике својине: искључиву својину, сусвојину или пак заједничку својину на посебном делу зграде; (недељиву) заједничку својину на заједничким деловима зграде,¹⁵ и коначно, сусвојину на земљишту на коме је зграда подигнута и која је недељива док постоји зграда.

Као што је већ наглашено, од бројних аспеката етажне својине, у фокусу овог рада је право етажних власника на земљишту на коме је зграда саграђена и земљишту које служи њеној редовној употреби. С тим у вези, потребно је направити дистинкцију између две групе релевантних питања: правних и фактичких. Правна питања се односе на 1) идентификовање врсте права коју етажни власници имају на земљишту, те 2) утврђивање његовог правног режима. Фактичко питање се тиче ближег одређења појма *земљиште њојшебно за редовну употребу зграде*. Наиме, од тога како је потребно разумети ту синтагму, зависи докле сежу права етажних власника у погледу тог земљишта. Сликвито речено, „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.“¹⁶

Целовита теоријска обрада теме овог рада захтева довођење у везу одредаба из различитих извора права и то: ЗОСПО, ЗСОЗ, Закона о планирању и изградњи (ЗПИ),¹⁷ Закона о ванпарничном поступку (ЗВП)¹⁸ и Закона о промету непокретности (ЗПН).¹⁹ Имајући у виду мноштво извора које је потребно системски тумачити да би се дошло до исправних одговора на спорна питања, не чуди „лутање“ у примени правила позитивног права, што ће бити демонстрирано на једном примеру из домаће судске праксе.

3. ПРАВО ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ЗЕМЉИШТУ НА КОМЕ СЕ ЗГРАДА НАЛАЗИ

Више је разлога зог којих је битно утврдити које право етажни власници имају на земљишту на коме је зграда подигнута. Пре свега, од врсте права

¹⁵ Иначе, Преднацрт грађанског законика у чл. 1868, у свим варијантама, предвиђа режим сусвојине на заједничким деловима зграде уместо важећег режима заједничке својине.

¹⁶ Р. Цветић (2017), 1344.

¹⁷ *Службени гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 (Одлука Уставног суда), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (Одлука Уставног суда), 50/2013 (Одлука Уставног суда), 54/2013 (Решење Уставног суда), 98/2013 (Одлука Уставног суда), 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 (други закон), 9/2020, 52/2021.

¹⁸ *Службени гласник РС*, бр. 25/82, 48/88, *Службени гласник РС*, бр. 46/95, 18/2005, 85/2012, 45/2013, 55/2014, 6/2015, 106/2015.

¹⁹ *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015.

на земљишту зависи да ли оно „наживљава“ постојање зграде или не.²⁰ Тако, на пример, ако етажни власници на земљишту имају право трајног коришћења, као што је то раније био случај, оно је условљено постојањем права својине на посебном делу зграде. Другим речима, ако, из било ког разлога, зграде више не буде, етажни власници остају без икаквих овлашћења на земљишту. И обрнуто, ако је њихово право на земљишту – право својине, оно перзистира независно од постојања зграде.²¹ Надаље, од права које етажни власници имају на земљишту зависи која ће се правила примењивати као општа у случају да не постоји неко специјално правило за конкретан случај. Од врсте права зависи и да ли је удео етажних власника у том земљишту опредељен или неопредељен, а ако је опредељен, битно је и како се утврђује његова величина. У одсуству специјалних правила, од величине удела зависи обим права и обавеза етажних власника у погледу тог земљишта.

О праву етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена нема помена у ЗОСПО који само начелно одређује објекат права етажне својине и право заједничке недељиве својине етажних власника на заједничким деловима зграде и уређајима у згради (чл. 19).²² Право етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена ближе је уређено ЗСОЗ и ЗПИ. Тако ЗСОЗ садржи одредбу о томе да се истовремено са стицањем права својине на посебном делу зграде стичу и акцесорна права о којима је било речи, прецизирајући право које етажни власници стичу на земљишту. У питању је право сусвојине и оно се стиче на земљишту на коме је зграда изграђена и на земљишту које служи за редовну употребу зграде (чл. 5, ст. 2 ЗСОЗ). Иако у ЗСОЗ нема помена о величини удела етажних власника у праву сусвојине на том земљишту,²³ у њему су садржана специјална правила о начину управљања тим земљиштем. Реч је о специјалним правилима будући да она предвиђају решења која одступају од општег сусвојинског режима из чл. 15 ЗОСПО, о чему ће у наставку бити више речи.

Осим тога, ЗСОЗ ближе уређује и питање које у пракси може бити спорно, а односи се на то како треба разумети синтагму *земљиште које служи за редовну употребу зграде*. Према ЗСОЗ, „земљиште за редовну употребу

²⁰ Р. Цветић (2021), 98.

²¹ О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, 178.

²² Ипак, од 1980. до 1996. године, било је регулисано право власника зграде на земљишту када је зграда изграђена (у складу са законом) на земљишту у друштвеној својини. У том случају, власник зграде имао је право коришћења земљишта на коме је зграда изграђена и земљишта које служи за редовну употребу те зграде *док она постоји*. Изричито је било прописано да се право коришћења може преносити само са преносом права својине на згради. Вид. чл. 12 изворног текста ЗОСПО из 1980. године, који је брисан Законом о изменама и допунама ЗОСПО из 1996. године.

²³ Ово није небитан детаљ када се узме у обзир одредба ЗОСПО из чл. 13, ст. 2 према којој се претпоставља да су сувласнички делови једнаки, ако нису другачије одређени.

јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела“ (чл. 3, ст. 1, тачка 35). Из цитиране одредбе проистиче да одређивање земљишта за редовну употребу зграде не спада у домен арбитрарне процене надлежног органа. Стога се синтаagma „земљиште око објекта“ нипошто не може дословно тумачити, то јест не може се било који део земљишта прогласити земљиштем за редовну употребу зграде, него само земљиште које испуњава услове за грађевинску парцелу, и то тек на основу спроведеног одговарајућег поступка.²⁴ ЗПИ ближе уређује о ком поступку је реч и које услове треба да испуни неко земљиште да би постало грађевинска парцела.

Величину удела етажних власника у праву сусвојине на земљишту уређује ЗПИ и то у светлу претварања (конверзије²⁵) права коришћења у право (су)својине. Пре него што укажемо на одредбу ЗПИ у складу са којом се опредељује величина удела етажних власника у праву сусвојине на земљишту, није наодмет подсетити се историјског контекста који је довео до потребе регулисања конверзије. Наиме, у нашој земљи етажним власницима није увек припадало право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена. Заправо, питање које право етажни власници имају на земљишту актуелизовано је тек након промене идеолошке оријентације нашег правног система, односно тек након напуштања концепта колективистичке својине на градском грађевинском земљишту. Као што је познато, након Другог светског рата наш правни систем се развијао под снажним совјетским утицајем, што је, упркос формалном раскидању те везе већ 1948. године, оставило дубоке трагове у послератном југословенском праву. Рефлексије тог утицаја огледале су се, између осталог, у масовном подруштвљавању имовине које је спроведено кроз поступак национализације.²⁶ То је резултирало упливом у пост-ратно југословенско право бројних института који су про-

²⁴ Од овог начелног правила, ЗПИ познаје и одступања. Вид. чл. 106, ст. 6 ЗПИ.

²⁵ У питању је поливалентан (вишезачан) правни појам, односно појам коме се у зависности од контекста могу приписати битно различита значења. Примера ради, појам конверзија се среће и у чл. 106 Закона о облигационим односима (*Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, „Службени лист СЦГ“ бр. 1/2003 – Уставна повеља и *Службени власник РС*, бр. 18/2020), са битно другачијим значењем од конверзије у смислу претварања права трајног коришћења у право својине. Осим тога, реч конверзија се користи и у значењу претварања једне валуте у другу. Вид. примера ради, Закон о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима, *Службени власник РС*, бр. 31/2019. Додуше, у актуелној редакцији ЗПИ, не спомиње се термин конверзија него само претварање права коришћења у право својине (чл. 102), али је он био нормиран у чл. 102, ст. 2 ЗПИ у верзији законског текста објављеној 4. априла 2011. године у *Сл. власнику РС* бр. 24/2011, када се, због своје језгровитости, и усталио у пракси.

²⁶ Душан Николић, *Увод у систем грађанској права*, Универзитет у Новом Саду Правни факултет, 16. измењено и допуњено издање 2020, 96.

менили физиономију приватноправних односа уопште,²⁷ а нарочито режим права својине на непокретностима.

Осим прописивања својинског максимума, у урбаним срединама градско грађевинско земљиште је било изузето из режима приватне својине.²⁸ То је довело до „разбијања“ правног јединства непокретности, односно до напуштања начела *superficies solo cedit*, према коме се земљиште и зграде подигнуте на њему третирају као јединствени објекат права својине.²⁹ Сходно томе, на грађевинским парцелама у друштвеној својини није се могло стећи (приватно) право (су)својине него само трајно право коришћења, иако су посебни делови зграде подигнуте на том земљишту могли бити у грађанској (приватној) својини.³⁰ Овај „хибридни“ режим је након напуштања концепта друштвене својине изазвао велике главобоље и условио усвајање законских решења како би се правни систем поново вратио на своје првобитне поставке.

Једно од решења које је служило враћању на правила која су важила у предратној Југославији, било је увођење конверзије права трајног коришћења у право (су)својине. Она је први пут омогућена 2009. године доношењем ЗПИ.³¹ Правила о конверзији из ЗПИ су значајна за овај рад из више разлога. Најпре са становишта утврђивања момента од ког се етажни власници као носиоци права трајног коришћења на земљишту почињу сматрати (су)власницима тог земљишта, те у вези са опредељивањем величине њиховог удела у сусвојини на том земљишту. Осим тога, као што је већ речено, ЗПИ уређује и услове и поступак за одређивање земљишта за редовну употребу зграде.

Према ЗПИ, право коришћења на грађевинском земљишту се *ex lege* претвара у право својине у корист лица које је уписано као власник објекта изграђеног на тој парцели. Ово право се сматра стеченим снагом самог за-

²⁷ О одликама приватног (грађанског) права и његовом месту у земљама које су припадале социјалистичком правном кругу, вид. Nikola Gavella у: Nikola Gavella *et al*, *Грађанско право и припадност хрватског правног поретка континенталноевропском правном кругу (Теоријске основе грађанског права)*, Правни факултет Свеучилишта у Загребу, Загреб 2005, 20-24, и Nikola Gavella, *Приватно право*, Народне новине, Загреб 2019, 64-68. О променама које су уследиле у њиховим правним порецима након краха социјализма, вид. *Stvarnopravna uređenja tranzicijskih zemalja – stanje i perspektive*, Правни факултет Свеучилишта у Загребу, Загреб 2009, (Tatjana Josipović ed.).

²⁸ Р. Цветић (2021), 96, 97.

²⁹ Милош Живковић у: Драгор Хибер, Милош Живковић, *Обезбеђење и учвршћење њошраживања*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015, 226, 227; Sofija Nikolić, „Pretvaranje (konverzija) prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu“, *Nova pravna revija* 1/2016, 40, 42, 43.

³⁰ Вид. чл. 6, ст. 1 Закона о својини на деловима зграде, *Службени листи ФНРЈ*, бр. 16/59, 48/59, 12/62; *Службени листи СФРЈ*, бр. 10/65, *Службени листи СФРЈ*, бр. 43/65 (пречишћени текст), 57/65, *Службени власник СРС*, бр. 29/73, 52/73, *Службени власник РС*, бр. 38/96 (Одлука Савезног уставног суда).

³¹ Р. Цветић (2021), 102.

кона, то јест даном његовог ступања на снагу – 11. септембра 2009. године. С обзиром на то да се моменат стицања права својине на земљишту везује за тај датум, упис тог права у катастру непокретности, по логици ствари, има декларативан карактер (чл. 102).³² Из овог закључујемо да, ако је на једној парцели уписано више објеката, односно више посебних делова,³³ њихови власници стичу право сусвојине на том земљишту. Право сусвојине етажних власника на катастарској парцели потврђено је и чл. 104 ЗПИ, који опредељује и уделе етажних власника у праву сусвојине. Наиме, сваком етажном власнику припада удео у праву сусвојине на земљишту који је сразмеран површини посебног дела зграде коју етажни власници поседују у односу на укупну површину објекта (односно зграде).³⁴ Исти члан прописује и да ће се право сусвојине уписати на захтев лица које стиче право (су) својине на грађевинском земљишту, те да се захтев подноси надлежној служби катастра непокретности. Међутим, то што ЗПИ предвиђа провођење уписа права сусвојине на земљишту на основу захтева етажних власника, нема утицаја на моменат од ког се то право сматра стеченим. Као што је већ истакнуто, право (су) својине на грађевинском земљишту сматра се стеченим 11. септембра 2009. године када је ЗПИ ступио на снагу. Овај детаљ ће бити

³² Аутори указују да је нејасно због чега се чл. 102, ст. 7 ЗПИ декларативност уписа права својине стеченог ступањем на снагу ЗПИ, то јест 11. септембра 2009. године ограничава само на упис права својине у катастру непокретности у корист Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе. Наиме, чл. 102, ст. 3 ЗПИ не предвиђа стицање права својине само у корист носилаца јавне власти, него у корист лица уписаних као власника објеката на тој парцели, осим у случајевима када се конверзија врши уз накнаду у складу са посебним законом. Стога је нејасно какво би дејство осим декларативног могао имати упис права својине у корист власника објеката који нису носиоци јавне власти, када се узме у обзир да је реч о упису права својине стеченог *ex lege*. Наиме, у правном систему Републике Србије конститутивност уписа се везује за случајеве у којима се право својине стиче по основу правног посла (чл. 33 ЗОСПО), док се уписима права својине стеченим на основу закона редовно приписује декларативно дејство. Реч је о свим случајевима стицања права својине на непокретним стварима у складу са чл. 21 ЗОСПО. Овај члан, осим набрајања случајева у којима се право својине стиче *ex lege*, садржи и резидуалну категорију „и у другим случајевима одређеним законом“, којом је обухваћен и случај стицања права својине на основу чл. 102 ЗПИ.

³³ Терминологија из ЗПИ у вези са регулисањем овог питања није усклађена са ЗОСПО и ЗСОЗ који користе термин *посебни део зграде*, уместо *посебни део објекта* или чак *посебни физички део објекта* (чл. 105 ЗПИ), што је проблематично. Ова терминологија недоследност може изазвати забуну око тога на шта се мисли под посебним делом објекта, односно да ли је то исто што и посебни део зграде. Стога, ЗПИ треба да следи терминологију коју законодавац иначе користи када означава објекте етажне својине у виду посебног дела зграде.

³⁴ Удео се израчунава тако што се површина посебног дела помножи са 100 па се добијени износ подели са укупном површином зграде. Добијени проценат се може претворити у разломак будући да се величина сувласничког удела најчешће изражава преко разломака и у том виду уписује у регистар права на непокретностима. Вид. V. Belaj у: N. Gavella *et al* (2007), 754.

битан за случај о коме ће у наставку бити речи, а у вези са претпоставком постојања права уписаног у катастру непокретности.

Као што је већ истакнуто, осим нормативног аспекта који се тиче врсте права коју етажни власници имају на земљишту, битно је знати и до којих граница се то њихово право простире. С тим у вези, чл. 105, ст. 3 ЗПИ прописује да се, у циљу успостављања јединства непокретности, упис права својине на грађевинском земљишту врши на основу решења којим се утврђује земљиште за редовну употребу зграде. Доношење тог решења је у надлежности органа јединице локалне самоуправе надлежног за имовинско-правне послове, док су услови и поступак за његово доношење уређени чл. 70 ЗПИ. Пре доношења тог решења, именовани надлежни орган је по службеној дужности дужан да прибави извештај органа надлежног за послове урбанизма о томе да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове да буде одређена за земљиште за редовну употребу објекта (чл. 70, ст. 12 ЗПИ). У поступку испитивања испуњености ових услова, орган надлежан за послове урбанизма у свом извештају даје мишљење о томе да ли је потребно спровести поступак парцелације или препарцелације, водећи, између осталог, рачуна о минимуму површине коју парцела мора да испуни (чл. 70, ст. 13 у вези са чл. 65 и 66 ЗПИ).

Из наведеног следи да је поступак утврђивања земљишта за редовну употребу зграде по својој природи управни поступак и да, ако је он већ спроведен, суд не може самоиницијативно у току евентуалног парничног поступка заузимати другачији став у погледу површине и граница тог земљишта. Ова напомена ће такође бити битна за разумевање случаја о коме ће, нешто касније, бити речи.

4. О ОПШТЕМ РЕЖИМУ СУСВОЈИНЕ

Након што је идентификовано право које етажни власници имају на земљишту на коме је зграда изграђена, колики су њихови удели у том праву, те ко и у ком поступку утврђује површину и границе тог земљишта, потребно је испитати да ли се на право сусвојине на земљишту примењују правила општег сусвојинског режима или, пак, нека специјална правила. Да би се испитала евентуална одступања, потребно је укратко се подсетити општих правила о сусвојини. Ово је битно и стога што су општа правила меродавна за сва питања која се тичу сусвојине на земљишту на коме је зграда подигнута, ако нису предвиђена специјална решења.

Сусвојина представља право својине на неподељеној ствари које припада најмање двома сувласницима³⁵ чији су удели одређени идеално, то јест

³⁵ Опште је место да се, следећи римску правну традицију, право својине, као најшира, у границама закона, приватноправна власт поистовећује са самом ствари која је објект

сразмерно вредности целе ствари. У нашем праву, општа правила о сусвојини садржана су у ЗОСПО (чл. 13-16).

На основу реченог, да би постојало право сусвојине треба да се испуни неколико услова. Најпре је потребно да је по среди једна неподељена ствар. То не значи истовремено да је та ствар и физички недељива, него да се, у моменту успостављања и за све време постојања права сусвојине, ради о једној ствари у грађанскоправном смислу. Чак и када би се спровела деоба те ствари – деоба која би за последицу имала то да од једне ствари у грађанскоправном смислу настану две или више њих – она не би нужно повукла за собом и деобу сувласничке заједнице, будући да би на свакој новонасталој ствари могла да настави да постоји иста структура сувласничке заједнице која је постојала и пре деобе ствари. Ипак, у пракси се деоба ствари најчешће везује за развргнуће сувласничке заједнице.

Надаље је потребно да два или више титулара истовремено имају могућност да врше својинска овлашћења на тој ствари. Реч је о могућности, јер то што је нека ствар у сусвојини не значи нужно да сви сувласници морају истовремено остваривати своја својинска овлашћења држања и коришћења те ствари непосредно. Уместо тога, они их могу поверити једном од сувласника или чак неком трећем лицу, у складу са договором који постигну. Дакле, по среди је једно јединствено право својине чију садржину, тј. сва овлашћења из његовог састава, истовремено може вршити више сувласника.³⁶ Ако би се, из било ког разлога, број сувласника свео на један – ствар би из сусвојине прешла у режим искључиве својине.

Обим у коме сувласници могу вршити своја својинска овлашћења на тој ствари, у начелу, зависи од величине њиховог удела. Ако величина удела

тог права и у којој је та власт инкорпорисана (отуда право следовања, као кључно дистинктивно обележје стварних права у односу на друга права која се односе на ствари). То поистовећивање је присутно у прописима, практичном раду правника, а ретко и у теорији, не као последица неразликовања самог права од објекта на који се односе овлашћења која из њега проистичу, већ због једноставнијег одређења и сопштавања (на пример, уговор о промету непокретности, мада је, несумњиво, у промету право својине на датој непокретности, које се, по прописаној процедури, преноси на друго лице, уз накнаду или без накнаде). Разликовање права од његовог објекта, транспоновано на право сусвојине, значи да се право својине дели на сувласничке делове, а сама ствар на идеалне делове (одређују се рачунски сразмерно према „целом“ праву својине на тој ствари). Садржајно (односно што се тиче својинских овлашћења) идеални делови су једнаки, али њихова величина је одређена величином сувласничког удела. Следствено, чим је ствар (правно) подељена на идеалне делове успоставља се сусвојина. У том смислу, разликује се успостављање сусвојине конкуренцијом међу власницима (што је најчешћи случај, па и у случају етажних власника) и деобом ствари на идеалне уделе (када власник који је извршио ту деобу остаје власник сваког појединог дела, што је, на пример, значајно у концепту етажне својине који постоји у хрватском праву. Вид. Закон о власништву и другим стварним правима, чл. 66-69, чл. 75 и N. Gavella у: N. Gavella (2007), 687-688.

³⁶ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 685.

није опредељена правним послом или законом, полази се од претпоставке да су удели сувласника једнаки (чл. 13, ст. 2 ЗОСПО). При томе, удео је идеалан – аликвотан, а не реално опредељен, будући да ниједан сувласник не зна који му физички део ствари припада. Уместо тога, његова овлашћења продиру кроз сваки молекул целе ствари.³⁷ То, међутим, не значи да је недопуштен договор међу сувласницима о томе да сваки од њих користи реално опредељени део ствари – нпр. приземље куће један, први спрат – други, а поткровље – трећи сувласник. Но, тај договор не мења ништа у погледу околности да је сваки од њих и даље власник идеалног дела права својине на тој ствари. Удео сваког од сувласника се изражава математички и то најчешће у виду разломка.

Величина удела, у принципу, диктира обим у коме сваки од сувласника, у одсуству другачијег споразума, може вршити својинска овлашћења на ствари која је предмет сусвојине. Међутим, постоје овлашћења код којих није битна величина удела. Наиме, величина удела није битна код остваривања овлашћења која не резултирају исцрпљивањем (трошењем) корисних својстава ствари на којој постоји сусвојина. Тако, на пример, обим вршења радњи употребе којима се не тангира супстанца ствари, није реципрочан величини удела. Другим речима, сваки од сувласника те радње може предузимати у мери у којој је то потребно да би задовољио своје интересе, све док то не представља повреду права осталих сувласника. С друге стране, у погледу остваривања свих осталих овлашћења – код предузимања радњи употребе којима се црпе корисна својства ствари, прибирања плодова, те фактичког и правног располагања целом ствари – величина удела диктира обим њиховог вршења, у одсуству другачијег споразума сувласника.

Код сусвојине је потребно подвући разлику између положаја сувласника у односу на његов удео, с једне, и у односу на целу ствар, с друге стране. У погледу његовог положаја у односу на сувласнички удео, истиче се сувласникова самосталност³⁸ која је омогућена на основу фикције према којој се „идеални део ствари у правном промету понаша као самостална телесна ствар“.³⁹ Ту се, с обзиром на физичку неопредељеност удела, мисли на самосталност у предузимању правних послова који су усмерени на располагање самим уделом. Располагање уделом се може одвијати било у виду његовог отуђења или оптерећења, с тим да је у погледу предузимања радњи оптерећења сувласник слободан све док је терет који установљава усмерен на вредност удела, односно користи коју тај удео даје. Другим речима, правни посао

³⁷ М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 143.

³⁸ Helmut Koziol, Rudolf Welser (bearbeitet von Andreas Kletečka), *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band I, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*, 14. Aufl., Manz, Wien 2014, 321.

³⁹ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 687, фн. 19.

сувласника не сме да резултира конституисањем терета на целој ствари или њеном реалном делу, јер је одлучивање о томе резервисано за све сувласнике.

Када је реч о положају сувласника у односу на саму ствар, мисли се на предузимање материјалних аката у погледу реалног дела ствари или пак предузимања правних послова којима се тангира цела ствар.⁴⁰ Стога, у погледу њиховог предузимања нема самосталности, то јест ниједан сувласник не може да одлучи о томе сам, без обавештавања других сувласника о намери предузимања такве радње и без омогућавања другим сувласницима да учествују у одлучивању о томе.⁴¹ Наведено важи чак и у случају да постоји један већински сувласник и један сувласник или више њих са незнатним уделима.⁴² Дакле, правило је да одлуку о предузимању радњи које се тичу целе ствари доносе сви сувласници, при чему се за њену пуноважност захтева различита већина у зависности од значаја конкретне радње.⁴³ Генерички назив за доношење свих одлука које се тичу целе ствари јесте управљање. Под управљањем се, дакле, подразумева предузимање радњи у сврху очувања, одржавања, унапређења, побољшања ствари, као и радње правног располагања ствари као целином.⁴⁴

Радње управљања се, с обзиром на њихов значај, деле на радње редовног управљања и радње које прелазе оквире редовног управљања (ванредно управљање). Радње редовног управљања су радње које се предузимају у интересу свих сувласника и, по правилу, нису скопчане са већим трошковима.⁴⁵ Стога се за њихово предузимање захтева већина. Потребна већина се, међутим, не одређује на основу броја сувласника (нпр. више од половине од укупног броја сувласника), него је битна вредност удела коју сувласници имају, односно да та вредност премашује половину укупне вредности ствари.⁴⁶ То, другим речима, значи да радњу редовног управљања може самостално предузети сувласник који има више од 50% вредности ствари, све док је и другим сувласницима дао могућност да се изјасне по питању предузимања те радње. Уколико би поводом предузимања радње управљања постојала тзв. пат позиција због равномерне прерасподеле гласова сувласника са једнаким уделима – нпр. два сувласника од којих обоје имају по $\frac{1}{2}$ удела, при чему је један за предузимање радње, а други се томе противи (када год се не постигне сагласност, а предузимање посла је неопходно за редовно одржавање

⁴⁰ М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 145, 149.

⁴¹ Н. Koziol, R. Welsler (bearbeitet von A. Kletečka), 326.

⁴² Изузетак би евентуално могао постојати у погледу предузимања хитних радњи. М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 153.

⁴³ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 692.

⁴⁴ М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 151, 152.

⁴⁵ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 693; Н. Koziol, R. Welsler (bearbeitet von A. Kletečka), 324.

⁴⁶ Wolfgang Zankl, *Bürgerliches Recht*, 8. überarbeitete auflage, facultas, Wien 2017, 281. Вид. чл. 15, ст. 2 ЗОСПО.

ствари⁴⁷) – одлуку о предузимању радње редовног управљања може донети суд. Ова одлука се, под условом да нема спора о објекту права сусвојине, броју сувласника и величини њихових удела, доноси у посебном ванпарничном поступку (чл. 141-147 ЗВП) и тада одлука суда, ако се њоме наложи предузимање захтеване радње, супституише већину потребну за њено предузимање.⁴⁸

С друге стране, радње ванредног управљања се начелно одређују као „послови којима се мења начин коришћења, радови којима се трансформише ствар ради повећања вредности, корисности или прихода“.⁴⁹ ЗОСПО, примерице ради, наводи радње ванредног управљања. Међу њих свакако спадају: „отуђење целе ствари, промена намене ствари, издавање целе ствари у закуп, заснивање хипотеке на целој ствари, заснивање стварних службености, веће поправке и сл.“ (чл. 15, ст. 4 ЗОСПО). За разлику од закона неких других земаља,⁵⁰ ЗОСПО не садржи правило према коме ће се квалификовати нека радња управљања у случају сумње о томе да ли је треба подвести под редовно или ванредно управљање.

За пуноважно одлучивање о предузимању радње која прелази оквире редовног управљања захтева се једногласност свих сувласника. То значи да би било довољно противљење једног од њих, и то независно од величине његовог удела, да се саботира доношење одлуке. Изузетак од овог правила може бити установљен законом или једногласном одлуком свих сувласника.⁵¹

За разлику од случаја у коме се не може постићи потребна сагласност у вези са предузимањем радњи редовног управљања, где је тај недостатак, као што је већ истакнуто, могуће надоместити решењем суда у ванпарничном поступку (чл. 15, ст. 3 ЗОСПО), у случају непостојања једногласности код радњи ванредног управљања, ЗОСПО не уређује изричито да ли одлука суда може надоместити непостојање једногласности сувласника. Стога је отворено питање да ли у тој ситуацији треба поћи од тога да је реч о планској законској празнини која би подразумевала то да је законодавац свесно изоставио навођење могућности супституције недостајуће једногласне одлуке свих сувласника одлуком суда. Од ове намере законодавца би се могло поћи уколико узмемо да се не ради о радњи чије је предузимање нужно да би се ствар у сусвојини одржала у функционалном стању, односно да би се очувала. С друге стране, ако се пође од строгог услова једногласности за

⁴⁷ Вид. чл. 15, ст. 3 ЗОСПО.

⁴⁸ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 693.

⁴⁹ М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 154.

⁵⁰ Тако, не пример, хрватски Закон о власништву и другим стварним правима (чл. 41(2)) садржи правило према коме ће се у случају сумње, поћи од тога да је по среди радња изванредног управљања.

⁵¹ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 694.

предузимање те радње, те немогућности да се у сваком случају једнозначно жељена радња оквалификује као радња редовног или ванредног управљања, делује да немогућност супституције недостајуће једногласности одлуком суда не би одговарала практичним животним потребама. Наиме, могуће је замислити ситуацију у којој би један сувласник са незнатним уделом из обести желео да саботира остале, те да, у том случају, остале сувласнике не би требало оставити без могућности обраћања суду за помоћ и као једину опцију предвидети развргнуће сувласничке заједнице. Тим пре што би суд, на основу изведених доказа и њихове брижљиве оцене, могао непристрасно да процени да ли је предузимање предложене радње ванредног управљања сврсисходно или не.⁵²

ЗОСПО прописује и изричито правило у вези са покрићем трошкова који, било којим поводом, могу настати у вези са целом ствари. Сваки сувласник учествује у покрићу тих трошкова сразмерно величини свог сувласничког удела (чл. 15, ст. 6).

Надаље је потребно осврнути се на право сувласника на деобу сувласничке заједнице, будући да у погледу тог права постоје значајна одступања у вези са правом сусвојине етажних власника на земљишту на коме је зграда подигнута. Опште правило је да сваки сувласник има право да у свако доба иступи из сувласничке заједнице (његово иступање не мора увек значити престанак сусвојине за остале), односно да захтева њено развргнуће (да захтева физичку или цивилну деобу ствари која је предмет сусвојине). Не ради се о праву које самостално постоји, већ је у питању овлашћење које проистиче из права сусвојине које се сваком од сувласника гарантује законом као неотуђиво и незастариво.⁵³ Иако се сувласник овог права не може одрећи, он правним послом закљученим са осталим сувласницима може да пристане да неко одређено време неће вршити ово своје право. Међутим, ако уговором он то право није ограничио, правило је да може захтевати развргнуће сувласничке заједнице у свако доба осим у невреме. Иако ЗОСПО

⁵² У: Гордана Станковић, Милена Трговчевић Прокић, *Коментар Закона о ванпарничном посредству*, Службени гласник, Београд 2015, 658 се полази од тога да се одлуком суда непостојање потребне већине може надоместити, без обзира на то да ли се конкретна радња квалификује као радња редовног или ванредног управљања.

⁵³ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 704 сматра да је у питању преображајно право. Међутим, за преображајна права (синонимно се често употребљава термин *јавна моћ*, ређе и термин *јавно обликовања*) карактеристична је временска ограниченост могућности вршења (невршење у предвиђеном року праћено је преклузијом), те да су у питању проста (једносложна) права која садрже само једно овлашћење, односно да се не појављују у саставу других, сложених права. О потреби, односно теоријском и практичном значају класификовања грађанских права на проста и сложена, као и о преображајним правима вид. Vladimir V. Vodinić, *Грађанско право, Увод у грађанско право и Општи део грађанског права*, Правни факултет Универзитета Union у Београду, Службени гласник, Београд 2014, 201-205, 219-221.

не дефинише шта се сматра невременом тј. када би се сматрало да је деоба на штету других сувласника, у теорији се полази од тога да се мора радити о некој околности која би само привремено спречавала захтевање деобе.⁵⁴ Другим речима, остали сувласници се не могу противити захтеву за деобу позивом на то да је он стигао у невреме, уколико се позивају на околност за коју је извесно да неће бити отклоњена у скоројој будућности.⁵⁵

Деоба се може спровести на различите начине. Традиционално се разликују добровољна и судска деоба. Деоба даље може бити физичка, цивилна, деоба по еквиваленту и деоба исплатом.⁵⁶ С обзиром да се тема рада односи на земљиште, једини замислив облик физичке деобе земљишта јесте тзв. геометријска деоба⁵⁷ која би подразумевала да се од једне парцеле, онда када је то могуће, формира више мањих парцела (парцелација).

За крај овог одељка, начелно ћемо напоменути само још то да сваки сувласник има право да штити своје право сусвојине истицањем стварно-правних захтева и то како према трећим лицима, тако и у односу на остале сувласнике.⁵⁸

5. ОДСТУПАЊА ОД ОПШТЕГ СУСВОЈИНСКОГ РЕЖИМА У ПОГЛЕДУ ПРАВА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ЗЕМЉИШТУ НА КОМЕ ЈЕ ЗГРАДА ПОДИГНУТА

Након што смо утврдили да етажни власници имају право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена и на делу земљишта које служи редовној употреби зграде и то сразмерно површини свог посебног дела зграде у укупној површини зграде, потребно је испитати да ли се на сусвојину етажних власника примењују елаборирана општа правила о сусвојини или пак нека специјална правила.

У вези са правом сусвојине етажних власника на земљишту треба истаћи да су поједина одступања од општих правила о сусвојини прописана изричито ЗСОЗ, док се друга одступања изводе из природе односа зграде и земљишта на коме је та зграда подигнута. Другим речима, поред експлицитних постоје и имплицитна одступања.

Прво одступање се односи на овлашћење располагања уделом у праву сусвојине на земљишту на коме је зграда подигнута. Наиме, код излагања о општим правилима о сусвојини видели смо да је сувласник овлашћен да

⁵⁴ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 704.

⁵⁵ W. Zankl, 280, 281.

⁵⁶ N. Gavella у: N. Gavella (2007), 705-718.

⁵⁷ *Ibid*, 709.

⁵⁸ H. Koziol, R. Welsler (bearbeitet von A. Kletečka), 324.

самостално, то јест без питања осталих сувласника, правно располаже својим уделом (чл. 14, ст. 2 ЗОСПО). Када, с друге стране, треба испитати положај етажног власника у погледу могућности правног располагања својим уделом у сусвојини на земљишту, најпре се треба подсетити да је по среди несамостално, то јест акцесорно право. С обзиром на ту његову карактеристику, етажни власник не може самостално располагати својим уделом у сусвојини на земљишту све док зграда постоји. Другим речима, осим у ситуацији (чл. 5, ст. 2 ЗСОЗ), акцесорност постоји и у погледу преноса права својине на посебном делу зграде. То је изричито прописано чл. 3 ЗПН који гласи: „[п]реносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено се преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.“⁵⁹ Иако се у цитираном члану изричито наводи само пренос права својине на згради, нема сумње да се цитирано правило односи и на случај преноса права својине на посебном делу зграде. Наиме, преносом права својине на посебном делу зграде по било ком основу и истовремено са њим, и то без потребе посебног навођења у уговору или тестаменту, на његовог стипендијара се преноси и одговарајући удео у сувласништву на земљишту на коме је зграда подигнута.⁶⁰ Својство акцесорности права сусвојине на земљишту се, међутим, губи престанком постојања зграде. Из тога закључујемо да у вези са правом сусвојине на земљишту у корист етажних власника акцесорност не постоји у престанку, јер право сусвојине на земљишту надживљава право својине на посебном делу зграде у случају да зграда, из било ког разлога, престане да постоји.⁶¹ Дакле, у случају престанка постојања зграде, несамостално право на удео у сувласничкој заједници на земљишту би се осамосталило – „еманциповало“ од права својине на посебном делу зграде и тада би сувласник⁶² њиме могао да располаже у складу са општим правилима о сусвојини.

⁵⁹ Оно што је, међутим, у вези са чл. 3 ЗПН спорно јесте његов став 2 који делује да се коси са правилима ЗПИ. Он гласи: „Земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.“ Као што је у раду већ истакнуто, одређивање значења синтагме *земљиште које служи за редовну употребу зграде* није ствар ничије дискреционе оцене, него је питање које је уређено императивним одредбама ЗПИ. Дакле, *земљиште које служи за редовну употребу* не може бити произвољни део земљишта који је ствар договора између преносиоца и стипендијара права својине, него само онај део земљишта који испуњава услове за грађевинску парцелу и који је у одговарајућем поступку проглашен и катастарском парцелом (чл. 3, ст. 2, тачка 35) ЗСОЗ у вези са чл. 70 и 102 ЗПИ).

⁶⁰ Р. Цветић (2021), 95.

⁶¹ *Ibid.*, 97.

⁶² Односно бивши етажни власник чије је право својине на посебном делу зграде престало услед пропасти ствари (чл. 47 ЗОСПО).

Затим треба испитати да ли одступања постоје у погледу управљања земљиштем од стране етажних власника. У вези са радњама управљања, видели смо да ЗОСПО прави разлику у потребној већини у зависности од тога да ли се одлучује о радњама редовног или ванредног управљања, те да у потоњем случају за пуноважно одлучивање захтева једногласност свих сувласника. Када је реч о згради, ЗСОЗ предвиђа да послове управљања врши стамбена заједница преко својих органа: скупштине и управника (чл. 40, ст. 1 ЗСОЗ). Скупштину стамбене заједнице чине сви етажни власници (чл. 41 ЗСОЗ) и она, између осталог, одлучује о одржавању и начину коришћења земљишта за редовну употребу зграде (чл. 42, ст. 1. тачке 9) и 13) ЗСОЗ). За доношење ових одлука, већина се, међутим, не формира према величини сувласничког удела етажних власника на том земљишту него на основу потребног броја гласова власника посебних делова зграде, при чему власнику сваког посебног дела зграде припада један глас (чл. 43, ст. 1 ЗСОЗ). Сходно томе, одлуке о начину одржавања и коришћења земљишта које је потребно за редовну употребу зграде се доносе обичном већином гласова⁶³ етажних власника који присуствују седници скупштине стамбене заједнице, ако правилима власника није уређена нека друга већина.

Из наведеног закључујемо да ЗСОЗ као *lex specialis*, у погледу управљања сусвојином на земљишту од стране етажних власника предвиђа посебна правила којима се значајно одступа од решења ЗОСПО. Најпре, потребна већина се не формира с обзиром на величину удела у сусвојини на земљишту, него с обзиром на број посебних делова зграде независно од њихове површине. То, примера ради, значи да у погледу доношења одлуке о управљању земљиштем једнако право имају и власник гарсоњере и власник четворособног стана у истој згради. Затим, ЗСОЗ не прави разлику између радњи редовног и ванредног управљања (то јест, одржавања или коришћења земљишта), сходно чему не прописује ни различиту већину за одлучивање о њиховом предузимању. Из овог закључујемо да, код етажне својине, чак иако би се, према ЗОСПО, радило о радњи редовног управљања земљиштем, одлуку о њој не би могао да донесе само један сувласник – што би према ЗОСПО било могуће, ако би он имао удео већи од 50%. С друге стране, ЗСОЗ не познаје једногласност као услов за доношење било које одлуке о начину одржавања или коришћења земљишта. Уместо једногласности, тражи се само обична већина гласова присутних етажних власника, под условом да су испуњени услови за кворум на седници скупштине стамбене заједнице (чл. 45 ЗСОЗ). Ово одступање од општих правила о управљању ствари у су-

⁶³ Квалификована 2/3 већина законом је изричито прописана само када се ради о „располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице.“ (чл. 44, ст. 2 ЗСОЗ).

својини је разумљиво ако се узме у обзир честа бројност етажних власника у зградама. Наиме, када би се и у случају великог броја етажних власника инсистирало на једногласности, у највећем броју случајева одлука о одржавању или начину коришћења земљишта не би могла да буде донета.

У вези са трошковима одржавања земљишта за редовну употребу зграде, ЗСОЗ не прописује изричито специјална правила. Начелно је утврђено да је власник посебног дела зграде дужан да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом (чл. 63, ст.1 ЗСОЗ). Међутим, у даљем прецизирању критеријума за учешће у наведеним трошковима, искључиво се говори о трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом. Наш став је да се по аналогији та правила могу применити и при сношењу трошкова одржавања земљишта за редовну употребу зграде. У том смислу, можемо констатовати да ЗСОЗ само делимично предвиђа одступање од ЗОСПО. Наиме, уколико би се радило о трошковима *текуће* одржавања земљишта, они би се делили на једнаке делове међу етажним власницима – односно власник сваког посебног дела би сносио исти износ трошкова без обзира на величину његовог сувласничког удела у том земљишту.⁶⁴ С друге стране, трошкови *инвестиционо* одржавања земљишта се, у одсуству посебног договора етажних власника, расподељују међу њима сразмерно величини њиховог сувласничког удела у земљишту (чл. 63 у вези са чл. 3, ст. 2, тачка 25) и 26)). Из наведеног закључујемо да би у одсуству посебног споразума етажних власника, одступања у погледу сношења трошкова одржавања земљишта постојала само у погледу покрића трошкова *текуће* одржавања земљишта, док би у погледу расподеле трошкова *инвестиционо* одржавања било примењено опште правило из ЗОСПО (чл. 15, ст. 6).

И најзад, поставља се питање развргнућа сувласничке заједнице етажних власника на земљишту на коме је зграда подигнута и земљишта које служи њеној редовној употреби. Као што је истакнуто, према општим правилима о сусвојини, сваки сувласник има право да захтева развргнуће сувласништва⁶⁵ у свако доба осим у невреме, и то његово право не застарева. Од овог правила се код етажне својине одступа утолико што ниједан етажни власник не може да захтева деобу сувласничке заједнице на земљишту док год зграда постоји. Ово се, по природи ствари и без изузетка, односи на део земљишта на коме је зграда подигнута. С друге стране, у погледу земљишта које је одређено као земљиште за редовну употребу зграде, уколико би се

⁶⁴ Квалификованом (2/3) већином може бити донета одлука да се и за текуће одржавање примени критеријум предвиђен за инвестиционо (чл. 63, ст. 3 ЗСОЗ).

⁶⁵ ЗОСПО у чл. 16 користи израз *деоба ствари*, иако се заправо мисли на развргнуће сувласничке заједнице. Та разлика је битна с обзиром на то да до развргнућа сувласничке заједнице може доћи и без деобе ствари.

испоставило да је оно довољне површине да се од њега могу формирати две или више мањих парцела, није незамисливо да се спроведе парцелација. У том случају, питање је која би се већина тада захтевала, будући да ЗПИ не уређује изричито тај случај.⁶⁶ Но, и када би се спровела парцелација земљишта, она не би имала за последицу престанак постојања сувласничке заједнице међу етажним власницима на земљишту, него би само биле промењене границе, то јест површина земљишта на коме они имају право сувојине. Дакле, начелно је правило да је развргнуће сувласничке заједнице етажних власника на земљишту суспендовано док год зграда постоји. Уколико зграда у неком моменту више не би било, активирало би се право сваког сувласника да захтева деобу сувласништва и то у складу са општим правилима. У том случају замисливе би биле геометријска и цивилна деоба.⁶⁷

Овим су исцрпљена сва одступања од општег сувојинског режима у погледу сувојине етажних власника на земљишту на коме је зграда подигнута. Оно што, међутим, остаје спорно – јер није регулисано позитивноправним прописима – јесте питање по ком би се режиму расправило управљање земљиштем уколико би на једној парцели истовремено било подигнуто више објеката, при чему је један од њих стамбено-пословна зграда а остали су у искључивој својини.⁶⁸ Како је суд правно третирао такву ситуацију у једном случају, биће изложено у редовима који следе.

6. ОПЕРАЦИОНАЛИЗАЦИЈА ТЕОРИЈСКИХ РАЗМАТРАЊА НА ЈЕДНОМ ПРИМЕРУ ИЗ СУДСКЕ ПРАКСЕ

Као илустрација за примену елаборираних правила у пракси, послужиће један случај из новије домаће јудикатуре.⁶⁹ Његове чињенице ће најпре

⁶⁶ ЗПИ, међутим, регулише случај када је парцела у својини више лица, а само један од њих је власник изграђеног објекта на њој (чл. 106, ст. 3, и 4). У тој варијанти, ЗПИ спровођење парцелације условљава сагласношћу власника објекта и (су)власника земљишта. Иако ЗПИ не говори о једногласности, из чл. 106, ст. 5, је јасно да је услов једногласност свих сувласника земљишта будући да ће у њеном одсуству парцелација моћи да се спроведе на основу правноснажне одлуке суда. Ово решење би се аналогно могло применити и на случај у коме је на једној парцели изграђено више објеката у својини различитих лица.

⁶⁷ М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 178.

⁶⁸ Одредба чл. 106, ст. 2 ЗПИ даје одговор само на питање како се успоставља јединство непокретности у случају када је више објеката различитих власника изграђено на једној катастарској парцели. Јединство непокретности успоставља се након што се спроведе поступак парцелације, тако да се за сваки објекат формира посебна катастарска парцела.

⁶⁹ Спис предмета је у приватној архиви аутора рада. У случају је стварно био надлежан основни суд. Седиште поступајућег суда неће бити наведено јер би се на основу њега једноставно могло утврдити ко су учесници у поступку чиме би се компромитовало право на приватност тужилаца који су физичка лица. Прва првостепена пресуда донета је у поступку

бити сумарно представљене, да би се анализа потом усмерила на спорна правна питања која се надовезују на изложена теоријска разматрања.

На једној катастарској парцели постоји више објеката. Један од њих је у режиму етажне својине будући да се састоји из више посебних делова зграде (станава и пословних простора) који су у приватној својини различитих лица, док су остали објекти у искључивој својини јединице локалне самоуправе. Власници посебних делова зграде, поднели су тужбу за заштиту права сусвојине на земљишту, будући да је јединица локалне самоуправе са једним државним органом закључила уговор о уступању права привременог коришћења (реалног) дела парцеле која је у сусвојини, ради изградње паркинга за потребе тог државног органа. По закључењу уговора, државни орган је оградио реални део предметне парцеле и изградио паркинг. Етажни власници су сматрали да је тиме повређено њихово право сусвојине на земљишту које служи редовној употреби њихове зграде. Стога су захтевали да се утврди да је предметни уговор ништав и да се наложи *restitutio in integrum*.⁷⁰ Своју тврдњу да је предметни уговор ништав, тужиоци су засновали на околности да изградња паркинга представља промену намене реалног дела парцеле која је у сусвојини свих власника објеката и посебних делова објеката подигнутх на њој. Наиме, реч је о радњи коју ЗОСПО изричито квалификује као радњу ванредног управљања за чије се предузимање тражи сагласност свих сувласника земљишта (чл. 15, ст. 4).

У одговору на тужбу, јединица локалне самоуправе и надлежно правобранилаштво побијали су наводе тужилаца истичући: 1) да они у катастру непокретности нису уписани као сувласници предметне парцеле, услед чега нису активно легитимисани да захтевају заштиту права (су)својине на земљишту; 2) да је за предузимање спорне правне радње довољна сагласност сувласника који имају више од половине вредности земљишта, и да је то, као већински сувласник, јединица локалне самоуправе; 3) да је предметна парцела довољно велике површине тако да се изградњом паркинга не ремети могућност приступа и редовног коришћења посебних делова зграде у својини тужилаца; 4) да је тужиоцима послато обавештење о намери закључења спорног уговора на које он нису реаговали противљењем.

Из наведеног чињеничног стања могу се апстраховати четири кључна права питања: 1) да ли су етажни власници сувласници спорне земљишне парцеле иако то њихово својство није евидентирано у катастру непокретности

који је носио деловодни број 4 П. ХХ7/19, а друга првостепена пресуда означена је деловодним бројем 4 П. ХХ2/21. Деловодни бројеви нису у потпуности наведени из истих разлога из којих није наведено ни седиште поступајућег суда, будући да се преко Портала правосуђа Србије једноставно могу сазнати подаци о тужиоцима.

⁷⁰ Dušan Nikolić, *Грађанскоправна санкција – Geneza, evolucija i savremeni pojam*, Правни факултет у Новом Саду – Центар за издавачку делатност, Нови Сад 1995, 107.

и, с тим у вези, да ли се јединица локалне самоуправе може позивати на претпоставку постојања права уписаног у катастар непокретности; 2) да ли је предузета правна радња допуштена, односно да ли је постојала потребна већина сувласника земљишта за њено предузимање; 3) да ли је, са становишта допуштености располагања, меродавно то што и након изградње паркинга, етажни власници могу неометано да приступе својим посебним деловима и да их неометано користе; 4) какав је правни значај обавештења о намери закључења спорног уговора и шта би, у датом контексту, значило противљење тужиоца.

О правилима о конверзији права коришћења у право (су)својине је већ било речи у трећем одељку. Тамо је наведено да се према решењима ЗПИ, (су)својина на земљишту сматра стеченом даном ступања на снагу ЗПИ – 11. септембра 2009. године, а да упис тог права у надлежном катастру непокретности има декларативно дејство. Имајући наведено у виду, позивање јединице локалне самоуправе на претпоставку постојања права евидентираног у катастру непокретности у коме тужиоци нису наведени као сувласници земљишта неприхватљиво је из више разлога. Најпре стога што нико не може да се позива на претпоставку постојања уписаног права, односно на претпоставку непостојања неуписаног права уколико зна или треба да зна да подаци из катастра не одговарају стварном стању ствари. Наиме, „[п]ретпоставка постојања права не постоји ако је упис [...] супротан императивним законским одредбама.“⁷¹ Стога, јединица локалне самоуправе не може да се позове на ову претпоставку будући да је њен орган пре закључења оспореног уговора донео решење о утврђењу права сусвојине на земљишту у корист тужилаца на основу правила ЗПИ о конверзији. То што тужиоци до момента закључења оспореног уговора нису поднели захтев за упис свог права сусвојине на земљишту не значи да њима то право не припада, будући да су га стекли *ex lege*. Осим тога, јединица локалне самоуправе је увидом у катастар непокретности могла да сазна (што сигурно и јесте) да је по среди парцела на којој је изграђено више укњижених (уписаних) објеката, међу којима су и објекти у својини тужилаца. Из тога јој је морало бити познато да тужиоци такође, на основу ЗПИ, полажу сусвојинска овлашћења на предметној парцели. И, коначно, чињеница да је јединица локалне самоуправе упутила обавештење етажним власницима о намери закључења оспореног уговора говори о томе да је она свакако била упозната са њиховом правном позицијом у погледу земљишта. Наведени разлози су и више него довољни за обарање претпоставке постојања уписаног права.

У вези са већином која је, према важећим прописима, потребна да би се пуноважно могао закључити правни посао који је усмерен на располагање

⁷¹ Милош Живковић, *Право рејсџара нејокрејносџи – Ојџџџи геџ*, Универзитет у Београду Правни факултет, Београд 2020, 131.

реалним делом парцеле и промену његове намене, као што је већ истакнуто у раду, постоји сукоб закона између ЗОСПО, с једне, и ЗСОЗ, с друге стране. Такође је речено да се у погледу правног режима сусвојине етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена и земљишту које је потребно за редовну употребу зграде, у складу са правилом о решавању сукоба закона *lex specialis derogat legi generali*, имају применити решења ЗСОЗ. У раду је, даље, скренута пажња на то да у случају да на истој парцели постоји више објеката од којих је само један или само неки у режиму етажне својине, а други у режиму искључиве својине, не постоји изричито законско решење о томе која би правила требало да буду примењена: строжа правила ЗОСПО, блажа правила ЗСОЗ или би, чак, била могућа њихова комбинована примена.⁷² Иначе, у анализираном предмету из судске праксе ниједна страна није оспорила примену општих правила ЗОСПО. Чак је и другостепени суд⁷³ потврдио да је неспорно да је по среди радња ванредног управљања за коју се тражи једногласност свих сувласника. Да ли је тиме другостепени суд превидео да постоје посебна решења о управљању земљиштем код етажне својине или је, пак, свестан постојања специјалних правила из ЗСОЗ сматрао да ипак треба применити строжа правила ЗОСПО, не може се закључити из образложења решења о укидању првостепене пресуде. Све у свему, која год правила да су била меродавна у овој ситуацији – исход би био исти. Наиме, према правилима ЗОСПО, недостајала би једногласност свих сувласника земљишта, док би према ЗСОЗ недостајала обична већина гласова сувласника земљишта. Сходно наведеном, споран уговор би требало сматрати ништавим без обзира на то која би од правила била меродавна у конкретном случају.

Када је реч о аргументу тужених да је парцела довољно велика и да изградња паркинга не ремети тужиоце да приступе својим посебним деловима зграде, јасно је да је он неодржив будући да се право сусвојине етажних власника протеже на површини целе катастарске парцеле. То што је у конкретном случају можда било могуће парцелацијом формирати две парцеле уместо једне је питање које није могло бити меродавно за одлучивања суда у поступку по тужби за повреду права сусвојине и утврђење ништавости уговора чијим је закључењем то право повређено. Наиме, док год је цела парцела утврђена за земљиште за редовну употребу зграде, сусвојина свих

⁷² Она би, примера ради, подразумевала да се стамбена заједница посматра као један сувласник са уделом који би одговарао збиру удела етажних власника. Она би гласала према правилима ЗСОЗ, док би власници објеката у искључивој својини гласали према правилима ЗОСПО. За предузимање радње располагања реалним делом парцеле била би потребна једногласност: дакле глас „за“ од стране стамбене заједнице издејствован обичном већином присутних етажних власника на седници скупштине стамбене заједнице, плус гласови свих власника осталих објеката.

⁷³ Решење Апелационог суда у Новом Саду ГЖ 575/21. Преко Портала правосуђа Србије се уз помоћ овог деловодног броја не могу дознати имена тужилаца.

власника објеката и посебних делова зграде на том земљишту се односи на сваку „честицу“ тог земљишта, а нипошто само на део земљишта који окружује објекат у коме се налазе посебни делови зграде. Тако ће остати све док се евентуално не спроведе поступак парцелације у складу са ЗПИ.

И на крају, на питање какав је правни значај обавештења о намери закључења спорног уговора и шта би, у датом контексту, значило противљење тужилаца, одговор је, на први поглед вишеслојан, а у ствари једноставан. Такво обавештење уз сву наведену аргументацију од стране туженог (у погледу уписаног стања у катастру непокретности, потребне већине за одлучивање, могућности прилаза згради и након изградње паркинга), представља пуки факат обавештења шта ће бити урађено на парцели од стране „већинског власника“. Путање тужилаца се не може правно квалификовати, јер њима није учињена понуда за закључење уговора, нити су позвани да изјаве своју сагласност или противљење у погледу закључења спорног уговора. Тешко да би противљење, под претпоставком да га је и било, нешто променило у резултату, будући да остали наведени разлози од стране туженог квалификују обавештење као гест добре воље.

Иначе, у вези са овим случајем, у првој првостепеној пресуди могло се наићи на примере врло креативног, али крајње погрешног тумачења института сусвојине. Најеклатантније се то може демонстрирати цитатом да су „[т]ужиоци власници реалних делова земљишта и то оног дела уз њихове објекте и то у површини њихових посебних делова, а остало припада већинском сувласнику – Граду“ [sic]. Ништа мање погрешан није ни став да је парцела довољно велике површине, тако да изградња паркинга никако не ремети редовну употребу посебних делова у својини тужилаца.

Упркос бројним пропустима у разумевању материјалноправних решења позитивног права од стране првостепеног суда, наду ипак улива то да је након укидања првостепене пресуде и поновљеног поступка, донета пресуда којом је утврђена ништавост оспореног уговора и наложена реституција.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Wilhelm Jan, *Sachenrecht*, 5., völlig neu bearbeitete Auflage De Gruyter, Berlin-Boston 2016.

Vodinelić V. Vladimir, *Грађанско право, Увод у грађанско право и Општи део грађанског права*, Правни факултет Универзитета Union у Београду, Службени гласник, Београд 2014.

Gavella Nikola, *Privatno pravo*, Narodne novine, Zagreb 2019.

Gavella Nikola et al, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Narodne novine, Zagreb 2007.

Gavella Nikola et al, *Грађанско право и припадност хрватског правног поретка континенталноевропском правном кругу (Теоријске основе грађанског права)*, Правни факултет Свеучилишта у Загребу, Загреб 2005.

- Живковић Милош, *Право рејисџара нејокрејносџи – Ојшџи део*, Универзитет у Београду Правни факултет, Београд 2020.
- Josipović Tatjana (ed.), *Stvarnopravna uređenja tranzicijskih zemalja – stanje i perspektive*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 2009.
- Koziol Helmut, Welser Rudolf (bearbeitet von Kletečka Andreas), *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band I, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*, 14. Aufl., Manz, Wien 2014.
- Николић Ж. Душан, Мидоровић Д. Слобода, „Развој посебних својинскоправних режима“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2021, 67-92.
- Николић Душан, *Увод у сисџем грађанског права*, Универзитет у Новом Саду Правни факултет, 16. измењено и допуњено издање, 2020.
- Nikolić Dušan, *Грађанскоправна санкција – Geneza, evolucija i savremeni pojam*, Pravni fakultet u Novom Sadu – Centar za idavačku delatnost, Novi Sad 1995.
- Nikolić Sofija, „Pretvaranje (konverzija) prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu“, *Nova pravna revija* 1/2016, 40-50.
- Станковић Гордана, Трговчевић Прокић Милена, *Коментар Закона о ванпарничном посрејујуку*, Службени гласник, Београд 2015.
- Станковић Обрен, Орлић Миодраг, *Сиварно право*, Номос, Београд 1999.
- Хибер Драгор, Живковић Милош, *Обезбеђење и учвршћење јошраживања*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015.
- Zankl Wolfgang, *Bürgerliches Recht*, 8. überarbeitete auflage, facultas, Wien 2017.
- Цветић М. Раденка, „Право етажних власника на земљишту на коме се зграда налази у контексту претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2021, 93-111.
- Цветић М. Раденка, „Нова правила о поступку уписа у катастар непокретности. Упис заједничке својине супружника“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2019, 1167-1186.
- Цветић М. Раденка, „О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2018, 1521-1532.
- Цветић М. Раденка, „Право етажних власника на заједничким деловима зграде“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2017, 1343-1362.
- Цветић М. Раденка, „Заједничка својина супружника и савесно стицање поуздањем у катастар непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2016, 823-842.

ИЗВОРИ ПРАВА

- Нацрт законика о праву својине и другим стварним правима – <https://ius.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2020/10/NACRT-ZAKONIKA-O-SVOJINI.pdf>
- Преднацрт грађанског законика Републике Србије – <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>
- Закон о становању и одржавању зграда, *Службени гласник РС*, бр. 104/2016, 9/2020 (други закон).

- Закон о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима, *Службени ѓласник РС*, бр. 31/2019.
- Закон о промету непокретности (ЗПН), *Службени ѓласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015.
- Закон о планирању и изградњи, *Службени ѓласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 (Одлука Уставног суда), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (Одлука Уставног суда), 50/2013 (Одлука Уставног суда), 54/2013 (Решење Уставног суда), 98/2013 (Одлука Уставног суда), 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 (други закон), 9/2020, 52/2021.
- Закон о ванпарничном поступку (ЗВП), *Службени ѓласник СРС*, бр. 25/82, 48/88, *Службени ѓласник РС*, бр. 46/95, 18/2005, 85/2012, 45/2013, 55/2014, 6/2015, 106/2015.
- Закон о основама својинскоправних ондоса, *Службени лисџ СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лисџ СРЈ*, бр. 29/96, *Службени ѓласник РС*, бр. 115/2005 (други закон).
- Закон о облигационим односима (*Службени лисџ СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, *Службени лисџ СРЈ*, бр. 31/93, „*Службени лисџ СЦГ*“ бр. 1/2003 – Уставна повеља и *Службени ѓласник РС*, бр. 18/2020).
- Закон о својини на деловима зграде, *Службени лисџ ФНРЈ*, бр. 16/59, 48/59, 12/62; *Службени лисџ СФРЈ*, бр. 10/65, *Службени лисџ СФРЈ*, бр. 43/65 (пречишћени текст), 57/65, *Службени ѓласник СРС*, бр. 29/73, 52/73, *Службени ѓласник РС*, бр. 38/96 (Одлука Савезног уставног суда).
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf>
- Закон о власништву и другим стварним правима, *НН* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, пречишћен текст Закона: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>

Radenka M. Cvetić
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

Sloboda D. Midorović
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
s.midorovic@pf.uns.ac.rs

Co-ownership of Apartment Owners with regard to the Land on which the Building is Built

Abstract: *The focus of this paper rests on the right of apartment owners on the land on which the building is built and the land that serves to its regular use. The paper aims at identifying the 1) type of that right; 2) over which land that right stretches, and, eventually, 3) which legal rules are relevant for that right. The answers to these questions require a systematic interpretation of solutions from several legal sources, most notably the Law on Foundations of Property Law Relations, the Law on Housing and Maintenance of Apartment Buildings and the Law on Planning and Construction. With regard to the legal regime of that right, the paper concludes that special rules establish numerous deviations from the general regime that, in the absence of special rules, would otherwise be applicable to it. Deviations are detected with regard to the: 1) authority to dispose of the share in the ownership right over that land; 2) management of that land; 3) dissolution of the co-ownership community that exists among apartment owners in relation to that land, and 4) covering of costs incurred by the use and maintenance of that land. Theoretical considerations have been supplemented by an analysis of a case from a recent domestic jurisprudence that underlines a practical dimension of the elaborated subject matter.*

Keywords: *apartment ownership, co-ownership, land for the regular use of the building, special co-ownership regime.*

Датум пријема рада: 26.12.2021.

Датум достављања коначне верзије рада: 18.01.2022.

Датум прихватања рада: 23.01.2022.