

др Илија БАБИЋ
редовни професор Факултета за европске правно-политичке студије
у Новом Саду, Универзитет „Сингидунум“

ЕТАЖНА СВОЈИНА И КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ

Резиме

Етажна својина је право својине на стјану, пословној просјорији, гаражи, гаражном месту или другој просјорији, као посебном делу зграде, чији титулар има и сусвојину на заједничким деловима зграде и грађевинској парцели на којој је зграда подигнута. Етажна својина обухвата три конституивна састојка – земљиште, заједничке делове зграде и посебни део зграде. Ова три састојка су нераскидиво везана. Земљиште у односу на зграду није ни главна ни споредна ствар.

Сходно начелу *superficies solo cedit* римско право је искључивало правно одвајање земљишта и зграде или поделу саме зграде по сиративима (правно јединство неокрећности). Средњовековна и савремена европска конституционална права одстијуила су од начела правно јединства земљишта и зграде и регулисала конститутивну етажне својине.

Србија још није донела законик којим целовито регулише етажну својину. То је делимично учинио Закон о планирању и изградњи. Стицањем на снагу овог закона (11.9.2009) право трајној коришћења етажних власника на земљишту за редовну употребу зграде претворено је (инверзијом начела *superficies solo cedit*) у право сусвојине на том земљишту, сразмерно површини посебних физичких делова етажних власника, без накнаде. На тај начин је остварено правно јединство сувласништва на предмету етажне својине.

Кључне речи: етажна својина, *superficies solo cedit*, конверзија права коришћења, правно јединство неокрећности, природа етажне својине.

I Појам

Етажна својина је право својине на стану, пословној просторији, гаражи или гаражном месту као посебном делу зграде чији титулар има и сусвојину на заједничким деловима зграде и грађевинској парцели на којој је зграда подигнута. Својину на посебном делу зграде може имати само један титулар – једно физичко и правно лице или више титулара.

II Историјат

Трагови института етажне својине могу се пронаћи у Хамурабијевом законнику,¹ старом египатском праву и земљама источног дела Средоземља.² Средњовековно право једног броја европских држава познавало је институт подељене зграде. Тако је сусвојина на зградама била позната на територији данашње Немачке још у 12. веку, у Швајцарској (*Valais*) и појединим градовима Француске (*Grenoble, Saint-Malo, Rennes*). У неким градовима Европе био је раширен обичај, који је преузиман и у статуте градова, да се кућа намењена становању дели, као нпр.: у Милану, Ђенови, Сардинији, Белгији (обичаји *Anversa, Bruxell-а, Gand-а* и других градова).³

III Римско правило *superficies solo cedit*

Правило *superficies solo cedit* потиче из римског права, а означава да трајни објекат дели правну судбину земљишта. Важило је когентно правило да је земљиште *ex iure* главна ствар. Оно је проистекло из ширег начела – *accessorium cedit principale*: ко је власник главне ствари (земљишта)

1 Хамурабијев законик је вероватно настао 1750. године пре наше ере. О времену када је Законик настао истакнута су различита мишљења. Вид.: Р. Quoniam, *Le Louvre*, Editions des musees, Paris, 1977, стр. 9; С. Шаркић, Д. Поповић, *Велики правни системи и кодификације*, Савремена администрација, Београд, 1993, стр. 4; М. Вишић, *Законици древне Месопотамије*, Свјетлост, Сарајево 1989, стр. 95.

2 В. Круљ, *Својина на деловима зграда (етажна својина) и изградња сјамбених зграда (сјанова) за јржишће*, Институт за упоредно право, Београд 1969, стр. 6.

3 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *Stvarno pravo, svezak prvi*, Narodne novine, Zagreb, 2007, стр. 736.

власник је свега онога што је трајно спојено са земљиштем (објеката, дрвећа и биљака). Све ствари које су трајно спојене са земљиштем као главном ствари, губе правну самосталност. Право својине на земљишту и стварима које су са њим спојене протеже се (у римском праву и до краја средњег века када су техничке могућности коришћења земљишне површине, земљишта изнад и испод површине, биле сведене на танак слој), неограничено у висину и дубину – од неба до пакла *cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos*.⁴

Сходно начелу *superficies solo cedit* римско право је искључивало хоризонталну деобу непокретности – одвајање земљишта и зграде или поделу саме зграде по спратовима.

IV Одступање од начела правног јединства земљишта и зграде

Одступање од начела *superficies solo cedit* настаје у средњем веку. Тада је велики број развијених градова био је омеђен зидинама и утврђењима. Није било слободних грађевинских парцела да би се градови ширили. Због тога су се изграђивали у висину „путем слагања грађевина, путем суперпозиције својине“.⁵ Прибегавање етажној (подељеној) својини некада је било условљено другим разлозима. Године 1720. велики пожар је уништио француски град Рен. Да би га реконструисали становници су удружили средства. Кад су изградили зграде поделили су у њима станове.⁶ Хоризонтална подела зграде, осим тога, била је у средњем веку спојива са институтом колективне (подељене) својине.⁷ Ова појава у животу захтевала је одговор законодавца. Земље европског континенталног правног круга убрзо су изградиле институт етажне својине на основу сусвојине. Правила сусвојине су измењена да би се право етажне својине могло уклопити у тадашње правне системе. Усвојено је, код етажне својине, правило да један сувласник не може раскинути заједницу (супротно класичном схватању сусвојине), а затим је признато право својине у корист појединог сувласника на реалном делу зграде. Право на реалном делу зграде је нераздно повезано са сувласничким делом.⁸ Сходно правилу о правном јединству непокрет-

4 P. Simonetti, „Правно јединство некретнине“, *Правни живоић*, бр. 11/2007, стр. 433.

5 В. Круљ, *нав. дело*, стр. 7.

6 *Ibid.*

7 P. Simonetti, *Расправе из стварног права*, Правни факултет Свеучилишта у Риједи, Ријека, 2001, стр. 185.

8 С. Крнета, „Правна природа етажног власништва“, *Годишњак Правног факултета у Сарајеву*, XXXVIII, Сарајево, 1900, стр. 58

ности право етажне својине изводи се, у важећим правима европског континенталног правног круга, из сувласништва на непокретности.⁹

Савремена европска континентална права, настала на основама римског права, данас као обориву претпоставку предвиђају правно јединство земљишта и зграде. Ова претпоставка је одговарала редовном току ствари, нарочито у време када су у 19. веку донесене велике европске кодификације грађанског права. Одступања од начела правног јединства земљишта и зграде предвиђена су институтом етажне својине и правом грађења.¹⁰

После Првог а затим и Другог светског рата, када су бројни градови порушени, и повећана потражња за становима, граде се вишеспратнице. Постојање етажне својине омогућило је јефтинију изградњу станова и боље задовољавање стамбених потреба. Нова технологија грађења омогућава прављење високих зграда чиме се умањује претерано ширење градова.¹¹

V Осврт на упоредно право

У упоредном праву прихваћене су две основне концепције етажне својине. Дуалистичка и унитарна. По дуалистичкој концепцији титулар етажне својине има две врсте овлашћења – једна врста овлашћења проистиче из права својине на посебном делу. Друга на заједничким деловима, произлази из сувласништва. Унитарна концепција сматра да је етажно власништво јединствено право „посебно обликованим сувласништвом“.¹²

Француско право је етажну својину регулисало само чланом 664 Грађанског законика из 1804. који је сматра посебним обликом сусвојине.¹³ Етажна својина је потпуно регулисана Законом о етажној својини из 1965, који је мењан Законом бр. 85–1470 од 31.12.1985.¹⁴ По концепцији овог закона етажна својина се састоји од својине на посебном делу зграде и сусвојине на заједничким деловима и земљишту. Својина у зградама дели се између више лица по *lot*-овима. *Lot* обухвата исључиви – посебни део зграде и удео у заједничким деловима и земљишту.¹⁵

9 P. Simonetti, *нав. дело*, стр. 142.

10 *Ibid.*, стр. 171.

11 Н. Планојевић, *Етажна својина*, Правни факултет, Крагујевац 1997, стр. 13–17; N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *нав. дело*, стр. 738 и 739.

12 С. Крнета, *нав. дело*, стр. 59.

13 Н. Планојевић, *нав. дело*, стр. 10.

14 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *нав. дело*, стр. 737.

15 И. Спасић, „Концепт етажне својине у теорији и упоредном праву“, *Сйрани љравни живоји*, бр. 1/04, стр. 126.

Аустријски општи грађански законик из 1811. није регулисао, а ни забранио етажну својину. Етажна својина је потпуно регулисана Законом из 1948. Нови Закон о стамбеној својини који уређује етажну својину, донесен је 1. септембра 1975, а са изменама и допунама је још увек на снази. Он је прихватио унитарну концепцију етажне својине. Етажна својина је, сходно решењима Закона, стварно право коришћења и располагања на одређеним просторијама непокретности. Сличну концепцију етажне својине, усваја и швајцарско право. Швајцарска је етажну својину регулисала Законом из 1963. који је укључен у Швајцарски грађански законик из 1907. (ступио је на снагу 1912. године). Према решењу тог закона, сваки етажни власник има на земљишту и целој згради право сусвојине. На посебним деловима зграде постоји само право употребе и коришћења.¹⁶

Немачки грађански законик из 1896. (НГЗ) забранио је да се, убудуће, заснива етажна својина. Дотадашњи партикуларни закони који су регулисали етажну својину остали су, међутим, на снази. Године 1951. Немачка је донела посебан Закон о етажној својини, чије одредбе донекле одступају од начела НГЗ. Закон је усвојио унитарни концепт етажне својине. Етажни власник, по том закону, има двострука права која чине јединство: сувласништво са идеалним учешћем на згради и земљишту (заједнички предмет) и „са правом власти на одређеним локализираним дијеловима зграде“.¹⁷

Закон о власништву и другим стварним правима¹⁸ (ЗВ) регулише етажну својину чл. 66–99. Власник посебног дела непокретности неодвојиво је повезан са одговарајућим сувласничким делом непокретности на којем је успостављено. Ограничење, оптерећење, отуђење, други правни послови и извршење предузето у односу на посебни део односи се и на одговарајући сувласнички део непокретности (чл. 66 и 69 ЗВ).

Закон о стварним правима Републике Српске (ЗСП)¹⁹ у чл. 80–107, преузима у основи, решења хрватског права. Својина на посебном делу непокретности (етажна својина) произлази и остаје неодвојиво повезана с одговарајућим сувласничким делом (идеалним делом) непокретности на којем је успостављена, те се може само заједно с њом пренети или оптеретити. Етажна својина се може успоставити не само на земљишту него и на праву грађења²⁰ али и тада на сувласничком делу.²¹

16 *Ibid.*, стр. 127.

17 С. Крнета, *нав. дело*, стр. 59.

18 *Народне новине*, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 129/00, 114/01.

19 *Службени гласник РС*, бр. 124/08, 58/09 и 95/11.

20 Д. Медић, *Ново стварно право Републике Српске*, Факултет правних наука Паневропски универзитет „Апеирон“ и Удружење правнике Републике Српске, Бања Лука, 2011, стр. 207–221.

21 И. Бабић, Д. Медић, Е. Хашић, М. Повлакић, Л. Велић, *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*, Привредна штампа, Сарајево 2011, стр. 322.

На правне односе етажне својине који нису регулисани ЗСП сходно се примењују општа правила о сусвојини (чл. 80 ст. 1 и 4 ЗСП).

Закон о својинско-правним односима Црне Горе (ЗСПО)²² усваја у чл. 161–192 другачији коцепт од оног који је усвојен у праву Хрватске и Републике Српске. Етажни власник има право на посебном делу зграде с којим су неодвојиво повезана одређена права на заједничким деловима зграде и на земљишту на коме је зграда подигнута (чл. 161 ЗСПО).²³ На заједничким деловима стамбене зграде, који служе згради као целини, „сви власници имају заједничку недјељиву својину“ (члан 170 став 1 ЗСПО). Такође, на урбанистичкој парцели, на којој је стамбена зграда изграђена, „власници посебних дијелова имају заједничку недјељиву својину“ (члан 171 ЗСПО).

VI Историјат етажне својине у Србији

Прописи Краљевине СХС, а доцније Југославије, нису регулисали етажну својину. Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига из 1930. није дозвољавао етажну поделу зграде али је прихватио затечено стање (у БиХ, Хрватском приморју, Далмацији и Македонији).²⁴ После Другог светског рата, Указом Председништва Народне скупштине ФНРЈ од 9. јануара 1947, са новелама из 2. фебруара 1949,²⁵ дозвољено је да етажну својину може стицати Држава по законском основу (нпр.: национализација, конфискација, експропријација). Уредба о изградњи стамбених зграда, радника и службеника од 9. маја 1951. увела је етажну својину на зградама за раднике и службенике који одижу зграде из сопствених средстава. Закон о промету земљишта и зграда²⁶ прописао је да у промету могу бити и поједини физички делови зграде у приватној својини. Етажну својину детаљно регулише тек Закон о својини на деловима зграда од 21. априла 1959. године.²⁷ Институт етажне својине добио је на значају и проширио се доношењем Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта²⁸ Наиме, у национализованој згради у својини дотадашњег власника могла су

22 Службени лист ЦГ, бр. 19/09.

23 З. Рашовић, *Коментар Закона о својинско-правним односима*, прва књига, Правни факултет, Подгорица, 2009, стр. 821.

24 Н. Планојевић, *нав. дело*, стр. 24; Р. Simonetti, *нав. дело*, стр. 143.

25 Службени лист ФНРЈ, бр. 18/49.

26 Службени лист ФНРЈ, бр. 26/54.

27 Службени лист ФНРЈ, бр. 16/59 са доцнијим изменама; А. Гамс, *Основи стварној права*, Научна књига, Београд, 1961, стр. 66. и 67; Р. Simonetti, *нав. дело*, стр. 143 и 144.

28 Службени лист ФНРЈ, бр. 52/58, са доцнијим изменама.

остати у породичној згради два или три мања стана, а у вишестамбеној згради, два стана као посебни делови зграде.

Национализоване зграде и земљиште на којима су се налазиле постале су предмет друштвене својине. Власници посебних делова зграде стицали су на заједничким деловима зграде и земљишту на коме се зграда налази заједничко трајно право коришћења. По једном мишљењу, ако су заједнички делови зграде и земљиште у друштвеној својини, етажни власник има „један облик законске службености“.²⁹ Без обзира који се став прихвати, постојао је специфични дуалитет етажне својине.

Савезни Закон о својини на деловима зграда престао је да важи ступањем на снагу уставних амандмана XX–XLII,³⁰ али се у Србији примењивао као републички. Закон о основним својинско-правним односима³¹ омогућио је да републике регулишу етажну својину. Србија је примењивала и даље Закон о својини на деловима зграда. Савезни Уставни суд је донео одлуку ИУ бр. 23/95³² да је Закон супротан Уставу СРЈ и савезним законима те је овај закон престао да важи у целини.

VII Раздвајање права својине на земљишту и згради и права својине на посебном делу зграде до 11.9.2009.

До ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (11.9.2009) право својине на посебном делу зграде (етажна својина) могло се стећи у згради која је у приватној својини и саграђена на земљишту у приватној својини. У овој ситуацији етажни власник имао је право својине (искључиве, сусвојине или заједничке својине) на посебном делу зграде, право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и право сусвојине на земљишту на коме је зграда саграђена. Ово међутим, није био владајући облик етажне својине.

Доминантна је била етажна својина у зградама које су у друштвеној (државној) својини, а изграђене су на грађевинском земљишту у друштвеној (државној) својини. Тада је етажни власник имао право на посебном делу зграде, заједничко трајно право коришћења на заједничке делове зграде и трајно право коришћења на грађевинској парцели. На тај начин је право својине на земљишту и згради, те посебном делу зграде, било раздвојено. У зградама у друштвеној својини, стицало се станарско право, често на већем броју станова, од станова у етажној

29 М. Митић, „Етажна својина“, *Гласник Адвокајтске коморе у АП Војводине*, бр. 5/60, стр. 13.

30 *Службени листи СФРЈ*, бр. 29/71.

31 *Службени листи СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90 и *Службени листи СРЈ*, 29/96.

32 *Службени листи СРЈ*, бр. 33/96.

својини. Имаоци станарског права имали су право коришћења на стану и право трајног коришћења заједничких делова зграде и земљишта на коме се зграда налази.

Према овом концепту етажне својине, право својине на посебном делу зграде постало је главно право, а право трајног коришћења земљишта и право коришћења заједничких делова зграде, акцесорно право.³³ Због тога су промене права на посебном делу зграде повлачиле за собом одговарајуће промене на акцесорним правима. Преношењем права својине на посебном делу зграде преносило се и трајно право коришћења на заједничким деловима зграде и земљишту. Правни посао којим се преносило право својине на згради, или посебном делу зграде, без преношења права трајног коришћења на земљишту био је ништав. Овом инверзијом нарушено је класично начело *superficies solo cedit*.

VIII Претварање права трајног коришћења на земљишту у право сувојине етажног власника

Од дана ступања на снагу Закона о становању – ЗОС (ступио је на снагу 2.8.1992) на стану се није могло стећи станарско право (члан 30 став 1 ЗОС-а). Чланом 31 ЗОС-а прописано је да је рок за откуп (приватизацију) станова 31.12.1995. Ако носилац станарског права у том року не закључи уговор о откупу стана, наставља да користи стан као купац на неодређено време, са правом да га откупи. Откупом станова стицано је право својине на стану као посебном делу зграде и недељива својина на заједничким деловима зграде (етажна својина). На тај начин је етажна својина првенствено на становима у градовима и насељима градског карактера постала најважнији облик својине. Најчешће се етажна својина успоставља на стану,³⁴ пословној просторији, гаражи, али и гаражном месту,³⁵ деловима подрума, тавана итд.³⁶ Зграде су престале бити у друштвеној својини, а њено одржавање и коришћење прешло је на скупштину стамбене зграде која има статус правног лица и коју чине сви власници станова и других посебних делова зграде.³⁷ Земљиште под

33 Р. Simonetti, *нав. дело*, стр. 148.

34 Стан је једна или више просторија намењених и подобних за становање које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз (члан 3 Закона о становању).

35 Члан 253 ст. 1 и 2 Нацрта Законика, примера ради наводи да је посебан део зграде (који може чинити етажну својину) стан, пословна просторија, гаража, гаражно место које је јасно обележено или подрум који чини грађевинску целину.

36 Н. Планојевић, *нав. дело*, стр. 87–89; И. Спасић, „Етажна својина“, у: *Зборнику Промене стварној права у Србији*, стр. 107–111.

37 Вид. чл. 11 и 12 Закона о одржавању стамбених зграда (*Службени гласник РС*, бр. 44/95, 46/98, 1/01 – одлука Уставног суда Србије и 101/05 – др. закон).

зградом је, међутим, и даље било у државној својини све до ступања на снагу Закона о планирању и изградњи из 2009. године.

Ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи 11.9.2009. по сили закона, право трајног коришћења етажних власника (власника посебних физичких делова стамбене зграде са више станова, пословне зграде и пословно-стамбене зграде) на земљишту за редовну употребу зграде претварено је у право сусвојине на том земљишту, без накнаде.

Сувласнички делови на земљишту које служи за редовну употребу зграде одређују се сразмерно површини посебних физичких делова чији су они власници. На тај начин је остварено правно јединство сувласништва на земљишту под зградом и за редовну употребу зграде са својином на посебном делу зграде.³⁸

Посебан део зграде може бити у приватној својини и једном од облика јавне својине. Делови зграде који служе згради као целини или само посебним њеним деловима су у недељивој сусвојини свих власника посебних делова, односно власника чијим посебним деловима служе.³⁹

Етажни власници објекта, који је изграђен на грађевинском земљишту за које је закључен уговор о закупу ради изградње у складу са Законом о планирању и изградњи⁴⁰ утврђено је право својне на грађевинском земљишту без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу (члан 101 став 3 Закона о планирању и изградњи из 2009).

Право сусвојине на земљишту, на коме се налази зграда и које служи за редовну употребу зграде, настало је инверзијом начела *superficies solo cedit*. Наиме, власници посебних физичких делова у стамбеним зградама са више станова, пословним и стамбено-пословним зградама израђеним на грађевинском земљишту у друштвеној својини, престаје право коришћења на грађевинском земљишту „и прелази у право својине сразмерно површини посебних физичких делова чији су власници, без накнаде“ (члан 101 став 2 ЗПИ из 2009). Успостављено је правно јединство непокретности, тако што је својина на посебном делу непокретности изведена је из сувласништва на земљишту и згради као целини. Ова два облика својине остају нераскидиво повезани.⁴¹

Закон о планирању и изградњи из 2009. није регулисао својину на заједничком делу зграде. Нацрт Законика о својини и другим стварним правима – Нацрт Законика⁴² (вид. чл. 256 ст. 1 и 2 и члан 258 став

38 Р. Simonetti, *нав. чланак*, стр. 445.

39 Поједини аутори заједничку недељиву својину означавају као недељиву својину – в. В. Круљ, *нав. дело*, стр. 44.

40 *Службени гласник РС*, бр. 47/03, 34/06 и 39/09.

41 П. Кларић, М. Ведриш, *нав. дело*, стр. 265.

42 Ка новом стварном праву Србије – нацрт Законика о својини другим стварним правима, ГИЗ, Република Србија – Министарство правде Србије, Београд, 2007.

1) одређује да су заједнички делови зграде: делови који служе згради као целини или неким посебним деловима зграде; да се сматрају једном ствари која се не може претворити у искључиву својину или сусвојину етажних власника, осим ако је то Закоником друкчије одређено. Нацрт Законика, према томе, одређује принудни режим заједничке својине на заједничким деловима зграде (члан 258), што је и раније истицано у правној науци.⁴³

IX Одређивање земљишта за редовну употребу објекта

Етажни власници, који су уписани као имаоци права коришћења на грађевинском земљишту у државној својини, на коме је објекат изграђен, ступањем на снагу ЗПИ из 2009. су постали сувласници земљишта за редовну употребу објекта.

Ако етажни власници нису уписани као имаоци права коришћења на грађевинском земљишту у државној својини, на коме је објекат изграђен, него неко друго правно или физичко лице, нису, у моменту ступања на снагу ЗПИ из 2009, стицали сусвојину на земљишту за редовну употребу објекта. Пре стицања сусвојине мора се утврдити земљиште за редовну употребу објекта (види члан 102 став 1 ЗПИ из 2009).

Земљиште за редовну употребу објекта обухвата земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу. Површину и диспозицију земљишта за редовну употребу одређује, по захтеву, орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинскоправне послове. Овај орган ће усвојити захтев и одредити земљиште за редовну употребу: 1) ако постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта; 2) ако постоји могућност легализације изграђеног објекта, или је донесено решење о легализацији, а објекат је изграђен на грађевинском земљишту на коме је као ималац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или лица чији су они оснивачи; 3) ако је власник објекта физичко или правно лице, а као ималац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен је уписано друго правно односно физичко лице (вид. члан 70 ЗПИ из 2009).

X Правна природа етажне својине

Право етажне својине разликује се од општег права својине на осталим непокретностима. Због техничких особина зграде етажни

43 З. Стефановић, „Етажна својина *de lege ferenda*“, *Правни животи*, бр. 10/96.

власник трпи већа ограничења права својине од титулара општег права својине на осталим непокретностима. Ова ограничења се највише испољавају у односу на заједничке делове зграде и према земљишту за редовну употребу зграде.⁴⁴

Етажна својина обухвата три конститутива састојка – земљиште, заједничке делове зграде и посебни део зграде. Ова три састојка су нераскидиво везана. Земљиште у односу на зграду није ни главна ни споредна ствар, с обзиром да се право сусвојине на земљишту не простире на заједничке делове зграде и на посебан део зграде.⁴⁵ Такође, ни право својине (искључиве, сусвојине или заједничке својине) на посебном делу зграде не простире се на заједничке делове зграде, а ни на земљиште. Тако, на земљишту за редовну употребу зграде, етажни власник стиче право сусвојине без обзира што има искључиво право својине на посебном делу зграде. Етажна својина обухвата три различита несамо-стална права на непокретностима која чине једну целину. Не може постојати етажна својина ако се кумулативно не стекну сва три састојка која је конституишу. Својинска права етажног власника простиру се „од земљишта преко зграде као целине, на посебне дијелове зграде“.⁴⁶

XI Објекат етажне својине

Објекат етажне својине простире се на посебан део непокретности и на непокретности које служе свима. Посебан део непокретности је намењен трајној индивидуалној употреби једног етажног власника: стан, лифт, паркинг итд.⁴⁷ Ако је употреба једног дела непокретности намењена да служи свим или неким посебним деловима то су заједнички делови зграде.⁴⁸

Етажна својина се може успоставити на стану или другој самосталној просторији као што су: пословне просторије, гараже, гаражна места у згради (јасно омеђена). Она се може протезати и на споредне

44 P. Simonetti, *нав. дело*, стр. 147.

45 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *нав. дело*, стр. 740; P. Simonetti, *нав. дело*, стр. 150.

46 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, *нав. дело*, стр. 742.

47 Члан 165 ст. 1 и 2 ЗСПО је прописао да су посебни делови зграде: станови, пословне просторије, посебни подруми, посебна поткровља, посебне гараже, односно гаражна места и др, али и споредни делови као што су отворени балкони, терасе и др.

48 Н. Планојевић, „Предмет етажне својине – садашњост и будући развој“, *Правни живои*, бр. 10/96. Члан 81 ст. 1 ЗСП као посебан део непокретности сматра онај који чини самосталну употребну целину, која омогућава самостално извршавање сувласникових овлашћења, као што је стан или друга самостална просторија.

делове као што су отворени балкони, терасе, подрумске или таванске просторије, кућне баште итд. Објекат етажне својине може бити део зграде који се грађевински разликује од других делова зграде, а није намењен коришћењу зграде као целине.⁴⁹ Заједнички недељиви делови непокретности су: темељи, главни зидови, таван, степенице, ходници, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа и сл.⁵⁰

ХII Стицање етажне својине

Право етажне својине се, по правилу, стиче и престаје по основама и на начин који важе за стицање и престанак својине на непокретностима (на деривативан и оригинаран начин). Овај облик својине може се стећи на основу одлуке суда или изјаве воље власника земљишта на коме је зграда подигнута или ће бити подигнута. У последњем случају власник непокретности конституише сувласничке делове и са сваким од тих делова успоставља право својине на одређеном стану или другим посебним деловима зграде.⁵¹

Етажна својина се успоставља на сувласничком делу непокретности која чини самосталну употребну целину. Ако су два или више лица стекли својину на посебном делу зграде као сувласници или заједничари, према трећим лицима и осталим сувласницима исте непокретности, сматрају се као једно лице.

ХIII Права етажног власника

1. Права на посебном делу зграде

Етажни власник има право да посебни део непокретности искључиво користи и располаже њим, а на заједничким недељивим деловима непокретности има право сусвојине.

49 З. Стефановић, „Етажна својина“, *Архив за правне и друштвене науке*, бр. 1/93.

50 О предмету етажне својине у упоредном праву вид: И. Спасић, *нав. рад*, стр. 110. Француска је, Законом из 1965, увела јединствен појам за етажну својину „lot“. Lot припада једном етажном власнику, са његовим уделом у заједничким деловима зграде и земљишту на коме се зграда налази, на коме етажни власник има право сусвојине – И. Спасић, *нав. рад*, стр. 111.

51 П. Кларић, М. Ведриш, *Грађанско право*, Народне новине, 2009, стр. 267 и 268.

2. Садржина етажне својине

а) Уйрављање посебним делом етажне својине

Власник посебног дела непокретности (најчешће зграде) није у потпуности ималац највиших права на ствар. Он има право недељиве сусвојине на земљишту под зградом и за редовну употребу зграде и згради као целини. Етажно власништво се концентрише првенствено на посебан део непокретности као објекат права својине.⁵² Титулар посебног дела зграде може тим делом располагати *inter vivos* и *mortis causa*. Сходно томе, уговором о продаји, размени, поклону он може пренети право својине на друго лице или посебан део непокретности може оптеретити хипотеком. Посебан део непокретности може бити предмет тестаментарног или законског наслеђивања. У свим случајевима правно располагање посебним делом има за последицу располагање и сувласничким делом непокретности испод зграде, за редовну употребу зграде и деловима зграде као целини (кров, степеништа, светларници, спољни зидови, лифтови, пумпе и други уређаји).

Власник посебног дела зграде је дужан да о свом трошку изврши оправке на свом посебном делу, ако је то неопходно да би се отклонила штета за посебни део другог власника или за делове зграде који служе згради. Он може, у складу са грађевинским прописима, о свом трошку вршити преправке свог посебног дела зграде ако се тим преправкама не дира у посебни део другог власника или делове који служе згради као целини или посебном делу другог власника.

За вршење поправки и преправки (евентуално и промену намене) посебног дела није потребно одобрења осталих сувласника целе непокретности. Ипак, власник посебног дела непокретности није овлашћен вршити преправке на свом посебном делу зграде којима би се могао нарушити архитектонски изглед зграде, или умањити сигурност или стабилност зграде или заједничког или посебног дела другог сопственика, или би се тим деловима наносила штета.

Власник посебног дела непокретности има право и на све плодове који проистичу из посебног дела његове непокретности (закупнина).

Етажни власник има и обавезе – дужан је учествовати у трошковима одржавања заједничких делова зграде⁵³ сразмерно вредности његових посебних делова према укупној вредности целе зграде, а ако

52 П. Кларић, М. Ведриш, *нав. дело*, стр. 269.

53 Заједнички делови зграде су они који служе згради као целини – темељи, главни зидови, таван, фасада, степенице, ходник, стан намењен за настојника зграде, дизалице, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, бунари,

заједнички делови служе само неким посебним деловима зграде – сразмерно вредности њихових посебних делова према укупној вредности оног дела зграде у коме се ти посебни делови налазе.⁵⁴

б) *Управљање целом непокретношћу*

Право етажне својине обухвата и право етажног власника на недељивим заједничким деловима зграде, земљишту под зградом и за редовну употребу зграде. Ови недељиви делови су у сусвојини јер су, сразмерно површини посебног дела зграде, одређени.⁵⁵ Супротно томе, у једном делу правне науке се истиче да су заједнички делови зграде, земљиште под зградом и за редовну употребу зграде у заједничкој својини.⁵⁶ Члан 252 став 1 Нацрта Законика одређује да: „На згради у етажној својини нико нема право својине.“

Титулар посебног дела непокретности има обавезу али и право да управља зградом и земљиштем, са осталим етажним власницима.⁵⁷ Сувласници целе непокретности овлашћени су одредити лице које ће предузимате акте редовног управљања целом непокретношћу. У акте редовног управљања сврставају се послови редовног (текућег) одржавања недељивих делова зграде и уређаја који служе свима или већини етажних власника (лифт, пумпе за воду, степениште итд.), давање у закуп оних делова зграде који нису посебан објекат етажна својине. Послови ванредног управљања обухватају претварање дела зграде као целине у објекат етажне својине, значајније поправке, реконструкцију на деловима непокретности које служе свима или већини итд.

Сувласници непокретности као целине имају право на плодове и друге користи који из ње проистичу (закуп фасаде, крова ради постављања антена или других уређаја ако то дозвољавају прописи итд.). Они су дужни да носе и штету која је проузрокована трећим лицима а потиче од непокретности као целине (лед је пао са крова и оштедио аутомобиле, лифт повредио физичко лице итд.).

просторије за прање и сушење рубља, кров, подрум, уређаји за загревање, светларници, димњаци и сл.

54 О трошковима одржавања зграде в. члан 24 Закона о одржавању стамбених зграда (*Службени гласник РС*, бр. 44/95).

55 П. Кларић, М. Ведриш, *нав. дело*, стр. 270.

56 К. Ковачевић, М. Лазић, *Стварно право*, Пунта, Ниш, 2009, стр. 165.

57 Чл. 10–23 Закона о одржавању стамбених зграда (*Службени гласник РС*, бр. 44/95, 46/98, 1/01 – одлука УС РС, 101/05 – др. закон и 27/11 – одлука УС РС).

XIV Престанак етажне својине

Право етажне својине престаје: 1) кад једно лице стекне право својине на свим посебним деловима зграде (члан 286 Нацрта Законика, члан 107 ЗСП-а), 2) уништењем или знатним оштећењем зграде – када трајно престане да буде одговарајућа за самостално извршавање сувласникових права (члан 287 Нацрта Законика и члан 105 ЗСП), 3) брисањем у земљишном регистру уписа којим је својина посебног дела зграде била успостављена, на основу правног посла, одлуке суда или органа управе или наређења закона, и 4) искључењем сувласник из сувласничке заједнице, на основу одлуке суда.

Етажна својина може престати за све етажне власнике (зграда је срушена у земљотресу, одрону, услед невремена) или за неке етажне власнике који имају право да свој посебан део непокретности обнове.

Ilija BABIĆ, PhD

Professor at the Faculty of European Legal and Political Studies in Novi Sad, “Singidunum” University

STRATA TITLE AND THE CONVERSION OF THE RIGHT TO USE TO THE OWNERSHIP RIGHT

Summary

Strata title is the right of ownership of an apartment, business premises, garages, garage space or other room as a separate part of the building, whose legal owner co-owns common parts of buildings and the building land on which the building is constructed. Strata title includes three constitutive ingredients – land, common parts of a building and a special section of the building. These three ingredients are inextricably linked. In relation to the building, land is neither a major nor a minor thing.

According to the principle of superficies solo cedit, Roman law legally excluded separation of land and buildings or the division of the building floor by floor (the legal unity of property). Medieval and modern European continental law deviated from the principle of legal unity of land and buildings, and regulated the institution of strata title.

Serbia has not yet made a code that completely regulates strata title. This was partly done by the Law on Planning and Construction. Upon putting the

Law into effect (11th September 2009), the strata owners' right of permanent use of the land for the regular building use was turned (by the inversion of the principle superficies solo cedit) into the joint ownership title on the land, in proportion to the surface of strata owners' special real parts, free of charge. In this way, the legal unity of joint ownership of the object of strata title is achieved.

Key words: *strata title, superficies solo cedit, conversion of the right of use, legal unity of property, nature of sectional title.*