

Политички успон Претседников ишао је упоредо са развијањем нових средстава за његов додир са јавношћу, помоћу којих је он могао јаче да утиче на јавно мњење земље и у исти мах да се о томе мњење верније обавештава. Тако је, например, напредак модерне физике имао и непосредног политичког дејства: не може се још тачно оценити колико је снаге прешло са Конгреса на Претседника само зато што је њему лакше него посланицима и сенаторима да преко радија и телевизије непосредно општи са народом. А упадљиво је порастао значај Претседников откако се његова конференција за штампу претворила у његову редовну дужност. Усталивши се почев од Рузвелтовог ступања на дужност, ово средство присне везе између Претседника и човека са улице толико је већ ухватило корена, да је тешко замислити носиоца управне власти који би пренио са тим обичајем.

Око Претседника је постепено образована и сложена управна машинерија, услед које се тај један човек преобразио у установу. Ту је Управа Беле куће, Веће националне безбедности, Веће привредних саветника, Управа за одбранбену мобилизацију, Буџетска управа — гране Претседниковог Извршног уреда који је образован 1939 и данас броји преко 1.200 службеника. Као код сваке установе, и овде се механизам, испрва покретан вољом једног човека, доцније добрим делом сам од себе креће, омогућујући шефу управне власти да савлада несавладљиве задатке које му позитивна држава товари на плећа.

У уставном као и другом друштвеном развоју несигурно је предвиђати смерове кретања: запажене тенденције могу бити површне или краткотрајне. И у савременом добу било је посматрача који су о америчкој влади писали и као о владавини Конгреса, других као о владавини судија, трећих као о владавини јавног мњења. А онда, личност Претседника увек је давала своје обележје функцији, а слаба и јака извршна власт често се поклапала са временима мирним и временима криза. Али и кад се сви ти чиниоци узму у обзир не може се порећи да се у америчком уставном развоју запажа све јача улога, власт и углед Претседника.

В. М. Грол.

Dr. Friedrich Hans-Peter: DIE WIEDEREINFÜHRUNG DES STOCKWERKS-EIGENTUMS IN DER SCHWEIZ. Basel, Helbing & Lichtenhahn, 1956, 261 S.

Проблем увођења етажне својине после Другог светског рата постао је актуелан и у земљама које у својим правним системима нису допуштале овај институт, полазећи од основне концепције римског права: *superficies solo cedit*. Ратна разарања и станбена криза као последица ових разарања натерале су законодавце да напусте свој првобитни став о недопуштености својине на реалним деловима зграда. У циљу стимулације станбене изградње и бржег решења насталих станбених проблема, многе земље доносе прописе који ће задовољити потребе човека да бар оствари право на сопствени стан ако већ није у могућности да сам себи подигне сопствену кућу. Покрет за увођењем етажне својине добио је велики број присталица и у Швајцарској чији Грађански законик није признавао установу етажне својине. Међутим, економски захтеви који говоре у прилог ове форме својине, чињеница да је етажна својина била позната и раширена у појединим кантонима Швајцарске пре доношења швајцарског законика и да се фактички одржала и до данас, наметнуле

су потребу да се размотри питање ревизије Грађанског законика. У том циљу је Швајцарско удружење правника разматрало проблем увођења етажне својине. Аутор ове књиге био је један од главних референата по овом питању, тако да његова излагања обухватају разматрања о потреби увођења етажне својине и правним проблемима који се постављају ако се прихвати оправданост захтева за увођењем ове форме својине.

У првом делу књиге аутор указује на економске и социјалне разлоге који говоре у прилог етажне својине. Полазна тачка захтева за увођење етажне својине лежи у чињеници да постоји велика оскудица у земљиштима подесним за грађење, која је проузрокована општим порастом становништва и наглим развојем градова. Све то је условило нагли скок цена земљишта за грађење, што је с друге стране довело и до рационалнијег коришћења овог земљишта, на коме се све више подижу вишеспратнице уместо кућа само за једну породицу. На тај начин многи слојеви становништва нису у стању да подигну себи кућу, али су у могућности да прибаве себи стан у кући која је подигнута за више породица.

На тржишту земљишта за грађење све више се уместо појединачна појављују правна лица која једино располажу довољним средствима за куповину парцела и за подизање великих зграда. То постепено доводи да приватна лица све ређе постају власници непокретности, тако да је наступило „анонимизирање” земљишног поседа. Оваква појава, по оцени аутора, није пожељна ни са социјалног ни са политичког аспекта. То све говори у прилог етажне својине која се појављује као подесна социјална форма земљишне својине. Не треба previdети такође и психолошки моменат: осећај да се има дом у својој кући или сопственом стану доприносе подизању самосвести и одговорности грађана.

Са етажном својином су спојене такође економске користи за етажне сопственике. Она треба, у поређењу са својином на кући за једну породицу, да доведе до јевтинијег стана пошто су трошкови за земљиште као и за само зидање сразмерно мањи. Етажна својина пружа веће гаранције за боље одржавање куће, нарочито изнутра, пошто је власник стана више заинтересован за одржавање и побољшање стана од закупца стана. Могућност стицања етажне својине утицаће повољно и на формирање кирија, с једне стране, а с друге стране власник етажног стана биће ослобођен страха од отказа који му је претио кад је био закупца.

Аргументи противника етажне својине свде се на следеће: етажна својина је супротна усвојеном начелу на коме је изграђено швајцарско стварно право *superficies solo cedit*; етажна својина доводи до честих спорова између сопственика станова који произилазе услед немогућности потпуно разграничења њихових сфера уживања; етажна својина се врло тешко може уписати у земљишне књиге а да ове постану лако прегледне што доводи до прометне и правне несигурности.

Аутор одбацује први приговор истичући да је начело *superficies solo cedit* давно већ пробијено у швајцарском праву признавањем права грађења на земљишту. Што се тиче другог приговора он је могао да стоји само онда када техника грађења није била достигла данашњи ниво. Са данашњим развитком грађевинарства потпуно је могуће остварити да сваки власник стана у згради са више станова буде у уживању свога стана потпуно независан и одвојен од других власника, а да не изгуби ништа у пуном комфору. На тај начин су отклоњене и могућности честих спорова између етажних сопственика. Статистички подаци које аутор наводи из праксе аустријских и

немачких судова, где је ова установа отскора уведена, показују да број спорова између етажних сопственика не достиже број који би могао да говори против ове установе.

Ауторова испитивања о потреби увођења етажне својине у важеће швајцарско грађанско право довеле су га до резултата који се могу обухватити у следећим тезама:

1. Етажна својина је установљена такоређи у скоро свим културним државама у једној или другој форми; многе државе имају о томе опширне законске одредбе. Економска потреба за хоризонталну поделу својине на згради на поједине станове и пословне историје не може се данас негирати ни за Швајцарску.

2. Поновном увођењу етажне својине не стоје насупрот никакви разлози правне природе. Искуства у иностранству потврђују ову чињеницу. Етажна својина може се уписати у земљишне књиге на једноставан и прегледан начин.

3. Поновно увођење етажне својине условљава исцрпно и смишљено законско регулисање; било би недовољно само укинути постојећу забрану ове својине и права грађења на појединим спратовима.

После објављивања посебног закона треба извршити промене у Грађанском закону.

4. Етажна својина треба да се заснива на сусвојини на земљишту на коме је зграда подигнута као и на заједничким деловима зграде.

5. Етажна својина, обухватајући сувласничке делове и стварно право на искључиво коришћење одређеног дела зграде мора бити преносива, наследива и подесна за стављање хипотеке. Притом је без значаја да ли ће се право на искључиво коришћење схватити као дериват својине или као једно посебно ограничено стварно право — стварно право *sui generis*.

6. Закон мора да садржи исцрпан диспозитивни поредак који ће регулисати односе између етажних сопственика; у њему морају нарочито бити регулисани врста и начин коришћења заједничких делова као и посебних делова зграде, принципи о образовању воље заједнице етажних сопственика и расподела заједничких терета.

7. Закључени уговори између етажних сопственика имају дејства и према трећем лицу које је накнадно стекло посебни део зграде ако су уписани у земљишне књиге.

8. Етажни сопственик који интензивно вређа својим понашањем правила заједнице и чини да је даље постојање заједнице са њим немогуће може бити искључен из заједнице.

9. Ново право мора бити тако установљено да се без тешкоћа изврши превођење старих форми етажне својине које још у неким кантонима постоје у нову форму.

Драгољуб Стојановић

(Из Института за упоредно право)