

обезбеђења самоуправних права интервенисало је и уставно судство. Тако је Уставни суд Србије признао право Погона за газдовање шумама Дрвног комбината „Благоје Николић“ у Лесковцу да се издвоји из састава Комбината у самостално предузеће (7). По утврђењу Уставног суда Централни раднички савет је повредио самоуправна права радне заједнице Погона за управљање шумама када је одбио његов захтев ради издвајања у самосталну радну организацију.

Др. Карољ Ђетваи

### ФОРМА УГОВОРА О ДЕОБИ ЗЕМЉИШТА И ЗГРАДА

1. До ступања на снагу Закона о промету земљишта и зграда у нас се није постављало питање о форми уговора о деоби земљишта и зграда. У погледу форме уговора преовлађивало је начело консенсуалности уговора. Уговори се закључују самим споразумом странака. Испуњавање одређене форме тражи се изузетно, само ако је форма изричито предвиђена као услов за закључење уговора. Принцип консенсуалности уговора био је изражен у свим грађанским законима који су важили на територији наше земље. У § 540 Грађанског законика за Краљевину Србију речено је „Уговор једанпут закључен има једнаку силу и важност, био усмено или писмено, био пред судом или ван суда, пред сведоцима или без њих учињен“. Исто то речено је у § 883 Општег аустриског грађанског законика и у чл. 498 Општег имовинског законика.

2. После ступања на снагу Закона о промету земљишта и зграда (даље = ЗПЗЗ) питање о форми уговора о деоби земљишта и зграда поставило се из ова два разлога:

а) Б чл. 9 ЗПЗЗ прописана је писмена форма за сваки уговор на основу кога се преноси земљиште и зграда. Према овој законској одредби уговор о преносу земљишта и зграда који није закључен у писменој форми не производи никакво правно дејство.

Уговор о деоби земљишта и зграда спада у групу уговора којима се уређују својински односи на тим непокретностима. Уређење својинских односа на земљишту и зградама може имати различиту садржину. Тако, она се може састојати у измени самога права својине на тим непокретностима — у сужавању или проширивању својинских овлашћења а може се састојати и у измени субјеката права својине — у преносу тога права са једног субјекта на други. Сходно овоме и уговори којима се уређују својински односи на земљишту и зградама могу бити закључени у сврху измене права својине или у сврху преноса тога права. Ако је уговор закључен у сврху између права својине, на њега се не може применити чл. 9 ЗПЗЗ јер је

(7) Одлука Уставног суда Србије, У бр. 166/65 од 28 маја 1966 објављена је у *Службеном гласнику СРС*, бр. 24/66.

писмена форма предвиђена само за уговоре на основу којих се преносе земљишта и зграда. Али ако је уговор закључен у сврху преноса права својине, он мора бити писмен. У противном тај уговор неће производити никакво правно дејство, према чл. 9 ЗПЗЗ.

Као уговор којим се уређују својински односи на земљишту и зградама и уговор о деоби земљишта и зграда мора бити састављен у писменом облику ако се на основу њега врши пренос тих непокретности, а ако се пренос не врши, на њега се не може применити чл. 9 ЗПЗЗ. Према оваквом стању ствари, створеном ступањем на снагу тога Закона није више, као раније, извесно да се уговор о деоби земљишта може закључити у ма којој форми, па се сада поставља питање о форми тога уговора.

6) Одредба чл. ЗПЗЗ представља један од разлога из којих се поставља питање о форми уговора о деоби земљишта и зграда. Други разлог је одредба чл. 12 истог Закона. У овој законској одредби прописана је писмена форма за све правне послове са накнадом који се закључују у сврху стицања земљишта и зграда. Правни посао мора бити:

— са накнадом што значи да се чл. 12 ЗПЗЗ не примењује на друге правне послове,

— закључен у сврху стицања земљишта и зграда.

Уговори о уређивању својинских односа на земљишту и зградама могу бити са накнадом или без накнаде. Они могу бити закључени у сврху стицања земљишта и зграда или у друге сврхе. Према томе, уговори о уређивању својинских односа на земљишту и зградама могу спадати а могу и не спадати у групу правних послова на које се односи наведени чл. 12. Због тога се за сваки од тих уговора, па дакле и за уговор о деоби земљишта и зграда, поставља питање да ли је то уговор са накнадом и да ли је закључен у сврху стицања земљишта и зграда јер ако је то такав уговор он мора бити закључен према том чл. 12 у писменој форми.

3. Из изложене садржине чл. 9. ЗПЗЗ проистиче да форма уговора о деоби земљишта и зграда зависи од тога да ли се на основу тога уговора врши пренос земљишта и зграда. То значи да је према овој законској одредби за форму уговора о деоби земљишта и зграда меродавно правно дејство тога уговора.

Исто то важи и за правне послове о којима је реч у чл. 12 ЗПЗЗ. То су правни послови који заснивају право на накнаду у корист једне од странака, дакле производе одређено правно дејство, и који се закључују у сврху стицања земљишта и зграда, дакле у сврху производње одређеног правног дејства.

То значи да је и према једној и према другој наведеној одредби ЗПЗЗ за форму уговора о деоби земљишта и зграда меродавно правно дејство тога уговора. О правном дејству уговора о деоби земљишта и зграда, међутим, не постоји јединствено мишљење већ се гледишта разилазе (1). Доследно томе гледишта се разилазе и о форми тога уговора.

(1) В. Ж. Перић: *Задружно право*, IV, о постанку и престанку задруге, Београд, 1920 с. 192—204 и 341—346; Др. Слободан Перовић: *Формални уговори у грађанском праву*, Београд, „Научна књига“, 1964, с. 117—119.

4. По једном гледишту уговор о деоби има декларативно дејство (2). Тим уговором се констатује она права која су деобничари имали и пре деобе. Сматра се да је сваки деобничар и пре деобе имао право својине на стварима које су му на деоби припале. Сваки деобничар био је власник тих ствари од момента постанка сусвојинске заједнице и за све време трајања те заједнице. Уговором о деоби права деобничара на тим стварима се само утврђују и међусобно разграничавају. То значи да се тим уговором права не преносе и не стичу.

Према томе, правно дејство уговора о деоби састоји се у утврђивању постојања права својине а не у преносу или стицању тога права и зато је то дејство декларативно. Преноса и стицања нема пошто је деобничар и пре деобе имао право својине на стварима које је на деоби добио.

То што важи за остале уговоре о деоби важи и за уговор о деоби земљишта и зграда. И њим се само констатује она права која су деобничари имали и пре деобе на земљишту и зградама. Према томе, и на основу тога уговора не врши се пренос права својине нити се то право стиче.

Према оваквом стању ствари одредбе ЗПЗЗ које прописују обавезно закључивање уговора у писменом облику не могу се применити на уговор о деоби земљишта и зграда. Нема места примени чл. 9 тога Закона зато што се одредба чл. 9 примењује само на уговоре на основу којих се врши пренос земљишта и зграда, а при деоби пренос се не врши. Нема места примени ни чл. 12 Закона зато што се одредба чл. 12 примењује на уговоре закључене у сврху стицања земљишта и зграда а при деоби стицања нема, па нема ни такве сврхе.

5. Гледиште о декларативном дејству уговора о деоби не може се прихватити. Оно полази од поставке да су ствари које су на деоби деобничари додељене припадале њему лично не само после већ и пре деобе, што значи да је он и пре деобе имао на тим стварима искључиво право својине. Та поставка, међутим, не одговара стварном стању ствари. Ствари које су на деоби дељене биле су пре деобе заједничке. На њима је постојало право сусвојине деобничара. Као заједничке оне нису могле ни у целини ни у појединим својим деловима искључиво припадати појединим деобничарима. Право искључиве својине на појединим стварима или на појединим деловима ствари које су биле заједничке формира се тек на деоби. Пре деобе то право није могло постојати.

Према томе, гледиште о декларативном дејству уговора о деоби заснива се на једној фикцији, на фикцији постојања искључивог права својине деобничара и пре деобе на стварима које су им на деоби додељене. Због тога се на њему не може засновати решење питања о форми уговора о деоби земљишта и зграда.

6. Према другом гледишту уговор о деоби има транслативно дејство (3). Тај уговор није ништа друго него уговор о размени. На основу њега деобничари врше међусобну размену удела у заједничкој имовини, тако да се у погледу ствари које су добили на део појављују као узајамни следбеници.

(2) То гледиште заступљено је у француском праву.

(3) То гледиште потиче из римског права

У оквиру овога гледишта формирано је и мишљење о делимичном транслативном дејству уговора о деоби. По томе мишљењу сваки деобничар је био делимично власник ствари које је добио на део. Он је још од дана постанка сусвојинске заједнице био власник тих ствари у опсегу који одговара његовој квоти. Изван тога опсега те ствари су до дана деобе припадале осталим деобничарима, па су на деоби они своје делове уступили њему а он је осталим деобничарима уступио своје делове у стварима њима додељеним. Услед тих међусобних уступања дошло је до размена између деобничара и до узајамних преноса. Само предмет размена и преноса нису биле на деоби дељене ствари у својој целини. Размена и пренос се нису односили на оне делове тих ствари који су деобничарима припадали и пре деобе сразмерно њиховим квотама. Услед тога уговор о деоби има само делимично транслативно дејство. Дејство уговора о деоби је у ствари мешовито јер је у осталом делу декларативно (4).

7. Према другом гледишту уговор о деоби земљишта и зграда спада у групу уговора који морају бити закључени у писменој форми.

И тај уговор као и остали уговори о деоби, производи транслативно дејство. На основу њега врши се пренос земљишта и зграда између деобничара, те он према чл. 9 ЗПЗЗ мора бити закључен у писменој форми.

Обавезна писмена форма за уговор о деоби земљишта и зграда прописана је и чл. 12 истог Закона. Тај уговор има обележја правних послова о којима је реч у овој законској одредби. Он се закључује уз накнаду јер сваки деобничар уступа осталим деобничарима одговарајући део у заједничком земљишту и згради, а закључује се и у оврху стицања земљишта и зграда јер сваки деобничар склапа овај уговор ради тога да стекне одређени део заједничке имовине.

Уосталом, по овом гледишту уговор о деоби земљишта и зграда није ништа друго него уговор о размени, те је јасно да, као и сваки други уговор о размени, мора бити писмен.

8. Против другог гледишта могу се навести ови разлози:

А) Уговором о деоби земљишта и зграда не врши се пренос земљишта и зграда.

а) На основу тога уговора сваки деобничар добија заиста одређени део заједничке имовине који одговара његовој сувласничкој квоти али не путем преноса јер преноса нема. Преноса нема зато што предмет преноса мора бити туђа ствар. Ствар која није туђа не може бити пренета. На власника се не може пренети његова сопствена ствар.

То што важи за власника и његову ствар важи и за сувласника и заједничку ствар јер и заједничка ствар није туђа ствар. У заједничкој ствари сваки сувласник има свој део. Тај део се на сувласника не може пренети исто онако као што се на власника не може пренети његова сопствена ствар. А како се део сваког сувласника распростире на целу заједничку ствар и прожима сваки њен делић, на сувласника се не може пренети ни заједничка ствар у целини ни ма који њен физички издвојени део.

(4) Тако Ж. Перић: и. д., примедба на с. 344.

Заједничка ствар може бити пренета на треће лице. Али, при деоби нису у питању трећа лица већ сами сувласници који деобу врше те преноса на трећа лица нема.

Предмет преноса могу бити и сувласнички идеални делови у заједничкој ствари. Сувласници могу преносити своје идеалне сувласничке делове не само на трећа лица већ и међусобно, један на другог. На основу те могућности образовала се транслативна концепција. Међутим, та концепција није тачна. Деоба се не врши нити може вршити путем међусобног преноса сувласничких идеалних делова. У том случају су у питању не идеални делови и њихов пренос већ материјални, физички међусобно издвојени делови заједничке имовине јер се такви делови на деоби додељују сувласницима сразмерно њиховим квотама. Ти пак издвојени делови заједничке имовине, као што је речено, непреносиви су на сувласнике и то са истог разлога са којег је непреносива на њих цела заједничка ствар. Они за сувласнике нису туђа имовина. Сваки од сувласника у њима има свој сопствени део сразмеран његовој личној сувласничкој квоти који се на сувласника не може пренети и услед чијег постајања се на сувласника не може пренети ни ма који физички издвојени део заједничке имовине па ни део који му је на деоби додељен.

б) Претпоставка за вршење преноса је да је *tradens* власник ствари која је предмет преноса а да *acquirens* то није. При деоби међутим сваки деобничар је делом власник ствари која се додељује другом деобничару а делом није. Према томе, при деоби нема ни траденса ни акципијенса. Лица која врше деобу појављују се у једном истом својству — у својству сувласника деобничара. У томе својству она поделом заједничке имовине добијају реалне делове те имовине не на основу преноса тих делова већ по томе основу што су имали одговарајуће идеалне делове у заједничкој имовини.

в) Поред странака деобу могу вршити и судови (у ванпарничком и извршном поступку (5)). Деоба је, према томе, или уговорна или судска. Те две деобе разликују се међусобно по томе што се судска деоба врши од стране суда и на основу одлуке суда а уговорна од стране деобничара и на основу њиховог споразума. По дејству које производе међутим те две деобе се не разликују. То дејство се састоји у оба случаја у формирању оног правног стања које настаје услед развргнућа сувојинске заједнице.

Из истоветности дејства уговорне и судске деобе произилази да дејство које не производи судска деоба не може производити ни уговорна деоба. У току вршења судске деобе не врши се никакав пренос земљишта и зграда у смислу чл. 9 или 12 ЗПЗЗ. Пренос у смислу тих законских одредаба могу вршити само странке као носиоци субјективних имовинских права. Такав пренос је акт воље странака, резултат њиховог споразума. Судови међутим нису странке и носиоци субјективних имовинских права већ државни органи који врше правосуђе. Судска деоба је акт вршења правосуђа а не акт воље странака. Отуда је јасно да преноса нема при вршењу судске деобе, па

(5) В. Закон о судском ванпарничном поступку од 24 јула 1934, 267—274, и Закон о извршењу и обезбеђењу од 9 јула 1930, §§ 305,306.

следствено преноса не може бити ни при вршењу уговорне деобе пошто те две деобе производе истоветно правно дејство.

г) Уговор о деоби није уговор о размени. По уговору о размени сваки уговарач се обавезује да другом уговарачу преда у државину и пренесе у својину ствар која је до тада била његова. То је, према томе, уговор којим се странке обавезују на извршење одређених чинидби. Уговор о деоби међутим, није уговор о извршењу чинидби јер се деобничари не обавезују ни на какве чинидбе.

Б) Уговор о деоби змељишта и зграда не спада у групу уговора из чл. 12 ЗПЗЗ.

а) То пре свега није уговор са накнадом. По уговору са накнадом уговорник који накнаду даје добија нешто од другог уговарача. По уговору о деоби деобничар не добија ништа од осталих деобничара. По томе уговору он добија оно што је и пре деобе имао. Он добија свој део у заједничкој имовини. Тај део на деоби мења само свој вид (облик). То више није идеални већ физички део заједничке имовине. Иначе по својој вредности он остаје исти. Према томе, по уговору о деоби деобничар добија оно што је и пре деобе имао, само у другом облику, а то значи да не добија ништа, никакву накнаду.

И не само што ништа не добија већ деобничар ништа и не даје. Он не даје никакву накнаду осталим деобничарима. Уосталом, нема ни основа за давање накнаде. По уговору са накнадом накнада се даје за оно што се добија. По уговору о деоби не добија се ништа па се ништа и не даје. Према томе, уговор о деоби није уговор са накнадом, па то није ни уговор о деоби земљишта и зграда те већ зато тај уговор не припада групи уговора из чл. 12 ЗПЗЗ.

б) Уговор о деоби земљишта и зграда не закључује се у сврху стицања земљишта и зграда. Мада се деобничарима на деоби додељују одређени делови заједничке имовине, они те делове тада не стичу. То су они делови које су деобничари и до деобе имали у заједничкој имовини само у облику идеалних делова. На деоби се њихови идеални делови конкретизују издвајањем реалних делова који припадају појединим деобничарима сразмерно њиховим сувласничким квотама. Уговор о деоби земљишта и зграда деобничари закључују у сврху те конкретизације и издвајања реалних делова а не у сврху стицања земљишта и зграда јер стицања на деоби нема.

8. Треће гледиште полази од поставке да се дејство сваког уговора па дакле и уговора о деоби земљишта и зграда састоји у оним променама које уговор производи. Уговор је правна чињеница. Као такав он производи одређене промене у правним односима. Његово дејство састоји се у тим произведеним променама.

Уговор о деоби земљишта и зграда је споразум сувласника о извршењу деобе земљишта и зграда на начин одређен у уговору. Он производи оне промене које настају у правним односима услед извршења деобе земљишта и зграда. Деоба земљишта и зграда врши се физичким развргнућем сувојинске заједнице. Стога, ако се жели да одреди у чему се састоји дејство уговора о деоби земљишта и зграда, мора се утврдити какве промене у

правним односима настају услед физичког развргнућа сусвојинске заједнице.

9. У процесу физичког развргнућа сусвојинске заједнице настају двојачке промене: а) на објекту права деобничара и б) у њиховим правним овлашћењима.

*Ad а)* До деобе објект права деобничара био је јединствен. То су били заједничко земљиште и заједничке зграде у њиховој целини. Услед физичког развргнућа сусвојинске заједнице то стање се мења.

Ако је у питању сувласништво само на једној ствари, та ствар се физички раздваја на више делова који одговарају сувласничким квотама деобничара. Број делова зависи од броја деобничара а њихова величина од величине сувласничких квота. По извршеном издвајању делови се уступају сувласницима тако да сваки сувласник добије део који одговара његовој квоти.

Ако сувласништво постоји на више ствари, са сваком од тих ствари поступа се као да је у питању сувласништво на једној ствари, или се поједине целе ствари уступају деобничарима сразмерно њиховим квотама.

На тај начин се у процесу физичког развргнућа сусвојинске заједнице земљишта и зграда раздвајају у више међусобно издвојених делова. Ти делови постају самостални и убудуће представљају посебне објекте права. Подељено земљиште и подељене зграде нису, дакле, више јединствен објект права већ се услед деобе преображавају у више таквих објеката. Промене које настају на њима као објекту права састоје се у том њиховом преображају у више посебних и самосталних објеката права.

*Ad б)* До деобе право сваког деобничара постојало је на целој заједничкој имовини. Оно се распростирало на сваки делић заједничких ствари. Овлашћења деобничара била су услед тога по своме обиму пространа. Са њиховом садржином међутим ствар је стајала друкчије. По својој садржини та овлашћења су била ограничена. Њих су ограничавала овлашћења других деобничара јер је и право сваког другог деобничара постојало на целој заједничкој имовини и распростирало се на сваки њен делић. До деобе су дакле овлашћења деобничара била по своме обиму пространа а по својој садржини ограничена.

После деобе настаје обрнуто стање ствари. Овлашћења сваког деобничара се по своме обиму сужавају. Она се свде само на део који је на деоби деобничару припао. Даље од тога она се не распростиру. Али сада је на томе делу право деобничара једно право које постоји. Другог права ту нема. Отуда је то право после деобе постало неограничено. Оно се по своме пространству заиста сузило али се по својој садржини увећало.

11. Изложене промене на објекту права деобничара и у њиховим овлашћењима које настају услед физичког развргнућа сусвојинске заједнице производе ове правне промене:

а) *Престанак права сусвојине.* Право сусвојине које је до деобе постојало услед деобе се гаси. Оно убудуће не може постојати јер више нема заједничке имовине а самим тим нема ни заједничких својинских овлашћења.

То међутим не значи да нема више оне имовине која је била објект права сусвојине и да су се коначно угасила својинска овлашћења која су чинила садржину тога права. Оно што је нестало и што се угасило то је само право сусвојине. Сама пак имовина на којој је то право постојало и својинска овлашћења из којих се оно састојало постоје и даље и поред и после деобе, само не више као заједничка имовина и заједничка својинска овлашћења већ са променама које су услед деобе настале. Те промене се, као што смо видели, састоје у погледу имовине у њиховој подељености у више делова тако да сваки део представља од деобе па убудуће самосталан објект права у погледу својинских овлашћења у њиховој сужености по обиму јер су она сведена на одређени део заједничких ствари и у увећању по садржини јер су из ограничених настала неограничена и искључива својинска овлашћења.

б) *Постанак права искључиве својине*. На место исчезлог права сусвојине сваки деобничар стиче право искључиве својине на оном делу заједничке сусвојине који му је на деоби додељен. Он постаје искључиви власник тога дела јер су његова својинска овлашћења на њему од деобе па убудуће неограничена и искључива.

То искључиво право својине међутим није ново право својине. Деоба не образује нову својину, не ствара изнова право својине. Деобничари стичу искључиво право својине али на темељу и на место ранијег права сусвојине. Право искључиве својине на добијеном делу формира се на деоби за сваког деобничара на основу и у границама његовог права сусвојине које је имао пре деобе на заједничкој имовини.

Али, ако се на деоби не образује ново право својине, на њој се ствара нови облик тога права. Право својине има више облика. Један облик тога права је сусвојина, други је искључива својина. На деоби се на место ранијег облика сусвојине, који настаје стварао нови облик права својине, искључива својина.

12. Извршена анализа процеса вршења деобе и промена насталих у томе процесу јасно показује у чему се састоји дејство уговора о деоби. Дејство уговора о деоби састоји се у измени самога права својине а не у измени субјекта тога права. Субјекти права својине пре деобе остају субјекти тога права и после деобе.

Измене пак које уговор о деоби производи на самом праву својине не састоје се у анулирању тога права, нити у стварању новог права својине. У процесу деобе право својине се не ништи нити изнова ствара. Оно се само мења. Оно се преображава.

У томе преображавању права својине из једног облика у други састоји се, по трећем гледишту, дејство уговора о деоби. То дејство је према томе преображајно (конститутивно) а није ни декларативно ни транслативно.

13. Преображај права својине из једног његовог облика у други облик омогућује једно посебно својство које право својине има. То својство је еластичност права својине (6). Та еластичност права својине испољава се:

(6) В Тамс: *Основи стварног права*, Београд, 1961, с. 36,37; Ehrenzweig: *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, Das Sachenrecht*, Wien, 1957, s. 125.



а) У различитости садржине коју то право може имати. Садржину права својине могу чинити својинска овлашћења или само нека од њих или само једно својинско овлашћење — право отуђења. Отуда се право својине некада састоји из свих својинских овлашћења, некада из појединих својинских овлашћења, а некада само из права отуђења. — Различита садржина права својине може потећи и од садржине самих појединих својинских овлашћења. Та овлашћења могу бити по својој садржини ужа или пространа, ограничена или неограничена.

б) У променљивости права својине. Садржина права својине и садржина појединих својинских овлашћења не мора бити увек иста. Она се може мењати. Власник може поједина својинска овлашћења стицати и губити, или поједина својинска овлашћења ограничити или ослободити сваког ограничења. Према томе, право својине нема увек истоветну садржину већ садржину која може бити различита и која се може мењати. Зато је то право еластично.

Различитост садржине права својине и садржине појединих својинских овлашћења и могућност мењања тих садржина чине да се право својине не појављује увек у истом облику. Тако, ако садржину права својине чине сва својинска овлашћења, то право појављује се у облику пуне својине а ако је садржина права својине сведена само на право отуђења право својине појављује се као *nudum ius*. Или, право својине појављује се као искључиво право својине ако својинска овлашћења нису ничим органичена а као право сусвојине ако су ограничена својинска овлашћења других сувласника.

Према томе, право својине може имати не само различиту садржину већ и различите облике. Оно може, у зависности од своје садржине, да се појављује у разним облицима. Осим тога, са изменом садржине права својине могу се мењати и облици права својине и преображавати један у други. Отуда се еластичност права својине испољава не само у различитости садржине тога права већ и у различитости облика у којима се то право појављује и у могућности измене тих облика и преображаја једног облика у други (7).

При деоби, уговорној или судској, долази до такве измене облика и преображаја једног облика у други. Преображај овде настаје, као што смо видели, услед сужавања својинских овлашћења по обиму и проширење по садржини до степена њихове неограничености. Преображај је последица раздвајања заједничке имовине у више самосталних делова.

14. У односу на форму уговора о деоби земљишта и зграда треће гледиште одводи истим закључцима као и прво, само из других горе изнетих разлога. Пошто се дејство уговора о деоби не састоји у измени субјеката права својине и пошто се на основу тога уговора не врши пренос тога права,

(7) Могућност преображаја једног облика права својине у други предвиђена је изрично и у позитивном праву. Такав је случај са преображајем идеалне својине на зградама у етажну својину. Према члану 49 Закона о својини на деловима зграда (Сл. лист СФРЈ, бр. 43/65) сваки сопственик идеалног дела зграде има право захтевати да се његова идеална својина претвори у етажну својину. Ако се сви сопственици идеалних делова сагласе о претварању идеалне својине у етажну својину, дужни су о томе сачинити писмени уговор. У противном, о претварању идеалне својине у етажну својину решава по правилима ванпарничног поступка општински суд на чијем се подручју налази зграда.

примена чл. 9 ЗПЗЗ не може доћи у обзир. Нема места ни примени члана 12 истог Закона зато што се у процесу деобе формира у корист сваког деобничара, на темељу и у границама његовог ранијег права на земљишту и зградама, само нови облик права својине, из чега нема сумње проистиче да уговор о деоби земљишта и зграда није уговор ни с накнадом ни уговор закључен у циљу стицања права својине.

Према томе, по трећем као и по првом гледишту уговор о деоби земљишта и зграда може бити закључен у ма којој форми па и усмено.

*Драгољуб Петровић*

### ОЦЕНА ЗАКОНИТОСТИ ПОДЗАКОНСКИХ НОРМАТИВНИХ АКАТА ДОНЕТИХ ОД СТРАНЕ РЕПУБЛИКЕ

Положај и однос друштвено-политичких заједница у оквирима јединственог друштвено-политичког система статуирани су новим уставним системом у смислу да се „јединство друштвено-политичког система обезбеђује остваривањем права и дужности свих друштвено-политичких заједница и њиховим међусобним односима утврђеним уставом и законом“ (чл. 73, ст. 3, Устава Југославије). Ради извршавања својих права и обавеза, тј. функција друштвено-политичке заједнице самостално доносе прописе. Отуда произилази карактеристика југословенског законодавног федерализма као и федерализма уопште. Правни карактер савезног законодавства уопште па и у Југославији је од значаја за нормативне односе између федерације и републике, као и врсте савезних закона. У читавом послератном уставно-правном развоју Југославије постојале су три категорије савезних закона: потпуни, основни и општи. Нови уставни систем задржава ову номенклатуру. Смисао постојања категорије савезних закона (искључивих, потпуних, основних и општих) јесте у димензионарању законодавних права федерације у односу пре свега на републику, тј. у одређивању нормативне сфере федерације. Односи између федерације и републике у области законодавства заснивају се на узајамним правима и обавезама утврђеним Уставом и законом што је уставноправна и друштвено-политичка карактеристика за односе између свих друштвено-политичких заједница у оквиру јединственог друштвено-политичког система. У погледу поделе функција између федерације и републике нови Устав је усвојио начелно да радни људи у оквиру федерације остварују своја права када је то у заједничком интересу а у свим осталим односима у социјалистичкој републици. У светлости ових уставноправних односа између федерације и републике и карактера федерализма као структуре унутрашњег уређења савезне државе треба посматрати однос републичког законодавства и других облика нормативне делатности према категорији савезних општих закона, што је предмет нашег разматрања.