

става, на првом месту војних санкција. То што њима ни у једном од досадашњих случајева није постигнут довољно јак економски притисак не значи да су они биле сасвим узалудне. Њихов је учинак био превасходно политичке и моралне природе што значи да су економске санкције ако не у већој мери а оно „исто толико важне за живот међународне заједнице колико и сва друга политичка и морална средства која јој стоје на располагању”.

*мр Вид Вукасовић*

Др Врлета Круљ: СВОЈИНА НА ДЕЛОВИМА ЗГРАДА (ЕТАЖНА СВОЈИНА) И ИЗГРАДЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА (СТАНОВА) НЕПОСРЕДНО ЗА ТРЖИШТЕ, Београд, 1969, стр. 105 Институт за упоредно право, Монографије, 39.

Распрострањеност феномена етажне својине у савременом урбанизованом свету ставио је пред правнике низ сложених и актуелних задатака како теоријске тако и нарочито практичне и правно-техничке природе. Ово је разумљиво јер је реч о посебној врсти својине карактеристичној за новије временско раздобље, која има и иницира, с једне стране широку скалу варијанти у упоредноправним системима, а с друге стране, услед све израженије тенденције општости института, низ сличних и јединствених правних решења, без обзира на тип друштвено-политичког система.

Аутор овог рада, полазећи пре свега од практичног значаја теме, учинио је користан покушај да правно-теоретски уобличи и саопшти основне ставове о најважнијим питањима својине на деловима зграда као и да систематски изложи решења одговарајућих правних прописа и укаже на тенденције које у овој области данас преовлађују у свету, лимитирајући предмет истраживања на онај извор етажне својине који је и најчешћи у пракси и посебно од интереса за новију југословенску праксу, а то је изградња инвестиционих објеката намењених непосредно тржишту.

У првом делу реч је о етажној својини као категорији стварног права и правним аспектима етажне својине са освртом на упоредноправна законодавства, а у другом о изворима и облицима конституисања те својине, одн. о уговорима о продаји станова за тржиште и основним елементима које садрже ови уговори с обзиром на њихову специфичност.

Као категорија стварног права етажна својина представља у савременим и социјалистичким и капиталистичким државама, универзални облик права својине на непокретности. Пробијајући класично начело римског приватног права „*superficies solo cedit*”, овај институт постао је, после II светског рата, више правило но изузетак, у целом свету.

Разлози за прихватање института етажне својине су првенствено економске и социјалне природе и, поред извесних разлика, они су махом слични и у капиталистичким и у социјалистичким земљама. Буржоаска законодавства XIX и почетка XX века нису била наклоњена конституисању посебне својине на физичким деловима зграда за становање јер ова нужно имплицира извесна ограничења сопственичких права и повећање обавеза сувласника што је било инкопатибилно приватно-својинском концепту на којем су се заснивале буржоаске кодификације тог времена. С друге стране и остале друштвене предпоставке, које ће касније детерминисати развој етажне својине као „економску друштвену нужност” (као: урбанизација која захтева висок степен концентрације на релативно малом простору, незаинтересованост приватног капитала за стамбену изградњу услед нерентабилности ових инвестиција због ниских закупнина и низ других чинилаца) нису још биле реализоване. Француски Code Civil садржао је одредбу о етажној својини која је имала функцију да санкционише постојеће стање, али не и да стимулира њен развој. Немачки и швајцарски

грађански законици санкционисали су случајеве етажне својине тамо где је већ била конституисана до њиховог ступања на снагу, а забранили ново успостављање правних односа из етажне својине. Исти је случај и са аустријским Грађанским закоником.

Међутим, чиниоци који су нагло интензифицирали развој тзв. подељене својине, одредили су и квалитетно нов приступ у правном регулисању овог питања. Пораст концентрације индустрије који је подстакao прилив становништва у градове, повећање цене земљишту, уштеде које настају из заједничког организовања колективних служби, били су свакако у том низу чинилаца, међутим нису нуђно морали и довести до афирмације етажне својине и пробијање начела јединственог титулара својине на стамбеним зградама. Приоритетни разлози у капиталистичким земљама за убрзани развој овог института, који имају општи карактер кад је реч о том друштвено-економском систему, несумњиво су оскудица у стамбеном простору) услед ратних разарања и повећања градског становништва (и незаинтересованост приватног капитала да инвестира у стамбену изградњу.

На примеру Француске, која је 28. јуна 1938. донела закон којим се детаљније регулише етажна својина и који је 10. јула 1965. заменио нов закон (измењен и допуњен 1966. и 1967. г.) може се пратити еволуција овог института у капиталистичком свету као и постепено ревидирање индивидуалистичких концепција ранијих буржоаских грађанских кодекса и санкционисање модерних правних решења у регулисању права својине на подељеној стамбеној згради. Основна карактеристика Закона из 1965. године је давање приоритета „колективним интересима и нужностима на штету индивидуалних прерогатива.“ Овај закон о етажној својини заснива се на модерном схватању сувласништва и прожет је „социјетарским концепцијама.“ Закон утврђује да се односи које регулише тичу власништва које је подељено између више титулара с тим да сваки титулар поседује један искључиви део и удео у заједничким деловима (чл. 1—3). Заједнички делови чине неподељену својину између свих сувласника и деле правну судбину искључивих делова стамбене зграде.

Интересантно је правно-техничко решење организације колектива сувласника које садржи члан 14 Закона и по којем је колектив сувласника конституисан у синдикат са својством правног лица и са значајним прерогативима. Белгијски закон из 1924. год., који регулише материју етажне својине и Немачки закон о стамбеној својини од 15. марта 1965, уважавају принципе сличне онима у француском Закону. Наиме и у овим законима основно начело је да својина на стану нуђно представља сувласнички (идеални) удео сваког сопственика стана у заједничкој својини. У италијанском закону — Codice Civile од 16 марта 1942. год., материја етажне својине регулише се у глави о „заједници“, а правна правила која се примењују на случајеве када својина или неко друго стварно право има већи број титулара („заједница“), супсидијерно се примењује и на правне односе из етажне својине. Италијански закон такође предвиђа „искључиву својину“ и „заједничку својину“ и готово има истоветне солуције за низ питања из односа етажних власника као и француски закон.

Посебно је интересантно правно-техничко решење етажне својине у швајцарском Грађанском закоником из 1963. године. Још пре доношења овог закона, швајцарски законодавац је у више махова интервенисао у домен етажне својине, али не доношењем посебних прописа већ настојећи да питање реши повезивањем постојећих института у швајцарском позитивном праву. Прво се покушало с комбинацијом сувласништва на непокретности и институтом службености с тим да сваки сувласник има право сервитута на посебној физички извојеној јединици зграде-стану; затим, повезивање, конструкције акционарског друштва као титулара права својине на згради укључујући и земљиште, и уговора о закупу који сваки члан закључује с акционарским друштвом. Најзад је 1963. године донет закон који не посредно и детаљно регулише односе настале поводом етажне својине. Према овом закону право сувласништва односи се на целу непокретност, док се на одређеним физичким деловима зграде (стан, спрат) конституише ис-

кључиво право сваког сувласника да се њиме користи и да га употребљава. Иако по овој концепцији правно не постоји својина на посебној индивидуално одређеној ствари већ само тзв. искључиво право коришћења и употребе, практична решења и у погледу обима и садржине тог права, као и друга питања (органи управљања, међусобни односи-права и дужности сувласника, итд.) истоветна су или бар слична наведеним законима других капиталистичких европских земаља.

У земаљама common-law-a (Велика Британија, САД, сем Шкотске) етажна својина није регулисана у оквиру института сувласништва. У Великој Британији, подељена својина на зградама за становање решена је, у највећем броју случајева, дугорочним закупом (на 99 год.). Међутим и у овој земљи, у последње време, ради се на реализацији предлога који садржи поставке блиске решењима континенталних правних система у материји етажне својине. Сједињене америчке државе примењују два система Cooperative Associations и Condominium. Први систем састоји се у удруживању средстава појединаца у циљу стамбене изградње, али право својине на згради као целини припада корпорацији. Поред извесних предности овог система, основни недостатак је у томе што чланови корпорације као појединци не могу располагати стамбеном јединицом (не могу стан отуђити, оптеретити итд.) Стога је било неопходно установити нов одговарајући систем који ће стимулисати финансирање стамбене изградње што се нарочито актуелизовало после II светског рата. Condominium је управо такав облик етажне својине конституисан на начелима common law-a и израстао из праксе. По овом систему, појединци су власници на стану, док су заједнички делови зграде у заједничкој својини тј. власници постају „tenants in common“.

У социјалистичким земаљама питање етажне својине начелно се друкчије поставља. Право лично својине на стану у позитивним правним системима социјалистичких држава принципијелно не може бити спорно, јер је реч о таквом добру које служи за задовољавање материјалних и културних потреба грађана и као такво може бити предмет личне својине грађана-појединаца. Питање које, међутим, задире у концепцију института етажне својине прихваћене у социјалистичком свету је свакако обим тог права тј. лимит који се не може прећи а чија се садржина састоји у задовољавању личних потреба грађана и њихових породица (чл. 23 Устава СФРЈ). У противном, етажна својина би се трансформисала у приватну својину капиталистичког типа, тј. у средство за стицање дохотка без рада. То и јесте био мотив законодавца у социјалистичким земаљама да право својине грађана на стан категоризује као право својине на предметима за личну потрошњу, за задовољавање личних и породичних потреба.

Стамбена изградња у социјалистичким земаљама у својим основним размерама врши се путем инвестиционих улагања друштвених средстава и ангажовање индивидуалних средстава за ту сврху може бити само допунског карактера. Ипак, аутор указује и на околност да би могућности за реализацију права на стан биле ограничене на мали број грађана, уколико би се то право могло остваривати само кроз категорију јединственог својинског права на породичну зграду. Зато се етажна својина и у социјалистичким државама јавља као инструмент стамбене изградње и на ширем друштвеном плану.

Правна конструкција етажне својине у Совјетском Савезу уклапа се у основне принципе совјетског позитивног правног система. У праву СССР могућа је и индивидуална и скупна стамбена изградња. Вишеспратну зграду за становање може подићи „стамбено-грађевински колектив индивидуалних грађанаца“ у ком случају постоји етажна својина и „стамбено-грађевинска задруга“ у ком случају се конституише заједничко власништво на стамбеној згради. Стамбена задруга, која има својство правног лица, уступа сваком члану задруге, пропорционално његовом уделу и броју чланова породице, одређену стамбену јединицу „на стално коришћење“. Стога овде и није у питању етажна својина, него један од облика социјалистичке својине. Заједничко власништво, разуме се, подлеже истом прав-

ном режиму који важи и за све друге облике државне социјалистичке својине.

У пољском праву постоји право искуљиве својине на стану који служи искључиво за задовољење потреба власника и сувласнички удео сваког становника у заједничким деловима зграде. За сувласнички удео важи принцип акцесорности у односу на право искључиве својине на одређеној стамбеној јединици. Поред овог облика етажне својине, пољски законодавац предвиђа и тзв. задругарско право које у ствари представља једно „ограничено стварно право на стану у вишеспратној згради“, с тим што правни режим који се примењује у овом случају варира већ према томе да ли су у питању стамбене задруге или грађевинско-стамбене задруге. У првој хипотези, задругарско право на стан није отуђиво и не може бити предмет извршења, а у другом случају оно се и по садржини и по обиму приближава својинском праву на стан. Треба указати, међутим, да у Пољској стамбене зграде са више од четири стана не могу бити предмет етажне својине и да се на њима конституише или државна својина или су предмет задружне својине, о којој смо управо говорили.

Стамбена изградња у Чехословачкој остварује се или удруживањем индивидуалних средстава грађана или се лична својина на стану стиче куповином станова у стамбеним зградама које се налазе у државној социјалистичкој својини. Правнотехничка организација етажне својине у чехословачком праву решена је у основи на исти начин као и у Пољској: постоји лична својина на стану у подељеној згради за становање и сувласништво на заједничким деловима зграде. Уколико је зграда подигнута на земљишту у државној својини, сувласници стичу „право заједничког личног коришћења.“ Ова правна решења у Чехословачкој резултанта су дуже еволуције института етажне својине у овој земљи. Пре доношења Закона о личној својини на становима у вишеспратним зградама, предмет личне својине могле су бити само породичне зграде и викендкњице, док су остале зграде за становање биле или у државној или у задружној својини, а грађани су стицали само право личног коришћења на основу уговора о дедели стана.

У Југославији организација етажне својине веома је сложена. Изложићемо детаљније основна и најважнија правна решења нашег законодавца као и кратак осврт на став законодавства у предратној Југославији. Као што смо раније већ напоменули, буржоаски грађански кодекси либералистичке етапе развоја капиталистичког друштва нису пружали правну могућност за експанзију етажне својине. И у предратној Југославији приватни капитал био је основна материјална и друштвена претпоставка за усвајање истог решења. Закон је забрањивао конституисање етажне својине и као и француски Code Civil санкционисао само већ успостављене правне односе етажних власника.

У социјалистичкој Југославији, после периода извесних дилема како правно поставити институт својине на физичким деловима зграда (питање субјекта, права и обавеза етажних власника, режима управљања, итд.), законодавац је, поттакнут објективним чињоцима друштвеног развоја (либерализација у промету добара, потреба да се стамбена изградња интензивира не само ангажовањем друштвених средстава него и кроз удруживање новчаних средстава појединаца), односно неколико закона којима се регулишу питања етажне својине и дају одређена правна решења за до тада спорне случајеве.

Прво су Законом о промету земљишта и зграда од 1954. укинута правни прописи којима се забрањивало успостављање етажне својине и изричито се прописало да право својине на физичким деловима зграда могу стицати грађани, друштвене организације и удружења у новоподигнутим стамбеним зградама (чл. 43) као и да станови и пословне просторије могу бити предмет правних послова (купопродаја, поклон итд.) — Уредба о изградњи стамбених зграда радника и службеника од 1951). Међутим, Закон о промету земљишта и зграда није у целини правнотехнички решио конституисања етажне својине јер није дозвољавао упис ове својине у земљишне књиге. Тек је Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског

земљишта од 1958. год. (прописао да се може извршити упис својинског права на физичким деловима зграда (чл. 70).

Затим је донет Закон о својини на деловима зграда од 1959, пречишћен текст од 1965. год., који детаљно регулише питања из односа етажних власника. Према овом закону, а за разлику од других источноевропских социјалистичких земаља, у којима је етажна својина само један од облика личне својине, својина на физички подељеној стамбеној згради не представља само категорију грађанског права. Пре свега, посебни физички део зграде може бити и у „грађанској” и у „друштвеној својини”. У првој хипотези титулар је физичко или грађанскоправно лице, а у другој друштвеноправно лице. Према томе, етажна својина, у југословенском позитивном праву испољава се у два вида: као својинско право на стан и као „право располагања” чији је носилац друштвеноправно лице. С друге стране на истој стамбеној згради могуће је конституисати оба облика етажне својине, док овај мешовит систем не постоји у правима других социјалистичких земаља. Тамо су стамбене зграде или у социјалистичкој државној својини или у личној својини грађана. Још једна специфичност правног режима етажне својине код нас манифестује се у карактеру односа права на стан и права на заједничким деловима зграде. И овде треба разликовати два случаја. Први, кад је реч о породичној стамбеној згради и други случај кад је у питању вишестамбена зграда која не улази у категорију породичне стамбене зграде. Код породичних стамбених зграда, наш законодавац примењује дуалистичку концепцију: с једне стране, етажни власник има искључиво право својине на стан, а с друге сусвојинско право на заједничким деловима зграде. Код вишестамбених зграда које су по сили закона у друштвеној својини, заједнички делови не могу бити у сусвојини етажних власника, већ се конституише „трајно право коришћења” у корист сопственика станова.

Када је стамбена зграда (породична или стамбена зграда која улази у фонд стамбених зграда) подигнута на грађевинском земљишту које се налазе у друштвеној својини, етажни власници имају право трајног коришћења на тој парцели. Ако је, пак, парцела у грађевинској својини, сваки сопственик стана има сусвојинско право на идеалном делу грађевинске парцеле који се одређује према пропорцији вредности стана и укупне вредности стамбене зграде.

Управљање зградама са етажном својином код нас није јединствено, пре свега зато што су према нашим позитивним прописима све стамбене зграде, сем породичних, посматране као грађевинско-стамбени објект у друштвеној својини и њима се управља као и „неподељеним” зградама у друштвеној својини у којима су грађани само закупци станова; а затим што се као титулар етажне својине појављује и физичко и друштвено-правно лице. С обзиром да породичне зграде не улазе у „фонд стамбених зграда” на њих се не примењују одредбе Основног закона о привредном пословању (газдовању) стамбеним зградама у друштвеној својини већ се међусобни односи уређују тзв. општим условима или уговором између етажних власника, респектујући, наравно, опште принципе о управљању заједничком ствари. За све стамбене зграде, у којима је бар један стан у друштвеном власништву примењује се режим управљања према Основном закону о привредном пословању стамб. зграда у друштвеној својини. Тим зградама управљају станари и организације за газдовање стамбеним зградама (режим кућних савета, зборова станара), а етажном власнику призната су на делу у искључивој својини посебна права по Закону о својини на деловима зграда. Када је, међутим, реч о стамбеним зградама које не улазе у категорију породичних стамбених зграда, али у којима су сви станови у грађанској својини, и које су уз то као грађевинско-стамбени објекти у друштвеној својини, питање који режим применити постаје још сложеније. Аутор се залаже за што брже отклањање ове дилеме с обзиром на чињеницу да ће оваквих зграда бити све више јер се и све брже граде станови за тржиште намењени баш појединцима; и предлаже да се усвоји решење др Аранђеловића да се овакве зграде препусте на управљање етажним сопственицима јер не

постоји суштински разлог да се разликује управљање између породичних зграда за становање и вишестамбених зграда у којима су сви станови у грађанској својини. Аутор истиче да је раздвајањем својине на стану и својине на заједничким деловима код оваквих зграда за становање створена једна фикција и да се она мора прихватањем начела по којем се својина на стану повезује са одговарајућим својинским уделом у заједничким деловима јер заједничка својина „... по логици ни материјално, па према томе ни правно не би могла самостално постојати“.

Изложићемо укратко неке правне проблеме етажне својине који су обухваћени посебном методском јединицом. Прво питање које ћемо поменути је квалификација главне и споредне ствари на плану односа посебне стамбене јединице (стан) и заједничких делова зграде укључујући ту и земљиште на којем је зграда подигнута. У законодавствима капиталистичких земаља заступљено је и мишљење по којем је *principale* земљиште а стан *accessorium* и обратно.

Но у правима социјалистичких земаља, када је реч о стамбеној згради подигнутој на грађевинској парцели у социјалистичкој својини нема дилеме шта квалификовати као главну одн. споредну ствар. Наиме у наведеној хипотези, етажни власници имају само право трајног коришћења на том земљишту, тако да је акцесорност тог права евидентна јер оно траје колико и право својине на стану и у целини пресгаје када стамбена зграда као објект престане да постоји.

Друго питање о којем ће бити речи је правно-техничко решење фактичког двојства елемената у етажној својини. Поводом ове чињенице, у правним системима капиталистичких земаља изражене су две концепције: унитарни систем и дуалистичка концепција. Према унитарном систему, с обзиром да је реч о својини већег броја лица на једној јединственој непокретности, на згради постоји и једно јединствено сувласничко право с тим што станови служе за искључиву употребу сувласника, а заједнички делови зграде „намењени су заједничкој употреби сувласника“. Овај систем прихваћен је у швајцарском, аустријском и холандском праву. Дуалистичка концепција која и преовлађује, своди се на следшћу конструкцију: постоји искључива својина на „посебном делу“ а сусвојинско право на „заједничким деловима“ укључујући ту и земљиште. Ову концепцију усвојио је француски законодавац, немачки Закон о стамбеној својини, италијански *Codice civile* и др.

Дуалистичку концепцију прихватају и правни системи социјалистичких земаља. Како истиче аутор, у правима социјалистичких земаља ова концепција се нужно мора прихватити јер се не може конституисати јединствено сусвојинско право на непокретности у целини када је земљиште на ком се стамбене зграде подижу најчешће у друштвеној својини. С друге стране, дуалистички систем не прихвата имплицитно индивидуалистичку концепцију својине с обзиром да етажна својина и није својина у класичном смислу. Но, у сваком случају, закључује аутор, дуалистички систем је правно технички једино могућ у социјалистичким земаљама због различите природе права на стану и права на заједничким деловима зграде.

Посебан део монографије посвећен је уговорима којима се конституише етажна стојина.

Потребно је разликовати две групе случајева. Право, заснивања етажне својине у већ подигнутим стамбеним зградама и друго у зградама које, у моменту конституисања етажне својине, материјално још не постоје. У првом случају споразум о деоби зграде је *titulus* за упис својине у земљишне књиге којим се дефинитивно стиче својина на непокретности. Оваква ситуација може настати или када већи број лица купе, наследе или заједнички саграде кућу са одређеним идеалним деловима, а затим трансформирати идеално сувласништво у подељену својину *in rem* изврше деобу заједничке ствари. Друга група случајева везана је за новију југословенску праксу, а то је изградња инвестиционих објеката (стамбених зграда) за тржиште. Овим послом баве се данас код нас професионални грађевинари — грађевинска предузећа која са инвеститорима (купцима) закључују купопро-

дајне уговоре који имају као објект будућу непокретну ствар. У теорији постоје различита мишљења о правној квалификацији уговора које закључују извођачи радова (предузетник) и инвеститори о купопродаји будуће, у моменту закључења уговора, непостојеће ствари. Постоји неколико варијантне права и обавеза саговорача из којих произилазе и различите правне идентификације овог уговора. Уколико се извођач радова обавезује да даје само рад, а наручилац земљиште и грађевински материјал, извесно је реч о уговору о делу; ако, међутим, извођач радова даје и земљиште и грађевински материјал, онда је, према већини теоретичара, у питању уговор о купопродаји будуће ствари. Правна квалификација уговора постаје сложенија у хипотези када се извођач радова обавезује не само на рад већ даје и грађевински материјал, а наручилац даје на располагање земљиште. По схватању егзегетичара и овде је реч о уговору о купопродаји, налазећи аргументе за овакав став у граматичком тумачењу одредаба *Code civile* које се односе на институт *conductio operis* и где се каже да када наручилац даје и материјал и онда је реч о уговору о делу па су *argumentum a contrario* закључили да када се извођач радова обавезује на давање материјала у питању је купопродајни уговор. По другом схватању, уговор пада под два правна института: када је реч о раду, под уговор о делу; када се извођач радова обавезује и на давање материјала, под уговор о купопродаји. Присталице схватања да је и у овој хипотези реч о уговору о делу истичу да је доминантан елемент овог уговора извршени рад, а не испорука материјала без обзира на однос вредности материјала и рада и да саговорачи имају у виду изграђен предмет у целости, дакле не одвајају рад од материјала као што чине присталице концепције мешовитог уговора. Према томе, тврде ови теоретичари, конструкција мешовитог уговора је вештачка, јер је обавеза извођача радова *facere* а не *dare* као код купопродаје. С обзиром да овде нема споразума о основним елементима предмету и цени, не може се прихватити правна квалификација купопродајног уговора.

Оцењујући правни карактер обавеза код уговора о грађењу, аутор сматра да је при томе потребно имати у виду, поред „доминантности рада над материјалом и друге околности које утичу на правну квалификацију овог уговора. Наиме, за уговор о делу карактеристично је да се рад врши по плановима наручиоца посла, да он врши контролу над извођењем рада као и контролу квалитета материјала за градњу, има право да мења планове градње, да саустане од уговора, наравно уз одговарајућу репарацију итд. Међутим, посматрајући праксу и технику пословања која предходе закључењу уговора о изградњи стана у нас, аутор закључује да ових елемената нема, напротив, права и обавезе саговорача унапред су фиксирани и „наручилац посла“ уистину не може да мења ток изградње инвестиционог објекта, нити може утицати у значајнијем обиму на програм изградње стамбеног објекта. Положај наручиоца одређен је обавезом преузетом уговором да ће купити стан са одговарајућим заједничким деловима, који у моменту закључења уговора материјално још не егзистира, а извођач радова да ће наручиоцу предати одређену индивидуално одређену будућу ствар-стан. Према томе, закључује аутор, реч је о купопродајном уговору али с том специфичношћу што је објект будућа, непокретна ствар.

С обзиром да се и код нас, као и у већини других земаља, испољава тенденција одвајања послова организације од послова грађења станова за тржиште, могуће је да у трансакцији изградње станова за тржиште учествује више субјеката. У том случају правна квалификација уговора важна би и у случају када корисници станова закључују уговоре и са предузећем које ефективно врши изградњу инвестиционог објекта као и у случају када уговор закључују са предузећем-организатором посла. Међутим, уколико уговор закључује предузеће које ефикасно врши стамбену градњу и предузеће-организатор посла према плану и програму овог последњег, у питању је уговор о делу.

С обзиром на специфичност објекта овог уговора — будућа, непокретна ствар — од посебног је значаја прецизно утврдити који елементи

морају бити испуњени па да предмет буде одређен. Аутор сматра да су неопходни следећи елементи: прво, уговором се мора тачно утврдити локација зграде као и карактер права које предузеће-извођач радова има на земљишту на којем се инвестициони објект гради, друго, уговор мора садржати план зграде, техничке карактеристике итд.; треће, прецизирати локацију стана у згради које се изграђује као и детаљан опис стана (каталог „планираних“ станова; и најзад, према тексту самог закона, уговор мора садржати и начин о узајамном уређењу односа између етажних власника с обзиром да општи услови или уговор којим се регулишу узајамни односи сопственика имају стварноправно дејство. У случају да уговор не садржи овај елемент, што је најчешћи случај у нашој пракси јер наша грађевинска предузећа — извођачи не уносе овакву клаузулу у уговоре о изградњи стана, уговор би могао трпети приговор неодредености предмета. У вези другог битног састојка уговора: цене, Основни закон о изградњи инвестиционих објеката је као начело прописао непроменљивост цена али је прихватио примену клаузуле *rebus sic stantibus* за уговорену цену, док се теорија о изменењим околностима не може односити и на остале уговорне одредбе. Интересантно питање, покренуто у нашој правној пракси, могу ли странке у оквиру своје аутономије воље одлучити да се одрекну захтева за ревизију цена у случају када су испуњени услови за примену клаузуле *rebus sic stantibus*, није било подједнако решено од стране наших судова. Врховни привредни суд је заузео став да се странке могу одрећи овог захтева, док је Врховни суд Југославије, поступајући по захтеву за заштиту законитости Врховног тужиоца Југославије, заузео становиште да је уговорно одрицање од примене клаузуле *rebus sic stantibus* у смислу Општин узанси противно начелу поштења и савесности.

Друго важно питање за чије се брже решавање у интересу праксе аутор залаже је посебно регулисање одговорности за мане грађевинског објекта, тј. питање гарантних рокова који се, према Основном закону о изградњи инвестиционих објеката морају унети у уговор. Остављањем могућности да странке слободно уговарају дужину гарантованих рокова не решавају се сложена питања одговорности за мане инвестиционих објеката. Тако, истиче аутор постоји низ нерешених питања с тим у вези која морају бити регулисана будућим грађанским кодексом: нпр. да ли прихватити јединствено правило о одговорности за мане код теретних уговора или посебно то питање регулисати код уговора о купопродаји, да ли се одредбе о одговорности извођача радова код уговора о грађењу треба да примене и на продавца када је у питању уговор о продаји стана у будућој згради итд.

Што се тиче одредбе о уговорној казни, која се такође мора унети у уговор о грађењу, а имајући у виду чињеницу да се по нашим Општим узансамима не може уговорити уговорна казна за неиспуњење или неуредно испуњење новчане обавезе, у случају неиспуњења обавезе плаћања цене од стране купца, купац би био дужан да плати само камату на неисплаћене оброке цена. Међутим, како је изградња инвестиционих објеката једна група трансакција у којој је испуњење финансијских обавеза један од најопаучнијих чинилаца за извршење планиране изградње објекта исправна је сујестија аутора да за ову обавезу треба предвидети знатно оштрију санкцију. Тако, уколико купац не би платио ни у накнадном примерном року, а захтев за плаћање цене мотивисан је напредовањем грађевинских радова, као санкцију за неиспуњење обавезе плаћања треба предвидети и раскид уговора.

Ова актуелна књига, свакако ће постићи даљу обраду правних питања из етажне својине код нас, а нарочито због њене сложене правне организације као и још неустајене праксе изградње стамбених објеката за тржиште, а посебно може послужити као користан приручник привредним организацијама које се баве како пословима ефективне изградње инвестиционих објеката тако и предузећима за организацију пословања, а и свим другим учесницима у овим трансакцијама.

*Весна М. Јанковић*