

ЕТАЖНА СВОЈИНА

Етажна својина је сложен својинскоправни однос, јер се права титулара односе на неколико објеката истовремено, и то на сваком од њих са различитим интензитетом и са различитом правном квалификацијом права која се на тим објектима имају. Због тога су бројна питања за која треба, приликом правног регулисања етажне својине, наћи одговарајућа решења. Размотримо само два која су најзначајнија: питања предмета етажне својине и питања међусобних својинскоправних односа етажних сопственика.

Право етажне својине ствара одређене односе поводом посебног дела зграде на коме се то право има, поводом заједничких делова зграде у којој се посебан део налази, као и у погледу земљишта на коме је зграда подигнута.

1. И по досадашњим прописима, а и по Нацрту закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима од 14. септембра 1978. године (у даљем тексту: Нацрт), предмет права етажне својине може бити, на првом месту, стан, тј. скуп просторија намењених за становање које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају посебан улаз (чл. 7. ст. 2 Нацрта). Делови једног стана не могу бити предмет етажне својине, не могу бити у промету, нити се могу као посебни делови укњижити у земљишне књиге. То разуме се, не искључује могућност да један стан као посебан део зграде буде у сусвојини више лица, што је и директно предвиђено у чл. 69. Нацрта. Међутим овим се не врши „цепање” етажне својине на делове стана, јер сувласници имају само идеалне делове.

У тесној вези са станом као предметом етажне својине је и питање граница у којима се то право на стану може имати. У чл. 22. Нацрта предложен је нов станбени максимум који се знатно разликује од максимума који сада важи, а који је утврђен у Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта још 1958. године. Према досадашњем максимуму грађанин може имати у својини највише два стана као посебне делове зграде, под условом да нема у својини породичну станбену зграду. А ако има у својини породичну станбену зграду

(која је могла имати и три мања стана), онда поред ње може имати у својини још један стан као посебан део зграде. Ова граница је касније у СР Црној Гори знатно сужена, јер је утврђено да грађанин може имати у својини само један стан, односно ако живи у породичном домаћинству може заједно са свим члановима домаћинства имати највише два већа или три мања стана.

Нацрт своди максимум на једну породичну стамбену зграду или један стан као посебан део зграде. Овако утврђен максимум отвара нека питања.

Пре свега, према чл. 7. Нацрта, породичном стамбеном зградом сматра се зграда која има један стан или два мања стана (стан од две собе са споредним просторијама). Значи, према предложеном максимуму, грађанин би могао имати у својини породичну стамбену зграду са једним великим станом или породичну стамбену зграду са два мања стана или један стан, без обзира на величину, као посебан део зграде. Не видимо који су разлози да се дозвољава да грађанин може да буде сопственик два мања стана у породичној стамбеној згради, а да му се то не дозвољава у етажној својини у вишестанбеној згради. Ако је усвојен принцип један грађанин један стан, онда то треба доследно спровести и када су у питању породичне станбене зграде. А ако се у тим случајевима прави изузетак, онда треба дозволити да грађани и у етажној својини могу имати један велики или два мања стана. Само тада ће њихов третман бити равноправан, јер суштински ништа не мења чињеница да ли се стан налази у породичној или у вишестанбеној згради.

Савремени живот захтева да се омогући грађанима да могу бити сопственици и гараже као посебног дела зграде, и то независно од тога да ли су етажни сопственици стана у згради у коме се гаража налази или нису. У овом погледу потребно је разликовати гаражу као посебну просторију у већој згради од гаражног места у заједничкој гаражи. Мислимо да се етажна својина може конституисати и укњижити само на гаражи као индивидуализираној посебној просторији у саставу веће зграде, при чему је без значаја да ли је зграда станбена или не. Такође је потребно, као што је учињено у погледу станова и пословних просторија, утврдити границе права својине на гаражама и ту могућност везати за индивидуалне потребе.

Нацрт је предвидео (чл. 67) да се може имати право својине на гаражи као посебном делу зграде, али није утврдио границе тог права. Он само у чл. 7. каже да се гараже које служе за смештај путничких аутомобила сопственика и чланова његове породице не сматрају пословним просторијама. Међутим, то није довољно, јер није утврђен број гаража или површина гаражног простора коју један грађанин може имати у својини.

Стан, гаража или пословна просторија на којима се има право својине као на посебном делу зграде увек су у склопу већег станбеног објекта. Из те околности проистиче чињеница да увек има заједничких делова који служе свим сопственицима. Према томе, заједнички делови зграде представљају, такође, предмет на коме сопственик посебног дела мора имати одређена права.

Заједнички делови су они делови који служе згради као целини. У заједничке делове долазе саставни делови зграде, просторије намењене заједничком коришћењу и заједничке инсталације. Заједнички делови могу служити свим етажним сопственицима, али могу и само неким од њих, као што могу бити и у друштвеној својини и у својини грађана и грађанских правних лица, што је све од значаја приликом утврђења међусобних односа.

Најзад, последњи објект на коме етажни сопственик има одређена права је земљиште на коме је зграда подигнута. То земљиште може бити, у својини грађана или у друштвеној својини, што је случај у градовима и насељима градског карактера, у којима је извршена национализација грађевинског земљишта.

За одређивање садржине права етажне својине значајан је потпун комплекс наведених односа, јер само они сви заједно одређују етажну својину. Више врста објеката у оквиру једне стамбене зграде на којима сваки субјект има одређена права, стварају једно сложено право састављено из овлашћења различитог интензитета. Ти односи се не развијају само између етажних сопственика, већ, и најчешће, између њих и друштвене заједнице, са различитим обимом права на разним деловима једне зграде.

Међусобни својинскоправни односи етажних сопственика су значајни зато што су код етажне својине суштински врло повезани сопственици приликом коришћења својих станова, тј. приликом вршења свога права својине. Ова повезаност произлази из саме природе етажне својине због тога што етажни сопственици на једном делу стамбене зграде имају искључиво право својине, а ограничена права на другим деловима, што све само заједно омогућава коришћење стана. Због тога је за правни режим етажне својине значајно какви се односи успостављају између сопственика појединих посебних делова или њих и носилаца права коришћења, ако су неки посебни делови и у друштвеној својини.

Страни правни системи се углавном разликују према томе како су регулисани односи делова према целини, тј. однос права на стану и права која се имају на заједничким деловима и земљишту. Код нас у том погледу постоје извесне специфичности које су условљене постојањем друштвене својине.

3. Етажни сопственик има у свим системима најшире право на стану: стан је у његовој искључивој својини и он може слободно да га користи и њиме да располаже, под условом да законом нису постављена нека ограничења. Може се закључити да су и према Нацрту тако утврђена права етажног сопственика на његовом посебном делу. Јер, нема посебних одредаба које би овлашћења и обавезе етажног сопственика друкчије регулисале него што је то учињено поводом других непокретности које се могу имати у својини. Према томе, и у погледу права својине на стану важи начело утврђено у чл. 4. Нацрта према коме се оно врши „у складу са природом и наменом непокретности и са друштвеним интересима утврђеним законом“, као и да се не може вршити противно циљу због кога је установљено или на начин којим би се вређали принципи морала социјалистичког самоуправног друштва.

Међутим, природа етажне својине чак и у погледу самог стана намеће, у неким случајевима, обавезно понашање етажних сопственика, што овако право у погледу стана у извесној мери ограничава, одн. налаже му вршење одређених радњи које он, можда, не би предузимао одн. које би преузео ако не би био обавезан да води рачуна о згради као целини и о интересима осталих станара. У том погледу за међусобне односе етажних сопственика од значаја су, само у одређеној мери, обавезе одржавања стана и могућност преправки стана као посебног дела.

Одржавање стана је од значаја за заједничке односе само уколико неодржавање може да проузрокује штету сопственицима осталих посебних делова или заједничким деловима зграде. А преправке само ако се њима утиче, у било коме погледу, на делове осталих сопственика или саме стамбене зграде.

Нацрт је дао решења за оба случаја. У чл. 77. предвидео је да је сопственик дужан да о свом трошку изврши оправке на свом стану ако је то неопходно да би се отклонила штета за посебни део другог сопственика или за заједничке делове зграде. А у чл. 75. ст. 1 дата је могућност да етажни сопственик о свом трошку врши преправке свог посебног дела само ако се тим преправкама не дира у посебни део другог сопственика или делове који служе згради као целини.

У наведеним члановима Нацрт је остао при решењима која су код нас и до сада постојала у важећим прописима. Та решења су логична и одговарају односима који настају постојањем етажне својине. Због тога је и корисно да у законском тексту остане чл. 75. ст. 1. Нацрта у коме се утврђује право на преправке стана етажног сопственика, али и утврђују услови под којима он то сме да чини. Без такве одредбе, чије брисање предлаже Врховни суд Србије, могли би настати спорови, јер би преправка можда могла бити дозвољена по грађевинским прописима, али би ипак могла да задире у права других сопственика. Ова одредба је проширила односно поопштрила услове који се захтевају за добијање одобрења за преправку стана у етажној својини.

У свему осталом сопственик посебног дела је у погледу самог стана потпуно слободан и о његовом коришћењу и располагању одлучује независно од односа према другим сопственицима.

4. Други објект односно део стамбене зграде који је предмет извесних права етажног сопственика су заједнички делови зграде. Међусобни односи сопственика се кроз коришћење ових делова најјаче и испољавају, јер по природи саме ствари они представљају област у којој се поједини сопственик не може изоловати нити користити своја права независно од других.

У страним законодавствима постоје, углавном, два решења: сусвојина или заједничка својина на заједничким деловима. Тако напр. грчки Грађански законик предвиђа сусвојину на одговарајућем делу целокупне непокретности који служе заједничкој употреби сувласника. Исти је случај и у пољском праву, по коме земљиште и делови зграде и уређаји који не служе само једном сопственику, чине сусвојину свих сопственика појединих посебних делова. У француском праву земљиште и заједнички делови су у заједничкој својини. Исти је случај и у ита-

лијанском праву. Међутим, у француском праву на зидовима између два стана постоји сусвојина сопственика тих станова.

Код нас се ово питање не може јединствено посматрати. Од значаја је чињеница да ли је зграда у друштвеној својини или није.

Међутим, као претходно питање повезано са овим треба разматрати питање које зграде, према Нацрту, могу бити у својини грађана и грађанских правних лица, тј. на којим зградама у целини може постојати право својине. Ван дискусије је да то могу бити породичне стамбене зграде, јер и досадашње законодавство, а и Нацрт у делу у коме одређује границе права својине то омогућава (чл. 22). Питање је сложеније ако зграда прелази величину породичне стамбене зграде, а сви станови су у својини грађана као посебни делови.

Према Закону о својини на деловима зграда, који се и данас примењује у неким републикама и покрајинама, заједнички делови вишестамбене зграде, тј. зграде која прелази величину породичне стамбене зграде, у друштвеној су својини и у случајевима ако су сопственици свих станова као посебних делова грађани или грађанска правна лица.

Нацрт у чл. 70. само утврђује каква су права на заједничким деловима зграде који су у друштвеној својини, а каква у згради која „није у друштвеној својини”, не одређујући да ли у ове друге убраја само породичне стамбене зграде, као раније законодавство, или и зграде већег обима са етажним становима у својини.

С обзиром на раније стање вероватно би било добро нешто прецизирати: поновити то правило или, евентуално, дати и друкчије решење. Јер, поставља се питање, да ли је досадашње решење и једино могуће и најбоље односно да ли би се ствар могла и друкчије посматрати ако зграда до одређене мере прелази величину породичне стамбене зграде, али су у њој сви станови као посебни делови, у границама стамбеног максимума, у својини грађана. Другим речима, да ли је значајно за фонда друштвене својине и од какве је користи и интереса за њега да се заједнички делови такве зграде прогласе друштвеном својином ако у згради нема ниједног стана у друштвеној својини и да ли је за односе етажне својине битна величина зграде или има и других момената.

Остављајући то питање по страни, а полазећи од захтева које поставља адекватно регулисање етажне својине, могли бисмо рећи да је, када су у питању заједнички делови на зградама које нису у друштвеној својини, одговарајуће оно решење које је постојало у досадашњем законодавству, а које је преузето и у чл. 70. Нацрта. Према њему, заједнички делови породичне стамбене зграде који служе згради као целини, су у заједничкој недељивој својини етажних сопственика.

Заједничка недељива својина је најпогоднији облик својине за заједничке делове зграде у својини грађана и грађанских правних лица. Више одговара да на заједничким деловима постоји право заједничке недељиве својине, него право сусвојине, као што је то случај у неким системима. Сусвојина садржи елементе који не одговарају природи односа који се заснивају етажном својином. Код сусвојине сопственици имају уделе са којима могу самостално да располажу, па и да траже деобу заједничких делова. Код заједничке својине, по правилу, друкчије

стоји ствар. Заједничка својина на заједничким деловима стамбене зграде треба да значи да не постоје одређени удели етажних сопственика, па према томе ни могућност да се са њима располаже. Поред тога, она је у прописима дефинисана као заједничка недељива својина, па је и према дајој квалификацији утврђена немогућност поделе. Најзад, у Нацрт је преузета норма из ранијег законодавства по којој права на заједничким деловима не само да представљају заједничку недељиву својину, већ чине и недељиву целину са посебним делом етажног сопственика, тако да се све промене у правима на посебном делу зграде односе и на права на заједничким деловима.

Овакво решење одговора и због тога што, по природи, права етажне својине права на заједничким деловима не треба да зависе од висине удела, јер се мора обезбедити једнако право свим етажним сопственицима да те делове користе према својим потребама, независно од тога колики је њихов посебни део.

У томе светлу треба размотрити крај реченице првог става члана 70. да су заједнички делови у заједничкој недељивој својини „сразмерно величини дела на коме постоји право својине“. Да ли утврђивање удела треба да буде од значаја када је то заједничка својина, када је недељива, када се са њом неможе посебно располагати и када увек прати судбину посебног дела. Ова формулација може да одведе ка закључку да коришћење заједничких делова зависи од величине посебног дела, што се не може усвојити. Утврђивање удела у заједничкој својини могло би да буде од значаја само у случају пропасти зграде, о чему Нацрт не говори ништа, а о чему ће бити речи касније. Интересантно је да Нацрт (чл. 73) права етажних сопственика на земљишту, када оно није у друштвеној својини, не везује за величину посебног дела, и ако би за то, можда, било више основа.

Ако се стан у етажној својини налази у згради у друштвеној својини, онда је једино могуће оно решење које је и раније постојало, а према коме се етажном сопственику призају одговарајућа и нужна права на друштвеној својини. То право се раније називало трајно право коришћења. У Нацрту се назива трајно право употребе. Можда не би било нужно мењати назив тога права, поготову што се, када је у питању земљиште у друштвеној својини, право сопственика на земљишту дефинише као „право да користи грађевинску парцелу“. Имали бисмо садржински два иста права на друштвеној својини и два различита назива (трајно право употребе и трајно право коришћења), што би могло да створи заблуду.

Иначе, трајно право употребе одн. трајно право коришћења одговара по садржини праву заједничке недељиве својине које имају сопственици станова у етажној својини у породичним станбеним зградама. То право даје титулару овлашћење да заједничке делове користи. Оно је, такође, неодољиво од права које се има на посебном делу зграде, са којима се заједно преноси и са којим уопште дели своју правну судбину (чл. 73. Нацрта).

5. Најзад, значајно питање у режиму етажне својине је питање регулисања односа сопственика станова поводом земљишта на коме је

зграда подигнута. И поводом ових односа треба разликовати да ли је зграда подигнута на земљишту у друштвеној својини или на земљишту које није у друштвеној својини.

Најчешћи случај је да се зграде са становима у етажној својини, налазе на земљишту у друштвеној својини, с обзиром на то да је у градовима и насељима градског карактера извршена национализација грађевинског земљишта. У тим случајевима решење треба да буде онакво какво је и у погледу права на заједничким деловима зграде у друштвеној својини. Сопственику посебног дела треба признати на друштвеној својини на земљишту она права која по природи друштвене својине може на њој да има појединац, а која ће му омогућити да користи своје право својине на посебном делу.

Нацрт каже у чл. 72. да „...сваки етажни сопственик, као корисник дела зграде, има под једнаким условима као и остали корисници право да користи грађевинску парцелу која припада згради.“ Из овог се види да према Нацрту, као и према досадашњем законодавству, етажни сопственик има трајно право коришћења грађевинског земљишта. Истина, Нацрт га не назива тако директно. Прво, избачена је реч „трајно“, а затим није употребљен термин „право коришћења“, већ речи „право да користи“. И овде мислимо да без јаких разлога не треба мењати терминологију, ако се не мења и садржина односа. Додали бисмо да ово исто право Закон о промету непокретности СР Србије зове „право коришћења на земљишту док зграда постоји“ (чл. 8. ст. 2.).

Други случај је ако је зграда са становима у етажној својини подигнута на земљишту на коме постоји право својине, што је, као што смо видели, могуће само ван градова и насеља градског карактера на тзв. грађевинским подручјима, на теренима на којима се подизање зграда на етажној основи мало примењује.

У нашем досадашњем законодавству решење је нађено на бази сусвојине. У чл. 6. ст. 2. Закона о својини на деловима зграда речено је: „Ако је зграда у етажној својини подигнута на грађевинској парцели у грађанској својини, сваки сопственик посебног дела зграде и ма својину на идеалном делу грађевинске парцеле сразмерно вредности свог посебног дела према укупној вредности целе зграде“. Ово право је такође везано за право својине на посебном делу, тако да се са њим не може одвојено располагати нити се оно може преносити одвојено од права својине на посебном делу. Оно је долазило до изражаја тек ако би се зграда срушила, када би сваки идеални сопственик могао да располаже са својим идеалним делом права на земљишту, као и да тражи његову деобу.

У чл. 73. Нацрта предложено је ново решење. У њему се каже да је, ако је зграда са становима у етажној својини подигнута на земљишту на коме постоји право својине, грађевинска парцела која припада згради „заједничка својина“ етажних сопственика. Значи, уместо сусвојине на грађевинској парцели постоји заједничка својина етажних сопственика. И Закон о правима на деловима зграда СР Словеније право етажних сопственика на грађевинском земљишту дефинише као заједничку својину сопственика посебних делова зграда.

Изгледа да је ово боље решење. Не видимо из кога разлога би, у вези са етажном својином на земљишту које није у друштвеној својини, требало конституисати у њеној целокупности три права: право својине на стану, право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и право сусвојине на земљишту, што повлачи посебан правни режим за свако од њих. Једноставније би било када би се на свему што је заједничко конституисало јединствено право — право заједничке недељиве својине. Само, у томе случају и у чл. 73. Нацрта треба додати реч „недељива“, јер је очигледно да то право мора бити такво. Истина, ова промена облика права својине на земљишту може нешто компликовати ствар код затеченог стања, као и у случајевима подизања нових зграда на земљишту на коме су будући етажни сопственици сувласници. Ступањем на снагу решења предложеног у Нацрту претварао би се по сили закона досадашњи сувласнички однос у заједничку недељиву својину, а тиме се и до сада одређени идеални део претвара у заједничку недељиву својину без одређеног удела. Код изградње нових породичних стамбених зграда на земљишту на коме су градитељи сувласници, такође би се губило њихово дотадашње својство.

6. За односе етажних сопственика може бити значајно и питање регулисања међусобних односа у случају потпуне или делимичне пропасти зграде са становима у етажној својини. И у тим случајевима се показује узајамност, јер тада нису у питању само оправке појединих станова као посебних делова, већ и опрваке заједничких и конструктивних делова зграде, што се може урадити само сарадњом свих или неких етажних сопственика. У неким, пак, случајевима није ни могућа оправка, јер зграда услед земљотреса или пожара може бити сасвим срушена или непоправљива, тако да се имовински односи етажних сопственика морају коначно расправити.

Досадашњи Закон о својини на деловима зграда у чл. 32. задржавао је решења за те случајеве. Нацрт те случајеве уопште не регулише, исто као и Закон о правима на деловима зграда СР Словеније. Свакако да не би било лоше предвидети решења и за овакве случајеве, јер ослањање само на општа правила не би пружало довољно сигурности за њихово разрешење. Решења која су дата у ранијем закону била су одговарајућа.

Због тога би у будућем закону требало утврдити да ли ће и када постојати обавеза да се изврши поправка зграде или не, како ће се извршити, како ће се сносити трошкови извршених радова, каква ће бити судбина зграде ако се поправка не изврши, било што о томе међу сопственицима није постигнут споразум, било што се оправке, с обзиром на оштећења или на средства која би требало уложити, не исплате. Тек решењем и тих питања могло би се сматрати да су комплетно решени међусобни односи етажних сопственика.