

мр Златко Стефановић,  
правни референт у Комуналном фонду у Бору

## ПРАВНА ПРИРОДА ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ

*Историјски развој схватања правне природе етажне својине почиње од њене потпуне негације што је одраз пандектног схватања предмета својине на зградама. Прве теорије и први закони подводе је под појам законске службености.*

*Основу за модерно схватање етажне својине дају Planiol и Ripert сматрајући да постоје једна над другом различите и подељене својине испреплетане својином на деловима који су нужно заједнички или одређени за заједничку употребу различитих власника. Учињена су два одлучна корака: један је напуштање традиционалног пандектног схватања зграде као једино могућег објекта својине, и други, у заснивању другачијих права према неким деловима зграде.*

*Модерне теорије углавном је схватају као јединствен институт који је састављен од различитих овлашћења (Einheitstheorie, и др.). Оваква одређења углавном су условљења установљењем принудног законског режима етажне својине. Остављањем слободе етажним власницима да сами одреде облик својине на деловима зграде који им припадају избегавају се тешкоће одређења правне природе, а постиже се и значајни привредни ефекти. Из средстава добијених продајом друштвених станова носиоцима станарског права и других средстава може се финансирати изградња само тзв. заједничких делова зграде што доводи до снижења цена квадратног метра стана, а остаје се у режиму својине, напуштајући досадашње неуспешне категорије (друштвена својина, станарско право).*

Кључне речи: *Етажна својина - Правна природа - Сусвојина.*

Око питања одређења правне природе етажне својине створен је већи број теорија од којих ниједна није остала без замерки. Да ли се ради о немоћи теорије да објасни један такав институт, или о томе да је њиме створено само једно прагматичко решење одређених друштвених односа, које само уз веће тешкоће може да се уклопи у теоријски систем једног правног поретка, није могуће са сигурношћу рећи. Тај проблем заслужује да буде посебно разматран.

Када се разматра правна природа етажне својине, треба имати у виду да њено одређење зависи од конкретног времена и конкретног друштва. Како је институт етажне својине у разним временима и разним друштвима био уређен на различите начине, тако и различити аутори њену правну природу одређују на различитим основама. Како се мењало позитивноправно уређење института етажне својине, тако се и одређење њене правне природе морало мењати од

друштва до друштва (1). Лична схватања и виђења овог проблема имају само одређену ограничену улогу.

При разматрању правне природе етажне својине централно место заузимају два питања: да ли је то једно јединствено право или више самосталних права и у коју групу спада такво право као што је етажна својина. Ова два питања се провлаче кроз све теорије.

Као прво, треба свакако навести мишљење које у потпуности негира могућност постојања института етажне својине ("eine juristische Untmöglichkeit" - Savigny). Различити спратови не могу имати различите поседнике, као што ни од кипа не може у исто време један поседовати главу и руке, а други остало (2). Ова теорија очигледно почива на схватању пандектног права које полази од немогућности раздвајања својине на згради од својине на земљишту. Датира из времена замаха буржоаског друштва, доминације теорије индивидуализма и практично постојања несташнице стамбеног простора. У таквим историјским, односно друштвеним условима она је имала своје оправдање. Ако већ у пракси није значајније постојала етажна својина, онда је није било потребно бранити теоријски (3).

Међу првим модерним теоријама које бране постојање етажне својине и одређују јој правну природу, односно место у правном систему, спада и она о *mitoyennete* (посебној врсти заједнице) коју је формулисао Pardessus. Њоме се етажна својина означава као врста законске службености (дакле - јединственог права), које обавезује сувласнике да неку ствар нераздељено поседују, тако да један сувласник другог не може принудити нити на деобу, нити на дражбену продају, а налаже им одређене обавезе за одржавање и употребу заједничке ствари. Од овог становишта полазе и први закони, јер етажну својину уређују у деловима о законским службеностима (4).

Корак даље чини Lalaurie, који етажну својину схвата као власности сједињене у једно тело, тј. као власности појединачне, различите, апсолутне које се стичу у јуридикчко јединство с властитим и аутономним именом и битком (5). Дакле, ту је реч о посебним правима, али тако

(1) Опширније о појединим законским решењима види: Славица Крнета, *Правна природа етажног власништва*, посебан отисак из "Годишњака Правног факултета у Сарајеву", 1991, стр. 57-63.

(2) Rikard Lenac, *Кућна communitio pro diviso* (етажна својина), Загреб, 1939, стр. 5.

(3) Ипак, познат је већи број старијих теорија које бране постојање етажне својине: Одступање од стварног права је почело још од антике (De Lucsa). Свако је власник свога апартмана, апартман је исто што и кућа; или се ради о једној голој службености бар у погледу горњих власника, или власника у оквиру спрата који је био *dominus directus*, док су остали били само суперфицијари. Једна каснија стварнопарвана теорија сматра власника призмеља власником земљишта и темеља, која својина је оптерећена једном службеношћу у корист осталих станара; власник највишег спрата био је истовремено и власник крова. Поред тога постоји и позната теорија службености, нарочито код Julliota у француском, али и другим правима. Оспоравана је била и она позната као *condominium in solidum*, код које је најмање сумњиво да ли се једна таква солидарна заједничка својина може срести у данашњем праву. Једна каснија теорија даје приоритет земљишту и основи, међутим, само као нагађање у оквиру римског правила "*superficies solo cedit*". - Bärmann, Pick, Merle, *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*, München, 1987, стр. 26, тач. 627.

(4) Rikard Lenac, *Ibid.*, стр. 5.

(5) *Ibid.*, стр. 6.

спојеним да стварају једно ново право. И целина и делови имају своју самосталну егистенцију, која се одређује као облик својине. Етажна својина се дакле, схвата као својина, али постоје два предмета - један су посебни делови (спратови), док је други предмет и даље сама зграда. Очигледно је да је у то време било тешко напустити концепцију по којој је зграда једна ствар, односно, предмет својине. На тај начин егзистира и својина на делу (спрату) и својина на згради, мада се не зна каква, односно каква би била природа тог "јуридичког јединства с властитим и аутономним именом и битком". Да ли је зграда и даље предмет својине или то није, односно, да ли било коме припадају одређена овлашћења према згради као целини - није опредељено.

Основу за модерно схватање етажне својине дају Планиол и Риперт. Постоје једна над другом различите и подељене својине испреплетане својином на деловима који су нужно заједнички или одређени за заједничку употребу различитих власника (6). Први пут се посебна функција и питање власништва на заједничким деловима истичу према својини на посебним деловима - спратовима (становима), док је зграда у целисти као предмет својине потпуно потиснута. То значи и прво стварање концепције која етажну сојину схвата као скуп различитих права у одређеној вези. Међутим, та веза не ствара неко ново, самостално право, односно, не укида њихову самосталну егистенцију. Учињена су, дакле, два одлучна корака: један је напуштање традиционалног пандектног схватања зграде као једино могућег објекта својине, а други је заснивање другачијих права према неким деловима зграде који служе свим, или само неким њеним посебним деловима. Зграда је подељена на две велике целине. Једну чине сви посебни делови, који су посебна својина различитих лица, а другу чине сви заједнички делови, који као целина, односно јединствена ствар, припадају свим власницима посебних делова. Тако је омогућено разлагање етажне својине од једног посебног права неодређене природе на скуп самосталних права одређене природе.

Мора се имати у виду да и ова теорија, као и претходне, изражава своје време, односно одређене друштвене односе. Ако се код првих вишеспратница постављало тек питање крова, носећих зидова и степеништа, као заједничких делова, промена у начину градње условиле су да овакви делова има све више. У зграде се уграђује све више инсталација (вода, канализација, струја, лифтови и сл.), које увећавају број заједничких делова и истичу њихову функцију.

Даљи развој теорије и праксе у овој области наметнуо је питање односа између ове две велике целине у згради, односно између зграда као целине и ова два њена велика дела. На тој основи створен је већи број законских и теоријских решења. Простор за теорије је постао велики. Постоје посебни и заједнички делови зграде, делови зграде који служе свим или само неким посебним деловима. Зграда и даље функционише више или мање као целина, па њоме треба и управљати. Све то је везано за одређен режим коришћења земљишта на коме се зграда налази као и

(6) Види: Marcel Planiol, Georges Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, Paris, "Librairie générale de droit et de jurisprudence", 1952, n. 319.

за проблем његове поделе. Поводом свих ових целина, одређена лица ступају у одређене односе које треба теоријски осмислити и практично уредити, тако да и теоријски и практично чине један непротивречан систем. Око овог проблема могуће су биле две варијанте: уклопити се у већ постојећи систем својинско-правних института и односе уредити коришћењем појединачне својине, или настојати да се ови односи уреде стварањем неких нових института.

Постоје два основна начина решавања уређења ових питања: *романски* и *германски*.

## II

Према романској варијанти, тежиште лежи на појединачном власништву (7). Сам институт је уведен зато да би у згради постојало посебно власништво са посебним својинским субјектом. На заједничким деловима зграда постоји сусвојина, али је веза између ове две целине чисто механичка. Оне не представљају јединствен институт, већ свака за себе подлеже посебним правилима и имају свој посебни предмет. Ово се односи доследно и на могућност располагања, тако да може постојати појединачна својина на стану, а да не постоји сусвојински удео у заједничким деловима зграде. То је и замерка овој концепцији, будући да не обезбеђује власнику посебног дела својинско учешће у заједничким деловима зграде која, ипак, егзистира као целина и код које се право коришћења заједничких делова јавља као нужно право у остварењу права својине на посебном делу зграде.

Према германској конструкцији, власништво стана се настоји правно-технички приказати као акцесориј аликвотног сувласничког дела. У савременом немачком законодавству само заснивање својине на стану претпоставља постојање сувласништва на заједничким деловима. То значи да је оно акцесорно што се тиче постанка, али је оно акцесорно и у погледу егзистенције (8), јер прати судбину сувласничког дела. Као носилац власничких овлашћења не појављује се заједница, већ, по правилу, један сувласник који има правни положај појединачног власника, али остаје и сувласник целог објекта. "И као што је истовремено и саставни део и самостална ствар, тако се институт власништва стана са становишта читавог објекта указује као сувласништво, а са гледишта стана као појединачно власништво" (9). Међутим, у правној конструкцији власништва стана, појединачно власништво и сувласништво престају бити самосталне правне категорије. Оне постају само саставни елементи једног садржајно комплексног, али - упркос томе - јединственог правног института. Ово се у потпуности пклапа са мишљењем Хебрауда који сматра да се правна конструкција власништва стана

(7) Опширније види: Pulick, *Zur Dogmatik des Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 15. März 1951*, AcP Tübingen, 1953, св. 152, стр. 247 и даље.

(8) М. Ведриш, *Власништво стана*, "Зборник Правног факултета у Загребу", 1955, бр. 3-4, стр. 201.

(9) М. Ведриш: *Ibid.*, стр. 202.

(спрата) може поставити само као садржајно комплексан али правно јединствен институт (10).

Ово мишљење теоријски најпотпуније излаже и брани Bärmann као теорију трочлане јединице (*Theorie von der Dreigliedrigkeit des Wohnungseigentum*, (11) према којој стамбена својина представља једну творевину у "sui generis". Ово право се састоји од три нераздвојна обавезна елемента: посебне својине, сувојинског дела и учешћа у управљању заједницом стамбених власника. Bärmann ово јединство схвата тако да се оно претвара у један нови јединствен појам у коме наведени елементи сувојине подразумевају посебну својину и чланство у заједници (као чланско право) које представља удружење "sui generis", које не може да се подведе ни под један познати тип удружења. Тако се стамбена својина налази на једном ништа ближе дефинисаном месту између овлашћења из сувојине и овлашћења из заједничког управљања. Овоме је приговорено да је један такав међуположај или двоструки положај правно догматски и правно логички немогућ (12). Разлика између сувласништва и заједничког управљања је у томе што код првог саовлашћеници преко свог дела на заједничком предмету располажу који део могу продати или оптеретити, док код заједничког управљања у једној одређеној мери, путем већине, саовлашћеник може допринети овлашћењу удружења. Не може се замислити ниједна међуформа између ове две алтернативе. Сувојина и овлашћење за заједничко управљање неспојиве су супротности, које показују начелну структурну разлику и које су неупоредиве (13).

Међу теорије које етажну својину (стамбену својину) схватају као јединствен правни институт, спада и теорија коју заступа Röhl (14). Најважнији закључак који Röhl извлачи из своје јединствене теорије (*Einhelststheorie*) јесте да је на путу прописа о коришћењу створено "право посебне употребе" (*Sondernutzungsrechte*) (15). Правно дејство овог права,

(10) P. Hebraud, *A propos d'une forme particulière de copropriété la copropriété par appartements*, Париз, 1938, *Trimestrielle de droit civil*, n. 23, стр. 26.

(11) За стамбену својину важе: стварно-правно овлашћење и лично-правни односи у заједници који не иду једни с другим. Квалификација учешћа (чланско право у заједници стамбених власника) одређује стварно-правна овлашћења и обрнуто. При томе постоји једно друштво према WEG (*sui generis*), али не једна проста заједница римског права или по BGB. Још увек није реч о једном правном лицу, иако она има део правне способности. То су одговори на стварну целокупност. Главне ствари су: нерешивост путем ова три елемента и њихова неодвојивост: посебне својине (чиста стварност), сувојине (ограничена стварност), чланског права. Из тога настаје једна трочлана јединица: у форми једног узајамног, акцесорног споја посебне својине, сувојине и конкретизованог чланског права - Bärmann, Pick, *Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar*, München, 1990, стр.26, тач.8.

(12) H. Weitnauer, *Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar*, München, 1988, стр. 44.

(13) Bärmann, Pick, *ibid.*, стр. 44, тач. 30а.

(14) Према Röllu се стамбена својина "... од само два главна елемента састоји, посебне својине и међусобних односа" - Röhl, *Münchener Kommentar zum BGB*, 2. Auflage, München, 1984-1986, 14 и сл.

(15) Као најважнији закључак извлачи Röhl из своје "јединствене теорије" да је на путу прописа о коришћењу створено једно "право посебне употребе" чије "непосредно стварно-правно дејство" према овде изложеном схватању није могло да се нађе. Супротно овом теоријском ставу, као практичну последицу Röhl нипошто не предвиђа постојање својине на најситнијим деловима на земљишту, нити саму могућност располагања преко

односно његово одређење помоћу постојећих института, није могло да се нађе.

Wesenberg пресудно обележје стамбене својине види у могућности уговореног ограничења продаје (§ 12 WEG) и у тужби за одузимање стамбене својине (§ 18 WEG). Као резултат тога налази једну "више својину" (Obereigentum) и једну "међусвојину" (Untereigentum). Ово виђење, без практичних последица, такође се не базира на познатим категоријама права, па тиме ништа више не говори о правној природи института етажне својине (16).

Швајцарско решење на изглед потпуно напушта концепцију етажног власништва као својинског права, јер се етажно власништво схвата само као сувласничко овлашћење у односу на целу зграду. Станови, односно друге посебне грађевинске целине, нису предмет посебног својинског права, већ само сусвојинског удела у згради. Међутим постоји могућност самосталног располагања сувласничким уделом који се односи на стан, односно другу грађевинску целину. Ово право је, дакле, ипак издвојено као посебно право (Sonderrecht), те се читава поставка показује само као законска конструкција, односно нетачно одређивање назива (17).

### III

И у нашој теорији се заступају слична мишљења. Етажна својина је право својине на стану, пословној просторији или гаражи као посебним (физичким) деловима зграде, с којим су нераскидиво повезана одређена права на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је подигнута (18). Тиме се етажна својина схвата као јединствен појам који представља, у ствари, појам својине, за који се везују и друга акцесорна права која битно не утичу на одређење његове правне природе као права својине. Дакле, то је својина, али вероватно нешто виша, нижа или међусвојина, јер се за право својине, по њеној природи не везују таква или слична акцесорна права, на такав начин да представљају јединствен институт.

Етажна својина није, као што је то својина по класичном учењу пандектиста, једночлана и јединствена, већ је комплексан појам који обухвата тројака права и обавезе из својине на стану и пословној просторији, права и обавезе у погледу коришћења заједничких делова зграде и права и обавезе у погледу земљишта на коме се налази зграда са становима у етажној својини. Својина на стану као посебном делу зграде

овога. - Н. Weltbauer, *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*, München, 1988, стр. 45, тач. 30ц.

(16) Wesenberg жели да види одлучујуће обележје стамбене својине у могућности уговорног ограничења продаје (§ 12 WEG) и тужби за одузимање стамбене својине (§ 18 WEG) и у том покушају налази једну вишу својину и једну међусвојину. Овај начин гледања не тиче се ствари и нема практичних последица. - Weitbauer, *Ibid.*, стр. 42, тач. 27.

(17) Славица Крнета, *Ibid.*

(18) О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд, 1982, стр. 268, тач. 683.

главно је право које је повезано са два акцесорна (споредна) права: правом на заједничке делове зграде и правом коришћења земљишта на коме је зграда подигнута (19). Дакле, знамо шта није својина по класичном учењу пандектиста, али још увек не знамо шта јесте. Одређење да је то комплексан појам не говори ништа о њеној правној природи, а дескрипција садржине тог појма само оставља читаоцу да одреди њену правну природу.

Срећу се и друга схватања о "једном новом стварном праву" (А. Финжгар) и о "облику законске службености" (М. Митић).

Чини се да ниједна од ових теорија не даје уверљив одговор на питање правне природе етажне својине. И наш закон (20) на такав начин одређује етажну својину. Он једноставно прописује на којим деловима зграде, односно земљишту, постоје облици својине и утврђује акцесорност одређених права на заједничким деловима зграде. Због тога, чини се, вреди размишљати и о таквим ставовима као што је Вогнегов став, који основну законску конструкцију WEG-а сматра промашајем, па због тога и неподобном за научну анализу (21). Тренутна законска регулатива етажне својине у нашој земљи не би се могла позитивно оценити. За њу би најпре важио наведени Вогнегов став. Тим пре је из такве перспективе тешко одговорити на питање која је правна природа етажне својине према решењу усвојеном у нашем позитивном праву.

#### IV

Независно од нашег права и замерки које се могу ставити појединим конкретним решењима, чини се да има и тако општих замерки постојећем институту етажне својине које би важиле за готово сва права. Овде треба истакнути неколико чињеница које време и развој могу довести у питање. На основу института етажне својине, онако како замишљамо да га треба уредити, изложићемо и његову правну природу, или, још боље речено, сматрамо да из правне природе етажне својине треба да произађу друкчија практична решења овог института, него што је то сада случај.

У првом реду, намеће се испитивање нужних веза у оквиру института етажне својине, између посебне својине, сувојине на заједничким деловима и земљишту и права на учешће у управљању зградом. Ако се етажна својина схвати као правно јединствен институт, заиста је тешко наћи правну установу под коју би се могао подвести један такав од различитих права сачињен институт. С друге стране, ако се ова права посматрају независно, односно раздвојено, свакоме се од њих без проблема може одредити правна природа, али изостаје визија целине, односно занемарују се квалитет који та права у оформљеном споју дају као целина. Између ове две могућности, чини се да није могуће сместити ништа што би било "између", "више" или "ниже" од тога. Чак ни

(19) Драгољуб Стојановић, *Стварно право*, Београд, 1987, стр. 159.

(20) Закон о својини на деловима зграда, "Сл. лист СФРЈ", бр. 43/65, 57/65.

(21) Börner, *Das Wohnungseigentum und der Sachbegriff des bürgerlicher Rechts*, *Festschrift für Döle*, Tübingen, 1963, тач. 201 и сл.

концепције које схватају зграду као целину, као предмет једног сусвојинског права (са посебним правима коришћења појединих делова) не решавају проблем, пошто и даље остају две врсте односа на посебним деловима зграде (ексклузивно право коришћења, па и располагања) и на заједничким деловима (право учешћа у управљању које припада свима).

Чини се да прави проблем одређења природе етажне својине лежи у принудном законском регулисању које одређује режим својине на деловима зграда. Независно од тога који систем закон прихвата, поставља се питање шта опредељује законодавца да пропише само један, тачно утврђени режим својине на зградама са више власника. Због чега се ограничава слобода уређивања међусобних односа када су у питању делови зграде који служе згради као целини? Због чега не дозволити лицима која су титулари својине на одређеним деловима зграде да своје односе уреде по својој вољи и у току целог трајања те заједнице? У том смислу, због чега не дозволити да се из режима коришћења заједничких делова по основу сусвојине пређе на режим службености или закупа? Чији се интереси штите забраном такве могућности? Или, због чега би све зграде у етажној својини у једној земљи морале да буду под истим правним режимом? Напуштањем концепције принудног законског уређења етажне својине долази се на терен институција грађанског права, које су много лакше за објашњавање и одређивање правне природе, а практично омогућавају титуларима да режим коришћења прилагоде својим конкретним потребама и односима. Етажна својина ће у овом случају имати садржину (од које ће зависити њена правна природа) онакву какву јој буду одредили њени титулари. При томе су могуће све варијанте, од случаја када етажна својина представља само право својине на једном посебном, одређеном делу зграде, без права сусвојине на заједничким деловима зграде и учешћа у управљању зградом, до режима сувласништва на целој згради без опредељења посебних сусвојинских делова. Ово не значи само пребацивање проблема на други ниво, већ омогућава решење питања као фактичког у сваком поједином случају, руководећи се вољом самих етажних власника. Напуштањем концепције принудног законског уређења режима етажне својине, питање одређења правне природе се умногоме поједностављује. Више не би постојало право које је формирано законом са тачно одређеном садржином, које у ствари ограничава слободу етажним власницима да своје односе уређују на други начин, а отвара проблем његовог одређења, већ би се отворила могућност да се на разне односе примене различита правила без ограничења законском конструкцијом као јединственог института. На правне односе везане за поједине елементе применила би се одговарајућа правила. Тако, нпр., на односе поводом посебног дела зграде на којима постоји својина, применила би се правила о својини, на делове који служе згради као целини, могла би бити примењена разна правила (о сусвојини, заједничкој својини, закупу, службености...), већ према ономе што су етажни власници установили својом вољом. Ово се односи и на управљање зградом и остале односе између етажних власника.



Заиста је тешко објаснити правну природу института који у себи садржи право својине и право учешћа у управљању зградом. Али, ако је то управљање резултат уговора који му одређује и облик и садржину, онда одређење правне природе једне такве заједнице не ствара велике правне проблеме, јер не мора нужно да постоји као акцесорно уз етажну својину. Штавише, оно може у потпуности да изостане, те да посебна својина буде потпуно независна од, нпр., службености коришћења заједничких делова зграде. То се односи и на земљиште које има исту функцију као и заједнички делови зграде, јер само омогућава коришћење посебних делова зграде. Законом се могу и треба да предвиде норме које имају супсидијаран карактер, дакле које би важиле само ако се лица која су у питању другачије не договоре. На тај начин етажна својина престаје да буде институт који је јединствено и принудном нормом уређен, а питање његове правне природе пребацује се на ниво појединачних случајева који се јављају као спој различитих правних односа, а који као целина егзистирају само као означење да су међусобно повезани.

## V

Посебну пажњу заслужује и разматање режима на деловима зграде који служе згради као целини. Псматрано историјски, број оваквих делова се стално повећавао и усложњавао. Од првих вишеспратница код којих су се као делови који служе згради као целини јављали само темељ, носећи зидови, степениште и кров, до данашњих вишеспратница код којих постоје многобројни заједнички делови (инсталације за воду, плин, канализацију, струју, радио и ТВ, грејање и др.). Број и врста ових заједничких делова се све више увећавају тако да постоје све изразитија њихова функционална улога у односу на посебне делове зграде чијем коришћењу служе. Чини се да зграда све више престаје да буде ствар у оном смислу како су је пандектисти схватили. Зграда се све више "атомизира" и почиње да бива један скуп посебних делова (станова, пословних просторија и др.) којима се путем одређених делова и уређаја пружају одговарајуће услуге (држање стана, покривања, обезбеђење до тока воде, струје и др.). У свету је данас освојен и један такав начин грађења чија практична реализација треба да отпочне за наручиоце из Кине, којим се на централни део зграде кружног облика, у коме се управо налазе такви уређаји који служе згради као целини, по ободу причвршћују готови станови. Посебна особеност овог система градње је да ови станови могу и да се, без енормних трошкова, скину и пребаце на другу такву основу, нпр. и у другом месту. Без обзира на то да ли ће ова технологија имати неку значајнију улогу у будућности, сигурно је да она изражава тенденцију све већег раздвајања посебних делова зграде од тзв. заједничких делова, и то некада у таквој мери да омогућава и њихово физичко раздавање. За такав систем грађења, а чини се и за постојеће доминантне системе, одредбе о нужно сувласничком или некаквом другом чврстом везивању етажних власника за ове заједничке делове све више ће постајати анахронизам.

Заједнички делови постају све више сами по себи ствар за коју постоји довољно разлога да припадају неком другом лицу (једном или више њих) различитом од власника посебних делова зграде. Ово по истом принципу важи и за земљиште. На тај начин етажна својина постаје право својине на посебном делу зграде (стану, пословној просторији и сл.), док остала права која се као акцесорна везују за ово право престају да постоје као законски нужно конституисана у појам етажне својине, а у сваком случају остају да постоје по другим основама (закуп, службеност и сл.). У светлу овог решења, нпр., питање одржавања заједничких делова постаје питање односа закупца и закуподавца, а проблем ометања других корисника може да се реши и у оквиру постојећег закупног односа.

## VI

Без обзира на то што у поменутом систему градње још нема ни говора у нашој земљи, чини се да он носи једну идеју за постављање одговарајућег правног система, кој би у истој мери могао да буде модеран и да да значајне практичне резултате. У време писања овог рада, актуелна је продаја друштвених станова носиоцима станарског права. Средства која се добију таквом продајом, Закон (22) предвиђа да се, по правилу, могу употребити само за нову стамбену изградњу. Врло корисни практични ефекти добили би се када би овим средствима била финансирана градња делова зграде који служе згради као целини, док би сâм стан финансирани купци. Тиме би била знатно снижена цена квадратног метра за купца стана, а остварили би се исти ефекти као и у постојећем систему. Купац би имао право својине на стану, право да користи заједничке делове зграде и земљиште које служи њеној редовној употреби. Право на учешће у управљању зградом отпада, а и до сада оно код нас није имало значајнију садржину. Постигло би се удруживање средстава, али са бољим ефектима него што је то, нпр., стицање сувојине на стану (посебно између друштвене својине и својине грађана). Купац у овом случају стиче својину на стану, што је евидентно дало много боље резултате у свету него неко такво право као што је станарско право. "Не употребљава човек само ствар, и ствар са своје стране захтева нешто од човека, захтева да је човек сходно њеној вредности чува и негује, употребљава и ужива у њој, она једном речју захтева: љубав" (23).

Ово свакако захтева доношење одговарајућих законских прописа, односно напуштања концепције етажне својине, као права које нужно у себи садржи право посебне својине, право сувојине (коришћења) и право управљања зградом. Омогућавање једне такве правне ситуације где би и посебни делови зграде могли да буду предмет својине лица које није власник и неког посебног дела те зграде и упућивањем да се добијена средства од продатих станова могу користити и на такав начин, за финансирање изградње заједничких делова зграде, док би се сâм стан финансирао из средстава купца, значајно би могло да подстакне и увећа стамбену изградњу.

(22) Закон о становању, "Службени гласник РС", бр. 50/92.

(23) Г. Радбрух, *Филозофија права*, Београд, 1980, стр. 176.

У смислу свега што је речено, схватања по којима се правна конструкција власништва стана може поставити само као садржајно комплексан, али правно јединствен институт, где спадају и такве теорије као што су "Theorie von der Dreigliedrigkeit des Wohnungseigentum" и "Einheitstheorie" показују да још није у потпуности рашчишћено са пандектним схватањем појма зграде као јединствене ствари. Процес напуштања пандектног схватања појма ствари који је започео унутрашњом поделом зграде која представља објект својине, мора бити довршен и њеним коначним нестанком као правног појма (као објекта својине) тамо где је зграда физички подељена између етажних власника. То не значи укидање могућности да се једна зграда у целости налази у поседу једног лица, већ само допуштање могућности да она не мора да егзистира као појам у чијем оквиру би биле одређиване и могућности да се једна зграда у целости налази у поседу једног лица, већ само допуштање да она не мора да егзистира као појам у чијем оквиру би били одређивани и уређивани други међусобни односи. Преласком зграде из режима својине једног лица на целој згради у режим својине на њеним деловима, морају бити напуштене и све рефлексније њене претходне правне егзистенције као целине. То, такође, не значи укидање могућности постојања сусвојине на заједничким деловима, али та сусвојина настаје на основу слободне воље титулара посебних делова, а не на основу принудног законског режима. Право управљања које настаје из овога не односи се на целу зграду, није право управљања зградом, већ право управљања заједничким деловима, односно право управљања које се и иначе изводи из права сувласништва на једној ствари.

У том смислу *de lege ferenda* етажна својина би представљала својину на одређеној грађевинској целини која има посебан улаз и намену и са којом су грађевински и функционално повезане друге такве целине. Дакле, по својој правној природи, етажна својина је својина у свом традиционалном облику и садржини. Њено посебно обележје јесте једино њен предмет у истом смислу као што се, нпр., чини подела на својину на покретним и непокретним стварима, или својину на земљишту, зградама и сл. Други правни односи који настају поводом етажне својине на основу слободно изражене воље титулара имају свој посебан предмет и за њих важе посебна правила, па је и њихова правна природа другачија.

(Примљено 28. XI 1992.)

Mr Zlatko Štefanović,  
Legal officer, Municipality of Bor

## LEGAL NATURE OF CONDOMINIUM

### Summary

Historical development of conception of legal nature of condominium (floor-by-floor ownership) begins with total negation, which is a reflection of the Pandects theory of the substance of ownership over buildings. First theories and laws classify it as statutory servitude.

The basis for modern conception of the condominium was supplied by Planiol and Ripert. They consider that there exist different and divided ownerships, one upon the other, and interlaced with the ownership over parts which are necessarily common or determined for joint use of different owners. Two decisive steps have been taken: one was abandoning the traditional Pandects conception of a building, as the only possible object of ownership, and the other the establishing of different rights concerning some parts of the building.

According to modern theories, this is a unique institute which consists of various powers (*Eincheitstheoris*, and the like). Such ideas are mainly based on coercive statutory regime of the floor-by-floor ownership. By leaving to the condominium owners to determine freely the form of ownership over the parts of the building belonging to them, many difficulties of legal nature are avoided, while significant economic effects are achieved. By means acquired by sale of socially-owned apartments to the holders of dwelling right, it is possible to finance only the construction of so-called joint parts of the building, which results in reduction of the price of apartments. At the same time, the regime of ownership remains, while former unsuccessful categories are abandoned (such as social ownership, the right to an apartment).

Key words: *Condominium (floor-by-floor ownership). - Legal nature. - Co-ownership.*

*Zlatko Stefanović,*  
*conseiller juridique au Fonds de la Commune de Bor*

## LA NATURE JURIDIQUE DE LA PROPRIETE PAR ETAGES

### Résumé

L'évolution historique du concept de la nature de la propriété par étages commence par sa négation complète, ce qui est le reflet du concept pandecte de la propriété sur les bâtiments. Les premières théories et les premières lois le rangent dans le concept de la servitude légale.

La base du concept moderne de la propriété par étage est fournie par Planiol et Ripert qui considèrent qu' il existe des propriétés superposées et divisées entre elles combinées avec la propriété sur les parties qui sont nécessairement communes ou destinées à l' usage commun des divers propriétaires. Deux pas décisifs ont été opérés: l' un est l' abandon du concept traditionnel pandecte du bâtiment comme unique objet passible de propriété et l' autre est l' établissement des droits différents concernant certaines parties du bâtiment.

Les théories modernes la comprennent généralement comme un institut uni de divers pleins pouvoirs (*Encheitstheorie* etc.). De tels concepts sont généralement conditionnés par l' instauration du régime légal forcé de propriété étages. En laissant aux propriétaires par étage le soin de définir eux-mêmes la forme de la propriété sur les parties du bâtiment qui leur appartiennent on évite les difficultés d' une certaine nature juridique et on réalise des effets économiques considérables. Par les moyens obtenus par la vente des immeubles en propriété sociale aux titulaires du droit d' habitation et par d' autres moyens on peut financer la construction des parties communes du bâtiment ce aboutit à la réduction du prix du mètre caré de l' immeuble, tout en restant dans le domaine du régime de propriété et tout en abandonnant les catégories échoués utilisées jusqu' à présent (la propriété sociale, le droit d' habitation).

Mots clé: *Propriété par étages. - Nature juridique. - Copropriété.*