

ПРАВО СВОЈИНЕ С ВИШЕ СУБЈЕКТА

ЕТАЖНА СВОЈИНА

Проф. др Милош Живковић, 6. децембар 2022.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

појам

- Реч је о својини на посебном (физичком) делу зграде, која према чл. 19 ЗОСПО може постојати на стану, пословној просторији, гаражи или гаражном месту, и која је повезана с заједничком недељивом својином на заједничким деловима зграде и уређајима у згради (а нужно постоје и овлашћења на земљишту на којем је зграда подигнута);
- Правно сложена због тога што је у праву, начелно, недозвољена својина на потпуно инкорпорисаним деловима ствари, а посебан део зграде је управо то, због тога дуго није била признавана;
- У суштини, иако има појава установа налик етажној својини још у средњем веку, пуну афирмацију стиче у другој половини XX века, услед стамбених криза.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

историјат и правни извори

- У Србији није постојала пре II св. рата, после рата такође неблагонаклон третман (једина два указа Президијума Народне Скупштине који су експлицитно предвидели важење појединих правних правила као законских односила су се управо на забрану етажне својине);
- Увођење ишло постепено, до доношења Закона о својини на посебним деловима зграда 1959. године, који је више пута мењан (1965. објављен пречишћен текст, а од 1973. се примењивао као пропис Србије, а не савезни);
- Излагања у уџбенику темеље се на овом пропису, али он је у СРЈ стављен ван снаге одлуком Савезног уставног суда ИУ бр. 25/95 од 3. јула 1996, објављене у Сл. листу СРЈ бр. 33/1996 од 19. јула 1996.
- У овој одлуци СУС је заузео став да су “суштинска питања” која су била регулисана укинутим Законом сада регулисана у ЗОСПО (само чл. 19), Закону о одржавању стамбених зграда и Закону о катастру;
- 2016. донет Закон о становању и одржавању стамбених зграда, којим су данас уређени и својински односи на етажираним зградама.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

историјат и правни извори

- У садашњем праву Србије се ористи концепт из Закона из 1965, према којем је право на посебном делу главно право, коме су права на заједничким деловима и земљишту акцесорна (дуалистички концепт);
- Алтернативни концепт постоји у аустријском и швајцарском праву, које етажну својину види као подврсту сусвојине на непокретности као целини чија је специфичност да је идеални део концентрисан на употребно самостални (посебан) део некретнине (унитаристички концепт);
- Постоји још алтернативних концепата, од којих ваља истаћи концепт у којем права на заједничким деловима и земљишту има заједница етажних власника која има ограничен правни субјективитет.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

постојеће одредбе у Србији

- ЗОСПО садржи само чл. 19, чији је иначе став 2 споран;
- Закон о становању и одржавању стамбених зграда из 2016. сада главни извор;
- У погледу систематике прво ће бити представљена овлашћења на посебном делу, потом овлашћења на заједничким деловима и напослетку овлашћења на замљишту, затим ће бити речи о управљању зградом као посебном овлашћењу које се јавља увек када право својине има више субјеката;

ЕТАЖНА СВОЈИНА

посебан део зграде

- Посебни део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс (чл. 4);
- Стан је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз;
- Пословни простор је део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз;
- Гаража је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова. Гаража која се састоји од више гаражних места, односно гаражних боксова, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту, односно гаражном боксу.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

права на посебном делу

- На посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом. Стицањем права својине на посебном делу зграде стиче се и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде (чл. 5);
- На основу уговора закљученог између власника посебног дела зграде и стамбене заједнице, посебан део зграде може бити претворен у заједнички део зграде, у складу са прописима којима се уређују планирање и изградња. Потписи уговорних страна уговора из става 1. овог члана оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа (чл. 6);
- Посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња. О промени намене одлучује се на захтев власника посебног дела у поступку прописаним овим законом и прописима којима се уређују планирање и изградња (чл. 7).

ЕТАЖНА СВОЈИНА

заједнички делови

- Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.), ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу, у смислу овог закона;

ЕТАЖНА СВОЈИНА

права на заједничким деловима

- Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде. *Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено.* Над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи (чл. 8);

ЕТАЖНА СВОЈИНА

распослагање заједничким деловима

- Располагање заједничким деловима зграде је пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања. О располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона које се односе на рад и одлучивање стамбене заједнице. Пренос права врши се на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова.
- *Потписи уговорних страна оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа. Уговором одређују се рок за завршетак свих радова на формирању посебног или самосталног дела зграде, који не може бити дужи од пет година од дана закључења уговора, међусобна права и обавезе за време формирања посебног дела зграде и стицање права својине над посебним делом зграде након завршетка одговарајућих радова. Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року, рок се може продужити уз сагласност стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова, потписивањем анекса уговора којим се продужава рок из овог члана. Ако се анекс уговора не потпише у року од 30 дана од истека претходног уговора, уговор о уступању сматра се раскинутим, а стицалац права је дужан да део заједничких делова који му је био уступљен врати у стање пре уступања, у року од шест месеци од дана раскида уговора, ако уговором није другачије одређено.*

распослагање заједничким деловима

- На заједничким деловима зграде не могу се заснивати хипотека и други стварноправни терети, *осим уколико се хипотека и други стварноправни терети не успостављају на згради као целини.*
- Ако је део зграде због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде, као што су: носећи зид зграде који је истовремено и зид посебног дела, носећи стуб који пролази кроз посебни део, кров изнад посебног дела или фасада зграде, такав део сматра се заједничким делом зграде, док власник посебног дела зграде има право употребе тог дела без права да му мења физичка својства, као што су: облик, структуру, укључујући и боју, осим ако је реч о површинама које чине део унутрашњости тог посебног дела или када се изводе радови на унапређењу својстава тог посебног дела или зграде као целине, под условом да се тиме не угрожавају функције тог дела као заједничког дела.
- На делу зграде који је саставни део два или више посебних делова, а *не служи згради као целини, постоји сусвојина* власника посебних делова са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

самостални делови

- Самостални делови зграде су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);
- Самосталан део зграде може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или може бити у својини лица у чијем је власништву трансформаторска станица, односно инсталација и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде.
- Делови мрежа у згради до мерила, ако мерило постоји, уколико није другачије одређено, у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом, а од мерила чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде. Делови електроенергетске мреже у згради до мерила, укључујући мерило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводни орман, односно разводни орман, у својини су оператора дистрибутивног система, а од мерила чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.
- Власници посебних делова зграде дужни су да обезбеде приступ самосталном делу зграде.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

права на земљишту

- Постоји недељива сусвојина власника посебних делова на земљишту на којем је зграда подигнута, односно на земљишту које служи за редовну употребу зграде.