

ПРАВО СВОЈИНЕ С ВИШЕ СУБЈЕКТА

ЕТАЖНА и ЗАЈЕДНИЧКА СВОЈИНА

Проф. др Милош Живковић, уторак 5. децембар 2023.

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 користи 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

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.

ЗАЈЕДНИЧКА СВОЈИНА

појам

- Заједничка својина дефинисана је у ЗОСПО као “својина више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одредиви али нису унапред одређени” (чл. 18), обично је називају “неподељеном својином”;
- Реч је о праву својине које на једној ствари има два или више лица, али тако да се не зна колики је чији део, мада се то може утврдити;
- За разлику од сусвојине нема одређених удела, па сходно томе нема ни права на уделима, већ се својинска овлашћења заједничара, док заједничка својина траје, остварују само на ствари као целини;

ЗАЈЕДНИЧКА СВОЈИНА

појам (наставак)

- ▶ Према ЗОСПО, заједничка својина постоји “у случајевима и под условима одређеним законом”, што значи да може да настане само кад то закон предвиђа, а не на основу аутономије воље правних субјеката.
- ▶ За разлику од сусвојине која је само имовинска заједница, заједничка својина по правилу постоји када између заједничара постоји нека лична или слична веза – примера ради, својина супружника у браку, својина ванбрачних партнера, својина санаследника до доношења решења о наслеђивању, својина чланова породичне заједнице;
- ▶ Постоји и један број случајева у којима заједничка својина постоји као акцесорно и недељиво право – примера ради, дрво или ограда на међи, заједнички делови етажиране зграде (према ЗОСПО).