

Mr Nina Planojević



ETAŽNA SVOJINA

Kragujevac 1997.

mr Nina Planojević

ETAŽNA SVOJINA

Kragujevac, 1997.

mr Nina Planojević
ETAŽNA SVOJINA

Recenzent:
dr Dragoljub Stojanović
dr Ljiljana Đurović

Izdavač:
Pravni fakultet, Kragujevac

Za izdavača:
dr Bora Čejović

Tehnički urednik:
mr Slavica Šarenac
Nenad Popović

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Narodna biblioteka Srbije, Beograd
347.238.3

PLANOJEVIĆ, Nina

Etažna svojina / Nina Planojević . -
Kragujevac : Pravni fakultet, 1997
(Kragujevac : Prizma) . - [4] , 334 str . ; 24 cm
Tiraž 300 . Str. [1-4]: Predgovor / Dragoljub
Stojanović. - Bibliografija: str. 307-324.

ISBN 86 - 80765 - 07 - 4

a) Etažna svojina

ID=54045964

Štampa:
Prizma, Kragujevac

Tiraž:
300 primeraka

SADRŽAJ

Predgovor	
Uvod	1
GLAVA I	3
I ISTORIJSKI RAZVOJ ETAŽNE SVOJINE	3
1. Etažna svojina kod antičkih naroda	3
a) Najstariji podaci	3
b) Etažna svojina u rimskom pravu	4
2. Etažna svojina u srednjem veku	6
3. Etažna svojina u XIX veku	8
a) Opšti pogled	8
b) Prve kodifikacije građanskog prava i etažna svojina	10
4. Etažna svojina XX veka	13
A) Uzroci rasprostranjenosti etažne svojine u ovom periodu	13
a) Neposredni uzroci	13
b) Ostali uzroci	14
c) Zakup stana i njegov uticaj na rasprostranjenost etažne svojine	17
B) Etažna svojina u legislativi posle prvog i drugog svetskog rata	20
5. Etažna svojina u Jugoslaviji	24
A) Situacija pre drugog svetskog rata	24
B) Posleratni period	26
II TERMINOLOŠKE DILEME	31
A) Prikaz rešenja u uporednom i domaćem pravu	32
B) Mogući kriterijumi za izbor najprikladnijeg termina	35
C) Zaključna zapažanja	37

GLAVA II	39
PRAVNA STRUKTURA ETAŽNE SVOJINE	39
I Uvod	39
II Pravna struktura etažne svojine u Jugoslaviji	40
A) Osobnosti našeg političkog i pravnog sistema i njihov uticaj na uobličavanje etažne svojine	40
B) Prava na delovima zgrade u individualnoj upotrebi (posebni delovi)	42
C) Prava na delovima zgrada u zajedničkoj upotrebi	44
a) Stanje pre 1996. godine	44
b) Stanje posle izmena Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa	46
D) Prava etažnih vlasnika na zemljištu na kome se zgrada nalazi	49
E) Međusobni odnos prava etažnih vlasnika na pojedinim delovima zgrade i zemljištu	51
III Pravna struktura etažne svojine u uporednom pravu	52
a) Države evropsko-kontinentalne pravne tradicije	52
b) Države anglo-saksonske pravne tradicije	55
c) Bivše socijalističke zemlje	56
IV Dominantan model	57
GLAVA III	58
TITULARI ETAŽNE SVOJINE	58
I Uvod	58
II Domaći državljani kao titulari etažne svojine	59
1. Jugoslovensko pravo	59
A) Fizička lica	59
B) Pravna lica	59
2. Strani pravni sistemi	61
III Strani pravni subjekti kao titulari etažne svojine	61
1. Situacija u domaćem pravu	61
A) Propisi pre 1990. godine	62
B) Sadašnja rešenja	62
a) Položaj stranih fizičkih lica	64
b) Položaj stranih pravnih lica	66
c) Položaj ostalih stranih subjekata	67

2. Stranac kao titular etažne svojine u uporednom pravu 67

GLAVA IV	70
PREDMET ETAŽNE SVOJINE	70
I Uvodna razmatranja	70
II Poseban deo zgrade kao objekat etažne svojine	72
1. Razgraničenje posebnih i zajedničkih delova zgrade	72
a) Metod taksativne enumeracije posebnih delova	72
b) Metod enumeracije obavezno (ex lege) zajedničkih delova	74
c) Metod exempli causa enumeracije tipičnih posebnih i zajedničkih delova	76
d) Metod razgraničenja formulisanjem opšteg kriterijuma	77
2. Vrste posebnih delova zgrade	80
A) Stan	81
a) Pojam	83
b) Sastavni delovi stana	83
c) Pravno-teorijska pitanja vezana za stan kao objekat etažne svojine	85
B) Ostali posebni delovi	88
III Zajednički delovi zgrade kao objekat etažne svojine	90
a) Vrste zajedničkih delova	90
b) Klasifikovanje zajedničkih delova zgrade	91
c) Odnos posebnih i zajedničkih delova zgrade	93
IV Zemljište kao objekat etažne svojine	93
V Lot kao objekat etažne svojine	95
VI Zgrada kao celina u kontekstu predmeta etažne svojine	96
1. Zgrada u materijalnom smislu	97
a) Sastavni delovi	97
b) Važnost utvrđivanja iz čega se zgrada sastoji	98
c) Pojam zgrade u materijalnom smislu	99
2. Klasifikovanje zgrada	102
a) Namena zgrade	103
b) Opremljenost i način upotrebe zgrade	104
c) Veličina zgrade	104

GLAVA V	107
SADRŽINA ETAŽNE SVOJINE	107
SADRŽINA PRAVA ETAŽNOG VLASNIKA NA POSEBNOM DELU ZGRADE	107
I Uvodna izlaganja	107
II Ovlašćenja etažnih vlasnika na posebnom delu zgrade	109
1. Ovlašćenje državine (držanja)	109
2. Ovlašćenje korišćenja	109
A) Lično korišćenje posebnog dela	109
a) Pravo na useljenje	110
b) Useljenje u stan na kome je drugo lice steklo stanarsko pravo aktom nadležnog organa	110
c) Pravo na prepravke posebnog dela	114
d) Ostali vidovi ličnog korišćenja	116
B) Davanje posebnog dela na korišćenje drugom licu	117
a) Osnovi po kojima fizičko lice može dati na korišćenje poseban deo	117
1) Zakup	117
2) Lične službenosti	118
3) Ugovor o korišćenju stana	118
b) Osnovi po kojima pravno lice može dati na korišćenje poseban deo	118
1) "Slobodan" zakup	120
2) Zakup (na neodređeno vreme) stanova u društvenoj svojini	121
3. Ovlašćenje raspolaganja	121
A) Predmet raspolaganja	121
B) Materijalno raspolaganje	122
C) Pravno raspolaganje	117
a) Otudjenje posebnog dela	123
b) Opterećenje svojine posebnog dela	123
1) Zalaganje posebnog dela	123
2) Ostala prava kojima se može opteretiti poseban deo	124
c) Ograničenja ovlašćenja raspolaganja	124
1) Načelo akcesornosti	125
2) Zakup na neodređeno vreme (stanarsko pravo) na društvenom stanu ili stanu u svojini građana	125

3) Pravo preče kupovine	125
a) Nosioca stanarskog prava	125
b) Suvlasnika ili zajedničara	126
c) Etažnog vlasnika koji poseduje poseban deo u istoj zgradi	127
4) Uslovljavanje pravnog raspolaganja posebnim delom saglasnošću zajednice etažnih vlasnika	127
5) Prinudno otuđenje posebnog dela na zahtev zajednice etažnih vlasnika	128
III Obaveze etažnih vlasnika u vezi posebnog dela zgrade	129
1. Opšte obaveze	129
A) Uzdržavanje od povrede prava drugog	129
B) Zabrana zloupotrebe u vršenju prava	129
C) Neminem laedere	130
D) Susedskopravne obaveze	130
a) Zabrana preteranih imisija	130
b) Dopuštanje nužne upotrebe svog posebnog dela	131
2. Posebne obaveze	132
A) Obaveza održavanja posebnog dela	132
B) Obaveza namenskog korišćenja posebnog dela i mogućnost promene njegove namene	134
C) Ostale posebne obaveze	135
SADRŽINA PRAVA ETAŽNIH VLASNIKA NA ZAJEDNIČKIM DELOVIMA ZGRADE	135
I Uvod	135
II Ovlašćenja etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade	136
1. Državina i korišćenje	136
a) Mera upotrebe	136
b) Kvalitet upotrebe	137
c) Uloga kućnog reda	138
2. Raspolaganje	138
a) Pravo na deobu	139
III Obaveze etažnih vlasnika u vezi zajedničkih delova zgrade	139
a) Pojam i svrha održavanja	140
b) Raspodela troškova održavanja	140
c) Radovi održavanja	144
d) Organizovanje poslova održavanja	145

e) Sankcionisanje neizvršenja obaveze održavanja	146
SADRŽINA PRAVA ETAŽNIH VLASNIKA NA	
GRAĐEVINSKOJ PARCELI	148
I Uvod	148
II Ovlašćenja etažnih vlasnika na građevinskoj parceli	149
1. Dok zgrada postoji	149
2. Posle prestanka zgrade	151
III Obaveze etažnih vlasnika u vezi građevinske parcele	151
 GLAVA VI	 153
PRAVNA PRIRODA ETAŽNE SVOJINE	153
I Shvatanja koja negiraju mogućnost postojanja etažne svojine	154
II Unitarne teorije	155
A) Svojinska varijanta	155
B) Susvojinska varijanta	156
III Dualističke teorije	157
A) Romanska varijanta	158
B) Germanska varijanta	161
IV Nova unitarna teorija	162
A) Osnove	162
B) Odnos elemenata "prava na lot", svojine i susvojine	163
a) "Privatno pravo na posebnom delu" i svojina	164
b) "Pravo upotrebe zajedničkih delova u nužnoj meri" i susvojina	164
V Teorije o pravnoj prirodi etažne svojine inspirisane	
nekim anglosaksonskim rešenjima	166
a) Postojeća rešenja	166
b) Teorijski model inspirisan postojećim anglosaksonskim	
konceptom	167
c) Odnos izložene koncepcije i svojinske varijante	
unitarne koncepcije	168
VI Pravna priroda etažne svojine u Jugoslaviji	169
A) Situacija pre i posle izmena Zakona o osnovama	
svojinskoopravnih odnosa	169
a) Višestambene zgrade	170
b) Porodične stambene zgrade	170
B) Etažna svojina u Jugoslaviji de lege ferenda	171
VII Zaključna izlaganja	172

GLAVA VII	174
DEFINISANJE ETAŽNE SVOJINE	174
A) Pojam etažne svojine u stranim pravnim sistemima	175
B) Definisanje etažne svojine u domaćem pravu	177
C) Analiza elemenata izloženih definicija i konačno oblikovanje pojma etažne svojine	178
GLAVA VIII	183
REGULISANJE UZAJAMNIH ODNOSA ETAŽNIH VLASNIKA	183
A) Broj i vrsta akata kojima se regulišu uzajamni odnosi etažnih vlasnika	185
a) U uporednom pravu	185
b) U domaćem pravu	185
B) Obaveznost donošenja	186
C) Sadržina akata o uzajamnim odnosima	187
a) Opšta pitanja	187
1) Odnos zakonodavaca prema obaveznoj sadržini pravila	187
2) Odredbe koje pravila obično sadrže	188
3) Sadržinske granice	189
b) Analiza domaćih rešenja	190
D) Vreme i postupak donošenja	192
a) Vreme	192
b) Postupak	193
E) Forma	196
F) Pravno dejstvo	197
G) Naknadne izmene akta o međusobnim odnosima	198
a) U domaćem pravu	198
b) U uporednom pravu	200
GLAVA IX	201
UPRAVLJANJE ZGRADOM U ETAŽNOJ SVOJINI	201
I Uvod	201
II Zajednica etažnih vlasnika i njen pravni status u kontekstu upravljanja zgradom	202
A) Države u kojima zajednica etažnih vlasnika nema svojstvo pravnog subjekta	203
B) Države u kojima zajednica poseduje izvesne attribute pravnog lica	203

C) Države u kojima zajednica ima pravni subjektivitet	204
III Organi upravljanja zgradom u etažnoj svojini	209
A) Domaća pravna regulativa	209
B) Pojam upravljanja i raspodela poslova upravljanja zgradom na pojedine organe	211
a) Organ zgrade koji obavlja funkciju odlučivanja	212
1) Sastav	212
2) Broj glasova članova skupštine	214
3) Oduzimanje prava glasa članu skupštine	215
4) Sazivanje skupštine	215
5) Kvorum za rad skupštine	215
6) Nadležnost skupštine	216
7) Većina potrebna za obavezujuće odlučivanje	218
8) Mogućnost preispitivanja odluka skupštine	220
b) Izvršni organ zajednice etažnih vlasnika	221
1) Obaveznost i sastav	221
2) Izbor izvršnog organa	222
3) Delokrug	224
4) Odgovornost i opoziv	225
c) Ostali organi zajednice etažnih vlasnika	225
GLAVA X	227
STICANJE ETAŽNE SVOJINE	227
I Sticanje privatne etažne svojine	227
A) Derivativno sticanje	228
I) Iustus titulus	228
A) Sticanje posebnog dela u budućoj zgradi	229
1) Ugovor o građenju	229
2) Ugovor o prodaji buduće stvari	231
a) Forma i sadržina ugovora o prodaji stana u budućoj zgradi	232
b) Sticanje etažne svojine u budućoj zgradi u uporednom pravu	234
3) Ugovor o ortakluku	235
B) Sticanje posebnog dela u postojećoj zgradi	236
1. Zasnivanje etažne svojine prvom deobom postojeće zgrade	236

a) Kad je zgrada u svojini jednog lica	236
b) Kad je zgrada u susvojini ili zajedničkoj svojini	238
2. Sticanje etažne svojine u postojećoj zgradi koja egzistira kao podeljena	240
a) Otkup društvenih stanova	240
1) Priroda ugovora o otkupu	241
2) Ugovorne strane i njihov položaj	243
3) Osnovni elementi ugovora	249
4) Obezbeđenje naplate cene stana koji se otkupljuje na rate	257
5) Crnogorsko zakonodavstvo	261
b) Nadzidivanje zgrada i pretvaranje zajedničkih prostorija u posebne delove	261
1) Domaće pravo	261
A) Stanje pre izmena Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa	261
B) Sadašnja regulativa	263
a) Odlučivanje	264
b) Subjekti prava na pretvaranje zajedničkih delova zgrade u posebne	265
c) Međusobni odnosi stambene zgrade i investitora	266
d) Vrsta objekta koji nastaje pretvaranjem zajedničkih delova u posebne	270
e) Odredbe o pretvaranju zajedničkih delova zgrade u posebne u svetlu poslovne sposobnosti zgrade	270
C) Regulativa crnogorskog zakonodavca	271
2) Uporedno pravo	272
II) Modus acquirendi	274
a) Uknjiženje etažne svojine po Zakonu o svojini na delovima zgrada	275
b) Sticanje etažne svojine po Zakonu o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima	277
B) Originarno sticanje	281
a) Sticanje građenjem	281
b) Održaj	283
c) Veštački priraštaj nepokretnosti	284

II Sticanje ostalih oblika etažne svojine	284
A) Derivativno sticanje	285
a) Promet u okviru društvenog sektora	285
b) Međusektorski promet	287
B) Originarno sticanje	287
C) Sticanje nasleđivanjem	287
D) Sticanje odlukom državnog organa	287
GLAVA XI	288
PRESTANAK ETAŽNE SVOJINE	288
I Prestanak privatne etažne svojine	288
A) Prestanak etažne svojine za pojedinog etažnog vlasnika	289
B) Prestanak etažnosvojinskog pravnog režima	
na zgradi u celini	291
1) Propast zgrade	291
a) Potpuna propast zgrade	292
b) Delimična propast zgrade	296
1. Domaće pravo	296
2. Usporedno pravo	298
2) Prestanak sporazumom etažnih vlasnika	302
3) Deoba zgrade	303
4) Confusio	304
II Prestanak ostalih oblika etažne svojine	306
LITERATURA	308
I Domaći pisci	308
II Strani pisci	320
III Osnovni propisi korišćeni u radu	323
SADRŽAJ	327