

Др Нина Планојевић*

Прегледни научни чланак
УДК: 347.238.3(497.11)

АКТ О МЕЋУСОБНИМ ОДНОСИМА ЧЛАНОВА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ У НОВИМ СРПСКИМ ПРОПИСИМА**

Рад примљен: 19. 12. 2017.
Рад прихваћен за објављивање: 25. 12. 2017.

Тема рада је анализа решења новог Закона о становању и одржавању зграда у вези акта о међусобним односима чланова стамбене заједнице. Обрађујући ову тему аутор је вршио компарацију нових прописа са нашим некадашњим решењима и решењима других држава, како би дао њихову вредносну оцену. У првом делу рада аутор се бави бројем и врстама аката о међусобним односима. У другом делу анализира његову обавезну и факултативну садржину; а у трећем и четвртном делу рада се бави начином доношења и измена овог акта. Пети део рада посвећен је разматрању правног дејства акта о међусобним односима чланова стамбене заједнице. У закључку аутор износи добре и лоше стране наших нових прописа у вези овог акта и даје предлоге за њихово кориговање.

Кључне речи: стварно право, етажна својина, међусобни односи етажних власника, правила о међусобним односима етажних власника; управљање стамбеном зградом.

I УВОД

У поређењу са власницима осталих непокретности, власници станова и других посебних делова у вишеспратним зградама (етажни власници) много чешће и директније долазе у међусобне контакте поводом различитих питања, као што чешће и узнемиравају једни друге. Разлог за то је живот у ограниченом простору једне зграде, услед чега су њихови посебни делови у физичком смислу врло близу једни других; а уз то су упућени и на свакодневне компромисе око коришћења заједничких делова зграде. Зато је регулисање међусобних односа етажних власника врло значајно како због

* Редовни професор Правног факултета Универзитета у Крагујевцу; nplanojevic@jura.kg.ac.rs

** Рад је написан у оквиру пројекта Правног факултета Универзитета у Крагујевцу *Усклађивање правног система Србије са стандардима Европске уније*.

нормалног функционисања живота у згради, тако и у циљу предупређења спорних ситуација. Уређивање тих односа се врши првенствено законским одредбама (императивног или диспозитивног карактера); али то обично није довољно, па серију међусобних односа етажни власници допунски регулишу и сами, посебним правним актом. Он се у највећем броју држава назива правилником или правилима о међусобним односима етажних власника.

Имајући у виду важност овог правног акта, али и чињеницу да је у Србији први пут после скоро 60 година¹ ова материја регулисана новим Законом о становању и одржавању зграда² из 2016. године, за тему рада изабрали смо анализу решења наведеног закона у вези овог питања. У циљу бољег сагледавања и процене вредности решења о којима је реч, вршићемо њихову компарацију са нашим ранијим прописима из ове области, као и са решењима других држава. У раду ће бити анализирана следећа питања у вези акта о међусобним односима етажних власника (чланова стамбене заједнице): врсте, начин доношења и измена овог акта; његова садржина и правно дејство.

II БРОЈ И ВРСТЕ АКТА О МЕЂУСОБНИМ ОДНОСИМА

1. Упоредно право. Акт о међусобним односима етажних власника има различите називе у различитим државама, а понегде је предвиђено и (алтернативно или кумулативно) доношење више таквих аката.

Тако се рецимо само један овакав акт доноси у Француској (Reglement de copropriete) и Швајцарској (Reglement d'utilisation et d'administration). У Белгији се, међутим, кумулативно доносе два таква акта: правилник о етажној својини и тзв. прописи унутрашњег реда; као и у англосаксонском праву (Declaration и Operating by-laws, односно Administrative agreement)³. У Италији се алтернативно доносе Regolamento di condominio и тзв. Уговорна правила, под различитим условима⁴.

2. Некадашње домаће право. Пре доношења новог Закона о становању и одржавању зграда из 2016. године, материја управљања и одржавања стамбених зграда била је регулисана Законом о становању⁵ и Законом о

¹ У нашем праву је акт о међусобним односима етажних власника први и једини пут био регулисан Законом о својини на деловима зграда из 1959.

² "Сл. гласник РС" бр. 104/2016.

³ J. N. Hazard, *Copropriete par etages et horizontale (droit des Etats-Unis)*, Assotiation Internationale de Droit compare, session d'ete, Pescara, 1968, 6.

⁴ R. Sacco, *Copropriete par appartements et copropriete horizontale*, Congresso di Diritto Comparato, Relazione Nazionale Italiana, Pescara, 1970, 7.

⁵ "Сл. гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05, 99/11.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене
заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

одржавању стамбених зграда⁶, али у њима није било прописа о акту о међусобним односима етажних власника⁷. Његово доношење није било забрањено, али ни уређено законским нормама.

Пре наведених закона, питања у вези акта о међусобним односима етажних власника била су доста детаљно регулисана Законом о својини на деловима зграда⁸ из 1959. године. По његовим одредбама, међусобни односи етажних власника су могли бити уређени путем два акта у алтернативном односу: или општим условима или уговором о узајамним односима⁹. Њихово доношење било је обавезно.

Чини се, најпре, да сам назив *општи услови* није био адекватно одабран. Наиме, то нису општи услови познати у облигационом праву, на основу којих се закључују тзв. формуларни уговори; а и често се доносе после закљученог уговора о продаји одређеног стана у једној згради. Назив другог акта, *уговор о узајамним односима*, много би више одговарао, када би га етажни власници заиста доносили споразумно. Али, ако се одредбе овог правног акта могу доносити или мењати већином гласова или судским путем, као што је то по овом закону било могуће – ни тај назив није одговарајући.

3. *Нова домаћа регулатива*. Нов Закон о становању и одржавању зграда из 2016. године у првом одељку свог трећег дела под насловом «Организација управљања» у обимном чл. 17 регулише начин уређивања међусобних односа етажних власника. Он најпре као правило прописује да етажни власници управљају и одржавају зграду у складу са одредбама закона, а *изузетно могу* своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима, ако законом није другачије одређено. Из наведеног се може закључити да је доношење овог правног акта код нас допуштено, али чини се не и обавезно; и да његове одредбе начелно не могу бити супротне законским.

За разлику од наших ранијих прописа, нов закон предвиђа доношење само једног акта о међусобним односима етажних власника, односно чланова стамбене заједнице - како их овај закон назива. Тај акт он назива *правилима о међусобним односима*, односно скраћено *правилима* власника. Наведено решење сматрамо неупоредиво бољим од решења некадашњег Закона о својини на деловима зграда, јер нема оправданог разлога за алтернативно доношење два таква акта. Такође је назив овог акта, који користи нови закон, примеренији и јасније одражава садржину материје коју регулише од

⁶ "Сл. гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/05, 27/11, 88/11.

⁷ Једино што је било предвиђено је да се нека питања, која се тичу међусобних односа етажних власника, могу регулисати уговором о заједничком организовању послова одржавања више зграда (чл. 27 Закона о одржавању стамбених зграда).

⁸ "Сл. лист ФНРЈ" бр. 16/59; "Сл. лист СФРЈ" бр. 43/65, 57/65; "Сл. гласник СРС" бр. 51/71; "Сл. гласник РС" бр. 52/73, 29/73, 25/84, 33/96.

⁹ Чл. 24 Закона о својини на деловима зграда.

некадашњег назива „општи услови“. Поред тога он је, као што се види, више у складу и са терминологијом која се у овом контексту користи у упоредном праву.

III САДРЖИНА АКТА О МЕЂУСОБНИМ ОДНОСИМА

А. Упоредно право

1. У вези броја и врсте питања чије регулисање може чинити садржину аката о међусобним односима етажних власника постоје разлике у правним системима разних држава. Негде је та садржина оскудна, због бројних императивних законских норми које регулишу ову материју; док у државама, које етажну својину регулишу у минималном обиму или онима, где је та регулатива претежно диспозитивног карактера, постоје услови да садржина ових аката буде богатија.

И у погледу односа законодаваца према обавезној садржини ових правила постоје разлике између различитих правних система. У неким од њих, попут француског права, не само да је установљена обавеза на доношење акта о међусобним односима, већ је императивно регулисано и шта све он треба да садржи. Супротно томе, белгијски законодавац се уопште не бави садржином ових аката. У многим земљама је усвојено «средње» решење, па се садржина акта о међусобним односима законом регулише примера ради или се, као у Швајцарској, праве тзв. „узорне одредбе“, из којих само треба да се види како би правила требало да изгледају¹⁰.

Који је начин најприхватљивији не може се одредити апстрактно. То зависи од броја и важности питања која законодавац није уредио својим нормама. Логично би било да је, што је значај нерегулисаних питања већи, и законодавац заинтересованији да пропише обавезну садржину правила. Међутим, то нажалост није увек тако. У Белгији, рецимо, где је етажна својина оскудно регулисана, закон не прописује ни обавезу доношења, ни садржину правила; а у некадашњем праву Србије, где је законодавац највећи број питања која би правила могла регулисати сам уређивао - садржина општих услова је била (императивно) одређена. Чини се да би решење негде између ова два екстремна било најадекватније.

¹⁰ Такав један „огледни примерак“ налази се и у књизи *Етажна својина - Коментар Закона о етажној својини Црне Горе* (З. Рашовић; М. Ивовић; З. Жижих), Београд, 1995, 259-278.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

2. Анализом решења у правима разних држава, може се закључити да правила о међусобним односима етажних власника садрже, генерално, *две групе клаузула*¹¹.

То су најпре одредбе које чине тзв. „стварни статут зграде“ и обично садрже: опис, намену и разграничење посебних од заједничких делова зграде (посебно ако закон то већ није уредио); начин коришћења и располагања заједничким деловима зграде; услове поседовања посебног дела у једној згради, ако их има; мере које се могу предузети према немарним етажним власницима; евентуална ограничења у вршењу појединих овлашћења етажних власника; конкретну расподелу терета и обавеза између етажних власника¹²; начин очувања изгледа зграде; питања везана за управљање зградом¹³ у етажној својини која закон не регулише у потпуности (врсте и избор органа, начин одлучивања) итд.

У другој групи су одредбе које чине тзв. „лични статут зграде“, које регулишу личне односе етажних власника и детаље свакодневице (период грејања зграде, употреба лифта, чишћење димњака и сл.), као и многа питања која код нас, рецимо, регулише кућни ред.

Одредбе које садрже правила о међусобним односима можемо још поделити на: 1) оне, које се тичу међусобних односа етажних власника док зграда постоји; и 2) одредбе које регулишу међусобне односе етажних власника након престанка зграде¹⁴, јер у многим земљама закони не регулишу ово питање или га регулишу диспозитивно или делимично.

3. *Садржинске границе* аката о међусобним односима су како опште (императивне законске норме¹⁵, „јавни поредак“, добри обичаји, етичка правила, општи правни принципи...), тако и посебне. Посебне границе се првенствено тичу неповредивости намене и уживања посебних делова зграде у својини појединих етажних власника као стечених права, нарочито ако су у питању накнадне одредбе правила.

Једно од посебних ограничења у француском праву је нпр. да *Reglement de copropriete* не може за етажне власнике установити ограничења већа од оних која су оправдана наменом, положајем и карактером зграде (може се

¹¹ Овакву поделу прави: J. Limpens, *Copropriete par appartements et propriete horizontale en droit Belge*, Rapports Belges au VIII-e Congres international de droit compare, Pescara - Bruxelles, 1970, 191-193.

¹² О овој теми: Н. Планојевић, *Расподела трошкова одржавања стамбених зграда (III део)*, у: *Право и услуге* (ур. М. Мићовић), Крагујевац 2012, 923-935.

¹³ О овој теми више: Н. Планојевић, *Организација управљања стамбеном зградом по Закону о становању Републике Србије и у правним системима европских држава*, Зборник радова научног скупа „Правни односи у стамбеној области“, Ниш, 1994, 115-126.

¹⁴ Више о томе: Н. Планојевић, *Пропаст зграде по нацрту Законика о својини и другим стварним правима Србије и у упоредном праву*, *Правни живот*, бр. 11, 2009, 627-643.

¹⁵ Видети: чл. 1138, ст. 4 [СС](#) Италије или чл. 43 француског закона из 1965.

радити о згради са трговачким, луксузним или становима за издавање)¹⁶ - што је фактичко питање и установљава се за сваку зграду посебно. Уствари, забрањене су било какве рестрикције које значе злоупотребу¹⁷. Тако се нпр. предвиђање санкције за немарног етажног власника¹⁸ у виду искључења из заједнице у француској правној теорији сматра „злоупотребном рестрикцијом“; али установљавање права прече куповине стана у корист етажних власника те зграде или захтевање од стране заједнице, под одређеним условима, добровољне продаје стана је допуштена садржина правила¹⁹.

За разлику од француског, у италијанском праву се индивидуалним правима етажних власника могу одредити велика ограничења (у односу на оно што закон предвиђа), али само ако је у питању Уговорни правилник. Путем обавезног *Regolamento di condominio* (за зграде са више од десет етажних власника), који се не доноси једногласно, то није могуће²⁰.

Б. Некадашње домаће право

По Закону о својини на деловима зграда (чл. 26) у општим условима (уговору о узајамним односима) обавезно су морали бити одређени посебни и заједнички делови зграде и обим и начин њиховог коришћења; а за породичне стамбене зграде још и начин управљања зградом и поједина питања одржавања, оправки и преправки, која етажни власници желе уредити другачије него што их уређују диспозитивне одредбе закона. Наравно, општи услови су могли регулисати и друга питања осим ових обавезних, мада је законодавац због детаљне императивне регулативе остављао мало простора за то²¹.

Из анализе обавезних елемената садржаја општих услова на први поглед се чини да они треба да регулишу иста она питања, која се сличним актима регулишу и у другим државама. Али, када узмемо у обзир да су питања управљања и одржавања стамбених зграда била императивно регулисана доскорашњим Законом о одржавању стамбених зграда; да је било предвиђено да кућни ред (а он садржи питања која се у другим земљама често регулишу правилима о међусобним односима) доноси општина, а не етажни власници;

¹⁶ G. Marty, *Copropriete par etages et horizontale (droit Francais)*, Session de droit compare, Pescara, 1968, 10-11. Видети и чл. 8 француског закона из 1965.

¹⁷ A. Ionasco, *Copropriete par appartements et copropriete horizontale*, Academie internationale de droit compare, VIII-e congres, rapport general, Pescara, 1970, 17-18.

¹⁸ О томе више: Н. Планојевић, *Санкционисање неодржавања стамбених зграда (IV део)*, у: XXI век - век услуга и услужног права (ур. М. Мићовић), књ. 3, Крагујевац 2012, 233-248.

¹⁹ G. Marty, *op. cit.*, 10-11.

²⁰ Видети чл. 1138, ст. 4.  Италије, као и R. Sacco, *op. cit.*, 7.

²¹ О томе више: Н. Планојевић, *Етажна својина*, Крагујевац, 1997.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене
заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

да су посебни делови зграде били императивно одређени у чл. 1 Закона о својини на деловима зграда и чл. 9 Закона о основама својинскоправних односа, а сви остали делови су *argumentum a contrario* одређени као заједнички - онда је мало шта, изузев понављања решења већ садржаних у овим законима, остајало етажним власницима да сами уреде.

Иако је у француском праву број императивних законских одредби велики (32 одредбе од укупно 48), ипак није тако велики као у некадашњим српским прописима. Осим тога, решење француског законодавца по коме *Reglement de copropriete* треба да одреди и разграничи посебне од заједничких делова зграде има смисла, јер француски законодавац не набраја таксативно посебне делове (као што је то случај код нас), већ само одређује критеријум (намена дела зграде) на основу кога ће етажни власници одредити шта се у њиховој згради сматра заједничким, а шта посебним делом²². Зато тамо правилник није акт који понавља законске одредбе које јесу, као и у некадашњем праву Србије, претежно императивног карактера, али формулисане су тако да се постигла равнотежа воље законодавца и етажних власника. Слично је и са императивним одредбама француског права око одржавања заједничких делова зграде²³.

У некадашњем праву Србије одредбе о садржини општих услова, овако постављених, нису имале много смисла. Истина је да је требало да ти општи услови регулишу иста она питања која и у другим земљама регулишу правила о етажној својини - али се код нас уопште није водило рачуна о односу императивних одредби закона и општих услова, већ се њихове садржине «преклапају». Чак ни то није било довољно, него је било предвиђено да општине доносе и оквирне прописе о садржини општих услова, а општински орган управе могао је ускратити одобрење на њихову садржину ако су у супротности са законом или оквирним прописима.

Изгледа да је доношење општих услова у овом закону било предвиђено више форме ради, да не будемо једина земља без њих. Међутим, ми суштински јесмо били једна од ретких земаља без правила о међусобним односима етажних власника, јер законодавац за њихову садржину није остављао простора. Кад бисмо консултовали статистику, видели бисмо да се у пракси општи услови готово и нису доносили. И кад су били доношени, за њих се не би могло рећи да су оно што се под правилима о међусобним односима у свету подразумева. Тако је настао парадокс: тамо где је

²² О томе више: Н. Планојевић, *Предмет етажне својине*, Правни живот, бр. 10, 1996, 49-70.

²³ Један од критеријума француског закона из 1965. године за расподелу трошкова одржавања заједничких делова је мера њихове употребе - што се установљава правилником. Критеријум, дакле, јесте императиван, али и правилник је неопходан. Напротив, код нас је императивни критеријум за расподелу ових трошкова (односно површине свог стана и свих посебних делова зграде - чл. 24, ст. 1 Закона о одржавању стамбених зграда) био такав да етажни власници нису имали шта даље да регулишу.

доношење правила о међусобним односима етажних власника императивна обавеза, они се не доносе; а у државама где је то ствар слободне одлуке етажних власника, свака зграда их има.

В. Нова домаћа регулатива

Наш нови Закон о становању и одржавању зграда детаљно уређује садржину правила о међусобним односима етажних власника, која би се могла поделити на обавезну и факултативну.

1. Тако њихову *обавезну садржину* по овом закону (чл. 17, ст. 3) морају чинити два елемента: 1) обавезе које власници посебних делова имају по закону; и 2) начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, уз напомену да се правилима надлежност и потребна већина за њихово доношење могу уредити и другачије него што је то прописано законом.

Док други обавезни елемент садржине правила сматрамо примереним и потребним, јер је законска регулатива ових питања диспозитивног карактера, па је етажни власници могу и другачије уредити; за први елемент се то не би могло рећи. Наиме, очигледно је да први елемент обавезне садржине правила представља само понављање нечега што је законом већ (императивно) регулисано. Можда је важност овог питања једини разлог због кога је донекле прихватљиво да се исти текст о обавезама етажних власника предвиђених законом, нађе и у правилима. Пошто ће се са правилима о међусобним односима сваки етажни власник упознати при њиховом доношењу, што се не би могло рећи за закон који лаик ретко кад прочита – оваква регулатива је можда додатна гаранција да законске одредбе о обавезама етажних власника, без чијег поштовања зграда не може функционисати, неће остати непознате адресатима ових норми.

Поред тога, закон прописује да саставни део овог акта чини и евиденција посебних и заједничких делова зграде – што се такође може сматрати његовом обавезном садржином, иако то законодавац предвиђа у засебном ставу 5 члана 17, који се не односи на обавезну садржину правила. Овај елемент садржине правила сматрамо неопходним, јер га није могуће законом регулисати за сваку зграду понаособ, а ради се о питању које је за етажне власнике из разумљивих разлога од изузетне важности.

2. Поред наведених обавезних елемената правилима се могу уредити и друга питања, која чине факултативну, необавезну садржину овог акта, а које законодавац такође набраја, али примера ради (чл. 17, ст. 4). То су: 1) остали односи власника посебних делова у згради; 2) начин управљања и одржавања зграде; 3) поверавање појединих послова из надлежности скупштине стамбене заједнице професионалном управнику; 4) начин употребе заједничких делова зграде; 5) начин учешћа у трошковима одржавања и управљања зградом; 6) кућни ред зграде; 7) начин очувања спољашњег

изгледа зграде и сл. Пошто су наведена питања регулисана диспозитивним нормама закона или уопште нису регулисана законом, сматрамо да је прикладно да она чине евентуалну садржину правила о међусобним односима. Из пописа питања о којима је реч може се закључити да су то иста она питања која се актом о међусобним односима најчешће уређују и у упоредном праву, од којих нека улазе у оно што се у правној теорији назива „стварним статутом зграде“, а нека у тзв. „лични статут зграде“ – о чему је било речи.

Наша генерална оцена регулативе садржине правила о међусобним односима нашим новим прописима је да је она знатно боље постављена од оне из некадашњег Закона о својини на деловима зграда, као и ближа упоредноправним решењима.

IV ДОНОШЕЊЕ АКТА О МЕЂУСОБНИМ ОДНОСИМА

1. *Упоредно право.* За доношење акта о међусобним односима у упоредном праву важе разноврсна правила.

Негде се тражи сагласност свих етажних власника (ређе), а негде правила доноси скупштина, као орган заједнице, већином гласова. Тражену већину негде прописује закон, а негде скупштина; а она може бити квалификована (Француска, Италија - за *Regolamento di condominio*) или обична већина (Немачка, Швајцарска); негде само по броју етажних власника, а негде и по вредности њихових делова. Постоји и могућност обраћања суду ако се прописана већина не постигне, а доношење правила је обавезно (Француска, Италија - за *Regolamento di condominio*)²⁴. Ако су правила донета прописаном већином обавезују све етажне власнике, па и оне који нису гласали, уздржали су се или су гласали против.

2. *Некадашње домаће право.* По Закону о својини на деловима зграда међусобни односи етажних власника се уређују општим условима, које могу донети: приватни власник, инвеститор, општина или други корисник зграде (дакле не сами етажни власници) кад захтевају укњижбу етажне својине на свим посебним деловима. Ако они то не учине или ако се у режим етажне својине не преводе сви посебни делови зграде, међусобни односи се морају уредити уговором на основу кога сопственик преноси својину на посебном делу етажном власнику. Одредбе уговора о узајамним односима не морају бити саставни део самог уговора о преносу својине, већ могу бити и засебан правни акт. Општи услови су обавезни за све етажне власнике једне зграде, а уговор о узајамним односима има „правно дејство и према доцнијим прибавиоцима других посебних делова исте зграде“ (чл. 28) - иако они нису учествовали у његовом формулисању, већ само власник зграде и први етажни власник.

²⁴ G. Marty, *op. cit.*, 10-11; R. Sacco, *op. cit.*, 7.

Дакле, и по Закону о својини на деловима зграде међусобни односи етажних власника, као и у упоредном праву, могу бити регулисани при заснивању етажне својине (општим условима или уговором о узајамним односима) или касније, ако је то пропуштено, али овог пута само уговором о узајамним односима.

Међутим, оно што значајно разликује наше некадашње решење од упоредноправних је чињеница да међусобне односе етажних власника не регулишу они сами²⁵. Опште услове или уговор о узајамним односима не доносе ни сви етажни власници споразумно ни њихова скупштина прописаном већином, већ бивши власник, корисник зграде или инвеститор, дакле лица која немају никакав (правни или други) интерес да се баве регулисањем узајамних односа етажних власника. Зато се општи услови у пракси углавном и нису доносили. Чак и ако бивши власник зграде задржи један стан у њој за себе – питање је зашто би он имао право да самостално доноси правила, којима регулише међусобне односе свих етажних власника? Исти приговор се може упутити и решењу, по коме се уговор о узајамним односима закључује између власника зграде и једног етажног власника, а важи за све будуће стицаоце станова у тој згради. Некада су власници станова била углавном друштвено-правна лица, а појединци само носиоци станарског права, па су ове одредбе можда и имале неког смисла, али данас оне делују неприхватљиво.

Неки аутори²⁶ сматрају да је још апсурднијим ово решење чинио чл. 25, ст. 1 тог закона, по коме се општи услови могу донети при укњижби етажне својине на свим посебним деловима зграде. Да би се тражила укњижба, мора се претходно закључити уговор о продаји са будућим етажним власницима, па је теоретски могуће да етажни власник купи стан у згради и не знајући за садржину општих услова који га обавезују, а који ће бити донети касније, при тражењу укњижбе. За овакво фаворизовање продавца стана свакако да не постоји разлог.

3. *Нова домаћа регулатива.* Наш нови Закона о становању и одржавању зграда садржи свега пар одредби о доношењу правила о међусобним односима етажних власника. Он најпре предвиђа да иницијативу за њихово доношење може покренути сваки власник посебног дела у згради, што је адекватно и логично решење, неупоредиво прикладније од решења наших некадашњих прописа и у складу је са упоредним правом. Сама правила доносе се једногласном одлуком свих власника, а затим се објављују и региструју у Регистру стамбене

²⁵ Овакво запажање чини и З. Стефановић, *Етажна својина*, магистарски рад одбрањен 1992. на Правном факултету у Београду, 111 и даље.

²⁶ З. Стефановић (*op. cit.*, 112) износи то мишљење, мада је можда такво тумачење превише уско и стриктно.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене
заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

заједнице, у складу са законом. Увид у садржину правила може извршити свако заинтересовано лице.

Доношење правила од стране самих етажних власника је неупоредиво боље решење од оног, садржаног у некадашњем закону, по коме су их доносили субјекти изван стамбене заједнице. Тражење једногласности за доношење правила о међусобним односима је свакако најдемократскије решење и највећа гаранција за њихово поштовање. Ту нема незадовољне мањине, која се не слаже са одредбама правила, па их доживљава као наметнута, што је мана већинског одлучивања (замислимо положај власника пса у згради, где је правилима забрањено држање животиња у стану). Али, чини се да је постизање једногласности нереално очекивати, посебно кад се ради о великим стамбеним зградама са стотинак станара. Овакво решење ни у упоредном праву није нарочито распрострањено. Зато сматрамо да би од наведеног прихватљивије било решење о доношењу правила већином на скупштини; с тим што би та већина, због значаја акта, требало да буде квалификована (2/3 или 3/4 свих етажних власника).

Решење идентично садашњем садржао је и некадашњи Нацрт Закона о праву својине и другим стварним правима Србије из 1981. године²⁷, који никада није ступио на снагу. Он такође предвиђа да се међусобни односи етажних власника регулишу само једним актом, уговором о узајамним односима, а доносе га једногласно сами етажни власници (утолико је термин уговор адекватан) – па му се могу упутити исти приговори као и управо наведеном позитивноправном решењу. Али, он садржи и одредбу према којој, ако се једногласност не може постићи, спорна питања уређује ванпарнични суд на захтев етажних власника, а привремено ће се на њихове међусобне односе примењивати оквирни прописи које доноси скупштина општине. Ово решење можемо оценити као прикладно и за садашњи тренутак, јер омогућава функционисање етажне својине и у ситуацији када правила није могуће донети – што наш нови закон не чини.

Што се тиче решења о обавезном регистравању правила о међусобним односима у Регистру стамбене заједнице, које предвиђа наш нови закон, оценили бисмо га позитивно. Оно је предвиђено у многим државама. Његова добра страна је у томе што је овај регистар јаван и што увид у податке из њега може имати свако заинтересовано лице, пре свега оно које планира куповину стана у одређеној згради. На тај начин субјекат се може упознати са правилима живота у једној згради и одлучити да ли му она одговарају или не, па у складу са тим и да ли ће посебан део купити у тој или некој другој згради. Реч је о модерном решењу, које ће свакако олакшати живот и етажним власницима једне зграде, али и будућем станару, јер ако се њихове навике и очекивања не поклапају на овај начин ће бити избегнуте непријатности и предупређени евентуални спорови.

²⁷ Скупштински преглед 199/VI од 04. 12. 1981, Београд.

V ИЗМЕНЕ АКТА О МЕЋУСОБНИМ ОДНОСИМА

1. *Упоредно право.* У упоредном праву се за измену правила о међусобним односима етажних власника често тражи њихова једногласна одлука, донета на скупштини. За измену појединих одредби ових правила довољна је и већинска одлука (обична или посебна већина – зависно од државе), нарочито ако су измене оправдане и не шкоде ником од етажних власника. Извесне одредбе ових аката се, међутим, одлуком скупштине уопште не могу променити. У Француској тако се никад не може променити намена и начин уживања посебног дела²⁸.

Етажни власници се могу обратити суду ако у било ком смислу нису задовољни одлуком скупштине, из формалних или материјалних разлога (могу бити незадовољни зато што одлука о изменама није донета, али и зато што је донета)²⁹.

2. *Некадашње домаће право.* Што се тиче накнадних измена акта о међусобним односима етажних власника, Закон о својини на деловима зграда је предвиђао да су оне могуће, али уз писмени пристанак етажних власника чијих се права измена тиче – што је било правично решење.

Измене општих услова и уговора о узајамним односима не врше, међутим, сами етажни власници, него субјекти који те акте и доносе (бивши власник, општина, други корисник зграде или инвеститор, односно лица која су закључила уговор о узајамним односима). Етажни власници најпре нису били овлашћени да доносе опште услове (уговор о узајамним односима) који их обавезује, а затим су морали трпети њихове измене од стране субјеката који немају интереса за регулисање односа у згради у којој не станују³⁰. Тражење писменог пристанка етажних власника је била једина брана самовољи ових субјеката.

Поред самовоље, други, већи проблем је била незаинтересованост овлашћених лица за измене општих услова (уговора о узајамним односима), чак и онда кад су оне биле неопходне. Неки правни писци су се зато залагали за широко тумачење чл. 31 који их предвиђа, сматрајући да би у таквим ситуацијама сами етажни власници (посебно ако су сви станови у приватној својини) ипак могли споразумно изменити ове акте. У прилог оваквог тумачења³¹ наводи се посебно ст. 2 члана 31, који даје могућност већини етажних власника да се предлогом обрате ванпарничном суду ради измена општих услова (уговора о узајамним односима) које сматрају потребним, ако се поједини етажни власници

²⁸ Видети чл. 26, ст. 2 француског закона из 1965, као и G. Marty, *op. cit.*, 10-11.

²⁹ Видети чл. 42 француског закона из 1965. и чл. 1137, ст. 2 италијанског [СС](#), као и: А. Џонаско, *op. cit.*, 17-18.

³⁰ Овакво запажање чини и З. Стефановић, *op. cit.*, 113.

³¹ А. Финжгар, *Коментар Закона о својини на деловима зграда*, Београд, 1960, 265.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене
заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

противе изменама (или не дају писмену сагласност из чл. 31, ст. 1). Суд би позитивну одлуку доносио ако измене сматра целисходним и оправданим.

Судска пракса је заузела став, по коме ће одлука ванпарничног суда моћи и да замени опште услове (уговор о узајамним односима), чак и када они уопште нису донети: „Уколико општих услова или уговора о узајамним односима нема, а странке не могу да се сложе око начина коришћења (перионице рубља – прим. аутора) и закључења уговора о узајамним односима (... а право тужених да искључиво користе наведену просторију могло би се заснивати само на једном од ова два акта) ... треба им дати могућност да своје односе регулишу судским путем. Као најпогоднији начин регулисања ових односа је ванпарнични поступак, по аналогiji са чл. 31 наведеног Закона...» (Окружни суд у Новом Саду, Гж. 1214/66)³². Наведени став се сматрао још једним аргументом у прилог могућности да етажни власници сами измене акт о међусобним односима.

Неки аутори су сматрали³³ да би право на тражење измена општих услова (уговора о узајамним односима) судским путем требало признати сваком етажном власнику (као у италијанском праву нпр.), а не везивати га за вољу већине, јер се може десити да овим актима (на чију садржину етажни власници нису утицали) буде повређено право само једног етажног власника или мањине, која може да поседује и већи део зграде.

Према већ поменутом Нацрту закона о праву својине и другим стварним правима из 1981. (чл. 182), као што се уговор о узајамним односима доноси споразумом свих етажних власника – тако се њиховом једногласном одлуком и мења, уз могућност обраћања ванпарничном суду једног или више етажних власника кад је то потребно. То је било прикладније решење, посебно зато што сами етажни власници врше потребне измене.

3. *Нова домаћа регулатива.* Наш нови Закон о становању и одржавању зграда не садржи одредбе о начину измене већ донетих правила о међусобним односима. То сматрамо пропустом, а једино што из овакве регулативе можемо закључити је да би иста правила која важе за доношење овог акта требало да важе и за његове измене - пошто измене овог акта законом нису искључене.

Мишљења смо да би ово питање требало регулисати, а добро би било, с обзиром на то да сва питања која се могу уредити правилима о међусобним односима нису истог значаја, предвидети различита правила за њихову измену – што је, као што смо изнели, случај у упоредном праву. И могућност обраћања суду од стране незадовољних етажних власника такође би било добро изричито регулисати, бар у најважнијим цртама.

³² Збирка судских одлука, књ. 13, св. 1, Београд, 1968.

³³ З. Стефановић, *op. cit.*, 112-113.

VI ПРАВНО ДЕЈСТВО АКТА О МЕЂУСОБНИМ ОДНОСИМА

1. *Упоредно право*. Питање дејства правила о међусобним односима етажних власника у многим државама није законом регулисано, што би свакако било пожељно.

У Белгији нпр. закон не регулише ово питање, али се у правној теорији сматра³⁴ да клаузуле, које се тичу саме ствари (оно што се зове „стварни статут зграде“) важе и за правне следбенике, а остале клаузуле само ако су им при закључивању уговора о купопродаји саопштене. Сматра се да је најбоље све одредбе које треба да важе *propter rem* уписати у јавне књиге, јер судови када дође до спора тешко разликују ове две врсте одредби, испреплетане у правилима.

У Француској је дејство *Reglement de copropriete* такође спорно. Најпре се развила дискусија колико је добро да одредбе правилника, који је усвојен већином гласова у скупштини, буду обавезне и за етажне власнике који су гласали против, тј. да ли његове одредбе треба да имају стварноправни или лични карактер. Преовлађује став у прилог првог решења. Ова дискусија је иначе део ширег проблема³⁵ - одређивања правне природе правила, тј. да ли су она уговорног или статутарног карактера; или се пак ради о актима *suī generis*. Правила су најчешће статутарног карактера (доноси их скупштина већински), али је могуће и другачије виђење ствари, што зависи од решења конкретне државе.

Што се тиче положаја правног следбеника у Француској, битно је да ли је извршено „јавно оглашавање“ правилника или не. Ако јесте, сматра се да је нови титулар имао сазнање о садржини правилника и да га он обавезује. Ако јавног оглашавања није било, потребан је изричит пристанак правног следбеника на обавезе из њега. Француски законодавац по овом питању није довољно јасан, сматрају његови коментатори³⁶, па су тумачења неопходна, али у пракси нови етажни власници обично пристају, изричито или прећутно на садржину правилника.

У правној теорији многих држава се сматра³⁷ да би правила о међусобним односима етажних власника, ако то питање није регулисано законом, а у циљу правне сигурности, требало уписати у јавне књиге да би важила и за правне следбенике, са чим се морамо сложити. Ипак, да би се избегле све дилеме и тумачења, најбоље је када сам законодавац изричито одреди карактер дејства одредби правила.

³⁴ J. Limpens, *op. cit.*, 191-193.

³⁵ З. Рашовић, М. Ивовић, З. Жижић, *op. cit.*, 184.

³⁶ G. Marty, *op. cit.*, 10-11.

³⁷ J. Leyser, *The ownership of flats-a Comparative study*, *The International and Comparative Law Quarterly*, v.7, Pt. 1/I, 1958, 40-41; R. Sacco, *op. cit.*, 7.

Нина Планојевић, Акт о међусобним односима чланова стамбене
заједнице у новим српским прописима (стр. 75-90)

2. *Некадашње домаће право.* Закон о својини на деловима зграда је предвиђао да одредбе општих услова и уговора о узајамним односима имају и без уписа у јавне књиге апсолутно и стварноправно дејство, тј. да важе и за правне следбенике етажних власника, при чему се није правила разлика између универзалних и сингуларних сукцесора.

3. *Нова домаћа регулатива.* Као што је већ поменуто, наш нови Закон о становању и одржавању зграда предвиђа да се правила власника обавезно региструју и објављују у Регистру стамбене заједнице и да увид у садржину правила може извршити свако заинтересовано лице. Мишљења смо да захваљујући томе правила о међусобним односима етажних власника имају апсолутно дејство, као што је то случај и са подацима уписаним у друге јавне регистре; и да ће важити за сваког будућег прибавиоца посебног дела у конкретној згради. Иако то није прописано законом, мишљења смо такође, а на основу аналогије са другим јавним регистрима, да се нико не може позивати на то да му садржина правила није била позната, независно од тога да ли је заиста извршио увид у овај регистар или је то пропустио.

VII ЗАКЉУЧАК

На основу свега изнетог можемо начелно закључити да су решења новог Закона о становању и одржавању зграда у вези акта о међусобним односима етажних власника знатно боља од решења наших некадашњих прописа и да су највећим делом у складу са упоредноправном регулативом.

Мишљења смо да је назив овог акта, правила о међусобним односима, адекватан и да прецизније од некадашњег назива одражава његову садржину. Такође је добро што је предвиђено доношење само једног таквог акта, који може садржавати и кућни ред, јер нема разлога да се доноси више таквих докумената кумулативно или алтернативно – како су предвиђали наши некадашњи прописи, али и правни системи многих других држава.

Прихватљивим сматрамо и решење по коме доношење правила није обавеза етажних власника, као што је то некад било. Мишљења смо и да је законодавац адекватно дефинисао садржину овог акта, која је углавном факултативна, па етажни власници могу сами одабрати питања која ће уредити, као и начин њиховог уређивања. Захваљујући законским одредбама диспозитивног карактера, омогућено је да се регулативом кроз правила о међусобним односима постигне равнотежа између воље законодавца и етажних власника. Једино што није било неопходно предвидети је да обавезну садржину правила представља и навођење обавеза етажних власника, већ садржаних у закону.

Посебно значајним сматрамо то што је нов закон напустио решење претходног у вези субјекта који доноси правила, исправно се опредељујући да и иницијативу за доношење и само доношење овог акта препусти етажним власницима зграде. Тражење једногласности за доношење правила, међутим,

не сматрамо добрим решењем, јер је нереално очекивати да се то у пракси може постићи, нарочито у већим зградама. Такође би требало прописати и процедуру за измену правила, што новим законом није учињено; а она би требало да буде различита, зависно од значаја питања које се жели другачије регулисати.

Коначно, регистрацију и објављивање правила такође сматрамо корисним и модерним решењем, које по нашем мишљењу овом акту обезбеђује и апсолутно дејство.

Nina Planojević, LL.D*

THE ACT ON MUTUAL RELATIONSHIP OF THE TENANTS OF RESIDENTIAL BUILDING IN NEW SERBIAN REGULATIONS

Summary

The theme of this paper is the analysis of the provisions of the new Law on housing and building maintenance related to the act regulating the mutual relationship of the apartments owners in a residential building. Researching this topic and for the purpose of reaching a quality assessment, the author conducted a comparative analysis of the new provisions with the solutions from the previous law, as well as with those existing in other countries. In the first part of the paper, the author discusses a number and types of acts regulating this mutual relationship. In the second part, she analyzes the compulsory and facultative content of this act. In the third and the fourth part, the author presents the method of its adoption and changes involved. The fifth part is dedicated to the analysis of the legal effect of the act regulating the mutual relationship of the tenants in a residential building. In the conclusion, the author presents strengths and weaknesses of new provisions and presents suggestions for their correction.

Key words: *property law, condominium, mutual relationship of the apartments owners, the rules on mutual relationship of the apartments owners, management of the residential building.*

* Full-time professor, Faculty of law, University of Kragujevac