

*Др Нина Планојевић,  
редовна професорка*

*УДК: 347.238.3(497.11+4-672ЕУ)  
DOI: 10.46793/UPSSX.447P*

## **САДРЖИНА ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У НОВИМ СРПСКИМ ПРОПИСИМА И ДРЖАВАМА ЕУ НАШЕГ РЕГИОНА\***

### ***Резиме***

*Једна од обавеза коју је Србија, као кандидат за чланство у Европској унији (ЕУ) преузела, је и усклађивање свог правног система са правним системом ЕУ. Једна од области права у којима се у том смислу најмање постигло је грађанскоправна област, а посебно стварно право, као њен део. Разлог за то је што ни сама ЕУ није много урадила у правцу јединственог, обавезног регулисања стварноправних односа наднационалним прописима, пре свега због великих разлика у националним регулативама. Од уједначавања националних прописа се ипак није одустало, а најприхватљивијим методом за то се сматра постепена добровољна хармонизација стварноправних норми, најпре између држава региона са сличном правном традицијом, а затим и шире. Пошто су у нашем региону републике Словенија и Хрватска једине чланице ЕУ, ауторка је у раду извршила анализу и компарацију решења о садржини етажне својине у српском, словеначком и хрватском праву. Њен циљ је био да у закључном делу рада направи процену да ли је могућа и у ком смеру би требало да се креће хармонизација прописа о овом стварноправном институту у правним системима Србије; и Словеније и Хрватске, као држава ЕУ из нашег региона.*

**Кључне речи:** *садржина етажне својине, етажна својина у српском праву, етажна својина у хрватском праву, етажна својина у словеначком праву.*

### **1. Увод**

Једна од обавеза коју је Србија као кандидат за чланство у Европској унији (надаље: ЕУ) преузела је и усклађивање свог правног система са правним системом ЕУ – на чему се већ годинама уназад озбиљно ради. Једна од области

---

\* Рад је резултат истраживања на пројекту Правног факултета Универзитета у Крагујевцу: „Усклађивање правног система Србије са стандардима Европске уније”, који се финансира из средстава Факултета.

права у којима се у том смислу најмање постигло је грађанскоправна област, а посебно стварно право, као њен део.

Разлог за овакво стање није у томе што Србија није била спремна да приступи усклађивању националних стварноправних норми са европским, већ у томе што их заправо није ни имала са чим усклађивати. Наиме, ни сама ЕУ није много урадила у правцу јединственог регулисања стварноправних односа наднационалним прописима, јер у државама чланицама постоји јак отпор денационализацији грађанског права уопште, а посебно стварног права, које је део традиције и културе сваког народа и обилује различитостима.<sup>1</sup> Потреба за јединственим правилима, с једне стране; и настојање да се задрже националне особености у овој регулативи, с друге стране, резултирале су компромисом: да се у овој области засад не доносе обавезујуће норме, већ да се национални прописи постепено усаглашавају (хармонизују) са европским стандардима.<sup>2</sup> Због великих разлика између правних кругова унутар ЕУ, ни тих стандарда готово да нема, па су до сада донета само два правна акта у овој области. То су књиге VIII<sup>3</sup> и IX<sup>4</sup> нацрта Заједничког референтног оквира (*Draft of Common Frame of Reference*)<sup>5</sup>, као дела будућег Европског грађанског законика - с тим што ни нацрт о коме је реч није ступио на снагу. Уз то, овај акт, који је замишљен тако да има карактер тзв. „меког права“ (*soft law*),<sup>6</sup> уређује свега пар питања из области стварног права<sup>7</sup>, за чије су регулисање сазрели услови; док су у погледу осталих питања у овом домену разлике између националних правних система држава ЕУ тако велике, да се за сада сматрају непремостивим. Зато се сматра да је у области стварног права у овом тренутку најпожељније неформално<sup>8</sup>, добровољно и спонтано узајамно приближавање националних норми држава ЕУ, кроз тзв. нецентралистички метод хармонизације<sup>9</sup>, како би

---

<sup>1</sup> Николић, Д., *Хармонизација и унификација грађанског права – елементи за стратегију развоја правне регулативе*, Нови Сад, 2004, стр. 113-118.

<sup>2</sup> Више о овој теми: Николић, Д., *исто*, стр. 113-118.

<sup>3</sup> Назив књиге VIII је: „*Acquisition and loss of ownership of goods*“.

<sup>4</sup> Назив књиге IX је: „*Proprietary security in movable assets*“.

<sup>5</sup> Рад на Европском грађанском законнику започео је 1998. године од стране посебне Студијске групе на челу са немачким професором Кристијаном фон Баром (*Christian von Bar*), у сарадњи са тзв. *Acquis* групом. Студијска група је оформила специјализоване тимове, међу којима је и тзв. Салзбуршка група, чији је задатак био да изради нацрт правила из одређених области стварног права.

<sup>6</sup> О „меком праву“: Вукадиновић, Р., *Увод у институције и право Европске уније*, Крагујевац, 2008, стр. 162-168.

<sup>7</sup> То су: 1) стицање, престанак и заштите својине на покретностима; и 2) нека права обезбеђења на покретностима.

<sup>8</sup> О томе више: Ђурђић, Т., *Предговорна одговорност према ЗОО и Правилима европског уговорног права*, Зборник радова: Правни систем Србије и стандарди ЕУ и Савета Европе, књ. IV, Крагујевац, 2009, стр. 426 – 428.

<sup>9</sup> Николић, Д., *нав. дело*, стр. 115.

се разлике између њих кроз време смањивале. На исти начин би требало да поступају и државе које су кандидати за чланство у ЕУ, укључујући и Србију.

У том смислу делотворном се сматра и регионална хармонизација стварноправних норми,<sup>10</sup> која би претходила и олакшала њихово усклађивање на ширем, европском плану. Тако би Србија регионалну хармонизацију стварног права могла да успостави са Републиком Словенијом и Републиком Хрватском, као двема државама нашег региона које су чланице ЕУ, а са којима је Србија некада била у оквиру заједничке југословенске државе, па са њима дели и правну традицију.

Пошто је етажна својина један од стварноправних института који је у Србији најскорије регулисан, наш циљ је да у овом раду извршимо анализу и компарацију домаћих решења у вези овог института са решењима Словеније и Хрватске, које су етажну својину након формирања сопствених држава такође уредиле на нов начин. На основу резултата наших истраживања направићемо процену у којој су мери та решења компатибилна и у ком смеру би требало да се креће наша даља регулатива етажне својине. Пошто обим рада не дозвољава анализу и компарацију решења у вези свих сегмената овог института, предмет наших разматрања биће само садржина етажне својине у сваком од три изабрана правна система. У закључном делу рада изнећемо резултате до којих смо дошли и оценити вредност, даље правце развоја и усклађеност сопствених решења са решењима Словеније и Хрватске, као држава региона које су чланице ЕУ – а све то као вид доприноса регионалној хармонизацији стварног права, као претходном кораку ка усклађивању стварног права на нивоу ЕУ.

## **2. Структура етажне својине у српском, словеначком и хрватском праву**

1. У *српском праву* етажна својина је призната чл. 19 Закона о основним својинско-правним односима (надаље: ЗОСПО)<sup>11</sup> из 1980, који важи и данас; а њена детаљна регулатива садржана је у посебном, новом Закону о становању и одржавању зграда<sup>12</sup> из 2016. Она је код нас конципирана као сложен институт, који садржи и за сваког етажног власника понаособ подразумева три права: - својину на посебним деловима зграде; - заједничку својину<sup>13</sup> на заједничким деловима зграде; и - сусвојину на земљишту на коме се она налази. Својина

---

<sup>10</sup> Николић, Д., *Уједначавање стварног права – путеви и странпутице*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, бр. 3/2003, стр. 297–316.

<sup>11</sup> Сл. лист СФРЈ, бр. 6/80, 36/90; Сл. лист СРЈ, бр. 29/96; и Сл. гласник РС, бр. 115/05.

<sup>12</sup> Сл. гласник РС, бр. 104/16, 9/20.

<sup>13</sup> О заједничкој својини више: Босиљчић, М., *Право заједничке својине*, Правни живот, бр. 11/1980; Босиљчић, М., *Заједничка својина*, докторска дисертација, Правни факултет Универзитета у Београду, 1965.

посебног дела је главно право, док су друга два права акцесорног карактера.<sup>14</sup> Овај модел етажне својине доминантан је у Европи и назива се дуалистичком концепцијом романског типа.<sup>15</sup>

2. У словеначком праву етажна својина је уређена чл. 105–127 Стварноправног законика Републике Словеније<sup>16</sup> (надаље: СПЗ) и има идентичну структуру као и у Србији. Законодавац је уређује<sup>17</sup> као институт који обједињује својину (као главно право) на посебним деловима зграде; и сувласништво (као споредно право) на њеним заједничким деловима, у које спада и земљиште. Једина разлика између српског и словеначког решења је у томе што је на заједничким деловима зграде у словеначком праву призната сувојина, а не заједничка својина.

3. У хрватском праву етажна својина је регулисана чл. 66-99 Закона о власништву и другим стварним правима<sup>18</sup> (надаље: ЗВДСП). Хрватска је етажну својину конципирала на потпуно другачији начин од Србије и Словеније. Етажни власници су сувласници целине, коју чини земљиште (или право грађења) са зградом; с тим што је на сувласничком уделу сваког етажног власника, у његову корист, успостављена својина одређеног посебног (физичког) дела те зграде, на коме он има овлашћења и обавезе која су идентична са онима, које припадају искључивом власнику. Сматра се да он, управљајући тачно одређеним посебним делом зграде (стан, пословна просторија...), уместо осталих сувласника извршава својинска овлашћења и обавезе. Ова необична концепција<sup>19</sup> сувојински удео третира као главно право

---

<sup>14</sup> О етажној својини у српском праву видети код: Станковић, О., Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1996, стр. 173-179; Стојановић, Д., *Стварно право*, Београд, 1980, стр. 138-142; Ковачевић Куштримовић, Р., Лазић, М., *Стварно право*, Ниш, 2004, стр. 196-204.

<sup>15</sup> О правној природи и концепцијама етажне својине више: Крнета, С., *Правна природа етажног власништва*, посебан отисак из Годишњака Правног факултета у Сарајеву, 1991; Планојевић, Н., *Правна природа етажне својине*, Правни живот, бр. 10/1995, стр. 309-327; Стефановић, З., *Правна природа етажне својине*, Анали Правног факултета у Београду, бр. 6/92; Планојевић, Н., *Концепт етажне својине из нацрта Закона о стварним правима Федерације БиХ и РС и концепти других држава*, Правна ријеч, бр. 8/2006, стр. 195-213; Планојевић, Н., *Модел етажне својине за будући грађански законик*, Зборник радова: Грађанска кодификација - Civil Codification, св. 2, Ниш, 2003, стр. 199-226; Planojević, N., *The concept of condominium in the preliminary Draft of the Civil code of the Republic of Serbia*, Law in the process of globalisation - collection of papers contributed on the occasion of 40th anniversary of the Faculty of Law of the University of Kragujevac, 2018, стр. 353-373.

<sup>16</sup> Урадни list RS, бр. 87/02, 91/13, 23/20.

<sup>17</sup> Видети чл. 105 СПЗ.

<sup>18</sup> Народне новине, бр. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014.

<sup>19</sup> Идентичну конструкцију има и етажна својина у праву БиХ. О томе више: Бабић, И., Јотановић, Р., *Грађанско право, књ. 2, Стварно право*, Бања Лука, 2020, стр. 242-245; Медић, Д., *Стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2019, стр. 255-279.

етажног власника, из кога произилази право са свим својствима својине на одређеном посебном делу зграде, које је акцесорног карактера у односу на сусвојину, од које је неодвојиво. Реч је о концепцији коју већина аутора сматра унитарном, уређеном по узору на аустријско право<sup>20</sup>; мада, по нашем мишљењу, има основа и да се она третира као дуалистичка концепција германског типа, уређена по узору на немачко право<sup>21</sup> - с обзиром на чињеницу да хрватски законодавац, али и правна теорија, овлашћења етажних власника на посебним деловима називају својинским овлашћењима. Ова концепција је последица успостављања начела јединства некретнине у хрватском праву, али јој се могу упутити бројне критике, пре свега због чињенице да није у складу са реалношћу. Наиме, чињеница је да се етажна својина не прибавља због стицања сусвојине на згради, већ због својине на њеним посебним деловима, која стога не може бити акцесорна; а и формалноправно је тешко замислива конструкција у којој својина произилази из сусвојине.

4. Како год била конципирана, садржину етажне својине чине овлашћења и обавезе етажних власника из оквира права на сваком од три сегмента њеног објекта<sup>22</sup> – посебним и заједничким деловима зграде и земљишту на коме се она налази. То су најпре овлашћења и обавезе која и иначе произилазе из својине, сусвојине или заједничке својине (зависно од државе), али је због особености суживота више лица у ограниченом простору зграде њихово вршење законом обично додатно ограничено;<sup>23</sup> а предвиђена су и нека овлашћења и обавезе, специфична само за овај институт, и то како у погледу посебних, тако и заједничких делова зграде и земљишта – о чему ће надаље бити речи.

Посебне делове у нашем праву чине стан, пословна просторија, гаража, гаражно место и гаражни бокс; а у словеначком и хрватском праву, поред наведеног, то могу бити и други делови зграде намењени за самосталну употребу од стране одређеног етажног власника. У заједничке делове спадају сви остали делови зграде, намењени заједничкој употреби.

### **3. Садржина етажне својине у српском праву**

1. *Садржина права на посебним деловима.* У домаћем праву је посебан део зграде по правилу у приватној својини, али може бити и у другим својинским

---

<sup>20</sup> Ведриш, М., Кларић, П., *Грађанско право, Отђи део, стварно право, обвезно и наслеђено право*, Загреб, 2004., стр. 257; Gavella, N. и др., *Стварно право*, Загреб, 1998, стр. 536; Verden, A. i др., *Novo stvarno pravo*, Maribor, 2002, стр. 114.

<sup>21</sup> Планојевић, Н., *Стварно право у пракси*, Крагујевац, 2012, стр. 154.

<sup>22</sup> О овој теми више: Ристов, А., *Етажна сопственост – сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020, стр. 129-136; Планојевић, Н., *Предмет етажне својине*, Правни живот, бр. 10/1996, стр. 49-70.

<sup>23</sup> Више о томе: Планојевић, Н., *Етажна својина*, Крагујевац, 1997.

облицима (државној, мешовитој...). Својина посебног дела је обично индивидуална, али он може бити и у сусвојини или заједничкој својини (супружника, породичне заједнице...) – што не утиче на број и врсту овлашћења и обавеза које они имају.

а) *Овлашћења* етажног власника на посебном делу су првенствено три класична својинска овлашћења: државина, коришћење и располагање. Особености у контексту етажне својине има нарочито овлашћење располагања посебним делом, јер обухвата и акцесорна права на заједничким деловима зграде и земљишту, а врши се без сагласности или права прече куповине осталих. Материјално располагање (уништењем, оштећењем) је искључено, што је разумљиво, јер би могло угрозити егзистенцију читаве зграде. Допуштено је једино материјално располагање путем *адаптације или преправки* посебног дела у складу са грађевинским прописима и без (неовлашћеног) задирања у друге делове зграде<sup>24</sup> - што је честа ситуација, па је добро што је изричито дозвољена и уређена.

Поред ових, етажни власници по новим прописима имају и једно посебно овлашћење, карактеристично само за етажну својину - да захтевају *промену намене посебног дела* и то на два начина. Први начин је да посебан део из једне пређе у другу врсту посебних делова из законског *numerus clausus*-а<sup>25</sup>, а најчешће стан постаје пословни простор. Услови и поступак по којима је ово могуће посебно су прописани, што је веома важно, јер обављање пословне делатности у стану може утицати на квалитет становања осталих етажних власника. Други начин је да посебан део пређе у другу врсту делова зграде и да постане заједнички део<sup>26</sup>, па се уместо искључиве својине једног лица на њему успоставља заједничка својина свих. Реч је о новини у нашој регулативи, која је у упоредном праву позната, а коју сматрамо адекватном, с тим што код овакве промене намене посебног дела више није реч о његовој употреби на нов начин, као у претходном случају, већ о располагању. На том делу престаје искључива својина одређеног лица, а успоставља се заједничка својина свих етажних власника, на основу уговора, а у складу са прописима о планирању и изградњи.

б) *Обавезе* етажног власника у вези посебног дела су такође углавном исте као и обавезе власника других непокретности<sup>27</sup>, с тим што их је закон морао и додатно уредити, јер би њихово невршење услед суживота у згради могло

---

<sup>24</sup> Чл. 12, ст. 1, т. 3 Закона о становању и одржавању зграда. Ранијим законима је било предвиђено да се преправкама не сме умањивати стабилност и сигурност, наносити штета или нарушавати архитектонски изглед зграде и њених делова, што се неоспорно и сада мора поштовати, али ове услове није било неопходно прописати новим законом, јер се данас за преправке посебног дела мора имати дозвола надлежних органа, који у поступку њеног издавања свакако процењују и постојање оваквих ризика.

<sup>25</sup> Видети чл. 7 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>26</sup> Видети чл. 6 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>27</sup> Уздржавање од повреде права другог, од наносења штете, забрана злоупотребе права, суседскоправне обавезе..

имати негативне последице по остале власнике. Тако је прецизирано да се употребом свог дела *не сме ометати коришћење других делова* зграде; а коришћење пословног простора подразумева обављање делатности без наношења штете, угрожавања безбедности зграде и грађана или ометања других у мирном коришћењу станова<sup>28</sup>. *Мера одржавања* посебног дела мора бити таква<sup>29</sup> да он буде у стању којим се не отежава, не онемогућава и не ремети уобичајена употреба осталих делова зграде<sup>30</sup> - што се може оценити као прихватљиви минимум захтева. Етажни власник има и обавезу да *дозволи пролаз или употребу свог дела* ако је то нужно за поправку и одржавање неког дела зграде или испуњење законске обавезе<sup>31</sup>. Реч је о суседскоправној обавези, сведеној на нужне ситуације, која је разумљива због компликованог приступа појединим деловима вишеспратница.

2. *Садржина права на заједничким деловима*. На заједничким деловима етажни власници имају акцесорну и недељиву заједничку својину<sup>32</sup> - што је специфично решење домаћег права, јер у другим државама, као што је речено, они на њима по правилу имају сусвојину са својством недељивости.

а) *Овлашћења* етажног власника на заједничким деловима су она која произилазе из заједничке својине, али такође са ограничењима у вршењу – што је последица етажносвојинског режима. Тако су *судржавина и сукоришћење* заједничких делова могући искључиво у складу са њиховом наменом.<sup>33</sup> Обим њихове употребе не мора бити исти за све, већ у мери потребној етажном власнику, његовој породици или ради обављања делатности у посебном делу – што су адекватна и разумљива решења.

*Располагање* заједничким деловима, које би значило њихово уништење, оштећење или измене које би водиле отежавању или онемогућавању наменског коришћења је искључено. Што се тиче правног располагања, стицање или престанак својине на заједничким деловима, због њеног акцесорног карактера, нису могући независно од својине на посебном делу; као ни њихова деоба док је зграда у етажносвојинском режиму – што је исправно решење, јер би у супротном био угрожен њен опстанак. Оптерећивање заједничких делова

---

<sup>28</sup> Видети чл. 14 и чл. 126, ст. 1, т. 5 Закона о становању и одржавању зграда. По некадашњим прописима, ови услови су важили само када се пословна делатност обављала у делу стана, док је сада њихово важење оправдано проширено на свако обављање пословне делатности у посебном делу.

<sup>29</sup> Видети чл. 14 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>30</sup> Видети чл. 14, ст. 1, т. 5 и чл. 3, ст. 1, т. 25 Закона о становању и одржавању зграда - по коме текуће одржавање подразумева кречење, фарбање, замену облога, санитарија, радијатора и друге сличне радове.

<sup>31</sup> Видети чл. 14 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>32</sup> Видети чл. 8 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>33</sup> Видети чл. 12, ст. 1, т. 4 Закона о становању и одржавању зграда. То би значило да се, рецимо, ходник зграде не би могао користити за остављање ствари, јер је он намењен за пролажење, а не, попут подрума, за складиштење ствари.

ограниченим стварним правима такође није могуће<sup>34</sup>; мада је допуштено њихово успостављање на згради као целини – што је неубичајено решење с обзиром на то да зграда код нас није објекат било чије својине.<sup>35</sup>

Једини облик располагања заједничким деловима који је по закону могућ је пренос својине на неким од њих, одлуком етажних власника, у циљу доградње или надзиђивања зграде,<sup>36</sup> како би настали нови посебни делови; или у циљу њиховог припајања или претварања у посебан део<sup>37</sup> – што је адекватно решење, јер је у питању популаран, брз и економичан начин стицања нових станова.

б) *Обавезе*. Специфична, посебно прописана (и неопходна) обавеза етажних власника у вези заједничких делова је да *трпе њихову наменску употребу* не само од стране осталих власника, већ и од стране трећих лица, а ради доласка до посебних и самосталних делова зграде.<sup>38</sup> Наиме, посећивање станара једне зграде је саставни део живота у њој - што законодавац чини неспорним.

Ипак, најважнија њихова обавеза је *финансирање одржавања*<sup>39</sup> заједничких делова, без чега зграда не може опстати, па је она детаљно регулисана. Трошкове текућег одржавања етажни власници сnose сразмерно броју својих посебних делова према укупном броју посебних делова зграде; док у трошковима инвестиционог одржавања (тзв. резервни фонд), учествују сразмерно површини својих посебних делова према укупној површини свих посебних делова зграде. Ови критеријуми нису императивног карактера, као у ранијим прописима, па их етажни власници могу изменити на два начина: а) у потпуности, тако што ће другачије критеријуме прописати актом којим уређују

---

<sup>34</sup> Видети чл. 9 Закона о становању и одржавању зграда. Стамбена заједница може да заложити само своја потраживања у форми регистроване залогe (видети чл. 66 Закона о становању и одржавању зграда).

<sup>35</sup> Цветић, Р., *Право етажних власника на заједничким деловима зграде*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 4/2017, стр. 1352 и др.

<sup>36</sup> Више о томе: Јанковић, Д., *Претварање заједничких просторија у станове*, Зборник радова: Правни односи у стамбеној области, Ниш, 1995; Планојевић, Н., *Реализација права надзиђивања и адаптације зграде: пут ка стицању својине*, Правни живот, бр. 10/1997, стр. 35-61; Планојевић, Н., *Надзиђивање зграда у новим српским прописима*, Зборник радова: Актуелна питања савременог законодавства, Београд, 2018, стр. 25-42.

<sup>37</sup> Видети чл. 9 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>38</sup> Видети чл. 14 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>39</sup> О овој теми више: Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда: концепт, циљеви и објекат (I део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 1, Крагујевац, 2011, стр. 491-506; Планојевић, Н., *Субјекти и садржина услуге одржавања стамбених зграда (II део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 2, Крагујевац, 2011; стр. 179-194; Планојевић, Н., *Расподела трошкова одржавања стамбених зграда (III део)*, Зборник радова: Право и услуге, Крагујевац, 2012, стр. 923-935.



међусобне односе<sup>40</sup>; или б) одлуком скупштине донетом 2/3 већином, тако што ће један од наведена два законска критеријума применити на расподелу свих трошкова одржавања. Овакво, ново решење нашег закона је оригинално и могло би се позитивно оценити, јер респектује вољу етажних власника. Оно је резултат сагледавања ситуације у пракси, где се трошкови о којима је реч по правилу деле на једнаке делове – што домаћем решењу о заједничкој својини на заједничким деловима можда највише одговара.<sup>41</sup>

Да би се обезбедило поштовање обавезе одржавања заједничких делова, надзор над њеним извршавањем поверен је посебним субјектима<sup>42</sup>, који згради за пропусте могу изрећи и новчану казну.<sup>43</sup> Предвиђени су и механизми за отклањање пропуста у одржавању услед којих би могла настати штета по људе, животну средину, привреду или имовину, када одржавање преузима јединица локалне самоуправе на терет етажних власника<sup>44</sup> - што су адекватна решења и значајне гаранције да ће одржавање заједничких делова бити реализовано.

3. *На земљишној парцели* етажни власници имају сувојину<sup>45</sup>. То значи да се модалитети својине на земљишту и заједничким деловима зграде код нас разликују, што није случај у другим државама, где су они у истом, сувојинском правном режиму. Овлашћења и обавезе етажних власника на парцели су готово иста као и код заједничких делова зграде.

#### **4. Садржина етажне својине у словеначком праву**

1. *Садржина права на посебним деловима.* Као и у српском, и у словеначком праву етажни власници на посебном делу имају право својине, са прецизније уређеним и додатно ограниченим овлашћењима држања, коришћења и располагања.

*а) Овлашћењу* располагања посвећена је посебна пажња па је, као и у Србији, регулисана могућност материјалног располагања посебним делом кроз његову *преправку*, која је могућа без сагласности осталих етажних власника ако се тиме не наноси штета другим деловима зграде. Ако ће преправке резултирати већим задирањем у заједничке делове, потребна је сагласност

---

<sup>40</sup> Више о уређивању међусобних односа: Планојевић, Н., *Акт о међусобним односима чланова стамбене заједнице у новим српским прописима*, Гласник права, бр. 2/2017, стр. 75-90.

<sup>41</sup> Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда у Преднацрту Грађанског законика Републике Србије*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 7, Крагујевац, 2016. стр. 125-141.

<sup>42</sup> Реч је о комуналном и грађевинском инспектору. Видети чл. 124-128 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>43</sup> Видети чл. 133 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>44</sup> Видети чл. 60 и 128 Закона о становању и одржавању зграда.

<sup>45</sup> Видети чл. 5 Закона о становању и одржавању зграда.

етажних власника који имају више од половине сувласничких удела<sup>46</sup> - па се може констатовати да је ова могућност постављена шире него у српском праву, што сматрамо сврсисходним решењем, које више респектује потребе етажних власника. Поред тога, предвиђено је и да етажни власник може правним послом поделити свој посебан део на више нових, ако је то изводљиво; или више посебних делова који му припадају спојити у нов посебан део, ако то није искључено или условљено сагласношћу других власника.<sup>47</sup> Реч је о корисном решењу, које српски прописи не познају.

У случају продаје посебног дела законодавац гарантује *право прече куповине* у корист осталих етажних власника, под условом да зграда има мање од 5 посебних делова и бар 2 етажна власника<sup>48</sup>. Реч је о адекватном решењу за мале зграде у којима су односи етажних власника ближи и непосреднији, а које им омогућава не само да стекну још један посебан део у згради у којој живе или раде ако им је потребан; већ и да онемогуће да треће, непознато лице уђе у етажну заједницу.<sup>49</sup> Српско право не познаје ову корисну могућност.

б) *Обавезе етажног власника* у вези посебног дела су сличне онима, које су предвиђене српским прописима. Он је пре свега дужан *одржавати га* вршењем благовремених поправки свог дела, ако је то неопходно да се спречи оштећење других делова зграде. Као што се може видети, у Србији су критеријуми око обавезе одржавања постављени нешто оштрије. Етажни власник мора омогућити и *приступ свом делу* како би се на заједничким деловима могле извршити поправке и побољшања, што иначе не би било могуће или бар не без несразмерних трошкова.<sup>50</sup> Приступ ради поправки посебних делова се не помиње, па је српско решење потпуније. Посебна обавеза, која није изричито прописана у српском праву, је да етажни власници морају дати податке и омогућити *увид у документацију* неопходну за управљање заједничким деловима управнику или другим етажним власницима.

2. *Садржина права на заједничким деловима и земљишту*. На заједничким деловима и земљишту етажни власници у словеначком праву имају акцесорно и недељиво право сусвојине, а удео у њој се утврђује према употребној вредности посебног дела у односу на укупну употребну вредност непокретности.<sup>51</sup> Имајући у виду прописе који уређују ову материју, чини се да је реч о компликованој процедури.<sup>52</sup>

а) *Овлашћења*. Из сусвојине произилази право етажних власника на судржавину и сукоришћење; а располагање заједничким деловима је могуће

---

<sup>46</sup> Видети чл. 122 СПЗ.

<sup>47</sup> Видети чл. 114 СПЗ.

<sup>48</sup> Видети чл. 124 СПЗ.

<sup>49</sup> Исто мишљење: Berden, А. и др., *нав. дело*, стр. 132.

<sup>50</sup> Видети чл. 121 СПЗ.

<sup>51</sup> Видети чл. 106 СПЗ.

<sup>52</sup> Berden, А. и др., *нав. дело*, стр. 122.

једино њиховом одлуком да неки заједнички део постане део посебног дела; или да настане нов посебан део од заједничких делова, ако је то изводљиво<sup>53</sup> – што је могуће и у српском праву (надзиђивањем, доградњом, припајањем или претварањем заједничких делова у посебне). Регулатива ове могућности у српском праву је знатно детаљнија од словеначке.

б) Основна *обавеза* етажних власника је, као и у српском праву, *финансирање одржавања* заједничких делова, па у зградама са више од 2 етажна власника и више од 8 посебних делова (чини се да је реч о кумулативним условима) они морају основати резервни фонд за покриће будућих трошкова редовног управљања (под којим се подразумевају одржавање и нужна побољшања заједничких делова), са прописаним минималним износом, који је њихова заједничка својина. Наведено код нас важи за сваку зграду, што сматрамо примеренијим решењем, јер свака зграда захтева уредно одржавање, независно од своје величине. На сваком посебном делу постоји (законско) založno право као средство обезбеђења овог потраживања, што је специфична и ефикасна гаранција да ће оно бити намирено.<sup>54 55</sup> У словеначком праву није било неопходно, као у нашем, прописивати критеријуме за расподелу трошкова одржавања заједничких делова, јер на њима етажни власници имају сусвојину са познатом величином сувласничких удела, у складу са чим трошкове и плаћају.

## 5. Садржина етажне својине у хрватском праву

1. *Садржина права на посебним деловима.* На посебном, физичком делу зграде етажни власник у хрватском праву има својинска овлашћења, специфична по томе што нису самостално, главно право, као у Србији и Словенији, већ су установљена на његовом сувласничком уделу (који је главно право), а која врши уместо осталих сувласника зграде – о чему је било речи.

а) *Овлашћења.* Посебан део етажни власник може користити лично, али и уступити другоме на коришћење; и то, чини се, само по неком облигационом основу<sup>56</sup> - док у Србији и Словенији то може бити и стварноправни основ (дакле шире). Он то по правилу чини без сагласности осталих сувласника, а њему припадају и сви плодови и користи од посебног дела.<sup>57</sup>

Као и у Србији и Словенији, он има право на *преправке* посебног дела, без сагласности осталих, о свом трошку и у складу са грађевинским прописима,

---

<sup>53</sup> Видети чл. 113 СПЗ.

<sup>54</sup> Видети чл. 119-120 СПЗ.

<sup>55</sup> Више о овој гаранцији: Платојевић, Н., *Санкционисање неодржавања стамбених зграда (IV део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 3, Крагујевац, 2012, стр. 233-248.

<sup>56</sup> Видети чл. 81 ЗВДСП.

<sup>57</sup> Видети чл. 79 ЗВДСП.

укључујући и *промену његове намене* (или намене самосталног дела), уз услов: - да не оштећује зграду, њен спољашњи изглед и интересе осталих, ни да изазива опасност за сигурност особа, зграде или других ствари; - да не задира (без одобрења) у друге посебне делове битно и трајно (изузев ако то, најкраће речено, на основу праведног посматрања ситуације није неумесно); - да не задира у заједничке делове (изузев ако је таква промена уобичајена или служи важном интересу етажног власника, а свакако се не може забранити постављање водова и антена, потребних према развоју технике). Остали сувласници не могу ускратити сагласност пред јавним властима за промену намене, ако су наведени услови испуњени; а онај ко ове радње врши мора дати примерену накнаду и одштету онима чија је права повредио.<sup>58</sup> Као што се може видети, услови за преправке и промену намене посебног дела у хрватском праву су много детаљније и конкретније постављени него у словеначким и српским прописима, што је добро решење.

б) *Обавезе* етажног власника у вези посебног дела су уређене на исти начин као у словеначком праву. Он је дужан да посебан део *одржава* тако да другима не настане штета, о свом трошку и да сноси све јавне обавезе и терете у вези њега,<sup>59</sup> <sup>60</sup> као и да допусти *приступ* свом стану, ради одржавања заједничких делова (уз право на солидарну одговорност осталих власника, ако претрпи имовинску штету услед тога).<sup>61</sup>

2. *Садржина права на заједничким деловима и земљишту (тј. на сувласничкој непокретности)*. С обзиром на то да је сусвојина на земљишту са зградом главно право етажних власника, а да је својина посебног дела (установљена на његовом сувласничком уделу) акцесорна, логично је што је њена садржина у хрватском праву посебно детаљно уређена, јер је реч о новом, специфичном правном режиму.

а) *Овлашћења*. Сваки етажни власник, поред овлашћења која иначе произилазе из сусвојине на земљишту са зградом (попут судржавине, сукоришћења, учешћа у управљању...), има и посебно прописано овлашћење да од суда захтева да одреди<sup>62</sup>: - рок за обављање послова редовног управљања, о којима је донета одлука; - стварање, повећање или смањење заједничке резерве за одржавање зграде (према правилу да се при одређивању води рачуна и о имовинском стању сувласника); - да се сувласнику, који не може платити свој део трошкова одржавања (непокривених заједничком резервом), допусти плаћање у ратама у одређеним роковима и уз обезбеђење у виду хипотеке на његовом сувласничком уделу; - уговарање одређене врсте осигурања; -

---

<sup>58</sup> Видети чл. 82 и 83 ЗВДСП.

<sup>59</sup> Видети чл. 84 ЗВДСП.

<sup>60</sup> Видети чл. 80 ЗВДСП.

<sup>61</sup> Видети чл. 80 ЗВДСП.

<sup>62</sup> Видети чл. 88 ЗВДСП.

постављање или смену управника;<sup>63</sup> - укидање или измену одредби кућног реда, ако вређају његове интересе; - отказивање уговора трећем лицу о најму гаражног или паркинг места, због потреба тог етажног власника.

Етажни власници имају и право<sup>64</sup>, сразмерно сувласничком уделу, *на плодове и користи* од целе непокретности, као и од станова и самосталних просторија на којима није успостављено власништво; с тим што право на плодове и користи од ових других простора етажни власници на чијим је сувласничким уделима установљена својина посебног дела имају само за онолико, колико је њихов сувласнички удео већи од удела на коме није успостављена нечија својина. Са тачке гледишта домаћег концепта етажне својине реч је о компликованим правилима, али су она у хрватском моделу овог института неопходна. Етажни власници су затим овлашћени (и дужни) да *пријаве управнику штете* на згради и посебном делу од којих прети опасност осталим деловима, као и да у случају опасности од штете предузму нужне мере без пристанка осталих.<sup>65</sup> Реч је о овлашћењима која се подразумевају и у српском праву, али није сувишно да буду и посебно уређена.

б) *Обавезе*. И етажни власници у хрватском праву имају обавезу *сношења трошкова за одржавање и побољшање некретнине*, а пошто на целој згради са свим њеним деловима и земљиштем имају сусвојину, логично је да их, као и у словеначком праву, деле сразмерно својим сувласничким уделима, као и да на исти начин доприносе за заједничку резерву и отплаћивање зајма ради покрића тих трошкова. Занимљиво је да ова одредба, као ни у новим српским прописима, није императивна (што је накада био случај) и да етажни власници могу одредити другачији кључ расподеле трошкова и доприноса и то: - одлуком власника са већином сувласничких удела за трошкове одржавања уређаја који нису у подједнакој мери корисни свима; и - сагласношћу свих, за остале трошкове. Наведено решење сматрамо адекватним, јер омогућава етажним власницима да ова важна питања у свакој згради уреде у складу са својим потребама. Сваки сувласник може да се обрати суду ради утврђивања поштовања прописаног начина расподеле трошкова, односно са захтевом да по праведној оцени суд утврди кључ расподеле. Ако трошкови буду подмирени из

---

<sup>63</sup> Планојевић, Н., *Изабрани управник стамбене зграде у новим српским прописима*, Зборник радова: Слобода пружања услуга и правна сигурност, Крагујевац, 2019, стр. 449-467; Планојевић, Н., *Професионално управљање стамбеном зградом*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 11, Крагујевац, 2020, стр. 121-136; Планојевић, Н., *Принудно управљање стамбеним зградама у позитивном праву Србије*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021, стр. 391-407.

<sup>64</sup> Видети чл. 91 ЗВДСП.

<sup>65</sup> Видети чл. 92 ЗВДСП.

заједничке резерве<sup>66</sup>, они се неће делити на сувласнике који су уплатили доприносе у њу.<sup>67</sup>

## **6. Компарација српских, словеначких и хрватских прописа о садржини етажне својине и закључци**

На основу анализираних решења о садржини етажне својине у државама које чине наш истраживачки узорак могу се извести следећи закључци:

1. Највеће разлике између прописа три државе чију компарацију вршимо су у погледу *врсте права која чине садржину етажне својине* и њиховог међусобног односа. Заједничко за сва три правна система је да на посебним деловима признају својину. Када је реч о заједничким деловима, српски прописи се од словеначких и хрватских разликују по томе што на њима етажни власници имају заједничку својину, а на парцели сусвојину; док им је у Хрватској и Словенији на оба објекта призната сусвојина. Словеначко и хрватско решење је прихваћено у готово свим државама не само ЕУ, већ и света, тако да би српско решење требало изменити и на заједничким деловима зграде признати сусвојину. На овај начин би био олакшан и начин расподеле трошкова одржавања, као и других расхода и прихода од заједничких делова и земљишта, али и управљање њима. С друге стране, не постоји неки посебан разлог за задржавање заједничке својине, као института који се у савременим правима успоставља само изузетно, посебно што и заједничка својина и сусвојина заједничких делова имају својство недељивости док на згради постоји етажносвојински правни режим.<sup>68</sup>

2. Што се тиче *односа између права* на посебним и заједничким деловима зграде, српско и словеначко решење се подударују и спадају у доминантан европски модел према коме је својина главно, а сусвојина акцесорно право. Овај концепт свакако пружа веће шансе за хармонизацију и каснију унификацију решења о етажној својини у ЕУ од хрватског решења о акцесорности својине, коме се могу упутити бројне замерке, о којима је било речи.

3. Имајући у виду овако велике разлике у вези врсте права која чине садржину етажне својине, изненађује то, што се *регулисање начина вршења овлашћења и обавеза* која из тих права на посебним и заједничким деловима произилазе, у ова три правна система суштински врло мало разликује. Разлике се огледају углавном у томе колико је регулатива о којој је реч детаљна.

---

<sup>66</sup> Заједничка резерва је наменски везана заједничка имовина свих, који су сувласници некретнине, намењена за покриће трошкова њеног одржавања и побољшавања. Видети чл. 85 и 90 ЗВДСП.

<sup>67</sup> Видети чл. 89 ЗВДСП.

<sup>68</sup> Berden, A. и др., *нав. дело*, стр. 119.

а) Када је реч о овлашћењима на *посебним деловима*, тежиште регулативе у све три државе је углавном на располагању, па су посебни услови и ограничења предвиђени за преправке и промену намене посебних делова, а најбројнији захтеви у том смислу су постављени у хрватском праву. Оно што бисмо посебно издвојили је право прече куповине посебног дела у корист етажног власника, које познаје словеначко право, а које би свакако требало предвидети и нашим прописима, јер је евидентан интерес етажног власника да добије могућност да пре других лица откупи посебан део у згради у којој већ живи или ради.

И обавезе у вези посебних делова су готово идентичне у сва три правна система и своде се на његово одржавање у складу са прописаним критеријумима; и дозвољавање његове употребе ради приступа другим деловима зграде, када је то нужно. Чини се да су у овом смислу најквалитетнија и најпотпунија домаћа решења.

б) И у погледу *заједничких делова* зграде регулатива овлашћења етажних власника је врло слична у сва три правна система, при чему је хрватско решење посебно детаљно, нарочито у погледу ситуација у којима се етажни власник може обратити суду, расподеле користи од зграде итд. – што је можда и било неопходно с обзиром на специфичан етажносвојински модел који је тамо усвојен. У Србији и Словенији посебна пажња је посвећена детаљима претварања заједничких делова у посебне путем надзиђивања, доградње или припајања – што је и разумљиво, јер се ради о популарном и економичном начину изградње нових посебних делова, при чему је српска регулатива детаљнија, али и квалитетнија.

Кључна обавеза етажних власника у вези заједничких делова у све три државе је њихово одржавање, а посебна пажња је посвећена критеријумима за расподелу трошкова одржавања. Занимљиво је да они у српском и хрватском праву нису уређени императивним нормама; што је у Србији нарочито добро, јер смо мишљења да критеријуми расподеле који су законом прописани не одговарају у потпуности заједничкој својини на заједничким деловима зграде.

Иако су гаранције које законодавац предвиђа у циљу реализације одржавања заједничких делова у српском праву добро осмишљене, мишљења смо да би из словеначког права требало преузети још једну гаранцију – законско заложно право на посебном делу као средство обезбеђења потраживања трошкова одржавања. Реч је о веома делотворном начину да се превазиђу проблеми око наплате ових трошкова од неодговорних етажних власника.

4. На основу наведене компарације свих у раду анализираних решења извели бисмо коначни закључак да су разлике између српских, словеначких и хрватских решења у вези садржине етажне својине врло мале (ако изузмемо сам концепт етажне својине у хрватском праву). То могућност хармонизације, па и унификације решења домаћег права са решењима Хрватске и Словеније, као држава чланица ЕУ нашег региона, а у погледу садржине као кључног

сегмента етажне својине чини реалном. Нови српски прописи у овом домену не само да су добро постављени и да су на „истој линији“ са словеначким и хрватским, већ су у неким аспектима и боље разрађени од њих. И сам концепт етажне својине у домаћем праву је, као и словеначки, усклађен са оним који је доминантан у ЕУ, па га не треба мењати.

*Nina Planojević, Ph.D.,  
Full-time Professor*

## **THE CONTENTS OF THE CONDOMINIUM PROPERTY IN NEW SERBIAN REGULATIONS AND THE REGULATIONS OF THE EU COUNTRIES OF OUR REGION**

### ***Summary***

*One of the obligations which Serbia assumed as a candidate country for the European Union (EU) accession is the harmonization of its legal system with the one in the EU. A field of law which has not had much progress in the harmonization process is the civil law, particularly the property law as its constituent part. The reason for this delay is that EU has not done much in creating a unique, compulsory regulation of property law as a supranational law, mostly as a result of vast differences between national regulations. Yet, the harmonization process has not been abandoned and the most acceptable approach seems to be a gradual and voluntary harmonization of civil law regulations - firstly among the countries in the region which have similar legal tradition and, then, spreading wider throughout Europe. Since Croatia and Slovenia are the only EU countries in our region, the author of this paper has conducted an analysis of comparative legal solutions related to contents of the condominium property in Serbian, Slovenian and Croatian law. Her goal was to give an estimate in the concluding remarks whether it is possible and in what direction should the harmonization of condominium property should proceed in the legal systems of the Republic of Serbia, as well as of Slovenia and Croatia as EU countries in this region.*

**Key words:** *contents of the condominium property, the condominium property in Serbian law, the condominium property in Croatian law, the condominium property in Slovenian law.*



## Литература

- Verden, A. i dr., *Novo stvarno pravo*, Maribor, 2002.
- Бабић, И., Јотановић, Р., *Грађанско право*, књ. 2, *Стварно право*, Бања Лука, 2020.
- Босиљчић, М., *Право заједничке својине*, Правни живот, бр. 11/1980.
- Босиљчић, М., *Заједничка својина*, докторска дисертација одбрањена на Правном факултету Универзитета у Београду, 1965.
- Вукадиновић, Р., *Увод у институције и право Европске уније*, Крагујевац, 2008.
- Ведриш, М., Кларић, П., *Грађанско право, Опћи део, стварно право, обвезно и наслеђно право*, Загреб, 2004.
- Gavella, N. и др., *Стварно право*, Загреб, 1998.
- Ђурђић, Т., *Предговорна одговорност према ЗОО и Правилма европског уговорног права*, Зборник радова: Правни систем Србије и стандарди ЕУ и Савета Европе, књ. IV, Крагујевац, 2009.
- Јанковић, Д., *Претварање заједничких просторија у станове*, Зборник радова: Правни односи у стамбеној области, Ниш, 1995.
- Крнета, С., *Правна природа етажног власништва*, посебан отисак из Годишњака Правног факултета у Сарајеву, 1991.
- Ковачевић Куштримовић, Р., Лазић, М., *Стварно право*, Ниш, 2004.
- Медић, Д., *Стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2019.
- Николић, Д., *Хармонизација и унификација грађанског права – елементи за стратегију развоја правне регулативе*, Нови Сад, 2004.
- Николић, Д., *Уједначавање стварног права – путеве и странпутице*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, бр. 3/2003.
- Планојевић, Н., *Стварно право у пракси*, Крагујевац, 2012.
- Планојевић, Н., *Концепт етажне својине из нацрта Закона о стварним правима Федерације БИХ и РС и концепти других држава*, Правна ријеч, бр. 8/2006.
- Планојевић, Н., *Модел етажне својине за будући грађански законик*, Зборник радова: Грађанска кодификација - Civil Codification, св. 2, Ниш, 2003.
- Планојевић, Н., *Правна природа етажне својине*, Правни живот, бр. 10/1995.
- Планојевић, Н., *Предмет етажне својине*, Правни живот, бр. 10/1996.
- Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда: концепт, циљеви и објекат (I део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 1, Крагујевац, 2011.
- Планојевић, Н., *Субјекти и садржина услуге одржавања стамбених зграда (II део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 2, Крагујевац, 2011.
- Планојевић, Н., *Расподела трошкова одржавања стамбених зграда (III део)*, Зборник радова: Право и услуге, Крагујевац, 2012.
- Планојевић, Н., *Санкционисање неодржавања стамбених зграда (IV део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 3, Крагујевац, 2012.
- Планојевић, Н., *Избрани управник стамбене зграде у новим српским прописима*, Зборник радова: Слобода пружања услуга и правна сигурност, Крагујевац, 2019.
- Планојевић, Н., *Професионално управљање стамбеном зградом*, Зборник радова: XXI век - век услуга и услужног права, књ. 11, Крагујевац, 2020.
- Планојевић, Н., *Принудно управљање стамбеним зградама у позитивном праву Србије*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021.
- Планојевић, Н., *Реализација права надзиђивања и адаптације зграде: пут ка стицању својине*, Правни живот, бр. 10/1997.

- Планојевић, Н., *Надзиђивање зграда у новим српским прописима*, Зборник радова: Актуелна питања савременог законодавства, Београд, 2018.
- Планојевић, Н., *Акт о међусобним односима чланова стамбене заједнице у новим српским прописима*, Гласник права, бр. 2/2017.
- Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда у Преднацрту Грађанског законика Републике Србије*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 7, Крагујевац, 2016.
- Planojević, N., *The concept of condominium in the preliminary Draft of the Civil code of the Republic of Serbia*, Law in the process of globalisation - collection of papers contributed on the occasion of 40th anniversary of the Faculty of Law of the University of Kragujevac, 2018.
- Ристов, А., *Етажна сопственост – сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020.
- Станковић, О., Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1996.
- Стојановић, Д., *Стварно право*, Београд, 1980.
- Стефановић, З., *Правна природа етажне својине*, Анали Правног факултета у Београду, бр. 6/1992.
- Цветић, Р., *Право етажних власника на заједничким деловима зграде*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 4/2017.