

Рагенка М. Цветић  
Универзитет у Новом Саду  
Правни факултет у Новом Саду  
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

## ПРАВО ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ЗЕМЉИШТУ НА КОМЕ СЕ ЗГРАДА НАЛАЗИ У КОНТЕКСТУ ПРЕТВАРАЊА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ\*

**Сажетак:** У раду се полази од констатације да је етажна својина сложена правна конструкција, која, као посебан јавни облик својине, представља правни институти модерној доба. Указано је на разлике правној признања и широке распрострањености ове институционално конфликтне сложене својинске заједнице, која подразумева одступања од општеј својинској режима. Сложеност етажне својине проистиче из њеној специфичној предмету. Наиме, три компоненти ове правне конструкције: право на посебном делу зграде (може бити у искључивој својини, сувојини или заједничкој својини), право на заједничким деловима зграде (заједничка својина етажних власника) и право на земљишту на коме се зграда налази (сувојина етажних власника), треба нормативно уоквирити и максимално системски ускладити. Предмет посебној интересовања је право на земљишту, с аспекта његове специфичности током развоја правној система у Србији након Другој светској рату. Процес конверзије, односно претварања права коришћења грађевинској земљишта у право својине у Србији је започет 2009. године, ступањем на снагу сада важећег Закона о планирању и изградњи. Еволуција регулативе о правима етажних власника на земљишту на коме је зграда изграђена (и оном које служи за њену редовну употребу), у периоду од 2009. до 2020. године, је предмет детаљне анализе у контексту испитивања адекватности, односно квалитетних датих правила за успостављање правној јединства неокрепности и превенирање спорних ситуација.

**Кључне речи:** грађно право коришћења, конверзија (претварање), правно јединство неокрепности, сувојина на квалитетској парцели.

\* У чланку су изложени резултати рада током 2020. године на научноистраживачком пројекту *Правна традиција и нови правни изазови*, чији је носилац Правни факултет у Новом Саду.

## 1. УВОД

Етажна својина, као посебан појавни облик својине у нашем правном систему, сужена је по свом предмету у односу на општи појам права својине (јер то могу бити само посебни делови зграде одређени законом), али је проширена по садржини на три акцесорна права (право на заједничким деловима зграде, право на земљишту на коме је зграда подигнута и право учешћа у управљању стамбеном заједницом), чије постојање је неопходно за вршење права на посебном делу.<sup>1</sup> У питању је сложена правна конструкција модерног доба, која подразумева одређена одступања од општег својинског режима. Упркос чињеници да корени овог правног института сежу у далеку прошлост, тек у XX веку етажна својина постаје неминовност у свим, пре свега, урбаним срединама.<sup>2</sup> Бројни су разлози у основи правног признања ове потенцијално конфликтне сложене својинске заједнице и њене распрострањености широм света. Као пресудни, истичу се следећи: обнављање разореног стамбеног фонда током светских ратова, социјални, привредни, комунално-просторни.<sup>3</sup>

Наведене иманентне специфичности етажне својине различито су регулативно уобличене у појединим правним системима, зависно од тога која је од три основне компоненте ове правне установе (посебан део зграде, заједнички делови зграде и земљиште) постављена као окосница правне конструкције.<sup>4</sup> У нашем правном систему, то је свакако посебан део зграде: стан, пословни простор, гаража, гаражно место или гаражни бокс. Упркос чињеници да представља потпуно инкорпорисан (неодвојив) део зграде као јединствене ствари, посебан део може бити, због своје функционалне самосталности, предмет посебног права својине и других стварних права. При томе, у склопу правне установе етажне својине, одређена својинска овлашћења се са посебног дела зграде шире на заједничке делове зграде и на земљиште на

---

<sup>1</sup> О појму етажне својине и нормативном оквиру у Србији (важећем праву и постојећим нацртима), вид. Раденка Цветић, „Право етажних власника на заједничким деловима зграде”, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 4/2017, 1343-1351.

<sup>2</sup> О историјском развоју етажне својине, вид. Nina Planojević, *Етажна својина*, Крагујевац 1997, 3-12.

<sup>3</sup> О узроцима распрострањености етажне својине у XX веку, вид. N. Planojević, 14-19. О социјалним, привредним и просторно-комуналним разлозима настанка етажне својине, односно капацитету овог правног института да умањи стамбену кризу (а тиме и социјалну напетост), поспешивању његовог развоја услед појефтинијења изградње и доприносу очувању фонда пољопривредног земљишта (смањење обима неповратног претварања овог земљишта у грађевинско земљиште, захваљујући градњи у висину) вид. Vlado Belaj „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) у: Nikola Gavella et al., *Stvarno pravo*, svezak 1., Zagreb 2007, 738-739.

<sup>4</sup> Вид. N. Planojević, 52-57, V. Belaj, 740-742.

коме се зграда налази (земљиште под зградом и оно које је потребно за њену редовну употребу).<sup>5</sup>

Бројна питања од значаја за институт етажне својине регулисана су Законом о становању и одржавању зграда (ЗСОЗ).<sup>6</sup> На основу овог Закона за својство власника посебног дела зграде везују се следећа права: право заједничке (недељиве) својине на заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда израђена и оном које служи за редовну употребу зграде. Прописивањем да се наведена права стичу истовремено са правом својине на посебном делу зграде (чл. 5, ст. 2 ЗСОЗ), одређен је њихов акцесорни карактер у настанку, преносу и престанку. Она немају самосталну правну судбину и не могу се „осамосталити” у правном промету, те без икаквог посебног уговарања прелазе на новог власника посебног дела зграде.<sup>7</sup> У овом раду пажња ће бити усмерена на право етажних власника на земљишту на коме је зграда израђена, односно оном које служи за редовну употребу зграде. У основи такве структуре рада је чињеница да су остале компоненте правне установе етажне својине биле предмет разматрања у једном ранијем раду.<sup>8</sup>

## 2. ПРАВО ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА НА ЗЕМЉИШТУ ПРЕ 2009. ГОДИНЕ<sup>9</sup>

Процес национализације грађевинског земљишта, у циљу подрштвљавања (касније, подржављења), као логичан след у државном и правном поретку који је успостављен након Другог светског рата у Југославији<sup>10</sup>, за-

<sup>5</sup> Вид. Р. Цветић (2017), 1343-1344.

<sup>6</sup> *Службени власник РС*, бр. 104/16, 9/20-други закон (У питању је Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи. На основу чл. 53 овог Закона, престао је да важи чл. 140 Закона о становању и одржавању зграда).

<sup>7</sup> Р. Цветић (2017), 1350.

<sup>8</sup> Р. Цветић (2017).

<sup>9</sup> Ова година се узима као кључна за почетак процеса успостављања правног јединства непокретности, што се десило ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи из 2009. године. Приказ се односи на временски период од национализације грађевинског земљишта (1958. године) и ступања на снагу Закона о својини на деловима зграда (1959. године) до 2009. године.

<sup>10</sup> У питању је тзв. Друга Југославија која је настала 1943. године (ДФЈ – Демократска федеративна Југославија, последња фаза Краљевине Југославије и прва фаза социјалистичке Југославије, са две паралелне владе; од 1945. године званични назив државе је био ФНРЈ – Федеративна Народна Република Југославија; од 1963. године СФРЈ – Социјалистичка Федеративна Република Југославија). Исти режим грађевинског земљишта је постојао кратко и након настанка тзв. Треће Југославије (СРЈ – Савезна Република Југославија, која је настала 1992. године, након дезинтеграције СФРЈ).

снован је на Закону о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта из 1958. године и низу прописа који су били на снази до 1995. године. Грађевинско земљиште (неизграђено и изграђено) у градовима и насељима градског карактера је национализовано 1958. године, а затим је скоро четири деценије било искључиво у друштвеној (државној) својини.<sup>11</sup>

Социјалистички друштвено-економски односи и државно уређење изнедрили су низ оригиналних и специфичних правних института. У погледу етажне својине, то се одразило на природу акцесорних права која су се нужно везивала за право својине на посебном делу зграде. Наиме, право својине које је годинама маргинализовано у односу на друштвену (државну) својину,<sup>12</sup> прописивањем бројних ограничења у погледу обима присвајања непокретних ствари (тзв. својински максимуми), није могло постојати на (градском) грађевинском земљишту, али се (у оквиру постојећег својинског максимума) могло стећи на објекту (и посебном делу тог објекта) који је изграђен на земљишту у друштвеној својини.

Национализација грађевинског земљишта на тај начин неминовно је довела до напуштање начела јединства непокретности, које „потиче из традиције римског права да *superficies solo cedit*.”<sup>13</sup>, <sup>14</sup> То је за последицу имало, генерално, признавање (трајног) права коришћења власнику зграде, односно када је у питању етажна својина, власнику посебног дела зграде, у погледу грађевинске парцеле на којој је та зграда саграђена (земљиште под зградом и оно које служи за њену редовну употребу). Трајно право коришћења је „поништило атракцијску снагу земљишта, а само није преузело улогу земљишта попут немачког или аустријског прва грађења.”<sup>15</sup> Зграда и земљиште схваћени су као посебни објекти својинскоправних односа (дуалистички систем, напуштање јединства непокретности), при чему зграда није пратила правну судбину земљишта, већ обрнуто: пренос права на згради, односно њеном посебном делу праћен је преносом права на земљишту, као акцесорног права (дакле, без икаквог изричитог уговарања). Тиме је дерогиран, а не

<sup>11</sup> О најважнијим законима на основу којих је извршено подруштвљавање грађевинског земљишта и настало право његовог коришћења, вид. Sofija Nikolić, „Pretvaranje (konverzija) prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu u Srbiji” *Nova pravna revija* (NPR Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo), 1/2016, 40-42. Часопис је доступан у електронској форми на адреси *NPR 1 2016 elektronska verzija.pdf*, (21. децембар 2020).

<sup>12</sup> О коришћењу института права прече куповине као средства фаворизовања друштвене својине (прописивањем бројних случајева права прече куповине у корист титулара друштвене својине у случају продаје ствари на којој постоји право својине), вид. Radenka Svetić, *Pravo preče kupovine*, Novi Sad 2002, 219-233.

<sup>13</sup> Nikola Gavella, „Stvarnopravni odnos” у: Nikola Gavella *et al.*, *Stvarno pravo*, svezak 1., Zagreb 2007, 83.

<sup>14</sup> S. Nikolić, 42-43.

<sup>15</sup> Petar Simonetti, *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka 2001, 148-149.

само ограничен (у мери коју нужно захтева правна конструкција правне установе етажне својине) принцип *superficies solo cedit*<sup>16</sup>. То је додатно (поврх иманентних посебности) компликовало уређење етажне својине као правног института.

Ипак, природа права које су имали етажни власници на грађевинској парцели зависила је од тога у ком својинском режиму је било земљиште. Ако је у питању друштвена (државна) својина, за право својине на посебном делу зграде везивало се трајно право коришћења (уз обавезу плаћања накнаде за коришћење грађевинског земљишта), а у случају приватне својине (што је могло бити само у насељима која нису имала градски карактер), етажни власници су били сувласници земљишта.<sup>17</sup> Законом о основним својинско-правним односима,<sup>18</sup> од 1980. до 1996. године, било је регулисано право власника зграде на земљишту када је зграда изграђена (у складу са законом) на земљишту у друштвеној својини. У том случају, власник зграде имао је право коришћења земљишта на коме је зграда изграђена и земљишта које служи за редовну употребу те зграде *док она њостоји*. Изричито је било прописано да се право коришћења може преносити само са преносом права својине на згради.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> *Superficies solo cedit* (Gaius, Institutiones 2, 73) – Грађевина припада земљишту, односно све што је спојено са земљиштем (кућа, садница и сл.) припада власнику тог земљишта. Полазећи од смисла Гајеве изреке настала је и мање цитирана изрека *Solo cedit quod solo inaedificatur* – Што се изгради на земљишту, дели судбину земљишта, као и *Aedificatum solo cedit* – Грађевина прати (правну) судбину земљишта. Вид. Ante Romac, *Latinske pravne izreke*, Zagreb 1982, 587, Dragomir Stojčević, Ante Romac, *Dicta et regulae iuris*, Beograd 1984, 56, 504. Поента наведених изрека је да зграда и земљиште на којем је изграђена представљају нераскидиво јединство, што је последица схватања да су грађевине састављене од два дела: земљишта и зграде. Појам грађевине у римском праву обухвата, дакле, зграду и земљиште на којем је изграђена. Вид. V. Belaj, 740, ф.н. 7. У системима напуштеног јединства непокретности, да би зграда представљала непокретну ствар захтева се њена инкорпорација у земљиште (да не лежи на земљишту). Вид. Обрен Станковић, у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Београд 1996, 24.

<sup>17</sup> Ово разликовање озваничено је Законом о својини на деловима зграда (чл. 6), *Службени лист ФНРЈ*, 16/59. Закон о својини на деловима зграда био је основни извор етажне својине. Важио је на целој територији ФНРЈ/СФРЈ. Међутим, након прерасподеле нормативне надлежности између Федерације и република и покрајина (што је учињено 1971. године усвајањем амандмана XXX на Устав СФРЈ из 1963. године, а затим потврђено Уставом СФРЈ из 1974. године), Закон о својини на деловима зграда, са већим бројем измена и допуна, важио је у Србији као републички закон (*Службени листник СР Србије*, бр. 52/73) све до 1996. године. Престао је да важи 19. јула 1996. године на основу Одлуке Савезног уставног суда (1 У бр. 23/95, *Службени листник СРЈ*, бр. 33/96) којом је утврђено да није сагласан са Уставом СРЈ и Законом о основним својинско-правним односима (чл. 130, ст. 2 Устава СРЈ из 1992. године).

<sup>18</sup> *Службени листник СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени листник СРЈ*, бр. 29/96, *Службени листник РС*, бр. 115/05 – други закон (у питању је чл. 63 Закона о хипотеци на основу којег су престале да важе одредбе чл. 63-69 Закона о основама својинскоправних односа).

<sup>19</sup> Закон о основним својинско-правним односима, чл. 12 изворног текста из 1980. године. Законом о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима из

У стручној литератури, често је у први план истицано да суштинска разлика између ова два права на земљишту (трајног права коришћења и сусвојине) није постојала за све време постојања зграде, а тиме и етажне својине. Престанак постојања зграде из било којих разлога, међутим, значио је да титулари права коришћења немају више никакво право на земљишту, док је сусвојина на земљишту у том случају опстајала и више није била недељива. Обележје трајности непокретности замагљивало је ово разликовање, а у стручној литератури није се улазило у разматрање могућих практичних проблема везаних за доношење одлука у вези коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде (док постоји зграда). Тек је претварање права коришћења у право сусвојине на грађевинској парцели, рационализовало овај сегмент постављањем питања у којој мери је допуштено и оправдано одступање од општег правног режима сувласничких заједница, односно ситуација када више лица има право својине на неподељеној ствари, при чему су њихови удели одређени сразмерно према целини (идеални део, аликвотни део).

### 3. БИТНЕ ПРОМЕНЕ КОЈЕ СУ ПРЕТХОДИЛЕ ПРЕТВАРАЊУ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

#### 3.1. Приватизација друштвеног стамбеног фонда

У периоду доминантног значаја друштвене својине у социјалистичкој Југославији (и Србији) станови, као посебни делови зграде, чешће су коришћени за задовољење стамбене потребе по основу станарског права на стану у друштвеној својини,<sup>20</sup> него по основу етажне својине. Поред тога, саме вишестамбене зграде<sup>21</sup> су биле у друштвеној својини, чак и када би, хипо-

1996. године члан 12 је брисан. Истим Законом о изменама и допунама назив Закона је измењен и од 4. јула 1996. године (дан ступања на снагу Закона о изменама и допунама) гласи *Закон о основама својинскоправних односа*.

<sup>20</sup> О станарском праву као идеји о социјално праведном систему стамбених односа и посебно о станарском праву на становима у друштвеној својини, вид. Миодраг Орлић у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Београд 1996, 302-315. О одрживости идеје да се стамбена криза може решити осигурањем стана свакој породици, вид. V. Belaj, 739, посебно фн. 6.

<sup>21</sup> Вишестамбеном зградом сматрана је свака зграда која је била већа од породичне стамбене зграде, односно у којој је број станова прелазео стамбени својински максимум: два стана или три мања стана. Након измена друштвено-економског уређења током деведесетих година, пре свега због укидања својинског максимума на стамбеним зградама и становима, пословним зградама и пословним просторијама, такво становиште било је правно неутемељено (упор. одредбу чл. 9, ст. 2 Закона о основним својинско-правним односима из 1980. године и након измена до којих је дошло 1990. године). Поред тога, Савезни уставни суд је образлажући већ спомињану Одлуку из 1996. године (I У број 23/95), указао на став законодавца који је дошао до изражаја при изменама и допунама Закона о основним

тетички, сви њени посебни делови били у приватној својини, што је последично значило да су етажни власници на заједничким деловима зграде имали трајно право коришћења, а не заједничку недељиву својину (као што је био случај када се радило о породичној стамбеној згради).<sup>22</sup> И, као што смо већ констатовали, грађевинско земљиште је било у друштвеној својини. Све осим посебног дела било је у друштвеној својини.

Ипак, етажна својина ће постати доминантан појавни облик права својине на становима у градовима и насељима градског карактера у контексту нестанка станарског права у нашем правном систему, у периоду између 1992. и 1995. године.<sup>23</sup> Сви који су у наведеном временском периоду закључили уговор о откупу стана (који је био у друштвеној својини и на коме су имали станарско право), постали су власници станова као посебних делова зграде, односно етажни власници. Тако је процес приватизације друштвеног стамбеног фонда довео до знатног увећања броја етажних власника. Поред тога, стамбене зграде, као што је истакнуто, више нису биле у друштвеној својини. Стамбеној згради се признаје својство правног лица (у пословима који се односе на одржавање и коришћење зграде) и образује се скупштина зграде коју чине сви етажни власници (односно савет, ако има 10 или мање етажних власника у згради).<sup>24</sup>

### 3.2. Измене у погледу права етажних власника на заједничким деловима зграде

Све до 1996. године правила се разлика у погледу права етажних власника на заједничким деловима зграде зависно од тога да ли је у питању вишестамбена зграда или породична стамбена зграда. У првом случају, будући да су вишестамбене зграде биле у друштвеној својини, етажни власници су имали (трајно) право коришћења, а у потоњем право заједничке недељиве

---

својинско-правним односима из 1996. године у погледу права власника посебних делова зграде на заједничким деловима зграде (право заједничке недељиве својине). Поента је у томе да облик својине на становима опредељује својину на заједничким деловима зграде.

<sup>22</sup> О. Станковић, 174, 176-177.

<sup>23</sup> Од дана ступања на снагу Закона о становању (*Службени гласник РС*, бр. 50/92), 2. августа 1992. године, на стану у друштвеној својини више се није могло стећи станарско право. Ко до 31. децембра 1995. године није откупио стан, наставио је да га користи као купац стана у друштвеној својини на неодређено време, уз могућност откупа. То значи да од 31. децембра 1995. године у нашем правном систему не постоји више станарско право као основ задовољења стамбене потребе. Вид. Илија Бабић, „Етажна својина и конверзија права коришћења у право својине”, *Право и привреда*, 7-9/2012, 52-53.

<sup>24</sup> Вид. чл. 11 и 12 Закона о одржавању стамбених зграда, *Службени гласник РС*, бр. 44/95, 46/98, 1/01-одлука УС, 101/05-други закон, 27/11-одлука УС, 88/11. Закон је престао да важи ступањем на снагу Закона о становању и одржавању зграда 31. децембра 2016. године.

својине.<sup>25</sup> Након што је 1996. године измењен чл. 19 Закона о основама својинскоправних односа,<sup>26</sup> разликовање између вишестамбених и породичних стамбених зграда више није релевантно у наведеном смислу. Прописано је на јединствен начин да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине (чл. 19, ст. 2).<sup>27</sup> Јер, логично је било да облик својине на посебним деловима зграде опредељује својину на њеним заједничким деловима (а зграде више нису биле у друштвеној својини).

Правни режим заједничких делова зграде установљен важећим Законом о становању и одржавању зграда, заснован је на полазном правилу садржаном у Закону о основама својинскоправних односа.<sup>28</sup>

### 3.3. Наговештај могућих промена у погледу облика својине на грађевинском земљишту

Након дезинтеграције СФРЈ, Уставом Савезне Републике Југославије из 1992. године, супротно дотадашњем опредељењу<sup>29</sup> предвиђено је да градско грађевинско земљиште може бити у приватној и у другим облицима својине у складу са законом.<sup>30</sup> Ипак, Законом о грађевинском земљишту из 1995. године ништа битно није учињено у правцу приватизације грађевинског

<sup>25</sup> Закон о својини на деловима зграда, чл. 5.

<sup>26</sup> Чланом 13 Закона о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима (*Службени лист СРЈ*, бр. 29/96), 1996. године измењен је чл. 19. Пре измена чл. 19 гласио је: *У случајевима и под условима одређеним законом може посвојити право својине на стван и пословну проспорију као посебном делу зграде*. Након измена чл. 19 гласи: *(1) Право својине на посебном делу зграде може посвојити на ствану, пословној проспорији или таражи, односно таражном месту. (2) На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине*.

<sup>27</sup> О значају овог правила, стављању ван снаге Закона о својини на деловима зграда на основу Одлуке Савезног уставног суда (одлука је донета 3. јула, а објављена у *Службеном листу СРЈ*, бр. 33/96 19. јула 1996. године) којом је утврђено да није сагласан са Уставом СРЈ и Законом о основним својинско-правним односима, као и вишегодишњој примени тог Закона од стране неких војвођанских судова упркос чињеници да је престао да важи 19. јула 1996. године, вид. Душан Николић, „Џији су заједнички делови зграда”, *Правни живот* 10/2001, 27-31.

<sup>28</sup> О правном режиму заједничких делова зграде вид. Р. Цветић (2017), 1351-1361.

<sup>29</sup> Такође, супротно и тада важећем Уставу Републике Србије, *Службени листник РС*, бр. 1/90, чл. 60, ст. 1 и 3: градско грађевинско земљиште је у државној или друштвеној својини, а под условима одређеним законом, на њему се може стећи право коришћења. Вид. Мирослав Лазић, „Својински режим на грађевинском земљишту и урбана комасација”, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 76/2017, 354-355.

<sup>30</sup> Устав СРЈ, *Службени лист СРЈ*, бр.1/92, чл. 73, ст. 4. У истом ставу је предвиђено да и поједина добра у општој употреби могу бити у приватној и другим облицима својине у складу са законом.



земљишта.<sup>31</sup> Предвиђено је да се актом о одређивању градског грађевинског земљишта не мења облик својине на земљишту које се одређује за градско грађевинско земљиште (чл. 4, ст. 3), али то се односило само на акте који ће тек бити донети. Наиме, изричито је прописано да је земљиште које је до дана ступања на снагу тог Закона (5. новембар 1995. године) одређено као градско грађевинско земљиште у државној својини,<sup>32</sup> те да се не може отуђити из државне својине (чл. 7, ст. 2).

Законом о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима из 1996. године, у складу са Уставом СРЈ из 1992. године, измењен је чл. 9 и при одређењу шта може бити предмет права својине, између осталог, наведено је да физичка и правна лица могу имати право својине и на градском грађевинском земљишту, у складу са законом (чл. 9, ст. 2).

Закон о планирању и изградњи из 2003. године<sup>33</sup> донео је нову класификацију грађевинског земљишта, на јавно и остало грађевинско земљиште (чл. 68).<sup>34</sup> Јавно грађевинско земљиште је у државној својини и не може се отуђити из државне својине, док је остало грађевинско земљиште оно које није одређено као јавно. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.<sup>35</sup> Власници објеката имали су право коришћења земљишта и за то су плаћали одговарајућу накнаду.<sup>36</sup>

Равноправност свих својинских облика прописана је Уставом Републике Србије из 2006. године.<sup>37</sup> Зајемчена је приватна, задружна и јавна својина и утврђено да сви наведени облици својине имају једнаку правну заштиту (чл. 86, ст. 1). Створен је уставни основ за „својинску трансформацију” у обрнутом

<sup>31</sup> *Службени гласник РС*, бр. 44/95, 16/97, *Службени лист СРЈ*, бр. 16/01-одлука Савезног УС. Њиме је извршена „етатизација својине на грађевинском земљишту”, односно грађевинско земљиште је прешло из друштвене у државну својину. Вид. Борис Беговић, Бошко Мијатовић, Драгор Хибер, *Приватизација државног земљишта у Србији*, Београд 2006, 11-12, [http://www.clds.rs/newsite/privatizacija\\_dr\\_zemljista.pdf](http://www.clds.rs/newsite/privatizacija_dr_zemljista.pdf). (21. децембар 2020).

<sup>32</sup> Осим земљишта на коме се, по прописаној процедури, на захтев ранијег сопственика успостави ранији режим својине, који је постојао пре него што је то земљиште проглашено за градско грађевинско земљиште. Вид. чл. 33, ст. 1 у вези чл. 31-32 Закона о грађевинском земљишту из 1995. године.

<sup>33</sup> *Службени гласник РС*, бр. 47/03, 34/06.

<sup>34</sup> Законом о грађевинском земљишту из 1995. године грађевинско земљиште се делило на градско грађевинско земљиште, грађевинско земљиште у грађевинском подручју и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

<sup>35</sup> Изричито је прописано да остало грађевинско земљиште, које је до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи законом проглашено за градско грађевинско земљиште, остаје у државној својини, ако посебним законом није другачије одређено (чл. 79, ст. 3).

<sup>36</sup> Накнада за коришћење грађевинског земљишта интегрисана је у порез на имовину након што је престало да постоји право коришћења, односно након што је претворено у право својине власника зграде (или посебног дела зграде). Вид. чл. 220 Закона о планирању и изградњи из 2009. године.

<sup>37</sup> *Службени гласник РС*, бр. 98/06.

правцу у односу на ону која је провођена у периоду социјалистичких друштвено-економских односа: *Посиојећа грушћивена својина љрећивара се у љривајину својину љод условима, на начин и у роковима љредвиђеним законом* (чл. 86, ст. 2).

#### 4. ПРЕТВАРАЊЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Законом о планирању и изградњи (ЗПИ)<sup>38</sup> који је ступио на снагу 2009. године, започет је процес претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту. Тиме је створен правни оквир за приватизацију грађевинског земљишта<sup>39</sup> и успостављање јединства непокретности.<sup>40</sup>

Посебност решења у нашем правном систему је у чињеници да се, супротно принципу *superficies solo cedit*, правна судбина земљишта везује за правну судбину грађевине која је на њему подигнута. У том смислу, Закон о промету непокретности садржи изричито правило: *Преносом љрава својине на згради, односно друћом љрађевинском објекћу, истћовремено се љреноси и љраво својине на земљишту на којем се зграда налази као и на земљишту које служи за редовну ућодћребу зграде*.<sup>41</sup> Ако се преноси право својине на

<sup>38</sup> *Службени љласник РС*, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон (у питању је Закон о изменама и допунама Закона о главном граду), 9/20.

<sup>39</sup> О деприватизацији и приватизацији која не мора нужно значити реприватизацију, али се мора имати у виду при предлагању модела приватизације, вид. Б. Беговић, Б. Мијатовић, Д. Хибер, 4-6, модел закон који су аутори предложили (*Основе закона о љривајизацији љрађевинској земљишту*), вид. 80-92.

<sup>40</sup> О начелу јединства непокретности и његовом нарушавању у социјалистичким земљама, успостављању правног јединства непокретности у Хрватској, правилима којима се сузбија повреда овог начела, изузетима од начела (у случају права грађења, стварне службености, концесије), вид. N. Gavella, 82-91.

<sup>41</sup> Закон о промету непокретности (ЗПН), *Службени љласник РС*, бр. 93/14, 121/14, 6/15. Наведено правило садржано је у чл. 3, ст. 1 ЗПН. Које земљиште служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, док правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде имају диспозитивни карактер (чл. 3, ст. 2 ЗПН).

Слично правило о правној судбини земљишта било је садржано и у Закону о промету непокретности из 1998. године (*Службени љласник РС*, бр. 42/98, 111/09). Упор. са правилом садржаним у Закону о промету земљишта и зграда (Закон је донет 1954. године, навођење је према пречишћеном тексту из 1965. године, доступно [https://projuris.org/RETROLEX/Zakon%20o%20prometu%20zemljista%20i%20zgrada%20\(1965\).pdf](https://projuris.org/RETROLEX/Zakon%20o%20prometu%20zemljista%20i%20zgrada%20(1965).pdf)), (25. децембар 2020.) чл. 6: (1) *Оћуђењем земљишту на које љосиоји љраво својине љреноси се и љраво својине на зграду која се налази на љом земљишту, ако ућовором није друкчије одређено.* (нагласила Р.Ц.) (2) *Оћуђењем зграде која је у друшћивеној својини сћиццалац зграде не сћиче љраво својине на земљишту у друшћивеној својини на коме се зграда налази али сћиче љраво коришћења*

згради која је изграђена на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ право коришћења или право закупа, на правног следбеника зграде преноси се одговарајуће право на земљишту (чл. 3, ст. 3).

Изворни текст ЗПИ из 2009. године садржи правила о конверзији права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.<sup>42</sup> Имајући у виду тему рада, пажњу ћемо усмерити само на правила која су релевантна за етажне власнике и испратити њихове измене од изворног текста до фебруара 2020. године (када су ступиле на снагу, за сада, последње измене и допуне ЗПИ).

#### 4.1. Период од 2009. до 2014. године

Према изворном тексту ЗПИ из 2009. године етажним власницима у зградама<sup>43</sup> изграђеним на грађевинском земљишту у државној својини, *престaje право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, сразмерно површини посебних физичких делова чији су власници, без накнаде*. Формулација овог правила је збуњујућа. Наиме, ако престаје право коришћења грађевинског земљишта, оно не може да прелази у право својине, него се уместо тог права које је престало стиче право својине.<sup>44</sup> Поред тога, нејасно је зашто није утврђено да етажни власници постају сувласници, будући да је очигледно да је у питању сусвојина.

Било је прописано да упис права својине врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, што је у том моменту, као и данас Републички геодетски завод (РГЗ), односно уже унутрашње јединице РГЗ, службе за катастар непокретности (СКН). Као основ за упис предвиђен је извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, што је у том моменту могао бити катастар непокретности, али и земљишна књига, књига тапија, катастар земљишта и књига продатих друштвених станова са хипотеком, а данас је искључиво катастар непокрет-

*на њо земљиште док зграда на њему постоји. (3) Преносом права коришћења или оцудењем њољопривредној земљишти у друштвеној својини стицалац земљишти не стииче право коришћења, односно право својине на њољопривредну зграду која се налази на њом земљишту, ако уговором није другачије одређено.* (нагласила Р.Ц.) Очигледно је да се није водило рачуна о принципу *superficies solo cedit*, као ни о правном јединству непокретности.

<sup>42</sup> Правила о конверзији без накнаде и уз накнаду садржана су у чл. 100-108 ЗПИ. Од 2015. године конверзија уз накнаду регулисана је посебним законом. У питању је Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду, *Службени гласник РС*, бр. 64/15, 9/20. Вид. М. Лазић, 358-360, S. Nikolić, 48-49.

<sup>43</sup> Законском терминологијом речено: власници посебних физичких делова у стамбеним зградама са више станова, пословним и пословно-стамбеним зградама. Вид. чл. 101, ст. 2 ЗПИ из 2009. године.

<sup>44</sup> Или једноставнија формулација је да се право коришћења претвара у право својине. Сам законодавац ће ову нелогичност отклонити при изменама и допунама ЗПИ 2014. године, а термин „конверзија” биће замењен термином „претварање”.

ности.<sup>45</sup> Да би био извршен упис прописано је да етажни власници достављају извод из одговарајуће јавне књиге из кога се утврђује да су власници на посебним деловима зграде. Остало је недоречено да ли до конверзије долази *ex lege*, при чему би упис имао декларативан карактер или је потребно да се изврши упис права својине да би до конверзије дошло. Такође, није сасвим јасно да ли се поступак уписа покреће по службеној дужности када етажни власник достави извод из одговарајуће јавне књиге (доказ о власништву на посебном делу зграде) или он подноси захтев за упис заснован на прописаној исправи за упис (извод из одговарајуће јавне књиге). Ова дилема је разрешена Законом о изменама и допунама ЗПИ из 2011. године, прецизирањем да се упис права својине врши по захтеву лица која имају право на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.<sup>46</sup>

Када као носилац права својине на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен није уписан етажни власник,<sup>47</sup> пре него што би дошло до конверзије, односно стицања права својине било је потребно да се утврди земљиште за редовну употребу објекта (земљиште испод објекта и земљиште око објекта).<sup>48</sup> Суштина је да се ради о земљишту које испуњава услове за грађевинску парцелу које, након спроведеног поступка прописаног ЗПИ,

<sup>45</sup> Вид. Закон о државном премеру и катастру (*Сл. власник РС*, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/2015, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 – др. закон, 27/2018 – др. закон, 41/2018 – др. Закон, 9/20 – други закон), чл. 189: *У катаситарској ошћини или њеном делу за коју је основан катаситар нејокрејности у складу са одредбама овој закона, даном почетка његове примене, пресјате да важи катаситар земљишта, као и земљишна књига, књига тачица, инјабулациона књига и књига породних друшћивених станава са хиошћом, ако ове књиге постоје у време оснивања катаситра нејокрејности у тој катаситарској ошћини.*

<sup>46</sup> Члан 45, ст. 4 Закона о изменама и допунама ЗПИ, *Службени власник РС*, 24/11. О трошковима које заинтересовано лице има иако се ради о конверзији без накнаде, вид. S. Nikolić, 45, фн. 83. Осим збуњујућих правила, на ефикасност прописаног процеса претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, свакако је битно утицао и наметнути трошак.

<sup>47</sup> Већ је као носилац права коришћења на земљишту уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или неко правно лице чији је оснивач неко од наведених носиоца права коришћења. Вид. чл. 102 ЗПИ из 2009. године.

<sup>48</sup> Процедура за одређивање земљишта за редовну употребу објекта прописана је чл. 70 ЗПИ из 2009. године, а у чл. 102 су регулисане различите ситуације зависно од тога шта се утврди: да је површина катастарске парцеле истовремено и земљиште за редовну употребу објекта или је катастарка парцела већа. У потоњем случају исход одређује утврђење да ли се од „остатка” може или не може формирати посебна грађевинска парцела. Интересантно је да је до 2014. године у случају када је површина катастарске парцеле истовремено и земљиште за редовну употребу објекта, власник постојећег објекта стицао право својине на грађевинском земљишту *без накнаде*. Након измена ЗПИ из 2014. године право својине на грађевинском земљишту, у истој ситуацији, власник објекта стиче *по иржичној цени, нејосредном поодбом*. Упор. чл. 102, ст. 2 ЗПИ из 2009. године и чл. 105, ст. 4 ЗПИ након измена и допуна из 2014. године.

постаје катастарска парцела, што је неопходно ради уписа у регистар непокретности.

#### 4.2. Период од 2014. до 2020. године

Законом о изменама и допунама ЗПИ из 2014. године у знатној мери је измењен изворни текст из 2009. године.<sup>49</sup> Сви чланови који су се односили на конверзију права коришћења су измењени.<sup>50</sup> Уместо термина „конверзија” користи се термин „претварање”, тако да, у оквиру IV дела ЗПИ (*Грађевинско земљиште*), одељак 8. носи назив *Претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде*, обухвата чл. 102-104. Непрецизности, нејасноће и недоречености законског текста из 2009. године делимично су отклоњене. Сам обим измена је показатељ да постојећа правила, за пет година протеклих од ступања ЗПИ на снагу, нису довела до очекиваног резултата у погледу претварања права коришћења грађевинског земљишта у право својине.

Сумарно изражено, постоји неколико основних правила. Право коришћења на грађевинском земљишту претвара се у право својине, без накнаде. Право својине стиче се *ex lege*, даном ступања на снагу Закона о изменама и допунама ЗПИ (17. децембар 2014. године). Орган надлежан за послове државног премера и катастра (РГЗ, односно СКН) врши упис права својине (у катастар непокретности) по службеној дужности (*ex officio*). Право својине на катастарској парцели уписује се у корист лица које је уписано као власник објекта/објеката који су на парцели изграђени, односно лица које је уписано као носилац права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту.<sup>51</sup>

Наведена правила су донекле модификована када су у питању етажни власници, правилом које је садржано у чл. 104, ст. 2-3. Када се на катастарској парцели налази *објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица* (прецизније речено, објекат чији су посебни делови у власништву различитих лица), орган надлежан за послове државног премера

<sup>49</sup> *Службени гласник РС*, бр. 132/14. Овај Закон о изменама и допунама има чак 135 чланова, док Закон који се мења има 223 члана! Није нам познато како је образложено опредељење да се врше измене и допуне у толиком обиму уместо да је донет нов закон.

<sup>50</sup> Чланом 55 Закона о изменама и допунама ЗПИ из 2014. године измењено је чак 25 чланова (чл. 82-106), међу њима и они који су се односили на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде.

<sup>51</sup> ЗПИ, чл. 102, ст. 3. Истим чланом (ст. 4-6) регулисано је претварање права коришћења на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини уписано у корист Републике Србије, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе или правног лица чији је оснивач неко од наведених субјеката, у право јавне својине. То дејство се везује за 11. септембар 2009. године (дан ступања на снагу ЗПИ), а сам упис има декларативни карактер.

и катастра (РГЗ, односно СКН) у катастар непокретности уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а величина сувласничког удела се одређује сразмерно површини посебног дела у односу на укупну површину објекта.<sup>52</sup> Сувласништво се уписује *по захтеву* етажних власника, а не по службеној дужности.

Члан 104 ЗПИ модификован је 2020. године,<sup>53</sup> а за измену се може рећи да је пре стилска, него суштинска, будући да су њоме избегнута непотребна понављања. И даље је за упис потребно да заинтересовано лице (сувласници објекта, односно етажни власници) поднесе захтев за упис сувојине на катастарској парцели. Критеријум за утврђивање величине удела, такође, није мењан. Једино је наглашено да се у таквом случају упис сувојине на катастарској парцели врши, без обзира да ли је већ спроведено претварање права коришћења грађевинског земљишта у право својине по општим правилима садржаним у чл. 102 ЗПИ.

Да би се омогућило успостављање јединства непокретности, власник објекта и етажни власник стиче право својине, односно сувојине на катастарској парцели и када није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту.<sup>54</sup>

Тек од 2014. године ЗПИ садржи експлицитно правило о успостављању јединства непокретности: *По окончаном њосџуџу љреџварања љрава коришћења у љраво својине на љрађевинском земљишту, у складу са овим законом, кайасџарска љарцела изџрађеноџ љрађевинскоџ земљиштуа заједно са објекџима саџрађеним на њоџ љосџаје јединсџивени љредмеџ љрава својине.*<sup>55</sup> Последица тога је да се сва постојећа права и терети на објекту, односно посебном делу објекта преносе и на катастарску парцелу, односно сувласнички удео катастарске парцеле (осим када је на земљишту установљен дугорочни закуп у складу са ЗПИ).<sup>56</sup>

<sup>52</sup> Сувласништво на катастарској парцели настаје и када је на тој парцели изграђено више објеката у власништву различитих лица, односно када се на њој налази објекат или објекти у сувласништву (различитих лица!). Величина удела одређује се кроз сразмеру површина, а упис у катастар непокретности врши се по захтеву лица које стиче право сувојине (чл. 104, ст. 1-3). Ако у катастар непокретности на катастарској парцели није уписан постојећи објекат, право на парцели се може уписати тек након уписа објекта или на основу правносанжне судске одлуке којом се упис налаже (чл. 104, ст. 4).

<sup>53</sup> *Службени љласник РС*, бр. 9/20.

<sup>54</sup> Члан 105, ст. 1 ЗПИ, осим када је право својине на објекту стечено по основу легализације. Истим чланом прописана су правила која се примењују зависно од резултата спроведеног поступка утврђивања земљишта за редовну употребу објекта (тај поступак је регулисан чл 70 ЗПИ).

<sup>55</sup> Члан 106 ЗПИ.

<sup>56</sup> Члан 106 ЗПИ. Истим чланом прописано је да се јединство непокретности у осталим случајевима (када је више објеката различитих власника изграђено на једној катастарској парцели, затим када је на једној парцели уписано више сукорисника, односно сувласника,

### 4.3. Запажања везана за успешност/неуспешност претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту

Бројне измене и допуне правила у више наврата у протеклом периоду од 11 година, својеврстан су доказ да процес претварања права коришћења у право својине, односно сусвојине на катастарској парцели, ради успостављања правног јединства катастарске парцеле и објеката који су изграђени на њој, није реализован у очекиваном обиму и времену. Компликованост настале ситуације и број искрслих проблема, потврђује и чињеница да је Законом о изменама и допунама ЗПИ из 2014. године (чл. 102, ст. 9-10) предвиђено доношење посебног закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту *уз накнаду*.<sup>57</sup>

Кроз претрагу еКатастра, веома лако се може установити (путем случајно одабраног узорка) да је још увек у великом броју случајева и даље као облик својине на грађевинском земљишту уписана државна својина чији титулар је Република Србија, а да је у корист власника објеката или посебних делова објеката (етажних власника) уписано право коришћења. На основу приказаних правила садржаних у ЗПИ, јасно је да би у катастру непокретности, у рубрици *врста њрава* на земљишту требало ба буде уписано: *својина*, а не право коришћења, а да као *облик својине* може бити уписана *љривајина* или *јавна својина*, а не државна својина.

Сматрамо да је правила о конверзији из 2009. године, у кратком року након ступања ЗПИ на снагу и почетних проблема, требало прецизирати на начи како је то донекле учињено 2014. године: претварање права коришћења у право својине/сусвојине без накнаде, дејство *ex lege*, надлежни орган да покреће поступак уписа по службеној дужности, провођење промене у спорним случајевима одложити до судске одлуке о спору.<sup>58</sup> Збуњујућа правила (за науку, струку, надлежне органе и правне адресате), пословична инертност и не поступање по прописаној процедури (и надлежних органа и самих правних

---

а само један је власник објекта изграђеног на тој парцели) успоставља парцелацијом. Парцелација се спроводи на основу сагласности свих заинтересованих лица, а ако се сагласност не постигне, заинтересовано лице може покренути судски поступак за развргнуће сувласничке заједнице. Пројекат препарцелације и парцелације регулисан је чл. 65-67 ЗПИ.

О значају начела правног јединства непокретности (поједностављење својинскоправних односа, једноставније уређење и вођење правног регистра непокретности, лакша процедура издавања грађевинске дозволе), вид. S. Nikolić, 42-43 и литаратуру на коју је упућено у наведеном раду.

<sup>57</sup> Као што је већ истакнуто, у питању је Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду, *Службени гласник РС*, бр. 64/15, 9/20.

<sup>58</sup> Имајући у виду наведено стање катастра непокретности у погледу облика својине и врсте права на грађевинском земљишту, очигледно је да се и даље наведене промене проводе на захтев заинтересованог лица, а не *ex officio*. Слично запажање вид. S. Nikolić, 48, фн. 113.

субјеката), у својој укупности, довели су до тога да и 11 година након ступања ЗПИ на снагу још увек говоримо о претварању права коришћења у право својине и имамо наведено стање у катастру непокретности.

За протеклим временом нема сврхе жалити. Сматрамо да ће ефикасно-сти примене прописаних правила допринети још једна измена ЗПИ, којом би било предвиђено да се упис промене у катастар непокретности врши по сили закона у свим случајевима претварања права коришћења у право својине или сусвојине на катастарској парцели. У том случају, на основу Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова<sup>59</sup> СКН поступак уписа у катастар непокретности покреће и води по службеној дужности. Само на тај начин може се доћи до постављеног циља, односно до успостављања правног јединства непокретности у неком разумном року, који би, такође, требало прописати законом. Евентуални спорови након судског епилога могли би довести до спорадичних измена извршених уписа.

## 5. ЗАКЉУЧАК

У нашем правном систему окосница правне конструкције етажне својине је посебан део зграде (стан, пословни простор, гаража, гаражно место или гаражни бокс) који, због своје функционалне самосталности, може бити предмет посебног права својине и других стварних права. Специфично је то што се својинска овлашћења са посебног дела зграде шире на заједничке делове зграде и на земљиште на коме се зграда налази. У питању су права акцесорног карактера која деле правну судбину посебног дела зграде.

Национализација грађевинског земљишта довела је до напуштања начела јединства непокретности: зграда и земљиште схваћени су као посебни објекти својинскоправних односа. Земљиште је било у друштвеној својини, а на њему изграђени објекти и посебни делови објекта (у оквиру постојећег својинског максимума) могли су бити у приватној својини. Власнику објекта и етажним власницима признато је трајно право коришћења земљишта под зградом и оног које служи за њену редовну употребу. Оно је пратило правну судбину зграде, односно посебног дела и постојало је док постоји зграда.

Приватизација друштвеног стамбеног фонда (нестанак станарског права кроз откуп станова), измена у погледу права етажних власника на заједничким деловима зграде (заједничка недељива својина), етатизација грађевинског земљишта, а затим уставни основ за „својинску трансформацију” у обрнутом правцу у односу на ону која је провођена у периоду социјалистичких дру-

---

<sup>59</sup> *Сл. власник РС*, бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20, чл. 3, ст. 1, тач. 3 (начело официјелности), чл. 21, ст. 1, тач. 2 (покретање поступка уписа у катастар непокретности по службеној дужности).



штвено-економских односа, претходили су процесу претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Законом о планирању и изградњи из 2009. године створен је правни оквир за приватизацију грађевинског земљишта и успостављање јединства непокретности. Бројне измене и допуне, збуњујућа правила, пословична инертност и не поступање по прописаној процедури (и надлежних органа и самих правних субјеката), у својој укупности, довели су до тога да и 11 година након ступања ЗПИ на снагу још увек говоримо о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту. Такође, упркос изричитом правилу да се право својине на земљишту у том случају стиче *ex lege*, те да надлежни орган врши упис *ex officio*, и даље је у катастру непокретности у великом броју случајева уписано право коришћења власника објеката, односно етажних власника. Сматрамо да би до помака довело правило да се упис промене у катастар непокретности врши по сили закона у свим случајевима претварања права коришћења у право својине или сусвојине на катастарској парцели без накнаде.

#### ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

- Бабић Илија, „Етажна својина и конверзија права коришћења у право својине”, *Право и њиврега*, 7-9/2012,
- Беговић Борис, Мијатовић Бошко, Хибер Драгор, *Приватизација државног земљишта у Србији*, Београд 2006, [http://www.clds.rs/newsite/privatizacija\\_dr\\_zemljista.pdf](http://www.clds.rs/newsite/privatizacija_dr_zemljista.pdf)
- Belaj Vlado, „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo)” у: Nikola Gavella *et al.*, *Stvarno pravo*, svezak 1., Zagreb 2007.
- Gavella Nikola, „Stvarnopravni odnos” у: Nikola Gavella *et al.*, *Stvarno pravo*, svezak 1., Zagreb 2007.
- Лазих Мирослав, „Својински режим на грађевинском земљишту и урбана комасација”, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 76/2017.
- Nikolić Dušan, „Ћији су заједнички делови зграда”, *Правни живот* 10/2001.
- Nikolić Sofija, „Pretvaranje (konverzija) prava korišćenja у право својине на грађевинском земљишту у Србији” *Nova pravna revija* (NPR Časopis za domaće, њемачко і европско право), 1/2016. Часопис је доступан у електронској форми на адреси NPR 1 2016 електронска verzija.pdf
- Орлић Миодраг „Закуп и станарско право” у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сиварно љраво*, Београд 1996.
- Planojević Nina, *Etažna svojina*, Kragujevac 1997.
- Romac Ante, *Latinske pravne izreke*, Zagreb 1982.
- Simonetti Petar, *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka 2001.
- Станковић Обрен „Етажна својина” у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сиварно љраво*, Београд 1996.

Stojčević Dragomir, Romac Ante, *Dicta et regulae iuris*, Beograd 1984.

Цветић Раденка, „Право етажних власника на заједничким деловима зграде”, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 4/2017.

Cvetić Radenka, *Pravo preče kupovine*, Novi Sad 2002.

Закон о промету земљишта и зграда, 1954; пречишћен текст из 1965. године, [https://projuris.org/RETROLEX/Zakon%20o%20prometu%20zemljista%20i%20zgrada%20\(1965\).pdf](https://projuris.org/RETROLEX/Zakon%20o%20prometu%20zemljista%20i%20zgrada%20(1965).pdf)

Законом о својини на деловима зграда, *Службени лист ФНРЈ*, 16/59.

Закон о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени листник РС*, бр. 115/05 – други закон.

Закон о становању, *Службени листник РС*, 50/92.

Закон о грађевинском земљишту, *Службени листник РС*, бр. 44/95, 16/97, *Службени лист СРЈ*, бр. 16/01-одлука Савезног УС.

Закон о планирању и изградњи, *Службени листник РС*, 47/03, 34/06.

Закон о планирању и изградњи, *Службени листник РС*, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон, 9/20.

Закон о државном премеру и катастру, *Сл. листник РС*, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/2015, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 – др. закон, 27/2018 – др. закон, 41/2018 – др. Закон, 9/20 – други закон

Закон о становању и одржавању зграда, *Службени листник РС*, бр. 104/2016, 9/20-други закон.

Устав Републике Србије, *Службени листник РС*, бр. 1/90.

Устав Савезне Републике Југославије, *Службени лист СРЈ*, бр. 1/92.

Устав Републике Србије, *Службени листник РС*, бр. 98/06.

Radenka M. Cvetić  
University of Novi Sad  
Faculty of Law Novi Sad  
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

## **Right of Apartment/Condominium Owners on the Land on which the Building is Located in the Context of Conversion of the Right of Use into the Right of Ownership on the Construction Land**

**Abstract:** *Initially the paper recalls that the apartment/condominium ownership is a complex legal construct, which, as a special form of ownership, is the legal institute of modern age. Thereupon, the reasons underlying its legal recognition and widespread use have been indicated, taking into account its deviations from the general ownership regime. Complexity of the apartment/condominium ownership stems from its specific object. Namely, three components of this legal construct: the right on the separate unite of the building (which could be in the the exclusive ownership, co-ownership or in joint ownership), the right on the joint parts of the building (in joint ownership of apartment owners), and the right on the land on which the building is located (in co-ownership of apartment owners), should be normatively shaped and systematically coordinated. Special attention has been paid to the right on the land, from the viewpoint of its peculiarity during the development of a legal system in Serbia after the World War II. The process of conversion, i.e. transformation of the right of use into the right of ownership in Serbia has begun in 2009 by entering into force of the still applicable Planning and Building Act. Evolution of the regulation of the rights of apartment/condominium owners on the land on which the building was erected (including the land which serves for its regular use), from 2009 to 2020, has been examined in detail in the light of its adequacy and capacity to contribute to the (re)establishing of the legal unity of the immovable property, as well as to the prevention of contentious situations.*

**Keywords:** *permanent right of use, conversion (transformation), legal unity of immovable property, co-ownership over cadastral parcel.*

Датум пријема рада: 19.01.2021.

Датум прихватања рада: 07.06.2021.