

# ГЛАСНИК

АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ ВОЈВОДИНЕ  
ЧАСОПИС ЗА ПРАВНУ ТЕОРИЈУ И ПРАКСУ

LV год. од изласка  
XXXII год. непрекидног излажења

Нови Сад, мај 1983  
Број 5

## САДРЖАЈ

### ЧЛАНЦИ И РАСПРАВЕ

- |                      |                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Др Радмила Ковачевић | Службености у Нацрту закона о праву својине и другим стварним правима                                                       |
| Иван Кркљуш          | Примедбе на Главу V — Права на посебним деловима зграде — Нацрта закона о праву својине и другим стварним правима СР Србије |
| Душан Кошуткић       | Споразумни раскид уговора о грађњи и уговорна казна                                                                         |

### ПРАВНА ПРАКСА

Из судске праксе

### САОПШТЕЊА

Из седнице Управног одбора



# Г Л А С Н И К

## АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ ВОЈВОДИНЕ ЧАСОПИС ЗА ПРАВНУ ТЕОРИЈУ И ПРАКСУ

LV год. од изласка  
XXXII год. непрекидног издажења

Нови Сад, мај 1983  
Број 5

### ЧЛАНЦИ И РАСПРАВЕ

*Др Радмила Ковачевић*  
Ниш

#### СЛУЖБЕНОСТИ У НАЦРТУ ЗАКОНА О ПРАВУ СВОЈИНЕ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА

Нацрт закона о праву својине и другим стварним правима<sup>1</sup> регулише право службености у глави VI. Из одредбе првог члана ове главе произилази да се службености деле на стварне и личне, што указује на јединствено третирање обе врсте службености. То није случај са Савезним законом<sup>2</sup>, који у глави III испод наслова „Право службености“ регулише стварне службености, а личне службености као и реалне терете препушта републичкој регулативи. Савезни законодавац је, на тај начин, поступио противно традиционалном схватању службености као јединственог института још од Јустинијанове кодификације,<sup>3</sup> и што је углавном било прихваћено у правној теорији. И поред аргумената којима се правда овакво становиште сматрамо да је савезни законодавац морао начелно регулисати и личне службености јер оне улазе у појам службености, а самим тим и у „основне својинско правне односе“ којима се бави овај закон. Утолико је став републичког Нацрта закона исправнији и треба га усвојити у коначној редакцији текста Закона.

<sup>1</sup> Нацрт овог закона је објављен у „Скупштинском прегледу“ Скупштине СРС, 4. децембар 1981.

<sup>2</sup> Закон о основним својинско-правним односима, објављен у „Службеном листу СФРЈ“ бр. 6/80.

<sup>3</sup> Професор Хорват сматра да су у класичном праву изграђивања посебно стварне, и личне службености, а да од Јустинијанове кодификације личне службености улазе у појам *servitutes*. Види Хорват др Марјан: Римско право, Загреб, 1958, стр. 196. и 197.

По дефиницији Нацрта, стварна службеност је право власника једне непокретности (повласно добро) да за потребе те непокретности врши одређене радње на непокретности другог власника (послужно добро) или да захтева од њега да се уздржава од вршења одређених радњи које би иначе имао право вршити на својој непокретности.

Из наведене дефиниције произилази да су стварне службености стварна права на туђим стварима. Титулар службености има право да непосредно користи туђу ствар за потребе своје непокретности и да у томе искључи свако треће лице. То значи да стварне службености имају апсолутни карактер. Овакво одређивање права службености произилази из његове друштвене функције. Стварне службености омогућавају боље и лакше економско искоришћавање једне непокретности и још од настанка својине иду уз њу и представљају истовремено њено ограничење. Помоћу института службености се, на веома еластичан начин, од вајкада, уређују суседски односи. Исто тако службеностима се, поред бољег индивидуалног коришћења једне непокретности, врши поравнање између вишка користи, на једној, и недостатка исте, на другој страни. То је случај код службености напасања стоке, или узимања воде са туђег бунара. Због тога што се њима могу остварити веома значајне потребе, непосредним коришћењем ствари стварне службености представљају апсолутно стварно право на туђој ствари.

Нацрт закона отвара могућност оснивања тзв. својинских службености. У римском праву важило је начело *nemini res suo servit* — да нема службености на својој ствари. Наиме, власник нема право да на својој непокретности конституише службеност јер му право својине даје најшире могућности коришћења свога добра па и оне које се гарантују службеношћу. Међутим, модерна права (немачко и швајцарско) допуштају такву могућност. Власник једног земљишта овлашћен је да на свом добру, у корист другог конституише службеност.<sup>4</sup> Својинске службености познаје и француско право — службености по наредби оца породице — *la destination du père de famille*, и италијанско право, као изузетне својинске службености, само у почетку, пре деобе добара. Разлози који стоје у основи ове врсте службености су такве да законодавац не може прећи преко њих. Оне, наиме, постају веома интересантне приликом парцелисања земљишта намењеног за продају у грађевинске сврхе. У том случају свака будућа парцела обезбеђена је правом пролаза или неким другим правом, што предупређује будуће спорове између суседа. Зато сматрамо да треба у коначној верзији закона задржати члан 201, а алтернативу брисати.

Републички законодавац је показао пуно разумевање за још нека решења из упоредног права, нарочито када је за то имао довољно разлога. Тако нпр. у Нацрту није садржана подела стварних службености на пољске и кућне, која се узима,

<sup>4</sup> Види чл. 733. Швајцарског грађанског закона.

у правној теорији, као традиционална. Међутим, овога пута, није било, сем традиције као разлога по себи, других нарочито практичних, аргумената да се ова подела задржи у закону.<sup>5</sup> Такав став је, као што смо напоменули, прихваћен и у другим модерним правима.

За разлику од ове поделе, подела стварних службености на позитивне и негативне је садржана у самом појму службености. Позитивне службености овлашћују свог титулара да на одређени начин или у одређеном обиму користи послужно добро, а власник послужног добра је обавезан да трпи такво коришћење своје ствари. То су, најчешће, службености пролаза, провођења воде и др. Негативне службености овлашћују свог титулара да власнику послужног добра забрани да на свом добру предузима извесне радње на које би имао право да нема службености. Такве су: забрана подизања зграде изнад одређене висине, забрана сабења високог дрвећа итд. Ова подела се јавља као природна последица низа својинских овлашћења поводом којих се могу оснивати службености, па било да се тичу позитивног или негативног садржаја права својине.

Нацрт закона је преузео из Савезног закона одредбу о могућности конституисања службености на одређено време или за одређено доба године (чл. 187, ст. 2. Нацрта). Ову врсту службености срећемо и у предатним кодификацијама иако се тиме одступа од римског правила да се службености установљавају само за трајне потребе (*perpetua causa*). Међутим, ни Римљани се нису доследно држали овог правила. Познато је да су допуштали оснивање службености на одређено време — *Usus servitutem temporibus secerni potest* — *Gaius, D. 8, 1, 5, 1*. Модерна права су овај римски захтев код оснивања службености тумачила веома еластично. Поред тога судска пракса намеће потребу оснивања ових службености, тако да законодавац у овом случају, није имао могућности избора. Помоћу њих се могу, и задовољавају разне потребе као што су: превоз летине после жетве, сена, воћа, дрвећа и др. Пошто је законодавац регулисао ове односе као односе службености то више нема сумњи у погледу њиховог вршења, настајања, а и престанка, који важе као код службености, и о њима се не може више судити као о односима суседске толеранције. То уосталом захтева принцип правне сигурности.

Једна од значајних новина наше кодификације јесте свакако одредба чл. 178. ст. 3. којом се предвиђа могућност оснивања стварних службености на непокретностима у друштвеној својини. Иако је ова могућност постојала и по одредбама закона којима се регулише стицање друштвене својине путем експропријације, национализације и арондације, правна теорија је са неповерењем гледала на то. Међутим, правна теорија је одавно пре-

<sup>5</sup> Ова подела имала је значај у римском праву код стицања односно губљења службености; у нашем праву код оцене судске надлежности. Види: Бартош: Табаци стварног права, Београд, 1932, стр. 305.

стала да на стварне службености гледа као, пре свега, на ограничења, већ их с много разлога, све више, сматра финим инструментом за регулисање суседских односа, као начин коришћења непокретности или „конфор“ у вршењу свога права. Службености обезбеђују одређени „modus vivendi“<sup>6</sup> на који правни режим једног земљишта не може имати утицаја. У систему „економске међузависности“, непокретности у друштвеној својини ће једном бити ограничене у потпуном коришћењу (послужно добро) ради бољег коришћења неког другог добра, али ће други пут (повласно добро) захтевати испомоћ друге непокретности. А радни људи имају права и обавезе да друштвена средства користе друштвено и економски целисходно; стварне службености им служе као један од начина да удовоље тој законској обавези. Тој идеји сасвим је адекватан чл. 187. ст. 3. Међутим, сама формулација одредбе је прилично рогобатна, чак, рекло би се нејасна и може се правдати једино чињеницом што је иста преузела начин којим се у Закону о удруженом раду регулишу овлашћења из друштвене својине. Сматрамо да ни савезном ни републичком законодавцу нису стајале на путу озбиљније препреке да ову могућност регулишу на битно другачији начин, а да се тиме не дира у концепт друштвене својине по Уставу из 1974.

Садржина стварне службености чини овлашћење титулара службености да на одређени начин или у одређеном правцу користи послужно добро, или да захтева од власника послужног добра да на свом добру не предузима одређене радње на које би имао право да није службености. Обавеза власника послужног добра је негативна и састоји се у трпљењу да титулар службено користи послужно добро, или у уздржавању од предузимања извесних радњи. Ова обавеза никад не сме бити позитивна — *servitus in faciendo consistere nequit*. Ако је за вршење службености потребно постављање и одржавање извесних уређаја, онда трошкове њиховог одржавања сноси титулар службености, а власник послужног добра само уколико и сам користи исте (чл. 191. ст. 1. и 2). Нацртом, међутим, није нормирана ситуација када обавеза власника послужног добра, која је неопходна за коришћење послужног добра, нпр. одржавање куће или другог објекта у који је увучена греда или наслоњен суседов зид, постане за њега претерано тешка. Нека модерна права (италијанско и француско) предвиђају могућност напуштања послужног добра, тзв. право абандона. Међутим, ово решење произилази из начелне могућности свих титулара стварних права да могу напустити ствар ако су у немогућности да сnose терет њеног одржавања.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Станковић, др Обрен: Законске стварне службености, Анали Правног факултета у Београду, 1974, бр. 5—6, стр. 791.

<sup>7</sup> Види: Спаић, др Војислав: Основи стварног права, Сарајево, 1960, стр. 19; и Ступар, др Михајло: Грађанско право (скрипта), II свеска, 1960, стр. 125.

Титулар службености мора своје право вршити тако да најмање оптерећује добро, тј. *civiliter*. То је начело рестрикције или поштеде послужног добра које је у нашим предратним кодификацијама било садржано и као општа норма, а и код појединих облика службености. Нацрт га садржи у чл. 192. ст. 2. Сматрамо да је уношење ове одредбе, у облику опште норме, веома корисно за судску праксу јер Нацрт не регулише садржину појединих облика службености. Из начела поштеде изводи се и правило о немогућности ширења службености услед нових потреба, које, дакле, нису последица нормалног, односно, разумног искоришћавања повласног добра (чл. 192. ст. 2). Ова норма ће, такође, у судској пракси имати широку примену. Веома брз развој технике утиче на то да првобитно установљена службеност добија широке размере, што за послужно добро представља недопустив терет (на који власник послужног добра није пристао или није могао уопште да рачуна). На сличан начин већ су поступиле неке европске кодификације (види чл. 1019. БГБ). Суд мора, у сваком конкретном случају, да процени да ли су настале промене такве да се могу „уклопити” у садржину установљене службености или представљају њихово недопустиво ширење на рачун власника послужног добра.<sup>8</sup>

Нацрт је из начела рестрикције предвидео још једну могућност на страни власника послужног добра. Он може захтевати премештање вршења службености, ако му установљена службеност изазива претеране тешкоће, а титулару службености би и вршење службености на другом месту било погодније (чл. 193. Нацрта). Исту одредбу садржи и Општи имовински закон за Црну Гору. Међутим, из истог закона требало је узети и одредбу по којој у случају сумње у обим службености, треба узети оно што је лакше за послужно добро, узимајући у обзир, свакако, и потребе повласног добра (чл. 858. ОИЗ). Има мишљења да ово не треба посебно регулисати јер се подразумева из саме природе службености као ограничења<sup>9</sup>. Чини се ипак да таква одредба не би била сувише ако се зна да се у пракси службености најчешће оснивају на генералан начин, односно без тачног навођења обима или садржине службености што изазива велике тешкоће судовима приликом спорова за утврђивање обима службености.

У чл. 190. Нацрта предвиђено је начело недељивости службености. Оно је изричито садржано и у предратним законима који су важили на територији данашње Југославије. Недељивост службености произилази из саме природе користи коју пружа послужно добро. То значи да се службености не могу ни стицати

<sup>8</sup> Види: Пресуда Врховног суда Србије ГЗЗ 230/48, из архиве суда. Више о овоме у чланку: Службености, Јанковић Милка, објављен у *Аналима*, 1979, бр. 3—4, стр. 351.

<sup>9</sup> Станковић, др Обрен: *Стварно право*, Београд 1981, стр. 288, уз фусноту бр. 678.

ни губити у аликвотним деловима. Ако се поделн повласно добро стварна службеност остаје у корист свих његових делова, с тим што њено вршење може остати у ранијим границама. Службеност престаје за онај део повласног добра који фактички нема потребу за коришћењем туђег добра, и у том случају се може захтевати брисање службености. То исто важи и за послужно добро.

Најзад, службености су самостално непреносива права. Оне су везане за повласно добро и преносе се са преношењем својине на повласном добру, јер само тако оне и имају прави смисао. Правило *locare servitutem nemo potest* произилази из појма службености и његово посебно нормирање није неопходно.

### СТИЦАЊЕ И ПРЕСТАНАК СТВАРНИХ СЛУЖБЕНОСТИ

Према чл. 194. стварна службеност се заснива правним послом, одлуком државног органа и одржајем.

Правни посао којим се стиче стварна службеност може бити уговор или тестамент. Уговор између власника повласног и послужног добра мора бити у писменој форми и представља само *justus titulus* у заснивању службености. Да би се стекла службеност по овом основу потребан је и начин стицања — *modus acquirendi*, који се састоји из уписа у земљишне књиге<sup>10</sup>. За упис службености у земљишне књиге потребан је изричит пристанак власника послужног добра; ако пристанак изостане одобрење за упис може се издејствовати путем судске одлуке.

Уговор на основу кога се стиче службеност може бити како теретни тако и добротини. Нацрт у погледу уговора као основа стицања предвиђа и алтернативу којом се захтева да уговор поред писмене форме мора бити снабдевен и овером код суда (алтернатива уз чл. 195. ст. 2). Сматрамо да је решење у алтернативи сувише круто и успоравало би заснивање службености, за којима, на другој страни, постоји велика потреба. Исто-времено треба поставити и питање да ли за заснивање треба предвидети исту или строжију форму од оне која се тражи за промет непокретности. Правило земљишнокњижног права које за укњижбу на основу приватне исправе захтева писмени уговор чији су потписи странака оверени у суду не коси се са могућношћу заснивања службености без овере, јер оно важи само уколико закон не предвиди што друго (види параг. 36. Закона о земљишним књигама). Судска пракса је до сада веома благодонаклоно

<sup>10</sup> Нацрт је морао предвидети и неки други, сем уписа у земљишне књиге, начин за заснивање службености за оне територије Републике на којима не постоје земљишне књиге.

гледала на форму уговора потребну за конституисање службености<sup>11</sup>.

Ако се послужно добро налази у сусвојини, за настанак службености у корист трећег лица потребна је сагласност свих сувласника.

Тестамент може бити правни основ за заснивање службености, када тестатор одређује службеност у корист непокретности чији је власник легатор.

Одржај је оригинални начин за стицање службености. Србијански грађански законик је овај начин стицања уподобљавао са стицањем својине путем одржаја, и тражио савесну и закониту државину и протек одређеног времена (види параг. 342). Правна теорија је веома рано уочила да је ово правило сувише ригорозно тако да скоро искључује стицање службености одржајем. За стицање службености на овај начин било би потребно да невластник стицаоцу права службености ово пренесе правним послом, што је скоро немогуће. Најчешће државина права службености настаје дугим коришћењем туђег добра у обиму који одговара службености, а власник послужног добра се томе не противи. Зато су и Савезни закон, а и Нацрт, за стицање службености предвидели само фактичко вршење за време од 20 година, за које се власник послужног добра томе није противио (чл. 106. Нацрта). Стицање одржајем је искључено ако је службеност вршена на манљив начин. Решења предложена у овим одредбама омогућавају усклађивање правне и фактичке ситуације што је и циљ одржаја. Даљим одредбама се предвиђа могућност стицања службености одржајем и у краћим роковима у зависности од чињеница које се односе на квалитет државине. Конципирање ове идеје је у складу са институтом државине и функцијом коју ова има у праву, као и са признатим етичким постулатима у нашем друштву.

Кад је у питању стицање службености на друштвеној својини путем одржаја, и Савезни закон и Нацрт га искључују. Разлог је највероватније лежао у потреби веће заштите друштвене својине, на којој се одржајем не може стећи право својине. Али ако то сасвим важи за стицање својине на друштвеним средствима, код стицања службености се тешко може правдати. Заснивањем службености се не може умањити фонд друштвене својине нити се она може битно ограничити, јер су службености неутралног карактера у погледу присвајања и могућности да нарочито утичу на основне друштвено-економске односе. Пре би се могло рећи да су оне у функцији друштвене својине. На крају, такав став је очигледно био присутан кад је дозвољено заснивање службености на друштвеним средствима и њега је требало само консеквентно спровести. Да кажемо још и то, да

<sup>11</sup> У пресуди Врх. суда Србије Гзз. бр. 243/69 од 10. 11. 1969. заузет је став да ако уговор није закључен у писменој форми, али је у потпуности или у највећем делу извршен пре ступања на снагу Закона о промету непокретности, странке морају остати код уговора, не могу се позивати на недостатак писмене форме.

је у случају стицања службености одржајем на друштвеним средствима овај могао бити искључен простим противљењем од стране радних људи — кад би то нарушавало друштвеност једне непокретности.

Према одредби чл. 200. Нацрта стварна службеност може настати и на основу одлуке суда о деоби ствари или одлуком другог државног органа када власник повласног добра у целини или делимично не може користити своје добро без одговарајућег коришћења послужног добра, као и у другим случајевима одређеним овим законом. Из ове одредбе произилази да се стварне службености могу установљавати када услед деобе ствари власник повласног добра ово не може у целини или делимично да користи без коришћења туђег добра. За ситуације које се тичу оснивања службености мимо деобе ствари, законодавац као да не даје решења у овој одредби. Очигледно је, да се овом одредбом не регулише ситуација из параг. 341. СГЗ, по којој се законом ограничава „право сопствености чије само у оном случају кад други своје добро или сасвим или од чести употребити не би могао“, а као пример се наводи „кад ко на њиву своју не може другојачије доћи, ако преко туђе не прође“. У правној теорији ово право се назива право нужног пролаза, али се поменутом одредбом на један општи начин омогућавало ограничавање права својине из суседских односа, нарочито када воља суседа, да суседу изађе у сусрет помоћу службености, затаји. Додуше неки правни писци сматрају да се овде ради о законским службеностима. Без намере да улазимо у суштину спора о овом питању, треба истаћи само то да је као узор за ово решење СГЗ послужио Code civile, и да у нашој правној теорији постоји спор у погледу карактера одлуке којом настају тзв. законске службености<sup>12</sup>.

Нацрт, као што смо видели, не предвиђа закон као основ настанка, али допушта установљавање службености судском одлуком, или одлуком другог државног органа, у случају деобе ствари. Има мишљења да је овом одредбом покривен и случај из параг. 341. СГЗ. Чини се, међутим, да се до таквог закључка не може доћи тумачењем саме одредбе. По смислу ове норме, службености се судском одлуком, поред деобе ствари, могу установљавати приликом тзв. непотпуне експропријације када државни орган донесе решење којим заснива службености привременог превоза шумског дрвећа или других плодова или материјала. Службености које настају на овај начин настале су даном правноснажности одлуке о њиховом заснивању, осим ако закон није друкчије одредио.

<sup>12</sup> Ако судска одлука о заснивању службености из параграфа 341. СГЗ има конститутивно дејство, онда то нису законске службености већ службености које се заснивају на судској одлуци. Међутим, ако се њој призна декларативно дејство, онда се као основ јавља закон. Сматрамо да се у овом случају ради о посредним законским ограничењима или суседског права.

На овај закључак упућује и чињеница што је право нужног пролаза посебно регулисано, после одредаба о службеностима, а пре главе у којој су уређени суседски односи. Тиме је законодавац поштовао специфичност овог института, али никако као законску службеност. Наиме, по одредби чл. 237. власник непокретности који нема излаз на јавни пут или се до њега може доћи само уз претерано заобилажење (опкољено земљиште, енклава) има право да захтева да му се уз плаћање накнаде дозволи прелаз преко туђег земљишта (нужни пролаз). Иако се законодавац не изјашњава у погледу карактера одлуке којом се конституише нужни пролаз, сматрамо да она мора имати декларативно дејство, јер ово право није ништа друго до законско ограничење својине<sup>13</sup>. Оно се од осталих ограничења својине из суседског права разликује не само по основу настанка (посредно законско ограничење), већ по самој својој природи, која, истина, има много сличности са службеностима. На овом месту, такође, треба истаћи да у упоредном праву има и друкчијих решења иза којих стоје веома озбиљни аргументи. Тако италијански грађански законик који веома детаљно регулише законска ограничења својине из суседских односа, право нужног пролаза и друга „нужна права“ третира као посебну врсту стварних службености и назива их принудним службеностима (*servitu coattive* — чл. 1051. до 1055). Код нас је иначе право нужног пролаза готово у свему регулисано као и стварне службености (начело поштеде, начин престанка услед непостојања потребе итд.).

Стварне службености могу престати на више начина. Према одредби чл. 203. стварна службеност престаје када титулар службености не врши своје право три узастопне године, а власник послужног добра се противи вршењу права.

У другом случају стварна службеност престаје ако се не врши за време које је потребно за њено стицање одржајем. И један и други начин престанка се подводе под исти основ престанка, услед невршења, само што се он јавља у два вида: као либераторна узупапија (*usucapio libertatis*), и застарелости (*non usus*).

Ослобођење од терета службености може настати невршењем у року од три године, ако се власник послужног добра противи вршењу службености. То значи да је за то време послужно добро коришћено као слободно од службености; да је његов власник предузимао радње које не указују на постојање службености, односно, које искључују службеност.<sup>14</sup>

Престанак службености услед невршења изазива спорове у правној теорији због начелне немогућности застаревања ствар-

<sup>13</sup> Финжгар, др Алојзиј: Да ли постоје законске службености, Гласник Правног факултета у Крагујевцу, 1981, стр. 112.

<sup>14</sup> У пандектном праву само негативне службености су могле престати на овај начин, јер је код њих било могуће констатовати чињеницу да је послужно добро слободно од службености, нпр. код *servitus non altius tollendi*, власник послужног добра подигне један спрат.

них права. Међутим, док је то правило у потпуности применљиво на право својине, код службености се може допустити супротно. Невршење службености има за титулара послужног добра ослобађајуће дејство, с једне стране, а с друге, невршење права службености указује на одсуство потребе за коришћењем другог добра која је у основи установе застарелости у грађанском праву<sup>16</sup>.

Стварне службености престају услед престанка потребе да се користи туђе добро. Овај начин престанка је потврђен у судској пракси.

Исто тако службеност престаје ако је установљена на одређено време, или наступањем раскидног услова ако је службеност заснована под условом.

Пропасть повласног или послужног добра повлачи престанак службености, али само ако је вршење службености трајно онемогућено (чл. 206. стр. 1). Ако послужно добро буде обновљено у одређеном року (5, односно 3 године) од пропасти, службеност се обнавља у ранијем обиму. То је новина у односу на Савезни закон, који не регулише могућност обнављања службености али су таква правила постојала у предратним кодификацијама.

Нацртом је предвиђен један начин престанка који се може срести у Швајцарском грађанском закону (чл. 736. ст. 2) и Пољском (чл. 294) који изазивају промењене прилике. Власник послужног добра може, уз правичну накнаду, захтевати престанак стварне службености ако је услед промењених прилика њена корист за повласно добро постала несразмерна са теретом који он представља за послужно добро (чл. 205. ст. 1). Ово решење је у потпуности у складу са појмом стварне службености. Већ смо истакли да титулар службености није овлашћен да своје право врши у обиму који према основу конституисања односно, разумном тумачењу садржине конкретне службености прелази границе те службености. Ако службеност више не одговара очекивањима странака јер представља прекомерно оптерећење послужног добра треба дозволити његову ревизију. Из ове идеје произилази и могућност да се захтева престанак стварне службености због промењених прилика на страни повласног добра, када је корист коју оно има од употребе послужног добра постала несразмерна према терету који трпи послужно добро<sup>17</sup>.

Стварне службености могу престати консолидацијом, када власник повласног, постане власник и послужног добра. Ако се прихвати могућност заснивања својинских службености онда би консолидација била начин престанка само када конституиса-

<sup>16</sup> Станковић, др Обрен: Престанак стварних службености невршењем, *Анали*, 1974, бр. 4.

<sup>17</sup> Институт ревизије службености се примењује и у нашој судској пракси. Иако је ревизија институт облигационих односа, нема разлога да се не примењује на службености код којих је присутан и однос између власника послужног и повласног добра и који налаже извесне обзире садржане у идеји ревизије службености.

ње службености на свом добру не би имало никаквог смисла ни за будућност.

Одрицање титулара повласног добра од службености доводи до престанка службености, а са њим је, по дејству, изједначена и дереликција повласног добра.

По правним правилима из АГЗ, СГЗ и ОИЗ, стварне службености су могле изузетно бити установљене само у корист одређеног власника повласног добра. То су тзв. привидне или ирегуларне службености. Оне су по својој природи стварне службености и ко тврди супротно то мора и доказати. Њих познаје и судска пракса, нпр. право на узимање воде са суседног бунара у корист само власника куће, а не и у корист његових универзалних или сингиларних сукцесора. Смрћу власника повласног добра службеност престаје. Нацрт не предвиђа могућност заснивања ових службености.

Личне службености су Нацртом регулисане на класичан начин. Оне су одређене, верно традицији римског права, као плодоуживање (*ususfructus*), употреба (*usus*) и становање (*habitation*). Предратне кодификације (АГЗ, СГЗ, ОИЗ) такође познају ове три личне службености, с тим што је плодоуживање било најдетаљније регулисано, јер је и у пракси имало најширу примену.

Лична службеност није везана за повласно добро већ се заснива у корист једног одређеног лица које може бити било физичко било правно лице. Садржина личне службености се састоји у коришћењу туђе ствари, у одређеном обиму, које временски, најдуже, може трајати за живота личности, у чијем је интересу конституисана.

У предратном периоду, личне службености су имале велики економски значај<sup>18</sup>. То нарочито важи за плодоуживање које се, у више случајева, и законски заснивало, нпр. удовичко плодоуживање, плодоуживање мужа на добрима које је жена донела у мираз. Наше данашње право не познаје ове облике плодоуживања, због чега је ово право и изгубило свој ранији значај. Данас се ово право може стећи на основу уговора (приликом уступања и расподеле имовине за живота) или на неки други начин који је предвиђен за стицање службености (одржајем, нпр.).

Поред плодоуживања Нацрт је регулисао и право употребе и становања. За разлику од плодоуживања, ове службености су сасвим изгубиле свој значај. У условима када се помоћу уговора о закупу могу подмирити, начелно, све потребе које су се задовољавале помоћу права употребе, ово право постаје излишно. Ако се има у виду проблем права становања треба приметити да и ово право постаје мало важно јер се ова егзистенцијална потреба у нашем друштву све више решава путем станарског права као апсолутног стварног права. То је, очигледно, био

<sup>18</sup> Више о овоме види: Гамс, др Андрија: Основи стварног права, Београд, 1981, стр. 130.

разлог што ове службености нису нашле своје место у неким ранијим покушајима кодификације (види Предоснову за Закон о правима на ствари). Сматрамо, ипак да су у праву теоретичари који заступају становиште да законодавац мора да поштује и интерес грађана да своје потребе остварују помоћу ових службености, иако он није тако чест, ни присутан у пракси.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Станковић, др Обрен: Неколико мишљења о Предоснови закона о правима на ствари, Правни живот, 1964, бр. 6, стр. 38.

Иван Кркљуш  
Нови Сад

## ПРИМЕДБЕ НА ГЛАВУ V — ПРАВА НА ПОСЕБНИМ ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ — НАЦРТА ЗАКОНА О ПРАВУ СВОЈИНЕ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА СР СРБИЈЕ

Још 4. децембра 1981. године Скупштина СР Србије ставила је на јавну дискусију Нацрт закона о праву својине и другим стварним правима, одредивши рок трајања дискусије до краја маја 1982. године.

„Овако дуг рок за јавну дискусију дат је зато што је материја коју уређује закон веома значајна и сложена, па се очекује велико интересовање и многе примедбе које ће помоћи да се уграде најбоља решења”.

Дискусија о Нацрту закона траје још данас — април 1983. године.

„Скупштински одбори — предлагачи Нацрта закона... са одговарајућим телима скупштина социјалистичких аутономних покрајина размениће мишљења о питањима која треба да буду јединствено регулисана по члану 300. Устава СР Србије, као и о питањима која договорно могу бити уређена по члану 301. Устава СР Србије”. (Из уводног дела Нацрта).

Без обзира да ли ће будући закон важити за целу територију СР Србије, или не, стоји констатација из уводне речи, да је материја коју уређује закон „веома значајна и сложена”. Како је управо овај моменат имао за последицу продужење рока за јавну дискусију скоро за годину дана, то се указала шанса да се ова околност искористи и да се о једном делу ове обимне материје каже неколико речи.

Наше ће излагање бити ограничено на Главу V Нацрта, која носи наслов: Права на посебним деловима зграде.

Примедбе су подељене на: опште, које ће обухватити неколико начелних проблема, и на: посебне, које ће се осврнути на поједине чланове. Иако у односу на неколико чланова неће бити примедба, и они ће се цитирати, да би се добила комплетна слика предложеног законског решења у овој глави.

## I. ОПШТЕ ПРИМЕДБЕ

### 1.

Нацрт се бави регулисањем етажне својине у зградама у друштвеној својини и у породичним стамбеним зградама.

Ова регулатива се стално преплиће, из члана у члан — па чак и у једном истом члану — враћа се проблематика једне односно друге материје, тако да је изостала јасна и издиференцирана презентација, поготово што постоје доста крупни разлози да се најпре изложи једна, па после друга материја.

Ради тога би било добро да се најпре изложи материја везана за етажну својину у зградама у друштвеној својини, а после у зградама са правом својине.

Уколико би се прихватило овакво решење, могло би доћи и до трећег одељка који би обухватио уговорне односе етажних власника и надлежност суда.

### 2.

Нацрт оперише са појмом: етажна својина.

Сматрамо да би прикладнији термин био: својина на етажи. Ово ради тога што не постоји етажна својина, исто тако као што не постоји викендашка, или аутомобилска својина, јер се придев „етажни” употребљава не као квалификатив својине, него као средство да се определи предмет својине. То је или стан, или нека друга просторија издвојена у згради, који може бити опредељен само са појмом етажа, без обавезног додатка својине.

### 3.

Закон, односно Нацрт, својину на етажи — ми ћемо употребљавати предложени термин — везује искључиво за право својине. По Нацрту само физичка лица, „грађани” како их назива и грађанска правна лица, могу бити носиоци, титулари својине на етажи.

Такав прилаз је погрешан, јер и друштвена правна лица имају такође својину на етажи.

Она је, истина, нешто, терминолошки, другачија, јер се ради о друштвеној својини на којој — етажи — друштвено правно лице има право коришћења.

То значи да у згради која је друштвена својина нема само „приватне етажне својине”, него да је цела зграда у етажним релацијама, и да један део етажа може бити у релацијама права својине, а други у друштвеној својини са правом коришћења друштвеног правног лица.

Када смо већ код тога, можемо напоменути да ће једино зграда бити у друштвеној својини, али да ће станови, етаже, бити у опредељеној друштвеној својини, тј. са носиоцима права коришћења.

Ово има доктринарни смисао, јер, рецимо, код сусвојине на етажи између права власништва и друштвене својине, може бити симбиозе само између два права, тј. права својине — код „грађана” — и права коришћења на друштвеној својини када је реч о друштвеним правним лицима. Јер би другачији третман био неодржив, будући да не може бити на једној етажи право својине и само друштвена својина, без опредељења, као уставне категорије. Тек право коришћења даје друштвеној својини својинских атрибута.

#### 4.

Нацрт конципира својину на етажи у:

а — зградама у друштвеној својини,

б — породичним стамбеним зградама и

в — зградама „у својини грађана или грађанских правних лица”.

Таква подела нема упоришта у позитивном савезном законодавству. Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта познаје само зграду у друштвеној својини и породичну стамбену зграду са тачно одређеним пропозицијама.

Закон о основним својинско-правним односима говори да грађанин може имати у својини породичну стамбену зграду, зграду за одмор или опоравак и стан, као посебни део зграде, као и пословне зграде и пословне просторије, које служе самосталном обављању делатности личним радом, односно ради задовољавања његових личних потреба и интереса — члан 9. и 10. цит. Закона.

Према томе, нема категорије зграде „у својини грађана или грађанских правних лица”, која не би била или стамбена зграда у друштвеној својини, или породична стамбена зграда.

Чим зграда има више од два већа стана, или више од три мања итд. она, ех lege, постаје друштвена својина.

То значи да је породична стамбена зграда и „зграда у својини грађана или грађанских правних лица”, једно те исто, и да се не може полазити од тога да се ради о две категорије.

Једна зграда, чим прелази оквире стамбеног максимума, може имати све станове изузете у праву својине на етажи, она ће, по сили закона, морати да буде, и јесте, друштвена својина.

Потребно је јасно, не остављајући општинама и СИЗ-овима становања да лутају, и да, при томе, доносе решења која нису у складу ни са уставом ни са законом, дакле јасно и гласно одредити суштински, доктринарни, карактер обавеза власника етаже, грађана, у зградама у друштвеној својини.

То је проблем који се годинама провлачи, увек нерешен, или парцијално решен, под сталним ударима уставних судова, крпљен и докрпљиван, иако је заслужио, с обзиром на друштвене интенције, да добије фиксиран садржај.

Реч је о коришћењу „заједничких делова зграде у друштвеној својини“, и реч је о дужности учествовања у трошковима текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Носилац станарског права плаћа станарину за коришћење стана. Он, дакле, користи туђу ствар, стан, и ради тога, по свим логикама, свих правних система света, мора да плаћа накнаду за коришћење туђе ствари.

Не види се да ли станарина имплицира како коришћење стана, тако и заједничких делова зграде, али се ово последње, претпоставља, будући да носиоци станарског права нису, у погледу тога задњег коришћења у посебној обавези.

Нацрт каже да је власник етаже дужан да учествује у трошковима.

Поставља се питање: зашто је *дужан*. Из чега произилази његова обавеза. Нико, никога, не може натерати да учествује у одржавању *туђе ствари*. Јасно је да је зграда, па и њени заједнички делови, за власника етаже, *туђа ствар*.

Правилан одговор би био — дужан је ради тога што користи туђу ствар. Као што је носилац станарског права дужан да плаћа закупнину, станарину, зато што користи *туђи стан*.

Ако је ово тачно, онда је тачно да носилац станарског права бесплатно користи део зграде, или ако је тај део, ипак, плаћен за *коришћење*, онда се обавеза власника етаже не може базирати ни на каквом другом принципу, него само на принципу коришћења туђе ствари.

Обавеза власника етаже, оваква каква данас постоји, наслеђена је из старих прописа који су власника сматрали у ствари заједничким и недељивим власником заједничких делова зграде.

На ово питање детаљније ћемо се вратити код анализе одговарајућих чланова Нацрта.

## II. ПОСЕБНЕ ПРИМЕДБЕ

Прелазећи на анализу појединачних чланова, држаћемо се у целости Нацрта, цитирајући и теноре појединих одредаба.

## *Предмет права етажне својине*

### **Члан 165.**

Станови, пословне просторије и гараже могу бити као посебни делови зграде у својини грађана и грађанских правних лица (у даљем тексту етажна својина).

### **Алтернатива члана 165.**

Станови, пословне просторије, гараже, мали магацини и подруми могу бити као посебни делови зграде у својини грађана и грађанских правних лица (у даљем тексту: етажна својина).

### **П р и м е д б а:**

Већ је речено, у општим примедбама, да је прикладнији термин право својине на етажи, од етажна својина.

Усвајање ове примедбе, довело би до потребе престилизације предложеног члана.

Алтернатива би отпала, јер су и „мали магацини” — свакако да би ови морали бити опредељени, такође пословне просторије, као што би били и „подруми” уколико су издвојени у пословне просторије. Посебни прописи говоре о томе шта грађани могу имати у својини од некретнина, тако да би предложена решења у алтернативи, била непотребна, сувишна, и непотпуна.

Међутим, подруми, у стамбеној згради у друштвеној својини, не би ни могли бити предмет етаже у грађанској својини.

## *Сусвојина на посебном делу*

### **Члан 166.**

(1) Посебни део зграде може бити у сусвојини.

(2) У случајевима и под условима одређеним законом на посебном делу могу постојати друштвена својина и право својине на идеалним деловима зграде.

### **П р и м е д б а:**

Први став је непотребан, јер се не односи на други став, а општег је карактера.

Што се тиче става 2, важе све примедбе изнете у Општим примедбама под 3.

## *Право коришћења на заједничким деловима зграде у друштвеној својини*

### **Члан 167.**

(1) Сви власници посебних делова зграде имају право да користе заједничке делове зграде у друштвеној својини, који служе згради као целини (темељи, главни зидови, таван, фасаде, степенице, ходници, дизајне, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, просторије за прање и сушење рубља, уређаји за загревање, димњаци и сл.) — према њиховој намени.

(2) Ако заједнички делови зграде служе само неким, а не свим посебним деловима (посебна улазна врата, степениште, димњаци, диза-лице и други уређаји, таванске и подрумске просторије, терасе, преградни зидови између два стана или просторије и сл.) то право припада власницима тих посебних делова.

#### П р и м е д б а:

Не постоји „право коришћења на заједничким деловима зграде у друштвеној својини” јер на таквој згради, иначе, постоји право коришћења као елеменат друштвене својине, па би се употребом овога термина могла створити забуна.

Да би се ова избегла, било би целисходно употребити термин: право на коришћење.

#### *Право својине на посебним деловима породичне стамбене зграде*

##### Члан 168.

(1) Власници посебних делова породичне стамбене зграде имају заједничку недељиву својину на деловима зграде који служе згради као целини.

(2) Ако заједнички делови породичне стамбене зграде служе само неким, а не свим посебним деловима зграде, право заједничке недељиве својине припада власницима тих делова.

#### П р и м е д б а:

Сматрамо да је потребно одредити обим „заједничке недељиве својине”. Ово је могуће довођењем у однос вредност етаже, према вредности заједничких делова. То је веома значајно, јер се код снашања трошкова из члана 173. мора водити рачуна о висини трошкова који морају бити у сразмери висине „заједничке недељиве својине”. Ово је, у сваком случају, „негативна” компонента, јер ће власник веће етаже имати и веће обавезе у структури „заједничке недељиве својине”.

#### *Право на заједничким деловима зграде у својини грађана или грађанских правних лица*

##### Члан 169.

(1) Заједнички делови у згради у којој су сви делови у својини грађана или грађанских правних лица су у заједничкој недељивој својини свих власника.

(2) Ако заједнички делови служе само неким, а не свим посебним деловима зграде, право заједничке недељиве својине припада власницима тих делова.

#### *Напомена:*

Уколико се усвоји члан 169. брише се члан 168.

#### П р и м е д б а:

Већ смо раније истакли да „зграда у којој су сви посебни делови у својини грађана или грађанских правних лица” није

ништа друго до породична стамбена зграда. Предлагач, овом напоменом, то и прихвата.

Сматрамо да је, уз примедбу дату на члан 168, овај много јаснији и да нема потребе за било какво колебање, који предложени члан треба да остане, а који да се брише. Мислимо, дакле, да треба брисати члан 169.

### *Право на земљишту у друштвеној својини*

#### Члан 170.

Када је зграда чији су посебни делови у етажној својини грађана или грађанских правних лица изграђена на земљишту у друштвеној својини, сваки власник посебног дела зграде има, под једнаким условима као и остали корисници право коришћења земљишта на коме је зграда изграђена и земљишта које служи за редовну употребу зграде док она постоји.

#### Алтернатива члана 170.

Када је зграда чији су посебни делови у етажној својини грађана и грађанских правних лица изграђена на земљишту у друштвеној својини сваки власник посебног дела зграде, има, под једнаким условима као и остали корисници, право коришћења земљишта на коме је зграда изграђена и земљишта које служи за редовну употребу зграде док она постоји, у границама грађевинске парцеле утврђене према урбанистичком плану.

#### Примедба:

1. Сматрамо да је реч о породичној стамбеној згради, па би се уштедело половине текста члана, када би се рекло: ако је породична стамбена зграда која има етаже, изграђена на парцели у друштвеној својини...

2. Ако је примедба под 1. уочила смисао текста, онда нема, осим власника, никаквих „осталих корисника” са којима би ови „под једнаким условима” имали „право коришћења земљишта” јер само власнику, док зграда постоји, припада право на трајно и бесплатно коришћење земљишта, а не и осталим корисницима.

Ако се мисли на власнике, онда то треба и рећи, али савим јасно, јер формулација „сваки власник”... „као и остали корисници”, не говори о једнаким правима свих власника.

3. Неодређена је и формулација „... грађана и грађанских правних лица” из чега се може извести закључак да зграда мора бити у својини и једних и других, што, очигледно, није, нити би требало да буде, интенција предлагача. Ради тога треба рећи уместо „и”, „или”.

4. Алтернатива је непотребна, јер посебни прописи утврђују ко и како формира грађевинске парцеле, и под којим условима се дозвољава градња зграде.

## *Права на земљишту на коме постоји право својине*

### Члан 171.

Ако је зграда са посебним деловима у етажној својини подигнута на земљишту у својини грађана или грађанских правних лица, земљиште на коме је зграда изграђена и земљиште које служи за редовну употребу зграде је у заједничкој недељивој својини власника посебних делова, уколико уговором није другачије одређено.

### Примедба:

Предлог полази од аналогije са „заједничком недељивом својином на деловима зграде који служе згради као целини“, али за то нема никаквог оправдања, нити потребе. Друго су заједнички делови зграде, који су, заиста, недељиви, а друго је земљиште, које је дељиво. Земљиште се мирне душе може изразити у сувласничким квотама, што самим тим представља дељивост. Оно се не мора физички делити, али може бити одређено.

То ће можда бити и потреба, јер ако се једна етажа сруши, гараже, рецимо, или дворнишни објекат, исказан као етажа, власнику ће бити немогуће добити грађевинску дозволу ради подизања нове, јер се неће моћи легитимисати као носилац права коришћења на земљишту. С друге стране, он би самим рушењем етаже био лишен сваког права, јер је његово право коришћења везано, искључиво, за постојање својине на етажи.

## *Недељивост права на посебном делу, заједничким деловима и земљишту*

### Члан 172.

Права која власник посебног дела зграде има на заједничким деловима зграде који служе згради као целини или само неким њеним посебним деловима и на земљишту на коме је зграда подигнута и које служи за редовну употребу зграде, чине недељиву целину са његовим посебним делом зграде, тако да се све промене у правима на посебном делу зграде односе и на права на заједничким деловима и земљишту.

### Примедба:

Нацрт полази од претпоставке да право својине на етажи „чини недељиву целину“ на заједничким деловима зграде, односно земљишту, што је погрешно, чак и када је у питању својина, а камоли неко друго стварно право.

Видели смо већ да право на етажи не мора бити везано ни са квалитетом, ни са обимом права на земљишту. Исти је случај и са правом на заједничким деловима зграде.

Ако се етажа оптерети заложним правом, онда је сасвим јасно да се хипотека неће протезати ни на земљиште, ни на заједничке делове зграде. Исти је случај код плодоуживања које се може креирати, чак и на делу етаже, оно се неће, у земљиш-

ним књигама, протезати и књижити на заједничке делове односно земљиште.

То значи да права не могу чинити недељиву својину, него етажа може имати „недељиву судбину“, са заједничким деловима и земљиштем.

#### *Трошкови одржавања заједничких делова зграде*

##### Члан 173.

(1) Власници посебних делова зграде дужни су да учествују у трошковима одржавања заједничких делова зграде сразмерно вредности својих посебних делова према укупној вредности целе зграде.

(2) Ако заједнички делови служе само неким посебним деловима зграде, у трошковима њиховог одржавања власници учествују сразмерно вредности својих посебних делова према укупној вредности оног дела зграде у коме се ти посебни делови налазе.

#### *Текуће и инвестиционо одржавање зграде у друштвеној својини*

##### Члан 174.

(1) Власник посебног дела зграде која је у друштвеној својини, дужан је да учествује у трошковима текућег одржавања заједничких делова те зграде, и то у истој висини у којој у њима учествују носници станарског права на стану одговарајуће величине и квалитета у истој згради, односно закупци пословних просторија.

(2) Власник посебног дела зграде која је у друштвеној својини, дужан је да учествује у трошковима за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде који служе згради као целини на основу уговора који закључује са самоуправном интересном заједницом становања у складу са самоуправним општим актом те заједнице и прописима скупштине општине.

(3) Ако власник посебног дела не користи сам свој стан у згради у друштвеној својини, зато што на томе стану друго лице има станарско право, носилац станарског права целокупни износ станарине плаћа самоуправној интересној заједници становања, која ће власнику исплатити део станарине који преостаје по издавању трошкова за текуће и инвестиционо одржавање зграде, сагласно прописима о станарини.

#### **П р и м е д б а:**

1. Примедбе на оба члана изнећемо заједно, јер нема никаквог принципијелног оправдања да се обавезе ове две категорије власника одређују под посебним правним режимима.

2. Ако се не прихвати начелно становиште изнесено под 5 Општих примедба, и тамо дато образложење, онда је потребна конкретна анализа предложеног решења у члановима 173. и 174.

3. У члану 174. се предлажу два режима обавеза, како по структури, тако и по начину снашања.

За текуће одржавање се предвиђа аутоматизам који би био изражен у одговарајућем проценту од станарине за исти стан.

За инвестиционо одржавање се предвиђа обавеза која би се регулисала уговором.

Дакле, један те исти власник, за један те исти стан, плаћао би обавезе по два режима, за један би знао, или могао знати — проценат од станарине — а за други остаје уговор који је дат на милост и немилост заједници становања, јер уговор мора бити у складу и са самоуправним општим актом заједнице и, истовремено, са прописима скупштине општине, разуме се, под претпоставком да ова два последња буду усклађена. Значи, мора постојати најпре усклађеност акта заједнице и прописа општине, па тек онда у том усклађеном складу, тражити и налазити вољу странака за закључивање уговора.

А шта ће бити ако после те силне усклађености воља власника уопште не дође до изражаја, — јер, практично, ту и не остаје никаквог простора за било чију и било какву вољу — и какви ће инструменти власнику бити на расположењу, за заштиту својих права и интереса.

Апсолутно — никакви. На релацијама власник заједница становања: нема ни решења, ни излаза. Ако дође до захтева за интервенцију суда, онда ће суд испитати да ли је решење у „складу“ са самоуправним општим актом заједнице и прописима скупштине општине, па ако јесте, — ствар је јасна.

И ту престају не свака права, него се губи и свака, ма и теоретска нада, да се права власника остваре.

4. Допринос власника етажe за текуће одржавање предвиђен је „... у истој висини у којој у њему учествују носиоци станарског права...”

Одмах треба нагласити да носиоци станарског права уопште не учествују у доприносу за текуће одржавање. Они, једноставно, плаћају *станарину*. Како, и на који начин ће, заједница ову станарину употребљавати, користити, да не кажемо трошити, то је ствар заједнице. Од ње, и ни од кога више, зависи да ли ће се и колико, издавати из станарине за одређене намене, а делимично и то, да ли ће се и колико од тих *издвојених* средстава утрошити на намене за које су издвојена.

Према томе, носилац станарског права не учествује у одлуци колико ће се из станарине коју он плаћа, издавати за текуће одржавање заједничких делова зграде. Међутим, за власника етажe, то је обавеза, законска обавеза.

5. Ако се нешто одреди у проценту, онда се поставља питање шта се подразумева под *трошковима*. Зна се шта су трошкови, али ако се то зна, онда се не зна како се они могу процентуално одредити од станарине, и шта ће са тим средствима бити ако до трошкова и не дође, ако се ова не утроше „за текуће одржавање заједничких делова те зграде”. О томе ни речи у Нацрту. У народу, за такав случај, постоји адекватна пословица.

У односу на обавезе за текуће одржавање, воља власника етажe је апсолутно искључена. Док се у односу на инвестиционо одржавање остварила, макар, илузија о постојању воље — уговор

— овде нема ни тога. А можда је реч о управном акту? Онда би се знао барем пут: решење, жалба, управни спор...

6. Текуће одржавање претпоставља „... заједничке делове те зграде...”, а инвестиционо „... заједничких делова зграде који служе згради као целини”.

Ако није у питању лапсус, онда они заједнички делови зграде „... који служе згради као целини...” нису обухваћени обавезама за текуће, него само за инвестиционо одржавање.

7. Нема никаквог основа, напротив реч је о дискриминацији више — да се у ставу 3 предложеног члана 174. власнику који не станује у своме стану, поставља нека врста законског заступника који ће вршити наплату станарине и он исплаћивати власнику остатак, а све сагласно прописима о станарини. О чијој станарини?

Због свега изложеног сматрамо да се предложеним решењима грубо крше права власника етаже, не само као власника, јер се вређају основни принципи стварног и облигационог права, него, пре свега, као самоуправљача, јер се један веома велики број грађана који је дугогодишњим лишавањима и штедњом купио стан и решио, мимо друштвених средстава, своје стамбено питање, лишава елементарних права управљања и одлучивања, што је неприхватљиво за наше самоуправно социјалистичко друштво.

8. Ради тога, предлагемо за материју из оба члана, следећи текст:

(1) Власник етаже дужан је да учествује у снашању сразмерног дела трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у којој се налази његов стан, односно оних делова који служе његовој етажи, сразмерно вредности етаже према вредности тих заједничких делова.

(2) Висина обавезе одређује се уговором између свих власника етаже, односно између власника етаже и самоуправне интересне заједнице становања.

(3) Уколико се не постигне сагласност, висину ће, у складу са овим одредбама, одредити општински суд у ванпарничном поступку чије решење замењује уговор.

Јасно је да би се стилска преформулација предложеног решења препустила стручњацима за та питања.

*Оправке и преправке заједничких делова зграде у којој су сви посебни делови у етажној својини*

#### Члан 175.

(1) Оправке заједничких делова зграде у којој су сви посебни делови у својини грађана или грађанских правних лица врше се на основу сагласности већине власника посебних делова.

(2) Оправке заједничких делова зграде из претходног става који служе само посебним деловима неких власника, врше се на основу сагласности већине тих власника.

(3) Преправке заједничких делова зграде у којој су сви посебни делови у својини грађана или грађанских правних лица могу се вршити

у складу са грађевинским прописима и на основу споразума власника свих посебних делова зграде.

(4) Ако о оправкама није постигнута сагласност већине власника посебних делова, односно ако о преправкама није постигнут споразум свих власника посебних делова надлежни суд ће у ванпарничном поступку одлучити да ли ће извршити одређене оправке, односно преправке, водећи рачуна о томе да ли су оне целисходне и оправдане и у складу са грађевинским прописима.

(5) Суд ће истовремено одлучити који власници и у којој мери треба да сnose трошкове оправки односно преправки.

### П р и м е д б а :

1. Сматрамо да је потребно јасно разграничити појам оправки од појма преправки.

2. У случају преправки може доћи до мењања својинских релација јер се обим поједине етаже може повећати, или се може повећати њена вредност. Такође може доћи и до стварања нове етаже.

3. Питање је да ли за овај други случај може бити надлежан ванпарнични суд, јер се ради о својини, њеном стицању, без обзира да ли је реч о праву, или обиму. Ова новостворена својина може имати и реперкусије на обим „заједничке недељиве својине“, а самим тим и на остале последице везане за њу.

4. У овом, иначе гломазном члану, има доста понављања, па би се мирне душе могло изоставити, или престилизовати, оно више пута поновљено: „... зграде у којој су сви посебни делови у својини грађана или грађанских правних лица...”

### *Оправке посебног дела*

#### Члан 176.

(1) Власник посебног дела врши о свом трошку оправке потребне за одржавање тога дела зграде у исправном стању.

(2) Власник је дужан да о свом трошку изврши оправке свог посебног дела, ако је то неопходно да би се спречила или отклонила штета на посебном делу другог власника или заједничким деловима зграде.

### *Преправке посебног дела*

#### Члан 177.

Власник посебног дела зграде може, у складу са грађевинским прописима, о свом трошку да врши и преправке свог посебног дела, ако се тим преправкама не дира у посебни део другог власника или заједничке делове који служе згради као целини или посебном делу другог власника.

### *Управљање зградом са посебним деловима у етажној својини*

#### Члан 178.

(1) Власник посебног дела зграде која је у друштвеној својини има у управљању том зградом права и обавезе који припадају носоцу станарског права односно закупцу, у складу са прописима о самоуправним интересним заједницама становања и одредбама закона.

(2) Зградом у којој су сви посебни делови у својини грађана или грађанских правних лица управљају власници посебних делова у складу са споразумом о узајамним односима.

#### П р и м е д б а:

Власник етажe морао би имати више ингеренције у управљању зградом од оних права и обавеза које припадају „носиоцу станарског права”.

Треба разликовати управљање зградом од свих станара, као манифестацију опште признатих самоуправних права, и управљање власника својом стварју, односно зграде у којој се налази његова етажа.

Исто тако, без обзира што излази из регулативе овога закона, треба разрадити нормe које омогућавају власнику етажe управљање самоуправном интересном заједницом становања.

#### *Узајамни односи власника посебних делова*

##### Члан 179.

(1) Односи власника посебних делова у згради у којој су сви станови односно пословне просторије у својини грађана или грађанских правних лица уређују се уговором о узајамним односима власника посебних делова. Уговор мора бити у складу са законом и оквирним прописима за закључење ових уговора које доноси скупштина општине.

(2) Уговором о узајамним односима утврђују се нарочито посебни делови зграде који служе као целини или само неким њеним посебним деловима и уређује начин коришћења заједничких делова и питања која се односе на њихово одржавање.

(3) Права и обавезе утврђене споразумом о узајамним односима власника посебних делова односе се и на доцнијег прибавиоца посебног дела исте зграде.

#### П р и м е д б а:

У ставу 1. иза речи: „Уговор мора бити у складу са законом” треба ставити тачку, јер нема никакве потребе да општине доносе „оквирне прописе” за закључење уговора, нити је, уосталом, на то општина овлашћена.

У једном истом члану треба се термилолошки држати или „уговора” или „споразума”.

#### *Закључење уговора о узајамним односима*

##### Члан 180.

(1) Уговор о узајамним односима закључује се сагласношћу власника свих посебних делова.

(2) Ако сагласност није постигнута, надлежни суд ће у ванпарничном поступку одлучити о спорним питањима, на предлог једног или више заинтересованих власника.

(3) До закључења уговора о узајамним односима, односно до доношења одлуке суда, примењиваће се непосредно оквирни прописи општине.

### П р и м е д б а:

Овај члан би морао решити питање сувласника.

Да ли ће се поћи од принципа: једна етажа један глас, без обзира колико која етажа има сувласника — и како ће се регулисати односи између њих: да ли упућивањем на основне прописе, или на неки други начин — или ће се узимати вредност сувласничког дела у односу на остале делове. На пример, власник гараже, има један глас, а три сувласника стана чији сваки идеални део прелази вредност гараже, такође један глас.

Што се тиче „оквирних прописа“ о томе је већ било речи.

### *Форма уговора о узајамним односима*

#### Члан 181.

(1) Уговор о узајамним односима власника посебних делова зграде закључује се у писменом облику, а потписи лица која су га закључила морају бити оверена од стране надлежног органа.

(2) Уговор који није сачињен сагласно претходном ставу нема правно дејство.

### П р и м е д б а:

Сматрамо да је претеран захтев да потписи власника посебних делова — власника етажа, како смо предложили — морају бити „оверени од стране надлежног органа“ и да услед недостатка ове форме, уговор буде ништав.

Уговор може бити и замењен од стране суда, решењем, у односу на једног или више власника, који одбије потписивање уговора.

Код својства уговорне стране и овере потписа, што се тиче сувласника етаже, стоји малопре изнета примедба.

Можда је прикладнији термин „облик“ него „форма“.

### *Измена уговора о узајамним односима*

#### Члан 182.

(1) Уговор о узајамним односима власника посебних делова зграде може се мењати само уз пристанак свих сопственика.

(2) За измену уговора захтева се иста форма као и за његово закључење.

(3) Општински суд ће у ванпарничном поступку, на предлог једног или више власника посебних делова, одредити да се изврше измене у уговору и против воље осталих власника, ако нађе да су измене целисходне и оправдане.

### П р и м е д б а:

Поред термина својина и власништво, овде видимо и термин „сопственик“. Сопственост није прихваћен еквивалент за својину, односно власништво, па би и ова примедба, можда на први поглед ситничава, могла допринети уједначењу текста предлога.

Вероватно да би могло бити предмет размишљања питање да ли би морао уследити пристанак „свих сопственика“, или већине. Опредељење за ово последње, захтева разраду које и какве већине.

### *Етажна својина у породичним стамбеним зградама*

#### Члан 183.

Одредбе овог закона сагласно се примењују и у погледу права и обавеза власника посебних делова породичне стамбене зграде на којој постоји право својине.

### П р и м е д б а:

Већ смо раније изнели став о „породичној стамбеној згради“. Сматрамо да у овој може, али не мора бити етажних релација. Друге зграде, на којој „постоји право својине“ и нема. Не видимо законског ослободилаца да се оперише и са неким трећим типом зграде „у којој су сви посебни делови у етажној својини“ а да таква зграда није, истовремено, породична стамбена зграда. Свака зграда, која није породична стамбена зграда је национализована, без обзира да ли су у њој „сви посебни делови у етажној својини“.

Ради тога и сматрамо да иза речи „... породичне стамбене зграде...“ треба ставити тачку, јер се подразумева да само на тој и таквој згради може постојати право својине.

### *Упис у јавне књиге*

#### Члан 184.

- (1) Власник посебног дела зграде може да захтева упис права својине у јавне књиге у које се уписује право својине на непокретности.
- (2) Етажна својина се уписује посебно у јавним књигама.

### П р и м е д б а:

Веома опширна наравица о књигама, може се заменити термином: земљишне књиге, јер је то законски назив.

Упис у земљишне књиге није факултативан, него официјелан. То значи да нема места формулацији „... може захте-

вати...”, јер се ради не о могућности власника да захтева, него о обавези суда да изврши укњижбу права власништва.

Ради тога би овај члан могао да гласи:

Општински суд на чијој се територији налази зграда, дужан је у посебном улошку уписати власништво на етажи у тој згради.

#### *Регулисање односа у случају пропасти зграде*

#### Члан 185.

(1) Ако зграда потпуно пропадне, сваком власнику посебног дела припада вредност грађевинског материјала, који се утврђује сразмерно вредности сваког посебног дела према укупној вредности целе зграде.

(2) Ако се власници посебних делова не споразумеју о вредности материјала који свакоме од њих припада, то ће утврдити суд у ванпарничном поступку.

(3) Ако потпуно пропадне зграда подигнута на земљишту у својини грађана или грађанских правних лица, свакоме власнику припада удео у земљишту на коме је зграда изграђена и које служи редовној употреби зграде сразмерно вредности његовог посебног дела према укупној вредности целе зграде, ако власници уговором нису другачије одредили.

#### Примедба:

Сматрамо да би било потребно истаћи разлику између породичне стамбене зграде у којој постоје етаже, и зграде у друштвеној својини.

У првом случају би, раније истакнути захтев за утврђењем обима својине на „заједничким деловима зграде” овде био од веома значајног интереса.

У зградама у друштвеној својини власник етаже би могао тражити само материјал од своје етаже.

Ове примедбе би постигле свој пуни циљ, ако се прихвате као каменчић у великом мозаику напора који је већ уложен, и који се још мора уложити, ради оживотворења овако грандиозног подухвата какав је Закон о праву својине и другим стварним правима.

Душан Кошутих  
Зрењанин

## СПОРАЗУМНИ РАСКИД УГОВОРА О ГРАДЊИ И УГОВОРНА КАЗНА

Осврт на једно становиште Врховног суда Војводине

Врховни суд Војводине, својом пресудом Рев. број 410/82 од 8. јула 1982. године, укинуо је пресуде нижих судова, заузимајући правни став по питању уговорне казне у случају споразумног раскида уговора пре рока за испуњење. Ова одлука Врховног суда Војводине објављена је у *Билтену* истог суда у броју 5 од септембра месеца 1982. године на страни 35. под редним бројем 9, који ставови гласе:

„Уговорна казна због неиспуњења обавеза (чл. 273. Закона о облигационим односима — „Сл. лист СФРЈ” број 29/78).

Кад је казна уговорена за случај неиспуњења обавеза поверилац може захтевати или испуњење обавеза или уговорну казну. У смислу ст. 2. овог члана губи право да захтева испуњење обавезе ако је затражио исплату уговорене казне.

Међутим, пристанком на раскид уговора поверилац не губи право на уговорну казну из чл. 273, сем уколико се исте није изричито одрекао”.

У образложењу се између осталог наводи да извођач радова уколико из било којих разлога, сем болести и више силе, не заврши радове до 1. јуна 1981. године инвеститор ће му платити половину вредности изведених радова, затим да је извођач изводио радове од 1. априла до 9. маја, када су странке уговорнице уговор споразумно раскинуле, а након тога инвеститор уступио радове другом извођачу. У таквој ситуацији, пристанком на раскид уговора поручилац радова не губи право на уговорену казну из члана 273, сем уколико се исте изричито одрекао, те да није правилно становиште нижег суда да тужени нема право на уговорену казну, пошто је уговор раскинут.

Мада су изнети ставови јасни, чињенични основ, како је изложен није најјаснији, а он је у следећем:

Парничне странке су закључиле писмени уговор, којим се извођач обавезао да ће инвеститорима изградити стамбену зграду од њиховог материјала најкасније до 1. јуна 1981. године, затим, ако радове не заврши у уговореном року до 1. јуна 1981. године, инвеститори ће му платити само половину вредности изведених радова. Извођач је започео са извођењем радова 1. априла 1981. године, затим је између странака дошло до неспоразума и странке су споразумно почетком маја 1981. године поменути писмени уговор споразумно раскинуле, а инвеститори су даље извођење радова поверили другом извођачу.

Уговор је дакле раскинут месец дана пре рока за његово испуњење. Инвеститори сада пристају да извођачу плате само половину вредности изведених радова, позивајући се на уговорну казну из наведеног уговора који је раскинут пре рока за испуњење обавезе.

Мада је од објављивања поменутих ставова у наведеном *Билтену* прошло доста времена, а нико није, или је бар мени непознато, објавио другачије мишљење, које одудара од наведених ставова, то износим другачије мишљење, сматрајући да ће то бити од користи за нашу правну праксу.

Изнети правни ставови нису прихватљиви за наше право, противни су досадашњој правној а посебно судској пракси и супротни су неким позитивним прописима, па и одредби ст. 1. чл. 273. Закона о облигационим односима, на којој одредби се наведени ставови и заснивају и на коју се позивају.

Укратко ћу изложити неке одредбе Закона о облигационим односима које садрже правила која се односе на споразумни раскид уговора и уговорну казну и која су у супротности са наведеним ставовима.

Став 1. члана 132. Закона о облигационим односима гласи:

„Раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете”.

У грађанској правној теорији никад није било спорно, а то није ни међу савременим теоретичарима, да је дејство раскида уговора у ослобођењу обеју странака од обавеза из уговора који је раскинут. Примењујући то на конкретан случај, не би било логично да је извођач истовремено ослобођен својих обавеза и то пре рока за испуњење и да истовремено није ослобођен, јер ће због неиспуњења обавезе (које нема) морати платити уговорену казну. Није јасно како се то извођач ослобађа својих обавеза ако ће истовремено бити кажњен због тога што их не испуни. Тиме се истовремено не би правила разлика у погледу раскида уговора до кога је дошло споразумом пре рока за испуњење обавеза из тог уговора и раскида до кога је дошло по истеку рока за испуњење због неиспуњења. Између наведена два раскида уговора, постоји битна разлика и то не само у погледу чињеница и њихове природе, већ и позитивних прописа којима су регулисани.

Уговорна казна је интегрални део истог писменог уговора, мада неки правни теоретичари сматрају да је то споредни спо-

разум, па кад је писмени уговор, који садржи уговорну казну, раскинут, има се сматрати да је и уговорна казна као део уговора такође раскинут. Овакво становиште произилази из природе уговорне казне, која је акцесорне природе, што је прихватио и став 1. члана 272. Закона о облигационим односима, који став гласи:

„Споразум о уговорној казни дели правну судбину обавезе на чије се обезбеђење он односи.”

Према наведеним правним ставовима, уговорна казна не дели судбину главне обавезе и није акцесорне природе, што је противно не само досадашњој судској пракси, правној теорији, већ изричито наведеном ст. 1. чл. 372. 300.

Наведени правни ставови покривају се ставом 1. чл. 273. Закона о облигационим односима.

Мислим да изнети правни ставови немају ослонаца у помениutom ст. 1. чл. 273. 300 на коме се заснивају већ су и у супротности са тим прописом који гласи:

„Кад је казна уговорена за случај неиспуњења обавезе поверилац може захтевати или испуњење обавезе или уговорену казну”.

Из наведеног законског прописа јасно произилази да се уговорна казна може тражити само онда кад се алтернативно могло тражити и испуњење обавеза на чије се обезбеђење она односи. Ако поверилац није могао тражити испуњење главне обавезе, на чије се обезбеђење уговорна казна односи, јер је та обавеза споразумним раскидом уговора престала, поверилац не може тражити ни уговорну казну.

Кад се онда примењује наведени ст. 1. чл. 273. 300? То ће бити случај кад је до раскида уговора дошло након истека рока за испуњење обавеза, и кад је поверилац уместо испуњења изабрао уговорну казну. Он је дакле могао да бира и то: да тражи или испуњење обавезе или уговорну казну због неиспуњења. Уговор престаје избором уговорне казне.

Из наведених законских прописа чл. 132, 272. и 273. ст. 1. Закона о облигационим односима, пристанком на раскид уговора, што се има сматрати споразумним раскидом уговора, поручилац (инвеститор) губи право да тражи уговорну казну у случају кад је до раскида уговора дошло пре рока за његово испуњење.

## КРИВИЧНО ПРАВО

Безобзирном вожњом се сматрају најгрубљи облици непрописне вожње као што су: управљање моторним возилом под утицајем алкохола, управљање возила од стране возача који није обучен за вожњу, управљање технички неисправним возилом иако возач зна да је возило технички неисправно, или када се из других разлога вожња може окарактерисати као нарочито безобзирна, јер се на основу ових околности може закључити да је оптужени био свестан да може наступити забрањена последица и да је пристао на њено наступање.

### Из образложења:

Чињеница је да су извршењем овог дела наступиле нарочито тешке последице првенствено због броја лица која су изгубила живот, те броја повређених лица. Међутим, квалификација дела по ст. 3. чл. 164. КЗВ, за коју се пледира оптужницом и у жалби окружног јавног тужиоца, нужно претпоставља да је основно кривично дело из ст. 2. чл. 164. у вези чл. 159. ст. 1. КЗВ извршено са умишљајем. За такву квалификацију у конкретном случају неопходно је да се на поуздан начин из свих околности конкретног случаја може утврдити да је оптужени био свестан да забрањена последица може наступити и да је на њено наступање пристао (евентуални умишљај). Свест о томе да забрањена последица може наступити и да је возач на њено наступање пристао, произилази из изузетно високог степена безобзирности коју возач у одређеним ситуацијама показује при управљању моторним возилом. То су по правилу ситуације најгрубљих облика непрописне вожње од стране возача као што су случајеви управљања моторним во-

зилом под утицајем алкохола, управљање моторним возилом од стране возача који није обучен за то, управљање технички неисправним возилом, нарочито у погледу механизма за управљање и кочење, а да је тих недостатака возач свестан, или у другим приликама када се вожња из одређених разлога због брзине, непоштовања првенства пролаза и слично, може окарактерисати као нарочито безобзирна.

У конкретном случају, ти услови нису испуњени. Оптужени је професионални возач, није био под утицајем алкохола, а возило је било технички исправно. Брзина кретања његовог возила била је само за 2 км већа од дозвољене, а незнатно већа од прилагођене. Делимичан професионални возач, није био под ловозну траку приликом проласка кроз кривину, што је основни узрок наступања ове саобраћајне несреће, се по оцени суда може оценити као нарочито безобзирно понашање због којег би се могао узети да је оптужени пристао на наступање забрањене последице. Стога је неоснован предлог у жалби јавног тужиоца за преиначење првостепене пресуде у погледу правне квалификације дела.

(БСВ пресуда Кж. 346/82. од 22. XII 1982)

## ПРОЦЕСНО ПРАВО

Другостепени суд је учинио битну повреду одредаба Кривичног поступка из чл. 427. ст. 1. тач. 3 у вези са чл. 388 ст. 1 ЗКП, када је у другостепеној пресуди на уопштен начин оценио жалбене наводе.

### Из образложења:

Основано се у захтеву браниоца осуђеног истиче да је другостепени суд одлучујући о жалби осуђеног,

против првостепене пресуде у образложењу своје одлуке дао само уопштenu оцену да су наводи истакнути у жалби осуђеног повреда одредаба кривичног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и повреде кривичног закона. Овако уопштена оцена жалбених навода, без упуштања у детаљнију анализу и оцену битних околности истакнутих у жалби, и по оцени овог суда, представља повреду одредаба чл. 388. ЗКП.

Учињена повреда одредаба члана 388. ЗКП од стране другостепеног суда, по оцени овог суда, у конкретном случају утицала је и на доношење правилне одлуке тога суда у смислу члана 427. тач. 3. ЗКП. Наиме, због уопштене оцено свих жалбених навода истакнутих у жалби осуђеног, другостепени суд је између осталог, пропустио да анализира и да заузме став и у погледу, по оцени овог суда, битне тврдње истакнуте у жалби да је у изреци првостепене пресуде у опису дела који су оптужени извршили као саизвршиоци, пропуштено да се наведе у чему се састоје радње извршења које је сваки од оптужених преузео у заједничком извршењу дела. Истакнути пропуст првостепеног суда, уколико би занста постојао, представљао би битну повреду одредаба кривичног поступка из чл. 364. ст. 1. тач. 11. ЗКП, а на постојање ове повреде другостепени суд је дужан да пази и по службеној, дужности и у смислу чл. 356. ЗКП. (Пресуда Врховног суда Војводине бр. КЗП. 75/82. од 24. XII 82)

## ГРАБАНСКО ПРАВО

Када је предмет уговора о купопродаји посебна зграда у дворишту, саграђена на истој парцели на којој је и улична стамбена зграда, поред утврђења права власништва у идеалним деловима, треба у изреци пресуде одредити и физички опис купљеног дела стамбене зграде.

Из образложења:

Утврђено је да су тужиоци од тужене купили дворишну стамбену зграду, детаљно описану у купопро-

дајном уговору од 11. II 1975. године, која се налази у склопу стамбених зграда као сложене ствари, у Новом Саду, изграђену на парцели бр. 1203 к. о. Нови Сад — I, која према урбанистичким нормативима чини једну грађ. парцелу и не може се даље делити (препарцелисати).

Нижестепени судови су делом погрешно применили материјално право када на дворишном делу спорне стамбене зграде нису утврдили етажно власништво и нису одредили земљишно-књижни упис таквог власништва у корист тужиоца, односно, када утврђујући права власништва у идеалним деловима нису одредили физички опис купљених делова зграде који одговарају утврђеним идеалним деловима.

Наиме, када је предмет промета физички одређен део стамбене зграде, који, у ствари, представља засебну грађевинску целину, али је изграђен на земљишно-књижном телу који се не може делити, онда се на таквом делу стамбеног објекта, по правилу, има утврдити етажно власништво и треба одредити укњижбу права власништва као етажног власништва. При томе, није од значаја да ли се предмет промета налази у једној згради или у скупу стамбених зграда као сложене ствари, већ је битно да се земљишно-књижно тело — грађевинска парцела на којој се објекат налази, не може по урбанистичким нормативима и правилима геодезије делити. Међутим, и у таквом случају се може утврдити право власништва у идеалним сувласничким деловима стамбене зграде, с тим да се истовремено мора одредити и физички опис купљеног дела стамбене зграде који одговара утврђеним сувласничким деловима, а у земљишним књигама, поред сувласничког сразмера, треба уписати и ову околност.

Код таквог стања ствари, а како су нижестепени судови утврдили право власништва тужилаца на ушитој стамбеној згради у идеалним деловима сагласно горе израженом правном становишту овог суда, нижестепени судови је требало да одреде и физички опис купљеног дела поменутог стамбене зграде који одговара тим идеалним деловима, па такво утврђено право власништва уписати у земљишну књигу. Основано је стога тужена истакла

у ревизији да у нижестепеним пресудама утврђено право власништва тужаоца у идеалним деловима у односу на целу непокретност не одговара стварној вољи уговорних странака, јер лична стамбена зграда није била предмет купопродаје ни у идеалном делу.

(Пресуда Врховног суда Војводине бр. Рев. 715/82. од 28. I 1983)

Кривица за развод брака сама по себи није довољан разлог да се деца не повере оном родитељу из чије је кривице брак разведен. Против, потребно је доказати такве околности које би указивале на то да би било противно интересу деце да се она повере брачном другу из чије је кривице брак разведен.

#### Из образложења:

Не може се прихватити захтев туженог да му се дете млађ. С. повери на чување, васпитање и издржавање, јер је у интересу деце да се не раздвајају једно од другог, већ да живе заједно и да се међусобно помажу у животу. Тужени живи у истом месту па ће моћи редовно одржавати везу са децом и помоћи њиховом подизању и васпитању. Неоснован је жалбени навод да је због бољих материјалних и стамбених услова требало малодобну С. поверити оцу. Ово стога што је мајчина нега и брига неопходна детету овог узраста па не могу само стамбени и материјални фактори утицати на одлуку коме родитељу да се дете повери. Неосновано тужени побија ваљаност смештаја деце у децијој установи у времену док се тужитељица налази на послу, јер деца у тим установама проводе време у кругу својих вршњака и под надзором стручне особе. Неоснован је и жалбени разлог да је млађ. С. требало поверити туженом већ због тога што је брак странака разведен тужитељчином кривицом. Та чињеница у конкретном случају није била одлучна. Кривица за развод брака сама по себи није разлог да се деца не повере оном родитељу из чије кривице је брак разведен. Напротив, потребно је доказати так-

ве околности које би указивале на то да би било противно интересу деце да се она повере брачном другом из чије је кривице брак разведен. Међутим, у конкретном случају такве околности нису доказане.

(БСВ Пресуда бр. Гж. 595/82. од 20. I 1983)

#### ПРИВРЕДНО ПРАВО

Статус приправника искључује ону самосталност приправника која би дала основа за утврђивање статуса одговорног лица из чл. 8. ЗОПП.

#### Из образложења:

Првостепени суд у изреци нападнуте пресуде установљава да се II окривљени у време извршења дела налазио на радном месту приправника руководиоца радне јединице транспорта. Образложењу пресуде суд његову привредно-казнену одговорност темељи на установљењу да је другоокривљени у својству шефа транспорта без обзира да ли је био у радном односу као приправник, могао и био овлашћен да забрани употребу возила у јавном саобраћају, а које је оптерећено више од дозвољене и регистроване носивости. Дакле, да је II окривљени имао својство одговорног лица, из чл. 11. ЗОПП.

Тачно је да се одговорним лицем у смислу чл. 8. ЗОПП сматра оно лице коме је поверен одређен круг послова у области привредног или финансијског пословања у правном лицу. Међутим, овај појам одговорног лица је уопштен јер сваки радник који је свој рад удружио са осталим радним људима у организацији удруженог рада обавља одређени круг послова који су му поверени, но да ли су они такви да та лица могу да буду субјекти привредног преступа зависи од обима овлашћења тих лица да поступајући у име правног лица имају одређену самосталност у привредном пословању, а која је најчешће одређена самоуправним општим актом организације удруженог рада. Приправник нема статус радника који има право и дужности да врши послове ради чијег је вршења засно-

вао радни однос а за које испуњава услове утврђене у организацији удруженог рада према потребама процеса рада, већ се он у току приправничког стажа оспособљава за самостално обављање послова и радних задатака. Статус приправника искључује ону самосталност радника која би дала основа за утврђивање статуса одговорног лица из чл. 8. ЗОПП.

Из доказа изведених у првостепеном поступку се не може утврдити да ли је II окривљени дана 21. VII 1981. године поступао противправно по налогу одговорног лица одређеног самоуправниим општим актом окривљеног правног лица, нити статус II окривљеног у окривљеном правном лицу. Ово утолико пре што је II окривљени и у првостепеном поступку истицао да је у време извршења дела био у радном односу у својству приправника, да ни тада, а ни сада не потписује налоге за превоз, да није могао да забрани возачу да пође на пут возилом које је оптерећено више од дозвољене и регистроване носивости, а чињеницу да се у време почињења дела налазио на радном месту приправника истиче у жалби. Како од чињенице у ком својству и на основу ког овлашћења је поступао II окривљени у време почињења привредног преступа зависи и привредно кажњена одговорност како II окривљеног, тако и окривљеног правног лица, то је суд применом чл. 385. ст. 3. ЗКП, а у вези чл. 56. ЗОПП првостепену пресуду у осуђујућем делу укинуо.

(ВСВ Решење Пкж. 341/82. од 22. XII 1982)

Кад писмено израђена пресуда не садржи поуку о правном леку, рок за жалбу у привредним споровима не може бити дужи од рока који је предвиђен законом.

#### Из образложења:

Првостепеним решењем жалбе тужених изјављена против пресуде првостепеног суда бр. Пс. 254/81 од 10. II 1982. године одбачена је као неблагоприятна. Тужени су, наиме, првостепену пресуду примили 11. V 1982. године, а жалбу поднели 25. V 1982. године, дакле, после рока од 8 дана предвиђеног чл. 500. ст. 2. тач. 2. ЗПП па је због тога првостепени суд применом одредабе члана 358. ЗПП, жалбу одбацио.

Благовременом жалбом тужени су побијали означено првостепено решење и предложили да се исто преиначи. У жалби су изнели да у првостепеној пресуди није било поуке о правном леку па су због тога тужени били у заблуди, сматрајући да је рок за жалбу 15 дана, а не 8 дана.

Испитујући побијано решење у смислу одредабе чл. 365. ЗПП, у вези чл. 331. ЗПП овај суд налази да жалба тужених није основана.

Није основано позивање тужених на заблуду о року за подношење жалбе, јер је рок за жалбу у привредним споровима одређен у Закону о парничном поступку (чл. 500. ст. 1. тач. 2). Због тога, ако у пресуди није било поуке о правном леку, рок за жалбу тужених не може бити продужен изван законског рока.

(ВСВ Решење бр. Пж. 328/82. од 8. XII 1982)

(Приредио: Мирослав Здјелар)

## ИЗ СЕДНИЦЕ УПРАВНОГ ОДБОРА

На седници Управног одбора, одржаној 22. априла 1983. године, донета су следећа решења:

1) Узет је на знање извештај председника Управног одбора да је Одбор адвокатских приправника Адвокатске коморе Војводине одржао седницу 22. априла 1983. године и у Управни одбор Адвокатске коморе Војводине делегирао представника Беквалац Славицу, адвокатског приправника из Новог Сада.

2) Узет је на знање извештај председника Управног одбора и секретара Управног одбора о раду Коморе између две седнице.

3) Узет је на знање извештај благајника Управног одбора о стању финансијских средстава Адвокатске коморе Војводине на дан 21. април 1983. године.

4) Управни одбор задужио је Комисију за примену Тарифе да сачини образложени захтев Савезу републичких и покрајинских адвокатских комора Југославије да би доставио Савезном секретаријату за правосуђе и савезну управу, ради прибављања мишљења да ли Тарифа о наградама и накнади трошкова за рад адвоката представља бруто лични доходак адвоката или цену услуга адвоката.

Истовремено је задужио Комисију за прописе и правну праксу и Комисију за Тарифу да изуче да ли је на снази члан 17. став 2. Закона о адвокатури и служби правне помоћи обзиром на проблем који је настао у поступку давања сагласности Извршног већа Скупштине САП Војводине на Одлуку о изменама и допунама Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката коју је донела Ванредна скупштина Адвокатске коморе Војводине 5. јуна 1982. године.

5) Управни одбор узео је на знање информацију потпредседника Управног одбора Фодор Тибора о напорима који су предузети да се адвокатима власницима путничких возила ради вршења адвокатске делатности дају додатни бонови за бензин.

6) Управни одбор узео је на знање решење Уставног суда Војводине број У-6/82 од 8. децембра 1982. године којим Уставни суд Војводине не прихвата иницијативу за покретање поступка за оцењивање уставности члана 3, 16, 20, 21. и 25. Закона о изменама и допунама Закона о стамбеним односима, „Службени лист САПВ” број 17/81, односно члана 8, 33, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 88, 89. и 110. Закона о стамбеним односима — пречишћен текст „Службени лист САПВ” број 12/82 и закључио да се предметно решење објави у „Гласнику” Адвокатске коморе Војводине.

7) Управни одбор узео је на знање изјаву Алимпић Катице, радника Радне заједнице администрације Адвокатске коморе Војводине, да са 15.

јулом 1983. године прекида радни однос у Радној заједници због пензионисања и одлучно да се распише оглас за попуњу упражњеног радног места административног секретара.

8) Решењем број 118/83 уписује се у Именик адвоката Адвокатске коморе Војводине Хајдер Раде, са седиштем адвокатске канцеларије у Новом Саду, Париске комуне 1. Сходно одредбама члана 14. став 1. Статута Адвокатске коморе Војводине дужан је у року од 30 дана од када му је саопштена одлука о упису да да свечану изјаву.

9) Решењем број 132/83 уписује се у Именик адвоката Коста Хаши, са седиштем адвокатске канцеларије у Новом Саду, Грчкошколска 6 са даном 1. јуни 1983. године.

10) Решењем број 174/83 уписује се у Именик адвоката Кристијан Јожеф са седиштем канцеларије у Темерину, Петефи Шандора 32 са даном 22. април 1983. године.

11) Решењем број 180/83 уписује се у Именик адвоката Јаковљевић Стеван, са седиштем адвокатске канцеларије у Панчеву, у Улици Цара Душана број 3. Сходно одредбама члана 14. став 1. Статута Адвокатске коморе Војводине дужан је у року од 30 дана од када му је саопштена одлука о упису да да свечану изјаву.

12) Решењем број 191/83 уписује се у Именик адвоката Лирић Невенка, са седиштем адвокатске канцеларије у Сремским Карловцима Маршала Тита 1, а са даном 22. април 1983. године.

13) Решењем број 304/82-2 уписује се у Именик адвоката Иванишевић Светозар, са седиштем канцеларије у Сечњу, Маршала Тита 55, а са даном 22. април 1983. године.

14) Решењем број 192/83 уписује се у Именик адвокатских приправника Стојанов Мирјана, са адвокатско-приправничком вежбом код Царић Бранка, адвоката у Новом Саду. Адвокатско-приправничка вежба тече од 22. априла 1983. године.

15) Решењем број 193/83 уписује се у Именик адвокатских приправника Адвокатске коморе Војводине у Новом Саду Несторов Гордана, са вежбом код Лекић Бранка, адвоката у Новом Саду. Адвокатско-приправничка вежба тече од 22. априла 1983. године.

16) Решењем број 197/83 брише се из Именика адвоката Булум Владимир, адвокат из Сремских Карловаца, са даном 22. април 1983. године. За преузиматеља одређена је Лирић Невенка, адвокат у Сремским Карловцима, Маршала Тита број 1.

17) Решењем број 183/83 Станчевић Јасмина, адвокатски приправник из Панчева, са адвокатско-приправничком вежбом код Недељковић Радована, адвоката у Панчеву, брише се из Именика адвокатских приправника са 31. октобром 1982. године због истека адвокатско-приправничке вежбе.

18) Решењем број 194/83 брише се из Именика адвокатских приправника Лирић Невенка, са адвокатско-приправничком вежбом код Царић Бранка, адвоката у Новом Саду, са даном 22. април 1983. године, јер је уписана у Именик адвоката.

19) Решењем број 165/83, 166/83, 167/83 и 168/83 на основу члана 32. став 3. Статута Адвокатске коморе Војводине евидентирани су уговори о

пружању правне помоћи закључени 1. II 1983. године између Маркићевић Милана, адвоката из Новог Сада и ТРО „на велико и мало“ „Подунавље“ Беоцин: — ООУР „Велепродаја“; — ООУР „Малопродаја“; ООУР „Индустријска пекара“ и ООУР „Транспорт“.

20) Решењем број 169/83, 170/83 и 171/83 на основу члана 32. став 2. Статута Адвокатске коморе Војводине евидентирани су уговори о пружању правне помоћи закључени између Бајић Мирослава, адвоката из Сенте, са: — РО „Потисје“ из Сенте од 5. I 1983. године; — ГЗРО „Бачка“ из Сенте од 5. I 1983. године и АИК „Сента“ ООК „Тиса“ од 1. I 1983. године.

21) Решењем број 178/83 наложено је књиговодству Коморе да изврши обрачун посмртнине иза преминулог Анкић Стевана, адвоката из Панчева, који је умро 5. априла 1983. године, и посмртнину исплати удовици преминулог Анкић Лиани, из Панчева, Николе Тесле 3/А.

22) Решењем број 148/83 брише се из Именика адвоката Драгојевић Љиљана, адвокат из Старе Пазове, са даном 31. март 1983. године са седиштем адвокатске канцеларије у Београду.

23) Решењем број 177/83 брише се из Именика адвоката Анкић Стеван, адвокат из Панчева, са даном 5. априла 1983. године услед смрти. За преузиматеља одређен је Милан Миковић, адвокат у Панчеву, ЈНА број 21.

24) Решењем број 161/83 узето је на знање да је Ђурчин Боривој, адвокат у Панчеву, са даном 5. април 1983. године наступио одслужење војног рока и утврђује да Ђурчин Боривој до повратка из ЈНА мирују права и дужности адвоката уписаног на страни 1961. Именика адвоката.

25) Решењем број 146/83 узето је на знање да је Хархаи Жељко преселио седиште адвокатске канцеларије са даном 1. април 1983. године из Бурђева у Жабаљ, Улица Маршала Тита 33.

26) Решењем број 181/83 узето је на знање да је Пацал Јулијана са даном 11. април 1983. године преселила седиште своје канцеларије из Фекетића у Мали Ибош, Кошут Лајоша 3.

27) Решењем број 172/83 брише се из Именика адвокатских приправника Козомора Божидарка, са вежбом код Кецојевић Драгутина, адвоката из Новог Сада, са даном 31. март 1983. године због истека адвокатско-приправничке вежбе.

28) Решењем број 179/83 узето је на знање да је Анкић Божидар, са даном 5. април 1983. године прекинуо адвокатско-приправничку вежбу у адвокатској канцеларији Анкић Стевана и да је исту наставио са 6. априлом 1983. године у адвокатској канцеларији Милана Миковића, адвоката у Панчеву.

Управни одбор  
Адвокатске коморе Војводине

## САДРЖАЈ

### ЧЛАНЦИ И РАСПРАВЕ

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Др Радмила Ковачевић, <i>Службеност у Нацрту закона о праву својине и другим стварним правима</i> — — — — —                                               | 1  |
| Иван Кркљуш, <i>Примедбе на Главу V — Права на посебним деловима зграде — Нацрта закона о праву својине и другим стварним правима СР Србије</i> — — — — — | 13 |
| Душан Кошутећ, <i>Споразумни раскид уговора о градњи и уговорна казна</i> — — — — — — — — — —                                                             | 29 |

### ПРАВНА ПРАКСА

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <i>Из судске праксе</i> — — — — — — — — — — | 32 |
|---------------------------------------------|----|

### САОПШТЕЊА

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| <i>Из седнице Управног одбора</i> — — — — — — — — — — | 36 |
|-------------------------------------------------------|----|

Уређивачки савет:

Председник:

*Никола Вујашиковић*

судија Врховног суда Војводине

*Светозар Дракулић*, заменик јавног правобраниоца Војводине, *Антоније Борић*, саветник покрајинског секретара за правосудје и општу управу, *Никола Јеловац*, адвокат у Сомбору, *Васа Калишки*, адвокат у Панчеву, *Жива Коњевић*, шеф Службе за скупштинске послове Привредне коморе Војводине, *Војислав Маринков*, адвокат у Вршцу, *др Љубиша Милошевић*, редовни професор Правног факултета у Н. Саду, *Душан Мићић*, секретар Покрајинског друштвеног правобраниоца самоуправљања, *Светозар Николић*, судија Врховног суда Војводине, *Милан Рапајић*, адвокат у Новом Саду, *Војислав Рашовић*, адвокат у Сремској Митровици, *Ласло Цабафи*, адвокат у Зрењанину, *др Петар Шарчевић*, доцент Правног факултета на Ријеци, *Душан Шипка*, стручно-политички сарадник у Покрајинској конференцији ССРН Војводине

Уређивачки одбор:

Главни и одговорни уредник

*Сава Савић*

адвокат у Новом Саду

*Борђе Вебер*, адвокат у Новом Саду, *Светозар Добросављев*, судија Општинског суда у Новом Саду, *Мирослав Здјелар*, адвокат у Новом Саду, *Живко Киселички*, судија Вишег суда у Новом Саду

Технички уредник:

*Мирјана Јовановић*

*Гласник* издаје и власник је Адвокатска комора Војводине, 21000 Нови Сад, Змај Јовина 20/І. — Телефон: 29-459. Годишња претплата 600.— дин. Претплата за иностранство 48 долара. Цена једног броја 60.— дин.

Тек. рачун 65700-678-2047. Ручкописи се не враћају.

У издавању часописа учествује и Самоуправна интересна заједница за научни рад Војводине

На основу мишљења Покрајинског секретаријата за образовање, науку и културу САПВ бр. 418—18 од 23. маја 1973. године. *Гласник* је стручна публикација ослобођена основног и посебног пореза на промет.

РО Штампарија „Будућност”, Шумадијска 12, Нови Сад



