

Др Душко ЧЕЛИЋ*

ОТУЂЕЊЕ СТАНА У ЕТАЖНОЈ СВОЈИНИ НА ЗАХТЕВ ЧЛАНОВА ЕТАЖНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ¹²

Апстракт

У раду анализирамо један контраверзан институт који је познат у неким упоредним стварноправним системима, као и у једном броју стварноправних система земаља Региона.

Обавеза етажног власника да, под условима предвиђеним законом, противно својој вољи прода свој стан, што за последицу има престанак чланства у етажној заједници, представља најригидније ограничење овлашћења располагања. Ово ограничење располагања, које сеже до границе његовог укидања, представља санкцију за најгрубље облике занемаривања обавеза етажног власника, укључујући и његово безобзирно понашање, које за последицу има немогућност или несношљивост суживота у етажној заједници. Овлашћење етажних власника да захтевају принудну продају стана у етажној својини, као крајњу санкцију, треба примењивати изузетно, када другим грађанскоправним и јавноправним средствима и овлашћењима етажних власника, није могуће отклонити проблеме који доводе до немогућности функционисања етажне заједнице и када је оправдано да етажни власници из те заједнице искључе оног етажног власника који занемаривањем својих обавеза или злоупотребом права, угрожава или чини несношљивим становање осталим етажним власницима. Заправо, суштина ове санкције не би се морала огледати у њеној

* Доцент, Универзитет у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, Правни факултет, Република Србија, Универзитет у Источном Сарајеву, Правни факултет, Република Српска, dusko.celic@pr.ac.rs, dusko.celic@pravni.ues.rs.ba, ORCID: 0000-0002-6534-7844.

¹ Рад је написан у оквиру научно-истраживачког пројекта "Систем заштите људских права и основних слобода – стање, изазови и перспективе", за период 2025-2027. године, који финансира Правни факултет Универзитета у Приштини. Рад представља резултат истраживања које финансира Министарство науке, технолошког развоја и иновација Републике Србије (евиденциони број уговора: 451-03-137/2025-03/200254 од 4. фебруара 2025. године).

² Рад је усмено саопштен у форми предходног саопштења на Међународном научном скупу "Противрјечја савременог права", у организацији Правног факултета Универзитета у Источном Сарајеву, одржаног 30. октобра 2021. године на Палама, Република Српска.

примени, већ у могућности примене, односно у њеном превентивном дејству у погледу поштовања основних обавеза према другим етажним власницима и према стамбеној заједници. Ова санкција предвиђена је у праву Словеније и Хрватске, као и у правима Немачке, Аустрије, Италије, неким државама САД... Интересантно је да је и у квазиправном систему на Косову и Метохији, овај институт предвиђен и то на веома непрецизан начин, који омогућава његову непримерено широку примену, без изричито предвиђеног судског поступка у коме би се утврдило постојање и оправданост разлога. У правном поретку Србије овај институт није предвиђен. Мишљења смо да би је *de lege ferenda* требало предвидети, уз законско прецизирање обавезних услова под којима се етажни власник може принудити на продају стана у етажној својини и уз обавезан судски поступак за утврђивање испуњености тих услова и остваривање тог права чланова етажне заједнице.

Кључне речи: Етажна својина. – Принудно отуђење стана у етажној својини. - Искључење етажног власника из етажне заједнице.

1. УВОД

Етажна својина, путем којег човек задовољава егзистенцијалну потребу за становањем, услов је човековог материјалног благостања и социјалне сигурности (Планојевић, 1997, 1). Почев од првих писаних правних споменика у којима се помиње етажна својина – од Халдејских списа и Хамурабијевог законика (Круљ, 1969, 6), све до данас, етажна својина постала је преовлађујуће средство за задовољење стамбених потреба, у односу на искључиву (индивидуалну) својину.

Етажна својина је један од посебних облика својинске заједнице. Сложеност овог облика својинске заједнице условљена је множином субјеката (станара) али и објеката својине, од којих посебан део зграде (стан, пословни простор, гаража), који је реално (физички) одређен, али који представља потпуно инкорпорисан (неодвојив) део зграде као јединствене ствари (Цветић, 2017, 1343). Ту конкретну зграду чини множина посебних делова зграде, међусобно повезаних у функционалну својину, повезану заједничким деловима зграде. Права и обавезе етажних власника, готово код ниједног стварноправног института нису тако снажно испреплетени као што је то случај код етажне својине. Сложена правна, али и фактичка заједница која настаје међу етажним власницима, баш због те чињенице садржи у себи велику могућност настанка спорова (Belaj, 2006, 346). Када је реч о стамбеним зградама, међусобни односи етажних власника морају се сагледати у светлу комшијских односа, као својеврсног социолошког феномена (Цветић, 2017, 1344). Наиме, етажни власници у вишеспратим стамбеним зградама треба "да се помире" са чињеницом да је вршење њихових својинских овлашћења неминовно повезано са суживотом мноштва људи који, по правилу, нису повезани ни имовински, ни лично, а треба да живе под истим кровом, и да свако дневно користе бројне заједничке делове и уређаје зграде у којој

живе (Цветић, 2017, 1344). У том погледу, етажна својина представља супротност индивидуалистичког концепта својине као апсолутног и искључивог права (једног) власника (Челић, 2020, 27). Шта више, идеја о санкционисању егоизма, безобзирности и малициозности у вршењу права својине, као да је понајвише продела у природу етажне својине (Челић, 2020, 28-29). Ове чињенице пред правни поредак постављају задатак да правно уреди обавезе власника посебних делова зграде, на начин да се модификује општи режим права својине тако да се коришћењем свог посебног дела неометају други етажни власници у коришћењу других делова зграде и да им се не наноси штета. Поред тога, из чињенице да је са вршењем својинских овлашћења на посебном делу зграде нераскидиво повезано акцесорно право (заједничке) својине на заједничким деловима зграде, етажни власник има обавезе да и то право врши у складу са чињеницом да није једини титулар права на тим деловима зграде, да га врши сусретљиво, те да, поред специфичних ограничења има и специфичне обавезе и у вези с тим.

У српском праву, етажна својина уређена је парцијално у неколико законских извора. Тако, у Закону о основама својинскоправних односа (1980, чл.19.), етажна својина је нетачно названа "правом својине на посебном делу зграде", а у садржини овога члана наведено је, опет непотпуно (јер нема одредбе о праву етажних власника на земљишту на коме се налази зграда и које је потребно за редовну употребу зграде), која права чине објекте етажне својине.³ Као што је познато, поменути закон донет је у време постојања Социјалистичке федеративне републике Југославије и њиме су, у складу са ограниченом законодавном надлежношћу федералне државе, биле регулисане само "основе" својине и других стварних права, а на републичким (и покрајинским) законодавствима је било да их уреде у потпуности. По престанку заједничке државе, сецесијом настале државе донеле су сопствене системске законе којима су уредиле стварноправне односе. У Републици Србији то до данас није учињено. Ипак, један број питања значајних за институт етажне својине регулисан је по себним законом у чијем називу није садржана информација да он регулише (и) етажну својину (Закон о становању и одржавању зграда, 2016.). Питање права етажних власника на земљишту на коме се зграда налази, регулисано је пак трећим законом, којим се предвиђа конверзија, тј. претварање права коришћења грађевинског земљишта у право својине, односно сусвојине (Закон о планирању и изградњи, 2009, чл. 104. ст. 1.).⁴

³Право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту.

На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине."

⁴Ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву или заједничкој својини различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, чији су удели на земљишту неопредељени или чији удели нису

У Закону о становању и одржавању зграда (2016), којим је највећим делом (у односу на два претходно поменута закона) регулисана етажна својина, није регулисана могућност отуђења стана у етажној згради, мимо воље власника, а на захтев чланова етажне заједнице. Ово ограничење располагања, које представља санкцију за најгрубље облике занемаривања обавеза етажног власника, укључујући и његово безобзирно понашање, које за последицу има немогућност или несношљивост суживота у етажној заједници, није непознато у упоредном праву. Тако, у праву Словеније и Хрватске, као и у правима Немачке, Аустрије, Швајцарске, Италије, неким државама САД... Интересантно је да је и у квазиправном систему на Косову и Метохији, овај институт предвиђен и то на веома непрецизан начин, који омогућава његову непримерено широку примену, без судског поступка у коме би се утврдило постојање и оправданост разлога.

У делу који следи приказаћемо сумарно овај институт ограничења (престанка) етажне својине у правима Хрватске и Словеније, као и указати на садржину овог института у квазиправном систему тзв. Косова.⁵

2. ХРВАТСКА

У праву Републике Хрватске усвојен је концепт етажне својине као посебног облика сусвојине. Правна природа етажне својине и права својине на посебним деловима зграде може се схватити као специфичан спој искључиве својине, сусвојине и заједничке својине у коме сваки од наведених облика својине трпе одређена одступања од основног појма тог правног института (Belaj, 1993, 14).

У правној теорији у Хрватској је заступљено мишљење да искључење етажног власника из етажне заједнице нема карактер престанка права својине, већ се у складу

уписани на грађевинском земљишту, по захтеву лица које стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са чланом 102. овог закона, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву, односно заједничкој својини тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, осим у случају када је упис права својине са одређеним уделима већ раније по било ком правном основу спроведен."

⁵ Напомена: свако навођење "правних" извора које се односи на *de facto* власти на Косову и Метохији, с обзиром да су оне, са становишта правног поретка Републике Србије нелегалне, за потребе овог рада биће чињено редуковано и уз одговарајуће знакове интерпункција – знакове навода.

Свако навођење ових података им искључиво технички карактер, врши се искључиво једино у сврхе стручне и научне анализе у овом раду, и не може се ни на који начин тумачити као довођење у питање јединства правног поретка Републике Србије, у складу са чл. 4 и 194. Устава Републике Србије, као и њеног територијалног интегритета и суверенитета Републике Србије, у складу са Уставом Републике Србије, Повешом Уједињених нација и са Резолуцијом Савета безбедности ОУН бр. 1244.

са преовлађајућим схватањем природе овог облика својине као посебног облика сусвојине, сматра обликом развргнућа сувласничке заједнице цивилном деобом а спроводи се продајом на јавној дражби (Gavella et alt, 2007, 791). Мишења смо да се такво разумевање овог института не може прихватити, због тога што у овом случају није реч о развргнућу сусвојинске (етажне) заједнице као једном од уобичајених овлашћења сувласника (етажних власника). Наиме, овде је реч о својеврсној санкцији према оном етажном власнику који безобзирним понашањем онемогућава другим етажним власницима вршење овлашћења у сувласничкој (етажној) заједници. Циљ те специфичне грађанско-правне санкције, због озбиљних последица по право етажног власника, одступа од реститутивног циља који је *differentia specifica*, по чему се грађанско-правне санкције разликују од санкција у јавном праву. Наиме, ова санкција не доводи до васпостављања правног и фактичког стања које је претходило њеној примени (*restitutio in integrum*), већ има превентивно казни карактер у односу на оног етажног власника, који својим противправним понашањем довео до њеног изрицања и извршења. Она доводи до принудног престанка права етажне својине етажног власника, укључујући и државину, односно резултира његовим иселењем, као и иселењем чланова његовог породичног домаћинства из стамбене зграде у етажној својини. Попримајући доминантно казни карактер, ова санкција представља (још један) изузетак у погледу (општег) а неки аутори сматрају и јединог циља грађанско-правне санкције - реституције (Николић, 1995, 155-156, 160). Разлог овог одступања чини природа повређеног добра и интереса (етажна заједница, живот у етажној заједници, решавање стамбених потреба у етажној заједници и сл.), као и немогућност заштите повређеног добра и интереса на други начин.

Могућност искључења из сувласничке заједнице сувласника, односно етажног власника који својим поступцима, радњама и понашањима чини тегобним заједничко становање, предвиђена је Законом о власништву и другим стварним правима (ZV, 1996, чл. 98. и 99.). Искључење се заснива на кумулативном спровођењу две драстичне присилне мере. Прва је отуђење посебног дела (у Закону, се у складу са прихваћеним концептом етажне својине, као врсте сусвојине, својина на посебном делу зграде, правно обликује и назива својином сувласника на посебном делу зграде, етажни власник – сувласником, а етажна заједница – сувласничком заједницом), оног сувласника који је својим поступањем учинио да је сувласничка заједница за друге сувласнике постала неподношљива. Друга је престанак државине непокретности од стране тог сувласника. Циљ је искључити сувласника како у погледу његових сувласничких овлашћења престанком његовог сувласништва на етажираној непокретности, тако и у погледу било какве могућности даљег посредног или непосредног држања и коришћења непокретности. Сувласнику у односу на кога се спроводи искључење престаће право сусвојине етажиране непокретности, али ће му продајом његовог сувласничког дела припасти купопродајна цена остварена продајом. Искључењем се дакле, не одузима бесплатно сувласнику његов

сувласнички део. Сувласник се у потпуности правно и фактички искључује из сувласничке заједнице чије је нормално функционисање учинио отежаним (или пак немогућим), али се притом доводи у положај да куповином оствареном продајом његовог сувласничког дела на други начин оствари право на дом, односно на становање или пословање (ако га је обављао у посебном делу у оквиру сувласничке заједнице из које је искључен). Тиме је ублажена изузетна строгост ове специфичне грађанскоправне санкције и на неки начин су помирили међусобно супротстављени интереси угрожених сувласника, који остају у сувласничкој заједници и сувласника који се из те заједнице, због својих недозвољених поступака, искључује мимо своје воље, али уз тржишну накнаду принудно продатог посебног дела.

ZV предвиђа могућност искључења из сувласничке заједнице етажног власника на захтев већине етажних власника (чл. 98.), као и на захтев мањине етажних власника, што значи да је могуће да такав захтев покрене и само један етажни власник. (чл.99.). Независно од тога, разлози за искључење из етажне заједнице регулисани су истоветно.

2.1. Разлози за искључење из сувласничке заједнице

У ZV таксативно, по принципу *numerus clausus*, наведени разлози за искључење из сувласничке заједнице, што значи да етажни власници – чланови етажне заједнице, не могу споразумом или на други начин, предвиђати друге разлоге, нити искључити постојеће. Поменуто правило штити интересе како етажног власника – "кандидата за искључење", тако и осталих етажних власника, чији су интереси угрожени понашањем "кандидата за искључење" из етажне заједнице.

Одлука о искључењу етажног власника из етажне заједнице може се донети:

1.) у случају неиспуњења дужности које произилазе из сувласничке заједнице (ZV, чл. 98. ст. 3. т. 1.);⁶

2.) ако етажни власник делове непокретности који је у његовој својини као посебан део или делове непокретности које користе и други сувласници, користи на начин који знатно штети интересима других сувласника (ZV, чл. 98. ст. 3. т. 2.);⁷

⁶Дужности (обавезе) чије неиспуњење може бити основ за искључење обухватају како новчане обавезе сувласника, тако и све остале обавезе које произилазе из сувласничке заједнице.

⁷Наведени разлог за искључење постојаће кад сувласник штети имовинским, али и другим интересима осталих сувласника. У том смислу може се радити и о интересима везаним за мирно уживање и коришћење њихових посебних делова и заједничких делова непокретности којима се штети због тога што су власник свој посебни део или заједничке делове користи на начин који није уобичајен или примерен, Тако је примера ради, у једној од стамбених зграда у Београду, забележено да власници стана у стану већ више година гаје голубове на начин који осталим члановима стамбене заједнице чине живот у згради тегобним, готово несношљивим, уз повишен ризик од ширења заразних болести (<https://www.novosti.rs/beograd/vesti/>

3.) ако сувласник (етажни власник) својим безобзирним, непристојним или у недоличним понашањем учини тегобним заједничко становање осталим сувласницима, или почини кривично дело против имовине, морала или телесног интегритета неког од сувласника или другог лица које станује у згради (ZV, чл. 98. ст. 3. т. 3.).⁸

Разлози за искључење етажног власника одређени су у ZV помоћу читавог низа правних стандарда ("неудовољавање дужностима", "знатна штета", "безобзирно", "непристојно", "недолично понашање", "тегодно становање", "кривична дела која нису мањег значења", "кривична дела која се могу занемарити" и сл). У сваком конкретном случају ће бити потребно размотрити да ли је с обзиром на интересе сувласника на мирно становање и остваривање својих сувласничких овлашћења на посебним деловима и на целој непокретности, као и с обзиром на поступање сувласника чије се искључење захтева, испуњен неки од разлога за искључење. Притом би требало уважавати захтев да се разлози за искључење из сувласничке заједнице, а посебно стандарди за процену постоји ли неки од разлога за искључење, тумаче крајње рестриктивно. Према релевантној судској пракси у Републици Хрватској, произлази да се безобзирним поступањем сматрају физичке радње и претње којима се угрожава мирно коришћење посебних делова осталих сувласника. Из образложења наведене пресуде Врховног суда Републике Хрватске, произлази да је, с једне стране, потребно проценити дали се ради о допуштеним или забрањеним радњама с обзиром на сувласничка овлашћења, а с друге стране, дали се ради о физичким или вербалним радњама које заиста доводе до угрожавања коришћења и држања осталих делова непокретности у етажној својини. Поред тога, из наведене одлуке произлази и да би се у сваком конкретном случају требало процењивати да ли се неповољне последице поступања сувласника могу санирати или отклонити применом неких других законских одредби, неком другом блажом мером. У том контексту, Врховни суд Републике Хрватске у образложењу цитиране одлуке уопште није разматрао

1034672/citava-zgrada-talac-golubara-centar-socijalni-rad-angazovan-slucaju-bracnog-para-mihajla-rupina, 1. 8. 2025.).

⁸ Када ће се радити о безобзирном понашању сувласника које је проузроковало тегобно заједничко становање осталим сувласницима, зависи од околности сваког конкретног случаја. Питање је, наиме, да ли је могуће и због злоупотребе субјективних права сувласника тј. остваривања законских овлашћења у супротности са циљем и сврхом тих права само да би се другим сувласницима нанела штета захтевати искључење из сувласничке заједнице. Врховни суд Републике Хрватске је ову одредбу тумачио рестриктивно у својој је одлуци поводом ванредне ревизије, тумачио да се подношење кривичних пријава, притужби и захтева, ускраћивање сагласности за суделовање у поступцима за чије је вођење потребна сагласност свих сувласника, не може сматрати без обзирним поступањем, независно о побуди због којих сувласнику скраћује сагласности односно подноси пријаве и притужбе (Vrhovni sud Republike Hrvatske Rev-629/06 od 8.4.2008, необјављено.).

основаност захтева за искључење сувласника због одбијања учешћа у трошковима одржавања зграде у етажној својини, обзиром да за наплату трошкова одржавања непокретности у етажној својини постоје и друга правна средства, мање тегобна за етажног власника (извршење на основу извршне исправе, заштита путем својинских и државинских тужби и др.). Приликом одлучивања о томе да ли постоји разлог за искључење важно је водити рачуна о томе да је искључење из сувласничке заједнице последња, најстрожа мера усмерена на решавање неподношљивог стања у сувласничкој заједници. Искључење може бити оправдано само ако за остале сувласнике више није прихватљиво да се на било који други начин умање или санирају последице понашања одређеног сувласника, односно ако је његовим поступањем за друге сувласнике настало неодрживо стање у сувласничкој заједници које оправдава искључење сувласника.

2.2. Тужба за искључење из етажне заједнице

Према ZV, захтев (тужбу) за искључење етажног власника из етажне заједнице могу поднети сувласници који заједно имају већину сувласничких делова у стамбеној згради (ZV, чл. 98. ст. 1.), а под одређеним условима може и мањина етажних власника, укључујући и само једног етажног власника (ZV, чл. 99.).

У случају покретања поступка тужбом етажних власника који имају већину сувласничког удела, ZV је предвиђено да ће тужбом захтевати да суд утврди постојање разлога за искључење и одлучи да је туженик дужан да отуђи свој сувласнички удео (односно право својине на посебном делу зграде у етажној својини) и напустити државину (ово је неспретна законска формулација, реч је о предаји државине власнику – правном следбенику), јер ће се у супротном на захтев тужиоца, који не може бити поднет у року краћем од три месеца од правоснажности пресуде, тужеников сувласнички део (односно посеан део зграде у етажној својини), продати на јавној дражби (ZV, чл. 98. ст. 5.). Стицањем права својине на посебном делу зграде у етажној својини од стране другог лица, престаје етажна заједница са предходним (искљученим) власником (ZV, чл. 98. ст. 6.).⁹

ZV посебно уређује и заштиту сувласника етажиране непокретности у случајевима кад за искључење сувласника који га је повредио безобзирним понашањем или је учинио кривично дело против њега или његових укућана, нема подршку осталих сувласника, односно сувласника са већинским уделом у праву својине на посебним деловима зграде. При томе се искључење састоји из два корака.

⁹ Оваква одредба ZV упућује да је реч о престанку државине по сили закона, законом предвиђеном правном дејству правоснажне пресуде, чак и без обзира на то да ли евентуално у том часу још увек постоји фактичка власт на посебном делу зграде у етажној својини од стране искљученог члана етажне заједнице. Наиме од тог часа постојање фактичке власти на посебном делу зграде у етажној својини, сматрало би се фактичком влашћу без државине.

Најпре, ако је етажни власник повредио другог етажног власника (или мањину етажних власника), безобзирним, непристојним или недоличним понашањем, учинио му тежобним заједничко становање, или је починио кривично дело против његове имовине, морала или телесног интегритета или некога од његових укућана, а није реч о делима тако малог значења да би их требало занемарити, тада повређени сувласник, ако и није добио од других етажних власника довољну подршку како би већина донела одлуку, може тужбом захтевати од поменутог етажног власника да се убудуће суздржава од таквих поступака (ZV, чл. 99. ст. 1.). Уколико и након правоснажности пресуде туженик не испуњава обавезу уздржавања од забрањених радњи и поступака, сувласник може и сам поднети тужбу за искључење тог етажног власника из етажне заједнице (ZV, чл. 99. ст. 3.).

Иако у ZV то изричито није поменуто, искључење етажног власника из етажне заједнице остварује се у парничном поступку, с обзиром да је предвиђено да се поступак покреће тужбом (Maganić, 2007, 29). Тужбени захев састоји се од неколико захтева: 1.) утврђења постојања разлога за искључење; 2.) налога туженом сувласнику (етажном власнику) да је дужан да отуђи сувласнички део (посебан део зграде у етажној својини) и напусти (преда) државину, 3.) обавеза трпљења судске продаје посебног дела зграде и испражњења и предаје државине (ZV, чл. 98. ст. 5 ЗВ. Извршење на основу правоснажне пресуде донете поводом тужбе за искључење може се захтевати тек по претеку рока од три месеца од правоснажности пресуде (ZV, чл. 98. ст. 5.). Искљученом сувласнику оставља се рок од три месеца да добровољно отуђи посебан део у етажној згради и преда државину правном следбенику. У противном ће се посебан део зграде у етажној својини продати на јавној дражби која ће се спроводити по одредбама извршног поступка у коме ће се спровести испражњење посебног дела непокретности у етажној својини који је у физичкој власти (али не и у државини, јер је државина престала по сили закона правоснажношћу пресуде о искључењу из етажне заједнице) искљученог сувласника (етажног власника).

3. СЛОВЕНИЈА

У Републици Словенији етажна својина регулисана је у *Stvarnopravnom zakoniku* (SPZ, 2002.), одредбама чл. 105-127. Искључење етажног власника регулисано је знатно оскудније у односу на право у Републици Хрватској, само једним, релативно кратким чланом (SPZ, чл. 123.)¹⁰. Према одредбама овог члана могућност искључења етажног власника из етажне заједнице предвиђена је у два корака. У првом кораку на захтев етажних власника који имају више од половине сувласничких удела на заједничким деловима зграде могу поднети тужбу против

¹⁰ SPZ ову тужбу назива "*Izključitvena tožba*" (тужба за искључење).

етажног власника (или другог корисника) који грубо крши основна правила суседског суживота или своје дужности (обавезе) из уговора о међусобним односима, тако да је заједница са њим неиздржива (SPZ, 123. ст. 1). Тужба за искључење предвиђена је и Законом о становању (Stanovanjski zakon – SZ, 2003), у случају грубог кршења кућног реда које је предвиђено кућним редом (SZ, 2003, чл. 52). И у овом правном поретку се услови за подношење ове тужбе одређују путем правних стандарда, те ће суд у сваком конкретном случају бити дужан да установи да ли су они испуњени. Тужбени захтев састоји се у томе да се етажни власник опомене. Судска пракса у Словенији указује да сусадрина и прецизност упозорења веома важаи за процену оправданости искључења етажног власника. Наиме, наводи се да упозорење мора бити такво да власник или други корисник посебног дела зграде мора бити у могућности да избегне тужбу за иселење и задржи право етажне својине. То је могуће само ако је етажни власник упозорен на конкретну повреду основних правила суседског суживота и замољен да је отклони у одређеном року. У спорном случају, у првој опомени, повреда није била прецизно описана. Оптужба за нарушавање јавног реда и мира и оптужба за загађивање подрума нису довољно конкретан опис повреде. Дакле, тужена није могла да разуме од којих радњи она и њена сустанарка морају да се уздрже (Пресуда VSL II Ср 2307/2014, 3.12.2014. необјављена). SZ не предвиђа временски оквир од достављања упозорења до одлуке о евентуалном подношењу тужбе за искључење. Не постоји конкретан законски рок који би омогућио етажном власнику да отклони своје реметилачко понашање, нити постоји период у коме он не сме да понови реметилачко понашање. Рок треба да зависи од врсте повреде и нивоа реметилачког понашања. Стога би поменуте рокове требало да конкретизује суд у пресуди којом изриче упозорење.

Уколико и након правоснажности пресуде етажни власник наставља са недозвољеним понашањем због кога је опомена изречена, иста већина етажних власника је активно легитимисана за подношење тужбе за искључење етажног власника из етажне заједнице, продајом његовог посебног дела зграде у етажној својини (SPZ, чл. 123. ст. 2.). Пресуда о искључењу етажног власника из етажне заједнице извршава се добровољно или продајом посебног дела у етажној својини, према правилима извршења на непокретности, по протеклу парижног рока (SPZ, чл. 123. ст. 3.). Иако о томе нема изричите одредбе у SPZ, сматра се да је етажни власник искључен из етажне заједнице у часу када његово право својине посебног дела зграде престане, без обзира на престанак физичке власти, а то ће у случају продаје према правилима извршног поступка, бити када решење о предаји посебног дела купцу, постане правоснажно (Juhart et al, 2004, 589).

Као што се *prima facie* да закључити, одредбе о овом институту су у праву Словеније знатно строже у погледу активне легитимације за подношење тужбе за искључење етажног власника, у односу на право Хрватске, с обзиром да мањина етажних власника нема активну легитимацију. Такође, за разлику од решења

предвиђеног у ZV, у коме је, као што смо видели, могуће и у једном кораку исходити осуђујућу пресуду за искључење етажног власника из етажне заједнице, према одредбама чл. 123. SPZ то није могуће пре него се судском правоснажном пресудом не исходи опомена и тек након што се након ње не стекну услови да се у новом парничном поступку исходи осуђујућа пресуда за искључење етажног власника из етажне заједнице. Имајући у виду тежину ове грађанско-правне санкције, која, као што смо указали има значајне елементе казне, чини се да је овакво законско решење сврсисходније.

И у праву Хрватске и у праву Словеније постоји правна празнина у погледу тога да се искључени етажни власник не може вратити у стамбену зграду као поновни власник или закупац другог посебног дела зграде. Исто се односи и на члана породице или домаћинства искљученог етажног власника, који је можда и сам својим поступцима довео до пресуде о искључењу, да не може да се врати у стамбену зграду као власник или закупац другог посебног дела зграде. Другим речима не постоји регистар („црна листа“) власника или закупца посебних делова зграде, који би пружио увид у то ко "није пожељан" за усељење у етажну заједницу. Судска пракса у овој области још увек није развијена, тако да да постоји потреба за регулисањем ових питања, која доводе у питање смисао и ефикасност примене ове специфичне грађанско-правне санкције. У праву Холандије овај проблем решава се обавезном претходном сагласношћу за коришћење. Не ради се о спречавању самог стицања етажне својине, већ само о добијању дозволе за почетак коришћења посебног дела стамбене зграде (Tratnik, 2001, 3). У праву Немачке и Швајцарске, постоји могућност да пренос права својине на посебном делу зграде у етажној својини буде условљен претходном сагласношћу осталих власника посебних делова у стамбеној згради. Ако се испуне предвиђени услови, "нежељени купац" уопште не може стећи етажну својину у одређеној стамбеној згради (Tratnik, 2001, 5).

Иначе, када је реч о њеној правној природи, у словеначкој правној теорији присутно је схватање, да је тужба за искључење етажног власника из етажне заједнице спада у посебно средство уређења суседскоправних односа (Vrenčur, Geč, 2009, 103-104). Њена сврха се оправдава као крајња мера за тешку злоупотребу права етажне својине, за најтеже кршење суседског суживота, када друга правна средства нису од помоћи (Juhart et al, 2004, 588).

4. КВАЗИПРАВНИ СИСТЕМ ТЗВ. КОСОВА¹¹

De facto власти на Косову и Метохији, донеле су "Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima" ("ZV, 2009"), у коме је предвиђен институт искључења етажног власника из етажне заједнице. То је учињено на веома непрецизан начин, који омогућава његову злоупотребу и непромерено широку примену, без судског поступка у коме би се утврдило постојање и оправданост разлога. Овај институт је и погрешно назван ("Право искључења"), а у верзији "ZV" на српском језику то је учињено са забрињавајућим непоштовањем граматике и језичких правила српског језика.¹² Из анализе и тумачења текста "чл. 67. ZV 2009", закључујемо да је разлог за искључење из етажне заједнице поновљено и намерно понашање које представља тешко кршење обавеза у погледу вршења својинских овлашћења сусретљивог према другим етажним

¹¹Након 17. фебруара 2008. године, престале су да постоје "Привремене институције самоуправе", установљене "Уредбом СПГС бр. 2001/9 о Уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову", коју је Специјални представник Генералног секретара донео 15. маја 2001. године. Наиме, према становишту Међународног суда правде, изнетом у саветодавном мишљењу поводом питања: "да ли је једнострана декларација о независности Привремених институција самоуправе у складу са међународним правом", произилази да је творевина која се назива као „Република Косово“, производ једностраног чина самопрокламоване групе грађана обзнањеног 17. фебруара 2008. у Приштини у форми „Декларације о независности Косова“, изван оквира Резолуције 1244, односно изван правног поретка којег је успоставио Савет безбедности УН. Наиме, Суд је констатовао да "аутори декларације нису деловали у својству једне од Привремених институција самоуправе у складу са Уставним оквиром, него као лица која су деловала изван оквира привремене администрације" (коју је установио Специјални представник Генералног секретара). Из тога се логично може закључити да су са 17. фебруаром 2008. године, "Привремене институције самоуправе", престале да постоје, да су организациони облици "јавне власти" на Косову и Метохији изгубили правни карактер те да се у погледу њихове природе једино могу третирати као *de facto* власти на Косову и Метохији. Поредак које су те власти једнострано успоставиле мимо Резолуције 1244 и које врше јавну власт супротно уставу Републике Србије, је нелегални поредак, који наликује правном поретку – "правни" поредак *sub colore iuris*. (*Sub colore iuris* – "Under color of right". Done with the appearance of a legal right, regardless of whether the actor in fact possessed the legal right. (Fellmeth, Horwitz, 2009, p. 269.)).

¹²Како небисмо оптерећивали рад овим аспектом квази законодавне делатности тзв. Косова, наводимо у оригиналу, текст "чл. 67. ZV 2009":

"Pravo isključenja

1. Ako vlasnik dela zgrade ponovljeno i smišljeno počini tako teško kršenje svojih obaveza prema drugim vlasnicima delova zgrade da se od njih realno ne može očekivati da nastave živeti u zajednici sa njim, oni tada imaju pravo da od njega zahtevaju da raspolaže svojim pravom svojine nad delom zgrade.

2. Za ovakvu odluku potrebna je saglasnost više od polovine vlasnika.

3. Odredbe stava 1 i 2 su obavezne. Bilo koji suprotan ugovor ili dogovor je nevažeći.

4. Ako vlasnik tog dela zgrade nije učestvovao u sprovođenju neophodnih mera za poboljšanje suvlasništva, onda proporcionalni troškovi koji njemu pripadaju biće obračunati prilikom odlučivanja o ceni prodaje."

власницима и члановима етажне, на начин да се живљење у тој етажној заједници другим члановима етажне заједнице чини неподношљивим ("да се од њих реално не може очекивати да наставе живети у заједници са њим"). Наводи се да у том случају, повређени етажни власници имају право да од етажног власника који се противправно понаша, "захтевати да располаже својим правом својине на делу зграде." Претпостављамо, иако тако не пише, да реч "захтевати", треба тумачити као право на тужбу у материјалном смислу, иако у даљем тексту нема основа за овакво тумачење, јер се не наводи ко треба да цени испуњеност услова, суд или неки други орган. Према одредбама "чл. 67. ст. 2. ZV", одлуку у поменутом захтеву може донети натполовична већина етажних власника, и у тексту се не може закључити да је реч о одлуци етажних власника који имају већински својински удео на згради у етажној својини, што није оправдано. Ове одредбе су императивне примедбе и њихова садржина се не може изменити нити се примена може искључити уговором између етажних власника ("чл. 67. ст. 3. ZV"). Коначно, у овом "закону" постоји и одредба о трошковима који нису исплаћени а који су обавеза етажног власника који се искључује из етажне заједнице, која је такође неразумљива, с обзиром да се наводи у бесмисленој формулацији да ће се ти трошкови "обрачунати приликом одлучивања о цени продаје", што вероватно треба тумачити да ће купопродајна цена бити умањена за износ тих трошкова које ће етажна заједница наплатити из купопродајне цене. Но, чини се, иако разумним, да би овакво тумачење пре било креирање норме, него изналагање њеног смисла. Кад је реч о примени овог института у пракси, нисмо наишли на податке из "јуриспруденције" тзв. Косова, но без обзира на то, имајући у виду садржину "чл. 67. ZV", која га чини готово неупотребљивим, као и опште одсуство владавине права на територији Косова и Метохије, мишљења смо да би његова евентуална примена могла да има непредвидиве квазиправне последице.

5. ЗАКЉУЧАК

Сложеност етажне својине као једног од облика својинске заједнице условљена је множином субјеката (станара) али и објеката својине, од којих посебан део зграде (стан, пословни простор, гаража), који је реално (физички) одређен, али који представља потпуно инкорпорисан (неодвојив) део зграде као јединствене ствари. Ту конкретну зграду чини множина посебних делова зграде, међусобно повезаних у функционалну својину, повезану заједничким деловима зграде. Права и обавезе етажних власника, готово код ниједног стварноправног института нису тако снажно испреплетени као што је то случај код етажне својине. Међусобни односи етажних власника морају се сагледати у светлу комшијских односа, као својеврсног социолошког феномена. Наиме, етажни власници у вишеспратим стамбеним зградама треба "да се помире" са чињеницом да је вршење њихових својинских овлашћења неминовно повезано са суживотом мноштва људи који, по правилу, нису повезани ни

имовински, ни лично, а треба да живе под истим кровом, и да свакодневно користе бројне заједничке делове и уређаје зграде у којој живе. Стога се може рећи да у етажној својини понајвише долази до изражаја својина као социјална функција, својина као обавеза (Челић, 2020, 30-31), готово у истој равни са својинским правима (овлашћењима). Ове чињенице пред правни поредак постављају задатак да правно уреди обавезе власника посебних делова зграде, на начин да се модификује општи режим права својине тако да се коришћењем свог посебног дела не ометају други етажни власници у коришћењу других делова зграде и да им се не наноси штета. Поред тога, из чињенице да је са вршењем својинских овлашћења на посебном делу зграде нераскидиво повезано акцесорно право (заједничке) својине на заједничким деловима зграде, етажни власник има обавезе да и то право врши у складу са чињеницом да није једини титулар права на тим деловима зграде, да га врши сусретљиво, те да, поред специфичних ограничења има и специфичне обавезе и у вези с тим.

Обавеза етажног власника да, под условима предвиђеним законом, противно својој вољи прода свој стан, што за последицу има престанак чланства у етажној заједници, представља најригидније ограничење овлашћења располагања. Ово ограничење располагања, које сеже до границе његовог укидања, представља санкцију за најгрубље облике занемаривања обавеза етажног власника, укључујући и његово безобзирно понашање, које за последицу има немогућност или несношљивост суживота у етажној заједници. Овлашћење етажних власника да захтевају принудну продају стана у етажној својини, као крајњу санкцију, треба примењивати изузетно, када другим грађанскоправним и јавноправним средствима и овлашћењима етажних власника, није могуће отклонити проблеме који доводе до немогућности функционисања етажне заједнице и када је оправдано да етажни власници из те заједнице искључе оног етажног власника који занемаривањем својих обавеза или злоупотребом права, угрожава или чини несношљивим становање осталим етажним власницима. У раду анализирамо овај контраверзан институт који је познат у неким упоредним стварноправним системима, као и у једном броју стварноправних система земаља Региона. Интересантно је да је и у квазиправном систему на Косову и Метохији, овај институт предвиђен и то на веома непрецизан начин, који омогућава његову непримерено широку примену, без изричито предвиђеног судског поступка у коме би се утврдило постојање и оправданост разлога.

У правном поретку Србије овај институт није предвиђен. Мишљења смо да би га *de lege ferenda* требало предвидети, уз законско прецизирање обавезних услова под којима се етажни власник може принудити на продају стана у етажној својини и уз обавезан судски поступак за утврђивање испуњености тих услова и остваривање тог права чланова етажне заједнице. Заправо, суштина ове санкције не би се морала огледати у њеној примени, већ у могућности примене, односно у њеном превентивном дејству у погледу поштовања основних обавеза према другим етажним

власницима и према стамбеној заједници. Етажним власницима свакако остају на располагању друга правна средства за заштиту својих права од етажних власника који противправним понашањем задиру у интересе и права других чланова етажне заједнице – државинске, својинске и облигационе тужбе, правна средства у парничном извршном и управном поступку, те би тужба за искључење власника из етажне својине требало да буде "последње средство одбране и заштите".

ЛИТЕРАТУРА

Belaj, 2006, *Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede Posebnoga djela nekretnine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 21 br. 1. (2006), str. 345-370;

Belaj, 1993, *Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava*, Pravni vjesnik, Osijek, br, 1-4, 1993, str. 5-14;

Vrenčur R, Geč M, 2009, *Omejitve lastninske pravice v sosedskih razmerjih*, Pravni letopis, 2009, Ljubljana, str. 99-128;

Gavella N, et alt. 2007, *Stvarno pravo*, knjiga I, Zagreb, 2007;

Juhart M. et alt, 2004, *Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem*, Ljubljana, 2004;

Круљ В, 1969, *Својина на деловим зграда, (етажна својина) и изградња стамбених зграда (станова) за непосредно тржиште*, Београд, 1969;

Николић Д, 1995, *Грађанскоправна санкција*, Нови Сад, 1995;

Maganić A, 2007, *Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 28 br. 1. (2007), str. 1-37;

Планојевић Н, 1997, *Етажна Својина*, Крагујевац, 1997;

Tratnik M, 2001, *Izključitev etažnega lastnika*, Pravna praksa – Priloga, Ljubljana 2001, br10/2001, str. 1-6;

Fellmeth, A, Horwitz, M, *Guide to Latin in international Law*, Oxford, 2009;

Цветић Р, 2017, *Право етажних власника на заједничким деловима зграде*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 4/2017, стр. 1343–1362;

Челић, 2020, *Еволуције појма и гаранције права својине*, Зборник радова Правног факултета у Приштини, Косовска Митровица, 202, стр. 23-48.

Законски текстови, судске одлуке и други извори

Устав Републике Србије, "Службени гласник РС", бр. 98/2006, 16/2022 (Одлука о проглашењу Уставног закона за спровођење Акта о промени Устава Републике Србије - Амандмани I - XXIX - "Сл. гласник РС", бр. 115/2021);

United Nations, S/RES/1244 (1999), 10 June 1999, RESOLUTION 1244 (1999), https://unmik.unmissions.org/sites/default/files/old_dnn/Res1244ENG.pdf, 30. 8. 2025;

Закон о основама својинскоправних односа, "Службени лист СФРЈ", бр. 6/1980, 36/1990, "Службени лист СРЈ", број 29/1996. и "Службени гласник РС", број 115/2005 - др. закон;

Закон о становању и одржавању зграда, "Службени гласник РС", бр. 104 /2016, 9/2020 - др. закон;

Закон о планирању и изградњи, "Службени гласник РС", бр. 72 /2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023;

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "Narodne novine", 91-1596/1996, 68-817/1998, 137-2122/1999, 22-402/2000, 73-1578/2000, 114-1883/2001, 79-1917/2006, 141-3195/2006, 146-4021/2008, 38-837/2009, 153-3751/2009, 90-2540/2010, 143-3034/2012, 152-2857/2014;

Stvarnopravni zakonik, "Uradni list Republike Slovenije, 87/02, 91/13 i 23/20;

Stanovanjski zakon, "Uradni list Republike Slovenije", 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 i 57/25;

"Уредба СПГС бр. 2001/9 о Уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову",

https://unmik.unmissions.org/sites/default/files/regulations/04serbian/SC2001regs/RSC2001_09.pdf, 30. 8. 2025;

International court of justice, Advisory opinions and orders accordance with international law of the unilateral declaration of independence in respect of Kosovo, Advisory opinion of 22 July, 2010, <https://www.icj-cij.org/sites/default/files/case-related/141/141-20100722-ADV-01-00-EN.pdf>, 30. 8. 2025;

"Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2643>, 30. 8. 2025;

Presuda, VSL II Ср 2307/2014, 3.12.2014, необјављена;

Sodba, Vrhovni sud Republike Hrvatske Rev-629/06 od 8.4.2008, необјављено.

(<https://www.novosti.rs/beograd/vesti/1034672/citava-zgrada-talac-golubara-centar-socijalni-rad-angazovan-slucaju-bracnog-para-mihajla-pupina>), 1. 8. 2025.

Duško ČELIĆ, Ph.D

Assistant Professor, University of Priština in Kosovska Mitrovica, Faculty of Law, Republic of Serbia, University of East Sarajevo, Faculty of Law, Republic of Srpska, Bosnia and Herzegovina, dusko.celic@pr.as.rs, dusko.celic@pravni.ues.rs.ba, ORCID: 0000-0002-6534-7844.

ALIENATION OF AN APARTMENT IN A OWNERSHIP BY FLOOR AT THE REQUEST OF THE MEMBERS OF THE APARTMENT OWNERS COMMUNITY

Summary

The obligation of apartment owner to sell his apartment against his will, under the conditions prescribed by law, which results in the termination of membership in the apartment owners community, represents the most rigid restriction on the authority to dispose of the apartment. This restriction on disposal, which goes as far as its abolition, represents a sanction for the most serious forms of neglect of the obligations of the apartment owner, including his reckless behavior, which results in the impossibility or intolerability of coexistence in the apartment owners community. The authorization of apartment owners to demand the forced sale of an apartment, as a last resort, should be applied exceptionally, when other civil and public law means and the authorizations of owners by floor cannot eliminate the problems that lead to the impossibility of the functioning of the apartments owners community and when it is justified for apartment owners to exclude from that community who, by neglecting his obligations or abusing his rights, endangers or makes housing unbearable for other owners by floor. In fact, the essence of this sanction should not be reflected in its application, but in the possibility of application, i.e. in its preventive effect in terms of respecting basic obligations towards other apartments owners and towards the housing community. This sanction is provided for in the laws of Slovenia and Croatia, as well as in the laws of Germany, Austria, Italy, some states of the USA... It is interesting that in the quasi-legal system in Kosovo and Metohija, this institute is also provided for, and in a very imprecise manner, which allows for its inappropriately broad application, without an explicitly provided for court procedure in which the existence and justification of the reasons would be determined. This institute is not provided for in the legal system of Serbia. We are of the opinion that it should be provided for *de lege ferenda*, with the legal specification of the mandatory conditions under which the owner by floor can be forced to sell the apartment in ownership by floor and with a mandatory court procedure for determining the fulfillment of these conditions and the exercise of this right of the members of the apartment owners community.

Key words: Apartment ownership. – Forced alienation of an apartment in ownership. - Exclusion of a apartment owner from the apartment owners community.