

др Ненад ТЕШИЋ

доцент Правног факултета Универзитета у Београду

НЕКОЛИКО ГЛОСА УЗ ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

*Communio est mater rixarum.*¹

Резиме

Током 2015. године од Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре аутор је позван да узме учешће у изради нацрта Закона о становању и одржавању стамбених зграда. Овај рад је окончан каснијим усвајањем предлога Закона о становању и одржавању стамбених зграда, који углавном прати поменути Нацрт, али у неким деловима од њега и одступа. Аутор је сматрао да управо указивање на те разлике и неке дилеме о којим се расправљало на седницама законодавне комисије могу бити интересантни читаоцима. Притом се посебно осврнуо на она правила које су унета у Нацрт према његовој сугестији, као и оне норме које су на предлог аутора биле у неким верзијама Нацрта, али се вољом већине чланова Комисије нису ту и задржале. Аутор је себи дао ту слободу да у писаној форми понови аргументацију коју је у прилог поменутих законодавних решења већ износио на састанцима Комисије. Он сматра да се критеријум по коме се важне одлуке о располагању заједничким деловима зграде сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде не може прихватити у новом закону, јер га је Уставни суд огласио неуставним, као што није прихватљиво ни актуелно правило по коме се ове одлуке могу донети простом већином од укупног броја чланова скупштине зграде, јер је то из угла права на мирно уживање имовине „још неуставније“. Као алтернативу он предлаже да кључни критеријум

1 D 31, 77, 20 – Papinianus.

за такво одлучивање буде вредност појединачне непокретности у односу на укупну вредност свих посебних делова у згради, при чему као релевантну за утврђивање ове вредности треба узети основицу за обрачун пореза исказану у решењу о порезу на имовину.

Кључне речи: *етажна својина, заједнички и посебни делови зграде, одлучивање у заједници власника, трошкови одржавања, обавезно осигурање.*

1. РАЗЛОЗИ ЗА ЗАКОНОДАВНУ ИНТЕРВЕНЦИЈУ

1.1. Индивидуално v. колективно

Израз *condominium* долази од латинског *com* (заједно) + *dominit* (власништво),² и у упоредном праву углавном означава власништво више лица на зградама са више станова.³ Таква вишевласничка заједница,⁴ је као последица живота великог броја људи, често различитог порекла, образовања, животне доби и навика на једном месту правно и функционално прилично замршена. Чини се вечитим антагонизам оних на нижим и оних на вишим спратовима, оних којима лифт не треба и оних којима прокишњава, оних са малом децом и оних који стално нешто реновирају, оних који раде трећу смену и студената који прослављају положене испите, оних који вежбају за музичку школу или наступ на „Гитаријади“ и оних који су љубитељи кућних љубимаца, оних који прже рибу на тераси и оних који их засипају водом током заливања цвећа, пензионера којима, по правилу, сметају сви претходни, али не и „до даске одврнути Дневник“. Међутим, да је примерен суживот и у таквим ситуацијама ипак могућ, показује податак да у државама као што је Швајцарска, 70% посто грађана живи управо у зградама са више стамбених јединица.⁵

Иако највећи део стамбеног фонда у нашој држави чине тзв. станови из откупа, у последње време се јавља неколико пројеката

2 Вид.: <http://www.etymonline.com/index.php?term=condominium>, 4. 9. 2016. године.

3 Етажно власништво, представља посебан и јединствен облик власништва (лат. *tabulati possessio; tabulationis auctoritas*; енгл. *ownership of an apartment, property in a freehold flat; condominium ownership /US/*; нем. *Wohnungseigentum*, шп. *Propiedad Horizontal*).

4 Vlado Belaj, „Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine“, *Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij.* 27(1)/2006, 348.

5 Док је становање у заједници (енгл. „*multi-family housing*“) у САД у односу на остале форме становања заступљено са 36 посто. Steven C. Bourassa, Martin Hoesli, Donato Flavio Scognamiglio, Housing Finance, Prices, and Tenure in Switzerland (October 8, 2009), Swiss Finance Institute Research Paper, No. 9–16, доступно на: <http://ssrn.com/abstract=1407609>, 7.

масовне станоградње,⁶ у којима се изнова отварају поменуте дилеме о квалитету становања великог броја људи на малом простору.⁷

1.2. Вишевласништво под истим кровом

У позитивном праву Републике Србије зграда јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др.⁸ Ова дефиниција не говори ништа о томе како је већина зграда правно конструисана. Односно какви су правни односи више власника окупљених под истим кровом.

Наш правни поредак се у овој области може сврстати у дуалистичке системе. Овај приступ одликује индивидуално власничко право на посебним деловима⁹ и колективно власничко право на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је зграда подигнута и служи за њену редовну употребу.¹⁰ Заједничким делом се сматрају сви делови објекта који су нужни за функционалност објекта и омогућавање приступа појединим посебним деловима и припадцима у објекту.¹¹ У нашем праву на заједничким деловима зграде и

6 При чему се у неким од ових пројеката као инвеститор јавља држава, на пример насеље „Степа Степановић“ са 4.616 станова, а у другим приватни инвеститори, на пример насеља: „Belville“ са 1.858 станова и „A Blok“ са 840 станова. Извор: CBRE, „Serbia Real Estate Today“, 2016–2017, 24–25.

7 Kirsten Conover, „Pros and Cons of Condo Ownership“, доступно на: <http://www.kconover.bhhsgeorgia.com/pros-and-cons-of-condos.aspx> (4. 9. 2016).

8 Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл. Закон о планирању и изградњи, *Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, чл. 2, ст. 1, тач. 23.

9 „Када одређени простор представља део стана тада на њему право својине има власник стана“.

Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 5306/2011(2) од 20. 3. 2013. године, *Paragraf Lex*. „Када су тужиоци власници спратног дела објекта величине трособног стана, а туженик је власник пословног дела у приземљу зграде, онда се ради о власништву на посебним деловима зграде, а не о сувласништву, па је туженик овлашћен да располаже својим делом па и закључењем уговора о закупу.“ Пресуда Окружног суда у Чачку, Гж. 302/2003 од 31. 3. 2003. године, *Paragraf Lex*.

10 За разлику од неких земаља где постоји унитарни систем, на пример у Холандији. Cornelius Van Der Merwe (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge University Press, 5.

11 Davorin Pichler, „Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine“, *Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij.* 36(1)/2015, 225.

уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.¹² Ово питање до сада није стварало нарочите проблеме у судској пракси. Тако у једном случају суд запажа да се етажна својина стиче на стану као посебном делу зграде који представља самосталну функционалну грађевинску целину у згради, док стицање својине на реалном делу зграде није могуће.¹³ Нешто више пажње је привукао случај у коме се локалне самоуправе покушале да питање одржавања заједничких делова реше тако што ће кровове и фасаде неких зграда прогласити јавном површином када је Уставни суд морао да их подсети на важеће законодавно решење.¹⁴ Ипак, у Нацрту Грађанског законика Републике Србије провејавају нешто другачији тонови, па се тако предлаже решење са сусвојиним заједничким деловима зграде.¹⁵

1.3. (Не)опредељеност удела и неодвојивост

Када је реч о располагању заједничким деловима зграде право заједничке својине није посебно преносиво, већ само као акцесорно право уз право својине на посебном делу зграде.¹⁶ „У недостатку део-

12 Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж 5378/2010(2) од 16. 6. 2011. године, *Paragraf Lex*.

13 Пресуда Апелационог суда у Крагујевцу, Гж 182/2010 од 23. 3. 2010. године, *Paragraf Lex*. Притом, власници откупљених станова немају право заједничке недељиве својине на гаражама као посебном делу зграде. „У поновном поступку, првостепени суд ће најпре утврдити карактер наведене просторије прибављањем пројектне и друге техничке документације зграде, саслушањем одговарајућег вештака грађевинске струке, и ко је власник, ако је у питању посебни део зграде, а ако се утврди да се ради о заједничкој просторији, треба утврдити на исти начин да ли те заједничке просторије по положају и намени служе целој згради, или пак делу зграде (улаз) који представља грађевинску и функционалну целину.“ Решење Окружног суда у Ваљеву, Гж. 547/2006(1) од 3. 8. 2006. године, *Paragraf Lex*.

14 „На основу наведених Уставних и законских норми, Суд је оценио да је доносилац акта прекорачио овлашћење када је својим прописом на другачији начин уредио појам јавне површине, коју у смислу Закона чини само простор, тако што је проширио значење овог појма и на фасаде и кровове стамбених зграда колективног и индивидуалног становања. По оцени Суда, фасаде и кровови стамбених зграда, без обзира да ли је реч о колективном или индивидуалном становању, представљају заједничку недељиву својину власника зграде, односно станова и других посебних делова зграде, са свим правима и обавезама који им по закону припадају.“ Одлука Уставног суда Републике Србије, ИУ број 85/2004 од 16. септембра 2004. године, објављена у *Сл. гласнику РС*, бр. 122/2004 од 12. новембра 2004. године, *Paragraf Lex*.

15 Чл. 1868 Нацрта Грађанског законика, Влада Републике Србије, Комисија за израду Грађанског законика, Београд 29. маја 2015. године.

16 „Тужила је наслеђем стана стекла и право заједничке недељиве својине на подруму. Међутим, неоснован је део тужбеног захтева тужиле којим је тражила да је искључиви власник подрума који припада уз једнособан стан површине

бе и разграничења посебних делова странака на заједничкој непокретности, тужени не може располагати својим уделом, јер тај удео није одређен, па је у том случају он самовољно и противправно присвојио себи право да користи један део сувласничке непокретности¹⁷. Чини се да у погледу правних последицама нема много разлике у томе да ли је концепт који законодавац прихвата заснован на сувојини или заједничкој својини на заједничким деловима све док су посебни делови у искључивој својини, колоквијално речено 1/1.¹⁸ У том смислу за наше право је сасвим прихватљив модел етажне својине заступљен и у Словенији по коме на заједничким деловима зграде постоји сувласништво које иако је удео сувласника опредељен, одликује нераскидива веза¹⁹ са власништвом на посебном делу²⁰ и недељивост.²¹

49 м², будући да тужила има право заједнички недељиве својине на истом у целини. Осим тога, неоснован је део захтева тужиле којим је тражила да тужници ослободе подрумске просторије и да јој предају на слободно коришћење и располагање, будући да и тужници имају право заједнички недељиве својине на истом, као и право коришћења, док је располагање ограничено и могуће је једино у случају продаје главне ствари – стана. Чињеница је да подрумски део није нумерисан због пропуста пројектанта, тако да се не може утврдити који подрум којем стану припада. Међутим, у случају немогућности идентификације подрума, власници станова ће поднети предлог у ванпарничном поступку ради уређења начина управљања и коришћења заједничке ствари, а сходно Закону о ванпарничном поступку²². Пресуда Апелационог суда у Крагујевцу, Гж 2341/2010 од 27. 4. 2010. године, *Paragraf Lex*.

- 17 „Тужени је, сам и без овлашћења, у југоисточном делу парцеле одредио 14 посебних паркинг места, колико сматра да му припадају, и металним запрекама, које се закључавају катанцима, заузео та места, чиме је онемогућио станаре – власнике станова тужилачке зграде да мирно и неометано користе заједничку непокретност... Странке нису спровеле поступак физичке деобе или евентуално поступак за уређење начина коришћења заједничке непокретности, те је, у недостатку деобе и разграничења посебних делова, правилна одлука да тужени не може располагати својим уделом, јер исти није одређен, због чега је он самовољно и противправно присвојио себи право да користи један део сувласничке непокретности.“ Пресуда Апелационог суда у Нишу, Гж. 213/2013 од 19. 9. 2013. године, *Paragraf Lex*.
- 18 У Републици Хрватској прихваћен је другачији концепт, па се етажни власник назива још и сувласником на чијем је сувласничком делу успостављено власништво одређеног посебног дела. Опширније о правима и дужностима таквог сувласника у погледу посебног дела зграде: Nikola Gavella, Tatjana Josipovic, Vlado Belaj, Igor Gliha, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, Redaktor Nikola Gavella, Zagreb Svezak 1, 765.
- 19 Власник посебног дела не може се одрећи свога права у односу на заједничке делове зграде у жељи да избегне своје учешће у њиховом одржавању.
- 20 Сувласништво свих власника на заједничким деловима је нераскидиво повезано са власништвом на посебном делу. Stvarnopravni Zakonik (SPZ), *Uradni list RS*, št. 87/2002 in 91/2013, чл. 105, ст. 4.
- 21 Нико од сувласника не може захтевати поделу сувласништва на заједничким деловима. Stvarnopravni Zakonik (SPZ), чл. 105, ст. 5.

1.4. Овлашћења скупштине зграде

У пракси постоји далеко више недоумица у погледу правне природе стамбене зграде и овлашћења скупштине станара у односу на заједничке делове. Тако у једном случају суд подсећа да стамбена зграда има својство правног лица у правним пословима који се односе на одржавање и коришћење стамбене зграде.²² Суд је сагласан да „скупштина зграде може уступити обављање послова у вези са одржавањем зграде јавном предузећу и другом правном лицу, али то правно лице нема овлашћења која се тичу управљања зградом, нити може представљати нити заменити скупштину зграде у њеним овлашћењима, већ се ангажује само ради обезбеђења и поверавања послова организованог извођења радова на текућем одржавању зграде“.²³

Исто тако „скупштина стамбене зграде није овлашћена да у име и за рачун власника стана закључи уговор о коришћењу кабловског дистрибутивног система противно његовој вољи, јер је то право власника стана (станара) појединачно, пошто се не ради о заједничким уређајима и деловима зграде чије успостављање и одржавање је неопходно и нужно за зграду као целину (нпр. кров, лифт, заједничка струја, степениште и сл)“.²⁴

Питање овлашћења скупштине је отворено и у вези конверзије земљишта. Тако суд наглашава да „скупштина станара стамбене зграде за колективно становање није активно легитимисана за подношење захтева за провођење промене у катастарском оперативу која се односи на упис носиоца права коришћења на земљишту на коме се зграда налази“.²⁵

22 „*ме да има рачун и печат*, при чему поседовање ПИБ и матичног броја није неопходни конститутивни елемент својства правног лица“. Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 5460/2011 од 24. 7. 2013. године, *Paragraf Lex*. Скупштини гаража која има свој порески идентификациони број, матични број, свој текући рачун, ако не представља део зграде као правног лица, може се признати својство странке у парничном поступку, јер је као посебан ентитет на одређени начин већ признат у правном смислу самом чињеницом да му је додељен ПИБ, матични број и текући рачун. Решење Апелационог суда у Београду, Гж 3525/2011 од 12. 7. 2012. године, *Paragraf Lex*.

23 Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 10470/2011(2) од 23. 2. 2012. године, *Paragraf Lex*.

24 Решење Окружног суда у Новом Саду, Гж. 2927/2005 од 30. 6. 2005. године, *Paragraf Lex*. „Суд није надлежан да у поступку уређења начина коришћења заједничке ствари одређује ко ће бити претплатник, односно у уговореном односу за коришћење електричне енергије и телефона, обзиром да се предлогом предлагача тражи измена претплатничког односа у вези коришћења електричне енергије и телефона, јер суд не може да донесе одлуку којом ће обавезати поменута предузећа с ким ће она закључити претплатнички однос.“ Решење Окружног суда у Ваљеву, Гж. 1435/2009 од 16. 10. 2009. године, *Paragraf Lex*.

25 Пресуда Управног суда, 9У 17113/2012 од 4. 9. 2014. године, *Paragraf Lex*.

Суд је раправљао и о околностима под којим председник скупштине зграде може да делегира своја овлашћења. У том контексту суд пре свега из практичних разлога заузима став да је председник скупштине зграде овлашћен да неког од чланова скупштине зграде одреди за заменика када је правним или другим околностима (болест и сл.) спречен да посао лично обави.²⁶

2. КАКО БИТИ ЈЕЗГРОВИТ, А СВЕОБУХВАТАН

Српски законодавац у Предлогу закона усваја назив „Закон о становању и одржавању стамбених зграда“.²⁷ Чини се да се ништа не би изгубило ни нешто једноставнијим називом „Закон о стамбеним и пословним зградама“.²⁸ Ово из разлога што предложени назив закона не говори ништа о томе да су посебни делови зграде и пословни простори,²⁹ као и гаражне просторије и гаражна места³⁰ који по својој намени не служе за становање. Иако ни решење за назив закона који овде кандидујемо није идеално због ширине материје на коју овај закон претендује. Чини се овај други назив иако сажетији више одговара ситуацији на терену где постоје три врсте зграда: стамбене, пословне и стамбено-пословне, с тим да је пракси већина зграда уписана у катастар као стамбено-пословне. Ове зграде као

26 Тако да „уговор који је у име скупштине зграде закључио члан скупштине зграде по овлашћењу председника скупштине стамбене зграде, као што је то овде случај, само због тога не би био ништав“. Решење Округног суда у Ваљеву, Гж. 547/2006(3) од 3. 8. 2006. године, *Paragraf Lex*.

27 Предлог закона о становању и одржавању стамбених зграда – Предлог ЗоCOC3, <http://www.mgsi.gov.rs/sites/default/files/PREDLOG%20ZAKONA%20O%20STANOVANJU%20I%20ODRZAVANJU%20ZGRADA.pdf> (4. 9. 2016).

28 Законодавац је покушао да у једном законодавном акту уреди неколико правних области које данас регулишу три различита закона: Закон о становању, Закон о одржавању стамбених зграда, Закон о социјалном становању, што је неминовно условило одређену непрецизност у формулацији самог назива.

29 „Првостепени суд је из наведених одредби Закона правилно закључио да стамбена зграда, у овом случају Тржни центар Б. В., има својство правног лица у правним пословима који се односе на послове управљања стамбеном зградом, односно да није потребно да је цео објекат намењен становању да би се сматрао стамбеном зградом, већ је потребно да постоји најмање један посебан део намењен становању, али који са зградом чини грађевинску и функционалну целину.“ Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 10470/2011(1) од 23. 2. 2012. године, *Paragraf Lex*.

30 Данас у стамбено пословним зградама углавном постоје заједничке гараже састављене од (обележених) гаражних места, док су у старијим зградама доминирале заједничке гараже (некада и за више улаза) сачињене од гаражних простора са посебним улазом. Притом гаражна места ваља разликовати од паркинг места која служе за остављање аутомобила изван зграде и по правилу нису предмет укњибе.

грађевине не служе само за становање, већ и привредној, образовној, здравственој, културној или другој делатности у затвореном простору. Отуда је за нас прихватљивији термин „заједница (етажних) власника“, за разлику од предложеног „стамбена заједница“. На сличан начин држимо да правна конструкција из Предлога закона по којој стамбену заједницу заступа и представља управник: али да ти послови могу бити поверени „професионалном управнику“, ³¹ док се пословима професионалног управљања бави „организатор професионалног управљања“. ³² прилично збуњује. Пре свега, из разлога што појам „професионални управник“ ако се сагледа из угла правног система као целине, упућује да други управници, на пример стечајни и ликвидациони, нису довољно професионални. ³³ За садашње стање ствари у овом сектору сматрамо прикладнијим следеће термине који истина указују и на нешто другачију организационо-управљачку шему:

- *заступник или представник заједнице власника* за једног од власника посебних делова зграде кога су остали етажни власници изабрали да буде законски заступник заједнице (волонтерски) и председава састанцима заједнице власника („некадашњи председник кућног савета“), ³⁴
- *управник или настојник зграде* за предузетника којег може непосредно ангажовати власничка заједница или привредно друштво за одржавање зграда да уз одговарајућу накнаду брине о управљању заједничким деловима зграде, који је положио стручни испит, стекао лиценцу и уписао се у одговарајући регистар. ³⁵ С тим да управник може бити постављен и принудно од стране локалне управе када за то

31 Предлог Закона чл. 34 и 35.

32 Предлог Закона чл. 33, ст. 1.

33 У нашој свакодневници се појављују још и управници студентских и ђачких домова, управници казнено-поправних завода, управници позоришта и сл. Отуда се чини недовољно прецизним назвати професионалним управником само онога који управља зградом за плату.

34 Лице кога су одабрали власници посебних делова је заступник по самом закону (орган), а не уговорни заступник зато што заступа све власнике посебних делова, чак и оне који за њега нису гласали. Упоредити: Зоран Рашовић, *Стварно право*, 2002, Подгорица 267.

35 О лексемама настојник и управитељ, вид: Наташа Вуловић, Марија Ђинђић, Данијела Радоњић, *О називима за занимања, звања и занате на епитафима Српског Сентандрејског гробља*, 2010, 134, <http://www.doiserbia.nb.rs/>. У неким међународним актима се појављује слична трипартитна структура (енгл. „Volunteer management – Professional manager – Property management companies“) вид.: „Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition“, United Nations, Economic Commission for Europe, Geneva 2003, 25.

постоји јавни интерес утврђен законом или од стране суда на предлог једног или више етажних власника када су за то испуњени законски услови.³⁶

- друштво за одржавање стамбених и пословних зграда како можемо назвати привредно друштво чија је ово претежна делатност.

3. ОДЛУЧИВАЊЕ У ЗАЈЕДНИЦИ ВЛАСНИКА

Одлучивање у колективитету сазданом од мноштва различитих појединаца је далеко од једноставног.³⁷ Оно што додатно отежава доношење одлука је околност да у таквој једној заједници нема било какве хијерархије. Лице које председава састанцима власника посебних делова је само први међу једнакима.

Према Предлогу закона

- „1) Сваки посебан део део зграде даје један глас у скупштини стамбене заједнице.
- 2) Ако је једно лице истовремено власник више посебних делова различите намене од којих је један или више делова гаража, гаражно место или гаражни бокс, у том случају то лице нема посебан глас у скупштини по основу својине на гаражи, гаражном месту или гаражном боксу.
- 3) Уколико је власник посебног дела непознат, односно недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на седницу скупштине стамбене заједнице, а да није обавестио управника, односно стамбену заједницу о разлозима свог неодржавања.
- 4) Лица која су власници само гараже, гаражног места или гаражног бокса имају право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража,

36 Ово решење је предложено у Нацрту Законика о својини и другим стварним правима (2007), чл. 280. Оно се чини теријски доследнијим у односу на приступ по коме орган локалне самоуправе може поставити принудну управу у згради. Ипак, чини се да у нашем правном систему због велике оптерећености судова, решење по коме и орган локалне самоуправе ако то захтева јавни интерес може поставити (принудног) управника у згради чини рационалнијим.

37 Опширније о калкулацијама у остваривању индивидуалног и колективног. Amnon Lehavi, „Law, Collective Action and Culture: Condominium Governance in Comparative Perspective“, *Asia Pacific Law Review*, Vol. 23 No. 2, 9.

гаражно место, односно гаражни бокс.³⁸ У овом случају, право гласа имају и лица из става 2. овог члана, по основу права својине на гаражи, гаражном месту или гаражном боксу.

- 5) Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано.³⁹

Овај приступ по свему изједначава власника гарсоњере у згради чији посебни део вреди, на пример, 20.000 евра са власником петособног стана чији посебни део вреди пет пута више, али још упадљивије и са власником пословног простора у приземљу исте зграде који често вреди и десет пута више од гарсоњере. Чини се праведнијим да онај који је више уложио у неку заједницу у већем обиму одлучује о овој заједници. Сматрамо да ова норма у сваком случају мора бити диспозитивна, тако да се власницима посебних делова остави могућност да својим споразумом другачије уреде начин одлучивања.⁴⁰

4. ЕЛЕМЕНТИ ЗА ЕЛЕКТРОНСКО УПРАВЉАЊЕ

У литератури су све присутније расправе о енергетској ефикасности, интелигентним кућама и сл.⁴¹ Увођењем интелигентних мрежа остварује се даљинско управљање кућним и канцеларијским апаратима.⁴² Зашто онда не омогућити да власник посебног дела који је одсутан на пример због „привременог боравка“ у иностранству не учествује равноправно у управљању зградом.

38 Ова норма би била тешко спроводива у пракси из разлога што је компликовано утврдити које се одлуке тичу (само) дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место, односно гаражни бокс. У савременим зградама се, по правилу, до гараже долази лифтом који служи и згради као целини, из гараже се обично излази ходником који служи згради као целини, а дилеме постоје и у погледу земљишта за редовну употребу зграде. У ситуацији одлучивања о овим заједничким деловима, власник гаражног места који и не мора бити власник другог посебног дела зграде има један глас и ни по чему се не разликује од власника стана или пословног простора.

39 Предлог ЗОСОСЗ, чл. 26, ст. 1–5.

40 Упор.: N. Gavella *et al*, 779.

41 Ана Вукадиновић, Јасмина Радосављевић, Милан Протић, Дејан Ристић, „Мере за побољшање енергетске ефикасности зграда“, *Техника*, вол. 70, бр. 3/2015, 409–414.

42 До којих стиже комуникациона мрежа, а уређаји имају могућност да приме даљински сигнал и одговоре на њега. Јасмина Лукић-Мандић, Бојан Милинковић, „Интелигентне куће“, *Техника*, вол. 68, 1/2013, 17–22,

Према Предлогу закона,

„Власник посебног дела може гласати и писаним путем, и у том случају, за потребе израчунавања кворума, сматра се да тај члан стамбене заједнице присуствује седници“.⁴³

Чини се кроз ову појединачну норму у ери електронских комуникација није на довољан начин разрађено гласање власника посебног дела у одсуству. Сматрамо да је предлог Закона у том правцу требало допунити правилима по којим:

„Позив на седницу и све одлуке заједнице власника морају бити објављени на електронској огласној табли општине и отпослати на адресу електронске поште коју власник посебног дела доставио као своју.“⁴⁴

Гласање на седници заједнице власника путем електронске поште или другог средства електронске комуникације се сматра веродостојним, ако је претходно власник посебног дела у писмену овереном од стране јавног бележника или другог надлежног органа, изјавио да је одређени налог за електронску комуникацију под његовом контролом и да ће га користити за гласање на седницама заједнице власника.“

5. ТРОШКОВИ ОДРЖАВАЊА

У Београду постоји око 12.000 зграда које нико не одржава, јер немају формиране скупштине станара или нису склопили уговор о одржавању.⁴⁵ Још више је оних зграда код којих се води рачуна само о минималном текућем одржавању без стварања било каквих резерви за значајније радове тзв. инвестиционо одржавање. Разлоге за такав немар треба углавном тражити у околности да је већина власника посебних делова дошла до непокретности откупом из друштвене својине, по нетржишним условима. Тако да се овде као претходно питање отвара дилема има ли поменути већина власника посебних делова уопште средства за учешће у одржавању заједничких дело-

43 Предлог ЗoSOCЗ, чл. 26, ст. 9.

44 Чини се да ово правило модернија верзија препоруке по којој би се одлуке скупштине станара морале поштом достављати власницима станова и качити на огласне табле зграде. Ово из разлога што се избегавају трошкови доставе и опасност да због привремене одсутности неки од власника посебних делова не буду обавештени о седницама и донетим одлукама. *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition*, United Nations. Economic Commission for Europe, Geneva 2003, 18.

45 М. Николић, „Нема врдања! Од сад ће сви Београђани морати да плаћају одржавање зграде“, доступн на: <http://www.24sata.rs/> (4. 9. 2016).

ва. Ово нарочито ако се узме у обзир да многи од таквих власника немају довољно средстава ни за измиривање редовних трошкова везаних за њихове посебне делове (порези, комуналије и сл.).

„Непостојање адекватних прописа, наслеђене институције јавних стамбених предузећа из времена социјализма, просечно низак животни стандард и култура „бесплатног“ становања довела је до тога да се у одржавање стамбених зграда недовољно улаже.“⁴⁶ Углавном се као изговор користе минималне зараде, а суштински је реч о недовољном разумевању и занемаривању заједничког интереса. Да је то тако, показују и оне, не тако ретке, ситуације, где су заједнице власника неактивне у изузетно „скупим“ зградама, зато што „скоројевићи“ одбијају било какву сарадњу по заједничким питањима, а нема неког „пензионера“ који би то преузео на себе. С друге стране, неке стамбене зграде у „радничким блоковима“ примерно изгледају, зато што сви станари доприносе њиховом уређењу и одржавању. То само показује да се ово питање мора решити системски и не сме почивати искључиво на прегалаштву појединаца.⁴⁷ Ако власник посебног дела одлучује о судбини заједничких делова зграде, онда је разумљива његова дужност да учествује у одржавању зграде, непосредно или тако што сноси трошкове.⁴⁸

5.1. Текуће одржавање

Чини се да код текућег одржавања, макар међу „нормалним људима“, не би требало да постоји спор о равномерној расподели трошкова (чишћења заједничких делова, редовне провера апарата за гашење пожара и сл.).⁴⁹ Изгледа да је интерес за такво одржавање равномерно распоређен на власнике посебних делова, да ови трош-

46 Ђорђе Мојовић, *Водичи за урбани живот, Како ефикасно одржавати стамбену зграду: Савремени концепт организације, управљања и одржавања стамбених зграда у етажној својини*, Београд, 2009, 6.

47 „Постоје зграде које имају неки додатни извор прихода (накнада за антену мобилне телефоније, кровна реклама, давање у закуп заједничких просторија) и оне су у великој предности у односу на остале зграде, јер се ови приходи усмеравају у одржавање зграде.“ Ђ. Мојовић, 23.

48 Другим речима, власници посебних делова се, на пример, могу договорити да једном седмично сваки станар чисти заједничке делове, а да једном у 15 дана заједно чисте земљиште за редовну употребу зграде.

49 У том смислу је прихватљиво решење из Предлога закона, по коме власници посебних делова учествују у трошковима радова текућег одржавања и управљања сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова. Предлог ЗоСОСЗ, чл. 45, ст. 2 тач. 1. С тим да ова норма није императивна и власници посебних делова могу споразумом уредити друкчије текуће одржавање, на пример да критеријум буде број чланова домаћинства.

кови не оптерећују кућни буџет. Да свако може да их поднесе или уложи сопствени рад и тако допринесе текућем одржавању зграде.⁵⁰

5.2. Инвестиционо одржавање

Актуелна ситуација у стамбеним зградама је таква да ако власници посебних делова и издвајају нека средства за текуће одржавање, на пример, за дератизацију и дезинсекцију, по правилу, се сасвим занемарује издвајање за инвестиционо одржавање. Приметно је да у ситуацијама када је на згради неопходно извести веће радове на фасади или кровној конструкцији, власници посебних делова покушавају да свој индивидуални интерес представе као јавни. „Они размишљају по следећој једноставној матрици, станови су наши, а одржавање зграде је обавеза локалне самоуправе“.

У погледу трошкова инвестиционог одржавања Предлог закона се држи критеријума по коме власници посебних делова учествују у трошковима радова инвестиционог одржавања сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова.⁵¹ Сматрамо да у нашем правном систему због околности да је већина зграда стамбено–пословна треба увести систем по коме власници посебних делова учествују у трошковима радова инвестиционог одржавања сразмерно вредности својих посебних делова у односу на збир вредности свих посебних делова, с тим што као релеватну треба узети основицу за обрачун пореза исказану у решењу за порез на имовину.

5.3. Заједничка каса за инвестиционо одржавање

С обзиром да се о капиталним оправкама зграде не може размишљати „уочи Божића“, неопходно је прописати обавезу континуираног издвајања у заједничку касу⁵² за инвестиционо одржавање

50 Иако нас судска пракса уверава у супротно, тј. да се и по овим наизглед неважним питањима тешко може постићи договор. „Скупштина станара стамбене зграде нема овлашћење да донесе одлуку да сваки од станара плаћа до 100 динара месечно на име накнаде за рад чистачице која чисти стамбену зграду. Таква одлука може се донети само у складу са одредбама Закона о одржавању стамбених зграда, тј. да трошкове чишћења стамбене зграде сноси станари – власници станова сразмерно површинама својих станова.“ Решење Окружног суда у Ужицу, Гж. 759/2007 од 24. 5. 2007. године, *Paragraf Lex*.

51 С тим да се питање инвестиционог одржавања може и другачије уредити споразумом странака. Предлог ЗоСОСЗ, чл. 45, ст. 2, тач. 2. Критеријум по коме се као основица узима површина посебног дела, односно величина удела уобичајен је у упоредном праву. Тако о решењима у француском и немачком праву. *V. Belaj*, 360.

52 Некада је у друштвеним предузећима као начин узајамног и наизменичног кредитирања радника постојала тзв. „каса узајамне помоћи“. Отуда нам се тер-

зграде (резерни фонд). Резервни фонд се може разумети и као један вид штедње власника посебних делова који узима у обзир стопу амортизације објекта. Практично једино решење у ситуацији недостатка заједничке касе за инвестиционо одржавање јесте оправка заједничких делова или замена дотрајалих уређаја у згради на кредит. Овај кредит се може узети од банке или тако да друштво за одржавање зграда кредитира власнике посебних делова нудећи им замену кровног покривача или уградњу новог лифта са исплатом на рате.⁵³

Према Предлогу закона:

„Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе, и представља резервни фонд зграде“.⁵⁴

Ова се норма чини прилично сумарном, па сматрамо да и у нашем праву треба прихватити одредбе које садржи словеначког закона у погледу обавезног резервног фонда које по нама на примерен начин обезбеђују стабилност буџета зграде намењеног одржавању.

- (1) „Уколико непокретност има више од два етажна власника или више од осам посебних делова, етажни власници морају установити резервни фонд, за покривање будућих трошкова редовног управљања.
- (2) Средства резервног фонда су заједничка имовина етажних власника. Средства води (управља) управник одвојено на посебном рачуну.
- (3) Мерила за одређивање накнада етажних власника у резервни фонд и најнижа вредност накнаде одређује се подзаконским актом.
- (4) Средства резервног фонда је могуће користити само за покривање трошкова одржавања и потребних побољшања/унапређења, те за отплату за те намене узетих кредита.⁵⁵

мин каса учинио прикладним за овај институт.

53 У том контексту, на пример „ЈП „Градско стамбено“ обавештава суграђане да ће од првог октобра 2016. године бити могућа куповина нових лифтова путем уговора са нашим предузећем на пет година, односно 60 месечних рата. Овакав модел плаћања биће примењен и на дотрајале кровове и фасаде, а све у циљу решавања многобројних проблема станара који су се деценијама нагомилавали, доступно на: <http://www.stambeno.com/> (4. 9. 2016).

54 Предлог ЗоСОСЗ, чл. 45, ст. 12.

55 Чини се да би у нашој друштвеној ситуацији „опште беспарице“ располагање средствима са овог рачуна требало ограничити супотписом неколико власника

Извршење средстава резервног фонда је дозвољена само у те сврхе.

- (5) Етажни власник нема право захтевати враћање уплате у резервни фонд нити захтевати поделу.
- (6) Уколико етажни власник не плаћа свој прилог у резервни фонд, управник га мора писмено позвати да изврши уплату. Позив управника се сматра веродостојном исправом у смислу закона о извршењу и осигурању⁵⁶.

Како је одржавање заједничких делова зграде код нас углавном засновано на принципу „бриго моја пређи на другог“, а опасност од нередовно одржаваних зграда велика, сматрамо да би законодавац *de lege ferenda* морао посебну пажњу обратити на њихово осигурање.

6. ТРОШКОВИ ОСИГУРАЊА

Када говоримо о осигурању у контексту зграда са више посебних делова, на самом почетку треба направити одговарајућу разлику између три врсте осигурања: 1) осигурања заједничких делова које је по својој природи осигурање имовине, 2) осигурања за штету од зграде које спада у врсту обавезног осигурања за штету од опасне ствари и 3) осигурања управника зграде из групе обавезних осигурања од професионалне одговорности.

6.1. Осигурање заједничке имовине у згради

6.1.1. Осигурање од пожара

Уобичајни пакет осигурања имовине, поред осигурања од пожара, обично обухвата и следеће осигуране случајеве: удар грома, експлозију, олују, град, пад летелице и изливање воде из инсталација.

6.1.2. Осигурање стакла од лома

Овим осигурањем обично су штите све стаклене површине на заједничким деловима зграде, на пример, стакла на улазним вратима, стаклене преграде у ходницима, стаклени кровови и сл.

посебних делова (савет заједнице власника) којима укаже поверење квалификована већина власника посебних делова.

⁵⁶ Словеначки Стварноправни законик, чл. 119.

6.1.3. Осигурање од лома машине

Осигурање од лома машине се односи на заједничке уређаје у згради и обично обухвата водоводну и канализациону мрежу, инсталације централног грејања и климатизације, видео заштитне системе, електро водове, лифтове и антене.

6.1.4. Остала осигурања заједничких делова зграде

Заједица власника у зависности од локације на којој се зграда налази може донети одлуку да осигурањем имовине обухвати и друге осигуране случајеве, на пример да осигурају заједничке делове зграде: од поплава и бујица (као елементарних непогода), од удара непознатог моторног возила у зграду и сл.

6.2. Осигурање за штету од зграде причињену трећим лицима

Као што постоји обавеза власника посебног дела да одговара за штету од посебног дела, постоји и његова обавеза да одговара за штету која је настала трећим лицима од заједничких делова или уређаја у згради. Овде је важно уочити да је стамбена зграда по самој својој природи опасна ствар,⁵⁷ која прети пролазницима и посетиоцима, али и суседним непокретностима, а нарочито је то случај са неким заједничким деловима као што су: лифтови, фасаде, димњаци, олуци и сл. Као и остале људске креација у материјалном свету и зграда има свој рок трајања који пре свега зависи од квалитета градње и редовности њеног одржавања, али и изложености саме зграде спољашњим утицајима, као што су земљотреси, влага, осцилације у температури, загађеност ваздуха и сл.⁵⁸ Многе зграде које нас окружују, због свега напред наведеног, представљају сталну опасност. Чак и ако је зграда пристojно одржавана, са заједничког

57 „Зграда или објекат, због чијег је оштећења, насталог услед неодржавања, дошло до повређивања неког лица, има се сматрати опасном ствари. У конкретном случају друготужени је носилац права коришћења на предметној згради и он има стварно право у погледу исте, а које се састоји у праву држања и употребе исте, а то значи да друготужени има и обавезу у погледу старања о предметној ствари, како иста не би била у стању које штети другоме, односно околини. Због тога се друготужени има сматрати имаоцем предметне зграде као опасне ствари. Осим тога, реч је о радњама које превазилазе оквире редовног управљања, па би, у том случају, друготужени био одговоран ... обзиром да је као ималац права коришћења на згради, која је у друштвеној својини, био дужан да се стара о њој и врши евентуалне поправке, које, без обзира ко се и по ком основу налази у поседу зграде, превазилазе редовно одржавање ствари, а у шта несумњиво спада и одржавање фасаде.“ Пресуда Привредног апелационог суда, Пж. 1528/2012 од 8. 8. 2012. године, *Paragraf Lex*.

58 Vicko Prančić, „Opasnost od rušenja zgrade“, *Zb. Prav. fak. Rij.* v. 31, br. 2, 2010, 858.

дела зграде током зиме може пасти снежна лавина или леденица,⁵⁹ што је само један од бројних примера повремене опасности везане за зграде. За штету од такве опасне ствари одговара њен ималац, што су у овом случај власници посебних делова са одговарајућим правом на заједничким деловима. Да би постојала одговорност у овој ситуацији, штета мора бити у узрочној вези са заједничким деловима зграде. Као и у другим случајевима објективне одговорности, узрочност се претпоставља, али је ова претпоставка оборива.⁶⁰ Како оштећени у таквим ситуација често нема коме да се обрати, пошто је текући рачун заједнице власника по правилу празан, а сама заједница власника нема другу имовину подобну за намирење, као тужена се углавном јавља организација којој су поверени послови одржавања,⁶¹ на пример, лифта.⁶² Међутим, у таквим парницама тужени релативно лако проналазе различите изговоре у циљу ослобађања од одговорности, на пример, тако што тврде да су они предлагали генерални ремонт лифта, али га власници станова нису прихватили због недостатка средстава и сл.⁶³ Као што смо већ указали, у случају настанка штете од заједничких делова зграде оштећени може да тужи све власнике посебних делова чија би одговорност тада била солидарна,⁶⁴

59 „Опрез! Док шетате улицама Београда, водите рачуна. Избегавајте да идете тик уз зграде, јер постоји опасност да леденица тешка неколико килограма падне и раскопа вам главу. Управо то се догодило жени која је јуче пролазила Змај Јовином улицом на Дорћолу.“ *Падају леденице са кровова!*, доступно на: <http://www.kurir.rs/padaju-ledenice-sa-krovova-clanak-75657> (4. 9. 2016).

60 Штетник се може ослободити одговорности ако докаже да штета потиче од узрока који се налази изван заједничких делова зграде, а чије се дејство није могло предвидети, ни избећи или отклонити или ако докаже да је штета настала искључиво радњом оштећеника или трећег лица, коју он није могао предвидети и чије последице није могао избећи или отклонити. Закон о облигационим односима, чл. 177, ст. 1, 2.

61 Закон о одржавању стамбених зграда, *Сл. гласник РС*, бр. 44/95, 46/98, 1/2001 – одлука УСРС, 101/2005 – др. закон, 27/2011 – одлука УС и 88/2011, чл. 7, ст. 2.

62 У нашој судској пракси је било одлука у којима је лифт квалификован као опасна ствар. „Ималац опасне ствари (лифта) је поред обавезе да ствар одржава у исправном стању, дужан и да употребу опасне ствари прилагоди конкретним условима.“ Решење Апелационог суда у Београду, Гж 7461/2010 од 19. 10. 2011. године, *Paragraft Lex*.

63 Како то изгледа у случају пада фасаде може се закључити из следећег написа. „Зграду у Македонској 33 са које је синоћ отпао део фасаде и повредио дечака, одржава ЈКП „Јавно стамбено“, а станари те грађевине нису пријавили да постоји проблем са фасадом.“ Ко је крив за несрећу: Граду држава забранила да улаже новац у фасаде? 21. 3. 15, доступно на: <http://www.vesti-online.com/tag/161112/Pad-fasade> (4. 9. 2016).

64 Тако постоји солидарна одговорност сувласника за штету насталу због штетних имисија са њихове непокретности на суседним непокретностима. „Тужени су сувласници непокретности на којима се налази баштенска чесма, а које непокретности се налазе поред непокретности тужиоца, тако да се тужени не могу

али се чини да би питање ове одговорности ипак требало детаљније регулисати.⁶⁵

Тако је на пример, према Нацрту закона о својини и другим стварним правима, „етажна заједница одговора за штету која настане од зграде за коју не одговара ни један власник посебног или самосталног дела, за ову штету заједно са етажном заједницом одговарају солидарно и сви етажни власници“.⁶⁶ Чини се да би примена ове норме у пракси била отежана јер се можемо запитати: који би суд спровео парнични поступак против на пример 30 власника станова колико имају неке стамбене зграде? Како би, чак и да судија донесе пресуду, изгледао извршни поступак у односу на касу заједнице власника која је по правилу празна, или у односу на имовину тако великог броја власника посебних делова? Ништа мање „романтично“ није ни решење по коме општина треба да „преузме на себе“ бригу о свим проблемима који могу да наруше безбедност грађана и да се ова активност финансира или из општих пореза или из посебног пореза који би био уведен само за те намене, а који би плаћали само они грађани који живе у зградама“.⁶⁷

Сматрамо да би ово питање на радост правне сигурности било најбоље разрешити кроз обавезно осигурање од штете која настане у вези опасне ствари.⁶⁸ Сходно приступу за који се залажемо, заједница

ослободити своје солидарне одговорности за настану штету истицањем да су део непокретности поклонили својој ћерки, посебно што развргнуће имовинске заједнице није извршено, а тужени користе непокретности које се налазе поред непокретности тужиоца.“ Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 4031/2002 од 21. 5. 2003. године, Билтен судске праксе Врховног суда Србије, бр. 1/2004, стр. 60, Paragraf Lex.

65 Да се ово питање мора законски расчистити показују и написи стручњака за Урбано право: „не постоји могућност оправдања или постојања правне празнине за одговорност за штете од леденица, односно, по нама, из прописа проистиче недвосмислена обавеза власника за уклањање леденица, и да су одговорни надокнадити штету кад она услед тога настане. За штету од леденица с кровова стамбених зграда можемо, дакле, са извесношћу у судском спору, као одговорне, или као пасивно легитимисане означити државу (што би било у најмању руку правно занимљиво), општину, власнике станова у стамбеној згради и јавно стамбено предузеће.“ Жарко Анђелковић, *Одговорност за штету од пада леденица са крова среда*, 8. 2. 2012, доступно на: <http://www.politika.rs/> (4. 9. 2016). Суочен са овако екстензивном листом пасивно легитимисаних неко се може запитати, а шта је с онима који се баве временском прогнозом?

66 Нацрт ЗоСДСП, чл. 285, ст. 3 и ст. 4.

67 Упоредити: Марко Пауновић, *Шта је чија одговорност?*, 23. септембар 2009, доступно на: <http://trzisnoresenje.blogspot.rs/> (4. 9. 2016).

68 Сличну логику законодавац следи и код других случајева обавезног осигурања власника: осигурања власника моторних возила од одговорности за штету причињену трећим лицима, осигурање власника ваздухоплова од одговорности за штету причињену трећим лицима и путницима, осигурање власника

власника је дужна да закључи уговор о осигурању од одговорности за штету коју заједнички делови зграде причине трећим лицима услед смрти, повреде тела, нарушавања здравља, уништења или оштећења ствари.⁶⁹

Према Нацрту Закона,

- (1) Стамбена заједница је дужна да закључи уговор о обавезном осигурању за штете од зграде причињену трећим лицима.
- (2) Износ најниже осигуране суме на коју може бити уговорено осигурање за штете од зграде утврђује Влада Републике Србије на предлог Народне банке Србије.
- (3) Потраживање по основу осигурања за штету од зграде оштећено лице остварује подношењем одштетног захтева непосредно друштву за осигурање.⁷⁰
- (4) Ако заједница власника није закључила уговор о обавезном осигурању за штете од заједничких делова зграде или ако је осигуравајуће друштво са којим је уговор закључен у стечају, оштећено лице може захтевати накнаду штете од Гарантног фонда.
- (5) На оснивање, пословање и вршење надзора над пословањем друштва за осигурање које обавља послове обавезног осигурања за штету од зграде, примењују се одредбе закона којим се уређује делатност осигурања, ако овим законом поједина питања нису другачије уређена.
- (6) На уговоре о обавезном осигурању за штете од зграде примењује се закон којим се уређују облигациони односи, ако овим законом поједина питања нису другачије уређена.⁷¹

Ипак, Предлог закона у овом погледу одступа од његовог Нацрта усвајајући правило по коме осигурање зграде за штету причињену трећим лицима није обавезно.⁷² Тако „стамбена заједница може да

чамаца од одговорности за штету причињену трећим лицима. Закон о обавезном осигурању у саобраћају (*Сл. гласник РС*, бр. 51/2009, 78/2011, 101/2011, 93/2012 и 7/2013 – одлука УС), чл. 2, ст. 1, тач. 2, 3, 4.

69 Упоредити Закон о обавезном осигурању у саобраћају, чл. 18.

70 С тим да исплатом накнаде из осигурања прелазе на друштво за осигурање, по самом закону, до висине исплаћене накнаде сва осигураникова права према лицу које је по ма ком основу одговорно за штету.

71 Нацрт ЗоСОСЗ, чл. 29.

72 Ово иако се након објављивања Нацрта Закона на сајту Владе, аутор ових редова на тренутак понадао да би такав текст ове норме могао бити његов скромни допринос преко потребној правној сигурности у Републици Србији.

закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима услед неодржавања, односно неправилног одржавања зграде, а на начин и под условима утврђеним законом којим се уређује делатност осигурања и законом којим се уређују облигациони односи.⁷³

6.3. Осигурање управника зграде

Осигурање управника зграде може се сврстати у групу обавезних осигурања од професионалне одговорности.

Према Предлогу закона „Професионални управник одговоран је стамбеној заједници, односно власнику посебног дела ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања.“

Из тог разлога сматрамо примеренијим предложено решење допунити нормом која управнику зграде намеће дужност обавезног осигурања од професионалне одговорности за штету насталу услед пропуста у његовом раду. Управник зграде би сходно томе био дужан да пре почетка рада закључи уговор о осигурању за штету коју би могао проузроковати обављањем делатности.⁷⁴

7. ПРИРОДА РАЧУНА ЗА ТРОШКОВЕ ОДРЖАВАЊА

Рачун (фактура) за трошкове одржавања заједничких делова зграде који би обухватио трошкове употребе заједничких делова (потрошена вода, струја и др), трошкови редовних оправки (замена сијалица) трошкови ванредних оправки (оправка поломљене браве на улазним вратима), трошкови обавезног издвајања у заједничку касу за инвестиционо одржавање, трошкови (професионалног) управљања зградом, трошкови осигурања заједничке имовине у згради у складу са одлуком заједнице власника, трошкови (обавезног) осигурања од штете прозроковане трећим лицима у узрочној вези са заједничким деловима зграде, евентуални порези који терете земљиште на коме је зграда подигнута,⁷⁵ а који изда заједница (етажних) власника у одно-

73 Предлог ЗoSOC3, чл. 30.

74 Упор.: Закон о јавном бележништву, *Сл. гласник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015, чл. 59, ст. 1. На сличан начин је „активни стечајни управник дужан да у своје име и за свој рачун закључи са осигуравајућим друштвом уговор о обавезном осигурању од професионалне одговорности са осигураном сумом у износу од најмање 30.000 евра у динарској противвредности на дан закључења уговора, за све ризике повезане са обављањем послова стечајног управника“. Закон о стечају, *Сл. гласник РС*, бр. 104/2009, 99/2011 – др. закон, 71/2012 – одлука УС и 83/2014, чл. 30, ст. 1.

75 „Корисна површина земљишта је његова укупна површина, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна спољних

су на власнике посебних делава мора представљати веродостојну исправу. С тим да заједница власника може обједињену наплату ових трошкова препустити привредном друштву које се оквиру своје делатности бави одржавањем зграда.

8. ОТУЂЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

8.1. Сагласност свих заједничара

Питању доношења одлуке о отуђењу заједничких делова зграде, односно њиховом претварању у посебне делове кроз припајање, надзиђивање и сл. може се приступити на неколико начина. Сигурно је само да је ово једно од најсложених питања у сфери стамбених односа и да управо оно у пракси најчешће доводи до спорова. Према једној концепцији, право на мирно уживање имовине је неприкосновено, чак и у тако сложеној имовинској заједници. Имовина се не може одузети неком лицу, осим када је то у јавном интересу. За остала располагања се захтева једногласност и нема те већинске одлуке која би неког заједничара без његове сагласности могла лишити права на заједничким деловима зграде.

„Заједничар не може самостално располагати или оптеретити ни један део заједничке ствари без сагласности осталих заједничара“.⁷⁶

8.2. Сагласност власника више од половине укупне површине свих станова

Према другој концепцији сложеност односа у вишевласничкој заједници, каква је заједница (етажних) власника, налаже да се у неким ситуацијама одступи од „чисте теорије“ о мирном уживању имовине и омогући већини да у заједничком интересу донесу одлуку о располагању заједничким деловима зграде,⁷⁷ на пример, да се

зидова објекта (искључујући површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта)“. Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00795/2014-04 од 27. 8. 2014. године.

76 „Стога је спорни уговор, који је закључен на основу сагласности дванаест од укупно двадесет етажних власника тужене зграде закључен противно чл. 18 и 19 Закона о основама својинскоправних односа и супротно наводима жалбе ништав у смислу чл. 103 Закона о облигационим односима.“ Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж 983/2010 од 22. 9. 2011. године, *Paragraf Lex*.

77 Притом би се и овде сходно примењивало правило да ванпарнични суд не може да донесе решење којим замењује сагласност сувласника (противника предлагача) за доградњу стамбене зграде, јер то није предвиђено ниједним законским прописом. Решење Окружног суда у Новом Саду, Гж. 3928/2001 од 6. 3. 2002.

инвеститору омогући надоградња како би он реконструисао кров, уградио лифт и заменио фасаду. С тим да су власници посебних делова, а не заједница власника активно легитимисани да траже исплату накнаде,⁷⁸ и да ниједан власник посебног дела, па чак ни онај који се са таквим располагањем не слаже, не може бити доведен у неповољнији положај тиме што ће бити ускраћен за своју накнаду.⁷⁹ По истом принципу, ако терет пореза на пренос апсолутних права није пребачен на купца, власници посебних делова су порески обавезници, а не њихова заједница.⁸⁰

Такво решење је иницијало било прихваћено у Закону о одржавању стамбених зграда, па сходно томе заступљено и у нашој судској пракси. Тако у једној одлуци суд наглашава да се „претварање таванског простора у стамбени може вршити само уз постојање два услова и то, прво, да постоји сагласност више од половине станара власника делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и друго, да о томе Скупштина станара донесе одлуку, па уколико не постоји одлука Скупштине станара у погледу давања сагласности, онда лице не може стећи право претварања таванског у стамбени простор“.⁸¹ Уставни суд је такву норму огласио

године, *Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, бр. 1/2004, стр. 119, Параграф Пресс бр. 187/188 *Paragraf Lex*.

- 78 „Власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и уређајима у згради, па су исти једино активно легитимисани да траже исплату накнаде за одузето право коришћења на заједничким деловима зграде, а не скупштина стамбене зграде.“ Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 9174/2012 од 10. 4. 2013. године, *Paragraf Lex*.
- 79 „Власнику стана без чије сагласности је заједнички тавански простор претворен у стамбени, припада право на накнаду због губитка права својине у заједничкој ствари и онемогућавања у њеном даљем коришћењу, сразмерно вредности његовог удела у таванском простору пре његове изградње.“ Пресуда Апелационог суда у Крагујевцу, Гж. 922/2012 од 24. 9. 2012. године, *Paragraf Lex*.
- 80 „Савет зграде је орган управљања стамбеном зградом који не може бити титулар стварних права на непокретностима, па самим тим не може бити ни преносилац стварних права па ни обвезник пореза на пренос апсолутних права.“ Пресуда Врховног суда Србије, У. 424/2003 од 20. 10. 2004. године, *Paragraf Lex*.
- 81 Пресуда Окружног суда у Чачку, Гж. 156/2007 од 7. 2. 2007. године, *Paragraf Lex*. „Сматраће се да је скупштина зграде донела одлуку да се заједничка историја претвори у стан ако о томе постоји писмена сагласност потребног броја власника станова односно, других посебних делова зграде. У парници за побијање одлуке скупштине зграде о претварању заједничке просторије у стан која је донета писменом сагласношћу потребног броја власника станова односно, других посебних делова зграде, истицање да су поједини чланови скупштине зграде сагласност дали у заблуди, без значаја је у ситуацији када је прошао рок за побијање рушљиве изјаве као једностраног правног посла.“ Решење Окружног суда у Ваљеву, Гж. 547/2006(2) од 3. 8. 2006. године, *Paragraf Lex*.

неуставном,⁸² а законодавац је након одређеног периода неизвесности одлучио да ово питање уреди нешто другачије.

8.3. Сагласност више од половине власника свих посебних делова

Руковођен реалним тржишним потребама, законодавац је поменуто неуставну норму заменио новом, по којој је за доношење одлуке о располагању заједничким делом потребна проста већина, односно сагласност више од половине власника свих посебних делова.⁸³ На овај начин је претварање заједничких делова зграде у посебне олакшано, али стални пораст парница покренутих од стране оних власника посебних делова који су „за један глас“ остали у мањини, али и оних власника који су били у већини па су се касније поколебали,⁸⁴ указује на потребу да се ово питање уреди исцрпније.

82 Одредбе чл. 18. ст. 1. у делу који гласи: „сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“, чл. 21, ст. 3 и чл. 22, ст. 2. Закона о одржавању стамбених зграда (*Сл. гласник РС*, бр. 44/95, 46/98, 1/2001 – одлука УСРС и 101/2005 – др. закон), престале су да важе на основу Одлуке Уставног суда ИУ број 95/2006 од 17. марта 2011. године, објављене у *Сл. гласнику РС*, бр. 27/2011 од 20. априла 2011. године. Законом о допунама Закона о одржавању стамбених зграда (*Сл. гласник РС*, бр. 88/2011).

83 Законом о допунама Закона о одржавању стамбених зграда (*Сл. гласник РС*, бр. 88/2011) члану 21. додат је нови став 3, а у члану 22. нови став 2.

84 „Одлука скупштине зграде о уступању дела заједничких просторија тужиљи ради претварања у стан уз обавезу тужиље да изведе одређене радове у згради, представља само основ за евентуално закључење уговора са тужиљом као инвеститором. Како одлука скупштине зграде не ствара никаква права за будућег инвеститора, јер права и обавезе инвеститор стиче моментом закључења пуноважног писменог уговора, власници станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и посебних делова зграде, могу одустати од донете одлуке или исту изменити без сагласности инвеститора. Одлука коју је донела скупштина зграде 17. 11. 1998. године представља само израз тадашњег опредељења чланова скупштине и не ствара никаква права за евентуалног будућег инвеститора, који то право као и обавезе стиче тек моментом закључења писменог уговора.“ Пресуда Врховног суда Србије, Гзз. 8/2002 од 11. 9. 2002. године, *Paragraf Lex*. Међутим у једном другом случају, суд је сматрао да након што је уговор закључен колебање више није могуће. „Закључењем уговора о претварању дела заједничких просторија зграде на тавану у стамбени простор, између члана породичног домаћинства власника стана и стамбене зграде у којој се стан налази, извршеним на основу претходно донете пуноважне одлуке Скупштине стамбене зграде, престаје могућност правно ваљаног располагања тим заједничким просторијама њиховом доцнијом доделом и закључењем уговора са другим власником стана у истој згради. Како је Скупштина зграде прво туженој С.М. дала сагласност, то након тога није могла донети пуноважну одлуку да идентичну сагласност да и тужиоцу, а да претходно не поништи своју раније донету одлуку. Својим правом из члана 18 ст. 1 и 2 Закона, Скупштина зграде је пуноважно располагала у корист тужене, па је стога њена друга одлука у корист тужиоца без правне

8.4. Сагласност квалификоване већине власника посебних делова

Предлог Закона се из напред наведених разлога опредељује за концепцију по којој о располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику, кредитном задуживању стамбене заједнице, скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чини 2/3 гласова од укупног броја гласова.⁸⁵

8.5. Сагласност квалификоване већине сразмерно вредности посебних делова у односу на вредност свих посебних делова

Сматрамо да у погледу располагања заједничким деловима, као и у случају трошкова инвестиционог одржавања кључни критеријум мора бити вредност посебног дела. Ово би на неки начин било и враћање на изворне принципе Закона о одржавању стамбених зграда, јер у суштини вредност посебног дела била кључна и код норме која је оглашена неуставном, а по којој се одлука о располагању заједничким деловима могла донети ако за њу гласају они власници у чијој је својини више од половине од укупне површине посебних делова зграде. Стање на тржишту непокретности показује да површина неке непокретности није довољан показатељ њене вредности,⁸⁶ много тога зависи од локације, амортизације и др. Чини се ипак да је кључна разлика у природи самог посебног дела, односно да ли реч о стану, пословном простору⁸⁷ или гаражи. Према Закону о порезима на имовину код утврђивања вредности непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге узимају се у обзир следећи елементи: 1) корисна површина; 2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.⁸⁸

важности. Исто важи и за уговоре. Закључивањем уговора са С. М., на основу претходно донете пуноважне одлуке Скупштине, стамбена зграда је изгубила право да са тужиоцем закључи нови уговор везан за исти тавански простор. Стога је тај каснији уговор ништав правни посао сагласно члану 103 Закона о облигационим односима, будући да нико не може пуноважно располагати правом које му више не припада, нити пренети на другог више права него што сам има.“ Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 3223/2005 од 6. 12. 2006. године, Paragraf Lex.

85 Нацрт ЗОСОСЗ, чл. 26, ст. 5.

86 О различитом методама процене непокретност и њиховим различитим вредностима које је могуће постићи на тржишту у зависности од тога да ли је реч о добровољној или принудној продаји. Опширније Ненад Тешић, „Идентитет предмета извршења – основ за утврђивање трошкова поступка“, *HARMONIUS – Journal for Legal and Social Studies in South East Europe* 2015, 265.

87 Hano Ernst, „Objekti etažnog vlasništva – dileme i nova rješenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, Vol. 57 No. 1, 2007, 176.

88 Закон о порезима на имовину, *Сл. гласник РС*, бр. 26/2001, *Сл. лист СРЈ*, бр. 42/2002 – одлука СУС и *Сл. гласник РС*, бр. 80/2002, 80/2002 – др. закон,

Притом се вредност непокретности, осим ако се ради о земљишту, може умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта.⁸⁹

Сматрамо да *de lege ferenda* ово питање треба уредити тако да се одлука о располагању заједничким деловима може донети сагласношћу власника посебних делова чији посебни делови по својој вредности чини 2/3 од укупне вредности свих посебних делова у згради. С тим што се као релевантна вредност посебног дела узима она вредност непокретности која је у решењу пореске управе исказана као основицу за обрачун пореза на имовину у погледу те непокретности.

9. ПРАВО ПРЕЧЕГ УСТУПАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА

Положај власника посебних делова који су заинтересовани да неке заједничке делове зграде претворе у своје посебне приоритетно у односу на трећа лица је у актуелном Закону регулисан веома сумарно. Скупштина зграде може одлучити да радове на претварању заједничке просторије у стан или пословни простор или радове на санацији равног крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан изводи неко од власника станова, односно других посебних делова у згради, односно неко од чланова њиховог породичног домаћинства или треће лице ако утврди да власници станова односно других посебних делова зграде, или чланови њихових породичних домаћинстава нису за то заинтересовани.⁹⁰ С тим да ако заједничка просторија не испуњава прописане услове за претварање у посебан стан, скупштина зграде може донети одлуку о припајању те просторије суседном стану, односно пословној просторији.⁹¹ Није тешко приметити да није прописан начин изјашњавања, нити рок у коме би заинтересовани станар требало да се изјасни.⁹² Нарочито је недовољно нормирана ситуација

135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 – одлука УС, 47/2013 и 68/2014 – др. Закон, чл. 6, ст. 1, тач. 1, 2.

89 Закон о порезима на имовину, чл. 5, ст. 3.

90 Вид: Закон о одржавању стамбених зграда, чл. 18, ст. 2, и чл. 21, ст. 2.

91 Закон о одржавању стамбених зграда, чл. 22, ст. 1.

92 У судској пракси се овде углавном говорило о разумном року. „Ако се власници станова у разумном року нису изричито изјаснили о коришћењу права првенства на надзиђивање и претварање таванског простора зграде у стан,

ако је више лица из зграде заинтересовано за такву адаптацију или претварање заједничког дела у посебни, односно ако је више власника суседних посебних делова заинтересовано за припајање.⁹³ У Нацрту смо стога предложили одредбе које колико је то могуће покривају и ове ситуације и примерено уређују право пречег преноса.

- „(1) Власник посебног дела има право да му се првом понуди пренос права на заједничком делу зграде ради претварања у посебни део зграде адаптацијом, односно надзиђивањем (право пречег преноса).
- (2) Понуда из става (1) овог члана, која се доставља истовремено свим имаоцима права пречег преноса, мора да садржи податке о одређеном заједничком делу који је предмет преноса, цени, ако се пренос врши уз накнаду и осталим условима преноса.
- (3) Власник посебног дела остварује право пречег преноса ако у року од 15 дана од дана пријема понуде о преносу писмено обавести скупштину стамбене заједнице да ће се користити својим правом пречег преноса.
- (4) Понуда и изјава о прихватању понуде из става (2) става (3) овог члана мора се учинити препорученим писмом.
- (5) Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова, предност има власник чији је посебни део у грађевинском смислу суседни оном заједничком делу који се преноси.
- (6) Ако има више власника суседних посебних делова, предност има власник који пренети заједнички део намерава да користи за становање породице.
- (7) Ако има више таквих власника посебних делова који би заједнички део претварили у стан за становање породице предност има власник посебног дела који има више чланова домаћинства.
- (8) Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова чије непокретности нису суседне заједничким делом који се уступа, стамбена заједница ће донети одлуку

сматраће се да нису за то заинтересовани.“ Пресуда Окружног суда у Ваљеву, Гж. 1489/2006 од 27. 12. 2006. године, *Paragraf Lex*.

93 Занимљиво је упоредноправно решење по коме у односу на власнике посебних делова зграде предност има јавни интерес. Тако у Црној Гори „Република и јединица локалне самоуправе имају право прече куповине заједничких дјелова стамбене зграде на којима се врши надградња или претварање у стан“. Закон о етажној својини Црне Горе, *Сл. лист РЦГ*, бр. 21/95, 23/95, 12/97, 21/98, чл. 21, ст. 2.

о лицу коме ће се пренети право водећи рачуна пре свега о породичним стамбеним приликама понудиоца.

- (9) Ако се ималац права пречег преноса, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде, не изјасни на начин из. став 4. овог члана да прихвата понуду, преносилац права може уступити понуђени заједнички део другом лицу, али не под повољнијим условима.
- (10) Ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права пречег преноса или је заједнички део пренела под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства према њему и да се непокретност њему уступи под истим условима⁹⁴.

10. ЗАКЉУЧАК

На почетку овог рада указали смо на бројне разлоге замршености „правног суживота“ етажних власника. Чини се да ни при крају овог „писанија“ нисмо одмакли далеко у покушају да „распетљамо“ неке од правних дилема које се тим поводом нужно намећу. Велики парнични потенцијал заједнице у којој једна ствар (зграда) има мноштво господара, „ставља на душу терет“ сваком будућем законодавцу да дивергентне правнополитичке циљеве овде најпре препозна, а потом и међусобно усклади. Додатно, не треба занемарити ни пропагандну активност на развијању одговорности власника посебних делова за оно што је њихово. Што пре грађани Србије спознају да нам се догодила не само приватизација станова, већ и стамбених зграда, нагомилани проблеми у становању ће се лакше решавати.

Будући прописи у овој области морају ићи у правцу да се одлуке о кључним питањима за заједницу власника не могу доносити простом већином од укупног броја власника посебних делова, већ квалификованом дворећинском већином која се утврђује према вредности појединих посебних делова у односу на укупну вредност свих посебних делова. Такав приступ води рачуна не само о површини посебних делова, него и њиховом квалитету – да ли у реч стану, пословном простору или гаражи, не занемаривши притом вредносне параметре, као што су локација саме зграде и њена амортизација. С тим да се до ове вредности може доћи релативно лако, увидом у основицу за обрачун пореза на имовину коју утврђује пореске управа.

94 Нацрт Закона, чл. 14, који је опстао и у чл. 14 Предлога Закона.

Исти критеријум, али сагледан из другог угла, нас мора руководити и код расподеле трошкова инвестиционог одржавања. Ако је квадрат пословног простора много скупљи у односу на квадрат стана, а квадрат стана у односу на квадрат гараже, онда оно што је уложено мора донети власнику више права у одлучивању (критеријум вредности инвестиције). Природно је да више права повлачи и више одговорности. Ако власник пословног простора у случају давања у закуп приходује много више у односу на власника стана, а власник стана у односу на власника гараже, онда они који више приходују морају учествовати у већем проценту у трошковима одржавања зграде (критеријум потенцијалних прихода).

Чини се да због постојања мноштва заједничких делова зграда о којима нико не води рачуна и користи које отуђење заједничких делова може донети власницима посебних делова у таквим зградама, у нашем правном систему треба задржати приступ по коме се за располагање заједничким делом зграде не тражи једногласност, већ сагласност квалификоване већине власника посебних делова. Међутим, и у случају када је донета одлука о таквом располагању ваљана, мора се водити рачуна о праву пречег уступања заједничких делова које треба законом установити у корист власника посебних делова, с тим да се приоритет између њих утврђује на основу суседства у згради, стамбених потреба њихових породица и броја чланова домаћинства.

Сматрамо да сама природа зграде као опасне ствари и њихова бројност намећу потребу увођења обавезног осигурања за штету од зграде причињену трећим лицима. На сличан начин, распрострањени немар према инвестиционом одржавању зграда налаже прописивање обавезе редовног издвајања власника посебних делова у заједничку касу за инвестиционо одржавање зграде. Усвајање таквих норми би по нашем мишљењу у значајној мери допринело правној сигурности којој сваки правни поредак природно тежи, иако свесни да је пуна правна сигурност као и сваки идеал у пракси неостварива.

И на самом крају, не негирајући латинску изреку да је „заједница мајка свађа“, залагање за правни оптимизам нас усмерава да се на овом месту присетимо, можда чак и језгровитије српске мудрости везане за живот у заједници: „Где чељад није бесна ни кућа није тесна“.

Nenad TEŠIĆ, PhD

Assistant Professor at the Faculty of Law University of Belgrade

A FEW COMMENTS ON CONDOMINIUM LAW PROPOSAL

Summary

The author in this paper suggests the coordinates of the condominium law reforms that cannot be based simply on borrowing from existing legal systems. On the contrary, the rules on multi-unit buildings, especially on co-owners' rights and duties in terms of common parts of the building, should be carefully considered and re-written, taking into account primarily preexisting cultural and legal values.

Future legislation in this field must go into direction that owners association can't reach key decisions (for instance, on the alienation of the common parts of the building), by a simple majority of co-owners, but by qualified majority of owners who own two-third of value of all individual units in the building.

This approach based on property tax calculation makes a clear distinction between different kinds of units: business premises, apartments and garage spaces, also taking into account location of building and its amortization (value of investment criteria).

The same pattern, we should follow in allocation of maintenance costs. It is natural that one who potentially earns more, using his/her real estate unit, to a greater extent participate in capital maintenance of jointly-owned areas ("potential income criteria"), while the costs of ongoing maintenance are distributed among the co-owners on equal footing ("pari passu criteria").

The author believes that the very nature of the multi-unit building as a dangerous thing and their great number impose the need for the mandatory third party risks insurance in relation to the common areas and shared facilities of the building.

In a similar way, widespread negligence to the maintenance of buildings, justifies statutory regulation of the flat owners' duties to regular allocations of money for the common owners association fund intended for the capital maintenance of the building.

At the end, the author emphasizes that suggested approach would significantly contribute to legal certainty that one legal system naturally lean toward, although fully aware that the absolute legal certainty represents an ideal that is impossible to attain in practice.

Key words: *condominium, ownership of the individual unit, co-ownership (joint ownership) of the land and the common parts of the building, maintenance and management of shared facilities, mandatory third party risk insurance.*