

Етажна својина: правно уређење сувласништва кућа у Краљевини Италији, 1937.

Садржај

- 1) Предговор
- 2) Закон
- 3) Правилник
- 4) Табеле
- 5) Пример
- 6) Етажна својина

Никола Распоповић,
адв. м.п. правде

НИКОЛА РАСПОПОВИЋ
АДВОКАТ

Никола Распоповић

~~336~~ *срб*

Уведено у нови инвентар бр.
1 јануара 1942 год.
Београд.

ЕТАЖНА СВОЈИНА

ПРАВНО УРЕЂЕЊЕ СУВЛАСНИШТВА КУЋА
У КРАЉЕВИНИ ИТАЛИЈИ



32 609

БЕОГРАД 1937

ШТАМПАРИЈА ЖИВКА МАЦАРЕВИЋА, ЦАРА НИКОЛЕ II 28

ПРЕДГОВОР

Концентрација становништва у варошима намеће општинама велике дужности за одржање хигијенских услова у првом реду и за улепшавање вароши.

У извршењу ових дужности, општински интерес се стално сукобљава са интересима и жељама појединаца. Појединац жели све хигијенске и великоварошке услове а нарочито, личну својину стана — своју кућицу, па због тога тражи периферију, где је земљиште јевтиније, у границама његове финансиске моћи. Чим то постигне, тражи од општине, да му осигура угодно уживање ове својине. Жеља за личном својном толико је велика да често, врло често, појединац изгуби из вида и свој интерес и своје имовинске способности, па плаћа много већу камату, него што би плаћао закупину. Подизање таквих својина-кућа скоро редовно није у границама његове моћи, али, ни у границама моћи општине. Довољно је било да неколико лица подигну на далекој периферији своје куће, па да се општина принуди, да им пружи угодности вароши: Саобраћај, електрику, канализацију, асфалт, амбуланте итд.

Приспалице овакве урбанизације усвајају све ове личне жеље појединаца и шире варош у недоглед и ако цео центар остане неизграђен и ако се културни услови, у правом смислу, могу пружи само уз велике жртве заједнице и у сразмери моћи грађана општине.

Приспалице равномерности шрета буне се

прошив тога, јер заједница сноси огромне шереше, да би мањи број могао уживати у личној својини куће, далеко ван вароши, остављајући на страну спекулацију на шућ шереш. Сви хигијенски и други културни услови могу се постићи само изградњом вароши у висину, остављајући лично уживање богатим, који за искоришћавање своје куће-виле, могу сами себи прибавити превозна средства и друге потребне услове.

Нажалост, подизање вароши у висину има две сметње: Скупоћа шерена и немогућност задовољења жеље за лично својном стана, која је сувише јака да би се пустила из вида.

Обе сметње би се могле савладати увођењем својине стана у великим грађевинама, — сувласништва са лично и индивидуалисаном својном стана, локала. Усвајањем хоризонталне поделе зграда на спратове стварале би се мање сметње, али кад оне већ постоје, не би се ствар много више компликовала усвајањем поделе и на станове.

Београд је ипак млада варош тако, да су сопственици шерена у вароши, па и у ужем центру слабијег стана, или бар слабог према вредности шерена и месту где лежи, тако, да нису у стању подићи својим новцем јалаше потребне за Београд, и довољно рентабилне. Подизање пак касарни за становање у центру и ужој вароши онемогућило би за векове добар и леп архитектонски изглед вароши, а то треба да буде циљ сваке вароши а нарочито престонице. Подизање добрих грађевина помоћу зајмова и сувише је нерентабилно и опасно и у том погледу смо имали велика искуства до сада.

Познато је, да и само становање у великим кућама ствара компликације, па постојање таквих компликација ништа не би било повећано

због већег броја сувласника, и у том погледу не би постојао неки нарочити разлог прошиву овакве врсте сувласништва.

У жељи да ово питање заједничке својине зграда учинимо лакшим сматрали смо да је потребно показати како је то питање решено, законским путем, тамо где постоји.

Изабрали смо италијанско законодавство, због тога што је у Италији овај облик сувласништва одавна у пракси, у већем обиму и са добрим резултатима, Већина вароши у Италији подигнута је на овој бази и овај закон који пружамо, само је кодифицирао оно што је већ постојало. Морам напоменути да је по њиховом грађанском закону била предвиђена хоризонтална подела власништва (§§ 562-564 г. з.).

Што се тиче нашег законодавства, чини нам се да је не забрањује. У § 215 (глава III о својини) стоји: „Ствар једна покретна или непокретна може и неколицини припадати и онда се они на целу ствар односе као једно лице. И право њихово бива прадо заједничко, ако није коме од њих особита част назначена, која искључиво њему и припада, па се може извести да је могуће имати индивидуалисану својину на делу зграда. Али, и без тога могла би се озаконити оваква сусвојина, ако се жели, и на основу § 63 фин. зак. за 1934/5 г. којим је Кр. Влада овлашћена на доношење оваквих уредаба.

Преведеном закону додали смо и тип Правилника, који је предложен од националне фашистичке федерације сопственика зграда, по коме би се имали да састављају сви правилници за оваква сувласништва.

Као и сваки Правилник и овај је негде прекорачио закон али је у главном обрадио целу материју, тако да нису потребна велика обја-

шћења. Не треба губити из вида, да су шворци овог Правилника, стварно предузимачи-финансијери, без којих је тешко замислити стварање оваквих сувласништва. Тако се могу објаснити поједини прописи Правилника и поједина одступања од прописа закона.

Свака новина добија свој значај тек у пракси, и ова ће је оправдати само ако су извођачи способни да је не компромишују. Тежина проблема овакве сусвојине није у правном регулисању већ у способности сувласника да се прилагоде сувласништву, у толеранцији и у изграђивању идеје сувласништва. Тешко је било постићи социјалан, још теже разумети солидарност, па се ипак досада постигло. Неће бити теже постићи сувласник. Ако би се први покушаји изводили од сувласника сличног менталитета и културног ранга, верујемо да би се створио дух сувласништва, и да би увођење ове новине дало добре резултате.

Септембра 1937
Београд

I

Краљевски деркет-закон од 15 јануара 1934 г. бр. 56 (Службене Новине од 2 фебруара 1934 бр. 27) претворен са изменама у Закон, 10 јануара 1935 бр. 8 (Службене Новине од 26 фебруара 1935 бр. 22)

са

КОМЕНТАРОМ

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Чл. 1

Одредбе овог декрета примењују се на зграде подељене на спратове или на поједине станове или локале, који припадају разним сопственицима.

Постанак етажне својине је изван овог закона јер се њиме не ствара етажна својина као засебан правни институт већ се само регулише стање које постоји или постаје сагласном вољом свих сувласника, дозвољавајући уговарање хоризонталне поделе једне зграде на засебне станове са разним сопственицима и дајући том уговору снагу закона. Чим се оваква својина створи вољом свих сувласника она потпада под овај закон па је овај облик својине у ствари принудно удружење у коме се мањина мора покоравати већини по прописима овог закона. Постојање оваквог удружења било би могућно и без овог закона, путем уговора, али, како прописи уговора немају снаге према трећим лицима, то је овај закон био потребан да да законску снагу извесним прописима уговора и према трећим лицима. На тај начин оваква својина добија изглед правног института својине у њезиним главним атрибутима (Чл. 7, 17, 30 и 31 закона).

Тако исто, престанак етажне својине је изван овог закона, јер она може престати сагласном вољом свих сувласника у свако доба. Разуме се да и етажна својина као и друга може престати експроприацијом по прописима закона.

Величина просторије није важна, али мора бити индивидуалисана, засебна. Једно лице може бити сопственик и више засебних станова-локала. Поједини локали-станови могу остати заједничка својина свих сувласника.

Одређивање личних делова и основ стицања личне својине сваког сувласника на одређеним деловима мора се извршити у моменту оснивања сувласни-

штва засебним уговором и накнадно унети у Правилник, — или самим Правилником, како би били објављени.

В. ст. II чл. 27 закона.

Чл. 2

Кад се једна зграда или група зграда може да подели на делове, који имају облик независних зграда, свака зграда може да постане једно одвојено сувласништво.

Већина сувласника целе зграде може да одлучи деобу. Деоба може бити одређена и од стране извршне судске власти по тражењу заинтересованих.

Ако већ постоји сувласништво на једној згради-групи зграда, па се ова може поделити на више засебних зграда, деоба сувласништва је дозвољена (упрошћавање), али није могућно разлучивање већ постојећег сувласништва.

Станари једне зграде, па иако су сувласници идеалних делова не могу тражити деобу, нити стварање сувласништва путем овог закона, јер је за то потребно слободно уговарање-споразум.

Чл. 3

Чине заједничку својину: темељи, главни зидови, кровови, светларници, главна улазна врата, ходници, степеништа, канализациона мрежа, цеви за одвођење воде и ђубришта и остали делови зграде који не могу бити предмет искључиве својине, као и сви делови, инсталације и израђевине, који су неопходни за одржавање и заједничку употребу зграде.

Горе побројани предмети не подлежу деоби. Права сваког сувласника на ове предмете, сразмерна су вредности спрата или делу спрата, који му припада.

Када пак постоји један основ, који одлучује другојачије него што је утврђено у претходном ставу, права појединих сувласника одређују се по том основу.

Под главним зидовима разумеју се зидови који ограничавају зграду споља и око степеништа.

Забрана дељивости ових предмета не односи се толико на правну деобу (в, III став) већ на стварну.

Нико не може сам уживати ове делове и искључити друге сувласнике из уживања. Није дозвољено чак ни уговарање такве деобе — Чл. 31 закона затворити свој део цеви, затворити светларник, али би могао задржати својину под горњим ограничењима, могао би, на основу овога, издавати забатне зидове и кров за рекламе итд., ако је уговорено.

Чл. 4

Ако није друкчије уговорено, такође су заједничка својина:

а) земљиште на коме је подигнута зграда,
б) просторије које су одређене: за чување зграде и за стан чувара, за перионицу, за резервоаре за воду, за постројења за централно грејање итд.

в) Двориште, терасе, баште, ограде заједничких зона, као и делови који су одређени за општу корисност, ма да не улазе у недељива добра о којима се говори у пређашњем члану, као нпр. постројење за загревање, дизалице, телефонски апарати итд.

За разлику од делова из чл. 3 овог закона, ови предмети могу се делити правно, а стварно, само у колико је то могућно. Може постојати лична својина на просторијама под а) и б) али њихов сопственик не би могао спречити заједничку употребу тих просторија. Али, може постојати лична својина над једним двориштем, баштом, терасом итп, и сопственик може искључити остале сувласнике из уживања ових делова, јер они нису неопходни за уживање личних делова.

Овај пропис даје могућности за лакше финансирање зидања и стварања сувласништва.

Чл. 5

Својина ствари побројаних у горњем члану може бити заједничка свију или само неких од сувласника целе зграде.

Веће или мање проширење права сувласника одређује се по уговору, у недостатку овога, по природи или намени објекта, према сразмерној вредности појединих спратова или њихових делова, а тамо где је овакав критеријум недовољан, по употреби.

Уговором се мора регулисати како обим права својине тако и обим искључивог уживања оних делова, који нису заједничка својина. У недостатку уговора, спор се расправља према постављеном критеријуму.

Чл. 6.

Заједнички делови зграде, побројани у чл. 4, не подлеже деоби, ако би ова престављала сметњу или ограничење уживања појединих сувласника.

Све док траје стање недељивости, не одобрава се напуштање или одрицање сувласништва на горе побројаним предметима а у циљу да се избегне плаћање трошкова за њихово одржавање.

Чл. 7

Отуђивање, хипотека, стављање забране на један спрат или део истога протежу се по праву и на квоту заједничких делова зграде у односу на тај спрат.

Сваки сувласник може располагати својим делом (продати, хипотековати, конституисати уживање, заложити приходе итд.) и права трећњих лица остају недирнута, али, у границама овог закона.

Предмет располагања је лични део сувласника, који обухвата индивидуалисани део зграде и удео у заједничким предметима из чл. 3 и 4 и резервном фонду (амортизацији), са свима правима и дужностима сувласника према сувласништву-заједници.

Изузетно од прописа грађ. закона и односних закона, купац-прибавилац мора ступити у сувласништво на место продавца и са истим правима и дужностима. Више купаца-прибавилаца престављају само уступиоца-сувласника а начин искоришћавања купљеног дела морају регулисати са сувласнишвом на начин предвиђен Правилником.

Коришћење права својине може се вршити само према земљишним књигама, па у књигама морају бити означени као власници сви учесници у сувласништву, са припадајућим квотама-процентима, и у сагласности са Правилником, који мора бити обзнањен и депонован код власти одређене законом.

В. примедбе код чл. 17, 25 и 30 зак.

Чл. 8

Преправке намењене за повећање вредности или за удобнију употребу или рентабилније за заједничку ствар, могу се одлучити од већине сувласника на начин прописан у чл. 24 став 5 овог декрета.

Забрањене су преправке које могу нанети штету стабилности и сигурности зграде, или које би квариле архитектонски изглед, или које би доносиле промену заједничких делова зграде са одређеним циљем за употребу и уживање свих сувласника.

Против одлуке већине, сваки несагласан сувласник може да уложи жалбу сутској власти. Жалба не суспендује извршење одлучене мере, али сутска власт може наредити прекид радова.

Чл. 9

Када се ради о преправкама за које, ма да су признате за корисне, треба учинити претерано велики издатак на терет сувласника, или ако би такве преправке имале карактер раскоши, према особитим условима зграде, сутска власт мора да утврди, да ли се такав издатак односи на делове, постројења и израде, које подлеже подвојеној употреби или издатак пада на оне делове зграде, које је немогуће одвојити или их учинити за посебну употребу.

У првом случају може се одлучити да сувласници, који не намеравају да се користе употребом учињене преправке, буду искључени од сваког издатка. У другом случају преправка се може забранити, осим ако већина сувласника, који су је одлучили и примили, пристану да потпуно поднесу издатак.

Чл. 8 и 9 имају за циљ да заштите слабије, од скромније сувласнике од раскоши осталих, па и противу већине. Преправке штетне по стабилност зграде забрањене су, суд има само да утврди постојили опасност. Преправке могу бити разне. Кварење архитект. изгледа је забрањено а поправљање, улепшавање, довођење у склад са подигнутим зградама и дозиђивање, ако је сувише скупо, несразмерно са наменом, вредношћу зграде или особитим условима (несагласни сувласници су чиновници или скромни привредници) може се дозволити на терет оних који пристају да поднесу цео издатак. Пре-

правке делова, који служе заједничкој употреби и не могу се издвојити, могу се одобрити на терет сагласних власника, ако извршењем преправка није спречена заједничка или појединачна употреба постојећег дела од стране сувласника, који нису сагласни.

Чл. 10

Поједини сувласници могу се служити заједничким деловима зграде тако, да не крње интересе заједнице и не ометају употребу истих од стране осталих сувласника. Они могу да уведу на сопствен трошак у заједничким деловима зграде, све измене, које, остављајући непромењену намену, чине угоднијом употребу и уживање, под условом, да не спречавају употребу осталим сувласницима и овима не чине штету.

Уживање сувласника, које би, не мењајући основ његове својине, прекорачавало обичну употребу, или би уносило промене у заједничке делове, може бити у свако доба ограничено, на начин, да не пречи право других и тамо, где су биле учињене преправке на заједничким деловима и просторијама, може се наредити повраћај у првобитно стање.

Иако је својина апсолутна и искључива власт на ствари ипак, у уживању сопственик трпи ограничења у границама права уживања својине других лица. У случају сувласништва, које је ипак новијег датума, бар у овом обиму и значају, сувласник има обавезе да поштује иста права других сувласника заједничких делова.

Сувласник је дужан да у свом личном делу врши нужне оправке, како не би пропуштањем нанео штету целини и сигурности зграде.

Уживање личног дела има се кретати у границама прописа управних власти.

Није дозвољена промена првобитне намене просторија-претворити стан у локал, локал намењен мирној бранши издати за неугоднију (бифе, штампарију).

Дозвољено је издавање у закуп и пазакуп ако је иста намена.

Чл. 11

Сувласник који је без противљења администра-

тора, или где овога нема без противљења осталих сувласника, учинио издатке потребне за одржавање заједничких делова, може да добије накнаду за учињене издатке.

За корисне издатке, накнада је допуштена само кад недостаје администратор а није постојало противљење осталим сувласника, претходно упозорених, и накнада ће се ограничити на износ између трошкова и побољшања.

Сувласници морају бити упозорени и њихов протест достављен извршиоцу оправке.

Висина накнаде је мања од издатка (између издатка и учињеног побољшања) да би се онемогућиле самовољне оправке.

Чл. 12

Сопственик последњег спрата зграде, који би хтео да подигне нове спратове или да дозида нове просторије, мора прво да утврди, да ли статички услови зграде то дозвољавају: тако, он мора извршити тамо где је потребно, све оне радове потребне за појачање и за подношење терета нове грађевине и мора доплатити осталим сувласницима накнаду, не већу од вредности дела простора који ће се заузети подизањем, а подељену бројем постојећих спратова, укључујући при том и спрат који се подиже.

Дозиђивање може бити забрањено, ако у многоме преиначује архитектонски изглед зграде, штети отпорност исте и чини да су потребне чешће оправке, или скраћује трајност зграде или ако умањује проветравање и светлост нижим спратовима.

Сопственик последњег спрата који у горе помнутим границама изведе радове за подизање нових спратова или нових грађевина, дужан је да реконструира светларник или терасу, на којој би сви или поједини сувласници имали право употребе а на начин да горе поменуте објекте не учини неугоднијим за употребу.

Закон даје право подизања нових спратова сопственику последњег спрата, али се може уговорати и противно, пошто чл. 31 закона то не забрањује. Ако је дозиђивање могућно и извршено, поставља

се питање, ко је сопственик оних делова из чл. 3 и 4 закона, који су недељиви и заједничка својина. Ако уговора нема, онда ови делови припадају сувласништву и за њихово одржавање сви морају сносити квотни део трошкова, што повлачи нову процену вредности. Ако земљиште није заједничка својина, за дозиђивање је потребан пристанак сопственика коме припада накнада за земљиште.

Ако нема споразума, процена вредности земљишта за дозиђивање мора се утврдити вештацима и ова се дели сразмерно вредности појединих делова, за сваки нови спрат ако се подиже више спратова.

Чл. 13

Сваки сувласник мора да учествује у издацима потребним за одржавање и уживање заједничких просторија, као и за све преправке усвојене и одређене онако како то предвиђа чл. 8 овог декрета.

Улазе у горе поменуте издатке доприноси за осигурање целе зграде против пожара и штете причињене од грома и воде, изузимајући случај, да су се сопственици појединих спратова или локала појединачно осигурали.

Сви издаци на оправку и одржавање индивидуализаног дела (стана, локала) као оправке улазних врата, малање, бојење, замена пода итд. као и оправке завршних делова инсталација, у колико узроци кварењу нису у рђавом функционисању заједничких делова, падају на трошак сопственика. Остали издаци падају на заједницу.

При појединачном осигурању личних делова мора се осигурати лични проценат целе вредности заједничке зграде. Администратор мора бити упознат са висином појединачних осигурања, како би цела вредност зграде била осигурана.

Чл. 14

Трошкове за одржавање и принављање заједничких делова зграде, као и трошкове за одржавање услова удобности и уредности, сnose сувласници по квотама сразмерним вредности њихове својине, изузимајући случај где уговори то другојачије предвиђају.

Ако се ради о деловима чија употреба подлежи деоби, горе поменути трошкови, биће подељени између сувласника у сразмери употребе коју они врше.

Кад једна зграда има више степеншта, дворишта, тераса, делова или постројења одређених да служе једном делу зграде а употреба истих је резервисана одређеним групама сувласника, односни трошкови за њихово одржавање падају на терет оних који се њима користе.

Подела заједничких трошкова преставља централно питање ове врсте својине, и од његовог решења зависи успех.

Независно од евентуалног решења при усвајању ове својине ми ћемо покушати да дамо објашњење према садашњем стању предмета.

У трошкове би спадали: Државне и самоуправне дажбине, општинске дажбине, чуварина, осветљење зграде, оправке и евентуално, централно грејање, врућа вода и лифтови.

Како је прописима Правилника регулисана подела свих издатака, осим, јавних и општинских дажбина и вруће воде, и како је Правилник довољна база за све могуће модификације поделе, то ћемо покушати да дамо базу за распоред ових трошкова.

Пореза је везана за висину ренте, па укупна сума коју би сувласништво платило, има да се подели сразмерно вредности појединих делова-ренте у дањом моменту, према пореској оцени.

Општинске дажбине, везане су делом за просторије а делом за потрошњу, па се распоред трошкова за прве врши сразмерно просторијама; а за друге, сразмерно просторијама, броју лица, броју купатила итд.

Трошкови за врућу воду, ложење и одржавање за време лета, па евент. и зими, могу се делити сразмерно потрошњи, ако има контроле (сат) или сразмерно просторијама и броју лица, као и обична вода.

В. чл. 25 зак. и чл. 12, 13, 14, 15 и 16 Правилника.

Чл. 15

Ако је зграда порушена потпуно или делом, који преставља три четвртине њене вредности, сваки су-

власник може тражити јавну продају земљишта и грађевинског материјала, који је остао, ако не постоји други споразум.

У случају рушења једног мањег дела, скупштина сувласништва одређује реконструкцију заједничких делова зграде и сваки сувласник је дужан да допринесе у сразмери својих права на тим деловима.

Оштете из осигурања, које се односе на заједничке делове зграде намењена су за њихову реконструкцију под резервом изворних права.

Кад један или више сувласника, а противу воље већине, не жели да суделује у реконструкцији, дужан је да уступи своја права осталим сувласницима, или једном од њих, по процени вештака.

Ово је једини случај законског разлучења сувласништва без сагласности, својих сувласника.

Обавеза је обострана — сувласници су дужни да приме понуђени део.

II ГЛАВА

УПРАВА И ПРЕСТАВЉАЊЕ СУВЛАСНИШТВА

Чл. 16

Управни органи сувласништва су администратор и скупштина сувласништва.

Кад је број сувласника већи од 4 обавезно је именовати администратора. Администратора именује скупштина сувласништва за време од 1 године, који према правилу врши дужност бесплатно и може бити опозван у свако доба.

Одлуке о именовању и смењивању администратора саопштавају се удружењу власника зграда за дотичну област, које их убележава у установљени регистар ради знања евентуалних интересената.

Код већег броја сувласника администратору се може додати један савет састављен од најмање 2 члана изабрана међу сувласницима. Овај савет је саветодавни орган администратора у контроли послова који спадају пред скупштину и има главну функцију да равна спорове међу сувласницима. Посебним Правилима могу се додавати савету друга права осим оних резервисаних овим декретом администратору.

Сувласништва основана и вођена у облику кооперативних удружења могу задржати такав облик управе.

Предвиђен је бесплатан рад администратора, али се може противно уговорати. (в. чл. 23 т. б). Администратор не мора бити сувласник.

Депонување одлука о постављењу и смењавању администратора равна се обзнани — протоколисању деловодства.

Правилником-одлуком Скупштине могу се повећати права администратора али му се не би могла смањити права по закону, с обзиром на прописе чл. 20 и 31 зак.

Чл. 17

За плаћање свих обичних издатака за чување, чиствоћу, осветлење зграде и свих издатака за функционисање заједничке службе као и дизалице и степеншта и за обично одржавање заједничких делова зграде, администратор располаже једним заједничким фондом.

У том циљу прави се један предрачун трошкова за једну годину и један пројект расподеле међу сувласницима на основу критеријума утврђених у чл. 14.

Тај пројект предлаже се скупштини сувласника и по истеку 20 дана од скупштинског одобрења, сваки сувласник је дужан положити свој део доприноса, унапред у ратама.

Овај пројект расподеле, одобрен од скупштине и потписан од администратора, ствара основ који овлашћује на поступак по налогу а по закону од 9. VII. 1922 Бр. 1035 и односном поступку.

Ко ступа у права неког сувласника обавезан је солидарно са њим на плаћање квоте доприноса коју овај дугује за текућу и претходну годину.

Не може се противно уговорати (в. чл. 31 закона).

Предрачун трошкова и пројект расподеле чине у ствари буџет сувласништва који даје право на платни налог, противу сувласника који не би уплатио свој део.

Прибавилац неког дела сувласништва дужан је сам да се уверава, постојили дуг продавца сувласника и ако то пропусти, сам сноси последице и



мора исплатити сувласништву дугујуће квоте.

В. приметбу код чл. 7 и 30 зак.

Чл. 18

Администратор се осим тога стара:

а) о извршењу одлука скупштине и поштовању Правилника.

б) о прибирању прихода и плаћању издатака о доспећу.

в) о примању и отпуштању чувара куће.

г) о смиривању евентуалних неспоразума међу сувласницима кад не постоји административни савет.

д) о евентуалним закупима заједничких локала ако њихово трајање не прелази 2 године.

ђ) о актима који имају за циљ чување права заједнице.

На крају године он мора да положи скупштини рачун о своме пословању.

Чл. 19

Све рекламације које се односе на употребу заједничких ствари морају бити упућене администратору.

Његове одлуке донете у оквиру власти обавезне су за сувласнике у колико нема рекурса Савету и Скупштини од стране сувласника који се осећа оштећеним.

Чл. 20

У границама своје нормалне власти утврђене овим декретом или веће власти, додељене Правилником о сувласништву или од скупштине, администратор правно представља сувласништво и у том својству може покретати спорове било против сувласника било против трећих лица.

Он може бити позван пред власт по сваком предмету и примати овлашћено доставе одлука од власти, које се односе на сувласништво.

Ако позив или наредба имају предмет који прелази власт администратора, он је дужан без одлагања обавестити скупштину сувласника која одлучује о спору или поравнању као и о доношењу других мера у интересу заједнице, дајући потребна упутства администратору.

Прекршај овог прописа може дати повода непо-

средној смени администратора и повлачи његову одговорност за евентуалну штету.

Чл. 21

Кад скупштина сувласника одлучи да покрене неки спор или да се упусти у спор, сувласници који су противни судском акту, достављеном администратору, могу издвојити своју личну одговорност у погледу последица у случају губитка спора.

Издвајање одговорности односи се само на трошкове и евент. на вишак осуде преко предлога за мирно решење а никако на само право, које они признају.

Чл. 22

Претседник суда на тражење онога, који намерава да поведе или продужи један спор противу једног сувласништва које би било из каквог узрока лишено правног заступника, именује лице, изабрано првенствено између сувласника, које преузима представљање сувласништва пред судом, под резервом замене од стране сувласништва.

У том циљу одлука претседника суда, по тражењу заинтересованог молиоца, доставља се заинтересованим, лепљењем одлуке на улазна врата сувласништва и саопштењем лицу, коме је поверено чување зграде.

Према врсти и вредности спора надлежан је Окружни или Срески суд, претседник само именује правног заступника, кога може сувласништво да замени својим пуномоћником.

Чл. 23

Осим онога што је утврђено у претходном члану спада у дужност скупштине да одобрава:

- а) састав и промену Правилника сувласништва,
- б) одређивање евентуалне награде администратору,
- в) распоред преостатка годишње режије и евентуалних прихода заједничких добара,
- г) изванредне оправке, оснивајући по потреби нарочити фонд по прописима чл. 14 и 17.

Администратор не може вршити радове за изван-

редно одржавање осим ако они имају хитан карактер, у ком случају је дужан реферисати првој идућој скупштини.

Амортизација се врши преко фонда из тач. г) (в. чл. 10 Правилника.)

Чл. 24

Скупштина је правно конституисана кад је присутно толико сувласника који претстављају $2/3$ вредности заједничке зграде и најмање половину сувласника.

Пуноважне су одлуке које усвоји већина присутних и са бројем гласова који претстављају најмање половину вредности заједничке зграде.

У другом сазиву скупштина решава у једном од идућих дана после првог сазива, у сваком случају не преко 10 дана од првог сазива, и одлука је пуноважна кад је број учесника најмање 3 који претстављају једну трећину вредности заједничке зграде.

Одлуке које се тичу опозивања администратора, активних и пасивних спорова и оних предмета који прелазе надлежност која је дата овим законом администратору или изванредне оправке већег коштања морају бити усвојене већином утврђеном у I ставу овог члана.

Одлуке које имају за предмет оправке предвиђене у чл. 8 овог декрета морају бити усвојене већином која претставља $3/4$ вредности заједничке зграде и $2/3$ сувласника.

О одлукама скупштине саставља се писмени записник који се уписује у нарочити регистар.

Према природи рада треба да постоји једна редовна Скупштина и ванредне скупштине, али је закон прописао за све скупштине исте услове, па се мора узети да су све скупштине редовне, и за сваку постоје два сазива: први и други.

Други сазив мора бити најдоцније за 10 дана од првог позива и то се може у I позиву означити.

Скупштине сазива Администратор или Савет сувласништва, јер другог претставника нема.

По чл. 31 закона није дозвољено противно уговарање, па се предмети из става IV и V овог члана,

могу решавати само квалификованом већином било на првом било на другом сазиву Скупштине, као и предмети из тач. а) и г) члана 23 с обзиром на пропис чл. 28 закона.

Остали предмети из чл. 23 и чл. 16 закона могу се решавати на II сазиву и са 3 присутна, чији делови претстављају најмање једну трећину вредности зграде. Није прописано која је већина потребна за ове одлуке у другом сазиву, али се с обзиром на став II овог члана може се узети да је потребна проста већина гласова и имовине. Тако у ставу II каже се: ... за ваљаност одлука је потребна *сагласности* већине гласова *присушних* који претстављају половину вредности зграде. А у III ставу: ... одлука је ваљана кад је број *присушних* најмање три, који претстављају трећину вредности зграде.

Према овоме, чини нам се да је пропис чл. 37 Правилника — I став противан чл. 24 закона.

Скупштина би могла одлучивати и о предметима из последње реченице чл. 31 закона (постанак сувласништва) као и о разлучивању заједнице (престанак сувласништва) али је за ово потребна сагласност свих сувласника. Ове одлуке, с обзиром на казано код чл. 1 закона, биле би изван овог закона.

Чл. 25

За ствари из чл. 14 и 24 овог декрета, правилник о сувласништву мора утврдити сразмерну вредност појединих спорова, станова, локала који постоје у заједничкој згради.

У недостатку таквог доказа (писмена) ова се вредност одређује према пореској процени а за зграде ослобођене порезе утврђује се вештацима.

По овом пропису база за утврђивање вредности је пореска процена т. ј. висина ренте. По чл. 4 Правилника, ова је база изрично искључена. Иако се по чл. 31 Зак. сувласници не морају држати прописа овог члана, важно је утврдити, откуд долази овакво неслагање између Закона и Правилника.

Вредност појединих делова долази до изражаја при примени чл. 3 и 4 (у в. чл. 7 Закона) 5, 12 и 16 Закона. Код свих ових случајева, вредност пре-

ставља и износи ону суму новаца, коју је поједини сувласник уложио за куповину или зидање заједничке зграде. Закон не каже изрично кад се ова вредност има да утврди али се она мора уговорити по оснивању сувласништва.

Што се тиче примене чл. 24 З. логично је, да се обим права појединих сувласника одређује према мери улога.

Ако ово усвојимо, онда се вредност појединих делова заједничке зграде, за примену чл. 3, 4, 5, 8, 12, 16 и 24, одређује по мери улога.

Остаје нам чл. 14 Зак. где се каже, да ће се трошкови из чл. 13 делити између сувласника, у сразмери вредности њихових делова, ако није другачије уговорено. Да ли се ова вредност мора слагати са горњом вредношћу? На први поглед би се могло рећи да је питање сувишно. Међутим, ако се пажљивије проучи, види се, да ова вредност не само што се не слаже са горњом, већ се никад не може сложити. Степенице употребљавају виши спратови, лифт тако исто, оправка фасаде не тиче се просторија из дворишта, потрошња вруће и хладне воде не зависи од вредности и величине, скупље одржавање и преправке појединих заједничких делова због веће или теже употребе личног дела итд.

Сувласници могу прећи преко ове разлике и уговорити поделу трошкова сразмерно првој вредности али, ако то неће, онда се вредност појединих делова за примену чл. 14 З. мора засебно утврдити, независно од прве вредности.

Постоје дакле два разне вредности : вредност за примену чл. 3, 4, 5, 8, 12, 16 и 24 закона и вредност за примену чл. 14 закона, коју ћемо назвати, сразмера учешћа у трошковима.

У чл. 25 з. заководавац није улазио у ову разлику па је дао ренту као базу за процену обе вредности, која се може применити само за одређивање прве вредности.

Предлагачи типа правилника у чл. 4 Правилника нису тако исто уочили ову разлику, па су искључили изрично ренту и дали за оцену вредности другу базу, која се може применити само за оцену вредности из чл. 14 зак. т. ј. за сразмеру учешћа у трошковима.

Важно је приметити да је прва вредност непроменљива, евентуалне промене вредности појединих делова не утичу на вредност делова других сувласника, јер је ова својине индивидуална, док је друга вредност променљива, пошто трошкови нису индивидуални већ заједнички, па се у смислу чл. 17 з. одређују сваке године.

Промене друге вредности могу бити двојаке : повећано искоришћавање појединаца заједничких делова и промена висине користи коју појединци имају од ових делова.

Прва је фактично питање и лако уочљива. Друга је много интересантније. Ако се изграђивањем улице, краја или вароши, повећа приход појединих индивидуалисаних делова, њихови корисници би требани да носе већи део трошкова, јер је скок вредности у вези са целином.

Ово се тиче само просторија за локале (партер), па је корисно да се такве просторије задрже у заједничкој својини, у којем случају ова појава не може да наступи јер просторије за становање трпе или користе ове појаве равномерно.

Разуме се да обе вредности морају бити изражене у процентима-промилима-разломцима, а индивидуалисање делова је предмет уговора између самих сувласника.

Мишљења смо да је рента бољи критеријум за оцену обе вредности, јер се при њеној оцени узимају у обзир и они елементи, означени у чл. 4 Правилника, скупње зидање и др., па се нађена вредност поклапа са стварном у моменту процене или примене.

Чл. 26

Одлуке скупштине сувласништва донесене по прописима претходних чланова обавезне су и за мањину која је била противна.

Одлуке морају бити достављене отсутним сувласницима. Кад се одлука покаже штетна по права сувласника онај, који није сагласан, може се жалити суду, или претору у местима где нема суда.

Жалба није дозвољена кад прође годину дана од дана одлуке, за оне који нису били сагласни а за отсутне, од дана доставе.

Претора код нас нема, то је судија, који мири, изравнава и суди ситне спорове, што одговара нашем Среском суду.

ГЛАВА III

О ПРАВИЛИМА СУВЛАСНИШТВА

Чл. 27

Сваки сувласник може узети иницијативу за састав Правилника сувласништва или за његову измену ако постоји.

Правилник мора садржавати прописе којих се сви сувласници морају држати при употреби заједничке ствари, као: распоред употребе и заједничких трошкова, а по правима која произилазе из аката прибављања, из уговора или у недостатку уговора, из прописа садржаних у чл. 14 и 25 овог декрета, најзад и прописе за управљање сувласништвом, под резервом онога што је утврђено у идућем чл. 31.

Правилницима се може увести новчана казна не већа од 50 лира, за прекршаје прописа о употреби заједничке ствари или за дела која кваре мир сувласника. Приход од ове новчане казне иде у фонд из чл. 17.

Правилник је уговор између сувласника, коме декрет даје карактер закона у ономе што је слободно уговорати, према чл. 31 декрета, и важи према трећим лицима, због чега се даје јавности.

Правилником се не могу ништити стечена права, нити мењати претходни уговор о оснивању сувласништва у погледу права својине и нарочитих уживања, која су била уговорена, пре правилника.

Чл. 28

Пројект правилника подноси се скупштини и мора бити усвојен у сваком случају, већином утврђеном у првом ставу чл. 24.

Усвојени правилник мора се, од стране администратора или онога који је председавао скупштини, доставити у потпуном тексту сувласницима, који нису били присутни лично или преко заступника, са назнаком, да ће у недостатку протеста у року за 30 дана, правилник постати пуноважан.

Сваки сувласник, који није узео учешће у решавању и који је био противан, кад се осећа повређен у свом праву, може се у року од тридесет дана од дана помануте доставе, жалити суду који, ако нађе да је противљење основано, може одлучити, да нападнути пропис буде изузет из правилника или измењен.

У случају више протеста, они се спајају и решавају једном одлуком.

За разлику од чл. 26, текст правилника има се доставити и онима који су били присутни, али су гласали против, — само је рок за жалбу скраћен на 30 дана.

У декрету се не каже коме суду се жали-рекуррира, опонира, па се то има одређивати према вредности и врсти спора.

Чл. 29

Кад правилник постане дефинитиван, администратор га мора депоновати код покрајинског удружења сопственика зграда, ради знања заинтересованих.

Свака измена мора бити донесена саобразно горњим члановима.

Покр. удружења су принудна — имају јавну функцију.

Чл. 30

Прописи правилника сувласништва обавезни су за све сувласнике, као и за њихове последнике универзалне и појединачне.

Под појединачном сукцесијом разуме се сваки начин прибављања али би јасноће ради, требало то прецизирати.

В. приметбу код чл. 7 и 17.

Чл. 31

Правилницима сувласништва не могу се мењати прописи садржани у чи 3, 4, 8, 13, 16 ставови I, II и III, 17, 20, 21, 22, 24, 26 и 30, као ни смањивати права појединих сувласника, која произлазе из аката прибављања или из уговора.

ГЛАВА IV
ЗАВРШНА И ПРЕЛАЗНА НАРЕЂЕЊА

Чл. 32

Спорови, који се односе на меру и начин употребе сувласништва спадају у надлежност претора.

Чл. 33

Остају на снази прописи грађанског закона и других закона, који нису у супротности са прописима овог декрета.

Прописи овог декрета не примењују се на куће кооператива за грађење, које уживају државну субвенцију у плаћању камата на своје зајмове, у колико су односи сувласништва на овим кућама регулисани нарочитим прописима.

Чл. 34

Краљевска влада је овлашћена да изда потребне прописе за извршење овог декрета.

Чл. 35

Овај декрет ће бити поднет Парламенту да би се претворио у закон. Надлежни министар је овлашћен на подношење потребног пројекта закона.

II

ОБРАЗАЦ (ТИП) ПРАВИЛНИКА
СУВЛАСНИШТВА

израђен од стране Националне фашистичке
федерације сопственика зграда

ОДЕЉАК I — ОПШТИ ПРОПИСИ

ГЛАВА I

ЗАЈЕДНИЧКИ ПРЕДМЕТИ

Члан 1

Недељиви предмети заједничке својине

Чине заједничку својину свих сувласника: темељи, главни зидови, кровови, улазна врата, ходници, степенице, канализациона мрежа, цеви за одвођење воде и ђубришта, и уопште, други саставни делови зграде, израђевине и инсталације, који су неопходни за одржање и заједничку употребу зграде.

Члан 2

Дељиви предмети заједничке својине

Тако исто су заједнички свим сувласницима:

- а) Земљиште на коме је подигнута зграда,
- б) Просторије намењене: За чувара и његов стан, за перионицу, за резервоаре за воду, за димњачке цеви за заједничко грејање, за лифтове.
- в) Дворишта, терасе, баште, ограде заједничких просторија, као и

Члан 2 bis

Предмети, који нису заједничка својина али намењени заједничкој употреби

Иако нису својина свих сувласника одређени су ипак за заједничку употребу

Чл. 3

Делови учесника

Вредност делова појединих сувласника у сувласништву изражена је у хиљадитим деловима у табели, додатој овом Правилнику под А).

Чл. 4**База за процену**

Сразмерна вредност појединих станова за састав табеле из претходног члана, одређује се њиховом упоредном проценом водећи рачуна о посебним особинама, које их међусобно разликују (број просторија, положај, величина, светлост и распоред просторија, висина спрата од подножја и слично), изузев процену прихода локала, поправке и стања њиховог одржавања. Све вредности означене у табелама важе само за случај када се на њих позива по прописима овог правилника,

В. примедбу код чл. 25 зак.

Чл. 5**Употреба заједничких ствари и поправке у корист појединаца**

Ниједан сувласник неће моћи предузети послове означене у чл. 10 Декрета-Закона од 15 јануара 1934-12 Бр. 56, без претходног писменог саопштења администратору или ако га нема, осталим сувласницима.

Чл. 6**Учешће у оправкама изведеним од појединаца**

Оправке на заједничким стварима учињене од појединих сувласника, у смислу пређашњег члана, а подложне посебном искоришћавању, моћиће употребљавати и остали сувласници. У том случају трошкови за извршење радова побољшавања и за њихово одржавање биће подељени између оних који их употребљавају, у размерама утврђеним овим правилником за трошкове који се односе на те исте ствари.

Чл. 7**Накнада трошкова учињених од појединаца**

Сувласник који је без противљења, администратора или у недостатку овога, осталих сувласника, учинио потребне трошкове за одржавање заједничке ствари, може добити накнаду.

Писмено противљење администратора, када су послови већ отпочети, намеће обавезу за њихово обустав-

љење, али заинтересовани сувласник има право на накнаду учињених трошкова и на оне који би евент. проузроковало обустављење, ако би се радови показали потребни. У том случају такође остаје у важности одговорност администратора према осталим сувласницима.

За корисно учињене трошкове, накнада је допуштена ако, у отсуству администратора, није било противљење од осталих учесника претходно обавештених, и она ће бити ограничена на најмању суму између потрошеног и поправљеног.

ГЛАВА II**ДУЖНОСТ И ПРАВО СУВЛАСНИКА ПРЕМА ЗАЈЕДНИЧКИМ СТВАРИМА****Чл. 8****Одржавање****Надзор и радови у локалима појединачне својине**

Сваки сувласник обавезан је да у локалима, који су његова својина, изврши оправке, чије пропуштање би могло да оштети остале сувласнике и да доведе у питање сигурност, спољну једноликост и украс зграде.

Он је дужан осим тога, на захтев администратора уз претходан извештај, пристати да се у унутрашњости локала његове сопствености, приступи, са потребним обзирима, прегледу и радовима који би се морали учинити у заједничким деловима зграде у интересу сувласништва и појединих сувласника, са правом на накнаду штете.

У сваком случају сувласници, пре него што ће предузети у локалима своје сопствености, извршење послова и радова, који би се на ма који начин могли тицати сигурности или естетичности зграде или њених делова, дужни су да то саопште администратору.

Чл. 9**Право дозиђивања и услови за његово извршење**

Вршење права дозиђивања од стране сопственика

последњег спрата зграде, одређено је чл. 12 Кр. Декрета-
Закона 15-1-1934 12. бр. 56.

Сувласник који има намеру да дозида, треба прет-
ходно то да саопшти администрацији путем саопштења
техничког пројекта. Дозидани део зграде је подложен
прописима сувласништва: његова процена у циљу изра-
жавања у хиљадитим (деловима), утврђује се по чл. 4.

Чл. 10

Накнада за дозиђивање

У случају дозиђивања, сопственик последњег спрата
има осталим сувласницима да да накнаду која представ-
ља суму што произилази делењем садашње вредности
заједничког земљишта, одговарајуће површине која се
има заузети дозиђивањем, са бројем спратова над тим,
урачунајући и онај који се има дозидати.

Ова сума биће подељена између сувласника сраз-
мерно вредности одговарајуће њиховом власништву, која
се види из табеле код чл. 3.

Вредност земљишта одређује се помоћу вештачења
и одговарајући трошак биће одузет од горе наведене
суме. Ако не може да дође до споразума између су-
власника при наименовању вештака, он ће бити наиме-
нован од председника покрајинског синдиката власника
зграда.

Ако при дозиђивању део заједничког крова који се
налази између нове конструкције и ивице самог крова,
буде претворен у терасу, онда и та површина улази у
обзир при обрачунавању накнаде.

ГЛАВА III

РАСПОДЕЛА ТРОШКОВА

Чл. 11

Удео у заједничким трошковима и услугама

Трошкови за чување и руковање стварима заједнич-
ким или одређеним за заједничку употребу, као и за
заједничке услуге, распоређују се између сувласника
према користи свакога од њих и према прописима у
следећем чл. 12, 13, 14, 15 и 16 овог Правилника.

Ниједан сувласник не може да избегне плаћање
удела у трошковима, напуштањем или одрицањем су-
власништва на горе означене ствари.

Чл. 12

Удео у трошковима из чл. 1

Сви сувласници имају да учествују у исплати тро-
шкова потребних за чување и одржавање заједничких
ствари у погледу угодности и украса означених у чл.
1 овог правилника, а то исто важи и за трошкове по-
требне за оправке горе поменутих ствари, а решене од
стране скупштине сувласника према пропису чл. 8 Кр.
Дек. Закона 15-1-1934-12, бр. 56, као и оне који се од-
носе на осигурање зграде.

Осим онога што је утврђено у чл. 14 о трошковима
редовног одржавања степеница, сви сувласници морају
узети учешћа у трошковима, о коме говори пређашњи
став у сразмери вредности њихових делова сувласни-
штва изражене су хиљадитим деловима према табели
која се прилаже овом правилнику под А).

Чл. 13

Удео у трошковима из чл. 2 и за заједничке услуге

Г. г. сувласници
морају учествовати у трошковима потребним за чување
и одржавање ствари побројаних у чл. 2 овог правилни-
ка, у исправном стању као и у одговарајућим трошко-
вима за заједничке услуге, портира, осветлења ходника,
осветлења степеница,

Осим онога што је изложено у следећим члановима
за редовно одржавање степеница (чл. 14), за огрев (чл.
15), за дизалицу (лифт) (чл. 16) и за терасе, трошкови
ће бити расподељени између свих горе побројаних су-
власника, у деловима сразмерним вредности њихових
удела у сувласништву, изражене у хиљадитим деловима,
према табели приложеној овом правилнику под Б).

Примедба Правилника: Потребно је навести и су-
власнике из III става чл. 14 з. у табели В у колико их
има.

Чл. 14

Подела трошкова за одржавање степеница

Трошкови за редовно одржавање степеница са при-
падајућим деловима деле се између свих сувласника који

их употребљавају: једна половина, на делове сразмерно вредности њиховог дела сувласништва, изражене у хиљадитим деловима; а друга половина, на делове, сразмерне висини појединих спратова, а између сувласника истога спрата, у сразмери вредности њиховог сувласништва, такође израженој у хиљадитим деловима, према табели приложеној овом правилнику под Г/.

Чл. 15

Подела трошкова за огрев

Трошкови за стављање у погон, за редовно и ванредно одржавање и за рад инсталације централног грејања деле се у сразмери површине радиатора, коју сваки поједини ужива, према табели приложеној овом правилнику под Д/.

Правилник није предвидео начин поделе трошкова за врућу воду.

Чл. 16

Подела трошкова за дизалицу (лифт)

Трошкови за инсталацију, за редовно и ванредно одржавање и за рад лифта, деле се између сувласника који га употребљавају, према посебној табели приложеној овом правилнику под Ђ/.

Допуштено је привремено ослобођење само од трошкова за потрошњу енергије, кад неки стан остаје непрекидно празан више од четири месеца узастопце.

Сопственици станова или локала одређених у целисти или делимично за професионалне или трговачке радње, који би довели до чешће употребе лифта, морају платити 1/4 више од свог улога, смањујући за толико сразмерно улог осталих сувласника.

ГЛАВА IV

ПРАВА И ДУЖНОСТИ СУВЛАСНИКА НА СОПСТВЕНИМ СТВАРИМА

Чл. 17

Одређивање станова за употребу различиту од становања или за радњу посебног неуговореног занимања, мора бити одобрено од скупштине већином гласова, о

чему говори чл. 24 други став декрета од 15 јануара 1934-12 № 56.

Између осталога забрањено је:

а) Одредити станове и локале зграде за употребу: санаторијума, кабинета за лечење, или амбуланте за инфекционе или заразне болести, за музичку школу, или школу певања и свирања и уопште за ма коју другу употребу, која може помутити мир сувласника или би била у противности са хигијеном или изгледом зграде.

б) Заузети ма и привремено, двориште, терасе спор. ступенице, ходнике и у опште локале и просторије, које су одређене за општу употребу, са привременим конструкцијама или покретношћу ма које врсте.

Заузимање заједничких ствари је наравно одобрено, када се имају извршити радови у станovima или локалима појединих сувласника, у ком пак случају оно мора бити ограничено на простор и време неопходно потребни, и несме потпуно спречити употребу самих ствари од стране осталих сувласника.

Чл. 18

Унутрашњи уређај и казне

Скупштина сувласника моћиће донети прописе, којих се сви сувласници, имају држати, ради заштите међусобног мира, одржања у добром стању заједничких ствари и украса зграде.

За прекршај прописа око употребе заједничких ствари, као и прописа о којима говори предњи став, скупштина може установити новчану казну, не већу од 50 л., која се уноси у резервни фонд за ванредне трошкове, о чему се говори у члановима 30 и 40, поред одговорности прекршиоца по прописима закона.

Чл. 19

Посебне дужности сувласника

Сувласник има саопштити администратору своје место становања а ако то не учини, сматраће се да станује у локалима свог власништва, према прописима овог правилника.

У случају преноса власништва, поред дужности које произлазе из Чл. 17, последњи став, Кр. Дек. Закона 15 јануара 1934-12, бр. 56, он је обавезан:

а) да саопшти администратору податке о новом сопственику,

б) да упозна новог сопственика са садржином овог правилника, што ће морати бити назначено у акту преноса,

в) да уступи новом сопственику своју квоту сувласништва у резераном фонду за ванредне трошкове и амортизацију инсталација.

Чл. 20

Расподела

Кадгод у власништво једног спрата или дела спрата ступају више сопственика, уступом, делимичном продајом или којим другим законитим основом, заинтересовани имају поднети администратору оверену копију дотичног акта и приступити у сагласности с њим, деобихиљадитих делова који се односе на горе пом. власништво, а осим тога и подели квоте резервног фонда о чему се говори у члановима 30 и 40.

ГЛАВА V

ОСИГУРАЊЕ И ПОНОВНО ГРАЂЕЊЕ

Чл. 21

Осигурање зграде

Цела зграда има бити осигурана противу штете од пожара, грома и експлозије плина или парних машина.

Скупштина сувласника одабраће осигуравајући завод и одредиће суму осигурања у висини коју буде нашла за потребну ради покрића трошка обнове.

Добивена оштета у случају несреће мора бити понова уложена у рад (поновно грађење) осим изнетог у чл. 22. з. У случају да је примљена накнада мања од суме потребне за поновну градњу, сви ће сувласници према вредности одговарајућих власништва, која се види из таблице код чл. 3, морати учествовати у потпуни потребног трошка за обнављање заједничких ствари, које би биле оштећене. Један вештак изабран од скупштине сувласника одредиће претрпљену штету у заједничким стварима и штету претрпљену од осигураних ствари појединог сувласништва у циљу да се, између

заједничког власништва и појединих његових делова, сразмерно подели накнада и величина приноса у обнови истих.

Евентуални вишак накнаде који се односи на заједничке ствари биће подељен између учесника према вредности њихових власништва.

Чл. 22

Потпуни квар или потпуно рушење

У случају квара или потпуног рушења зграде или једног дела који претставља $\frac{3}{4}$ њене вредности, искључујући вредност земљишта, сваки од сувласника може затражити продају земљишта и преосталог материјала и уопште свих оних ствари из којих је порушена, покварена или упропашћена зграда била састављена, или су сачињавали споредне њене делове.

Услови и начин продаје биће одређени од стране скупштине.

Подела добијене цене биће извршена сразмерно новчаној вредности појединих делова сувласништва пре квара или рушења, која ће бити одређена, у недостатку сагласности између сувласника, по упутствима о којима говори други став следећег члана.

Чл. 23

Делимични квар или делимично рушење

Осим случаја предвиђеног у чл. 21, ако се рушење или квар односе на један део зграде које преставља вредност мању од $\frac{3}{4}$, скупштина сувласници одлучује о поновном грађењу заједничких делова, а сувласници који не мисле да учествују у поновном грађењу имају да уступе своја права осталим сувласницима или једном од њих са првенством за оне који су претрпели највећу штету, а у случају подједнаке штете за оне, који имају већи део власништва.

Ако у року од једног месеца од дана одржане скупштине не буде постигнут споразум за уступ права несавласних сувласника, они који имају намеру да постану уступници имају да покрену поступак у року од следећих десет дана о коме говори идући став.

Одговарајућа цена уступа биће одређена једним колегијумом од три вештака, од којих ће двојица бити

одређена од сваког по један, односно, по један од заинтересованих страна а трећи ће бити изабран, међусобним споразумом или у случају несагласности, од стране претседника покрајинског синдиката власника зграда.

УПРАВЉАЊЕ И ЗАСТУПАЊЕ

ГЛАВА I

АДМИНИСТРАЦИЈА И УПРАВЉАЊЕ

Чл. 24

Органи заступања — управљања

Органи заступања и управљања сувласништвом јесу:
Администратор
Савет сувласника
Скупштина сувласника

Чл. 25

Администратор — наименовање

Администратора именује скупштина и може бити изабран и између заинтересованих у сувласништву. Он остаје на дужности годину дана, али може бити опозван у свако доба од скупштине сувласника.

Администратор у оставци или опозван дужан је да положи рачун свога пословања и мора, у сваком случају, да преда свом следбенику, а у одсуству овога Савету сувласника, сва документа и акта управљања у року од 15 дана од подношења оставке или опозивања, независно од сваког евентуалног спора са сувласништвом који би био у току.

Чл. 26

Делокруг рада администратора

Администратор се стара о исплати обичних трошкова за чување, чистоћу и осветљење зграде и уопште трошкова за редован ток послова, као и за редовно одржавање заједничких делова зграда.

У случају потребе, он саставља предрачун потребних трошкова за време од годину дана и пројект поделе (трошкова), на основу критеријума утврђених у овом правилнику.

Такав пројект, према изложеном у чл. 40 подноси се скупштини сувласника а у року од 20 дана од одобрења са њене стране, сваки сувласник има да плати свој део доприноса у заједнички фонд за трошкове редовног управљања, сходно условима одређеним од стране саме скупштине.

Чл. 27

Дужности администратора

Између осталог, администратор се стара :

а) о извршењу одлука скупштине и осигурава поштовање правила.

б) о прикупљању доприноса, прихода, накнада од осигурања и плаћању трошкова (обавеза) на време.

в) о пријему и отпуштању вратара уз сагласност Савета сувласника и надзору над њим.

г) о изравнању, ако је могућно, евентуалних спорова између сувласника.

д) о закупу заједничких локала, али стим да њихово трајање не премаши две године, уз сагласност Савета сувласника.

ђ) О свима пословима који имају за циљ чување заједничких права.

Администратор не може да нареди ванредне оправке осим ако су хитне и неодложиве природе а у сагласности са повољним мишљењем Савета сувласника а остаје на снази такође и дужност да сазове што пре скупштину да их одобри ако укупни годишњи издагак прелази суму утврђену за то од скупштине.

Он концем сваке године мора да положи скупштини рачун свога управљања.

Чл. 28

Уређење заједничке службе

Администратор ће утврдити правила, ред и дежурство за заједничку службу у сагласности са одредбама овог правилника и у сагласности са Саветом сувласника.

Правила прописана, у делокругу његове власти, обавезна су за сувласнике осим у случају жалбе Савету сувласника или скупштини од стране онога сувласника, који се буде сматрао оштећеним.

Све рекламације које се односе на употребу заједничке ствари, морају бити упућене администратору.

Чл. 29.

Акта и документа за управљање сувласништвом

Администратор мора да води:

- а) Регистар записника;
- б) Благајничку књигу са приходом и расходом;
- в) Именик власника са њиховим подацима (гене-
ралијама) са ознаком стана или боравка, ако не ста-
нују обично у згради;
- г) Податке о основу својине за сваког сувласника¹;
- д) Планиметрични тип плана зграде (непокретности);
- ђ) Инвентар покретних ствари заједничког власни-
штва.

Књиге означене под а, б и в, морају бити парафиране на свакој страни од једног члана Савета сувласника.

Чл. 30

Резервни фонд и његово управљање

За збрињавање радова за ванредно одржавање и других нарочитих и неподвижених потреба може да се оснује један резервни фонд у облику додатака редовним доприносима.

Управљање резервним фондом мора се водити одвојено од заједничког фонда о коме се говори у Чл. 26.

Главнице скупљене у горе наведеним фондовима морају бити уложене на књижице, уписане на име сувласништва код неког кредитног завода, изабраног од стране скупштине, који пружа солидне гаранције.

Чл. 31

Исплате

Исплате из заједничког фонда врши администратор.

Исплате из резервног фонда моћи ће се извршити само са потписима администратора и двојице чланова Савета сувласника, наравно увек са одобрењем скупштине.

Чл. 32

Закључивање финансијске године и наплата доприноса

Финансијски промет се закључује сваке године на дан

¹ Начин прибављања — уговор о сувласништву.

Сума која пада на терет појединих сувласника, мора бити исплаћена у року од 15 дана од дана позива администратора.

Ако то време безуспешно прође, биће одређена новчана казна 1% од горе поменуте суме за сваки закашње-ни дан до највише 50 лира.

Приход од те казне биће додељен резервном фонду за ванредне трошкове о коме говоре чланови 30 и 40, а у недостатку тога фонда, заједничком фонду за редовне трошкове, о коме говори члан 26.

Чл. 33

Законско заступање

Администратор има право заступања према прописима § 20 Кр. Декр. закона од 15-1-934-12 бр. 56.

Чл. 34

Савет сувласника

Савет сувласника се састоји из три члана, изабрана од скупштине чији мандат траје годину дана.

Он је саветодавни орган администратора, који ће га сазивати најмање једанпут свака три месеца.

Савет сувласника мора да врши административну техничку и рачунску контролу над управом сувласништва, и да то са образложеним извештајем реферише скупштини.

Савет заступа администратора за време привременог отсуства.

ГЛАВА II

СКУПШТИНА

Чл. 35

Скупштина — Сазивање

Скупштина се редовно састаје у року од 60 дана од закључења финансиске године, а ванредно, када администратор то сматра за потребно, или ако за то буде добио писмени и образложени захтев од два сувласника, који претстављају бар једну шестину вредности зграде.

Администратор сазива скупштину појединачним по-

зивом који има да се пошаље препорученим писмом преко поште, или директним уручењем бар на 5 дана пре одређеног дана, заједно са колијом извештаја, прорачунским билансом и пројектом о расподели трошкова

Позив има да садржи означање: места, дана и сата састанка, предмета који се имају поднети на решавање, датум састанка другог сазива, утврђеном по пропису § 24 другог става Кр. Декр. закона од 15 јануара 1934-XII, број 56.

У осуству администратора и Савета сувласника, скупштину може сазвати претседник покрајинског синдиката власника зграда, а и по његовој иницијативи.

Оно што је наведено у прошлом ставу односи се и на случај када администратор не сазове ванредну скупштину у року од 5 дана од тражења, о чему говори први став овог члана.

Чл. 36

Претходне формалности скупштине

Присутни сувласници на Скупштини редовног или ванредног састанка, пошто прође 15 минута од утврђеног часа, наименоваће од случаја до случаја, претседника и секретара, избравши их између оних који имају удела у сувласништву, изузимајући администратора.

Претседавање се може уступити изасланику Покрајинског синдиката власника зграда, у случајевима предвиђеним у четвртном и петом ставу чл. 35 и првог става чл. 43.

Чл. 37

Право гласа и заступање

Сваки сувласник има право одредити заступника за скупштину па и лица која нису сувласници, осим администратора, налогом написаним и на самом позиву за скупштину.

У случају да један недељив део сувласништва припада већем броју лица, они имају право само на једног претставника у скупштини који има бити одређен од интересената, у недостатку чега ће претседник то коцком одредити.

Поједини сувласници имају се уздржати од учешћа у решавањима која имају за предмет, ствари и службе

за чије чување или вођење немају интереса, или се односе на набавке или радове између њих и сувласништва.

Сувласник, који је и администратор, мора се уздржати од решавања, која се односе на његово управљање, а такође и од оних која се тичу поступака које је он усвојио.

Чл. 38

Ваљаност састава скупштине

Скупштина је правно састављена и њене одлуке су пуноважне, ако се испуне услови из § 24 Кр. Декрета Закона од 15 јануара 1934-XII, бр. 56. У другом сазиву скупштина је пуноважна, када у њој учествују најмање 3 сувласника који представљају најмање трећину вредности заједничке зграде и њене одлуке су такође пуноважне ако су усвојене пристанком од најмање тројице сувласника, који представљају најмање трећину вредности заједничке зграде.

Ваљаност састава скупштине проверава се у почетку састанка и то важи за све време њеног трајања.

Дискусија о предметима стављеним на дневни ред, може бити одложена за идући дан, ако су о томе обавештени сувласници позивом за састанак али пре то што се настави дискусија, мора бити утврђена ваљаност састава скупштине по горе означеним прописима.

Чл. 39

Скупштински записник

О скупштинским одлукама саставља се записник који треба да садржи:

- а) место, датум састанка и дневни ред;
- б) презиме и име дошавших или претставника са означањем вредности одговарајућих удела у сувласништву.
- в) избор претседника и секретара и утврђење ваљаности скупштине.
- г) кратак извештај дискусије и текст усвојених одлука са означањем добијене већине за сваку од њих;
- д) сваку изјаву за коју се тражи да уђе у записник.

Записник мора бити уведен у нарочити регистар у року од 3 дана, има бити потписан од претседника, секретара и од једног или више сувласника, који су за

ту сврху овлашћени од скупштине, и има да буде на расположењу сувласника код администратора за време од следећих 15 дана, који кад прођу, и ако не буде жалбе пред судском влашћу, сматраће се да је одобрен.

Тачан препис записника мора бити издат од администратора ономе сувласнику који га буде тражио у року од 5 дана од дана самог тражења.

Чл. 40

Делокруг скупштине

Редовна годишња скупштина решава:

а) О евентуалним изменама правилника, имајући у виду услове § 29 други став и § 31 Кр. Декр. закона од 15-1-1934-XII, бр. 56.

б) О наименовању Савета сувласника и администратора, о евентуалној награди и отпуштању последњег.

в) О извештају рада у прошлој години, о предрачуну буџета, о исправности приложенога пројекта о расподели трошкова и о износу заједничког фонда за ове трошкове.

г) О расподели вишкова администрације (управљања) и о евентуалиној ренти заједничких добара;

д) О радovima ванредног одржавања, о оснивању нарочитог резервног фонда за њих и о трошењу самог фонда.

Осим тога, скупштина има да одлучује о сваком евентуалном предмету, који се односи на управљање, чување и уживање заједничких ствари.

Правдајуће књиге и документа годишњег рачуна о управљању и буџету предрачунском и коначном, има да се ставе на расположење сувласницима, код администратора, ради сваке потребне контроле, на пет дана пре састанка редовне скупштине.

Чл. 41

Обавезна снага скупштинских одлука

Све одлуке усвојене од скупштине, које су постале правоћне по пропису претходних чланова обавезне су такође и за несагласну мањину и за отсутне, изузимајући право опозиције за случај о коме говори § 26 К. Декретног закона 15-1-1934 XII, бр. 56.

Чл. 42

Подела одговорности при губитку судског спора

Када је скупштина сувласника одлучила да поведе спор или прихвати парницу, несагласни сувласници са сутским актом саопштеним администратору, могу отклонити сопствену одговорност у погледу последица спора у случају неуспеха.

Они ипак морају, ради гаранције, када се тиче спора вођеног противу сувласништва, положити администратору одговарајући део потребне суме ради испуњавања обавеза по предмету сутске пресуде.

Ако из повољног исхода једног спора поведеног од сувласништва произилази нека добит за несагласнога, овај је обавезан, сумом која на његов део пада да допринесе трошковима спора, који нису могли бити наплаћени од противника.

ГЛАВА III

ОДНОСИ СА СИНДИКАЛНОМ ОРГАНИЗАЦИЈОМ СОПСТВЕНИКА ЗГРАДА

Чл. 43

Спорови — Интервенција синдиката

У колико би се појавили спорови или неспоразуми између сувласника, или између сувласника и администратора, свака заинтересована страна имаће да се обрати покрајинском синдикату сопственика зграда, ради покушаја пријатељског споразума, пре него што се обрати суду, и може чак позвати синдикат, да интервенише преко свог делегата на скупштини, на којој ће се дискутовати о таквим споровима или неспоразумима.

Чл. 44

Депонованье Правилника и његових измена

Овај Правилник и његове евентуалне измене, као и одлуке о именовану и смењивану администратора, морају се, по прописима закона, саопштавати у препису Покрајинском синдикату сопственика зграда, који је овлашћен да издаје о томе копије заинтересованим.

III
ТАБЕЛЕ
КОЈЕ СЕ ДОДАЈУ ПРАВИЛНИКУ

Табела А (чл. 12 Правилника).

Учествују у заједничким трошковима из чл. 1.

1) г. А. А.	у ‰	. . .
2) г. Б. Б.	у ‰ ₁₀	. . .
.
.

Према утврђеним вредностима делова појединих сувласника именованих у табели, одређује се квота, колико у хиљадитим деловима, има сваки да уплати за одржавање заједничких делова из чл. 1. Правилника, одн. чл. 3 закона, чија је деоба забрањена (недељиви).

Табела Б (чл. 13 Правилника).

Учествују у трошковима из чл. 2 и трошковима за услуге.

1) г. А. А.	у ‰	. . .
2) г. Б. Б.	у ‰	. . .
.
.

Пошто се ови предмети (из чл. 4 зак.) употребљавају, то се мора утврдити квота учешћа у трошковима, како за одржавање тако и за употребу, сваког сувласника, а сразмерно вредности дела.

У колико ови предмети не би били заједнички, потребно је означити, која и колико права имају на њих поједини сувласници (в. чл. 2 а правилника), било у самој табели, било у засебном списку-уговору — Правилнику.

Табела В (примедба код чл. 13 Правилника — за чл. 14 став III).

Учествују у трошковима заинтересованих група.

1) г. Н. Н.	у ‰	. . .
2) г. М. М.	у ‰	. . .
.
.

Ако поједини делови заједничке зграде служе само једном лицу или засебној групи сувласника, онда трошкове за употребу и одржавање, они имају и да сnose (в. чл. 14 став III).

Табела Г (чл. 14 Правилника).

Учествовање у трошковима за обично одржавање степеништа.

I) 50% трошкова дели се према висини:

(Ако су 2 спрата: на I спрат $\frac{1}{3}$, на II спрат $\frac{2}{3}$
 " " 3 " " I " $\frac{1}{6}$ " II " $\frac{2}{6}$, на III спрат $\frac{3}{6}$
 " " 4 " " I " $\frac{1}{10}$ " II " $\frac{2}{10}$ " III " $\frac{3}{10}$
 на IV спрат $\frac{4}{10}$, итд.

Међу сопственике истог спрата, припадајући део дели се у %.

II) 50% трошкова делиће се у сразмери %.

Ако зграда има 5 спратова са 10 апартмана, табела ће изгледати овако:

спрат	50% трошкова	апартман	$\frac{0}{100}$ 50% трошкова
1	1/15	1 2	100 90
2	2/15	3 4	155 120
3	3/15	5 6	135 105
4	4/15	7 8	90 80
5	5/15	9 10	70 55
			1000

Н. 3. Ако сопственици партера ниуколико не употребљавају степенице, треба их ослободити учествовања у трошковима.

Да би се добила сразмера за поделу, треба сабрати спратове, па тај збир узети за именитељ. Н. пр. зграда од 8 спратова: $1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 = 36$
 I спрат $\frac{1}{36}$; VIII $\frac{8}{36}$.

Разлика између прве и друге поделе постоји само у толико, што се по другој, делови који падају на спратове, распоређују и по сразмери коришћења сваког стана на спрату (друга коректура) а не само по висини, као код прве.

Табела Д (чл. 15 Правилника).

Учествовање у трошковима за постројење, одржавање и службу (ложење и др.) парног грејања.

1) Сваки сопственик плаћа сразмерно површини ребара (радиатора).

2) Ако су ребра исте површине (величине) онда према броју ребара у личном стану-локалу.

Табела Ђ (чл. 16 Правилника)

Распоред трошкова за постројење, обично и ванредно одржавање и службу (електрика и др.) дизалица.

Подела се врши према табели I која је израђена, или по табели II која се има израдити, према шеми тамо изложеној, а према томе, да ли спратови имају исту или различну вредност.

Подразумева се, у означењу спратова, први спрат је онај, изнад кога је полазак кабине.

Табела I

(Показује делове укупних трошкова, који падају на сваки спрат за трошкове постројења, обичног и изванредног одржавања и рад).

Спрат	1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	—	—	—	—	—	—	—
2	1/3	2/3	—	—	—	—	—	—
3	1/6	2/6	3/6	—	—	—	—	—
4	1/10	2/10	3/10	4/10	—	—	—	—
5	1/15	2/15	3/15	4/15	5/15	—	—	—
6	1/21	2/21	3/21	4/21	5/21	6/21	—	—
7	1/28	2/28	3/28	4/28	5/28	6/28	7/28	—
8	1/36	2/36	3/36	4/36	5/36	6/36	7/36	8/36

НЗ. Из броја спратова искључен је партер или издигнути спрат. Ова се табела може употребити само кад разни спратови имају исту вредност (у %).

Између апартмана сваког спрата подела се врши према вредности појединих апартмана.

Табела II

(Показује поделу трошкова за постројење и изванредно одржавање, која се примењује кад поједини спратови имају разне вредности (у %)).

Норме за састав табеле II

Ставимо да је S сума трошкова за распоред, а v_1 ; v_2 ; v_3 ... v_n вредности I, II, III и n спрата.

Означујући са V збир вредности v_1 , v_2 , v_3 ... v_n помножене са текућим бројем спрата (1, 2, 3 и n), т. ј. $V = v_1 + 2 \times v_2 + 3 \times v_3 + \dots + n \times v_n$. Квоту која пада на I спрат добијамо из формуле

$$q_1 = \frac{1 \times v_1}{V} \cdot S \text{ а одавде:}$$

$$q_1 = \frac{v_1}{V} \cdot S \quad q_2 = \frac{2 \cdot v_2}{V} \cdot S \quad q_3 = \frac{3 \cdot v_3}{V} \cdot S$$

$$q_n = \frac{n \cdot v_n}{V} \cdot S$$

За рад (електрика, шаксе итд) и за обично одржавање дизалице 6/10 трошкова деле се на спратове према табели I, остале 4/10 деле се према вредности сваког спрата.

Међу апартманима сваког спрата подела се врши у сразмери вредности појединих апартмана.

IV

ПРИМЕР

ЈЕДНОГ ЕВЕНТУАЛНОГ СУВЛАСНИШТВА
У БЕОГРАДУ

Шеснаест лица образују сувласништво и подигну-
купе зграду у центру вароши. Зграда има партер са 4
локала, I спрат са 6 бироа а на II, III, IV и V спрату, по
четири разна стана за 16 сувласника. Партер и I спрат
остају својина сувласништва заједничка. Ако се цела
зграда подели, имаће 26 сувласника.

Зграда је за ренту, са централним грејањем, лиф-
товима, одговарајућим луксузом и угодностима. Зграда
је коштала 3,096.000 дин. Сви подаци су реални, или
бар близу стварности.

Без обзира на коштање зграде, вредност појединих
делова сувласника има се оценили према висини при-
хода од појединих засебних просторија, узимајући у
обзир све елементе који утичу на висину кирије (по-
ложај, висина, квадратура, број одељења, светлост итд.)
Мора се наћи вредност и заједничких просторија због
начина обрачунавања појединих издатака и евентуалних
уступа, задужења итд., као и вредност сваког спрата.

*1. Процена висине вредности и сразмера учешћа у
целини.*

Вредност зграде и појединих делова има важност
само за плаћање грађевинских такса и евент. допунске
таксе из ТБр. 12, у колико би ове зграде потпадале под
овај пропис, па се ова вредност утврђује искључиво
ради изналажења *сразмере учешћа* — $\%$ појединих су-
власника у заједници и у трошковима.

Ако би оваквим поступком нађена вредност била
мања или већа од стварног коштања, боље је узети на-
ђену вредност, јер је она реалнија-прометна. Ово се може
десити само у случају зидања зграде, јер се при купо-
вини вредност већ одређује према висини кирије.

Вредност нађена на тај начин у сагласности је и са
таксеним прописима за пренос непокретних имања,
што је такође врло важно.

По овако извршеној процени утврђена је следећа
табела вредности:

ТАБЕЛА

вредности личних сопствености у ‰.

Текући број просторија	Процењена годишња кира сваке засебне просторије	Вредност сваке засебне просторије према кинији	Вредност спрата	Учешће у ‰ за 26 сопственика у вредности зграде	Учешће у ‰ за 16 сопственика	Сопственик
1	30000	225000	Партер 720.000	73	Партер и I спрат су заједничка својина	Заједн. или А
2	30000	225000		73		
3	18000	135000		43		
4	18000	135000		43		
5	10800	281000	I спрат 504.000	26	Партер и I спрат су заједничка својина	Д
6	13200	99000		32		
7	8400	63000		23		
8	10800	81000		26		
9	13200	99000		32		
10	10800	81000		26		
11	12000	90000	II спрат 495.000	29	48	Ј
12	21600	162000		53		
13	20400	153000		49		
14	12000	90000		29		
15	12000	90000	III спрат 477.000	29	48	Н
16	20400	153000		49		
17	19200	144000		46		
18	12000	90000		29		
19	11400	85500	IV спрат 468.000	28	46	Р
20	20400	153000		49		
21	10200	144000		46		
22	11400	85500		28		
23	10800	81000	V спрат 432.000	26	43	У
24	19200	144000		46		
25	16800	126000		41		
26	10800	81000		26		
	412800	3096000		1000	1000	Ц

II. Трошкови сувласништва и подела трошкова и прихода-Буџет.

Под претпоставком да се порезима и општинским дажбинама задужује сувласништво а не поједини сувласници за њихове делове, буџет сувласништва по чл. 17 зак. изгледао би овако:

1) Пореза годишње	Дин.	42.000.—
2) Плата управнику	"	24.000.—
3) Плата чувару куће	"	9.000.—
4) Оправке (у колико не спадају у чл. 8 з. — изванредне)	"	6.000.—
5) Редовно одржавање зграде	"	6.000.—
6) Општинске дажбине	"	24.000.—
7) Одржавање степеница и осветлење	"	5.000.—
8) Лифтови	"	6.000.—
9) Ложач централног грејања	"	9.000.—
10) Огрев и др. за огрев	"	60.000.—
	Укупно	Дин. 182.000.—

Приходи од заједничких просторија за партер и спрат предвиђени су у суми Дин. 163.200.

Подела трошкова на поједине сувласнике врши се на следећи начин:

1) Трошкови из тач. 1/5 у суми од 87.000 дин. деле се међу сувласнике у сразмери вредности њихових личних делова — у ‰, водећи рачуна о евентуалним порезима, који се везују за зграду-приход, али су у ствари лични (конфесионални итд.). Те суме се издвајају из целе порезе за поделу и падају у целости на појединце.

2) Трошкови из тач. 6 у суми од Дин. 24.000 у овом случају, деле се претходно између сувласништва (за заједнички партер и I спрат) и свих сувласника па 397‰ или сума од Дин. 9.528.— пада на сувласништво, која се дели на све сувласнике у сразмери вредности појединих делова (у ‰), а од остатка у дин 14.472.— дели се на сувласнике у сразмери броја просторија око 25‰ (део који општина везује за број просторија већих од 3 кв. мет.) а 75‰ у сразмери утрошка воде (број славина, купатила и евент. број лица). Ми смо је делили у овом примеру сразмерно вредности због упрошћавања обрачуна.

3) Од трошкова из тач. 7 за одржавање степеница у 5.000 дин. отпада дин. 333.— на сувласништво за за-

једнички први спрат, која се сума дели сразмерно вредности, а остатак од Дин. 4.667.— дели се прво, према висини, на спратове, а нађени делови за поједине спратове, деле се на сувласнике истог спрата у сразмери вредности њихових просторија (за 50% укупног износа у 2333 — дин.) а других 50%, по табели тј. с обзиром на коришћење степеница, јер сваки стан на истом спрату не користи степенице у истој дужини већ, према положају стана, рачунајући од почетка степеница, све више. Ову је сразмеру лако утврдити мерењем степеница од завршетка доњег до почетка горњег спрата. Ми смо је поделили само према висини спратова, а опадајуће делове на поједине спратове према вредности.

4) Од трошкова из тач. 8 у суми од дин 6.000.— отпада сума од Дин. 435 на I спрат, као заједничку својину, која се дели у сразмери вредности на све сопственике — у % а од дин. 5.565.— издваја се $\frac{6}{10}$ од суме плаћене струје, таксе итп. па се дели по табели ЂI а остатак се дели по табели ЂII, пошто су спратови разне вредности. Нађени делови за поједине спратове, деле се међу поједине сопственике истог спрата у сразмери вредности њихових делова. Ми смо ове трошкове делили само по табели ЂII (не издвајајући $\frac{6}{10}$ на струју и др.) у сразмерној вредности појединих станова истог спрата. Морамо напоменути да се партер не узима у обзир. За наш случај а за примену табеле ЂII V је равно; $504\,000 + 2 \times 495\,000 + 3 \times 477\,000 + 4 \times 468\,000 + 5 \times 432\,000 = 6,957.000.—$

5) Трошкови из тач. 9 и 10 за парно грејање деле се на станаре, без обзира да ли су сувласници или не у сразмери површине радиатора. Суме које би падале на неиздате станове, на стан чувара куће, степеништа и друге заједничке просторије, које се греју, падају на сувласништво и деле се на сувласнике у %.

Иако ова подела није тако компликована, она се може још упростити, ако се при оснивању сувласништва утврде обе вредности: вредност у % као сразмера учешћа у целини-својина и вредност у % као сразмера учешћа у трошковима. Једном састављене ове табеле важиле би стално и сваки сувласник би једном, при саставу табеле, преживео осећај правичности, тако да се тај осећај не би више појављивао, изузев неке веома знатне промене у искоришћавању заједничких делова.

Према горњем израђена је следећа табела:

ТАБЕЛА УЧЕШЋА У ТРОШКОВИМА

На заједницу пада укупно	Дин. 97.296;—
На поједине сувласнике пада	„ 84.704.—
Укупно	Дин. 182.000.—
Наплаћени приходи од заједничког имања	Дин. 163.200.—

Сопственик	Трошкови из тач. 1, 3, 6, 7 и 8 у Динара 97.296.—	Вредност спратова	Вола у Дин. 24.000 по одбитку Дин. 9288— за партер и I спрат	Степенице у Динара 5000 по одбитку Дин. 333— за I спрат	Лифт у Дин. 6000— по одбитку Динара 435— за I спрат	Централно грејање у Дин. 60.000.—	Укупно плаћа сваки сопственик без централног грејања	Постигнути приходи у Дин. 163.200 деле се на сопственике у сразмери вредности у %	
J	4671	II 495.000 Дин.	694	121	155	Дели се на станаре сразмерно површини радиатора или ако су радиатори исти, сразмерно броју ребара	5641	7834	
K	8368		1244	218	279		10109	14036	
L	7978		1186	207	265		9636	13382	
M	4671		694	121	155		5641	7834	
N	4671	III 477.000 Дин.	694	188	233	Дели се на станаре сразмерно површини радиатора или ако су радиатори исти, сразмерно броју ребара	5786	7834	
H	7978		1186	323	396		9883	23382	
O	7492		1115	301	372		9280	12536	
P	4671		694	188	233		5786	7834	
R	4475	IV 468.000 Дин.	666	243	295	Дели се на станаре сразмерно површини радиатора или ако су радиатори исти, сразмерно броју ребара	5679	7507	
S	7978		1186	435	528		10127	13385	
T	7492		1115	412	496		9515	12566	
Ѓ	4475		666	243	295		5679	7507	
Y	4138	V 423.000 Дин.	623	312	349	Дели се на станаре сразмерно површини радиатора или ако су радиатори исти, сразмерно броју ребара	5467	7018	
F	7492		1115	556	621		9784	12566	
X	6518		971	487	544		8520	10935	
Ц	4183		623	312	349		5467	7918	
	97296		14472	4667	5565	60000	122000	163200	
							182000		

II. Управа сувласништвом.

Сувласништвом управља плаћени чиновник-управник или делегирани сувласник администратор (у границама датог му пуномоћја и Правилника) и Скупштина сувласништва. Сувласништво је правно лице према властима и трећим лицима, по стварима целине. Сваки сопственик ужива своје добро, као станар, ако у њему станује и може са њим располагати: продати, заложити, поклонити итп. али тако да његов последник ступа у сувласништво на његово место са истим правима.

Амортизација.

Пошто је зграда лична сопственост, то се амортизација не узима у обзир при саставу буџета, у колико се она не врши редовним оправкама зграде. Али, како инсталације немају исту дужину трајања, то се за њихову амортизацију ствара фонд (чл. 23 тач. г) из кога се врше изванредне оправке инсталација и њихова обнова-замена, Износ овог фонда је заједничка својина у сразмери учешћа — у ‰.

Дугови сувласништва.

Ако постоји дуг сувласништва онда се у буџет мора уносити и сума анuitета, која пада на све сувласнике сразмерно. Поједини сувласници могу положити сувласништву свој део дуга и ослободити се овог терета, али према повериоцу остају и даље у обавези за остатак целог дуга, пошто терет стоји на целој згради.

Ако нема прихода, све су просторије лична својина појединих сувласника, сваки сувласник је дужан унапред, у ратама, да уплати свој удео у трошковима и администратор има права извршења-платни налог према иеуредном сувласнику.

Утврђивање буџета за идућу годину и ликвидација буџета протекле године врши се на скупштини сувласника. Скупштина се држи у априлу, јер се до 31 марта исплаћују сви намети а престаје се и са издацима за грејање.

Случајеви из става III чл. 3 и чл. 4 закона.

Ако делови зграде из чл. 3 и 4 закона нису заједничка својина онда се уговором или Правилником мора утврдити каква су и колика права сопственика ових делова и

колику накнаду сувласништво има да плаћа за искоришћавање ових делова, за које време, као и, како се има поступити по истеку уговореног рока. Трошкови за одржавање и оправке ових делова падали би на сопственика, кзји су дужни да закупна добро одржавају у добром стању.

Трошкови за употребу (закупнина), одржавање чистоте и др. ових делова падају на сувласнике, као и сума плаћена сопственицима у виду закупа.

Ако поједини делови служе само неким сувласницима онда трошкови за одржавање и употребу ових делова падају само на те сувласнике.

V

„ЕТАЖНА СВОЈИНА DE LEGE FERENDA“

Сувишно је доказивати да би увођење етажне својине испунило једну социјалну потребу данашњаце и да не би у правном погледу наносило штету институту реалне својине. Али, поред ове две чињенице постоји и економски разлог за њезино увођење у лакшем мобилисању новца уложеног у зграде и хипотекарне зајмове. Власници зграда и хипотекарни дужници и повериоци, много брже би мобилисали свој новац продајом појединих апартмана једне зграде малим људима који свој новац не пуштају у промет већ га чувају за крајњу нужду. Ако би им се увођењем етажне својине омогућило, да дођу до свог крова за њихов мали новац, онда ће га они за то и употребити јер ће тиме подмирити баш ту крајњу нужду.

Ослањајући се на горње чињенице, мишљења смо да је увођење етажне својине и код нас актуелно, па ћемо на бази пруженог закона покушати да укажемо на неке важне тачке које би требало увести у овај закон или изменити.

1. Увођење у земљишне књиге

Раније смо напоменули да се увођењу етажне својине противи, поред инерције и навике на стари систем, у главном земљишне књиге — § 10. Овај закон допушта уписивање сусвојине само у идеалним деловима: $1/2$, $1/3$, . . . итд. дела земљашта т. ј. по принципу да зграда иду са земљиштем.

Пошто је овај закон чисто формалан то би његова измена у погледу увођења етажне својине, имала тако исто само формалан значај: веће или мање тешкоће администрације, што је по сам систем неважно.

Али, ни сама измена овог закона не би била неопходна. Тако, уписивање сувласништва из нашег примера под Ш./ у земљишне књиге изгледало би овако: плац са зградом у улици бр. . . . Ул. Бр. . . . Сопственик: сувласници, према депонованом правилнику: А има 73‰, Ц има 43‰.

Промене у земљишним књигама проводиле би се на заједницу - сувласништво, ако је странка сувласништво,

или на појединачне делове ако је странка сувласник. Једино би се имао у закон о увођењу етажне својине унети пропис о оваквом начину увођења у земљишне књиге са дужношћу издавања засебних уложака сваком сувласнику у нарочитој форми са одређеном садржином, како би се видело да су ти улошци специјални — сувласнички.

За јавни саобраћај непокретних добара битно је само да се из земљишних књига види: имена сувласника, проценат удела у заједничкој згради и означавање личне својине: стан — локал — спрат, што је све могућно унети на један лист земљишне књиге, као и у нарочити (обожени) уложак за сваког сувласника.

II. Заједнички делови зграде

Напоменули смо у предговору да се увођење етажне својине у ширем обиму не може замислити без грађевинара финансиера, па је преведени закон донешен, по нашем мишљењу, под истом претпоставком. Као последица тога дошла је вероватно и стилизација чл. 3 и 4 закона. У чл. 3 закона побројани су делови зграде који не могу бити предмет личне својине али у последњем ставу овог члана овај је принцип напуштен. Према овом ставу један сувласник (никако страног лица) може имати 100% својине на тим главним недељивим деловима заједничке зграде (темељ, главни зидови итд.). Како по чл. 4 истог закона остали делови заједничке зграде (земљиште, стан вратара, башта итд.) могу тако исто бити 100% својина једног сувласника, то се може догодити и догодиће се, да један сувласник буде сопственик целе зграде а сви остали сувласници да буду сопственици само кубатуре — простора за становање.

Ма да је ово потпуно оправдано по принципу слободе уговарања ипак то не би требало дозволити из два разлога:

а) Ово би давало повода несавесним спекулацијама, појачаним великом тежњом за личним станом.

б) Начин зидања би постојао све несолиднији, јер поједини сувласници не би били директно заинтересовани за зидање нити би имали директно право да утичу на њега.

Због тога смо мишљења, да би требало оставити слободу уговарања само за делове из чл. 4 а) и в) т.ј.

за земљиште, баште, дворишта и терасе док би сви остали делови морали бити заједничка својина.

III. Однос према јавним властима

Иако задуживање јавним и општинским дажбинама не претставља нарочиту тешкоћу и кад би се њима задуживало само сувласништво, ипак би требало озакоинити појединачно задуживање према засебним земљ. књижним улошцима. У колико се то не би хтело или у колико то не би било могућно (вода) требало би прописати да налог сувласништва за плаћање ових доприноса има наслов извршности према сувласнику.

IV. Однос према трећим лицима

Ако сматрамо јавну власт као треће лице у погледу остварења тражбина и стварних права према сувласницима (према сувласништву нема никакве разлике између ове и вертикалне својине) онда трећа лица могу остваравати своја права само према овом закону тј. без права на деобу — продају целине ради излучења идеалних делова (личне својине) сувласника у питању.

Да би ово било што јасније, треба чл. 7 и 30 овог закона тако стилизирати да то буде лако видљиво и изрично казано.

V. Правилник

По чл. 27 закона Правилник мора садржавати све правне одношаје релевантне како за сувласнике тако и за трећа лица, али се нигде не види, да правилник мора садржавати и означавање појединачне својине — индивидуилисање: стана-локала па би ово требало изрично унети у закон.

Поред тога, не види се јасно да претходни уговор о оснивању сувласништва, који мора да постоји пре него што се сувласништво образује и Правилник донесе, престаје да важи доношењем Правилника тако, да се из завршне реченице чл. 31 закона може извести да он и даље постоји, па је потребно у чл. 29 додати, да по усвајању Правилника престају да важе према трећим лицима сви ранији уговори релевантни за трећа лица. Ма да је ово сувишно по општем правном принципу за акта трећих лица, ипак је добро унети, јер као новина, етажна својина треба да буде показана у јасном облику свима грађанима.

VI. Надзор

Иако је ова врста својине у ствари удружење-задруга ипак би сав надзор, депоновање Правилника и одлука скупштине требало поверити Среском суду за дотичну територију у интересу олакшања саобраћаја непокретности, где се и земљишне књиге воде.

Ове мале измене било би врло лако донети а оне саме показују колико је овај преведени закон, по нашем мишљењу, одлично регулисао етажну својину.



32609

САДРЖАЈ

	Страна
1) Предговор	3
2) Закон	7
3) Правилник	29
4) Табеле	49
5) Пример	55
6) Етажна својина	65