

УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ
БАЊА ЛУКА

УПИС ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ НА СТАНУ У
ПРАВУ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

МАСТЕР РАД

Ментор:
Проф. др Раденко Јотановић

Студент:
Милева Сантрач

Бања Лука, 2020. године

С А Д Р Ж А Ј

I – УВОД.....	1
1. Предмет истраживања.....	2
2. Циљ истраживања.....	3
3. Хипотеза.....	3
4. Методе истраживања.....	4
5. Очекивани резултати истраживања.....	4
II – ОПШТА РАЗМАТРАЊА.....	6
1. Настанак и развој етажне својине у старој Југославији.....	6
1.1. Забрана стицања етажне својине у Краљевини Југославији.....	6
1.2. Национализација зграда као узрок оснивања етажне својине.....	7
1.3. Појам станарског права на стану.....	8
1.4. Упис етажне својине у Књигу „Е”.....	9
1.5. Упис етажне својине по ранијим „катастарским законима”.....	10
2. Упис етажне својине у Књигу уложених уговора.....	13
2.1. Приватизација станова.....	13
2.2. Упис етажне својине у Књигу уложених уговора.....	16
2.3. Упис у Књигу уложених уговора противан новом концепту етажне својине.....	19
III - УКЊИЖБА ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ.....	21
1. Покушај успостављања земљишне књиге као јединствене евиденције.....	21
2. Укњижба етажне својине у земљишну књигу.....	22
IV - НОВИ КОНЦЕПТ ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ.....	27
1. Начело правног јединства некретнине (<i>superficies solo cedit</i>).....	27
2. Појам и стицање етажне својине.....	28
V – САДАШЊИ УПИС ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ	31
1. Упис етажне својине у катастар непокретности.....	31
2. Упис земљишта као услов за упис етажне својине.....	33
3. Упис објекта као услов за упис етажне својине.....	38
4. Исправе потребне за упис етажне својине.....	41
4.1. Изјава о диоби и забиљежба продаје стана у изградњи.....	43
4.2. Споразум о диоби.....	48
4.3. Одређивање сувласничког дијела на основу одлуке суда.....	49

4.4. План подјеле стана и етажни елаборат (план подјеле зграде).....	54
4.5. Потврда да је стан самостална употребна цјелина.....	55
5. Упис надограђених станова.....	56
VI – УПИС СУСВОЈИНЕ НА ЗЕМЉИШТУ.....	59
1. Сусвојина или заједничка својина на земљишту.....	59
2. Отклањање препрека за упис сусвојине на земљишту.....	60
VII - ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА.....	64
ЛИТЕРАТУРА.....	66
БИОГРАФИЈА АУТОРА.....	69

I – УВОД

У Републици Српској у току је излагање података о непокретностима и правима на непокретностима на јавни увид, односно успостављање јединствене евиденције – Катастра непокретности, постепено по појединим катастарским општинама. Кад странка поднесе приједлог за упис етажне својине, овисно о томе да ли је завршено излагање за катастарску општину у којој се налази непокретност, Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове (у даљем тексту: РУГИП) ће одлучити хоће ли упис вршити у старе евиденције: земљишну књигу или књигу уложених уговора, из којих ће податке након излагања преузети у нову евиденцију или директно у нову евиденцију катастар непокретности. Подаци се уписују у нову евиденцију ако је завршено излагање, којим се затвара Земљишна књига и Књига уложених уговора (у даљем тексту – КУУ) за ту катастарску општину. Етажна својина је прошла свој пут од забране оснивања до озакоњења, до којег су неминовно довеле стамбене потребе грађана.

Нови концепт етажне својине у Републици Српској по *Закону о стварним правима* (у даљем тексту – ЗСП)¹ обухвата два права, право својине на стану и право сусвојине на земљишту и заједничким дијеловима зграде, а по *Закону о премјеру и катастру Републике Српске* (у даљем тексту – ЗПК РС)² умјесто права сусвојине на земљишту и заједничким дијеловима зграде постоји заједничка својина на земљишту и заједничким дијеловима зграде. Оба закона су на снази и можемо говорити о данашњем сукобу закона. Овдје ће бити изложен поступак уписа етажне својине у Земљишну књигу, КУУ и у Катастар непокретности, данас и кроз историју. Услови за упис, потребна документација, неједнакост уписа, усклађеност уписа са појединим законима, различита тумачења прописа и правне празнине, с освртом на упис етажне својине која се налази у староградњи, новоградњи и надоградњи. Различита пракса је резултат неусклађених закона, као и закона и других подзаконских аката, односно сукоба закона.

¹ *Закон о стварним правима*, Службени гласник Републике Српске бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – одлука УС и 107/19.

² *Закон о премјеру и катастру Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске бр. 6/12, 110/16, 22/18 – Одлука Уставног суда Републике Српске, 62/18 и 95/19 – Одлука Уставног суда Републике Српске.

1. Предмет истраживања

Предмет истраживања у овом мастер раду су питања која нису уређена прописима, а која се појављују у поступку уписа етажне својине и која су се појављивала као већи проблем у пракси земаља у окружењу, а које су прихватиле исти концепт етажне својине и које су га рјешавале углавном измјеном и допуном постојећих прописа, као и проналажењу рјешења за поступања надлежних органа која нису усклађена са прописима. То су сљедећа питања:

Због чега надлежни орган уписује заједничку својину на земљишту и заједничким дијеловима зграде кад је ЗСП јасно прописан упис сусвојине? Упис заједничке својине на земљишту и заједничким дијеловима зграде је прописан ЗПКРС, али с обзиром да се ради о материји која може бити предмет само материјалног закона и уређена је ЗСП, нејасно је зашто ова два закона на потпуно различити начин уређују исто питање и због чега се поступа по ЗПКРС кад је на снази и материјални ЗСП. Да ли се ЗСП у цијелости или дјелимично примјењује у пракси у поступку оснивања јединствене евиденције катастра непокретности и да ли су други закони и прописи усклађени с њим и који закон има предност у случају сукоба ових закона?

Дакле, предмет истраживања овог рада је да ли се претвара заједничка својина у сусвојину на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде, те потешкоће код претварање заједничке својине на непокретности у сусвојину, због чега изгледа да је сложено или немогуће без суда утврђивање сувласничког дијела код етажне својине. У овом раду указат ће се на значај правилног утврђивања одговарајућег сувласничког дијела код новог концепта етажне својине, потом која све стварна права постоје на земљишту на којем је зграда изграђена и њихово претварање у право сусвојине, због чега је развргнуће сувласничке заједнице код успостављања етажне својине специфично у односу на класично развргнуће сувласничке заједнице. Размотрит ће се и да ли би уговор о преносу етажне својине на стану требао да садржи и одредбу да се преноси и право сусвојине на земљишту како би био подобан за упис. Код уписа етажне својине у КУУ, право на стан се уписује у ову књигу, а гдје се уписује земљиште и зграда и права на њима и да ли се уопште уписују упоредо са уписом стана у КУУ. Да ли се у овом случају бивши носилац станарског права евидентирао и гдје и како, док није постао власник откупом стана. Како се спрјечава упис нелегалне надоградње изграђене на згради која је већ укњижена, односно на основу чега надлежни орган утврђује да се ради о надоградњи кад се поднесе приједлог за упис, ако је већ уписана зграда, што значи да се сматра да зграда има грађевинску и употребну

дозволу. Потом и да ли се изјавом о диоби може подијелити сусвојина на непокретности од стране носиоца права на надоградњу. Предмет истраживања је и шта садржи потврда да је стан самостална употребна цјелина, да ли је може замјенити употребна дозвола и да ли се у пракси при упису станова тражи наведена потврда, те на основу чега је и који конкретно надлежни орган управе издаје.

2. Циљ истраживања

Општи циљ истраживања је допринос стварању законских и других потребних услова, те да се отклоне препреке и предложи рјешења за имплементацију новог концепта етажне својине који је успостављен законом, односно да се започне са уписом права сусвојине у корист етажних власника на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде, имајући у виду да власницима станова припадају наведена права по самом закону.

Посебни циљ истраживања је да се испита да ли надлежни органи у поступку уписа права етажне својине примјењују ЗСП у пракси и у којем обиму.

Затим да се предложи потребне измјене свих прописа који се на било који начин тичу етажне својине. Могућност да грађани Републике Српске остваре право на сусвојине на земљишту и заједничким дијеловима зграде, имајући у виду да се стварна права, па тако и етажна својина стичу тек уписом у евиденцију непокретности и да су наведена права прописана законом за сада изгледа само мртво слово на папиру.

3. Хипотеза

Основна хипотеза:

Поступак укњижбе или уписа етажне својине није у складу са законским појмом етажне својине из ЗСП, односно са новим концептом етажне својине. У праву Републике Српске постоји раскорак између важећег концепта етажне својине и онога што се уписује у евиденције.

Допунске хипотезе:

Развргнуће сувласничке заједнице у циљу успостављања етажне својине је специфично развргнуће сувласничке заједнице. У пракси се не врши прије уписа

етажне својине претходна диоба заједничке својине на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде.

У јавној евиденцији непокретности се још увијек уписује заједничка својина на земљишту и згради, што не одговара новом концепту етажне својине. Приједлог за упис етажне својине подносе неовлаштене особе, односно особе које нису сувласници на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде.

У области стварноправног уређења постоји више сукоба закона. Исту материју уређују различити закони, а понекад и материјални и процесни закон.

4. Методе истраживања

У изради мастер рада користиће се следећи методи:

- Нормативно-догматски метод ће се користити за анализу закона и других прописа у Републици Српској који уређују етажну својину.
- Упоредно-правни метод ће се користити за упоређивање наших прописа са законским рјешењима других земаља и за истраживање добрих рјешења у земљама у окружењу, те евентуалном њиховом преузимању.
- Историјски метод ће се користити за анализу појма и поступка етажне својине кроз историју.

5. Очекивани резултати истраживања

5.1. Научни допринос истраживања

Овај мастер рад је први обимнији рад о етажној својини у Републици Српској, а можда и на ширем простору у окружењу, који на детаљан начин истражује и описује овај институт и излаже све проблеме који се јављају у вези с њим, те покушава пронаћи најоптималније рјешење проблема, уз пуно уважавање и анализу важећих прописа из ове области. Етажна својина је досад неистражена и непроучавана област, а тако актуелна и значајна за живот и рјешавање стамбених потреба свих грађана у Републици Српској. У овом раду осврнут ћемо се и на схватање и упис етажне својине данас и кроз историју, да би се могао боље разумијети њен упис у јавне евиденције непокретности и олакшати њено стицање.

Доста тога није уређено законом и другим прописима, има пуно правних празнина и не могу се пронаћи објашњења у литератури гдје се говори о упису стана у Републици Српској. Рјешења неких проблема и питања из ове области можемо пронаћи

само у упоредном праву. Прописи Републике Српске и упоредних земаља, па чак и Федерације Босне и Херцеговине и Брчко Дистрикта на различит начин уређују иста суштинска питања, док нека питања у Републици Српској нису уређена, неке норме су нејасне и неусклађене. Све то ствара проблеме у пракси и доводи до неправилног, незаконитог и неједнаког поступања надлежних органа.

5.2. Практични допринос истраживања

На основу анализе стања и проблема у области етажне својине, у овом раду ће се предложити измјене и допуне закона и других прописа, те на тај начин олакшати њихова примјена у поступку уписа етажне својине. Тиме ће се отклонити селективна примјена прописа у поступку уписа етажне својине.

II – ОПШТА РАЗМАТРАЊА

1. Настанак и развој етажне својине у старој Југославији

1.1. Забрана стицања етажне својине у Краљевини Југославији

*Законом о земљишним књигама Краљевине Југославије и Законом о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига из 1930. године*³ било је одређено да се за физичке дијелове зграде који се не могу сматрати као самосталне ствари, нпр. за поједине спратове или за поједине просторије исте куће, не могу отворити посебни земљишнокњижни улошци, ни поједини листови, нити се може у погледу њих издејствовати упис самосталног права власништва. Овим се не дира у правне односе који се оснивају на физичким диобама зграда, установљеним прије ступања на снагу овог закона. Такви односи, уколико физичке диобе у појединим правним подручјима нису већ раније биле забрањене могу бити предметом уписа у земљишне књиге, као и даљих земљишнокњижних преноса. Са физичким дијеловима зграде може се, све дотле док ови дијелови не буду спојени, поступати као с одвојеним земљишнокњижним тијелима и отворити за сваки дио посебан земљишнокњижни уложак. Али није допуштено да се дијелови који су настали на овај начин постали даље дијеле. Кад се за поједине дијелове зграде не отворе посебни земљишнокњижни улошци могу се за њих отворити одвојени власнички и теретни листови, ако би тиме преглед био олакшан.

Овим законима је била уведена забрана оснивања етажне својине и њен упис у земљишну књигу, али етажна својина која је већ настала у пракси прије ступања на снагу ових закона могла се уписати у земљишну књигу и то у посебне земљишнокњижне улошке, ради прегледности.

Указом Президијума Народне скупштине ФНРЈ било је забрањено оснивање етажне својине.

³ *Закон о земљишним књигама Краљевине Југославије и Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига из 1930. године*, Службене новине Краљевине Југославије бр. 146 од 1. јула 1930. године и бр. 281. од 1. децембра 1931. године.

1.2. Национализација зграда као узрок оснивања етажне својине

Допуном Указа Президијума Народне скупштине ФНРЈ од марта 1949. године допушта се оснивање етажне својине, али само у корист појединих лица, за почетак само у корист државе, јер се у то вријеме спроводила национализација, конфискација, експропријација и други поступци, у којим поступцима је држава одузимала имовину и да би то одузимање било легализовано, да се не би сматрало противзаконитим одузимањем, прописује се да на таквој имовини држава стиче право својине. Право својине на становима се могла стицати најприје у корист државе, а потом и у корист радника и службеника, доношењем *Уредбе о изградњи стамбених зграда радника и службеника* од маја 1951. године,⁴ која уводи право трајног коришћења на земљишту и право својине на стану у корист радника и службеника.

Законом о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ФНРЈ (у даљем тексту - ЗННЗГЗ)⁵ било је предвиђено да се од грађана који посједују више станова и просторија од законом дозвољеног максимума одузимају станове и просторије уз накнаду и преносе се у друштвену својину. Друштвена својина на овим становима се одмах стицала, а њен земљишнокњижни упис је био одложен до доношења Закона о својини на дијеловима зграде, који је донесен одмах наредне године. Накнада која се давала за стан са земљиштем на којем се зграда налазила и које је служило за редовну употребу зграде износила је 10% од станарине која се плаћа за ту зграду или дио зграде за вријеме од 50 година. Добијена накнада није представљала стварну тржишну вриједност одузете непокретности и износила би у данашњим условима 1/3 тржишне вриједности некретнине. Утврђивала се у укупном износу, а исплаћивала на мјесечном нивоу. Ако је вијек трајања национализоване непокретности био краћи, тада је и накнада обрачунавана и одређивана на краћи период од 50 година.

У Босни и Херцеговини примјењивао се као републички закон Савезни закон о стамбеним односима СФРЈ, све до доношења *Закона о стамбеним односима БиХ* (у даљем тексту – ЗСО БиХ),⁶ који је ступио на снагу 31. маја 1974. године.

Закон о својини на дијеловима зграде ФНРЈ из 1959. године је био први „етажни закон” у Старој Југославији који је предвидио стицање права својине на посебним

⁴ *Уредба о изградњи стамбених зграда радника и службеника*, Службени лист СФРЈ број 23/51.

⁵ *Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта*, Службени лист ФНРЈ бр. 52/58, 3/59, 24/61 и 1/63.

⁶ *Закон о стамбеним односима*, Службени лист СР БиХ број 13/74, 16/74 и 23/76.

дијеловима зграде или становима. Потом је донесен *Закон о својини на дијеловима зграде СФРЈ*⁷ који су кад је 1971. године Уставним амандманима пренесена надлежност у овој материји на републике, преузеле многе бивше републике СФРЈ, док су неке донијеле своје сопствене законе, који су били усклађени са овим законом. СР БиХ је донијела 1977. године свој *Закон о својини на дијеловима зграде* (у даљем тексту – ЗСДЗ БиХ),⁸ који је био усклађен са савезним законом.

Законом о својини на дијеловима зграде било је прописано да се може основати етажна својина на стану. Посебни дијелови зграде или етажне могу бити у својини грађана, друштвеној својини, удружења грађана или других приватних правних лица. На посебном дијелу зграде се може основати и сувласништво.

Ако је зграда у етажној својини подигнута на земљишту у друштвеној својини, етажни власници имају право коришћења земљишта, а ако је подигнута на земљишту које је у приватној својини, етажни власници су сувласници на земљишту и то сразмјерно вриједности свог посебног дијела према укупној вриједности цијеле зграде.

Ако је зграда била у приватној својини, власници станова су на заједничким дијеловима зграде имали заједничку својину, а ако је зграда била у друштвеној својини, власници станова су на згради имали заједничко право кориштења. Посебни дијелови зграде (станови и пословне просторије) могу бити у промету, под условима одређеним *Законом о промету непокретности*.⁹

1. 3. Појам станарског права на стану

Право давања станова на коришћење грађанима припада друштвено-политичкој заједници, државним органима, радним организацијама, другим правним лицима и грађанима који су зграде и станове као инвеститори изградили или стекли по другом основу.

Закон о стамбеним односима БиХ увео је 1974. године оснивање станарског права на стану. Под станом се подразумева скуп просторија намијењених за становање које, по правилу, чине једну грађевинску цјелину и имају засебан улаз. Станарско право се оснива на стану у друштвеној својини и на стану у породичној стамбеној згради, односно на посебном дијелу зграде, уз плаћање симболичне мјесечне

⁷ *Закон о својини на дијеловима зграде*, Службени лист СФРЈ бр. 43/65 и 57/65.

⁸ *Закон о својини на дијеловима зграде*, Службени лист СР БиХ број 35/77, 38/78 и 22/84.

⁹ *Закон о промету непокретности*, Службени лист СР БиХ бр. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и 13/94.

накнаде даваоцу стана на коришћење. Између даваоца стана на коришћење и носиоца станарског права закључивао се уговор о коришћењу стана, којим су се међусобно регулисала њихова права и обавезе у погледу коришћења стана. Уговор о коришћењу стана се закључивао на основу рјешења надлежног органа управе. Рјешење и уговор су били потребни правни акти за законито усељење у такав стан. На стану је могло бити само једно лице носилац станарског права и једно лице је могло бити носилац станарског права само на једном стану у истом мјесту, по принципу један стан – један носилац станарског права. Корисником стана сматрали су се носилац станарског права и чланови његовог породичног домаћинства који су с њим трајно живјели у домаћинству. Стан се давао искључиво ради задовољавања породичних и личних потреба оних који у њему живе и ако би било ко од њих стекао стан или кућу у приватној својини, губио би право на коришћење стана. На овај начин је тадашња држава рјешавала стамбено питање својих грађана. Радило се о тзв. „подруштвовљавању имовине” јер је имовина одузимања од једних грађана који су имали много уз накнаду и додјеливана на коришћење другим грађанима којима је потребна. Оваквим станом носилац станарског права није могао располагати и могао га је само замијенити за други стан на основу уговора о замјени станова закљученог са другим носиоцем станарског права, али уз обавезну сагласност даваоца стана на коришћење.

1.4. Упис етажне својине у Књигу „Е”

Законом о својини на дијеловима зграде био је уређен поступак уписа етажне својине у Књигу „Е”. Овај закон је уређивао и материјална и процесна питања, односно одређивао је и појам етажне својине, али и сам поступак њеног уписа у Књигу „Е”.

Посебни дијелови зграде или етажне могу бити у својини грађана, друштвеној својини, удружења грађана или других приватних правних лица. На посебном дијелу зграде се може основати и сувласништво. Ако је зграда у етажној својини подигнута на земљишту у друштвеној својини, етажни власници имају право коришћења земљишта, а ако је подигнута на земљишту које је у приватној својини, етажни власници су сувласници на земљишту и то сразмјерно вриједности свог посебног дијела према укупној вриједности цијеле зграде.

Ако је зграда била у приватној својини, власници станова су на заједничким дијеловима зграде имали заједничку својину, а ако је зграда била у друштвеној својини,

власници станова су на згради имали заједничко право кориштења. Посебни дијелови зграде (станови и пословне просторије) могу бити у промету, под условима одређеним Законом о промету непокретности.

Етажни власник може захтијевати укњижбу својине на посебном дијелу, на више посебних дијелова или на свим посебним дијеловима те зграде, који могу бити предмет етажне својине. Уз захтјев за укњижбу било је већ и тада одређено да подносилац захтјева мора суду поднијети План посебних дијелова зграде сачињен од стручног лица и овјерен од стране надлежног општинског органа управе, као и Уговор о међусобним односима власника посебних дијелова зграде, који се одлажу након укњижбе у збирку исправа. ЗСДЗ је прописивао детаљно и поступак уписа етажне својине. Било је предвиђено успостављање посебне земљишне књиге која носи ознаку „Етажна својина” („Е”). Кад се зграда изгради и етажира, отписује се земљиште са зградом из земљишне књиге и уписује у Књигу „Е” која се састоји од једног пописног листа, потребног броја власничких листова и једног теретног листа. У пописни лист се уписује земљиште, зграда и сви посебни дијелови зграде. Дио зграде на којем није заснована етажна својина, као и посебни дијелови зграде у етажној својини чине посебне честице истог земљишнокњижног тијела. Терети из земљишне књиге преносе се у књигу „Е” и односе се на цијело земљишнокњижно тијело, уколико се етажни власници не споразумију да оптерећују само поједине честице земљишнокњижног тијела. Било је могуће и претварање сусвојине или идеалних дијелова на посебном дијелу зграде у етажну својину, било споразумом сувласника, било путем суда у ванпарничном поступку диобе, уколико је сваки од идеалних дијелова испуњавао услове да може егзистирати сам као посебни дио. Већина рјешења из овог закона је задржана и у данашњим законима, изузев што су данашњи закони прилагођени промјени стварноправног уређења и укидању друштвене својине, те увођењу правног јединства непокретности.

1.5. Упис етажне својине по ранијим „катастарским законима”

Немогуће је говорити о данашњем упису било којег права, па самим тим и о упису етажне својине, а да се не осврнемо на пут и проблеме на том путу у успостављању јединствене евиденције непокретности. Да би се разумио данашњи упис етажне својине у јединствену евиденцију непокретности, од значаја је поменути гдје се

све својина на становима уписивала у периоду почев од завршетка посљедњег рата и оснивања ентитета у БиХ.

Успостављање јединствене јавне евиденције непокретности, Катастра непокретности, започето је још 1984. године у Босни и Херцеговини, кад је ради обједињавања свих јавних евиденција о непокретностима донесен *Закон о премјеру и катастру некретнина СР БиХ*.¹⁰ Сврха доношења овог закона је била успостављање Катастра некретнина и укидање Земљишне књиге, коју је требао преузети Архив БиХ у циљу трајног чувања. Тада је донесен и подзаконски акт *Правилник о излагању на јавни увид података премјера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на некретнинама БиХ*.¹¹ Започет је већ тада у Босни и Херцеговини процес оснивања јединствене евиденције непокретности и напуштања двојне евиденције, али није окончан, а реформу земљишнокњижног права послје рата настављају ентитети, сваки на свој начин. До почетка посљедњег рата у Босни и Херцеговини катастар непокретности успостављен је само на 10 % територије.

Република Српска 1996. године доноси *Закон о премјеру и катастру некретнина* (у даљем тексту – ЗПKN из 1996)¹² којим се наставља поступак оснивања катастра некретнина као јединствене евиденције. Даном ступања на снагу овог закона престаје да важи *Закон о премјеру и катастру земљишта СРБиХ* из 1978. године. Међутим, ЗПKN БиХ из 1984. године остаје и даље на снази. Високи представник наметнутим *Законом о земљишним књигама Републике Српске* (у даљем тексту – ЗЗК РС)¹³ није прецизирао који *Закон о премјеру и катастру непокретности* се ставља ван снаге.

Затим, 2003. године у Републици Српској се доноси и *Закон о премјеру и катастру непокретности Републике Српске* (у даљем тексту - ЗПKN из 2003),¹⁴ чијим ступањем на снагу престаје да важи ЗПKN из 1996. године.

Закон о премјеру и катастру непокретности из 2003. године не предвиђа успостављање јединствене евиденције непокретности и ставља ван снаге ЗПKN из 1996. године, који је предвиђао обједињавање евиденција о непокретностима. У смислу

¹⁰ *Закон о премјеру и катастру некретнина*, Службени лист СР БиХ број 22/84, 12/87 и 26/90.

¹¹ *Правилник о излагању на јавни увид података премјера и катастарско класирање земљишта и утврђивања права на некретнинама*, Службени гласник БиХ број 25/88.

¹² *Закон о премјеру и катастру некретнина*, Службени гласник Републике Српске бр. 19/96 и 15/00.

¹³ *Закон о земљишним књигама Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске бр. 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08.

¹⁴ *Закон о премјеру и катастру непокретности*, Службени гласник Републике Српске број 55/03, 46/04 и 67/05.

одредби ЗПKN из 2003. под Катастром непокретности се подразумејева у суштини само катастар земљишта. Катастар непокретности садржи податке о зградама, становима као посебним дијеловима зграда, као и податке о корисницима и друге податке као што су спратност зграде у етажној својини, површина посебних дијелова зграде, положај и облик. Не садржи податке о својини и другим стварним правима на непокретностима. Катастар непокретности се састоји од катастарског операта у који се уписују наведени подаци. И овај закон, као и каснији, истоимени закон, предвиђао је излагање на јавни увид података о непокретностима. Даном успостављања Катастра непокретности престаје да важи за то подручје стари Катастар земљишта, а не и Земљишна књига. Из ове одредбе произилази да је Катастар непокретности требао да замјени Катастар земљишта, а не и Земљишну књигу, што значи да овај закон не напушта вођење двојне евиденције. За оснивање Катастра непокретности не користе се подаци уписани у Земљишну књигу, већ комисија у поступку излагања на јавни увид података непокретности утврђује и прибавља податке о непокретности и податке о кориснику непокретности који се уносе у Катастар непокретности, а не и о својини и другим стварним правима над непокретности. У Катастру непокретности се не налазе подаци о својини на посебним дијеловима зграде.

Године 2006. је поново донесен нови *Закон о премјеру и катастру непокретности РС* (у даљем тексту – ЗПKN из 2006)¹⁵ којим се ранији ЗПKN из 2003. године ставља ван снаге у цјелости. У периоду од 2006. до 2012. води се и даље двојна евиденција и земљишна књига и катастар непокретности (катастар земљишта).

Поступак успостављања јединствене евиденције непокретности Катастра непокретности је трајао до 2003. године, која је и била преломна, јер је високи представник за БиХ наметнуо ЗЗК РС којим је одредио да Земљишна књига буде јединствена евиденција у Републици Српској. Овај покушај није уродио плодом у Републици Српској, те је прекинут већ наредне 2004. године. У периоду од 2004. до 2012. године у суштини у пракси постоји и даље двојна евиденција: Земљишна књига и Катастар непокретности. Стварно успостављање јединствене евиденције - Катастра непокретности које је прекинуто 2003. године, наставља се 2012. године доношењем новог ЗПК РС.

¹⁵ *Закон о премјеру и катастру непокретности*, Службени гласник Републике Српске бр. 34/06, 110/08, 15/10 и 60/11.

Закон је за успостављање и вођење јединствене евиденције Катастра непокретности дао у надлежност органу управе РУГИП.

Закључно изнесеном смјењују се периоди успостављања и застоја у успостављању јединствене евиденције:

- 1984-2003 - успостављање Катастра непокретности као јединствене евиденције,
- 2003-2004 - успостављање Земљишне књиге као јединствене евиденције,
- 2004-2011 – води се двојна евиденција и
- 2012 – наставља се поступак успостављања Катастра непокретности као јединствене евиденције.

2. Упис етажне својине у Књигу уложених уговора

2.1. Приватизација станова

У бившој СФРЈ, лице је могло на стану бити власник стана или носилац станарског права. Ова права су се стицала по различитим законима. Право својине на стану се стицало по основу ЗСДЗ БиХ, док се станарско право стицало по основу ЗСО БиХ. Носилац права својине је имао шири обим права од носиоца станарског права, а разлика се огледала првенствено у томе да је носилац права својине на стану са истим могао располагати и био је у суштини етажни власник. Носилац станарског права није био етажни власник, али би то могао постати под одређеним законским условима касније у поступку откупа стана. Стан на којем је лице било носилац станарског права се налазио првенствено у друштвеној својини, а могао је бити и у приватној својини. Тадашњи уговор о коришћењу стана је имао највише сличности са данашњим уговором о закупу, али се од њега разликовао по томе што је носилац станарског права плаћао симболичну накнаду, умјесто стварне накнаде за коришћење стана и није се могао закључити на одређено вријеме као уговор о закупу.

Код ЗСДЗ БиХ власник зграде своју зграду дијели на посебне дијелове. При томе за оснивање етажне својине није био услов да власник зграде буде истовремено и власник земљишта, јер је земљиште могло бити и друштвена својина, у том случају је етажни власник имао само право коришћења на земљишту. Да би се основала етажна својина, услов је био да подносилац захтјева буде власник зграде, што значи да се зграда сматрала главном ствари, а земљиште споредном акцесорном ствари.

Код ЗСО БиХ носилац станарског права не постаје етажни власник, већ ће етажни власник постати кад се створе законски услови за то. Давалац стана на коришћење је власник стана, који је својину на стану стекао по одредбама ЗСДЗ БиХ. Увођењем каснијег института „откупа стана”, носилац станарског права који је до тада плаћао власнику стана симболичну накнаду за коришћење стана ће постати власник стана закључењем уговора о откупу стана и уписом у КУУ, односно откупиће стан од власника уз накнаду. Доношење ЗСДЗ БиХ је претходило доношењу ЗСО БиХ, јер је прије давања на коришћење стана, власник стана требао стећи етажно власништво на стану, да би могао са истим располагати. Носилац станарског права није се уписивао у јавне евиденције о непокретности и његов упис почиње тек касније кад постане власник стана закључењем уговора о откупу стана. Давалац стана на коришћење се уписивао у Књигу „Е” или у Земљишну књигу, гдје није било Књиге „Е”, у складу са одредбама ЗСДЗ БиХ и одредбама Закона о земљишним књигама из 1930. године. И један и други закон представљају законски основ за упис етажне својине.

Такође и чланом 19. *Закона о основним својинскоправним односима*¹⁶ прописано је да право својине на посебном дијелу зграде може постојати на стану, док на заједничким дијеловима на згради и уређајима у згради власници посебних дијелова зграде имају право заједничке недјељиве својине.

На територији Босне и Херцеговине многи грађани су стекли станарско право и постали носиоци станарског права по основу ЗСО БиХ. Одредбе овог *Закона* се и данас примјењује на територији Републике Српске, и то оне које нису у супротности са *Законом о приватизацији државних станова* (у даљем тексту – ЗПДС).¹⁷

Република Српска је донијела још 2000. године први *Закон о приватизацији државних станова* (у даљем тексту – ЗПДС из 2000),¹⁸ који је очигледно претрпио много измјена и допуна.

Законом о приватизацији државних станова било је предвиђено успостављање Књиге уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова, чије је детаљније вођење прописано *Правилником о вођењу књиге уложених уговора о откупу стамбених*

¹⁶ *Закон о основним својинско-правним односима*, Службени лист СФРЈ бр. 6/80 и 36/90 и Службени гласник Републике Српске број 38/03.

¹⁷ *Закон о приватизацији државних станова*, Службени гласник Републике Српске бр. 118/11, 67/13, 60/15 и 45/18).

¹⁸ *Закон о приватизацији државних станова*, Службени гласник Републике Српске бр. 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/06, 38/07 и 72/07 – Пречишћен текст, 59/08 58/09 и 71/10.

зграда и станова (у даљем тексту - Правилник о вођењу КУУ из 2001).¹⁹ Уведена је приватизација државних станова, под којом се подразумева откуп станова од стране носиоца станарских права који су станарско право стекли над становима у друштвеној, односно државној својини.

Становима у државној својини сматрају се и станови на којима је право својине законом пренесено на министарство надлежно за стамбене послове, као и станови које су као инвеститори изградили или стекли по другом основу Република, општина, град, предузећа и друга правна лица средствима у друштвеној, односно државној својини.

Носилац станарског права или чланови његовог породичног домаћинства, ако носиоца станарског права нема, могу откупити само један стан на територији Републике Српске или Федерације БиХ, укључујући и Брчко Дистрикт, на начин да се обраћају продавцу стана са захтјевом за откуп стана. У року од 30 дана од дана пријема захтјева, продавац мора са носиоцем станарског права или чланом породичног домаћинства као купцем закључити уговор о откупу стана. Уколико одбије да закључи, купац може поднијети приједлог надлежном суду у ванпарничном поступку који доноси рјешење које замјењује уговор о откупу стана. Постоје и државни станови који су изузети од откупа (нпр. стан на којем је спорно станарско право не може се откупити до правоснажног окончања судског спора, стан који је набављен за стамбено збрињавање социјалних категорија грађана). Ако је лице било носилац станарског права на стану у приватној својини, а што је био рјеђи случај, стан се мора вратити власнику или му град, односно општина мора дати накнаду у висини тржишне вриједности стана, док град, односно општина мора носиоцу станарског права обезбиједити други одговарајући стан у државном власништву који би могао откупити. У случају да приватни власник стана одлучи продати стан на којем је постојало станарско право, носилац станарског права има у том случају право прече куповине стана.

Такође је град, односно општина дужна обезбиједити одговарајући стан и носиоцу станарског права који се налази у стамбеној згради која је у рату уништена. Цијена или закупнина добијена за коришћење стана се уплаћује на рачун Фонда за становање Републике Српске и ова средства се не могу користити за давање кредита за откуп станова. Посљедњом измјеном закона из 2018. године одређено је да уколико продавац и купац не закључе уговор о откупу стана до 30. 06. 2020. године или у року

¹⁹ *Правилник о вођењу књиге уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова*, Службени гласник Републике Српске бр. 45/01 и 6/02.

од годину дана по правоснажном окончању спора, овисно о томе који је датум каснији, дужни су закључити уговор о закупу као закуподавац и купац на неодређено вријеме. Треба напоменути да се овај рок за закључење уговора о откупу стана више пута продужавао измјеном закона, што значи да је тенденција законодавца избјегавање давања оваквих станова у закуп и трајно рјешавање имовинско правних односа, односно приватизација станова.

1.2. Упис етажне својине у Књигу уложених уговора

Успостављање и вођење Књиге уложених уговора, као и сам поступак уписа детаљније се уређује Правилником о вођењу КУУ из 2001. Вођење ове књиге је у надлежности органа управе РУГИП.

Носилац станарског права може тражити упис права својине над станом на основу закљученог уговора о откупу стана у КУУ, коју води Подручна јединица РУГИП. Уз приједлог за укњижбу својине над станом дужан је приложити овјерен уговор о откупу стана и тлоцрт стамбене зграде или стана. Потписи уговорних страна код уговора о откупу стана за разлику од осталих уговора који имају за предмет оснивање и пренос права на некретнинама, овјеравају се код суда надлежног за овјеру потписа. Стога је ЗПДС у овом дијелу неусклађен са данашњим *Законом о нотарима Републике Српске* (у даљем тексту – ЗН РС).²⁰ Уговор о откупу стана је правни основ за стицање права својине над станом, док тлоцрт стамбене зграде или стана израђује Подручна јединица РУГИП или ће израду тлоцрта повјерити овлашћеном предузећу, односно самосталном привреднику, а тлоцрт се израђује о трошку предлагача.

Уговор о откупу стана између осталих података садржи податке о стану који је предмет уговора и изјаву продавца да пристаје на укњижбу, те изјаву купца да прихвата хипотеку, услове, начин и рокове извршења уговора (чл. 1. ст. 1. ЗПДС).

Закон не одређује које конкретно податке о стану садржи уговор о откупу стана, али је ПВКУУ одређено да се уз уговор обавезно прилаже и тлоцрт стамбене зграде или стана. У земљама у окружењу упис стана у КУУ се вршио искључиво на основу уговора о откупу стана, тако да су се у КУУ уписивали само подаци о стану садржани у предметном уговору, а који су се од случаја до случаја разликовали, овисно од тога ко је састављао уговор.

²⁰ *Закон о нотарима Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске бр. 86/04, 2/05, 74/05, 76/05-испр., 91/06, 37/07, 74/07 – одлука УС, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17, 113/18 – одлука УС и 82/19.

Тлоцрт стамбене зграде или стана је морао бити урађен по одредбама Правилника о излагању на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивању права на некретнинама БиХ²¹ и садржавао је податке о површини зграде, посебних дијелова зграде и сруктуру стана или податке о просторијама из који се састојао стан. Тако да је КУУ садржавала све податке о стану и згради. Из чега произилази да за упис стана у поступку оснивања катастра непокретности, кад је стан уписан у КУУ није потребно доставити план подјеле стана. Извод из КУУ је садржавао исте податке о стану као и КУУ. Образац тлоцрта стамбене зграде или стана и образац извода из КУУ се налазе у прилогу Правилника о вођењу КУУ и чине његов саставни дио. Из садржаја извода из КУУ види се да се у КУУ уписивао само носилац станарског права који је постао власник стана или купац стана и подаци о стану, што значи да се нису уписивали подаци о згради и земљишту. Земљиште је углавном било уписано у земљишну књигу или катастар, док зграда често није била уписана нити у једној од ових евиденција или само у једној. Упис стана у КУУ је био могућ, иако зграда није учртана или уплаћена у катастарске планове, нити је уписана у земљишној књизи.

Уговор о откупу стана садржи и изјаву продавца да пристаје на укњижбу, те изјаву купца да прихвата хипотеку. За разлику од других уговора о промету непокретности, овдје купац одмах стиче право својине на стану, иако није отплатио стан и може укњижити стан. Изјава продавца да пристаје на укњижбу није ништа друго него клаузула интабуланди.

Међутим, на стану се заснива хипотека као средство обезбјеђења исплате цијене. У Републици Српској се заснива уговорна хипотека, док се у Федерацији БиХ заснива законска хипотека. У Федерацији БиХ ће суд кад прими приједлог за укњижбу, односно упис својине на стану, по службеној дужности укњижити, односно уписати хипотеку у корист продавца за износ цијене и камате – чл. 32. ст. 3. *Закона о продаји станова на којима постоји станарско право.*²²

У Републици Српској КУУ се састоји од листова уложених уговора о откупу стамбених зграда или станова, док се у Федерацији БиХ КУУ састоји од подуложака, а подуложак се састоји од листа А, Б и Ц. У сваки подуложак се уписује један стан и овај

²¹ Правилник о излагању на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивању права на некретнинама, Службени лист СР БиХ број 25/88.

²² Закон о продаји станова на којима постоји станарско право, Службене новине Федерације БиХ бр. 27/97, 11/98, 29/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04, 36/06 и 51/07.

подуложак је по свом садржају налик земљишнокњижном улошку земљишне књиге, који се такође састоји од листа А, Б и Ц.

У КУУ се уписују првенствено станови који су предмет Уговора о откупу стана, ако стамбена зграда у којој се налази такав стан није уписана у земљишну књигу. У КУУ могу се уписати и станови који су стечени на други начин, с тим да је у овом случају подносилац приједлога за упис, поред правног основа за стицање права својине и тлоцрта дужан приложити и доказ или потврду да стамбена зграда или стан није уписан у земљишну књигу или неку другу јавну евиденцију о непокретностима. Уколико је зграда уписана у земљишној књизи, могао се и стан истовремено уписати у Земљишну књигу, без уписа стана у КУУ.

Књига уложених уговора може се водити и одржавати на рачунару или аутоматском обрадом података. Уз КУУ као основну књигу води се и посебна књига као Азбучни преглед купаца стамбених зграда или станова. Заинтересована странка може затражити и добити извод из КУУ, који служи као доказ о својини над станом, до успоставе јединствене евиденције - Катастра непокретности, што значи да је КУУ замишљена као привремена евиденција. Подаци из КУУ преузимају се у Катастар некретнина заједно са збирком исправа. У Катастар непокретности уписују се подаци о непокретностима према подацима из катастарске евиденције, земљишних књига и других исправа којима се доказује право на непокретностима (уговори, судске одлуке, као и одлуке других надлежних органа) и на бази књига уложених уговора (чл. 9. Правилника о вођењу КУУ).

Успостављањем Катастра непокретности за одређену катастарску општину престаје се водити КУУ за ту катастарску општину и вршити уписи у њу, док се КУУ трајно чува као доказ у евентуалном будућем судском или другом поступку. Приликом успоставе Катастра некретнина за катастарску општину за коју је устројена КУУ, подаци из КУУ преузимају се у Катастар некретнина заједно са збирком исправа, а КУУ престаје важити. Ако имамо у виду да се у Републици Хрватској говори о институту повезивања Земљишне књиге и КУУ, у којем поступку се подаци из КУУ преузимају у земљишну књигу, онда би се аналогно томе у Републици Српско могло говорити о повезивању Катастра непокретности и КУУ, имајући у виду да се подаци из КУУ преузимају у Катастар некретнина.

Књига уложених уговора по својим карактеристикама има највише сличности са Књигом „Е” коју је предвиђао ЗСДЗ БиХ, а која никад није заживјела у пракси. У Књигу „Е” требали су да се уписују само станови. То је јавна евиденција коју води исти

орган као и катастар некретнина, а која је за разлику од тадашњих катастара некретнина, требала да садржи и податке о праву својине и другим стварним правима на становима и зградама. На тај начин РУГИП располаже подацима о својини над становима. У пракси дијелом са подацима о својини располаже РУГИП, а дијелом су располагали надлежни судови који су водили земљишне књиге, односно неки станови су уписани у КУУ, а неки у земљишну књигу, тако да се потреба за повезивањем, обједињавањем и централизацијом података о својини над становима и стамбеним зградама и земљишту намеће као неизбјежна потреба у савременом друштву и новом стварно-правном уређењу. Овај проблем ће се рјешити доношењем каснијег Закона о премјеру и катастру, који предвиђа успостављање јединствене евиденције – Катастра непокретности.

2.3. Упис у Књигу уложених уговора противан новом концепту етажне својине

Уговор о откупу стана је правни основ за стицање права својине на стану као посебном дијелу зграде, права заједничке својине на заједничким дијеловима и уређајима зграде и права коришћења на припадајућем земљишту, под условима и на начин одређен законом. Права стичу се уписом у јавну евиденцију, односно полагањем уговора код органа управе надлежног за послове катастра и уписом у књигу о уложеним уговорима (чл. 19. ЗПДС). Под појмом „уписа у јавну евиденцију” подразумијева се упис земљишта и зграде у земљишну књигу истовремено са уписом стана у КУУ. Међутим, поставља се питање да ли се оба уписа раде у пракси.

За разлику од ЗПДС, у Федерацији БиХ, Законом о откупу станова на којима постоји станарско право није прописано која права власник стана стиче на земљишту и заједничким дијеловима зграде, већ само која права стиче на стану.

Права која се стичу по основу уговора о откупу стана нису усклађена са новим ЗСП и за разлику од ЗСП не обезбјеђује реализацију начела правног јединства непокретности и начела *superficies solo cedit*. Из законске дефиниције уговора о откупу стана видљиво је да је он правни основ за стицање права заједничке својине на заједничким дијеловима и уређајима зграде и права коришћења на припадајућем земљишту, док полагањем уговора код органа управе надлежног за послове катастра на основу којег се врши укњижба у КУУ се стиче право својине на стану.

Закон о стварним правима предвиђа да етажну својину чине право својине на стану и право сусвојине на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде.

Законом о приватизацији државних станова одређено је да етажни власник стиче право коришћења на припадајућем земљишту. Да ли је под појмом припадајућег земљишта законодавац мислио на земљиште које служи за редовну употребу зграде или на сувласнички дио земљишта, на којем етажни власник има право сусвојине према новом концепту етажне својине. С обзиром да закон каже да етажни власник стиче на земљишту и заједничким дијеловима зграде права која предвиђа стари концепт етажне својине и то право заједничке својине на заједничким дијеловима и уређајима зграде и право коришћења на земљишту, за претпоставити је да под појмом „припадајућег земљишта” није мислио на сувласнички дио на непокретности, већ на земљиште које служи за редовну употребу зграде.

III - УКЊИЖБА ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ

1. Покушај успостављања земљишне књиге као јединствене евиденције

Високи представник за БиХ наметнуо је 2002. године *Закон о земљишним књигама у Републици Српској и Федерацији БиХ*, чиме је у Републици Српској прекинуо процес оснивања катастра непокретности и увео земљишну књигу као јединствену евиденцију. Народна скупштина Републике Српске је 2003. године и потврдила ЗЗК РС.

Даном ступања на снагу поменутог закона, стављене су ван снаге одредбе ЗПKN које се односе на евиденцију и упис права својине и других стварних и облигационих права у евиденцију, с обзиром на то да је циљ да се уписи више не врше у катастар непокретности, већ искључиво у земљишну књигу, а извршени уписи да се преузму у земљишну књигу. Већ наредне 2004. године *Законом о измјенама Закона о земљишним књигама Републике Српске* (у даљем тексту – ЗИЗЗК РС)²³ брисано је да се стављају ван снаге одредбе ЗПKN које се односе на упис права својине и других стварних и облигационих права у евиденцију, чиме се ставарају законски услови да РУГИП настави даље са оснивањем и вођењем катастра непокретности и уписима у катастар непокретности.

С обзиром на то да је донесено узастопно више *Закона о премјеру и катастру непокретности у Републици Српској* и један у бившој СР БиХ 1984. године и да у ЗЗК РС високи представник није конкретизовао који *Закон о премјеру и катастру непокретности* престаје да важи и уписи права на некретнинама извршени по одредбама којег ЗПKN ће се преузети, нејасно је који је ЗПKN високи представник ставио ван снаге, као и да ли се због те нејасноће може правно гледано узети и да је уопште неки ЗПKN и ставио ван снаге.

Имајући у виду да је циљ доношења ЗЗК РС био да се уведе земљишна књига као јединствена евиденција, претпоставља се да је мислио на ЗПKN БиХ из 1984.

²³ *Закон о измјенама Закона о земљишним књигама Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске бр. 46/04.

године и ЗПKN из 1996, који су предвиђали успостављање катастра непокретности као јединствене евиденције.

Законом о земљишним књигама Републике Српске било је одређено и да ће се уписи права на некретнинама извршени по одредбама ЗПKN за подручја општина у којима је катастар некретнина ступио на снагу преузети у земљишну књигу, што указује на намјеру законодавца да укине катастар непокретности и да земљишна књига егзистира као јединствена евиденција о непокретности.

Пропис који је предвиђао да земљишна књига егзистира као јединствена евиденција примјењивао се у пракси око годину дана. РУГИП упоредо са земљишном књигом коју воде надлежни судови и даље наставља да води катастар непокретности.

Законом о земљишним књигама Републике Српске одређено је и да КУУ успостављена 2000. године остаје на снази, док се не испуне претпоставке за упис својине на посебним дијеловима у складу са овим законом.

2. Укњижба етажне својине у земљишну књигу

У вријеме доношења процесног ЗЗК РС, 2003. године, био је на снази и у примјени још увијек ЗСДЗ БиХ, што значи да је био на снази појам етажне својине из овог закона. Процесним законима се не може одређивати појам етажне својине, већ само поступак њеног уписа, који мора бити усклађен с појмом етажне својине из материјалног закона. Међутим, у пракси се често дешава да процесни закони одређују и сам појам етажне својине и обратно. Према тадашњем ЗСДЗ БиХ, посебни дијелови зграде могу бити у својини грађана, удружења грађана и других грађанских правних лица или у друштвеној својини. Ако је зграда била у приватној својини, власници станова су на заједничким дијеловима зграде имали заједничку својину, а ако је зграда била у друштвеној својини, власници станова су на згради имали заједничко право кориштења.

Ако је земљиште било у приватној својини, власници станова су били носиоци права сусвојине на земљишту, а ако је земљиште било у друштвеној својини, власници станова су били носиоци трајног права коришћења земљишта (што је био случај у градовима у којима је земљиште углавном било у друштвеној својини).

Уписи у земљишну књигу су се вршили у складу са одредбама ЗЗК РС као процесним законом, који уређује поступак укњижбе некретнина у земљишне књиге.

ЗСПД БиХ је предвиђао право на стан као главно право, док су право на зграду и земљиште била акцесорна или споредна права.

Самим доношењем, ЗЗК РС предвиђа укњижбу у земљишну књигу у складу с новим појмом етажне својине, који ће тек бити уведен касније доношењем новог ЗСП. Тако се за сваку својину на стану успоставља посебан земљишнокњижни уложак. Земљишнокњижни уложак земљишта затвара се по службеној дужности. У земљишнокњижном улошку стана уписује се посебно власништво које припада сувласничком дијелу и као ограничење сувласништва признавање права посебног власништва, која припадају другим сувласничким дијеловима. Потребно је указати на друге земљишнокњижне улошке станова који припадају овој заједници власништва над становима (чл. 30. ЗЗК РС).

„Земљишнокњижно тијело се састоји од сувласничког удјела у цјелини, а то је земљиште и са њим повезана зграда које је недвојиво повезано са посебним власништвом на стану.”²⁴

У А листу овог земљишнокњижног улошка уписују се подаци о стану и ближе описује сувласнички дио, ограничења сувласничког дијела, на основу приложене изјаве о диоби или уговора о диоби и/или плана подијеле. План подијеле зграде представља цртеж који мора бити овјерен од стране надлежног органа власти, а из њега је видљива подијела зграде, као положај и велчина станова и заједнички дијелови зграде. Уз захтјев за укњижбу било је потребно приложити поред плана подијеле зграде и увјерење о цјеловитости, које се данас зове потврда да стан представља самосталну употребну цјелину.

Из оваквог уписа произилази да су ентитетски закони о земљишним књигама у члану 30. дали нову дефиницију етажне својине (каква ће касније бити прихваћена и у ентитетским законима о стварним правима), по којој постоји сусвојина на земљишту и згради. Овакво рјешење је било супротно тада важећем ЗСДЗ БиХ. Материјални закон о етажној својини и процесни закон о упису исте су били неусклађени.

У А листу земљишнокњижног улошка стана, који је садржан у земљишнокњижном тијелу, уписује се сувласнички дио на земљишту и згради повезан

²⁴ М. Повлакић, „Етажно власништво према Нацрту Закона о стварним правима”, у Зборнику радова са 2. међународног конгреса у Босни и Херцеговини „Сигурност права власништва као основа економског развоја”, Бања Лука, 2006, стр. 6.

са својином на стану. Истовремено се наводе бројеви земљишнокњижних уложака у који су уписани други станови те зграде.

Неусклађеност оваквог уписа са тада важећим ЗСДЗ БиХ огледа се у томе да се уписивала сусвојина и на земљишту и на згради. Требала се уписивати заједничка својина на згради у корист власника станова, у случају кад се стан налазио у згради у приватној својини и на земљишту у приватној својини. Било је противно ЗСПД БиХ уписати сусвојину на згради у корист етажних власника, кад се стан налазио у згради у друштвеној својини, у којем случају су власници станова имали само на згради заједничко право коришћења. Треба имати у виду да су се у Земљишну књигу уписивали и станови који су се налазили у згради у друштвеној својини, на основу уговора о откупу стана, уколико је зграда била уписана претходно у земљишну књигу. Уписати сусвојину на згради у корист ових власника станова је било нарочито противно ЗСПД БиХ. Уколико зграда није била уписана у земљишну књигу, ови станови су се уписивали у КУУ, што је био најчешћи случај.

Године 2008. у Републици Српској је донесен Закон о измјенама и допунама Закона о земљишним књигама Републике Српске (у даљем тексту – ЗИД ЗЗК РС)²⁵, којим се мјења спорни члан 30. основног Закона и усклађује упис својине на посебном дијелу зграде са тада важећим ЗСПД БиХ.

За сваку зграду која се етажира успоставља се земљишнокњижни уложак зграде који се означава као етажни:

- у А листу етажног земљишно-књижног улошка зграде врши се упућивање на земљишно-књижне улошке у којима је извршен упис етажних јединица те зграде,
- у Б листу етажног земљишно-књижног улошка зграде уписује се заједничка својина у корист свагдашњих власника етажних јединица зграде.

Измјена се односи на то да се поред земљишнокњижног улошка за сваки стан, сад и за зграду која се етажира успоставља посебан земљишнокњижни уложак који се означава као етажни. Зграда се издваја из земљишнокњижног улошка у којем је била раније уписана са земљиштем у А листу и станом у А II листу и уписује у посебан земљишнокњижни уложак. Станови једне зграде се књиже у више земљишнокњижних уложака, по принципу колико станова – толико земљишнокњижних уложака, док се сад и зграда као цјелина књижи у један земљишнокњижни уложак. У А II листу

²⁵ Закон о измјенама и допунама Закона о земљишним књигама Републике Српске, Службени гласник Републике Српске број 119/08.

земљишнокњижног улошка зграде се наводе бројеви свих земљишнокњижних уложака у који су укњижени станови зграде. У Б листу земљишнокњижног улошка зграде укњижује се заједничка својина на згради у корист свих власника станова.

У земљишнокњижном улошку сваког посебног стана уписује се у А листу ознака катастарске парцеле или честице на којој је изграђена зграда, којем броју се обавезно додаје ознака Е и подаци о стану (број стана и други подаци о стану потребни за његов детаљан опис) који се преузимају из плана подијеле зграде. У А II листу уписује се ознака земљишнокњижног улошка у који је уписана зграда. У Б листу се уписује се правни основ за стицање својине на стану, име власника стана, а уколико постоји сусвојина на стану, онда се уписује име сваког сувласника, забиљежбе о ограничењима права располагања са станом и терети на стану.

Ова измјена закона је морала бити урађена, јер се А лист састоји од А листа у који се уписује земљиште и зграда и А II листа у који се уписује стан. У Б листу је могуће уписати које право се односи на све непокретности уписане у А листу, а које право на непокретности уписане у А II листу. По ЗСДЗ БиХ етажни власници су сувласници на земљишту. Кад се у Б листу упише да на непокретности уписаној у А листу постоји сусвојина, сусвојина се поред на земљиште истовремено протеже и на зграду, која би требала бити у заједничкој својини. Како се А лист није састојао од три дијела, да би се отклонило ово протезање уписане сусвојине и на зграду, измјеном ЗЗК РС прописано је оснивање посебног земљишнокњижног улошка за зграду. Многи аутори су сматрали да је укњижба каква је била прије измјене ЗЗК РС одговарала новом концепту етажне својине који предвиђа ЗСП који ће тек бити донесен 2008. године. И истина нови ЗСП је донесен 2008. године, али је исте године измјењен и ЗЗК РС због усклађивања са старим ЗСПД БиХ. И на тај начин опет настаје несклад између процесног и материјалног закона.

На овај начин је зграда издвојена у посебан земљишнокњижни уложак, чиме је омогућено да се уписана сусвојина која се односи на све уписане некретнине у А и А II листу земљишнокњижног улошка стана не односи и на зграду. До забуне је највјероватније дошло зато што ЗСПД БиХ прописује да се стан може налазити у згради и на земљишту који нису друштвена својина. Само у другом случају, етажни власници су сувласници на земљишту.

Упис у земљишну књигу по ЗЗК РС и по ЗИД ЗЗК РС дат је у табеларном приказу:

ЗЗК РС	Земљишнокњижни уложак стана	А	Земљиште и зграда	Б	Сусвојина
		А II	Стан	Б	својина
ЗИД ЗЗК РС	Земљишнокњижни уложак стана	А	Земљиште	Б	Сусвојина
		А II	Стан	Б	својина
	Земљишнокњижни уложак зграде	А	Зграда	Б	Заједничка својина

По ЗСДЗ БиХ, на згради, било да је она у друштвеној или приватној својини, није постојало сусвојина. Ако је зграда у приватној својини, постоји на згради заједничка својина етажних власника, а ако је зграда у друштвеној својини, постоји заједничко право коришћења на згради.

Прије доношења ЗЗК РС, односно прије 2003. године, било је одређено да ће се станови који су предмет уговора о откупу стана изграђени на земљишту које је друштвена својина и који се налазе у згради која је друштвена својина уписивати у посебну књигу КУУ, а не у земљишну књигу. Стога је разумљиво што земљишна књига вршила упис сусвојине на згради и земљишту у корист етажних власника, јер је законодавац имао у виду првенствено упис станова који се налазе у згради у приватној својини, изграђени на земљишту у приватној својини. Међутим, и станови у згради у друштвеној својини су се уписивали у земљишну књигу, истина у малом броју случајева, само кад је претходно била уписана зграда у земљишну књигу.

У Федерацији БиХ никад није урађена измјена члана који је по свом садржају исти члану 30 ЗЗК РС, тако да је задржан упис етажне својине у складу са новодонесеним ЗСП. У Републици Српској је измјеном ЗЗК РС усклађен упис етажне својине са ЗСПД БиХ, али је убрзо донесен ЗСП, те долазимо у ситуацију да је упис опет неусклађен са новим материјалним законом. Како је постојећи ЗЗК РС постао неадекватан, у Републици Српској донесен је нови процесни закон - ЗПК РС, али многи сматрају да ни он није усклађен са важећим материјалним ЗСП.

IV - НОВИ КОНЦЕПТ ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ

1. Начело правног јединства некретнине (*superficies solo cedit*)

Начело правног јединства некретнине подразумејева да су земљиште и зграда неодвојиво повезани, односно да не постоји хоризонтална подијела између земљишта и зграде и да исто лице мора бити носилац права својине и на земљишту и на згради. Постоје двије концепције или теорије етажне својине: унитарна и дуалистичка. Дуалистичка теорија има двије варијанте романску и германску.²⁶

Начело правног јединства и начело *superficies solo cedit* су одраз германске варијанте дуалистичке теорије. По овој концепцији, право на земљиште је главно право, док су право на стан и заједничке дијелове зграде споредна, акцесорна права. Стан и заједнички дијелови зграде служе земљишту, али се ипак не би могло рећи да се ради о „припадцима” у правом смислу ријечи. Право на земљиште протеже се на стан и заједничке дијелове зграде. У смислу начела *superficies solo cedit*, све што се налази на земљишту и испод њега дијели правну судбину земљишта. Из законске дефиниције етажне својине јасно произилази да се етажна својина може само пренијети заједно са сувласничким дијелом на земљишту, јер су неодвојиво повезани. Лице које је власник стана мора бити и сувласник на земљишту да би се успоставила етажна својина. Право на стан се изводи из сусвојине на земљишту и повезује са сусвојином на земљишту. Престанком сусвојине на земљишту, престаје и етажна својина, док престанак етажне својине не повлачи за собом и престанак сусвојине на земљишту. Само сувласник на земљишту може захтијевати упис етажне својине у своју корист, ако има правни основ за стицање права својине на стану.

У бившој Босни и Херцеговини је била заступљена романска варијанта дуалистичке теорије, по којој је право на стан било главно право, које се протезало на земљиште и на заједничке дијелове зграде, што је супротно начелу *superficies solo cedit* по којем је право на земљишту главно право. Али и тад пренос станарског права на стану је повлачио за собом и пренос права трајног коришћења на земљишту и права коришћења заједничких дијелова зграде, као што данас пренос права на земљишту повлачи за собом пренос права својине на стану и заједничким дијеловима зграде.

²⁶ Д. Медих, *Ново стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2018, стр. 146-148.

Пренос права на стану раније није повлачило и пренос права својине на земљишту, оно је и даље остајало у друштвеној својини. Због тога се сматра да није тада постојало начело правног јединства. Начело правног јединства значи да исто лице мора бити и сувласник земљишта и власник стана и заједничких дијелова зграде. Успостављање на стану права својине закључењем уговора о откупу стана, неминовно је повлачило и да се промјени и носилац права својине на земљишту. Зато што је право својине на стану било главно право, чија промјена својине повлачи промјене својине и на споредним стварима. Из овог је произашла и одредба *Закона о грађевинском земљишту Републике Српске* (у даљем тексту – ЗГЗ РС)²⁷ по којој власник посебног дијела зграде постаје и власник земљишта које служи за редовну употребу зграде.

Закон о стварним правима успоставља правно јединство зграде и земљишта. Власник зграде стиче право својине на земљишту испод зграде и на ону површину која служи за редовну употребу зграде (чл. 330. ЗСП).

Код и једне и друге дуалистичке теорије, заједничко је да се етажна својина схвата као скуп или комплекс права, за разлику од унитарне теорије по којој је етажна својина јединствено право или специфичан облик сусвојине. Код дуалистичких варијанти теорија, етажна својина се састоји паралелно од три права: право на стан, право на земљиште и право на заједничке дијелове зграде. Разлика између германске и романске варијанте огледа се у томе којем праву се даје примат.

2. Појам и стицање етажне својине

Историјски посматрано, етажну својину је било могуће стећи по основу три прописа. Власништво на дијеловима зграде постојало је у оним случајевима кад су по ЗННЗГЗ из 1958. године одређени посебни дијелови стамбених зграда били изузети од национализације, тако да је на њима постојала приватна својина у корист одређених особа с којима су могли слободно располагати. Својина посебних дијелова зграде стицала се и по основу ЗСДЗ БиХ. На крају, својина посебних дијелова зграда стицала се и по основу Закона о продаји станова на којима постоји станарско право у Републици Хрватској, код нас је то ЗПДС. Овај закон се још увијек примјењује на

²⁷ *Закон о грађевинском земљишту Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске број 86/03.

стицање својине посебних дијелова некретнина (нпр. код стицања својине национализованих станова који се не враћају бившим власницима).²⁸

У Републици Хрватској и Федерацији БиХ закон по основу којег носиоци станарског права стичу етажну својину је *Закон о продаји станова* на којима постоји станарско право, док је у Републици Српској закон који по садржају одговара овом закону и регулише исту материју ЗПДС.

Што се тиче осивања етажне својине у Републици Српској, ЗСП је преузео нека законска рјешења из Републике Хрватске, као што је схватање појма етажне својине, а нека од Републике Србије, као што је законско рјешење да јединствена евиденција непокретности буде ипак катастар непокретности, који води надлежни орган управе, а не земљишна књига коју су водили судови.

Одложена примјена ЗСП почиње у Републици Српској од 1. јануара 2010. године, иако је исти донесен и ступио на снагу још 2008. године. Етажна својина се схвата другачије у односу на раније прописе и у складу са тим схватањем законодавца, требао би се ускладити и њен упис у јавне евиденције непокретности.

Својина на посебном дијелу непокретности (етажна својина) произилази и остаје неодвојиво повезана с одговарајућем сувласничким дијелом (идеалним дијелом) непокретности на којем је успостављена, те се може само заједно с њим пренијети или оптеретити (чл. 80. ст. 1. ЗСП). Из ове дефиниције произилази да се стан не може продати или по било којем основу пренијети на друго лице, без преноса и сувласничког дијела на земљишту.

Закон о стварним правима уводи ново стварноправно уређење и начело јединства непокретности, које значи да исто лице мора бити и власник стана и сувласник земљишта и да стан дијели правну судбину земљишта, према познатом начелу које вуче коријен још из римског права – *superficies solo cedit*. Стога је било потребно донијети нови процесни закон ЗПК РС који уређује и усклађује поступак уписа са новим схватањем етажне својине, односно са одредбама материјалног закона – ЗСП. ЗЗК РС је задњом измјеном предвидио упис заједничке својине на згради, а по новом ЗСП етажни власници су сувласници на згради и земљишту.

Новина коју доноси ЗСП је да етажни власник на заједничким дијеловима зграде има право сусвојине, док су раније етажни власници били носиоци недјеливе заједничке својине или носиоци заједничког права коришћења на заједничким

²⁸ Т. Јосиповић, *Земљишнокњижно право*, Загреб, 2001, стр. 154.

дијеловима зграде. Новина је и да се етажна својина може успоставити на одговарајућем сувласничком дијелу непокретности који се састоји од земљишта са зградом или права грађења са зградом, будући да је право грађења у правном промету изједначено са земљиштем.

Етажни власник је и на земљишту, као и на згради носилац права сусвојине. Стога се носилац права етажне својине на посебном дијелу зграде треба уписати као власник на стану или другом посебном дијелу, као сувласник на згради и земљишту.

Етажна својина стиче се уписом у јавне евиденције, као право повезано са одређеним сувласничким дијелом те непокретности (чл. 44. ст. 4. ЗСП).

V – САДАШЊИ УПИС ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ

1. Упис етажне својине у катастар непокретности

У Републици Српској се 2012. године доноси нови процесни закон – ЗПК РС, а који је рађен по моделу и са мањим корекцијама *Закона о премјеру и катастру непокретности БиХ* из 1984. године.²⁹ Овај закон је значајан по том што предвиђа успостављање катастра непокретности као јединствене евиденције. Међутим, кад је у питању етажна својина, овај закон није усклађен са ЗСП. На основу ЗПК РС донесен је подзаконски акт *Правилник о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске* (у даљем тексту – Правилник),³⁰ којим се детаљније уређује поступак уписа у катастар непокретности.

Ступањем на снагу ЗПК РС престао је да важи ЗЗК РС, осим одредби које се односе на уписе у земљишну књигу, а које се примјењују у поступку уписа у земљишну књигу непокретности које се налазе у катастарској општини за коју није још основан катастар непокретности. Оснивањем катастра непокретности за одређену катастарску општину се аутоматски затвара земљишна књига за ту катастарску општину. Одредбе ЗЗК РС које се односе на уписе у земљишну књигу примјењују се у поступку уписа у земљишну књигу непокретности која није још изложена и стварних и облигационих права на њој.

Катастар непокретности се оснива у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и правима на непокретностима, у складу са одредбама ЗПК РС из 2012. године, у складу са којима је РУГИП као орган управе преузео од судова законску надлежност за оснивање јединствене евиденције непокретности, која ће се звати катастар непокретности.

Иако има сличан назив са ранијим евиденцијама које су водили општински органи управе и које су се звали катастар земљишта или катастар непокретности, које су садржавале податке о корисницима или посједницима непокретности, ова нова јединствена евиденција катастар непокретности треба да замјени и обједини катастар земљишта, земљишну књигу и КУУ, што значи да треба да садржи и податке о

²⁹ Н. Митрић, *Пракса Округног суда у Бањој Луци у примјени Закона о премјеру и катастру Републике Српске*, Бања Лука, 2019.

³⁰ *Правилник о начину оснивања и одржавања катастра непокретности Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске бр. 11/14, 25/14 и 31/15.

имаоцима или носиоцима права својине и других стварних и облигационих права. Због тога се и не зове катастар земљишта, јер поред података о земљишту, садржи и податке о свим непокретностима и податке о зградама.³¹ Из самог назива закона који предвиђа успостављање или оснивање ове евиденције су изостављени термини „земљишта” или „непокретности” и закон носи назив Закон о премјеру и катастру Републике Српске, док се у садржају закона користи ипак термин катастар „непокретности”.

Предвиђено је да се катастар непокретности води електронски, путем рачунара, аутоматске обраде података, тако да ће се моћи брзо и лако по уносу имена и презимена или ЈМБ носиоца права или по уносу броја парцеле иштампати и издати:

- лист непокретности за једну непокретност, који би требао садржавати само ту непокретност (парцелу, објекат или посебан дио објекта) и сва права која постоје на њој и
- лист непокретности за једног имаоца права, који би требао садржавати све непокретности на којима то лице има било које право.

Лист непокретности треба да замјени у правном промету досадашњи посједовни лист и извод из земљишне књиге или ЗК извадак и извод из КУУ. Катастар непокретности се не састоји од листова непокретности, али се извод из ове евиденције зове лист непокретности. Сви подаци који су били разбацани по овим евиденцијама, сад би требали бити обједињени на једном мјесту и садржани у листу непокретности.

Настанку листа непокретности, у поступку успостављања Катастра непокретности претходи Привремени лист непокретности, који се по ранијем закону називао пописни лист. Ради се о обрасцу који се налази у прилогу Правилника и у који Комисија за излагање на јавни увид података о непокретностима и утврђивању права на непокретностима уноси расположиве податке о парцели, објекту, посебним дијеловима објекта, пословној просторији и гаражи, правима и носиоцима права на њима, терете и ограничења.

Док се у земљишну књигу вршила укњижба непокретности и права на њима, дотле се у катастар непокретности врши упис непокретности и упис својине и других стварних права и одређених облигационих права, док су правни термини предбиљежба и забиљежба из старих евиденција задржани и у новој евиденцији.

Под уписом непокретности подразумијева се упис података о парцели, објекту и посебном дијелу објекта. Одређено је да се подаци о парцели, објекту и посебном

³¹ Р. Цветић, *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад, 2009, стр. 106.

дијелу објекта уписују на основу елабората премјера, односно елабората геодетских радова и на основу исправе за упис. Подаци о посебном дијелу објекта или стану уписују се и на основу техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола или се преузимају из земљишне књиге или КУУ или акта надлежног органа.

ЗПК РС и ЗСП су два закона која један другог не искључују и оба се примјењују, на начин да се ЗСП примјењује као материјални закон, док се ЗПК РС примјењује као процесни закон. Етажна својина се стиче и уписом у катастар непокретности, као једно од стварних права. Упис стварних права је упис којим се стичу, преносе, ограничавају или престају право својине и друга стварна права на непокретностима (чл. 92. ЗПК РС).

Општи услови за упис стварних права, предбиљежбе и забиљежбе у катастар непокретности су постојање:

- а) уписане непокретности,
- б) уписаног претходника и
- ц) исправе за упис (чл. 100. ст. 1. ЗПК РС).

Да би се стекла етажна својина на стану, претходно мора бити уписана непокретност, односно земљиште и зграда.

2. Упис земљишта као услов за упис етажне својине

Етажна својина се састоји од два права: права својине на стану и права сусвојине на земљишту, која се повезују у цјелину да би се успоставило и основало право етажне својине у корист одређеног лица. Без права сусвојине на земљишту, нема ни оснивања етажне својине.

Власник зграде или посебног дијела зграде ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту стиче право власништва на земљишту, под зградом и на оној површини земљишта која је регулационим планом или планом парцелације утврђено да служи за редовну употребу зграде. Ако регулационим планом или планом парцелације није утврђена површина земљишта које је потребно за редовну употребу зграде, ту површину утврђује рјешењем орган управе надлежан за имовинско-правне послове, уз прибављено мишљење надлежног органа управе за послове урбанизма (чл. 39. ЗГЗ РС). Ако је земљиште на којем је саграђена зграда веће од земљишта потребног за редовну употребу зграде, скупштина општине може га изузети у сврху утврђивања права коришћења ради грађења у корист другог лица. Право својине на градском

грађевинском земљишту може се пренијети, отуђити, наслиједити или оптеретити само заједно са зградом (чл. 41. ст. 1. ЗГЗ РС).

Закон о грађевинском земљишту је ступио на снагу 16. маја 2003. године, што значи да су лица која су имала право својине на стану његовим ступањем на снагу по сили закона постала и власници или сувласници на земљишту које служи за редовну употребу зграде, зависно од тога да ли је једно или више лица имало власништво на стану у згради. Уколико више лица имало власништво на становима у згради, они се уписују по сили закона као сувласници на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Одредба се односи на лица која су већ били власници станова на дан ступања на снагу овог закона. Одредбу је у истовјетном садржају преузео и ЗСП из 2008. године.

Ако до ступања на снагу овог закона није успостављено правно јединство земљишта и зграде по одредбама посебног закона (мисли се на ЗГЗ РС), власник зграде стиче право својине на земљишту испод зграде и на ону површину која је по регулационом плану или плану парцелације, намјењена да служи за редовну употребу зграде. Ако регулационом планом или планом парцелације није утврђена површина земљишта које је потребно за редовну употребу зграде, ту површину утврђује надлежни орган управе за имовинско-правне послове, уз претходно мишљење општинског органа управе надлежног за послове урбанизма (чл. 331. ЗСП).

Иако одредба ЗГЗ РС носи назив „Преношење трајног права коришћења у приватно власништво” у њеном садржају не говори се о конверзији трајног права коришћења на земљишту у право својине, већ о протезању права својине на згради или посебном дијелу зграде у право својине на земљишту.

Подсећања ради, по старом ЗГЗ БиХ из 1986. године на градском грађевинском земљишту није могло постојати право својине, док је на осталом грађевинском земљишту могло постојати. На градском грађевинском земљишту ранији власник је имао следећа права:

- првенствено право коришћења неизграђеног градског земљишта ради грађења,
- привремено право коришћења неизграђеног градског земљишта до његовог преузимања
- трајно право коришћења изграђеног градског грађевинског земљишта док на њему постоји грађевина.

Законом о грађевинском земљишту предвиђено је да градско грађевинско земљиште може бити у државној и приватној својини. Градским грађевинским земљиштем у приватној својини сматра се земљиште на којем је до сада постојало

трајно право коришћења, а које је било у друштвеној својини и својину над овим земљиштем стиче власник зграде или посебног дијела зграде. Из овог произилази да власник зграде или посебног дијела зграде постаје власник земљишта које је било у друштвеној својини и на којем је постојало трајно право коришћења земљишта.

С обзиром на то да одредба ЗСП не наводи да се право својине стиче на земљишту у друштвеној својини, већ 2011. године донесене су измјене закона којима је јасно одређено да власник зграде који је прибавио одобрење за грађење или одобрење за употребу зграде, стиче право својине на градском грађевинском земљишту у друштвеној, односно државној својини које служи за редовну употребу те зграде, у складу са регулационим планом који је важио у тренутку изградње те зграде (чл. 330. ст. 2. ЗСП).

Запажено је да многи данашњи инвеститори настоје продати станове у згради, а при томе задржати право својине на земљишту које служи за редовну употребу зграде за себе. Доказ су уговори о продаји станова који не садрже одредбу о пријеносу својине и на одговарајућем сувласничком дијелу земљишту. Право својине на земљишту настоје задржати за себе, да би могли даље с њим располагати, оптеретити га, покушавају га продати и општини, да општина наплаћује онда паркинг власницима станова, на тај начин настоје вратити новац уложен за куповину градског грађевинског земљишта ради градње зграде за тржиште и неосновано се обогатити.

Након што земљиште пређе у државну својину, носиоци права својине на стану би стекли право својине на земљишту по одредбама по којима стичу право својине на земљишту и лица која су постали носиоци права својине на стану откупом стана у процесу приватизације државних станова. Због неуношења одредбе у садржај уговора да продавац стана преноси истовремено и право сусвојине на одговарајућем дијелу земљишта или због тога што закон не садржи одредбу да се право сусвојине на земљишту по сили закона уписује у корист лица које је стекло право на стан, могло би доћи до изигравања закона и оштећења буџета Републике Српске. Стан у ваздуху се не може продати без земљишта и нотари би требали одбити закључење оваквих уговора, чак и ако странка након што је нотар упозори пристане на закључење оваковог уговора. У смислу новог концепта етажне својине, приједлог за упис етажне својине у своју корист овлашћено је поднијети само лице које је сувласник на земљишту.

Етажна својина произилази и остаје недвојиво повезана са одговарајућим сувласничким дијелом непокретности на којем је успостављена, те се може само заједно с њим пренијети или оптеретити (чл. 80. ст. 1. ЗСП).

Из ових одредби произилази да нико не може пренијети право својине на стану на другог без истовременог преношења и права сусвојине на одговарајућем дијелу на земљишту. Лица која приложи уз приједлог за упис етажне својине уговор о стицању права својине на стану, а који не садржи и одредбу о стицању права својине на одговарајућем дијелу земљишта, РУГИП би требао вратити да сачине анекс уговора, да би могли стећи етажну својину, будући да етажна својина по закону обухвата два права: право својине на стану и право сусвојине на земљишту. У овом случају, та лица морају поново плаћати нотара да сачине анекс уговора и то само под условом да инвеститор пристане да потпише накнадно и анекс уговора којим преноси и право на земљишту на купца стана. Ако не пристане инвеститор на закључење уговора, ова лица морају инвеститора тужити, те ће бити изложена предујмљивању судских трошкова, губљењу времена по судовима и душевним боловима усљед неизвјесности судских спорова, да би остварила своје законско право сусвојине и на земљишту. Стога је најоптималније рјешење измјена закона да се ова лица која имају већ закључен уговор о преносу права својине на стану упишу по самом закону и као сувласници на земљишту које се налази под зградом и које служи за редовну употребу зграде.

Уз уважавање начела јединства непокретности, најбоље рјешење је измијенити ЗСП на начин да лица која имају правни основ за стицање права својине на стану у згради која се налази на земљишту у приватној својини, по сили закона уписују се у јавне евиденције непокретности као сувласници на одговарајућем дијелу на земљишту, а који ће дио утврдити РУГИП или други надлежни орган управе у поступку уписа етажне својине. У случају да не располаже доказом о величини сувласничког дјела, уписат по службеној дужности једнаке сувласничке дијелове. Карактеристично за ове одредбе које предвиђају да се власници станова и зграда уписују као сувласници земљишта је да стављају право на стан као главно право и тиме одступају од начела *superficies solo cedit*, али то је једини начин да се успостави начело правног јединства непокретности. Уствари, овдје долази до инверзије начела правног јединства непокретности. Овим би био изједначен третман носилаца својине на становима који се налазе на земљишту у друштвеној својини са носиоцима својине на становима који се налазе на земљишту у приватној својини, јер уколико носилац права својине на земљишту у приватној својини прода станове у згради, не постоји ниједан оправдан, правни или законит, нити разуман разлог да задржи за себе и даље право својине на земљишту на којем се зграда налази и које служи за редовну употребу зграде, а на

којем носиоци права својине на стану су по самом закону и морају имати сусвојину да би се могла успоставити етажна својина.

Право сусвојине на земљишту нераскидиво је повезано са правом својине на посебном дијелу (њиме се не може располагати независно од својине на посебном дијелу, а свако располагање посебним дијелом нужно и аутоматски значи и располагање учешћем у сусвојини на земљишту).³²

Раније је постојала КУУ у коју се уписивао само стан и право својине на стану, док право на земљишту и зграда нису се уписивали. Данас се иде ка затварању и напуштању КУУ, постепено по катастарским општинама, кад се заврши излагање за одређену катастарску општину, престаје важити и водити се КУУ за ту катастапску општину, а подаци из ње преузимају се у Катастар непокретности. Катастар непокретности садржи поред података о стану и податке о земљишту и згради.

Закључак је да није могуће и дозвољено да продавац прода стан, а да за себе задржи право на одговарајућем сувласничком дијелу земљишта или право својине на парцели или земљишту на којем се налази зграда и да у најкраћем могућем року овај проблем треба рјешити измјеном и допуном закона, ради избјегавања евентуалних будућих судских спорова.

Уколико није утврђена површина земљишта које служи за редовну употребу зраде, предлагач уписа зграде је дужан доставити доказ о формирању грађевинске парцеле (Рјешење о утврђивању земљишта потребног за редовну употребу зграде и грађевинску дозволу). Ако катастарска парцела постоји у катастру, а не постоји у земљишној књизи, потребно је израдити геодетски елаборат. Уколико се број парцеле из земљишне књиге не слаже са бројем парцеле уписане у катастар, потребно је прибавити и доказ о идентификацији парцеле, на основу којег ће орган надлежан за упис утврдити чињеницу да се ради о истој парцели.

Етажна својина може се успоставити на одговарајућем сувласничком дијелу непокретности која се састоји од земљишта са зградом или од права грађења са зградом (чл. 80. ст. 3. ЗСП), а што значи да на земљишту и згради која се на њему налази треба да постоји сусвојина у корист етажних власника. Стога се уписи у јавне евиденције морају ускладити са законским појмом етежне својине, у смислу да се на земљишту и згради која се на њему налази уписује сусвојина у корист етажних власника. Уколико тако није уписано у јавну евиденцију о непокретностима, потребно је урадити

³² О. Станковић и М. Орлић, *Стварно право, девето издање*, Београд, 1996, стр. 178.

усклађивање. Ако је уписана заједничка својина или неко друго стварно право на земљишту (трајно право коришћења на земљишту и сл.) у корист носиоца права својине на стану, потребно је по самом закону уписати сусвојину. Ако сувласнички дијелови нису одређени, претпоставља се да су једнаки (чл. 25. ст. 2. ЗСП). Да би се уписао одређени сувласнички дио, потребно је сачинити изјаву о диоби, споразум о диоби или издејствовати правоснажну судску одлуку.

Међутим, највише је случајева, углавном код староградње, да је земљиште на којем је изграђена зграда друштвена или државна својина. Уговор о откупу стана је правни основ за стицање права својине на стану као посебном дијелу зграде, права заједничке својине на заједничким дијеловима и уређајима зграде и права коришћења на припадајућем земљишту, под условима и на начин одређен законом. Права се стичу уписом у јавну евиденцију, односно полагањем уговора ког органа управе надлежног за послове катастра и уписом у књигу о положеним уговорима

Код откупа станова, носилац станарског права који закључи уговор о откупу стана стиче уписом право својине на стану, а на припадајућем земљишту право коришћења.

Раније су имаоци станарског права имали право коришћења на стану и право трајног коришћења заједничких дијелова зграде и земљишта на којем се зграда налази.³³ Ступањем на снагу ЗГЗ РС по сили закона право коришћења на земљишту претворено је у право сусвојине на земљишту, без накнаде.

Ималац стварног права који је утврђен у поступку излагања уписује се као ималац стварног права на посебном дијелу објекта, те као ималац права заједничке својине на земљишту за редовну употребу објекта и на заједничким дијеловима објекта (чл. 20. ЗИД ЗПК РС из 2016. године).

Постоји различита пракса у Републици Српској. Негдје се етажни власник уписује као сувласник на земљишту, а негдје као носилац заједничке својине на земљишту, с обзиром да су ова два закона, ЗСП и ЗПК РС у колизији и ниједан од њих није стављен ван снаге, а негдје се само уписује право на стану, без икаквог права на земљишту, односно преносилац права на стану и даље задржава право на земљишту.

³³ И. Бабић, *Етажна својина и конверзија права коришћења у право својине*, Право и привреда, бр.7-9, стр. 52.

3. Упис објекта као услов за упис етажне својине

Да би се уписала етажна својина, претходно је морала бити уписана зграда у којој се стан налази. Данас је много зграда неуписаних, јер су строжији услови за упис. При упису зграде потребно је доставити грађевинску и употребну дозволу издату за зграду. Сва ова документација, као и упис зграде, претходи упису стана у катастар непокретности.

На територији БиХ, најприје су се по службеној дужности уписивали објекти на терену у катастар земљишта, без обзира да ли су имали било какву документацију да су легално изграђени и тад је учтан или уплаћен највећи број објеката.

Постоје три историјске фазе уплаћења објекта:

- грађевине изграђене до 23. 05. 1974. године (датума кад је ступио на снагу *Закон о просторном планирању (уређењу) СР БиХ*³⁴ су уплаћиване без приложене документације о градњи, на основу исправе издате од надлежног органа за просторно уређење, којом се потврђује да је грађевина изграђена прије утврђеног рока,
- грађевине изграђене после 23. 05. 1974. године а до 31. 12. 1991. године, уз приложену грађевинску дозволу, ако се грађењем није одступило од димензија и на основу исправе, издате од надлежног органа за просторно уређење, којом се потврђује да је грађевина изграђена у утврђеном раздобљу и
- грађевине изграђене после 31. 12. 1991. године уплаћиване су само уз употребну дозволу.³⁵

Уколико неки од ових објеката који је изграђен у периоду када није била потребна грађевинска дозвола или је била потребна само грађевинска дозвола, без употребне дозволе постоји и данас, а да није уплаћен, уплаћује се и данас без ових доказа. Потребна је само потврда надлежног органа о години изградње објекта. Приликом уплаћења објекта, често је постојала разлика у површини објекта која произилази из документације и оне снимљене на терену. У таквим случајевима, законом прописана разлика се толерисала. Разлика се јавља код градње објекта противно грађевинској дозволи и код бесправне градње, а могла је бити проузрокована и мања разлика дебљим или тањом фасадом и сл.

³⁴ *Закон о просторном планирању (уређењу) СР БиХ*, Службени лист СР БиХ број 13/74.

³⁵ Ф. Дурмишевић, *Одржавање премјера и катастра земљишта – критички осврт на постојећу праксу*, стр. 6.

У Републици Српској за објекте изграђене до краја 1980. године није потребна грађевинска дозвола, али је потребна употребна дозвола. Објекти изграђени до краја 1980. године сматрају се легално изграђеним објектима, о чему надлежни орган доноси рјешење којим се утврђује легалност објекта, а на основу неког од сљедећих доказа:

- аерофотограметријског снимка, ако је извршен за подручје јединице локалне самоуправе до краја 1980. године,
- евиденције надлежних органа, уколико је објекат евидентиран,
- купопродајног уговора или уговора о грађењу закључених до тога периода,
- других доказа на основу којих се може утврдити да је објекат изграђен до краја 1980. године.

Рјешење обавезно садржи податке о грађевинској парцели на којој је објекат изграђен, димензије и спратност објекта, корисну површину, намјену објекта и друге податке овисно од врсте и намјене објекта.

За индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чије је бруто грађевинска површина мања од 400 м², а који су изграђени до краја 1980. године, рјешење о утврђивању легалности замјењује накнадну грађевинску и употребну дозволу (чл. 8. *Закона о легализацији бесправно изграђених објеката Републике Српске*).³⁶

Након уплаћења објекта, катастар земљишта је достављао земљишној књизи пријавни лист, ради укњижбе објекта и у земљишну књигу. Неки аутори неажурност и непотпуност катастра земљишта, те његову неусклађеност са фактичким стањем на терену приписују кривици других државних органа, наводећи да су заказали урбанизам, грађевинска инспекција, а и незаинтересованости самих грађана да укњиже своју некретнину.

У сусједној Републици Хрватској дешавало се да судови након укњижбе објекта или зграде упишу стан у надоградњи који се налази истина у саставу објекта или зграде, али је изграђен без грађевинске и употребне дозволе. Ради спрјечавања оваквих случајева у Републици Српској, потребно је обавезно за упис сваког стана тражити од предлагача да достави правноснажну грађевинску и употребну дозволу, као и план подјеле зграде, на основу којих доказа се може утврдити на које све спратове се односи издата грађевинска и употребна дозвола и на којем се спрату налази стан чију укњижбу

³⁶ Чл. 8. *Закона о легализацији бесправно изграђених објеката Републике Српске*, Службени гласник Републике Српске број 62/18.

предлагач тражи. Ако се утврди да стан није обухваћен издатом грађевинском и употребном дозволом, потребно је упутити предлагача да прибави нову грађевинску и употребну дозволу за надоградњу. У циљу спрјечавања оваквих злоупотреба у пракси и ЗСП је увео одредбе о надоградњи. Упис стана без грађевинске и употребне дозволе се могао десити у ранијем периоду кад се само стан уписивао у КУУ, без уноса података о спратности зграде и без уписа и зграде. Увођењем нове евиденције катастра непокретности ови недостаци су отклоњени, јер се у Лист непокретности уносе подаци о издатим грађевинским и употребним дозволама и згради.

Катастарски премјер се врши у циљу оснивања или обнове катастра непокретности и представља геодетско мјерење и прикупљање података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима. Елаборат премјера чине подаци добијени геодетским мјерењем и прикупљањем података (чл. 35. ЗПК РС). У поступку катастарског премјера прикупљају се подаци о објектима и посебним дијеловим објеката према расположивој документацији или се преузимају из постојећих евиденција и техничке документације. Подаци о имаоцу права на непокретности прикупљају се у складу са расположивом документацијом (постојећи катастар земљишта, земљишна књига или катастар непокретности) (чл. 45. ст. 2, ст. 3 и чл. 46. ЗПК РС). За упис објекта или зграде потребна је употребна дозвола.

Приликом уписа стварних права на новоизграђеном објекту (а не на посебном дијелу објекта) не захтијева се постојање уписаног претходника (чл. 102. ст. 3. ЗПК РС).

4. Исправе потребне за упис етажне својине

Упис у катастар непокретности врши се на основу приватне или јавне исправе, која је по садржају и форми подобна за упис (чл. 103. ст. 1 ЗПК РС). Упис у катастар непокретности врши се на основу ваљане исправе, која је по садржини и форми сачињена у складу са законом и као таква подобна за упис и која садржи изјаву о дозволи уписа (*clausula intabulandi*), која није условљена, нити орочена. Исправа мора бити нотарски обрађена (чл. 103. ст. 4 ЗПК РС).

Исправа на основу које се врши упис је одлука суда, судско поравнање, одлука надлежног органа или поравнање закључено пред надлежним органом и нотарска исправа. Исправа иностраног органа сматра се подобном за упис, ако је призната у Републици Српској у складу са законом (чл. 105. ЗПК РС). Уз захтјев за упис у

катастар непокретности прилажу се исправе за упис у оригиналу, овјереном препису или овјереној копији (чл. 131. ст. 2. ЗПК РС). Уз захтјев морају бити приложени сви потребни докази. Под овим потребним доказима, мисли се на доказе који се траже по ЗСП.

Етажна својина се данас може и основати на три начина: на захтјев сваког од сувласника некретнине, споразумом свих сувласника и на основу изјаве воље власника земљишта или носиоца права грађења на земљишту. Од тог на који од наведених начина се оснива етажна својина, зависи које исправе се морају приложити уз приједлог за упис у катастар непокретности. Законски термин „на захтјев сваког од сувласника” може се тумачити и на захтјев више сувласника, али не и свих, у којем случају би се онда радило о споразумном оснивању етажне својине.

За укњижбу етажне својине потребно је суду доставити изјаву о диоби, уговор о диоби и план подјеле посебног дијела зграде или стана који се жели укњижити (чл. 85. ст. 1. ЗСП). Очигледно је да се овдје ради о техничкој грешци у закону и потребно је исправити овај члан закона на начин да стоји да је за укњижбу етажне својине потребно суду доставити изјаву о диоби или уговор о диоби, а не кумулативно и један и други доказ. Исто је прописано и ЗЗК РС. За укњижбу права етажне својине потребно је доставити уговор о диоби или изјаву о диоби и план посебног дијела зграде који се жели укњижити (чл. 1. ст. 3. ЗИДЗЗК РС).

За упис својине на посебном дијелу објекта потребна је:

- изјава о диоби или споразум о диоби или правоснажна одлука суда,
- план подјеле посебног дијела објекта или стана или тлоцрт стана,
- потврда да стан представља самосталну употребну цјелину и
- исправа о стицању права својине на стану.

Да ли ће бити потребно приложити уз приједлог за упис изјаву о диоби, споразум о диоби или правоснажну одлуку суда, зависи првенствено од тога ко захтјева успостављање етажне својине.

Успостављање етажне својине могу захтијевати:

- а) сви сувласници непокретности споразумно
- б) власник земљишта са зградом, односно носилац права грађења са зградом и
- ц) сваки сувласник посебно, на основу писане сагласности осталих сувласника.

4.1. Изјава о диоби и забиљежба продаје стана у изградњи

Власник земљишта са зградом, односно носилац права грађења са зградом може својом изјавом воље датом у земљишнокњижном суду, подијелити своје право својине на сувласничке дијелове и при том на сваком од тих дијелова успоставити право својине на посебном дијелу непокретности (чл. 87. 1. ЗСП). Ова одредба се односи на случај кад је зграда већ изграђена и уписана.

Међутим, власник земљишта може подијелити земљиште својом изјавом о диоби у току изградње зграде и прије изградње зграде. У задњем случају ће етажна својина бити успостављена, тек ако зграда буде изграђена (чл. 87. 3. ЗСП).

За разлику од ентитета, у Брчко Дистрикту је могуће етажирање и у току изградње зграде,³⁷ односно успостављање етажне својине на стану у изградњи и прије него што буде изграђена зграда. У Федерацији БиХ власник некретнине може у току градње располагати са посебним дијеловима зграде. Стицалац таквог посебног дијела зграде се сматра привременим етажним власником, а не етажним власником, због чега се ипак не ради о етажирању у току изградње зграде. У корист привременог етажног власника ће ради осигурања његовог захтјева за упис својине у земљишну књигу у теретном листу некретнине на којој се гради уписати предбиљежба будуће својине на одређеном стану, пословној просторији или самосталној просторији, а не упис. Појам етажирања подразумијева упис етажног власника и не обухвата предбиљежбу привременог етажног власника.

Овдје треба напоменути, да се изјавом о диоби дијели земљиште, за разлику од плана подјеле зграде или етажног елабората који приказује дијелове зграде и тлоцрта стана или плана подјеле посебног дијела зграде који приказује дијелове стана. Тек након формирања парцеле и уплаћења зграде у катастар на основу употребне дозволе, може се приступити етажирању или успостављању етажне својине на стану. Диоба права својине на земљишту и успостављење сусвојине на земљишту производи правни учинак ако изјава о диоби или диоба буде уписана у катастар непокретности. Изјава о диоби мора бити писмено сачињена и нотарски обрађена.

Изјавом о диоби земљишта се дијели земљиште на физичке или сувласничке дијелове с којима се онда неодвојиво повезује својина на посебном дијелу зграде и тако

³⁷ М. Повлакић, *Допунски материјал за испит из предмета стварно право у школској години 2017/18*, Сарајево, април 2018. године.

успоставља етажна својина, ако је зграда већ изграђена. Ако зграда није изграђена, са формираним физичким или сувласничким дијеловима на земљишту се неодвојиво повезује својина на посебном дијелу зграде тек кад зграда буде изграђена. Овдје је власник земљишта изјавом о диоби својине на земљишту већ одредио одговарајући сувласнички дио, с којим се повезује својина на стану и од корисне површине стана не зависи колики ће бити одговарајући сувласнички дио, тако да се корисна површина стана не утврђује. Код изјаве о диоби, основа од које се полази у циљу успостављања етажне својине је одређени сувласнички дио на земљишту који постоји, а на стану треба стећи својину, док је код станова на којима је засновано етажна својина по ранијим прописима основа од које се полази корисна површина стана на којем већ постоји својина и на основу ње треба одредити одговарајући сувласнички дио. Значи, код изјаве о диоби већ имамо сусвојину на земљишту, а немамо својину над станом, а код станова у староградњи је обратно и већ имамо својину над станом, а немамо сусвојину над земљиштем. У једном случају код оснивања етажне својине убудуће, полазиште је сусвојина на некретнини као цјелини из којег се изводи етажна својина, док се у другом случају полази од конкретног посебног дијела зграде на којем је успостављено етажна својина по ранијим прописима.³⁸ У једном случају се полази од сусвојине над земљиштем као основе, а у другом од већ успостављене својине над станом по старим прописима као основе за успостављање нове етажне својине.

Објекти изграђени на основу грађевинских и употребних дозвола уписују се у јавне евиденције - *Закон о уређењу простора и грађењу* (у даљем тексту – ЗУПГ).³⁹ Ако за објекат, односно посебни дио објекта није издато одобрење за грађење и употребна дозвола, ако је објекат изграђен прекорачењем овлашћења из одобрења за грађење или ако је објекат привремени, уписује се и одговарајућа забиљежба о томе (чл. 91. ст. 5. ЗПК РС). Кад је у питању објекат у изградњи, у Б листу се не уписује власник објекта и власник посебног дијела на објекту, већ се само у А листу уписује „објекат у изградњи” и „градилиште”, уз упис забиљежбе у В листу да за објекат, односно посебни дио објекта није издато одобрење за грађење и употребна дозвола.

За носиоца права на посебном дијелу објекта одређује се лице које приложи исправе подобне за стицање права на посебном дијелу објекта, на основу којих то право

³⁸ В. Белај, *Успостава етажног власништва*, Зборник радова са 12. форума пословања некретнинама, Хрватска господарска комора – Сектор за трговину, стр. 148.

³⁹ *Закон о уређењу простора и грађењу*, Службени гласник Републике Српске бр. 40/13, 2/15 - *Одлука Уставног суда Републике Српске*, 106/15, 3/16, 104/18 – *Одлука Уставног суда Републике Српске* и 84/19.

изводи од градитеља објекта, односно његовог правног насљедника на објекту или на посебном дијелу објекта, под условом да је градитељ објекта уписан за носиоца права на објекту (чл. 74. Правилника).

С обзиром да се упис објекта врши на основу грађевинске и употребне дозволе и да се посебни дио објекта не може уписати док се претходно не упише објекат, упис објекта и носиоца етажне својине се не може извршити, док се објекат не изгради и не прибави употребна дозвола.

Код станова у изградњи, власник земљишта или носилац права грађења може својом изјавом воље подијелити своје право својине на земљишту на сувласничке дијелове, али ће етажна својина бити успостављена тек кад се заврши изградња зграде. Овдје се ради о успостављању етажне својине, под одложним условом. Од његовог наступања или ненаступања овиси да ли ће се уопште и основати етажна својина.

У Републици Српској могуће је купити стан у изградњи и то се најчешће и дешава, јер станови на добрим локацијама бивају распродани и резервисани већ прије изградње зграде. Инвеститор је власник земљишта на којем гради зграду и као власник може опетеретити земљиште хипотеком, ради обезбјеђења исплате кредита потребног за изградњу зграде или чак у неку другу сврху. Његова хипотека на земљишту може се одмах и уписати. Како се зграда гради, хипотека инвеститора се протеже и на станове у изградњи, сходно начелу да све што је на и повезано са земљиштем дијели правну судбину земљишта. На тај начин у случају активирања хипотеке од стране банке инвеститора, предмет извршења могу бити и новоизграђени станови који могу бити до почетка извршења продати.

Уколико неко купи стан у изградњи, у Републици Српској на основу уговора о куповини стана у изградњи, то лице може исходити само забиљежбу права из уговора о продају стана. Ако то лице жели кредит од банке, не може се на такав стан уписати хипотека, док зграда и стан не буде изграђени и уписани. Другим ријечима, купцу је потребан кредит за куповину стана у изградњи, а не може га добити, док се хипотека инвеститора може протегнути на његов стан, ако инвеститор има хипотеку на земљишту. Инвеститор у таквим уговорима да изјаву да је сагласан да се упише право својине на стану у корист купца стана у изградњи, али без обзира на његову дату сагласност, етажна својина се не може уписати док он не прибави употребну дозволу за зграду.

Хипотека на земљишту у корист инвеститора прати промјену својине на земљишту, што значи да купци станова, иако стекну право сусвојине на земљишту,

постају носиоци права сусвојине на земљишту оптерећеног хипотеком инвеститора и могу доћи у ситуацију да су они дужни вратити дуг инвеститора обезбјеђен хипотеком. А како се хипотека на земљишту протеже и на оно што је повезано са земљиштем, у овом случају на станове, предмет судског извршења ради наплате дуга инвеститора обезбјеђеног хипотеком на земљишту могу бити и земљиште и станови. У сврху брисања хипотеке инвеститора могли би се договорити са инвеститором да им умањи дио цијене за стан, а да они преузму његову хипотеку, али не може ни то јер су купопродајну цијену већ исплатили.

Проблем купаца станова у изградњи је да до завршетка изградње стана исти не могу добити кредит од банке за куповину стана или га дају само неке банке без хипотеке под далеко неповољнијим условима, уз уговарање енормно високих камата. Проблем би се могао рјешити на начин да се у корист купаца станова у изградњи на земљишту упише хипотека другог ранга или првог ранга, ако нема хипотеке инвеститора, што је могуће једино ако стекну право сусвојине на земљишту, односно да инвеститор подијели земљиште прије или у току изградње зграде на сувласничке дијелове и одмах пренесе сусвојину на земљишту на купце станова у изградњи. Али ако инвеститор изгуби право својине на земљишту, онда није овлаштен касније након изградње зграде да прибавља употребну дозволу, већ би то овлашћење прешло на купце станова. Међутим, за прибављање употребне дозволе треба издвојити много новца, која обавезу увијек пада на терет инвеститора. Оптимално законско рјешење је да купци станова буду овлаштени за прибављање употребне дозволе за зграду, а да орган управе инвеститору само испостави фактуре да плати износе потребне за добијање употребне дозволе, под пријетњом принудног извршења на његовој имовини. У пракси се дешава углавном да инвеститори распродају све станове у фази изградње зграде и наплате купопродајну цијену од купаца и немају више никакав економски интерес да издвајају новац за прибављање употребне дозволе за зграду, те настоје на све начине избјећи ту своју обавезу и воде спорове годинама са градом, на који начин се оштећује буџет града, јер остаје без високих накнада за издавање употребне дозволе, али и купци који су исплатили инвеститору купопродајну цијену у цјелости, не могу се уписати као носиоци права етажне својине. Рјешење ових проблема захтјева хитну измјену закона.

У сваком случају, због тога што се не може успоставити етажна својина на стану у изградњи, купци имају много проблема. Ако се прода стан у изградњи, требало би

бити могуће да се он ослободи испод хипотеке која осигурава кредит продавца, те да се на стану у изградњи упише хипотека у корист банке купца.⁴⁰ Забиљежба није ефикасно средство заштите од вишеструке продаје стана, као што је то предбиљежба у Федерацији БиХ. Кад се оправда предбиљежба, сва каснија стицања се бришу по службеној дужности, док код забиљежбе првобитни забиљежени купац стана мора у судском поступку остваривати своја повријеђена права и тражити или стан и брисање новог купца или накнаду штете у висини вриједности стана.

У Федерацији БиХ власник некретнине може у току градње располагати са посебним дијеловима зграде. Стицалац таквог посебног дијела зграде се сматра привременим етажним власником. У корист привременог етажног власника ће ради осигурања његовог захтјева за упис својине у земљишну књигу у теретном листу некретнине на којој се гради уписати предбиљежба будуће својине на одређеном стану, пословној просторији или самосталној просторији. Прије него је извршена предбиљежба, будући стцалац етажне својине није дужан и продавац нема право захтијевати од њега било какве исплате на име купопродајне цијене. У уговору о продаји продавац се обавезује да ће привременом етажном власнику дати све потребне земљишнокњижне изјаве и предузети све потребне радње пред надлежним органима како би се извршила укњижба у његову корист. Уколико продавац не изврши овдје преузете обавезе, привремени етажни власник може подићи тужбу и истовремено тражити забиљежбу спора. Укњижбом етажне својине у корист привременог етажног власништва, он постаје етажни власник, а по службеној дужности се бришу остали уписи који су осигуравали његово стицање (чл. 86. ст. 4-9. ЗСП).⁴¹

Дакле, федералним законом је предвиђена предбиљежба будуће својине на стану у корист купца стана у изградњи. Упис предбиљежбе је оправдано рјешење, јер је инвеститор продао стан и разумљиво је да му се онемогући даље располагање са станом. Овакво рјешење спријечава беспотребне спорове у будућности, у којима ће инвеститор на крају несумњиво изгубити спор, уколико буде располагао, може се слободно рећи, туђим станом. С обзиром на то да се у Републици Српској дешава масовна продаја станова у изградњи у пракси, неопходно је ову купопродају и нормирати правилима земљишнокњижног права и предвиђеним уписима заштити купце. Неспорно је да купац стана у изградњи не може постати власник и не испуњава

⁴⁰ М. Повлакић, *Етажно власништво према Нацрту Закона о стварним правима*, стр. 9. Дупло цитирана

⁴¹ *Закон о стварним правима*, Службене новине Федерације БиХ бр. 66/13 и 100/13.

услове за укњижбу, али имајући у виду значење појма предбиљежбе, испуњава све услове за остваривање права на предбиљежбу. Предбиљежба је упис којим се условно стичу предбиљежена права, а у конкретном случају ради се о стицању својине над станом, под одложним условом. Уколико се изгради зграда и прибави употребна дозвола, купац се може уписати као власник стана. Оправдањем предбиљежбе бришу се сви уписи против имаоца уписаног права оптерећеног предбиљежбом по службеној дужности.

Рекли смо да је у Републици Српској дозвољен упис забиљежбе о закљученом купопродајном уговору. Поставља се питање која је сврха ове забиљежбе. Упис ове забиљежбе није прописан ниједним законом. РУГИП је става да се забиљежбом уписују чињенице, а предбиљежбом права, којег је става и правна теорија, што је неспорно. Али чињенице да је закључен уговор је истовремено по својој природи и законски услов за предбиљежбу права, у овом случају етажне својине. Закључен купопродајни уговор је истовремено и један од услова за стицање етажне својине. Јер за стицање етажне својине треба приложити и уговор и употребну дозволу. Према томе, прибављањем употребне дозволе се оправдава предбиљежба етажне својине. У овом случају се ради управо о условном стицању етажне својине, јер право на стан ће се стећи, под условом да се прибави употребна дозвола. С тим да треба нормирати да се предбиљежба брише, након што се прибави употребна дозвола и затражи упис етажне својине у одређеном року, након прибављања употребне дозволе, а не у одређеном року рачунајући од дана предбиљежбе.

4.2. Споразум о диоби

Сви сувласници могу одлучити споразумно да се успостави право етажне својине. У овом случају се етажна својина успоставља на основу исправе свих сувласника или уговора о диоби непокретности коју чини земљиште са зградом или право грађења са зградом.

Уговор или споразум о диоби с обзиром на то да има за предмет подјелу непокретности, мора бити писмено састављен и нотарски обрађен. Уговор о диоби треба разликовати од уговора о узајмним односима етажних власника којим се уређује обим и начин коришћења и одржавања посебних дијелова непокретности који служе згради као цјелини или неким њеним посебним дијеловима (чл. 91. ст. 1. ЗСП). Уговор о диоби садржи дозволу или сагласност за упис (*clausula intabulandi*) свих сувласника непокретности. Правило је да етажна својина може бити успостављена само на

сувласничком дијелу непокретности који одговара односу корисне површине тог самосталног дијела према корисној површини свих станова и осталих просторија цијеле непокретности (одговарајући сувласнички дио) (чл. 82. ст. 1. ЗСП). У случају да се међу сувласницима појави спор колики је одговарајући сувласнички дио неког сувласника, одлуку о томе ће донијети суд у ванпарничком поступку. И онда се етажна својина не успоставља на захтјев свих сувласника на основу уговора о диоби, већ на основу правноснажне одлуке суда. Сви сувласници могу одлучити да ограниче свој сувласнички дио у корист осталих сувласника, на тај начин што ће са одређеним или договореним сувласничким дијелом повезати својину посебног дијела, у којем случају се договорени сувласнички дио сматра одговарајућим сувласничким дијелом, без обзира што не одговара стварном сувласничком дијелу сваког сувласника. Упис овако одређеног сувласничког дијела се врши на основу уговора о диоби који замјењује правноснажну судску одлуку. Нпр. зависно од величине њихових станова, сувласници би имали право на различити сувласнички дио на цијелој непокретности (неки $1/6$, неки $1/7$ или $1/8$ и сл), сувласници могу одлучити да се непокретност као цјелина подијели на онолико дијелова колико има сувласника у згради, у којем случају су једнаки дијелови свих сувласника, а отуда једнака права и обавезе сваког сувласника у вршењу овлашћење и дужности на згради и непокретности.

4.3. Одређивање сувласничког дијела на основу одлуке суда

Успостављање етажне својине може захтијевати сваки сувласник посебно, на основу писане сагласности осталих сувласника. Ако остали сувласници дају сагласност, сматра се да је етажна својина успостављена на основу споразума о диоби. Проблем се јавља кад сагласност осталих сувласника изостане, те је у том случају потребна одлука суда. Ово је најкомпликованији и најсложенији начин успостављања етажне својине. На захтјев једног или више сувласника етажна својина се успоставља кад нема споразума или договора свих сувласника о величини њихових сувласничких дијелова или кад власник земљишта са зградом или носилац права грађења са зградом није својом изјавом воље одредио сувласничке дијелове на непокретности. Углавном овај начин успоставе етажне својине доминира код староградње, у ситуацији кад је на земљишту и згради уписана заједничка својина, а касније кад су се створили законски услови за оснивање сусвојине, неки од етажних власника или више етажних власника траже да се у његову или њихову корист одреди одговарајући дио и упише сувласнички

дио на непокретности. Код новоградње инвеститор, који је и власник земљишта и носилац права грађења на земљишту, прије градње одреди сувласничке дијелове на непокретности или по завршетку градње, тако да будући купац куповином стана купује већ одређени сувласнички дио.

Етажна својина мора бити повезана са одговарајућим сувласничким (идеалним) дијелом непокретности, која се састоји од земљишта са зградом или права грађења са зградом.

Својина на посебном дијелу може бити успостављена само на сувласничком дијелу непокретности који одговара односу корисне површине тога самосталног дијела према корисној површини свих станова и осталих просторија цијеле непокретности (одговарајући сувласнички дио). У случају спора да ли је сувласнички дио одговарајући дио да би на њему могла бити успостављена својина одређеног посебног дијела непокретности, утврђује суд (чл. 82. ст. 2. и 3. ЗСП). У овом случају, етажна својина се не може успоставити док одлука суда не постане правноснажна. Суд је дужан утврдити корисну површину стана, те корисну површину свих станова и осталих просторија цијеле непокретности.

Сувласник непокретности не може ускратити свој пристанак другом сувласнику да успостави својину посебног дијела који има одговарајући сувласнички дио, осим ако би се успостављањем нове својине посебног дијела у корист тога сувласника укинула или ограничила права која њему већ припадају на основу његове пређашње успостављене својине посебног дијела (чл. 84. ст. 3. ЗСП).

Да ли је сувласнички дио непокретности оног лица које захтијева успостављање својине на неком одређеном посебном дијелу непокретности за то одговарајући, просуђује се према томе да ли је тај сувласнички дио у односу према својини цијеле непокретности једнак или већи од односа корисне површине његовог стана према корисној површини свих станова и осталих просторија. Корисна површина је укупна подна површина стана или друге самосталне просторије, умањена за ширину зидова који је прекидају. Корисну површину утврђује суд својом одлуком донесеном у ванпарничном поступку, по правилима да се:

- а) приликом израчунавања корисне површине занемарују разлике које повећавају или смањују површину,
- б) приликом израчунавања корисне површине неће се узети у обзир подрумске и таванске просторије које по својој опреми нису одговарајуће за стамбене или пословне

сврхе, као ни стубишта, отворени балкони и терасе, исто вриједи и за друге дијелове непокретности који су припадак неког стана или друге самосталне просторије,

ц) корисна површина се по правилу израчунава према грађевинском плану, одобреном од власти; али ако неко докаже да постоје знатнија одступања од тог плана, корисна површина ће се израчунати према стварном стању (чл. 86. ст. 1, 2. и 3. ЗСП).

Стручне особе утврђују корисну површину примјеном разних ISO стандарда (нпр. Стандард ISO 9836), због чега долазе до различите корисне површине, овисно о томе који су се стандарди користили. Који стандарди се користе у Републици Српској постало је нарочито битно сад кад је новим законом одређено да од величине корисне површине зависи величина одговарајућег дијела, односно сувласничког дијела на непокретности, а тиме и обим обавеза и права у управљању заједничким дијеловима и уређајима. Приликом утврђивања корисне површине, суд неће узети у обзир споредне дијелове стана. Законом су побројани дијелови који могу бити споредни дијелови стана. Суд корисну површину утврђује на основу налаза и мишљења вјештака грађевинске или архитектонске струке или етажног елабората. Налаз и мишљење вјештака требао би да садржи и графички дио, односно план подијеле зграде на посебне дијелове или тлоцрт појединих етажа зграде, станова, заједничких просторија, појединих просторија у стану, ширину зидова између просторија у стану.

Етажно власништво је развргнуће сувласништва над цјелином, која је у земљишној књизи уписана у идеалном дијелу, што значи да успостава етажног власништва има једнак учинак на сувласништво некретнина, као да се ради о развргнућу сувласништва.⁴² Развргнуће сувласништва јесте једнако успостави етажног власништва, које је уствари облик власништва (а не сувласништва или заједничке својине).

Сувласник непокретности има право да у свако доба захтијева да се у корист његовог сувласничког дијела непокретности оснује својина одређеног посебног дијела (етажна својина/својина на посебном дијелу непокретности), ако су испуњене претпоставке под којима се може основати (чл. 29. ст. 3. ЗСП). Сувласници могу сагласно одлучити да ће умјесто диобе непокретности, своја сувласничка овлашћења ограничити тако што ће са одређеним идеалним дијелом повезати својину посебног дијела сувласничке непокретности (успоставити етажну својину), ако је таква диоба могућа. Овдје се ради о специфичном развргнућу сувласништва. Код класичног

⁴² В. Боић и З. Булка, *Етажно власништво*, Правосудна академија, Загреб, август 2018. године, стр. 17.

развргнућа сусвојине ради се о диоби ствари у сусвојини, због чега је ЗСП ставио ван снаге члан 172. и 173. Закона о ванпарничном поступку Републике Српске⁴³ који говори о диоби (чл. 355. став 1. тачка к) ЗСП). Код овог развргнућа сусвојине, етажна својина се повезује са сувласничким дијелом на непокретности. Овдје се ради о повезивању сусвојине са својином и то етажном, а код класичног развргнућа сусвојине ради се о диоби сусвојине на својину, подијели сусвојине на дијелове на начин да се на новонасталим дијеловима стиче право својине. Етажна својина се успоставља повезивањем сувласничког дијела са својином над станом, док се обична својина успоставља диобом сусвојине. Кад сваки сувласник повеже свој сувласнички дио на непокретности са својим станом, на неки начин нестаје сусвојина и успоставља се етажна својина. Сваки етажни власник свој сувласнички дио вуче себи, свом стану и веже га за стан.

Податак о сувласничком дијелу налази се у етажном елаборату или у споразуму о диоби/изјави о диоби, у којем случају не треба прилагати етажни елаборат. На основу њега се уписују сувласнички дијелови на земљишту.

Етажни елаборат или план подијеле зграде није исправа која је правни основ за упис, већ је то споразум о диоби или изјава о диоби, у којем су наведени сувласнички дијелови, па га не треба предавати. У судском развргнућу етажни елаборат замјењује налаз и мишљење вјештака, на основу којег се доноси судска одлука, која је правни темељ за упис.

Етажни власник се сматра *ex lege* и сувласником на непокретности. Међутим, да би неко био сувласник и да би се могло приступити развргнућу сусвојине и успостављању етажне својине, мора бити уписан у евиденцију о непокретности са одређеним сувласничким дијелом на земљишту. Отуда да власник земљишта са зградом или носилац права грађења на земљишту може својом изјавом о диоби подијелити непокретност, прије почетка градње на сувласничке дијелове, али ће етажна својина бити успостављена тек кад се изгради зграда, јер прије тога нема чиме повезати свој сувласнички дио на непокретности, не постоји стан на терену. Колики је сувласнички дио на земљишту може се утврдити из споразума о диоби, изјаве о диоби или етажног елабората, али не и из судске одлуке, јер се у судском поступку утврђује корисна површина стана на терену који је већ изграђен. И у зависности од утврђене

⁴³ Закон о ванпарничном поступку, Службени гласник СР БиХ број 10/89, Службени гласник Републике Српске број 74/05.

корисне површине у судском поступку, могао би се мијењати већ уписан сувласнички дио етажних власника. Стога се сусвојина на земљишту уписује по сили закона и у недостатку исправе на основу које се може утврдити величина сувласничког дијела, треба уписати једнаке сувласничке дијелове. Да би се уписала етажна својина, мора претходно бити уписано земљиште и одговарајућа права на њему.

Суд у Хрватској је у једном предмету одбио приједлог за утврђивање корисне површине, због недостатка активне легитимације предлагача, наводећи да предлагач није сувласник земљишта, а која одлука иде у прилог ставу да мора бити уписана сусвојина на земљишту по сили закона, прије покретања судског ванпарничног поступка.⁴⁴ Само је сувласник непокретности овлашћен тражити успоставу етажне својине.

Не може се нико уписати као сувласник, док се претходно не одреди његов сувласнички дио. Закон о стварним правима уређује ситуацију кад су лица већ уписана као сувласници на земљишту и згради, па желе да успоставе етажну својину, али је пропустио да уреди случај кад уписани власници станова имају заједничку својину на непокретности. У другом случају носиоци заједничке својине морају претворити заједничку својину у сусвојину. РУГИП је овлашћен да избрише заједничку својину и упише сусвојину у корист етажних власника.

Имамо двије ситуације:

- власник земљишта са зградом и носилац права грађења са зградом дијели непокретност на сувласничке дијелове и
- заједнички власници на непокретности који су уписани већ као етажни власници, траже претварање заједничке својине у сусвојину на непокретности.

Први случај је уређен законом, док се други случај односи углавном на староградњу и успоставу новог стварноправног уређења на староградњи. Кад етажни власници на становима у староградњи који су уписани као заједнички власници или носиоци неког другог стварног права на непокретности траже упис сусвојине на непокретности, требало би их по самом закону уписати као сувласнике на непокретности. Али и кад би упис сусвојине био дозвољен по самом закону, мора се предпочити исправа или прописати законом с којим сувласничким дијелом ће их надлежни орган уписати. Ако се на овај начин не може утврди сувласнички дио, сматра

⁴⁴ Д. Пицхлер, *Проблематика успоставе етажног власништва темељем одговарајућег сувласничког дијела некретности*, Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека, 2015, стр. 219.

се да су сувласнички дијелови свих сувласника једнаки, али сваки сувласник има право тражити од суда да се утврди величина сувласничких дијелова.⁴⁵

У току градње долази до одступања од грађевинског плана, а за која одступања није потребно тражити измјену или допуну грађевинске дозволе. До одступања може доћи на захтјев купаца станова у изградњи или по жељи инвеститора. Код староградње су највећа одступања од грађевинског плана, јер су се кроз дуги низ година дешавала претварање заједничких или споредних дијелова у посебни дио непокретности, мијењао се број просторија унутар стана, а упитно је да ли и постоји и да ли се може пронаћи грађевински план за те зграде, те је стога потребно урадити поново снимање стања на терену. Због тога правило да се корисна површина израчунава према грађевинском плану, одобреном од власти је уствари изузетак, јер се у пракси мора снимити постојеће стање, односно корисну површину израчунати према стварном стању.⁴⁶

За тачно одређивање корисне површине битно је утврдити шта је споредни дио, а шта заједнички дио. Због нејасних законских критерија шта је споредни, а шта заједнички дио и због различитог тумачења од стране појединих вјештака, налаз и мишљење два или више вјештака у погледу корисне површине истог стана и зграде могу се разликовати.

4.4. План подјеле стана и етажни елаборат (план подјеле зграде)

Законом о измјенама и допунама закона о земљишним књигама одређено је да план посебног дијела зграде мора бити израђен од стране овлашћеног лица и овјерен од стране надлежног органа (чл. ст. 4. ЗИД ЗЗК РС).

Исто ово питање нормирано је и другим законом који прописује да план подјеле посебног дијела зграде мора бити израђен и овјерен од овлашћеног стручног лица одређеног законом (чл. 85. ст. 3. ЗСП). План подјеле посебног дијела зграде мора садржавати земљишнокњижну ознаку земљишта на којем је зграда подигнута, ознаку зграде по улици и кућном броју, скицу (цртеж) из којег се види полажај, величина и ознака посебног дијела зграде на којем се тражи укњижба, као и положај и ознака

⁴⁵ Д. Контретц, *Упис етажног власништва (власништва посебног дијела некретнине) у земљишној књизи*, Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека, 2009, стр. 717.

⁴⁶ Д. Пицхлер, *Проблематика успоставе етажног власништва темељем одговарајућег сувласничког дијела некретнине*, Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека, 2015, стр. 223.

дијелова зграде који служе згради као цјелини или само неким посебним дијеловима зграде (чл. 85. ст. 2. ЗСП).

Неспорно је да план подјеле посебног дијела зграде мора бити израђен од овлашћеног лица, али је нејасно ко исти овјерава, да ли надлежни орган или овлашћено стручно лице који га је и израдио. У циљу отклањања ове нејасноће, потребно је измјенити један од ових закона.

План подјеле посебног дијела зграде или план подјеле стана или тлоцрт стана треба разликовати од плана подјеле зграде или етажног елабората, који чини саставни дио пројектне документације, на основу које се издаје грађевинска дозвола и који се прилаже у поступку уплаћења или уписа зграде.

4.5. Потврда да је стан самостална употребна цјелина

Етажна својина не може се успоставити, док надлежни орган управе не потврди да је одређени стан или друга просторија у одређеној згради и на одређеној земљишној честици самостална употребна цјелина (чл. 85. ст. 4. ЗСП). Опет исту одредбу садржавао је и ЗИД ЗЗК РС. Етажна својина ће се успоставити након што надлежни орган управе потврди да одређени стан или друга самостална просторија у одређеној згради и на одређеној земљишној честици је самостална употребна цјелина (чл. 1. ст. 5. ЗИД ЗЗК РС).

Закон о уређењу простора и грађењу, а нити ЗСП не садржи одредбу шта треба да садржи ова потврда. Из самог назива потврде, може се закључити да њеним издавањем надлежни орган потврђује да је одређени стан у одређеној згради и на одређеној земљишној честици самостална употребна цјелина, што значи да омогућава сувласнику непокретности који је истовремено и носилац етажне својине самостално извршавање сувласничких овлашћења. Надлежни орган управе потврђује да је утврдио да у стан не улазе дијелови који би требали бити заједнички дијелови зграде и служити потребама свих етажних власника. У Републици Хрватској одређено је да потврда треба да садржи попис и опис посебних дијелова зграде и да су посебни дијелови зграде изграђени у складу са грађевинском и употребном дозволом. На овај начин је спријечена укњижба нелегалних станова у земљишну књигу. Углавном се радило о становима у надоградњи који су изграђени након прибављања грађевинске и употребне дозволе за зграду, на основу које је уплаћења зграда у катастар и уписана у земљишну књигу. С обзиром на то да је зграда била укњижена, није било препреке да се потом

укњижи стан, јер за укњижбу стана није предвиђено да се тражи посебна грађевинска или употребна дозвола.

Уз захтјев за издавање потврде да је стан самостална употребна цјелина прилаже се план подијеле зграде или етажни елаборат, који понекад може бити и саставни дио главног пројекта. Његово прилагање није обавезно, али с обзиром на то да је састављен од стручне особе, надлежном органу олакшава издавње потврде. План подијеле посебног дијела зграде заједно са овом потврдом прилаже се уз приједлог за упис стана у катастар непокретности. Потврда се издаје у складу са одредбама Закона о општем управном поступку. Чињенице које се наводе у потврди могу се доказивати свим доказним средствима у управном поступку (увиђај, вјештачење, саслушање странака, исправе).⁴⁷

У Хрватској потврда није садржавала податак да је посебни дио изграђен без локацијске, грађевинске или употребне дозволе, па су судови допуштали укњижбу етажног власништва, под условом да је зграда укњижена у земљишној књизи. То је за последицу имало да су се књижили станови у надоградњи, након чега би надлежни орган управе донио рјешење о њиховом рушењу као нелегално изграђених, што је имало негативне последице и по банке које су имале хипотеке на оваквим становима, јер брисањем својине на стану, брише се и хипотека. Проблем је ријешен измјеном *Закона о власништву и другим стварним правима РХ* на начин да је прописано да потврда мора обавезно да садржи попис и опис посебних дијелова, и податак да су посебни дијелови изграђени у складу са дозволом надлежног органа, чиме се отклонила могућност уписа у земљишне књиге нелегално изграђених посебних дијелова зграде.

У Хрватској је био могућ упис посебних дијелова зграде у земљишну књигу, уз забиљежбу који су посебни дијелови изграђени без локацијске, грађевинске и употребне дозволе, и то само ако је зграда уцртана у катастарском операту, а није уписана зграда и посебни дијелови зграде у земљишну књигу.

5. Упис надограђених станова

Власник земљишта са зградом или носилац права грађења са зградом може својом изјавом воље датом у земљишнокњижном суду подијелити своје право својине

⁴⁷ Љ. Антонић, *Упис некретнина у складу са измјенама и допунама Закона о власништву и другим стварним правима утјецај на тржиште некретнина*, Зборник радова са 11. форума пословања некретнинама, Хрватска господарска комора – Сектор за трговину, стр. 105.

на сувласничке дијелове и при томе на сваком од тих дијелова успоставити право својине на посебном дијелу непокретности (чл. 87. 1. ЗСП).

Из ове законске дефиниције произилази и да носилац права грађења са зградом може успоставити етажну својину. ЗСП је увео нови институт право надоградње, а ставио ван снаге Закон о надзиђавању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини.⁴⁸ Право надоградње је право изградње једног или више посебних дијелова непокретности на постојећој згради (чл. 302. ст. 1. ЗСП). Ово право се третира као подврста права грађења.⁴⁹ На сва питања која нису уређена одредбама о надоградњи, примјењу се прописи о праву грађења. С обзиром на то да се право надоградње третира као подврста права грађења, носилац права надоградње мора са свим етажним власницима станова у постојећој згради закључити уговор о оснивању права надоградње, на основу којег може поднијети захтјев за прибављање грађевинске дозволе за градњу станова на згради, уз прилагање остале потребне документације. Овај уговор мора бити писмено сачињен и у форми нотарски обрађене исправе. Код права грађења, носилац права грађења има право да на нечијем (свом или туђем) земљишту или испод њега има властиту зграду, а власник земљишта је дужан то да трпи. Аналогно овој дефиницији, право надоградње даје свом носиоцу или овлашћенику право да на туђој згради има стан или станове, а сувласници зграде или власник зграде је дужан то да трпи.

Право надоградње се по самом закону изградњом зграде претвара у право својине на изграђеним становима и сусвојине на земљишту, односно у етажну својину. У овом случају би се морао поново утврђивати одговарајући сувласнички дио, ако није већ претходно одређен у споразуму са власницима станова на чијој се згради ради надоградња.

Носилац права надоградње за разлику од носиоца права грађења са зградом ипак не би могао својом изјавом воље подијелити земљиште на којем се налази зграда поново на сувласничке дијелове, без сагласности осталих власника зграде. С обзиром на то да по завршетку надоградње, власници станова у надоградњи стичу право сусвојине на цијелој непокретности, а већ стари власници станова имају одређен сувласнички дио, логично је да се њихов сувласнички дио мора смањити, да би нови

⁴⁸ Закон о надзиђавању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини, Службени лист СР БиХ број 32/87.

⁴⁹ Д. Медих, *Ново стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2018.

власници станова у надоградњи добили одговарајући сувласнички дио. Због тога се у овом случају сувласнички дио може одредити само споразумом о диоби или на основу правноснажне судске одлуке. Могуће је и да умјесто посебног споразума о диоби, уговор о оснивању права надоградње садржи и одредбу о одређивању сувласничких дијелова.

Право надоградње се може опетеретити хипотеком која прелази на изграђене станове и одговарајући сувласнички дио. Носилац права надоградње не може с истим располагати, нити га може оптеретити, без сагласности власника станова.

Завршетком надоградње, носилац права надоградње треба прибавити употребну дозволу и упланити надограђени дио зграде, те тражити упис и надограђених станова у евиденцију о непокретности. Упис би се требао вршити у истом земљишнокњижном улошку гдје је уписана и стара зграда, уз евидентирање промјена: спратности зграде, године изградње надоградње, броја станова, корисне површине зграде као цјелине, надоградње и сваког стана посебно и др.

У новом стварноправном уређењу је могућа надоградња уз обавезно закључење уговора са власницима станова којим би се регулисала сва међусобна права и обавезе и уз прибављену грађевинску дозволу. Уз ову документацију коју треба исходити прије почетка градње не би требало доћи до спора са власницима станова.

VI – УПИС СУСВОЈИНЕ НА ЗЕМЉИШТУ

1. Сусвојина или заједничка својина на земљишту

Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове као органу управе дато је у надлежност успостављање јединствене евиденције непокретности, доношење подзаконских аката који уређују јавне евиденције о непокретностима. Многи аутори сматрају да РУГИП као орган управе не располаже са људским ресурсима одговарајуће стручности да може одговорити овим захтјевима и средити евиденцију о непокретностима.

Усаглашеност одредби ЗПК РС које се односе на упис етажне својине са ЗСП је спорна. ЗПК РС одређено је да ће се основати катастар непокретности ради утврђивања и уписа ималаца стварних права на парцелама и објектима чији посебни дијелови нису уписани у земљишну књигу или КУУ као етажна својина (чл. 91. ст. 1. ЗПК РС).

Ималац стварног права који је утврђен у поступку излагања уписује се као ималац тог стварног права на посебном дијелу објекта, те као ималац права заједничке својине на заједничким дијеловима објекта и земљишту за редовну употребу објекта (чл. 106. ст. 5. ЗПК РС).

По ЗСП етажни власници би требали бити уписани као сувласници на објекту који је етажиран. Привремени лист непокретности садржи дио - Б1 лист, у који се уписују подаци о имаоцу права на објектима, али не одређује ко се уписује као ималац права на објектима. ЗИД ЗПК РС из 2016 године у члану 20. одређено је ко се уписује као носилац права својине на стану и на земљишту. За упис права етажне својине у катастар непокретности користи се универзални Привремени лист непокретности – ПЛН, који се користи и при упису свих земљишта и зграда и других индивидуалних стамбених јединица. У један Привремени лист непокретности уписују се непокретности које припадају једном лицу – по принципу једно лице – један ПЛН.

Закон о премјеру и катастру Републике Српске одређује упис заједничке својине у корист етажних власника на земљишту на којем се налази етажирани објект и не одређује упис сусвојине у корист етажних власника на објекту, док ЗСП одређује да су етажни власници сувласници на таквом земљишту и објекту, због чега ова два закона нису усаглашена.

За имаоца права својине на објекту утврђује једно од сљедећих лица:

- а) градитељ који има право својине, односно градитељи (множина) који имају право сусвојине или заједничке својине на парцели,
- б) градитељ који је ималац другог одговарајућег стварног права на парцели, ако је за објекат издато одобрење за грађење или је објекат изграђен у вријеме када одобрење за грађење није било услов и
- ц) градитељ коме је издато одобрење за грађење и употребна дозвола (чл. 110. ЗПК РС).

Да се за имаоца права својине на објекту утврђује градитељ који има право својине, односно градитељи (множина) који имају право сусвојине или заједничке својине на парцели представља законски основ за упис грађевина које су саграђене прије 23. 05. 1974. године, кад није била потребна грађевинска и употребна дозвола за укњижбу, а нису до данас укњижене. Овдје се не мисли на етажирани уписани објекат, јер се етажирана својина може стећи тек по изградњи и укњижби објекта. Упис без документације се може односити и на стамбену и на породичну зграду – стару градњу. Могу бити сувласници на згради, али за упис зграде и њих као сувласника на згради нису потребне дозволе. Ово рјешење представља реализацију начела правног јединства непокретности, по којем се носилац права својине на земљишту или парцели сматра и власником објекта или зграде изграђене на тој парцели. Ови услови су алтернативно постављени, јер законодавац користи термин „утврђује се једно од сљедећих лица”.

За имаоца права својине на посебном дијелу објекта утврђује једно од сљедећих лица:

- а) лице које је ималац права својине на објекту,
- б) лице које има исправу за упис права својине, ако своје право изводи од имаоца права својине на објекту и
- ц) лице које је уписано у књигу уложених уговора (чл. 111. ЗПК РС).

Овдје није одређено да то може бити и лице које је уписано у земљишну књигу као етажни власник.

2. Отклањање препрека за упис сусвојине на земљишту

Уставни суд Републике Српске је више пута у својим одлукама оцјенио да донесени ЗПК РС и Правилник нису у сагласности са Уставом, односно да Правилник није у сагласности са законом и да је повријеђено начело подјеле власти задирањем у законодавну материју. Наводимо примјера ради само неке:

Одлуком Уставног суда Републике Српске број У-50/15 од 7. септембра 2016. године⁵⁰ утврђено је да члан 48а. Правилника није у сагласности са Уставом Републике Српске, ЗПК РС и *Законом о републичкој управи РС*.⁵¹ Чланом 48а. Правилника, прописано је у којим случајевима ће Комисија у скраћеном управном поступку утврдити права на непокретности и податке о непокретностима у поступку излагања. Уставни суд Републике Српске је навео у својој Одлуци да је ЗПК РС уређено излагање на јавни увид података о непокретностима и утврђивање права на непокретностима (чл. 75. до 89.), као и упис у катастар непокретности (чл. 90. до 108.) и да је РУГИП чланом 48а. Правилника изашао ван својих законских и уставних овлаштења, те регулисао легислативну материју. Чланом 7. ЗПК РС је истина предвиђена примјена одредби закона о општем управном поступку, а само за рјешавање питања која нису уређена овим посебним законом. Поступак успоставе катастра непокретности, имајући у виду његов друштвени значај, регулисан је законом и резултат је законодавне политике. Закон је управо због овог друштвеног значаја катастра непокретности предвидио спровођење посебног управног поступка, а никако скраћеног поступка. Уставни суд Републике Српске је утврдио да се у конкретном случају РУГИП умјешао у послове законодавне власти и поступао супротно уставним начелима: начелу уставности и законитости, начелу подијеле власти и начелу владавине права.

Одлуком Уставног суда Републике Српске број У-69/14 од 25. новембра 2015. године⁵² утврђено је да чл. 1. и 7. Правилника нису у сагласности са Уставом Републике Српске и ЗПК РС. Чланом 1. и 7. Правилника прописани су додатни услови за оснивање катастра непокретности за дио катастарске општине, а најмање за једну парцелу, те је прописано да се овакав катастар непокретности може основати само кад за те непокретности не постоји земљишна књига, по захтјеву странке или ако је поступак за оснивање оваквог катастра непокретности покренут прије ступања на снагу ових измјена и допуна Правилника, без обзира на постојање земљишне књиге. И овдје је Уставни суд Републике Српске оцјенио да је Правилником повријеђено уставно начело подјеле власти и начело законитости, јер је зашао у законску материју, односно да је у искључивој надлежности законодавца да прописује услове за оснивање катастра

⁵⁰ Одлука Уставног суда Републике Српске, Службени гласник Републике Српске број 80/16.

⁵¹ Закон о републичкој управи, Службени гласник Републике Српске бр. 18/08, 11/09, 74/10, 86/10, 24/12, 121/12, 15/16 и 57/16.

⁵² Одлука Уставног суда Републике Српске, Службени гласник Републике Српске број 101/15.

непокретности за дио катастарске општине, а најмање за једну парцелу. Ако је законска одредба недоречена, не може се тумачити да је у надлежности органа управе да подзаконским актом одређује услове за оснивање катастра непокретности и да сужава право грађанима које им је загарантовано законом.

Одлуком Уставног суда Републике Српске број У-3/17 од 31. јануара 2018. године⁵³ утврђено је да члан 20. став 3. Правилника није у сагласности са Уставом Републике Српске и ЗСП. Чланом 20. ставом (3) Правилника прописано је да се у Б1 листу за објекте у етажној својини у простор за упис података у први хоризонтални ред уписује „носиоци права заједничке својине” са правом заједничке својине на заједничким дијеловима објекта уписаних у подулошку број 1. У одговору на иницијативу за покретање поступка за оцјењивање уставности и законитости, РУГИП је навео да је *Законом о одржавању зграда Републике Српске* прописано да су заједнички дијелови и уређаји заједничка својина,⁵⁴ и да у складу са тим законом врши упис заједничке својине. Неоспорава да је ЗСП прописано да етажни власници имају сусвојину на заједничким дијеловима и уређајима зграде, али право сусвојине може да настане тек диобом заједничке својине и утврђивања идеалног дијела сусвојине сваког етажног власника. Уставни суд Републике Српске је оцјенио да члан 20. став (3) Правилника није у сагласности са чланом 80. ставом (2) ЗСП који прописује да етажни власник на заједничким дијеловима непокретности има право сусвојине. *Закон о стварним правима* је само мјеродаван за утврђивање која права својине могу се само основати на одређеним непокретностима, јер се ради о систематском закону који на свеобухватан начин уређује сва стварна права на непокретностима, па тако и право својине, односно да је ЗСП релевантан пропис за уређивање свих основних својинскоправних питања непокретностима. Истовремено са стицањем етажне својине на посебном дијелу зграде, етажни власник постаје и носилац права сусвојине на заједничким дијеловима зграде. Регулисање режима својине на заједничким дијеловима објекта је у искључивој надлежности законодавца. Уставни суд Републике Српске је и у овој одлуци оцјенио да РУГИП није могао подзаконским актом регулисати материју која је у надлежности законодавца и да је тиме изашао изван својих законских и уставних овлашћења и учинио повреду начела уставности и законитости и начела подјеле власти.

⁵³ Одлука Уставног суда Републике Српске, Службени гласник Републике Српске број 12/18.

⁵⁴ Чл. 4. ст. 2. *Закон о одржавању стамбених зграда*, Службени гласник Републике Српске број 101/11.

У овом раду смо говорили о специфичном развргнућу сувласничке заједнице, те да се не ради о никаквој диоби, већ о повезивању сувласничког дијела са правом својине на стану.

Сувласнички дио се може утврдити у поступку излагања непокретности на начин да се од позваних етажних власника или њиховог представника тражи да достави споразум о диоби или од власника етажиране зграде да достави изјаву о диоби у одређеном року. Уколико рок безуспјешно протекне, уписати сусвојину на једнаке дијелове, а незадовољне етажне власнике упутити на ванпарнични поступак ради утврђивања корисне површине стана и зграде као цјелине, да би исходили измјену одређеног сувласничког дијела.

Поред тога, *Закон о одржавању зграда Републике Српске* не би требао да уређује материју која је уређена основним законом – ЗСП, односно не може прописивати која права постоје на земљишту и заједничким дијеловима зграде. Као што и сам његов назив каже, треба да уређује само одржавање стамбених зграда, уз поштовање сувласничких односа и осталих права својине одређених ЗСП. Одредбе *Закона о одржавању зграда Републике Српске* којим се прописује која права етажни власници имају на заједничким дијеловима и уређајима зграде треба брисати или ускладити са основним законом који уређује ову материју – ЗСП. Исто важи и за ЗПК РС, који као процесни закон треба да уређује само поступак уписа у евиденцију непокретности већ одређених права ЗСП.

Уколико желимо да одустанемо од увођења новог концепта етажне својине који обухвата право сусвојине на земљишту и заједничким дијеловима и уређајима зграде, потребно је измјенити ЗСП.

VII - ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

У области етажне својине постоји велика шароликост у пракси појединих Подручних јединица РУГИП-а, а која је последица тога да два закона ЗСП и ЗПК РС или више закона на различити начин уређују иста питања и доста питања која се јављају у пракси нису уопште уређена прописима или су уређена на начин да не пружају носиоцу права етажне својине одговарајућу правну заштиту и правну сигурност. Видјели смо да је етажна својина прошла историјски пут од потупне забране до данашње фазе кад је потпуно оживјела и озакоњена. Етажна својина има посебан значај, нарочито у урбаним подручјима и представља један од најчешћих начина на које становништво у градовима рјешава своје стамбено питање. С обзиром на њен друштвени значај, не би се смјели дешавати никакви проблеми и правна несигурност у овој области. Данас је уочен тренд масовног досељавања становништва из мањих градова и сеоских подручја у веће градове, гдје по доласку рјешавају своје стамбено питање најчешће куповином станова. Станове масовно купују и млади који желе да се осамостале. Станови се купују у старим зградама, у надоградњи, у новим зградама, а у последње вријеме запажен је тренд масовне куповине станова у фази изградње, гдје зграда у којој ће се налазити стан још увијек нема употребну дозволу, а понекад није издата за њу нити грађевинска дозвола. Уговори о купопродаји станова не садрже никаква или довољна средства за обезбјеђење испуњења обавезе од стране продавца, уколико продавац не испуни преузете обавезе. Иако су овакви уговори закључени код нотара, запажено је да се нотари ограђују од одговорности на начин што уносе у уговор да су странку, обично купца, упозорили на могуће проблеме и да је она пристала и поред упозорења на закључење уговора, док је у пракси ситуација сасвим другачија и креће се од тога да је уопште нису упозорили на све што су навели да је упозорена, а и кад је упозорење дато, странке као лаици који не посједују правно знање не разумију дата упозорења. Да би се избјегло овакво поступање на штету уговорних страна, потребно је законом у већем обиму уредити односе између ових уговорних страна. Промјењено друштвено уређење и околности намећу потребу да се озакони и омогући упис права етажне својине и на становима у изградњи исто као што је упис и стицање права својине на стану био забрањен, па је послије озакоњен. Прописи морају пратити праксу и прилагођавати се измјењеном друштвеном и политичком уређењу, као и животним и стамбеним потребама грађана.

Поред проблема да ли ће овакви купци икада добити употребну дозволу од продавца, постоји и други проблем да уговори о купопродаји станова у већем броју случајева не садрже уопште одредбу о стицању права сусвојине на земљишту, нити било којег другог права на земљишту. Право купца стана на земљишту се у оваквим уговорима уопште не спомиње, већ само право на стан. Поред тога и РУГИП уписује само право на стан, без уписа промјене права на земљишту, а што је супротно новом концепту етажне својине која обухвата обавезно два права: право својине на стану и право сусвојине на земљишту. Запажено је да се врши упис права на стан, које право више закони не познају, а не врши се оснивање и упис етажне својине. Ови проблеми би се могли рјешити на начин се у што краћем року формира радна група од представника органа управе надлежног за издавање употребне и грађевинске дозволе и представника РУГИПа и других стручњака из ове области, а у циљу да се предложи измјене и допуне релевантних закона у правцу стицања и уписа поред права на стан и права сусвојине на земљишту по самом закону, потом давање овлашћења купцима станова на подношење захтјева за прибављање употребне дозволе, с тим да сви трошкови падају у коначници падају на терет продавца, односно да се недостаци на грађевини отклањају о трошку продавца станова, јер су они и направили недостатке. Било би добро прописати да им фактуру за добијање употребне дозволе испоставља надлежни орган управе, под пријетњом принудног извршења са рачуна продавца који се води код банака, без потребе обраћања суду, те дати овлашћење органу управе надлежном за издавање употребне дозволе да може ангажовати било коју фирму или стручно лице или адвоката или нотара у поступку јавне набавке, а у циљу отклањања утврђених недостатака на грађевини и евентуалног рјешавања имовинско-правних односа, у најкраћем року, уколико то продавац не учини добровољно у одређеном року. Од неуписаних зграда и станова огромну штету трпи и буџет града, јер се у исти не сливају накнаде које је дужан платити продавац у поступку прибављања употребне дозволе и не убирају се порези на непокретности, с обзиром да зграде правно гледано не постоје, нису нигдје евидентирани или укњижене, због чега нема пореског обавезника, спорно је да ли је то продавац или купац стана, јер право својине на земљишту остаје и након закључених уговора о продаји станова и даље на продавца, а објекта или зграде нигдје нема евидентираних. Стога измјена прописа се намеће као неизбежна данашња друштвена и државна потреба. Није рјешење осуђивати лица која купују станове у фази изградње, имајући у виду да су након изградње сви станови већ

распродани и да такву купопродају станова намећу животни услови и да од ње једину корист имају продавци.

У области етажне својине уочени су и други проблеми. У пракси се не одређује сувласнички дио на земљишту, не постоји правна могућност заснивања хипотеке на земљишту у корист повјериоца купца стана у изградњи, није уведена законска забрана заснивања хипотеке у корист повјериоца продавца на земљишту након забиљежбе продаје стана. Све ове проблеме је потребно ријешити у најкраћем могућем року.

ЛИТЕРАТУРА

Уџбеници и чланци:

- Митрић, Н., *Пракса Окружног суда у Бањој Луци у примјени Закона о премејру и катастру Републике Српске*, Бања Лука, фебруар 2019.
- Повлакић, М., „Етажно власништво према Нацрту Закона о стварним правима”, *Зборник радова са 2. међународног конгреса у Босни и Херцеговини „Сигурност права власништва као основа економског развоја”*, Бања Лука 2006.
- Повлакић, М., *Допунски материјал за испит из предмета Стварно право у школској години 2017/18*, Сарајево, 2018.
- Јосиповић, Т., *Земљишнокњижно право*, Загреб, 2001.
- Бабић, И., *Етажна својина и конверзија права коришћења у право својине*, Право и привреда, бр.7-9/12.
- Медић, Д., *Ново стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2018.
- Белај, В., „Успостава етажног власништва”, *Зборник радова са 12. форума пословања некретнинама, Хрватска господарска комора – Сектор за трговину*.
- Боић, В. и Булка, З., *Етажно власништво*, Правосудна академија, август 2018, Загреб.
- Контрец, Д., „Упис етажног власништва (власништва посебног дијела некретнине) у земљишној књизи”, *Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека*, 2009.
- Пицхлер, Д., „Проблематика успоставе етажног власништва темељем одговарајућег сувласничког дијела некретнине”, *Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека*, 2015.
- Антонић, Љ., „Упис некретнина у складу са измјенама и допунама Закона о власништву и другим стварним правима утјецај на тржиште некретнина”, *Зборник радова са 11. форума пословања некретнинама, Хрватска господарска комора – Сектор за трговину*.
- Ернст, Х., „Објекти етажног власништва – дилеме и нова рјешења”, *Зборник Правног факултета у Загребу*, вол. 57, фебруар 2007.
- Пранчић, В., *Успостава власништва посебног дијела некретнине на захтјев сувласника који има одговарајући сувласнички дио – нека отворена питања*, Правни вјесник год. 32 бр.3-4, 2016.
- Цветић, Р., „Право етажних власника на заједничким дијеловима зграде”, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 4/2017.
- Кончић, А.–М., „Етажирање – како до успјешног уписа у земљишну књигу”, *Зборник радова са 26. форума пословања некретнинама, 2016 године, Хрватска господарска комора – Сектор за трговину*.
- Дурмишевић, Ф., *Одржавање премјера и катастра земљишта – критички осврт на постојећу праксу, са интернета адреса: C:/Users/mileva/Documents/Downloads/konpp_tekst.pdf, датум приступа 22. 01. 2020. године у 15.08h.*

- Белај, В., *Правна природа етажног власништва на основу анализе иностраних правних система*, Правни вјесник 9 (1-4); 5-14, 1993.
- Станковић О. И Орлић М., *Стварно право*, Београд, 1996.
- Цветић, Р., *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад, 2009.
- Јотановић, Р., *Начело уписа у катастар непокретности у праву Републике Српске*, Правна ријеч, бр. 10/2016.
- Јотановић, Р., *Начело повјерења у Катастар непокретности у праву Републике Српске*, Правна ријеч, бр. 10/2014.

Законски, подзаконски акти и одлуке Уставног суда Републике Српске:

- *Закон о земљишним књигама Краљевине Југославије и Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига из 1930. године*, Службене новине Краљевине Југославије бр. 146 – ЛИИИ од 1. јула 1930. године и бр. 281. ХЦ од 1. децембра 1931. године.
- Указ Президијума Народне скупштине ФНРЈ од 17 јануара 1947. године.
- *Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ФНРЈ*, Службени лист ФНРЈ бр. 52/58, 3/59, 24/61 и 1/63.
- *Закон о стамбеним односима*, Службени лист СФРЈ бр. 11/66 и 32/68.
- *Закон о стамбеним односима*, Службени лист БиХ број 13/74, 16/74 и 23/76.
- *Закон о својини на дијеловима зграде СФРЈ*, Службени лист СФРЈ бр. 43/65 и 57/65.
- *Закон о својини на дијеловима зграде*, Службени лист БиХ број 35/77, 38/78 и 22/84.
- *Закон о промету непокретности*, Службени лист СРБиХ бр. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и 13/94.
- *Закон о грађевинском земљишту*, Службени гласник РС број: 86/03.
- *Закон о надзиђавању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини*, Службени лист СРБиХ број 32/87.
- *Закон о премјеру и катастру некретнина*, Службени лист СРБиХ број 22/84, 12/87 и 26/90.
- *Правилник о излагању на јавни увид података премјера и катастарско класирање земљишта и утврђивања права на некретнинама*, Службени гласник БиХ број 25/88.
- *Закон о премјеру и катастру некретнина*, Службени гласник РС бр. 19/96 и 15/00.
- *Закон о премјеру и катастру земљишта СРБиХ*, Службени лист СРБиХ број 14/78.
- *Закон о премјеру и катастру непокретности*, Службени гласник РС број 55/03, 46/04 и 67/05.
- *Закон о премјеру и катастру непокретности*, Службени гласник РС број 34/06, 110/08, 15/10 и 60/11.
- *Закон о премјеру и катастру Републике Српске*, Службени гласник РС бр. /12, 110/16, 22/18 – одлука УС, 62/18 И 95/19 – одлука УС.

- *Закон о земљишним књигама Републике Српске*, Службени гласник РС бр. 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08,
- *Закон о основним својинскоправним односима*, Службени лист СФРЈ бр. 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03,
- *Закон о стамбеним односима*, Службени лист БиХ бр. 13/74, 23/76, 34/83, 12/87, 36/89, 14/84 – Пречишћен текст и Службени гласник Републике Српске бр. 19/93, 22/93, 12/99 и 31/99.
- *Закон о приватизацији државних станова*, Службени гласник РС бр. 118/11, 67/13, 60/15 и 45/18.
- *Закон о одржавању стамбених зграда*, Службени гласник РС број 101/11.
- *Закон о приватизацији државних станова*, Службени гласник РС бр. 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/06, 38/07 и 72/07 – Пречишћен текст, 59/08 58/09 и 71/10.
- *Правилник о вођењу књиге уложених уговора о откуп у стамбених зграда и станова*, Службени гласник РС бр. 45/01 и 6/02.
- *Закон о продаји станова на којима постоји станарско право*, Службене новине Федерације БиХ бр. 27/97, 11/98, 29/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07.
- *Закон о премјеру и катастру РС*, Службени гласник Републике Српске бр. 6/12, 110/16 и 62/18.
- *Правилник о начину оснивања и одржавања катастра непокретности РС*, Службени гласник РС бр. 11/14, 25/14 и 31/15.
- *Закон о легализацији бесправно изграђених објеката Републике Српске*, Службени гласник РС број 62/18.
- *Закон о уређењу простора и грађењу*, Службени гласник Републике Српске бр. 40/13, 2/15 - одлука УС, 106/15, 3/16, 104/18 – одлука УС и 84/19.
- *Закон о стварним правима*, Службени гласник Републике Српске бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – одлука УС и 107/19.
- *Закон о стварним правима*, Службене новине Федерације БиХ бр. 66/13 и 100/13.
- *Закон о републичкој управи*, Службени гласник РС бр. 18/08, 11/09, 74/10, 86/10, 24/12, 121/12, 15/16 и 57/16.
- *Закон о Уставном суду РС*, Службени гласник РС бр. 104/11 и 92/12.
- *Одлука Уставног суда Републике Српске* број У-69/14 од 25. новембра 2015. године, Службени гласник Републике Српске број 101/15.
- *Одлука Уставног суда Републике Српске* број У-50/15 од 07. септембра 2016. године, Службени гласник Републике Српске број 80/16.
- *Одлука Уставног суда Републике Српске* број У-3/17 од 31. јануара 2018. године, Службени гласник Републике Српске број 12/18.

БИОГРАФИЈА АУТОРА

Милева Сантрач рођена је 23. 09. 1979. године у Бихаћу. Након завршене Гимназије у Брчко Дистрикту, општи смјер, уписала је Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, гдје је дипломирала 2005. године, те стекла звање дипломирани правник. Приправнички стаж у трајању од двије године одрадила је у периоду од 2006-2007. године у Основном суду Брчко Дистрикта БиХ и у периоду од 2007-2008 године у Апелационом суду Брчко Дистрикта БиХ.

Правосудни испит је положила 20. 05. 2009. године. Након тога засновала је стални радни однос у органу управе Агенцији за идентификациона документа, евиденцију и размјену података Босне и Херцеговине, гдје ради и данас као дипломирани правник на правним пословима.

У октобру 2017. године уписала је II циклус студија на Правном факултету Универзитета у Бањој Луци, студијски програм Грађанско право, гдје је положила све испите у року, са најбољим оцјенама и одобрена је израда завршног мастер рада на одабрану тему „Упис етажне својине на стану у праву Републике Српске”.