

🏠 (<https://efektiva.rs>)

/ Potrošačke Aktuelnosti (<https://efektiva.rs/dobijanje-kredita/aktuelnosti-efektiva/potrosaci-aktuelnosti/>)

/ Kako osporiti odluku stambene zajednice?

Kako osporiti odluku stambene zajednice?

Često pitanje koje nam građani postavljaju jeste način da se ospore odluke koje su donete na skupštini stambene zajednice.

Autor: Jovan Ristić, pravnik Efektive

Slušamo o odlukama kojima se, po oceni stanara, ustanovljavaju „preveliki“ iznosi dažbina za održavanje zgrade, ili kojima se „nameće“ ugradnja kalorimetara za daljinsko grejanje koji su „preskupi“, ili kojima se isključivo stanarima koji imaju sopstvena vozila dozvoljava da za pakiranje koriste parking ispred zgrade ili njeno dvorište. Slušamo o tome da su odluke problematične jer su navodno donete pod uticajem upravnika, raznih „klika“ i „klanova“ među stanarima. Slušamo da su odluke navodno nelegitimne i nezakonite jer je u njihovom donošenju učestvovao mali broj stanara, ili su donete na fantomskim zasedanjima skupštine za koje niko ne zna kada su oglašene a kamoli održane itd.

Za početak, odluke možemo posmatrati kroz njihovu *zakonitost* i *pravičnost*.

1.

Za osporavanje nezakonitih odluka služe zakonom predviđena pravna sredstva i postupci.

Članom 12 stav 1 tačke 5 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada predviđeno je pravo vlasnika posebnog dela zgrade da „**pokrene postupak pred nadležnim osnovnim sudom za utvrđivanje ništavosti odluke**“ skupštine stambene zgrade koja je doneta suprotno ovom zakonu i podzakonskim aktima, u roku od 45 dana od saznanja za odluku, a najkasnije u roku od šest meseci od dana

donošenja odluke.“ Tačkom 6 istog stava predviđeno je da se „postupak za utvrđivanje ništavosti odluke vodi prema odredbama zakona kojim se uređuje parnični postupak.“

Dakle vlasnik stana ili poslovnog prostora u stambenoj zgradi ima pravo da sam pokrene parnični postupak protiv stambene zajednice radi utvrđenja ništavosti skupštinske odluke koja je **u suprotnosti sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada (ZSOZ) ili sa podzakonskim aktima**. A to mora da učini **najkasnije 45 dana od dana kad je saznao za tu odluku**. Ali utvrđenje ništavosti ne može da traži ako je saznao za odluku nakon što je prošlo više od šest meseci od njenog donošenja.

Efektiva

ORGANIZACIJA POTROŠAČA

(<https://efektiva.rs/>)

Radi praktičnosti, dajemo primere skupštinskih odluka koje bi, po našem mišljenju, bile u suprotnosti sa ZSOZ. Radi preglednosti, podelili smo ih u pet grupa.

NEZAKONITOSTI U VEZI SA OBAVEŠTAVANJEM O SEDNICI

- odluka doneta na sednici ili ponovljenoj sednici skupštine *u pogledu čijeg sazivanja nije bilo obaveštenja na zakonom predviđeni način*, isticanjem obaveštenja o danu, času i mestu održavanja sa predloženim dnevnim redom na vidljivom mestu u prostoru koji je zajednički deo zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih delova zgrade, a to su ulaz, hodnik i slično (član 43 stav 5 ZSOZ);
- odluka doneta na sednici ili ponovljenoj sednici skupštine *u pogledu čijeg sazivanja nije bilo obaveštenja u zakonom predviđenom roku*, a to je najmanje tri dana pre održavanja skupštine, odnosno na dan održavanja skupštine u hitnim slučajevima (član 43 član 6 ZSOZ);

NEZAKONITOSTI U VEZI SA KVORUMOM

- odluka doneta na sednici na kojoj *nije bilo kvoruma za održavanje i rad skupštine* (član 45 stav 1 ZSOZ);
- odluka doneta *na ponovljenoj sednici na kojoj nije bilo kvoruma za održavanje i rad skupštine* (član 45 stav 2 i 3 ZSOZ);

NEZAKONITOSTI U VEZI SA VEĆINOM ZA DONOŠENJE ODLUKA

- odluka doneta *prostom većinom prisutnih članova na sednici skupštine iako je za donošenje te vrste odluke po zakonu propisana dvotrećinska većina*, a što se odnosi na (1) odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, (2) odluku o poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i (3) o odluku o kreditnom zaduživanju stambene zajednice (član 44 stav 2 ZSOZ);
- odluka doneta *većinom koja nije u skladu sa tzv pravilima vlasnika* (član 44 stav 3 ZSOZ a u vezi sa članom 17 stav 2 i 3 ZSOZ);

NEZAKONITOSTI U VEZI SA ZAPISNIKOM SA SEDNICE

- odluka doneta na skupštinskoj sednici na kojoj *nije vođen zapisnik* o njenom radu (član 42 stav 3 ZSOZ);
- odluka koja *nije uneta u zapisnik* sa sednice skupštine (član 46 ZSOZ);
- odluka doneta na sednici skupštine čiji *zapisnik ne sadrži zakonom propisane podatke (neuredan zapisnik)*, a to su (1) mesto i dan održavanja sednice, (2) ime lica koje je vodilo zapisnik, (3) sažeti prikaz rasprave po svakoj tački dnevnog reda, (4) rezultat glasanja po svakoj tački dnevnog reda po kojoj je skupština odlučivala, kao i način glasanja svakog prisutnog člana skupštine, (5) druge elemente, u skladu sa zakonom, (6) spisak lica koja su učestvovala u radu sednice skupštine (član 46 stav 3 i 4 ZSOZ);
- odluka doneta na sednici skupštine čiji *zapisnik nisu potpisali* upravnik, zapisničar (ako je određen) i sva lica koja su učestvovala u radu sednice skupštine (član 46 stav 5 ZSOZ);

NEZAKONITOSTI U VEZI SA NADLEŽNOŠĆU SKUPŠTINE

- odluka kojom skupština izlazi iz svojih zakonskih nadležnosti, odnosno nadležnosti propisanih tzv pravilima vlasnika (član 42 stav 1 ZSOZ);
- odluka kojom se zadire u isključiva svojinska ovlašćenja vlasnika posebnih delova zgrade (član 12 stav 1 tačka 1 ZSOZ);
- odluka kojom se zadire u zakonom garantovano pravo vlasnika posebnog dela zgrade na vršenje popravki i drugih radova na zajedničkim delovima zgrade kada je to neophodno radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu koji vlasniku pripada, ako to ne učini lice koje je dužno da izvrši popravku (član 12 stav 1 tačka 2 ZSOZ);
- odluka kojom se zadire u zakonom garantovano pravo vlasnika posebnog dela zgrade da svoj poseban deo menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, bez zadiranja u posebne delove zgrade drugih vlasnika posebnih delova, zajedničke delove zgrade, odnosno samostalne delove zgrade, osim po dobijenom ovlašćenju za takve radnje (član 12 stav 1 tačka 3 ZSOZ);
- odluka kojom se zadire u zakonom garantovano pravo vlasnika posebnog dela zgrade da upotrebljava zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri kojoj to odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog domaćinstva, odnosno obavljanja delatnosti (član 12 stav 1 tačka 4 ZSOZ).

2.

Što se tiče odluka skupštine stambene zgrade koje vlasnici posebnih delova zgrade smatraju nepravičnim, stvar sa njihovim osporavanjem malo je kompleksnija.

Neke odluke koje su nepravične takođe su nezakonite, a videli smo gore kako se taj problem rešava. Opet, može se desiti da u skupštinskoj odluci nema ničeg nezakonitog, a da se ona nama jednostavno ne dopada, pa je smatramo nepravičnom po sebe. Možda ona objektivno i jeste nepravična u tom smislu, ali je ipak legitimna jer je doneta većinom glasova. Što nas dovodi na teren demokratije i funkcionisanja pojedinca u sklopu jedne ljudske zajednice. A stambena zajednica jeste ljudska zajednica, zar ne?

Suština postojanja skupštine stambene zajednice jeste uređivanje zajedničkog života u zgradi. To se postiže kroz predlaganje rešenja na skupštini, kroz demokratsku raspravu o rešenjima i na posletku kroz donošenje odluka, a na osnovu procedure koju propisuju ZSOZ ili tzv pravila vlasnika (koja se mogu doneti isključivo jednoglasnom odlukom svih članova stambene zajednice).

Pitanje pravičnosti odluke u direktnoj je vezi sa njihovim kvalitetom. Da bi odluke skupštine stambene zajednice bile kvalitetne, potrebno je da stanari-članovi što masovnije učestvuju u njihovom donošenju. Kroz sučeljavanje mišljenja i kompromise donose se najbolje odluke za zajednicu – one koje uvažavaju raznolike interese pojedinačnih stanara, ali tako da zajednica funkcioniše.

Međutim, praksa pokazuje da članovi stambenih zajednica slabo učestvuju u radu njihovih skupština. Razlozi i izgovori stanara su razni, i ovde ćemo navesti najpoznatije: neprilagođeno vreme održavanja sednice, zatrpanost drugim obavezama i umor od svakodnevnih životnih trka, život na nekom drugom mestu, neregulisan odnos vlasnika-zakupodavca i zakupca u pogledu toga ko treba da učestvuje u radu sednice, nezainteresovanost za rad stambene zajednice, netrpeljivost prema upravniku ili drugim članovima zajednice. I onda – što je veoma česta pojava – u zgradi sa tridesetak posebnih delova (stanova, poslovnih prostora) vitalne odluke donosi desetak ljudi (po pravilu uvek istih), a te odluke, kad su donete u propisanoj proceduri sa propisnim kvorumom i većinom, *obavezujuće su za sve vlasnike* – koliko god ih pojedinci smatrali nepravičnim. Na kraju krajeva, kad govorimo o pravičnosti, ne bi bilo pravično da stambena zajednica ne može da funkcioniše samo zato što deo njenih članova-stanara ne pokazuje zainteresovanost da učestvuje u njenom radu, tim pre što je stambena zajednica po zakonu *pravno lice*, pa samim tim ima i sve odgovornosti jednog pravnog lica, i što neki članovi-stanari mogu imati probleme koje stambena zajednica mora hitno da rešava (npr krov koji prokišnjava).

ZSOZ ima određenih manjkavosti, a česta je povika na profesionalne upravnike, koje je upravo taj zakon uveo u pravni život Srbije. Međutim, problem neučestvovanja stanara u radu skupština stambenih zajednica nije krivica ni zakona ni upravnika – bilo profesionalnih, bilo onih iz redova stanara. ZSOZ samo postavlja *pravni okvir* za funkcionisanje stambenih zajednica, a od nas kao njenih članova direktno zavisi da li će stambena zajednica funkcionisati ili neće. Tako je uvek bilo i biće, nezavisno od kvaliteta zakonskog teksta. Kad su ljudi odgovorni i umeju da se dogovore, ni najgori zakon ih neće sprečiti u tome. A kad ljudi ne mrdaju prstom ni za šta izvan svog malog sveta, neće im pomoći ni najbolji zakon, pa tačno da je ispisan zlatopisom.

Skupštine stambenih zajednica odličan su test funkcionisanja tzv *direktne (neposredne) demokratije*, u kojoj nema narodnih poslanika, delegata i stranačkih lista. U direktnoj demokratiji ne možemo da se žalimo na ono što nas nervira u sistemu predstavničke demokratije, u skupštinama na nivou države i lokalne samouprave – da neki drugi ljudi kao naši izabrani predstavnici donose, tobož u naše ime, odluke koje su štetne po nas. *U stambenim zajednicama mi predstavljamo sami sebe, i mi smo ti koji direktno donosimo skupštinske odluke.* Na nama je da prihvatimo odgovornost za sebe, da učestvujemo u radu skupštine stanara i u donošenju njenih odluka, da se borimo da se naše mišljenje u raspravi čuje i da predlažemo svoja rešenja kako bi skupštinske odluke bile što kvalitetnije i što pravičnije, i da u duhu demokratije prihvatimo skupštinsku odluku kao zajedničku čak i onda kad naše mišljenje i naša predložena rešenja ostanu u manjini.

📅 28/12/2022 (<https://efektivna.rs/aktuelnosti-efektivna/potrosaci-aktuelnosti/kako-osporiti-odluku-stambene-zajednice/>)
 👤 dejang (<https://efektivna.rs/author/dejang/>) 📁 Potrošačke Aktuelnosti (<https://efektivna.rs/dobijanje-kredita/aktuelnosti-efektivna/potrosaci-aktuelnosti/>)

[Pretraga](#) [Najnovije](#) [Aktuelnost](#) [Povežite se](#) [Kontakt](#)

[illegible]

efektiva/potrosaci-aktuelnosti/aktuelnosti/kako-osporiti-odluku-stambene-zajednice/

posiljke-na-kucnu- (https://efektiva.rs/dobijanje- (mailto:efektiva.rs@gmail.com)

AUTOPLACEVI – Kupovina polovnjaka u videnom stanju/

„U VIĐENOM STANJU“ (https://efektiva.rs/dobijanje- (mailto:efektiva.rs@gmail.com)

efektiva/potrosacki-aktuelnosti/efektiva/ (mailto:potrosaci@efektiva.rs)

kupovina-polovnjaka u videnom stanju/ (mailto:potrosaci@efektiva.rs)

Nepotpune pravne (https://efektiva.rs/dobijanje- (https://djermandovic.com)

(https://efektiva.rs/aktuelnosti/kategorized/)

efektiva/potrosaci-aktuelnosti/nepotpune-

Paktošević, A. (2024). Kako osporiti odluku stambene zajednice? - Efektiva. (https://efektiva.rs/dobijanje- (mailto:efektiva.rs@gmail.com)

03627176@gmail.com

POTROSACI

Tel: 011 329 4885

Mob: 064 860 5676

E-mail: potrosaci@efektiva.rs

(mailto:potrosaci@efektiva.rs)