



Preduzetnici (../preduzetnici.html)

Pravo intelektualne svojine
(../pravo_intelektualne_svojine.html)

Paragrafovi vebinari i seminari

3. april 2023. godine VEBINAR

Ograničenje zapošljavanja, preuzimanje zaposlenih, rad van radnog odnosa i ostvarivanje prava iz radnog odnosa kod korisnika javnih sredstava

21. april 2023. godine VEBINAR

Prava i obaveze po Zakonu o zaštiti podataka o ličnosti, sa osvrtom na iskustva iz prakse

PRIJAVITE SE >>

Prava i obaveze stambene zajednice, vlasnika posebnih delova i upravljanje stambenom zajednicom

Recommend 0

Share

Твитуј



**Napomena:**

- Ovaj stručni tekst se odnosi na propise koji važe na dan njegovog objavljivanja. Svi izneti stavovi su stručni stavovi, odnosno shvatanja autora teksta, koja se baziraju na tumačenju pozitivnopravnih normi, i ne predstavljaju obavezujuće instrukcije.
- Ulaskom u DEMO verziju pravne baze Paragraf Lex (<http://demo.paragraf.rs/>), možete BESPLATNO pristupiti SVIM propisima Srbije i time možete utvrditi ažurnost ovog teksta.

Za razliku od posetilaca vebajta koji mogu bez naknade pročitati odabrane stručne tekstove koji se odnose na pozitivne propise na dan objavljivanja teksta, **pretplatnici** na pravnu bazu Paragraf Lex, u bazi uvek imaju dostupne tekstove koji se odnose na prethodne, nevažeće verzije propisa kao i nove komentare i druge dokumente koji se odnose na važeće propise. **Isključivo pretplatnici na pravnu bazu uvek imaju pristup i ažurnim dokumentima. Baza se ažurira na dnevnom nivou.**

Izvor: Redakcija Paragraf Lex i Uroš Popović

Objavljeno: 05.07.2022.

Stupanjem na snagu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_stanovanju_i_odrzavanju_zgrada.html) (dalje: Zakon) odnosi vlasnika posebnih delova stanova, garaža, poslovnih prostora - prema stambenoj zgradi kao posebnom pravnom subjektu i njihovi odnosi ka trećim licima uređeni su na, suštinski, drugačiji način u odnosu na period pre stupanja na snagu ovog Zakona, naročito kada je u pitanju pravo na naknadu štete. Sa pojavom profesionalnog upravljanja, kao sasvim novog oblika upravljanja stambenom zajednicom kao celinom, stvoreni su novi odnosi u praksi, a samim tim, došlo je i do pojave novih vidova sudskih sporova, a uz to i određenih spornih pitanja u praksi. Imajući u vidu da se radi o, zapravo, sporovima novijeg datuma, do formiranja stabilne sudske prakse biće potrebno da protekne dodatni vremenski period. U svakom slučaju, smatramo korisnim ukazati na određena rešenja, naročito kada su prvostepeni sudovi u pitanju. Iz tog razloga, ovaj rad biće fokusiran na međusobna prava i obaveze stambene zajednice i vlasnika posebnih delova, odnosno na njihova prava i obaveze prema trećim licima i odgovornost za štetu, prava i obaveze upravnika stambene zajednice, uz definisanje pravne prirode odnosa koji nastaju u ovim relacijama.

- Ukratko o obavezama stambene zajednice i formiranju njenih organa -

Stambena zajednica ima svojstvo pravnog lica. Međutim, ona ovaj status ne stiče momentom upisa u registar stambenih zajednica, već onog trenutka kada najmanje dva različita lica steknu pravo svojine na različitim posebnim delovima stambene zgrade. Celokupan postupak njenog formiranja definisan je Zakonom. Ukratko, od momenta kada stekne svojstvo pravnog lica, stambena zajednica u roku od 60 dana održava sednicu skupštine stambene zajednice na kojoj bira upravnika ili odlučuje o poveravanju poslova upravljanja profesionalnom upravniku. Pravo glasa ima svaki vlasnik posebnog dela, nezavisno od površine posebnog dela. Kada su u pitanju vlasnici garaža ili garažnih mesta (ukoliko je to jedini poseban deo zgrade koji poseduju) oni nemaju pravo glasa na sednici kada se radi o tekućim pitanjima, već mogu glasati isključivo o pitanjima koja se tiču njihovih posebnih delova. Odluke se, obično, donose većinom glasova u situaciji kada je obezbeđen kvorum (za prvu sednicu to je polovina vlasnika posebnih delova, za drugu uzastopnu sednicu 1/3 vlasnika posebnih delova. Na ovom mestu valja ukazati na to da je, prema aktuelnoj sudskoj praksi, jednom data saglasnost za donošenje odluke na sednici skupštine stambene zajednice neopoziva.). Osim Skupštine, stambena zajednica ima i Upravnika. Radi se o licu koje, na prvom mestu, zastupa i predstavlja stambenu zajednicu i ima niz ovlašćenja propisanih članom 50. Zakona, bira ga Skupština na period od četiri godine. Sa druge strane, a što je jedna od najvažnijih novina predviđenih ovih Zakonom, poslove upravljanja zgradom Skupština dvotrećinskom većinom glasova može poveriti profesionalnom upravniku. Od ovog redovnog postupka osnivanja stambene zajednice i formiranja njenih organa, treba razlikovati prinudnu upravu koja se uvodi u skladu sa članom 57. Zakona.

Odredbom člana 14. Zakona propisano je da je vlasnik posebnog dela obavezan da:

- 1) upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog, odnosno samostalnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;
- 2) svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, ne onemogućava i ne remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;
- 3) održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;
- 4) učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način određen ovim zakonom;
- 5) trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom od strane vlasnika samostalnih delova ili lica koja rade po njihovom nalogu, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade;
- 6) dozvoli prolaz kroz svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to nužno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze

Životno, a i sa aspekta sudske prakse, najviše značaja imaju obaveze propisane tač. 1) i 4) odnosno obaveze upotrebe svog posebnog dela na način da se ne ometa korišćenje drugih delova zgrade, kao i obaveza učešća u troškovima održavanja zgrade.

U smislu obaveze upotrebe svog posebnog dela na način da se ne ometa korišćenje drugih delova zgrade postavlja se pitanje koje mogućnosti ima stambena zajednica u situaciji kada se neki od njenih posebnih delova koristi na način da ometa korišćenje drugih delova zgrade. Pod ometanjem ne podrazumeva se samo fizičko ometanje, već svaki vid aktivnosti koji dovodi do toga da ostali vlasnici svoje posebne delove ne mogu upotrebljavati na redovan, uobičajen način. Ako zanemarimo situacije koje se rešavaju na osnovu zakona koji uređuje komunalni red (na pr. povećana buka) stambenoj zajednici je na raspolaganju, najpre, tužba za zabranu uznemiravanja - tzv. Actio negatoria.

Ovde je nužno napraviti malu digresiju zbog tendencije da se ovaj vid pravne zaštite meša sa drugim vidovima pravne zaštite prava svojine.

Naime, pored tužbe za smetanja državine, gde se pruža zaštita protiv uznemiravanja odnosno oduzimanja državine, zakonom se pruža zaštita i u odnosu na uznemiravanje ili oduzimanje prava svojine. Pored vlasničke tužbe (rei vindicati) iz člana 37. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinskopравnih_odnosa.html) i vlasničke tužbe za povraćaj stvari po osnovu jačeg prava na posed (actio publiciana) iz člana 41. istog zakona, postoji i treća vlasnička tužba (actio negatoria) iz člana 42. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa. To je tužba koja se značajno razlikuje od tužbe za smetanje poseda, jer se kod smetanja poseda utvrđuje faktičko stanje državine i za tu tužbu je aktivno legitimisan svaki faktički posednik, odnosno držalac stvari, a kod tužbe iz člana 42. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa aktivno legitimisan je samo vlasnik koji ima pravo da zbog neosnovanog uznemiravanja svojinskih ovlašćenja tužbom zahteva da uznemiravanje koje vrši treće lice prestane.

Dakle, članom 42. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa propisano je sledeće:

"Ako treće lice neosnovano uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno pretpostavljeni vlasnik, može tužbom zahtevati da to uznemiravanje prestane.

Kada je uznemiravanjem iz stava 1. ovog člana prouzrokovana šteta, vlasnik ima pravo da zahteva naknadu štete po opštim pravilima o naknadi štete.

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva."



a uzurpacija zajedničkih delova zgrade (ostavljanje stvari, jednog od vlasnika posebnih delova iste zgrade, na taj način da se znatno otežava korišćenje zajedničkog dela zgrade.

U skladu sa prethodno citiranim odredbom, stambena zajednica, dakle, ima pravo da protiv lica koje vrši uzurpaciju podnese tužbu sa zahtevom da uzurpacija prestane. Prednosti ovakve tužbe jesu u tome što ista ne zastareva i uz kombinovanje sa predlogom za određivanje privremene mere (i zahtevom za naknadu štete) može predstavljati značajan vid zaštite. Naknada štete, razume se, kada je ova vrsta tužbe u pitanju, podrazumeva restituciju, tj. vraćanje u pređašnje stanje (pre uzurpacije) ali ne treba isključiti ni druge vidove naknade štete.

Učešće vlasnika posebnih delova zgrade u troškovima održavanja zgrade jeste njihova osnovna obaveza i od presudnog je značaja, budući da predstavlja, često, jedini, način finansiranja stambene zajednice kao celine.

Zakon poznaje dva tipa održavanja stambene zgrade:

A) tekuće održavanje: članom 1. tačkom 25) Zakona definisano je kao izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

B) investiciono održavanje: članom 1. tačkom 26) Zakona definisano je kao izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova u zavisnosti od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade u toku eksploatacije;

Skupština Grada Beograda je na sednici održanoj 26.6.2018. godine, a na osnovu člana 61. stav 7. Zakona, donela Odluku o minimalnoj visini iznosa tekućeg održavanja zajedničkih delova zgrada, visini iznosa naknade u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika i minimalnoj visini iznosa na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade na teritoriji grada Beograda (<https://www.paragraf.rs/propisi/odluka-o-minimalnoj-visini-iznosa-tekuceg-odrzavanja-zajednickih-delova-zgrada-visini-iznosa-naknade-u-slucaju-prinudno-postavljenog-profesionalnog-upravnika-i-minimalnoj-visini-iznosa.html>). Konkretno, tekuće održavanje je definisano u fiksnom minimalnom iznosu, a investiciono održavanje u minimalnom iznosu po m 2 posebnog dela.

U praksi, česte su situacije da određeni vlasnici posebnih delova ne plaćaju troškove tekućeg i investicionog održavanja zgrade. Kako je vlasnik posebnog dela zgrade dužan da učestvuje u troškovima održavanja zgrade, tako pravo da zahteva ispunjenje ove obaveze ima stambena zajednica.

Pitanje zastarelosti ovog potraživanja nije jednoobrazno rešeno u sudskoj praksi. Izdvajaju se nekoliko mogućih rešenja:

- Prvo, koje podrazumeva primenu odredbe člana 377. stav 1. tačka 1. Zakona o obligacionim odnosima (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_obligacionim_odnosima.html) (dalje: ZOO), odnosno tretiranje ovog potraživanja kao komunalne usluge i primenu jednogodišnjeg roka zastarelosti.
- Drugo rešenje podrazumeva primenu odredbe člana 371. ZOO, odnosno tretiranje ovog potraživanja kao opšteg potraživanja i primenu roka zastarelosti od 10 godina.
- Treće, podrazumeva primenu odredbe člana 372. ZOO, odnosno tretiranje ovog potraživanja kao povremenog potraživanja i primenu roka zastarelosti od tri godine.

Od ovih ponuđenih rešenja najviše je opravdano, čini se, primeniti odredbu člana 372. ZOO i tretirati ovo potraživanje kao povremeno. Naime, da bi jedno potraživanje bilo povremenog karaktera, moraju biti ispunjena dva uslova: prvi, da je unapred poznata visina potraživanja i drugi, da je unapred poznata dospelost (godišnje ili u kraćim određenim razmacima vremena). Oba su uslova ovde zadovoljena, jer je visina potraživanja poznata bilo na osnovu odluke lokalne samouprave bilo na osnovu odluke stambene zajednice, dok je rok dospelosti definisan članom 65. Zakona - poslednji dan u mesecu za tekući mesec. Razlozi zbog kojih, smatramo, nije moguća primena odredbe člana 377. ZOO, leže u tome što su komunalna potraživanja taksativno navedena ovom odredbom, a obaveza tekućeg i investicionog održavanja zgrada (niti obaveza održavanja zgrada uopšte) njome nije propisana. Proširivanje dejstva ove odredbe je moguće, eventualno, na druge komunalne usluge koje nisu bile poznate u vreme stupanja na snagu



sličan način (na pr. u slučaju definisanja pravne prirode doplatne u ovom pomenutom slučaju iz prakse uslovio proširivanje dejstva odredbe člana 377. ZOO, jeste taj što je Odluka o javnim parkiralištima Grada Beograda doneta na osnovu Zakona o komunalnim delatnostima (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_komunalnim_delatnostima.html) kojim su, kao komunalne delatnosti, propisane, između ostalog, i delatnosti koje se odnose na javne prostore za parkiranje. Ovakvom proširenom sistematskom tumačenju ovde, međutim, nema mesta. Odluka o minimalnim iznosima naknade za tekuće i investiciono održavanje nije doneta na osnovu Zakona o komunalnim delatnostima, niti sredstva koja se ovim putem obezbeđuju predstavljaju javni prihod bilo koje vrste. Sa druge strane, primena opšteg roka zastarelosti dolazi u obzir samo onda kada potraživanje (u smislu odredbi o zastarelosti) nije moguće kategorisati na drugačiji način, a ovde je to, čini se, moguće.

Na ovom mestu valja se osvrnuti i na pitanje naknade za angažovanje profesionalnog upravnika. Već je ukazano na mogućnost da stambena zajednica poslove održavanja poveri profesionalnom upravniku i da za to plaća određenu naknadu. Za razliku od troškova održavanja zgrade koji su obaveza vlasnika posebnih delova zgrade prema stambenoj zajednici, troškovi za angažovanje profesionalnog upravnika su obaveza stambene zajednice kao pravnog lica. Kako usluge profesionalnog upravljanja pružaju pravna lica, na ovo potraživanje primenjuje se rok zastarelosti za međusobna potraživanja pravnih lica od tri godine iz odredbe člana 374. ZOO.

Situacija na koju često nailazimo u praksi podrazumeva da preduzeća koja se bave pružanjem usluga profesionalnog upravljanja naknadu za svoje usluge potražuju neposredno od članova stambene zajednice, sa kojom odnosno preduzeće ima zaključen ugovor o poveravanju poslova upravljanja stambenom zajednicom. Kada je u pitanju zastarelost potraživanja u ovom slučaju situacija bi morala biti identična, odnosno morao bi se primeniti trogodišnji rok. Naime, i u ovom slučaju usluga se pruža stambenoj zajednici, samo je način naplate usluge drugačiji (neposredno od vlasnika posebnih delova, umesto sa računa stambene zajednice).

- Prethodna odluka stambene zajednice kao uslov za pokretanje sudskog postupka -

Jedno od naročito aktuelnih pitanja i istovremeno pitanje u vezi sa kojim postoje različita tumačenja u praksi jeste pitanje da li je upravniku (profesionalnom upravniku) potrebna posebna odluka stambene zajednice kako bi inicirao sudski spor radi zaštite interesa stambene zajednice. Zakon ne nudi direktan odgovor na ovo pitanje. Prema članu 50. stav 1. tač. 1, 7) i 8) Zakona, upravnik (profesionalni upravnik) stambene zajednice zastupa i predstavlja stambenu zajednicu; izvršava odluke stambene zajednice; na osnovu odluke skupštine stambene zajednice o upravljanju sredstvima stambene zajednice raspolaže sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice, u skladu sa propisima kojima se uređuje otvaranje, vođenje i gašenje tekućih računa.

Sudski sporovi u kojima je jedna od strana stambena zajednica, kao poseban pravni subjekat, heterogeni su. U praksi su, svakako, najčešći sporovi stambene zajednice protiv stanara radi neplaćanja obaveza koje se odnose na troškove održavanja. Osim tih sporova, izdvajaju se sporovi radi naknade štete, te sporovi koji proizlaze iz nekog pravnog posla koji je stambena zajednica zaključila sa trećim licem.

Potencijalno vođenje sudskog spora stambenu zajednicu bi moglo izložiti značajnim troškovima, kako za angažovanje stručnog lica (advokata) koje bi, recimo, pred sudom zastupalo interese stambene zajednice, tako i troškovima suprotne strane (u slučaju gubitka spora) a svakako troškovima na ime obaveza po osnovu taksi i drugih naknada, koji su neminovni. To znači da bi samostalno odlučivanje upravnika u pogledu iniciranja sporova moglo voditi znatnom umanjenju sredstava sa kojima raspolaže stambena zajednica. Pri tome treba imati u vidu i to da su moguće i razne zloupotrebe (fiktivni sporovi i sl.) koji bi služili za "izvlačenje" novčanih sredstava sa računa stambene zajednice, pri čemu bi bila sasvim realna situacija da stanari zgrade i nemaju saznanja o tome da je stambena zajednica, čiji su članovi, učesnik nekog sudskog postupka i da po tom osnovu ima određene novčane obaveze.

Shodno navedenoj argumentaciji stanovišta smo da je upravniku (profesionalnom upravniku) stambene zajednice, za vođenje sudskog postupka, prethodno potrebna odluka stambene zajednice, s tim što od ovog pravila postoje dva izuzetka koja proizlaze iz odredbi člana 67. stav 1. i člana 68. stav 1. Zakona.



je da stambena zajednica ima pravo regresa za troškove održavanja, nastala oštećenjem zajedničkih delova zgrade radnjom ili propuštanjem lica koje je odgovorno za oštećenje.

Odredbama člana 68. Zakona propisano je da je upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan da preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseca od saznanja za štetu i odgovorno lice.

Dakle, navedene odredbe nesumnjivo nameću zaključak da je upravnik, radi zaštite interesa stambene zajednice, ovlašćen da, bez prethodne odluke stambene zajednice, podnese tužbu u sledećim slučajevima:

1. Radi naplate troškova održavanja zgrade;
2. Radi regresa u slučaju kada je došlo do oštećenja zajedničkog dela zgrade koje je oštećenje sanirano sredstvima stambene zajednice.

Obaveza iniciranja spora dodatno je naglašena činjenicom da upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu ako je zbog toga izgubljena mogućnost regresa od lica odgovornog za nastalu štetu, a profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu u roku propisanom članom 68. stav 1. solidarno sa licem odgovornim za nastalu štetu.

U slučaju da je postupak pred sudom iniciran bez prethodne odluke stambene zajednice (u slučajevima kada je ista obavezna) sa takvom tužbom treba postupiti u smislu odredbi čl. 78. i 80. Zakona o parničnom postupku (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_parnicnom_postupku.html).

- Odgovornost za štetu -

Obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade, odnosno zajedničkih delova zgrade ne pretil opasnost nastanka štete imaju sva lica iz člana 15. Zakona. U pitanju je, jasno je, pravni standard koji je izuzetno širok. U svakom slučaju, on na prvom mestu podrazumeva da je naknada za održavanje zgrade plaćena i da se blagovremeno obezbeđuje izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade, kako bi se oni doveli u stanje koje nije pretnja po bezbednost ljudi i imovine.

Šteta za koju je odgovorna stambena zajednica ne može ostati nenaknađena.

Upravo izričita konstatacija posledica je zakonskog rešenja prema kom za štetu koja proistekne od zajedničkih delova zgrade odgovara stambena zajednica, a supsidijarno i vlasnici posebnih delova zgrade ako stambena zajednica ne nadoknadi štetu u roku koji je odlukom nadležnog organa određen za naknadu štete, a ako se ne može odrediti da li šteta potiče od posebnog dela ili zajedničkih delova zgrade, za štetu odgovaraju solidarno stambena zajednica i vlasnici posebnih delova.

U praksi to znači da se lice koje je pretrpelo štetu od zajedničkog dela stambene zajednice (recimo pad dela fasade, ledenice i sl.) za naknadu štete može obratiti stambenoj zajednici, a ako stambena zajednica nema dovoljno sredstava za naknadu ovako pretrpljene štete, oštećeno lice može da izabere jednog, više ili sve stanare zgrade i da od njih potražuje naknadu.

Sa druge strane, ukoliko šteta potiče od posebnog dela zgrade, tada je odgovornost za naknadu štete na vlasniku posebnog dela zgrade, a da li će vlasnik posebnog dela zgrade odgovarati bez obzira na krivicu, zavisi od toga da li je zgrada održavana na način kako je to propisano odredbom člana 60. Zakona.

Kompanija Paragraf svojim pretplatnicima pruža odgovore na stručna pitanja koja se odnose na tumačenje prava.

Ukoliko niste naš pretplatnik možemo da Vas uputimo na: