

Oktobar 2011.

Fokus: Zakon o održavanju stambenih zgrada

1. Neustavne odredbe zakona

Dana 20.04.2011. godine u Službenom glasniku RS broj 27/2011 objavljena je Odluka Ustavnog suda kojom su proglašene za neustavne odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS“ broj 44/95,46/98 i 1/01), koje propisuju da skupština stanara zgrade, saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, može da donese odluku:

- o izvođenju radova na sanaciji ravnog krova, odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi odnosno adaptirati novi stan;
- o pretvaranja zajedničke prostorije u stan ili poslovni prostor;
- o pripajanju zajedničke prostorije susednom stanu odnosno potkrovnoj prostoriji, ako ta prostorija ne ispunjava propisane uslove za pretvaranje u poseban stan;
- da prethodno pomenute radove može da izvede i neko od vlasnika stanova ili članova njihovog porodičnog domaćinstva ili treće lice ako se utvrdi

da vlasnici ili članovi njihovog domaćinstva nisu za to zainteresovani.

Ustavni sud je predmetnu Odluku doneo uzimajući u obzir odredbe Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa koje propisuju da vlasnici posebnih delova zgrade imaju zajedničku nedeljivu svojinu na zajedničkim prostorijama, te sledstveno tome vlasnik posebnog dela zgrade veće površine ne može imati veća svojinska ovlašćenja na zajedničkim prostorijama od vlasnika posebnog dela zgrade manje površine, odnosno da svi vlasnici imaju jednaka svojinska ovlašćenja. Prilikom odlučivanja, Ustavni sud je, takođe, imao u vidu da je Ustavom Republike Srbije propisano da se pravo svojine ne može ograničiti, osim u javnom interesu utvrđenim zakonom.

2. Predlog dopuna zakona

Predlogom Zakona o dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada (**Predlog Zakona**) koji je objavljen dana 01.08.2011. godine na sajtu Narodne skupštine Srbije predviđeno je da će se gore navedene odluke skupštine stanara zgrade donositi većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade.

3. Retroaktivna primena i otklanjanje posledica neustavnih odredbi zakona

Zakonom o Ustavnom sudu propisano je da svako kome je povređeno pravo konačnim ili pravosnažnim pojedinačnim aktom, donetim na osnovu zakona ili drugog opšteg akta, za koji je Odlukom Ustavnog suda utvrđeno da nije u saglasnosti sa Ustavom, ima pravo da traži od nadležnog organa izmenu tog pojedinačnog akta. Predlog za izmenu neustavnog pojedinačnog akta može se podneti u roku od šest meseci od dana objavljivanja odluke Ustavnog suda, pod uslovom da od dana dostavljanja pojedinačne odluke do podnošenja predloga ili inicijative za pokretanje postupka nije proteklo više od dve godine. Ukoliko se utvrdi da se izmenom pojedinačnog akta ne mogu otkloniti posledice nastale primenom neustavnog opšteg akta, Ustavni sud može odrediti da se ove posledice otklone povraćajem u pređašnje stanje, naknadom štete ili na drugi način.

Stoga, svako kome je povređeno pravo odlukama skupštine stanara o raspolaganju zajedničkim prostorijama, ima mogućnost da Ministarstvu životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja (**Ministarstvo**) podnese predlog za izmenu takvih odluka skupštine stanara zgrade, u zakonom predviđenom roku.

Ostaje da se vidi kako će Ministarstvo, kao nadležni organ za primenu predmetne Odluke Ustavnog suda, do donošenja Zakona o dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada postupati po primljenim predlozima za izmenu i otklanjanje posledica neustavnih odluka skupština stanara zgrade.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2011.*