

НЕНАДЛЕЖНОСТ СУДА

Суд у парничном поступку није надлежан да одлучује о захтеву за поништај одлука о формирању скупштине зграде и избора њених органа управљања.

Из образложења:

„Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужилац власник стана број 441 у Булевару Михаила Пупина број 10Г на Новом Београду, која се састоји од 118 станова, 103 гараже, 133 пословна простора и 2 магацина, што укупно чини 356 посебних делова зграде. Одлуком Скупштине зграде од 20.11.2011. године формирана је Скупштина зграде Булевар Михаила Пупина бр. 10 Нови Београд и за председика Скупштине зграде изабран П.Ј. Ова одлука је донета на основу потписа власника станова, гаража и гаражних места, и то 114 потписа, а без потписа власника локала и магацина.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су закључили да је за законит избор председника зграде било неопходно 179 или више потписа власника посебних делова зграде, па с обзиром да у поступак формирања Скупштине зграде и избора председника Скупштине зграде нису били укључени земљишно књижни власници локала и магацина као посебних делова зграде, није био испуњен законски услов којим је предвиђена као неопходна већинска сагласност власника свих делова зграде. С обзиром да за П.Ј. није гласало више од половине власника станова и других посебних делова зграде, а што је предуслов за кредибилитет и законитост функције, нижестепени судови су поништили наведене одлуке Скупштине зграде.

Одлучујући о приговору апсолутне ненадлежности суда нижестепени судови су оценили да формирање Скупштине зграде представља законску обавезу, због чега само формирање Скупштине спада у домен општег управног поступка. Начин формирања Скупштине зграде, у ком поступку може бити повређен правни интерес, претпоставља да се заштита и утврђење правног интереса може тражити пред судом опште надлежности, у смислу члана 20. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ бр. 44/95, 46/98, 1/2001 – Одлука у СРС, 101/2005), 27/2011- одлука УС и 88/2011). Оспорена одлука није донета у вршењу јавних овлашћења, па не представља управни акт донет у управној ствари, у смислу чл. 4. и 5. Закона о управном спору, због чега се не може против ове одлуке водити управни спор већ је за одлучивање у овој правној ствари надлежан основни суд.

Основано се у ревизији указује на погрешну примену одредаба Закона о одржавању стамбених зграда који се односи на надлежност суда за одлучивање по тужби за поништај одлуке о формирању скупштине, стамене зграде и избору председника скупштине зграде.

Управљање стамбеном зградом у целини је уређено одредбама чл. 10. до 23. Закона о одржавању стамбених зграда. Према наведеним законским одредбама у стамбеној згради се образује скупштина коју чине сви власници станова и других посебних делова зграде. Скупштина зграде већином гласова бира председника скупштине зграде.

У конкретном случају тужилац оспорава законитост поступка избора органа управљања стамбене зграде, због чега је поднео тужбу суду захтевајући да се утврди да су наведене одлуке апсолутно ништаве.

Чланом 20. Закона о одржавању стамбених зграда прописано је да лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом.

Чланом 31. став 1. истог закона прописано је да надзор над применом одредаба овог закона и прописа донетих на основу њега врши општинска, односно градска управа. Ова одредба има општи карактер и примењује се на све односе уређене наведеним законом, па и на односе управљања стамбеном зградом.

Имајући у виду наведене законске одредбе, произлази да избор председника скупштине зграде не представља законом утврђено право појединца, нити на закону заснован правни интерес, у ком случају би о повреди права и правног интереса одлучивао надлежни суд. Акт о избору председника скупштине зграде није ни управни акт, због чега не постоји ни стварна надлежност Управног суда. Овакав став заузео је и Уставни суд у својој одлуци ИУ-175/99 од 14.11.2002. године („Службени гласник РС“ број 84/02).

Из наведених разлога, у конкретном случају постоји надлежност општинске управе, а не суда за одлучивање о захтеву тужиоца за утврђење ништавости односно поништај одлука које се односе на законитост формирања скупштине зграде и избора органа управљања стамбеном зградом. С обзиром да је побијаном пресудом одлучено о захтеву који не спада у судску надлежност, одлучено је као у ставу другом изреке.“

(Сентенца из решења Врховног касационог суда Рев 4671/2018 од 19.6.2019. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 3.7.2020. године)