

Жарко Анђелковић
Београд

НЕАДЕКВАТНА ОДЛУКА СУДА

Сажетак

Надзиђивање или надоградња стамбених зграда је предвиђена законом у циљу санације равних кровова због прокишњавања, односно у ширем смислу ради заштите стамбеног фонда. Дакле, изградња стамбених или пословних јединица је секундарна у односу на наведени циљ закона. Овај рад се бави разматрањем неадекватне одлуке суда.

Кључне речи: одлука, одржавање, надзиђивање, Уставни суд, закон.

Тек што је један пропис, тачније Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи¹⁾, бар делимично „деблокирао“ стамбену изградњу, други „пропис“, односно једна Одлука Уставног суда /донета готово истовремено/ је блокирала тзв. допунску стамбену изградњу или надзиђивање стамбених зграда.

Овим, другим прописом²⁾ је потпуно блокирана надоградња или надзиђивање стамбених зграда, која је предвиђена због заштите стамбених зграда од прокишњавања, што је велики проблем Београда, али и целе Србије. Ово је једна и објективна опција.

Друга опција је да је сада, овим створена правна празнина коју законодавац треба да „попуни“, тј. регулише ту новонасталу фактичку ситуацију.

Трећа опција је да је за надоградњу, адаптацију или припајање потребна сагласност свих власника станова и других посебних делова зграде.

1) *Службени гласник РС*, бр. 24/11, 31. 03. 2011.

2) Сајт УСС, предмет ИУ3-95/2006. и Одлука са 13. редовне седнице УСС од 17.03.2011.

Четврта опција је да за то не треба никаква сагласност, осим одобрења општинске /градске/ управе, што је мало или потпуно невероватно и немогуће и

Пета опција је потпуно субјективна или приватна варијанта, у шта не верујемо.

Ево како гласи Одлука Уставног суда Србије /са сајта/:

„У предметима оцене уставности закона Уставни суд је: утврдио да одредбе члана 18. став 1 у делу који гласи: “сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“, члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда /Службени гласник РС, бр. 44/95, 46/98 и 1/01/ нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. Суд је обуставио поступак за оцену уставности одредбе члана 37. наведеног Закона, јер ова одредба више нема правно дејство./предмет ИУЗ-95/2006/“.³⁾

У вези са овом Одлуком ево шта пише, односно које су њене правне последице по Закону о уставном суду:⁴⁾

„Закони и други општи акти за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности с Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом, не могу се примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда, ако до тог дана нису правоснажно решени.

Општи акти донети за извршење закона и других општих аката за које се одлуком Уставног суда утврди да нису у сагласности са Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом, неће се примењивати од дана објављивања одлуке Уставног суда, ако из одлуке произилази да су ти општи акти несагласни Уставу, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или закону.

Извршење правоснажних појединачних аката донетих на основу прописа који се више не могу примењивати, не може се ни дозволити ни спровести, а ако је извршење започето-обуставиће се.“ /чл. 60./ И даље, у члану 61. закона пише:

3) Исто.

4) Службени гласник РС, бр. 109/2007.

„Свако коме је потврђено право коначним или правоснажним појединачним актом, донетим на основу закона или другог општег акта, за који је одлуком Уставног суда утврђено да није у сагласности с Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом, има право да тражи од надлежног органа измену тог појединачног акта.

Предлог за измену коначног или правоснажног појединачног акта, донетог на основу закона или другог општег акта, за који је одлуком Уставног суда утврђено да није у сагласности са Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом, може се поднети у року од шест месеци од дана објављивања одлуке у „Службеном гласнику Републике Србије“, ако од достављања појединачног акта до подношења предлога или иницијативе за покретање поступка није протекло више од две године.“⁵⁾

Ради лакшег увида, цитирамо члан 18. Закона⁶⁾ пре и после Одлуке Уставног суда:

„Скупштина зграде сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде може донети одлуку о извођењу радова на санацији равних кровова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан.

Скупштина зграде може одлучити да радове из става 1. овог члана изводи неко од власника станова, односно других посебних делова у згради, односно неко од чланова њиховог породичног домаћинства или треће лице ако утврди да власници станова односно других посебних делова зграде, или чланова њихових породичних домаћинстава нису за то заинтересовани.

Инвеститор радова из става 2. овог члана и стамбена зграда своје међусобне односе уређују уговором, који се закључује у писменој форми и оверава у суду.

Уговор из става 3. овог члана садржи нарочито следеће елементе: услове под којима се даје на коришћење заједнички део згра-

5) Закон о Уставном суду.

6) Закон о одржавању стамбених зграда / Службени гласник РС, бр. 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05/.

де, податке о згради, податке о радовима, права и обавезе инвеститора и зграде, рокове за завршетак извођења радова, рокове за прикључење на инсталације у згради, посебне обавезе за поједине власнике, односно кориснике станова и других посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза.

Уговор из става 3. овог члана служи као доказ о праву извођења радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.“

После Одлуке Уставног суда став 1. цитираног члана је стављен ван снаге и сада се уочава како изгледа „важећи“ члан закона. Иста је ситуација и са чланом 21. став 3. и чл. 22. став 2. закона.

По нашем мишљењу враћање „у пређашње стање“, у вези са чланом 61. Закона о Уставном суду је деликатно и нејасно. Такође је нерационално, некономско и нецелисходно. Говоримо за ситуације које су „легаллизоване“.

Оваква Одлука је „уздрмала“ правни систем и унела додатну правну несигурност и у онако „неправну државу“. Оваквом одлуком нису уважене следеће значајности:

- Историјско-правна ситуација настанка и стварност заједничке недељиве својине као посебног облика-ЕТАЖУМ;⁷⁾
- Узрочно-последична коректност према грађанима;
- Блокирање циља закона/заштита зграда/ који је садржавао оспорену одредбу и *неуважавање јавног интереса утврђеног законом*;⁸⁾
- Да и у озбиљним правним системима постоји слична одредба и то тамо где егзистира сусвојина на заједничким деловима стамбене зграде;
- Неуважавање социопсихолошке слике, тј. нарави станара у вези са свим другим заједничким потребама живота у „високим“ зградама.

Иначе овде треба, у вези горе цитираног члана 61. став 2 закона, нагласити да ретроактивни рок од две године за надоград-

7) Види: Жарко Анђелковић, «Заједничка недељива својина /ЕТАЖУМ/», *Правни живот*, бр. 10, том II, Удружење правника Србије - Копаоничка школа, Београд, Копаоник, 2004.

8) Чл. 4. Закона о становању гласи: “Одржавањем стамбених зграда и станова обезбеђује се заштита стамбеног фонда, потребан ниво становања и **заштита јавног интереса**, у складу са законом.“ /Службени гласник РС, бр. 50/92 са свим каснијим изменама и допунама/

њу/надзидивање/, припајање и адаптацију, када је у питању акт/ одлука/ о сагласности власника и других посебних делова зграде, да исти тече од часа/дан, месец и година-датум/ дате сагласности власника станова и других посебних делова зграде.

Очекује се да се Одлука објави у Службеном гласнику Србије и ступи на снагу и ето беспотребних „гужви“ у општинама и на другим надлежним местима. Међутим, уверени смо да ће законодавац имати „супер рацио“ код попуњавања настале правне празнине, односно доношења измена и допуна Закона о одржавању зграда.

И еурека! Одлука је објављена,⁹⁾ управо када закључујемо рад. Наиме, могли бисмо да кратко анализирамо њено образложење.

Погрешна одлука суда је донета, јер је био и погрешан старт, односно кренуло се од ирелевантне чињенице као суштинске. Наиме, суд *полази од чињенице да у Уставу Србије није предвиђено, тј. да стан није више уставна категорија* и даље “да стамбене зграде и станови као њихови посебни делови више нису у друштвеној својини на којој се према раније важећем Уставу могло стећи право коришћења, те чињенице да коришћење, поред држања и располагања, чини једно од права којим се дефинише садржина појма својине.”¹⁰⁾

Полазне чињенице суда указују да је он пошао и од правног схватања да је циљ Закона о одржавању стамбених зграда, односно његових оспорених одредаба надзиђивање ради решавања стамбених питања грађана или вероватније „радних људи и грађана.“

Међутим ми сматрамо и истичемо да је *примарни циљ оспорених одредаба закона санација равних кровова стамбених зграда од прокишњавања*, те финални циљ заштита стамбених зграда од пропадања /“рушења“/. При томе секундарни циљ је изградња станова као „нус производ“. Зар се односни закон не зове Закон о одржавању стамбених зграда, а не Закон о решавању стамбених питања надоградњом?

Друга чињеница и законска одредба је да се *одржавање стамбених зграда врши у јавном интересу* што је суд потпуно пренабрегао, јер и устав и закон и међународни уговор остављају довољно и јасно простор за ограничење приватне својине у јавном интересу.

9) *Службени гласник РС*, бр. 27, 20. април 2011, стр. 59, 60, 61.

10) *Службени гласник РС*, бр. 27, 20. април 2011, стр. 59, 60, 61.

Тај интерес је утврђен Законом ос становању који смо горе цитирали.

И треће, последице овакве судске одлуке превазилазе било какву правну аргументацију, јер је „мимо живота“ Да бисмо схватили дајемо аналогију: то би значило да сада Београд сруши Калуђерицу. Има ли за то правне аргументације? Одлука о којој говоримо има једва мање материјалног ефекта, ако би се реализовала. Чему одлуке и норме које се неће спровести?

Закључак би могао да буде да се ова „ситуација“ превазиђе доношењем измена и допуна Закона о одржавању стамбених зграда, који ће бити добро образложен и да се схвати да никаква приватна својина неће бити угрожена увођењем законског реда у стамбене зграде за колективно становање.

У вези сагласности са међународним уговором, објаснити фактичко, материјално, социолошко, функционално и свако друго, а нарочито правно стање за изузетак у ограничавању заједничке недељиве својине /ЕТАЖУМ/ на заједничким деловима стамбене зграде, а све у циљу бољег одржавања и заштите зграда од пропадања и омогућавање бољих односа и пријатнијег живота у њима. Посебно се осврнути на заједничку недељиву својину коју су велики правници стављали између заједничке својине и сусвојине, а ми мислимо да је то по све посебан облик својине /ЕТАЖУМ/ који има своја правила. Основна грешка у осврту на ову својину је то што се на исту примењују непримењива сва овлашћења из сусвојине, посебно принцип „стопостоте сагласности“ за располагање.

Zarko Andjelkovic

THE INADEQUATE COURT DECISION

Summary

Upgrading of residential buildings is specified by laws in order to repair flat roofs and to protect apartments. Hence the construction of residential and commercial buildings is secondary in relation to the goal of this law. This paper analyzes the inadequate court decision.

Keywords: decision, building, the Constitutional Court, the law.

ЛИТЕРАТУРА

- Милица Босиљчић, *Заједничка својина, докторска дисертација*, Београд, 1965.
- Драгољуб Стојановић, «Приватна својина будућности», *Правни живот*, бр. 10/1996, Београд.
- Милан Симић, *Сусвојина на непокретностима*, *Правни живот*, бр. 11-12/1991, Београд.
- Златко Стефановић, *Етажна својина de lege ferenda*, *Правни живот*, бр. 10/1996, Београд.
- Нина Планојевић, *Етажна својина*, Крагујевац, 1997.
- Славица Мирић, «Одржавање стамбених зграда и станова у промени својинским односима», *Избор судске праксе*, бр. 7-8, Београд, 1997.
- Жарко Анђелковић, «Надзиђивање стамбених зграда у циљу санације равних кровова», *Правни живот*, бр. 10, том II, Београд, 1998.
- Жарко Анђелковић, «Својина на заједничким деловима вишеспратница и њихово одржавање - Теорија о ЕТАЖУМ-у», *Судска пракса*, бр. 3, Пословна политика дд, Београд, 2000.
- Жарко Анђелковић, «Садржина заједничке недељиве својине на заједничким деловима стамбене зграде», *Судска пракса*, бр. 5, Пословна политика ад, Београд, 2004.
- Жарко Анђелковић, «Заједничка недељива својина /ЕТАЖУМ/», *Правни живот*, бр. 10, том II, Београд, 2004.
- Жарко Анђелковић, *Прилози за стамбено право и екологију*, Службени гласник, Београд, 2010.
- Жарко Анђелковић, «Правни аспект урбане културе у Србији», *Српска политичка мисао*, бр. 2, Институт за политичке студије Београд, 2011.
- Жарко Анђелковић, «Самосталност општине - - шанса за младе», *Политичка ревија*, бр. 2, Институт за политичке студије Београд, 2011.
- Resume
- The Constitutional Court has repealed the provision of the law starting from the fact that the right to housing is no longer constitutional category, and that residential buildings and apartments are no longer in public ownership.
- Our legal position is that the Court started from the wrong facts. This is because the essence of the Law about maintenance of residential buildings derives from its name, as well as from the disputed provisions of the law, which states clearly defined goal of the upgrade – to repair flat roofs.
- Other legally relevant point is that the Court neglected the fact that the building maintains is in public interest according to the Law on Housing.

- The legal conclusion is that when there is a “public interest” property of citizens can be restricted by laws, constitution and international treaties. We therefore believe that the Constitutional Court started from the wrong fact, but he also gave the explanation that fully justifies the existence of the challenged provisions.

Resume

The Constitutional Court has repealed the provision of the law starting from the fact that the right to housing is no longer constitutional category, and that residential buildings and apartments are no longer in public ownership. Our legal position is that the Court started from the wrong facts. This is because the essence of the Law about maintenance of residential buildings derives from its name, as well as from the disputed provisions of the law, which states clearly defined goal of the upgrade – to repair flat roofs.

Other legally relevant point is that the Court neglected the fact that the building maintains is in public interest according to the Law on Housing.

The legal conclusion is that when there is a “public interest” property of citizens can be restricted by laws, constitution and international treaties. We therefore believe that the Constitutional Court started from the wrong fact, but he also gave the explanation that fully justifies the existence of the challenged provisions.