

ПРАВНИ СТАВ

НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ДУГА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ТРОШКОВЕ ОД ВЛАСНИКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА (ПРАВНА ПРИРОДА ПОТРАЖИВАЊА)

Потраживање стамбене заједнице дуга за заједничке трошкове стамбене заједнице од власника посебног дела, не представља потраживање из делатности сродне комуналној у смислу члана 392. став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу.

Питање правног интереса тужиоца за подношење тужбе парничном суду у овој врсти спора треба ценити у сваком конкретном случају, према чињеници да ли тужилац има веродостојну исправу на основу које може поднети предлог за извршење на основу веродостојне исправе и да ли је у тужби учинио вероватним свој правни интерес за њено подношење.

О б р а з л о ж е њ е

Основни суд у Лесковцу је доставио Врховном суду 27.12.2024. године захтев за решавање спорног правног питања у смислу одредбе члана 180. ЗПП, са списима предмета тог суда П 6724/2023, парнице у спору мале вредности која је покренута тужбом тужиоца Стамбене заједнице „Дубочица 107“ из Лесковца, против туженог власника посебног дела – стана, ради дуга за заједничке трошкове стамбене заједнице за период од 01.01.2023. године до 30.11.2023. године, који износи 8.570,00 динара.

Из поднетог захтева следи да Основни суд у Лесковцу сматра да се ради о потраживању из делатности која је сродна комуналним делатностима у смислу одредбе члана 392. став 2. ЗИО и да је тужба поднета на основу веродостојних исправа из члана 394. став 5. ЗИО (аналитичке картице односно извода из пословних књига тужиоца од 30.11.2023. године и рачуна за месец новембар 2023. године), која потраживања се намирују одређивањем и спровођењем извршења од стране јавног извршитеља по одредбама чланова 392. до 400. ЗИО. Због тога је одредио рочиште за претходно испитивање тужбе на основу члана 294. ЗПП, како би се тужилац изјаснио о правном интересу за њено подношење. На том рочишту пуномоћник тужиоца се изјаснио да је правни интерес тужиоца за подношење тужбе оспоравање туженог рачуна и његовог плаћања, из разлога што се тужени противи инвестиционом одржавању стамбене заједнице које се односи на текуће и ванредна инвестициона одржавања, које одлуке о одржавању су донете на скупштини станара стамбене заједнице, а који трошкови су део структуре трошкова које потражује тужилац. Сматра да трошкови одржавања и управљања, чију структуру чине текуће одржавање, инвестиционо одржавање, накнада професионалном управнику, редовно чишћење зграде и редован сервис лифта, у смислу члана 392 ЗИО и члана 2, 3. и 4. Закона о комуналним делатностима, не представљају комуналне или друге сличне услуге чија наплата се односи на јавни интерес већ је интерес наплате тих трошкова искључиво на страни тужиоца као посебног правног лица и искључиво се односи на власнике посебних делова те стамбене заједнице, због чега је покретање ове парнице за наплату наведеног потраживања једини и искључиви начин рада нормалног функционисања зграде. Указао је на члан 4. став 3. и члан 6. став 2. Закона о уређењу судова и чињеницу да је донето више од стотину правноснажних и извршних

судских одлука у парницама где се као тужилац појављује стамбена заједница, као тужени власник посебног дела те заједнице, а потражује наплата по овом основу. Сматра и да рачун који је достављен уз тужбу, не представља веродостојну исправу у смислу Закона о извршењу и обезбеђењу јер не садржи све идентификационе податке о дужнику, обзиром да је посебним решењем повереника за информације од јавног значаја и заштиту података о личности професионалним управницима стамбених заједница забрањено да прибављају ЈМБГ извршних дужника, па се исти и не сматра веродостојном исправом у смислу Закона о становању и одржавању зграда којим је прописан начин на који се издаје, доставља и наплаћује рачун за одржавање стамбене зграде. Због тога сматра да не постоји основ за одбацивање тужбе тужиоца са образложењем датим од стране првостепеног суда. Основни суд у Лесковцу је одредио застој поступка и одлучио да захтевом покрене поступак пред Врховним судом ради решавања спорног правног питања, наводећи да су у поступку пред првостепеним судом у већем броју предмета поднете тужбе ради наплате потраживања стамбених заједница према грађанима Републике Србије (П 6701/23, П 6730/23, П 6732/23, П 6734/23, П 6743/23...) па постоји потреба да се заузме став о спорном правном питању које је од значаја за одлучивање у овим предметима, а то је:

„Питање правног основа и правне природе наведеног тужбеног захтева, тј. да ли се ради о потраживању тужиоца насталом из делатности која је сродна комуналним делатностима које се намирују по одредбама члана 392. до 400. ЗИО или се ради о потраживању тужиоца које се остварује по правилима општег парничног поступка“.

У захтеву је указано и на правни став Врховног касационог суда заузет на седници Грађанског одељења одржаној 25.06.2019. године, као и да је првостепени суд у сличној правној ствари донео решење о одбацивању тужбе у предмету П 30/2024 од 05.02.2024. године које је потврђено решењем Вишег суда у Лесковцу Гж 1278/2024 од 09.07.2024. године, а које је Врховни суд прибавио. Из образложења другостепеног решења произилази да је по оцени Вишег суда у Лесковцу, правилна одлука првостепеног суда којом је одбачена тужба тужиоца – стамбене заједнице због недостатка правног интереса, јер у конкретном случају тужилац није пружио суду разлоге о постојању правног интереса да се конкретан спор реши пред парничним судом. Изражен је став да су испуњени услови из члана 392. ЗИО у вези са чланом 63. и 65. Закона о становању и одржавању стамбених зграда, те како тужилац поседује веродостојне исправе у смислу члана 394. став 5. ЗИО, предметни поступак се покреће предлогом за извршење по правилима извршног поступка. Наведено је да су неосновани наводи жалбе тужиоца да се трошкови одржавања и управљања зградом не могу сматрати сродном делатношћу комуналним делатностима, јер нису од општег интереса, да из одредбе члана 2. Закона о становању и одржавању зграда произилази да тужилац обавља делатност која има карактер општег интереса, јер кроз пружање услуга одржавања заједничких делова зграда и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом, реализују се одредбе наведеног закона, а корисницима наведених услуга испостављају месечни рачуни чији износи се обрачунавају у складу са законом.

Врховни суд је ради разматрања постављеног спорног правног питања имао у виду правна становишта изражена у одлукама овог суда Рев 2523/2025 од 06.03.2025. године и

Рев 10830/2024 од 10.10.2024. године, а као материјално правни оквир одредбе следећих закона:

Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016...9/2022 – др. закон)-у даљем тексту ЗООЗ

Члан 1. став 1. Закона о становању и одржавању стамбених зграда прописује да се овим законом уређују: одрживи развој становања, управљања зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, поступак исељења и пресељења, стамбена подршка, регистри и евиденције, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбену политику. Одредбе члана 2. у ставу 1. Закона прописују начело одрживог развоја становања, који у смислу овог закона представља: унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора (тачка 1.); одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привредну или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине (тачка 2.). Став 2. овог члана прописује да одрживи развој из става 1. овог члана представља јавни интерес. Према ставу 3. истог члана, у циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

Према члану 16. овог закона, стамбена заједница је правно лице, које тај статус стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела зграде, и има свој матични број, ПИБ и текући рачун. Стамбена заједница се уписује у Регистар стамбених заједница, сагласно ставу 7. тог члана, при чему је њен упис декларативног, а не конститутивног карактера, иако је обавезан. Одредбом члана 40. став 1. прописано је да су обавезни органи стамбене заједнице скупштина и управник. Орган стамбене заједнице који доноси одлуке је скупштина, што јасно произилази из њених надлежности прописаних чланом 42. закона, између осталог, одређује и висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова (став 1. тачка 5.), и доноси одлуку о висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде (став 1. тачка 18.). Стамбена заједница има и управника којег бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице (члан 49. став 1. и 2.), и делокруг његових послова одређен је чланом 50. Закона, или професионалног управника (члан 51.) који врши послове из надлежности управника зграде и друге послове одређене законом (члан 53. став 1. и 2.)

Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова (члан 41. став 1. закона). Обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде и

земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом је дужност власника посебних делова прописана чланом 14. тачка 4. и чланом 63. став 1. закона. Одредбом члана 14. тачка 4. закона прописано је да је власник посебног дела у обавези да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се зграда налази, у мери и на начин одређен овим законом, а одредбе члана 63. став 1. прописују и критеријуме према којима власници посебних делова учествују у тим трошковима и начин учешћа. Висину и начин утврђивања трошкова управљања и одржавања зграде прописује члан 64. закона, према ком се одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, која се доноси у складу са чланом 44. став 1, односно чланом 44. став 3. овог закона, прописује износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе (став 1.), да се одлука стамбене заједнице из става 1. овог члана уноси се у записник седнице скупштине, а посебно се сачињава извод из записника који садржи текст одлуке који потписује управник и на њему оверава свој потпис у складу са законом којим се уређује овера потписа (став 2.), да у случају принудно постављеног професионалног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком јединице локалне самоуправе (став 3.), да професионални управник именован у поступку принудне управе доноси одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе из става 1. и 3. овог члана, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе (став 4.), да висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе, и представља резервни фонд зграде (став 5.).

Начин плаћања трошкова управљања и одржавања зграде прописан је чланом 65. закона, према ком власник посебног дела зграде износ утврђен у складу са чланом 64. овог закона уплаћује на текући рачун стамбене заједнице најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, осим уколико уговором закљученим са лицем које управља и/или одржава зграду није одређено да се наплата трошкова управљања и/или одржавања зграде врши уплатом на текући рачун тог лица или преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, у случају да је јединица локалне самоуправе успоставила такав систем (став 1.), да сваки власник посебног дела има право да захтева од управника, односно професионалног управника да му се омогући електронски или други увид у стање или промене на текућем рачуну стамбене заједнице (став 2.), да уколико лице које у складу са овим законом пружа услуге одржавања и/или управљања зградом, а не врши наплату својих трошкова преко система обједињене наплате, то лице дужно је да сваком власнику посебног дела зграде достави фактуру (рачун) за износ утврђен одлуком о прихватању трошкова одржавања и уговором којим му је стамбена заједница поверила послове одржавања и/или управљања зградом (став 3.) и да трошкови хитних интервенција финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава (став 4.).

Члан 61. закона прописује преузимање послова одржавања зграда и унапређења својства зграде ради остварења јавног интереса тако што између осталог у ставу 3. прописује да јединица локалне самоуправе може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољног изгледа (забрану постављања клима уређаја на видљивом делу зграде и слично), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у коме се зграда налази. У ставу 7. прописује да ради остваривања јавног интереса у складу са чланом 2. овог закона, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, а у ставу 8. прописује да у циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својства зграде, јединица локалне самоуправе нарочито је дужна да најмање једном недељно обезбеди лицима из члана 15. овог закона саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде.

Права и обавезе управника прописана су чланом 50. овог закона, који између осталог, у тачки 6. прописује да управник успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде дати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број); у тачки 8. да на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна; у тачки 9. да предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији, а у тачки 12. прописује да управник води евиденције о приходима и расходима стамбене заједнице.

Члан 58. став 1. прописује да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање

Закон о удружењима („Службени гласник РС“, број 5/2009...44/18 – други закон)

Члан 39. став 1. овог закона прописује да удружење води пословне књиге, сачињава финансијске извештаје и предлаже вршење ревизије финансијских извештаја у складу са прописима о рачуноводству и ревизији.

Закон о рачуноводству („Службени гласник РС“ бр. 73/19 и 44/21).

По одредбама члана 8. Закона о рачуноводству, правно лице у складу са законом уређује организацију рачуноводства на начин који омогућава свеобухватно евидентирање; својим општим актом уређује организацију рачуноводства и одређује врсте и облик помоћних књига које води, а којима је дужан да обезбеди контролу улазних података, контролу исправности унетих података; увид у промет и стање рачуна главне књиге, увид у хронологију обављеног уноса пословних промена и чување и коришћење података; правно лице које врши обраду података на рачунару дужно је да користи рачуноводствени софтвер који омогућава функционисање система интерних рачуноводствених контрола и онемогућава брисање прокњижених пословних промена. Према члану 9. књижење пословних промена и догађаја врши се на основу веродостојних рачуноводствених исправа; рачуноводствена исправа представља писани документ или електронски запис о насталој пословној промени, која обухвата све податке потребне за књижење у пословним

књигама тако да се из рачуноводствене исправе недвосмислено може сазнати основ, врста и садржај пословне промене; рачуноводствена исправа саставља се у потребном броју примерака на месту и у време настанка пословне промене. Према члану 10. лице које саставља рачуноводствену исправу одговорно је за истинитост и потпуност података у исправи, за њену рачунску тачност и да она веродостојно приказује насталу пословну промену; правно лице је дужно да пре уноса података из рачуноводствене исправе у пословне књиге одреди одговорно лице које треба да изврши контролу веродостојности исправе. Одговорно лице потписом, односно другом идентификационом ознаком (утврђеним општим актом којим правно лице, односно предузетник, уређује организацију рачуноводства) потврђује да је рачуноводствена исправа веродостојна (потпуна, истинита, рачунски тачна и да веродостојно приказује пословну промену).

Законом о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ бр.106/2015 ...10/23)-ЗИО.

Чланом 392 став 1. закона прописано је да се под комуналном делатношћу сматра делатност која је као таква одређена законом, а став 2. прописује да сродна делатност, у смислу овог закона, јесте делатност од општег интереса којом се континуирано пружају услуге већем броју лица на одређеном подручју и периодично наплаћују.

Чланом 3. став 3. закона прописано је да о предлогу за извршење на основу извршне или веродостојне исправе ради намирања новчаног потраживања насталог из комуналних услуга и сродних делатности одлучује јавни извршитељ.

Одредбом члана 52. став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу таксативно су наведене исправе које се сматрају веродостојним исправама. Према тачки 3. тог члана, веродостојна исправа је рачун домаћег или страног лица, са отпремницом или другим писменим доказом о томе да је извршни дужник обавештен о његовој обавези. Одредбом члана 53. тог закона прописано је да је веродостојна исправа подобна да се на основу ње донесе решење о извршењу на основу веродостојне исправе ако садржи податке о извршном повериоцу и извршном дужнику и предмет, врсту, обим и доспелост обавезе извршног дужника, а ако доспелост обавезе не може да се утврди из веродостојне исправе, извршни поверилац је дужан да уз веродостојну исправу приложи писмени доказ да је извршном дужнику оставио накнадни рок да испуни обавезу.

Чланом 62. прописана је садржина предлога за извршење на основу веродостојне исправе, као и да је извршни поверилац дужан да уз предлог за извршење приложи веродостојну исправу у оригиналу, овереној копији или препису.

Наплата потраживања насталих из комуналних и сродних делатности регулисана је одредбама чланова 392. – 400. овог закона.

Закон о комуналним делатностима („Службени гласник РС“, бр. 88/2014, 104/2016, 95/2018 и 94/2024)

Члан 1а тачка 3. овог закона прописује да је вршилац комуналне делатности јавно предузеће или привредно друштво које је јединица локалне самоуправе основала за обављање једне или више комуналних делатности, друго привредно друштво или предузетник коме је одлуком скупштине јединице локалне самоуправе поверено обављање комуналних делатности, као и привредни субјект који је изузет од поверавања обављања комуналне делатности али поседује решење о испуњености услова за обављање комуналне делатности, у складу са подзаконским актом донетим на основу овог закона.

Појам комуналних делатности прописује члан 2. овог закона, тако што комуналне делатностима у смислу овог закона јесу делатности пружања комуналних услуга од

значаја за остваривање животних потреба физичких и правних лица код којих је јединица локалне самоуправе дужна да створи услове за обезбеђивање одговарајућег квалитета, обима, доступности и континуитета, као и надзор над њиховим вршењем. У ставу 2. прописано је да су комуналне делатности од општег интереса; у ставу 3. овог члана наведено је које су то комуналне делатности, с тим што је у ставу 5. прописано да скупштина јединице локалне самоуправе може као комуналне одредити и друге делатности од локалног интереса, у смислу члана 1. овог закона, уз претходну сагласност министарства надлежног за комуналне делатности.

Закон о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23)

Чланом 455. став 4. овог закона прописано је да ако на основу веродостојне исправе може да се тражи извршење у складу са законом којим се уређује извршење и обезбеђење, суд ће да изда платни налог само ако тужилац учини вероватним постојање правног интереса за издавање платног налога, а ако тужилац не учини вероватним постојање правног интереса за издавање платног налога, суд ће тужбу да одбаци. Означена одредба по аналогији може се применити и код тужби за наплату новчаног потраживања у којима није предложено издавање платног налога, ако тужилац има веродостојну исправу на основу које може поднети предлог за извршење у складу са чланом 62. Закона о извршењу и обезбеђењу.

Из свега наведеног се закључује да међусобна права и обавезе стамбене заједнице и власника посебних делова проистичу из Закона о становању и одржавању зграда. Власници станова и других посебних делова имају овим законом прописану дужност учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде (текуће и инвестиционо одржавање, као и радови хитних интервенција) и трошковима управљања зградом, а поступци у вези са утврђивањем висине тих трошкова и наплатом дуговања прописани су законом и могу се уредити правилима о међусобним односима (члан 17. став 3. и 4. ЗООЗ), пошто стамбена заједница не доноси статут. Наплатом ових трошкова остварује се не само интерес стамбене заједнице већ и јавни интерес у складу са чланом 2. ЗООЗ, што потврђује чињеница да јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Члан 392. став 1. ЗИО прописује да се под комуналном делатношћу сматра делатност која је као таква одређена законом, при чему је Закон о комуналним делатностима ближе одредио појам и врсте комуналних делатности. Одредбом става 2. члана 392. ЗИО прописано је да сродна делатност у смислу овог закона, јесте делатност од општег интереса којом се континуирано пружају услуге већем броју лица на одређеном подручју и периодично наплаћују, али ни овим ни другим законом није ближе одређено које су то делатности, па је остало да то реши судска пракса, према одредницама које прописује овај члан. У судској пракси, до сада, под делатностима сродним комуналним сматрају се делатности појединих јавних предузећа која нису комунална али пружају континуирано услуге већем броју лица и периодично их наплаћују, као што је испорука електричне енергије. Извесно одређење које све то сродне делатности могу бити може се надаље наћи и у члану 378. Закона о облигационим односима, који прописује једногодишњи рок застарелости потраживања накнаде за извршене услуге не само из

комуналних већ и неких других делатности (потраживање радио-телевизијске станице, поште, телеграфа и телефона, претплате на повремене публикациије).

Ако имамо у виду услове прописане чланом 392. став 2. ЗИО под којима одређена делатност може бити сродна комуналној у смислу тог закона, у вези са тим и да потраживање потиче из сродне делатности, ти услови нису испуњени када је у питању потраживање стамбене заједнице предметних трошкова.

Не може се сматрати да је стамбена заједница правно лице које врши делатност од општег интереса којом се континуирано пружају услуге већем броју лица на одређеном подручју и да дуг за заједничке трошкове, који у овом случају потражује од власника посебног дела, потиче из вршења те делатности, као што то је то случај код комуналних делатности. Стамбена заједница јесте правно лице али ако се запитамо о којој врсти правног лица се ради - имајући у виду начин на који је дефинисана делатност стамбене заједнице, тј. обим њене правне и пословне способности (члан 3. став 2. тачка 22. ЗООЗ), може се закључити да је у питању удружење са недобитном сврхом. У прилог оваквог виђења говори и члан 15. став 2. ЗООЗ, према коме власници ради управљања у зградама у којима посебни делови нису намењени становању (пословне зграде, гаражни објекти) оснивају посебно правно лице у складу са законом који уређује оснивање и рад удружења. Правни акт који уређује сва питања која се тиче удружења уопште, шта год да је њихов циљ и делатност, је Закон о удружењима. Уколико неко питање у вези функционисања појединих врста удружења треба да буде уређено на другачији начин у односу на оно што предвиђа Закон о удружењима, то се чини посебним, специјалним законом. Тако су специфичности стамбене заједнице, као правног лица, уређене Законом о становању и одржавању зграда. Закон о удружењима у члану 2. предвиђа, да се за у том ставу набројана и друга удружења чији је рад уређен посебним законом, одредбе Закона о удружењима сходно примењују у питањима која нису уређена тим посебним законом. Врховни суд се изјаснио о сходној примени Закона о удружењима у одлуци Рев 10830/2024 од 10.10.2024. године у вези питања да ли је управнику – професионалном управнику стамбене заједнице потребна посебна одлука скупштине за подношење тужбе, изражавјајући правно становиште да се сходном применом члана 23. став 3. Закона о удружењима, може закључити да је таква одлука потребна. У нашем случају, постоји потраживање стамбене заједнице за заједничке трошкове од власника посебног дела, који је члан те заједнице. Однос стамбене заједнице и власника посебног дела није однос вршиоца комуналне услуге и трећег лица коме је услуга пружена и не заснива се на обавези испуњења уговорне обавезе. Стамбену заједницу чине управо власници посебних делова, тако да они нису трећа лица у односу на стамбену заједницу (тужиоца) и њихов међусобни однос је однос члана удружења према удружењу, с тим што је регулисан специјалним законом – Законом о становању и одржавању стамбених зграда. Дакле, власници станова и других посебних делова имају законом прописану обавезу да стамбеној заједници плате припадајући део свог учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде и трошковима управљања зградом, а непоступање по овој обавези прописано је и као прекршај (чланом 132. став 3. тачка 5. ЗООЗ прописано је да ће се казнити новчаном казном за прекршај физичко лице које не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом из члана 63. став 1. овог закона). Када је у питању потраживање комуналних предузећа (потраживање из комуналних делатности), оно је усмерено према трећим лицима, на име извршених услуга и то потраживање се заснива на уговорној

обавези (чак и ако нема формално закљученог појединачног уговора, давалац и корисник услуге су у међусобном уговорном односу и то од почетка пружања комуналне услуге). Комунално предузеће се оснива са циљем пружања услуга већем броју лица, у општем интересу, и у питању је правно лице које на тај начин остварује профит. Стамбена заједница према власницима посебних делова те заједнице не врши никакву делатност од општег интереса којом се континуирано пружају услуге и пружањем тих услуга остварује профит, а то што се наплатом трошкова за одржавање заједничких делова зграде обезбеђује и остваривање јавног интереса (кроз намену и коришћење тих средстава, нпр. поправљање оштећене фасаде зграде да не би угрозила грађане), не указује на супротан закључак. Стамбену заједницу могу да чине и само два власника посебних делова, па не постоји ни „континуирано пружање услуге већем броју лица на одређеном подручју“.

Стога, наплата потраживања коју врши стамбена заједница у циљу испуњавања законске дужности власника посебног дела те заједнице да учествује у заједничким трошковима, нема карактер наплате потраживања из делатности сродне комуналној и не намирује се по одредбама чланова 392. до 400. ЗИО.

У одлуци Врховног суда Рев 2523/2025 од 06.03.2025. године, изражено је становиште да о посебној ревизији тужиоца у овом спору није потребно одлучивати ради новог тумачења права по питању правног интереса за подношење тужбе. Првостепени суд је тужбу тужиоца (стамбене заједнице) одбацио због непостојања правног интереса. По становишту нижестепених судова, тужилац има веродостојну исправу из члана 52. став 2. тачка 3. Закона о извршењу и обезбеђењу – фактуру, коју је по члану 65. став 3. Закона о становању и одржавању зграда био дужан достављати сваком власнику посебног дела зграде за износ накнаде за одржавање и управљање зградом, утврђене одлуком стамбене заједнице, на основу које може поднети предлог за извршење на основу веродостојне исправе. Другостепени суд је потврдио првостепено решење. У образложењу решења Врховног суда се наводи „покретање правосуђа у циљу заштите субјективног права може бити оправдано само ако тужилац има правни интерес да суд изрекне предложену пресуду (правно заштитна потреба). Постојање тог интереса има значај процесне претпоставке. У Закону о парничном поступку то није прописано као општа норма, већ је предвиђено само за тужбу за утврђење (члан 194. став 2), али је несумњиво да и свака друга тужба може бити допуштена само ако је та процесна претпоставка испуњена. Тако је чланом 455. став 4. Закона о парничном поступку прописано да ако на основу веродостојне исправе може да се тражи извршење у складу са законом којим се уређује извршење и обезбеђење, суд ће да изда платни налог само ако тужилац учини вероватним постојање правног интереса за издавање платног налога, а ако тужилац не учини вероватним постојање правног интереса за издавање платног налога, суд ће тужбу да одбаци. Означена одредба се по аналогији може применити и код тужби за наплату новчаног потраживања у којима није предложено издавање платног налога, ако тужилац има веродостојну исправу на основу које може поднети предлог за извршење у складу са чланом 62. Закона о извршењу и обезбеђењу“.

Имајући у виду све наведено, као и да одредбе члана 65. ЗООЗ прописују могућност наплате и преко система обједињене наплате, затим овим законом прописану обавезу издавања рачуна за сваки месец, обавезу управника да води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице и евиденцију о власницима посебних и самосталних делова са подацима који за физичка лица садрже име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адресу седишта и матични број, у складу са чланом 50. ЗООЗ, и да сваки

власник посебног дела има право да захтева од управника, односно професионалног управника да му се омогући електронски или други увид у стање или промене на текућем рачуну стамбене заједнице, то стамбена заједница има могућност да обезбеди веродостојну исправу у смислу члана 52. став 2. тачка 3. ЗИО (рачун са писменим доказом о томе да је извршни дужник обавештен о његовој обавези) подобну за доношење решења о извршењу на основу веродостојне исправе у смислу члана 53. ЗИО и поднесе предлог за извршење на основу веродостојне исправе у смислу члана 62. истог закона, па уколико поднесе тужбу ради дуга, треба у самој тужби да оправда правни интерес за њено подношење, што ће суд ценити у сваком конкретном случају.

(Правни став усвојен на седници Грађанског одељења Врховног суда одржаној 1.7.2025. године)