

## ЗАСТУПАЊЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

**Управнику и професионалном управнику неопходна је одлука Скупштине стамбене заједнице за подношење тужбе, независно од тога да ли се тужба подноси против трећег лица или неког од станара зграде, као и за предузимање других радњи у поступку за које је Законом о парничном поступку прописано да је заступнику правног лица потребно посебно овлашћење.**

**Управник и професионални управник може поднети тужбу без посебне одлуке Скупштине стамбене заједнице ако је овлашћење за подношење тужбе садржано у програму одржавања зграде, у којем су предвиђена средства за те намене, или ако је то предвиђено Правилима о међусобним односима које Скупштина стамбене заједнице може донети.**

**Управнику и професионалним управнику није потребна одлука Скупштине стамбене заједнице за подношење тужбе у спору из члана 67. и 68. Закона о становању и одржавању зграда.**

### *Из образложења:*

„Према члану 16. став 2. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 104/16 ... 9/92 - у даљем тексту: Закон), стамбена заједница је правно лице које тај статус стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела зграде. Сагласно ставу 7. тог члана, стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница, при чему је њен упис декларативног, а не конститутивног карактера. Одредбом члана 40. став 1. Закона 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. Стамбена заједница има и управника којег бира Скупштина стамбене заједнице из редова чланова Скупштине стамбене заједнице (члан 49. став 1. и 2. Закона) и делокруг његових послова одређен је чланом 50. Закона, или професионалног управника (члан 51. Закона) који врши послове из надлежности управника зграде и друге послове одређене законом (члан 53. став 1. и 2).

Одредбом члана 77. Закона о парничном поступку прописано је да је заступник правног лица у поступку оно лице које је уписано у одговарајући регистар, а одређено је посебним прописом, општим и појединачним актом правног лица или одлуком суда. Према члану 78. став 1. тог Закона, законски заступник може у име странке да предузима све радње у поступку, али ако је за подношење и повлачење тужбе, признање, односно одрицање од тужбеног захтева, закључење поравнања, изјављивање, повлачење или одрицање од правног лека посебним прописима предвиђено да заступник мора да има посебно овлашћење, он може те радње да предузима само ако има овлашћење. Одредба става 1. тог члана односи се и на заступника правног лица (став други).

Одредбом члана 50. став 1. тачка 1. Закона прописано је да управник заступа и представља стамбену заједницу, а те послове сагласно члану 53. став 1. Закона врши и професионални управник. Наведеном одредбом није регулисано питање да ли управник - професионални управник може заступати стамбену заједницу за све послове и радње, па и поднети тужбу против трећег лица само ако има посебну одлуку стамбене заједнице у том смислу, или и без такве одлуке.

Насталу правну празнину могуће је попунити тумачењем одредби Закона о надлежности Скупштине стамбене заједнице и управника - професионалног управника. Тумачењем тих одредби, по схватању Врховног суда, управник - професионални управник је извршни орган, што би значило да он у свом раду уопште, па и када је заступање у питању, није самосталан већ је његова функција да извршава одлуке другог органа - Скупштине стамбене заједнице. Закон је само прописао надлежности управника и у тај делокруг уврстио и заступање, али у вези чега и на који начин ће управник заступати стамбену заједницу одлучује Скупштина. Зато је управнику - професионалном управнику неопходна одлука Скупштине стамбене заједнице, и то не само за подношење тужбе (независно од тога да ли се тужба подноси против трећег лица или неког од станара зграде), већ и за предузимање других радњи у поступку (када је стамбена заједница тужена) за које је чланом 78. Закона о парничном поступку прописано да је заступнику правног лица потребно писмено овлашћење.

Аргументе за изражено правно становиште могуће је наћи и у односу Закона и Закона о удружењима грађана („Службени гласник Републике Србије“ број 51/09 ... 44/18), на који изричито упућује члан 15. став 2. Закона, за зграде у којима посебни делови нису намењени становању. Према члану 2. Закона о удружењима грађана, одредбе тог закона сходно се примењују на у том члану набројана и друга удружења чији је рад уређен посебним законом, у питањима која нису уређена посебним законом. Пошто Законом није регулисано питање да ли је управнику - професионалном управнику стамбене заједнице потребна посебна одлука Скупштине за подношење тужбе, сходном применом члана 23. став 3. Закона о удружењима могуће је закључити да је таква одлука потребна. Наведеном одредбом прописано је да је заступник удружења дужан да се придржава овлашћења одређених Статутом или одлуком надлежног органа удружења. Сходном применом те одредбе, с обзиром да стамбена заједница не доноси Статут, већ су сва питања у вези њеног рада уређена Законом, управник - професионални управник као заступник стамбене заједнице био би дужан да се у свом раду и заступању придржава овлашћења одређених одлуком надлежног органа стамбене заједнице - Скупштине стамбене заједнице.

У одређеним случајевима професионални управник може подносити тужбу и без посебне одлуке Скупштине стамбене заједнице. Он то може чинити ако би овлашћење за подношење тужбе било садржано у програму одржавања зграде, који на предлог управника сваке године усваја Скупштина стамбене заједнице својом одлуком, и ако су у том акту предвиђена средства за те намене, као и ако је то предвиђено актом који Скупштина стамбене заједнице може (а не мора) донети - Правила о међусобним односима (члан 17. став 3. и 4. Закона), односно у спору из члана 67. и 68. Закона.“

*(Из решења Врховног суда Рев 10830/2024 од 10.10.2024. године)*