

ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ СВОЈИНИ

Заједничка недељива својина на непокретности подразумева заједничко управљање, где је за предузимање послова који прелазе оквири редовног управљања (веће поправке) потребна сагласност свих сувласника (члан 15. ЗОСПО), међутим, Закон о одржавању стамбених зграда (члан 5, 6. и 7. поменутог закона) посебно издваја и радове на одржавању зграда којима се отклања непосредна опасности по живот и здравље људи или опасност по околину, а који су радови хитних интервенција и изводе се без одлагања, а за чије предузимање су власници посебног дела зграде дужни да одмах обавесте организацију којој су поверени послови одржавања.

Из образложења: На парцели која се налази у к. о. С. изграђена је стамбено-пословна зграда на којој је уписано право коришћења државне својине у корист Општине, приватна својина деце туженог и мешовита својина у корист тужиоца, свих са заједничким уделима и два помоћна објекта са стварноправним уделима наведених лица. У стамбено пословној згради се налазе и посебни делови на којима наведена лица имају одређене уделе у власништву. На суседној парцели се налази земљиште у државној својини са правом коришћења тужиоца и објектима у мешовитој својини, чији је тужилац корисник. Током 2003. године тужени је започео радове на парцели на којој су као власници уписана његова деце и својим радовима је извршио физичко раздвајање дворишта наведене две парцеле, где се у једном дворишту налази трафо станица и улаз у подрум тужиоца, чиме је тужиоцу онемогућио приступ тим објектима. По обраћању директора тужиоца, туженом је од стране надлежних органа наложено да уклони бесправно подигнуте објекте. Покрајински завод за заштиту споменика културе је туженом дао сагласност на идејни пројекат и тужени је извршио пријаву радова. Сагласност осталих заједничара за извођење радова није добио. Првостепеном одлуком је усвојен тужбени захтев тужитеља и туженом је наложено да из заједничког дворишта уклони бесправно постављени објекат, а наведене одлука је потврђена и одлуком другостепеног суда. То што је тужени од Покрајинског завода за заштиту споменика културе добио сагласност на идејни пројекат и што је тужени извршио пријаву радова не претпоставља сагласност на извођење радова од стране осталих заједничара. Одредбом члана 18. Закона о основама својинскоправних односа одређено је да је заједничка својина више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одредиви, али нису унапред одређени, тако да у конкретном случају на заједничким деловима зграде (заједничком дворишту са степеником, улазом у подрум и трафо станицу) власници посебних делова имају право недељиве заједничке својине (члан 19. ЗОСПО), а према одредби члана 15. истог закона то подразумева и заједничко управљање, где је за предузимање послова који прелазе оквири редовног управљања (веће поправке) потребна сагласност свих сувласника, за што у конкретном случају нема ни навода ни доказа. Законом о одржавању стамбених зграда (чланови 5, 6. и 7. поменутог закона) описане су врсте радова на одржавању заједничких делова зграде, где се разликују инвестициона одржавања и радови на редовним – текућим одржавањима, али се посебно издвајају и радови на одржавању зграда којима се отклања непосредна опасности по живот и здравље људи или опасност по околину, који су радови хитних интервенција и изводе се без одлагања, а за чије предузимање су власници посебног дела зграде дужни да одмах обавесте организацију којој су поверени послови одржавања. У конкретном случају радови које је тужени извео не потпадају под ову врсту радова, јер из приложених доказа не произилази хитна потребе за извођењем ових радова тј из садржине аката надлежних органа на произилази хитна потребе за тим

радовима, већ се тражи сагласност осталих сувласника за њихово извођење. Како нема доказа да је тужени радио у име и за рачун своје деце, која су власници на посебним деловима зграде, то тужени нема правни основ за хитне радове ради отклањања непосредне опасности по живот и здравље људи или опасности по околину.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број ЗП. 292/10 од 16.12.2011. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 1326/12 од 17.01.2013. године)