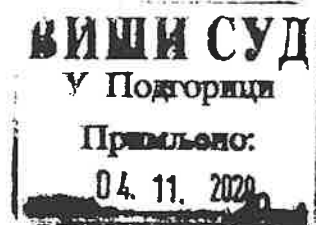


VIŠI SUD U PODGORICI
GŽ br.6618/19
dana, 03.11.2020.godine



УСТАВНИ СУД ЦРНЕ ГОРЕ
ПОДГОРИЦА USTAVNI SUD CRNE GORE

Примљено:	5. 11. 2020		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
U-1	40/20		

Ulica Njegoševa broj 2
PODGORICA

Na osnovu člana 150 stav 2 Ustava Crne Gore i člana 54 stav 1 tačka 1
Zakona o Ustavnom sudu Crne Gore

podnosim

P R E D L O G

za ocjenu saglasnosti odredbe člana 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/2016 i 84/2018) sa Ustavom i potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima

O b r a z l o ž e n j e

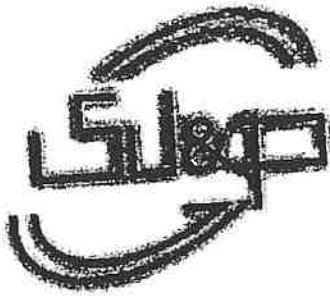
Član 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisuje:

"Za obaveze koje preuzimaju skupština i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici."

U postupku koji se vodi pred Višim sudom u Podgorici GŽ broj 6618 /19 formiranom po žalbi tužioca izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda u Nikšiću P br. 1503/19-18 od 04.10.2019.godine pojavila se kao sporna mogućnost primjene navedenog člana Zakona o održavanju stambenih zgrada. Naime, stambena zgrada koja ima svojstvo pravnog lica u smislu člana 163 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Sl.list CG broj 19/09) i koju je zastupao upravnik shodno članu 190 istog Zakona, kao lice ovlašćeno da predstavlja i zastupa stambenu zgradu, je zaključila u smislu člana 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada ugovor kojim je pravnom licu povjerila poslove na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade. Predmet spora je zahtjev tog pravnog lica kao izvršioca posla i povjerioca iz tog ugovornog odnosa da naplati dug po osnovu obavljenih radova ali usmjeren prema samo jednom etažnom vlasniku.

U smislu čl. 7 st.4 Zakona o održavanju stambenih zgrada povjerilac iz odnosa nastalog po osnovu održavanja stambene zgrade ovlašćen je da dug naplati od bilo kog od etažnih vlasnika.

Sadržine solidarnosti na strani dužnika definisana je čl.423 Zakona o obligacionim odnosima ("Sl.list RCG br. 47/08 sa izmjenama). Solidarnost na strani dužnika koja proizilazi iz čl. 7 st.4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ne predstavlja "pravu" ili "savršenu" solidarnost koja nastaje saglasnošću volja i prihvatanjem stranaka da svaki dužnik odgovara povjeriocu za cijelu obavezu, već se radi o tzv "nesavršenoj obligaciji" koja proizilazi iz Zakona. Solidarnost na strani dužnika u konkretnom slučaju predstavlja osnov za sigurnost naplate potraživanja



**SINDIKAT UPRAVE I
PRAVOSUĐA CRNE GORE**

Ul. Novaka Miloševa 29/ti, 81000 Podgorica
Tel./fax: +382 20 230 125 / +382 67 085 015
e-mail: supcg@sindikat.me / www.sindikat.me
CKB: 510 - 205841 - 19
PIB: 02126419

Broj: 408 - 93
Podgorica, 12. 05. 2021.

SINDIKALNA ORGANIZACIJA USTAVNOG SUDA CRNE GORE

n/r Veri Živković, predsjednici

Dostavljamo Vam raspored banjskog liječenja i pansiona za 2021. godinu iz programa Fonda za prevenciju radne invalidnosti, odmor i rekreaciju radnika:

Institut „Simo Milošević“ Igalo termin 14. 08 – 24. 08. 2 (dva) desetodnevna banjska liječenja,

Hotel „Belveder“ Muo termin 05. 07– 12. 07. 1 (jedan) sedmodnevni pansion.



PREDSJEDNIK

Nenad Rakočević

Rakočević Nenad

povjerilaca, jer povjerilac može da izabere koga će da utuži i opasnost od nenaplaćivanja je svedena na minimum. Medjutim, legitimno očekivanje povjerioca da naplati dug koji je nastao iz odnosa povodom održavanja stambene zgrade mora biti posmatrano kroz prizmu zaštite Ustavom i međunarodnim ugovorima zagantovanih prava gradjana.

Ovakav zahtjev povjerilaca nije uslovljen prethodnom nemogućnošću da se dug naplati sa računa stambene zgrade na koji račun etažni vlasnici uplaćuju akontaciju za troškove redovnih, nužnih i hitnih radova, mjesečno, u smislu člana 16 stav 2 Zakona. Visina akontacije koju imaju obavezu plaćati etažni vlasnici zavisi od površine posebnog djela i ne može biti manja od 0,20 € po m² shodno članu 16 stav 3 Zakona. Dakle, obaveza etažnih vlasnika i u stvarnim troškovima zavisi od odnosa površine njihovih posebnih djelova u odnosu na površinu svih posebnih djelova i mogu učestvovati u istim samo u toj proporciji. Ovlašćenje koje se daje povjeriocima u smislu člana 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada može da dovede do situacije da se povjerilac naplati upravo od onog etažnog vlasnika koji je već uredno izmirio obaveze koje ima po osnovu akontacije za održavanje stambene zgrade, sve i da je prethodno povjerilac pokušao naplatu sa računa stambene zgrade, a da na tom računu novca nema jer svi etažni vlasnici nisu izmirili svoje obaveze ili zato što je novac potrošen u druge svrhe ili je obaveza veća od one koja bi bila pokrivena uplatama po osnovu akontacije sve i da su svi etažni vlasnici platili svoju obavezu.

Predvidljivost obaveze etažnih vlasnika po osnovu održavanja stambenih zgrada, a koja je prethodno navedena, se značajno dovodi u pitanje primjenom člana čl. 7 st.4 navedenog Zakona. Ovakvo zakonsko rješenje koje ima za cilj da obezbjedi povjerioce iz obligacionih odnosa nastale povodom održavanja stambene zgrade moralo bi imati objektivno i razumno opravdanje, ali isto ne proizilazi iz sadržine Zakona.

Evropski sud za ljudska prava je u predmetu Sunday Times (No.1) protiv Ujedinjenog Kraljevstva (predstavka br. 6538/74) prvi put ustanovio standard zakonitosti, koji mora biti ispunjen da bi se riječ "zakon", u sintagmi "propisan zakonom" (engl. "prescribed by law"), smatrao zakonom pa u tački 49. navodi da "norma se ne može smatrati "zakonom" osim ako nije formulisana sa dovoljnom preciznošću koja omogućava građaninu da upravlja svojim ponašanjem: on mora biti u stanju – ako treba i uz odgovarajući savjet – predvidjeti, do razumnog stepena u datim okolnostima, posljedice koje neka radnja može izazvati. (...)."

U konkretnom slučaju primjena člana 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada uopšte ne zavisi od ponašanja građanina koji može blagovremeno i u cjelosti da ispunji svoju obavezu, a i pored toga bude utužen, pa ovaj član Zakona o održavanju stambenih zgrada ne ispunjava standard zakonitosti, u smislu navedenog stava Evropskog suda za ljudska prava.

Prednje posebno iz razloga što bi ovakvo ovlašćenje povjerioca imalo za posljedicu i nedozvoljeno miješanje u imovinu jednog od etažnih vlasnika koja bi bila nesrazmjerna njegovoj obavezi odmjerenoj prema udjelu njegovog posebnog dijela u odnosu na površinu svih posebnih djelova. Na zaključak o nesrazmjernom miješanju u imovinu ne utiče pravo tog etažnog vlasnika na naknadu iz čl. 423 ZOO koji ga ovlašćuje kao dužnika koji je ispunio obavezu da zahtjeva od sadužnika da mu naknade dio obaveze koji pada na njih, kada je opšte poznata činjenica da se od velikog broja dužnika i u izvršnim postupcima takva potraživanja teško naplaćuju, a osim toga taj etažni vlasnik bi bio izložen situaciji da svoje pravo na imovinu u koju se državni organ odnosno sud umiješao oduzimajući mu istu u iznosu koji odgovara

dugovanju svih etažnih vlasnika štiti u brojnim sudskim postupcima protiv ostalih sadužnika.

Referentni principi koji govore o nedozvoljenosti miješanja u imovinu na ovakav način su sadržani u Presudi Evropskog suda za ljudska prava donijetoj u predmetu Nešić protiv Crne Gore (Predstavka broj 12131/18) u tačkama:

48. *Konkretno, svako miješanje javnih vlasti u mimo uživanje imovine treba biti zakonito. Međutim, postojanje pravnog osnova u domaćem zakonodavstvu nije dovoljno, samo po sebi, da zadovolji principe zakonitosti. Uz ovo, pravni principi na kojima se zasniva lišavanje imovine moraju biti dovoljno dostupni, precizni i predvidljivi u njihovoj primjeni (vidjeti gore citirane predmete Vistiņš i Perepjolkins, stavovi 96-97, i Hutten-Czapska, stav 163). Neizvjesnost - bilo da je zakonodavne ili administrativne prirode ili da proističe iz prakse koju primjenjuju nadležni organi - faktor je koji se uzima u obzir pri procjeni postupanja države. Zaista, kada je riječ o pitanju koje se tiče opšteg interesa, dužnost je javnih vlasti da reaguju blagovremeno, na odgovarajući i dosljedan način (vidjeti Hutten-Czapska, gore citiran, stav 168 in fine; Fleri Soler i Camilleri protiv Malte, br. 35349/05, stav 70 in fine, ECHR 2006 X; Broniowski protiv Poljske [VV], br. 31443/96, stav 151, ECHR 2004-V; i, mutatis mutandis, Belvedere Alberghiera S.r.l. protiv Italije, br. 31524/96, stav 58, ECHR 2000 VI).*

49. *Čak iako se sprovede "pod uslovima propisanim zakonom" - što podrazumijeva odsustvo arbitramosti - i u javnom interesu, miješanje u pravo na mimo uživanje imovine, mora uvijek uspostaviti "pravičnu ravnotežu" između zahtjeva opšteg interesa zajednice i zahtjeva zaštite osnovnih prava pojedinca. Konkretno, mora postojati razuman odnos srazmjernosti između upotrijebljenih sredstava i cilja koji se teži ostvariti bilo kojom mjerom kojom se neko lice lišava prava na svojinu (vidjeti Vistiņš i Perepjolkins, gore citiran, stav 108). Uslovi kompenzacije na osnovu relevantnog zakonodavstva su od značaja pri procjeni da li je spoma mjera ispoštovala neophodnu pravičnu ravnotežu i naročito, da li je tom mjerom nametnut neproporcionalan teret podnosiocima predstavke. Sud je već ustanovio da bi oduzimanje imovine bez plaćanja naknade koja je razumna u odnosu na njenu vrijednost, uobičajeno predstavljalo nesrazmjerno miješanje (ibid., stav 110)*

Posebno što u konkretnom slučaju ne postoji "opšti interes zajednice" koji se štiti zadiranjem u imovinu pojedinca, već se članom 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/2016 i 84/2018) štiti upravo interes pojedinca.

Na osnovu izloženog predlažemo da Ustavni sud donese odluku kojom će utvrditi da odredba člana 7 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/2016 i 84/2018) nije u saglasnosti sa Ustavom i potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima i da prestaje da važi danom objavljivanja u Službenom listu CG.

PODNOŠILAC PREDLOGA

PREDSJEDNIK VJEĆA - SUDIJA

Senka Danilović

