

ОТКАЗ ЗАКУПА СТАНА У СТАНБЕНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ

Да ли је власник зграде укључене у станбену заједницу који хоће да се усели у њу овлашћен на тужбу ради отказа кориснику? Савезни врховни суд у општој проширеној седници начелним мишљењем од 10 јануара 1957 на ово питање одговорио је позитивно: „Ради остварења свог права да се усели у одговарајући стан зграде у приватној својини, која је укључена у станбену заједницу (чл. 46 Уредбе о управљању станбеним зградама), приватни власник те зграде овлашћен је да непосредно подноси тужбу ради отказа кориснику стана на основу чл. 60, ст. 1, т. 7, Уредбе о управљању станбеним зградама”. Тиме се отклања досадашња неуједначеност у судској пракси где већина судова стоји на становишту да у оваквом случају приватни власник нема активну легитимацију, док му неки судови ту легитимацију признају. Решење дато начелним мишљењем заслужује да буде ближе разматрано нарочито стога што се налазимо пред ревизијом станбеног права.

Размисоилажење судова настало је због тога што се јединој одредби Уредбе о управљању станбеним зградама („Службени лист ФНРЈ”, бр. 29/54) давао различит домаћај. У члану 60 те Уредбе стоји: „Уговор о коришћењу стана може се отказати од стране органа управљања односно приватног власника само у овим случајевима: [...] 7) ако приватан власник који не станује у својој згради хоће да се усели у одређени стан своје зграде, а ако је кориснику стана обезбеђен одговарајући стан”. У тумачењу ове одредбе судови су имали у виду да Уредба предвиђа постојање зграда укључених у станбену заједницу којима управљају кућни савети и зграда које у њу нису укључене и којима управљају њихови власници. Већина судова закључила је да отуда произилази да уговор о коришћењу стана, када је реч о зградама које су укључене у станбену заједницу, може отказати само кућни савет, док власник зграде може отказати уговор само кад зградом сам управља. По овом мишљењу власник не може да откаже стан у згради која је укључена у станбену заједницу ни у случају када хоће да се усели у одређени стан своје зграде. Овим није повређено право власника зграде на бесплатан одговарајући стан у његовој згради које му даје чл. 46 Уредбе, али за отказ стана нема он сам активну легитимацију, већ кућни савет на основу решења станбене управе. Овај поступак, према овом мишљењу, има и своју практичну вредност, јер поводом предлога кућевласника да се откаже кориснику стана, станбена управа испитује да ли је стан у који кућевласник жели да се усели „одговарајући” за њега самога у смислу постојећих прописа, и тако она може да спречи кућевласника да отказом шиканира станаре.

Пристилице супротног мишљења, које је прихватио Савезни врховни суд, указују на то да су приватном власнику станбене зграде и после укључења његове зграде у станбену заједницу по Уредби остала следећа права: (1) власник такве зграде може исту оту-

бити (чл. 48); (2) такав власник има право на одређени део стана-рине (чл. 45); (3) ако станује у својој згради може учествовати у њеном управљању (чл. 3, ст. 5); и (4) има право на одговарајући бесплатни стан у својој згради (чл. 46). Ово последње право извире за власника из самог закона и нема никаквих других ограничења осим што власник, да би остварио то право, мора кориснику стана у чији стан хоће да се усели, осигурати други одговарајући стан. Али, ако је власнику у чл. 46 признато право на бесплатан стан у његовој згради укљученој у станбену заједницу, онда му се морају дати и средства за остварење тог права. Такво средство је отказ уговора о коришћењу стана (отказна тужба) под условима из чл. 60, т. 7. Ако би се стало на становиште да је у овом случају овлашћен на отказивање искључиво кућни савет, онда би остварење законског права власника зграде било зависно од тога да ли ће станбена управа претходно дати решење за отказ или не и да ли ће кућни савет извршити отказ или не. На тај начин право власника на одговарајући бесплатан стан у својој згради било би зависно од тога да ли одређени органи налазе да треба подићи отказну тужбу или не. Да се то није хтело следи из прописа чл. 46 и чл. 60, т. 7, Уредбе. Из тих прописа може се и мора управо обратно закључити, а наиме да је на отказну тужбу по чл. 60, т. 7, активно легитимисан управо власник коме је за остварење права на бесплатан стан у његовој згради постављен само један услов, тј. да претходно осигура ономе коме отказује други одговарајући стан.

Постојање одговарајућег стана за корисника је материјално-правни услов за ваљаност отказа и за оцену овог питања очигледно је надлежан суд. У отказном спору насупрот праву власника да добије стан у својој згради стоји право корисника који у том стану станује. Ако се у поступку пред судом утврди да стан у који се корисник пресељава одговара стану у коме станује, спор је решен и реализацији права власника не стоји ништа на путу; ничија права тиме неће бити окрњена, ни корисникова а нити она права која припадају кућном савету и кућној заједници. Речено је у прилогу гледишта по коме отказ може вршити само кућни савет на основу решења станбене управе, да се тиме омогућава да станбена управа, кад јој власник затражи да откаже кориснику, испита и другу страну овог питања и утврди да ли стан у који би власник хтео да се усели одговара његовим потребама. Међутим, питање одговарајућег бесплатног стана за власника је питање које стоји ван судске компетенције и решава се у складу с одредбама о станбеном простору и вишку тог простора. А кад питање одговарајућег стана за власника нема значаја у отказној парници, онда се по том основу не може ни да заснива ма какав приговор у тој парници па ни приговор да власник није легитимисан на отказ. — На тај начин је начелно мишљење опште проширене седнице Савезног врховног суда рашчистило са спором о активној легитимацији власника и утврдило да власник своје право на бесплатан стан може да реализује самосталном отказном тужбом независно од органа управ-

љања. Тим начелним мишљењем долази до потврде принцип који споља може изгледати као начело поступка, али својом садржином тај принцип досеже много даље и учвршћује социјалистичку законитост. Право грађана на тужбу у овом случају потврђује принцип да сваком праву као субјективном овлашћењу мора да припада и право на тужбу ради остваривања тог права.

Миленко Јовановић

ОКО КРИВИЧНОГ ДЕЛА НЕСАВЕСНОГ ПОСЛОВАЊА У ПРИВРЕДИ

У првој свесци прве књиге Збирке судских одлука за 1956, објављена је и следећа пресуда која даје повода за расправљање извесних питања око примене члана 213 Кривичног законика:

„Радник који обавља занатске послове у другом предузећу и притом причини извесну штету својим немарним радом не може бити кривично одговоран за дело несавесног рада у привреди.

„Срески суд огласио је кривим окривљеног због тога што се 21 маја 1954 чистећи просторије предузећа попео на лавабо са намером да провери услед чега је настао застој у казанчету од клозета. Због тежине оптуженог дошло је до одваљивања и разбијања лавабоа, па га је суд, налазећи у оваквој радњи кривично дело несавесног пословања у привреди из чл. 213, ст. 1, КЗ, осудио на казну затвора у трајању од месец дана условно за годину дана.

„Против првостепене пресуде уложио је жалбу окривљени, али је окружни суд ову као неосновану одбио, а првостепену пресуду у целости потврдио.

„Савезни јавни тужилац подигао је захтев за заштиту законитости против обе пресуде и предложио да се преиначе тако што ће се окривљени ослободити од оптужбе за напред описано дело.

„Савезни врховни суд уважио је овај захтев из следећих разлога:

„На напред описано чињенично стање првостепени суд је неправилно применио закон на штету оптуженог. Погрешно је схватање првостепеног суда да у радњи оптуженог стоји кривично дело несавесног пословања у привреди из чл. 213 КЗ. За постојање овог кривичног дела потребно је да то чини одговорно лице у државном предузећу, задрузи или установи, да очигледно алкаво послује иако зна да услед таквог пословања може наступити штета. Оптужени је радник једног предузећа који је дошао у друго предузеће да обави извештан посао на водоводној инсталацији и ништа друго. За њега се не може рећи да је до те мере алкаво пословао да је био свестан да услед таквог пословања може наступити штета, а још мање се може рећи да његова радња има везе са народном привредом како то прописује чл. 213, ст. 1, КЗ. Због тога овај суд налази да у конкретном случају у радњи оптуженог нема кривичног дела, чега ради га је преиначењем првостепене и другостепене пресуде ослободио оптужбе”.