



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2598/2019
15.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Весна Бољевић Грујичић, адвокат из ... и умешача на страни тужилаца ГГ из ..., чији је пуномоћник Весна Бољевић Грујичић, адвокат из ..., против тужених Стамбене зграде број ... у Улици Драгице Кончар у Београду, коју заступа председник Скупштине зграде ДД из ..., ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Јовица Паунковић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости одлуке и уговора, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5339/2017 од 13.02.2019. године, у седници одржаној 15.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5339/2017 од 13.02.2019. године.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1284/15 од 22.05.2017. године, првим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је ништава одлука Скупштине станара зграде у Улици Драгице Кончар број ... у Београду од 20.10.2002. године, о преносу права трајног коришћења на заједничком равном крову предметне стамбене зграде туженима, као инвеститорима ради доградње једне етаже, што су тужени дужни признати. Другим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о преносу права трајног коришћења и располагања на заједничком равном крову у целини у стамбеној згради у Улици Драгице Кончар број ..., закљученом између стамбене зграде у Улици Драгице Кончар број ... и тужених, као инвеститора, оверен пред Петим општинским судом у Београду дана 30.12.2002. године, под Ов. 17649/2002, што су тужени дужни признати. Трећим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да између Скупштине станара у Улици Драгице Кончар број ... у Београду и инвеститора ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ није заснован правни однос закључен по уговору о преносу права трајног коришћења о располагању заједничког равног крова у целини у стамбеној згради у улици Драгице Кончар број ... за доградњу једне етаже и формирања посебних стамбених јединица оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов. 17649/02 од 30.12.2002. године, те да исти не производи правно дејство, а

што су тужени дужни признати. Четвртим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да уговор о преносу права трајног коришћења и располагања заједничког равнoг крова у целини у стамбеној згради у улици Драгице Кончар број ... у Београду за доградњу једне етажe и формирање посебних стамбених јединица између Скупштине станара и инвеститора, оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов. 17649/02 од 30.12.2002. године није закључен и да не производи правно дејство, а што су тужени дужни признати и трпети. Петим ставом изреке, обавезани су тужени ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ да солидарно тужиоцима накнаде трошкове поступка у износу од 493.900,00 динара, са законском затезном каматом.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5339/2017 од 13.02.2019. године, првим ставом изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом, другом, трећем и четвртим ставом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца да се утврди да је ништава одлука Скупштине станара зграде у улици Драгице Кончар број ... у Београду од 20.10.2002. године, о преносу права трајног коришћења на заједничком равном крову предметне стамбене зграде туженима ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, као инвеститорима ради доградње једне етажe, да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство наведени уговор о преносу права трајног коришћења и располагања на заједничком равном крову у целини, у стамбеној згради у улици Драгице Кончар број ..., закљученом између стамбене зграде у улици Драгице Кончар број ... и ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, као инвеститора, оверен пред Петим општинским судом у Београду дана 30.12.2002. године, под Ов. 17649/2002, да се утврди да између Скупштине станара у улици Драгице Кончар број ... у Београду и инвеститора ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ није заснован правни однос закључен по наведеном уговору о преносу права трајног коришћења о располагању заједничким равним кровом у целини и да исти не производи правно дејство, као и да се утврди да наведени уговор о преносу права трајног коришћења није закључен. Другим ставом изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу петом изреке првостепене пресуде, тако што су обавезани тужиоци да туженима ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 438.000,00 динара. Трећим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженима ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 24.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ су доставили одговор на ревизију. Трошкове за састав одговора нису тражили.

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, а у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...87/18), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена и неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, као ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињена у поступку пред другостепеним судом, која би била од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 01.09.2002. године формално је конституисана Скупштина стамбене зграде у Улици Драгице Кончар број ... у Београду, која је пре тога фактички постојала. На седници скупштине стамбене зграде одржаној дана 05.06.2002. године, власници станова број ... су потписали сагласност за пренос права трајног коришћења и располагања равним кровом у наведеној стамбеној згради и формирање посебних стамбених јединица површине око 240 м², туженом ЂЂ, која одлука није реализована. На седници Скупштине станара одржаној 20.10.2002. године, констатовано је да су за надзиђивање зграде заинтересовани власници станова број ..., овде тужени, којима је већином гласова станара зграде додељено право располагања равним кровом на постојећем објекту, ради надзиђивања једне етажне. ЗЗ, као власник једног од станова, одлуком Скупштине стамбене зграде од 20.10.2002. године, је овлашћен да заступа интересе зграде приликом закључивања уговора о трајном уступању овог права, с обзиром да су тужени ЂЂ, као председник Скупштине станара наведене стамбене зграде и ЕЕ, као његов заменик, одлуком о трајном преносу права коришћења равнoг крова били стицаоци тог права. Сагласност за надзиђивање је потписана од стране 16 од укупно 26 власника станова. На основу наведене одлуке и добијене сагласности 56,7% власника станова, дана 30.12.2002. године пред Петим општинским судом у Београду оверен је Уговор о преносу трајног коришћења и располагања на заједничком равном крову у целини у Стамбеној згради у Улици Драгице Кончар број ..., Ов. 17649/02, који је у име преносиоца – тужене Стамбене зграде потписао ЗЗ, а у име стицалаца, тужени ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ. Чланом 7. наведеног уговора, тужени су се као инвеститори обавезали да на постојећој згради ураде спољну изолацију и фасаду, санирају прокишњавање крова одговарајућим косим кровом, да поправе олукe, окрече унутрашње степениште и да у зависности од техничких могућности свим становима обезбеде сигнал кабловске телевизије или заједнички антенски сигнал. Добијена сагласност већине власника станова (56,7%) потврђена је изјавама власника станова од 28.04.2003. године и од 24.03.2006. године. Решењем надлежног органа управе број 351-469/03 од 26.03.2004. године, овде туженима је одобрено извођење радова надзиђивањем једне етажне на спорној згради, а решењем истог органа од 25.07.2005. године, које је постало правноснажно 23.12.2005. године, туженима је издато одобрење за извођење радова према измењеној техничкој документацији за надзиђивање једне етажне на равном крову постојеће стамбене зграде у Улици Драгице Кончар број ... у Београду. Тужени су завршили све радове на надзиђивању и испунили обавезе из члана 7. уговора, и 07.07.2010. године надлежном органу управе поднели захтев за технички преглед и издавање употребне дозволе која није издата, иако су радови окончани.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев са образложењем да спор за утврђење ништавости спорног уговора о преносу права трајног коришћења није правноснажно окончан до дана објављивања одлуке Уставног суда Републике Србије број 95/2006 (објављена у „Службеном гласнику Републике Србије дана 17.03.2011. године), па се на уговараче, у смислу члана 60. став 1. Закона о Уставном суду, не може применити одредба члана 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда на начин како је гласила пре него што је утврђена њена неуставност (у погледу прописане сагласности власника станова и других посебних делова зграде за доношење одлуке о извођењу радова на санацији равнoг крова и кровне конструкције ради изградње, односно адаптације новог стана). Првостепени суд закључује да је након објављивања одлуке Уставног суда, Скупштина зграде у случају трајног преноса зграде, одлуку могла донети само уколико је постојала

сагласност свих власника станова, у складу са чланом 19. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, због чега по оцени првостепеног суда спорни уговор није ни закључен и није произвео правно дејство.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, имајући у виду да су тужени по добијању грађевинске дозволе саградили етажу и у свему извршили обавезе прописане чланом 19. Закона о одржавању стамбених зграда у погледу обавеза према самој стамбеној згради, преузетој на Скупштини стамбене зграде од 20.10.2002. године, као и чланом 7. уговора о преносу права трајног коришћења од 30.12.2002. године, док се одлука Уставног суда од 17.03.2011. године, не може применити у смислу одредбе члана 60. став 1. Закона о Уставном суду, већ се на решење овог спора примењује изворна одредба члана 18. истог закона, према којој одредби је одлука Скупштине станара пуноважна уколико је добијена сагласност више од 50% власника станова, што је у овом случају испуњено, јер је за овакав пренос трајног права, у смислу цитираних законских одредаба, дата сагласност 56,7% власника станова, која је важила до 17.03.2011. године, све имајући у виду да се поступак од давања сагласности Скупштине станара за извођење грађевинских радова па до доношења дозволе за градњу која је постала правноснажна 23.12.2005. године, сматара решеним правним односом између чланова скупштине тужене Стамбене зграде и осталих тужених, као прималаца наведеног права. Осим тога, околност што надлежни орган управе није одлучио о захтеву тужених за технички преглед и издавање употребне дозволе, не може се приписати у кривицу тужених.

По оцени Врховног касационог суда правилно је становиште другостепеног суда о неоснованости тужбеног захтева.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеном случају не прописује што друго.

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05), који је важио у време закључења спорног уговора, било је прописано да скупштина зграде сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде може донети одлуку о извођењу радова на санацији равног крова, односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, може изградити, односно адаптирати нови стан (члан 18. став 1); да лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом (члан 20); да Скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта (члан 21. став 1.).

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 – Одлука УС и 88/11), измењеним Одлуком Уставног суда ГУ-95/2006 од 17.03.2011. године, прописано је: да скупштина зграде већином од укупног броја чланова може донети одлуку о извођењу радова на санацији равног крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, може изградити односно адаптирати нови стан (члан 18.

тав 1.); да лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом (члан 20.); да скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката (члан 21. став 1.).

Законом о Уставном суду („Службени гласник РС“ број 109/07, 99/11 и 18/13 – Одлука УС), прописано је: да кад Уставни суд утврди да закон, статут Аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, други општи акти или колективни уговор није у сагласности са Уставом, опште прихваћеним правилима међународног права и потврђеним међународним уговором, тај закон, статут Аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, други општи акт или колективни уговор, престаје да важи даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику РС“ (члан 58. став 1.); да се закони и други општи акти за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности са Уставом, опште прихваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом, не могу примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда, ако до тог дана нису правноснажно решени (члан 60. став 1).

Одлуком Уставног суда IУ-95/2006 од 17.03.2011. године утврђено је да одредбе члана 18. став 1. у делу који гласи „сагласност власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“ члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98 и 1/01), нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. У овој одлуци Уставни суд је оценио да су оспорене одредбе Закона о одржавању стамбених зграда пружиле могућност за произвољно и неправедно лишење својине појединих етажних власника на заједничким деловима зграде, те да оспореним одредбама није обезбеђена једнакост, равноправност и правна сигурност свих етажних власника у мирном уживању својине на заједничким деловима зграде, јер се омогућава лицима која имају више од половине укупне површине посебних делова зграде да лише остале етажне власнике њихове имовине у сопствену корист или у корист трећих лица. Сходно наведеном, у овој одлуци је истакнуто да се одлуке о питањима која се односе на промену намене заједничке недељиве својине могу доносити под условом да сви етажни власници имају право једнаког одлучивања о начину коришћења заједничких делова зграде, те да овакав правни став не подразумева да се одлуке о начину коришћења заједничких делова зграде могу донети под условом постојања сагласности свих етажних власника. У том смислу, Уставни суд је указао да у прилог оваквог закључка говори чињеница да је решењем I Уз-729/2011 од 03.07.2014. године, одбацио иницијативе за покретање поступка за оцену уставности и сагласности са потврђеним међународним уговором одредаба члана 1-3. Закона о допунама Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 88/11), а који је донет након објављивања одлуке Уставног суда IУ-95/2006 у „Службеном гласнику РС“ и којим је предвиђено да се већином од укупног броја чланова скупштине зграде доносе одлуке о извођењу радова на санацији крова, претварању заједничких просторија у стан или пословни простор и припајању заједничких просторија суседном стану или пословној просторији. Бавећи се питањем сагласности нових законских решења са ранијим ставовима и оценама изнетим у одлуци од 17.03.2011. године, Уставни суд је нашао да „право једнаког одлучивања етажних власника о начину коришћења заједничких делова зграде значи да глас сваког појединог етажног власника има једнаку вредност независно од

површине стана које ово лице поседује или неког другог критеријума, а не и да се овакве одлуке могу донети искључиво једногласно, односно сагласношћу свих етажних власника (одлука Уставног суда Уж-6443/2012 од 14.05.2015. године).

По налажењу ревизијског суда, у овом случају спорни уговор није апсолутно ништав у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима. Наиме, правни став изражен у одлуци Уставног суда IY-95/2006 од 17.03.2011. године не подразумева да се одлуке о начину коришћења заједничких делова зграде могу донети под условом постојања сагласности свих етажних власника, односно право једнаког одлучивања етажних власника о начину коришћења заједничких делова зграде значи да глас сваког појединог етажног власника има једнаку вредност независно од површине стана које ово лице поседује или неког другог критеријума, а не и да се овакве одлуке могу донети искључиво једногласно, односно сагласношћу свих етажних власника. Полазећи од наведеног, а код утврђеног да је у овом случају уговор о преносу права трајног коришћења и располагања на заједничком равном крову од 30.12.2002. године закључен и оверен пред надлежним судом на основу Одлуке о трајном преносу права коришћења равног крова и добијене сагласности од стране 16 од укупно 26 власника станова (56,7%), која сагласност је потврђена изјавама власника ових станова, дакле сагласношћу већине власника посебних делова зграде (станова), то по налажењу овог суда не стоје разлози за утврђење ништавости спорног уговора из којих би прозилазило да се ради о апсолутно ништавом уговору у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, како се то ревизијом неосновано указује.

Неосновани су наводи ревизије којима се указује да је уговор ништав јер је спорни уговор закључило неовлашћено лице, имајући у виду утврђено да је спорни уговор у име тужене Стамбене зграде потписан од стана овлашћеног лица на основу одлуке Скупштине стамбене зграде од 20.10.2002. године, као органа управљања стамбеном зградом сходно члану 12. Закона одржавању стамбених зграда.

Како се ни осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу законитост и правилност побијане одлуке, то је применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено као у изреци.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић