



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3205/2021
18.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Никола Вуловић, адвокат у ..., против тужених Стамбене заједнице ББ и ВВ из ..., које заступа пуномоћник Ивана Јовановић, адвокат у ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9809/19 од 28.07.2020. године, у седници већа од 18.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9809/19 од 28.07.2020. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосновани, захтеви парничних странака за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 17533/18 од 11.02.2019. године утврђено је да је ништав уговор о уређењу међусобних односа закључен између тужених Скупштине зграде у улици и ВВ од 21.04.2000. године оверен у Трећем општинском суду у Београду Ов .../... дана 15.12.2000. године и обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 282.800,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9809/19 од 28.07.2020. године укинута је првостепена пресуда, одбијен тужбени захтев и обавезан тужилац да на име накнаде трошкова поступка исплати туженој Стамбеној заједници ББ износ од 28.500,00 динара и туженом ВВ износ од 102.000,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени су благовремено поднели одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), Врховни касациони суд је установио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. става 2. тачке 2) Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању утврђеном након отварања расправе пред другостепеним судом, савет стамбене зграде у улици ... бр. ... у ... донео је 21.04.2000. године одлуку о адаптацији подрумског простора стана број ... који се налази у сутерену зграде десно од улаза у зграду у стамбени простор – гарсоњеру. Одлуком је одобрено туженом ..., власнику стана број ... и једне гараже, да изврши унутрашњу адаптацију дела сутеренског простора зграде у стамбени простор укупне површине 23,25 м².

Према пројектима зграде ГГ и ДД у улици ... бр. ..., чији су сопственици ГГ и ДД, предметна просторија десно од улаза означена је као склониште и као подрум.

Према изводу из земљишних књига од 10.03.2000. године и прегледу Инфостана од 25.04.2001. године власници посебних делова зграде у ул. ... бр. ... су ЂЂ, гараже површине 14м² и стана површине 86м², ВВ, гараже површине 18м² и стана површине 104м², ЕЕ, собе површине 26м², ЖЖ, стана површине 86м², ЗЗ, стана површине 87м², ИИ и ЈЈ, стана површине 47м² свако у по ½ идеална дела, КК, стана површине 87м², и Општина Врачар као корисник собе бр.

Писмену сагласност за предметну адаптацију дали су 21.04.2000. године ЂЂ, власник стана и гараже, ВВ, власник стана и гараже, ЗЗ, власник стана и ЈЈ, један од два сувласника стана.

Између савета зграде у ... бр. ... и ВВ закључен је уговор о уређењу међусобних односа насталих приликом унутрашње адаптације подрумског простора у сутерену стамбене зграде десно у стамбени простор – гарсоњеру који је оверен у Трећем општинском суду у Београду Ов .../... дана 15.12.2000. године. Инвеститор ВВ се обавезао да изврши све нужне радове на адаптацији подрумског простора у стамбени, а власници станова и других посебних делова зграде по том основу немају даљих потраживања од инвеститора. Инвеститор је у обавези да изврши све потребне поправке и замену дотрајале хоризонталне и вертикалне хидро изолације и водоводних и канализационих цеви, а по завршетку радова има право да се након добијања употребне дозволе укњижи као искључиви власник предметне непокретности. Предметни уговор је испуњен.

Решењем о употребној дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Општине Врачар од 27.02.2012. године одобрена је туженом ВВ употреба изведених радова формирања стана површине 23,40 м², ископ дворишне површине и нивелација терена у површини од 25 м² како би постојећи темељ и подрумски зидови заштитили хидроизолацијом у улици ... бр. ... у

Тужени ВВ је предметну гарсоњеру продао ЈЈ на основу уговора о купопродаји непокретности овереног у Трећем општинском суду у Београду Ов .../... дана 10.08.2005. године.

Према становишту другостепеног суда, туженом ВВ одобрена је адаптација дела сутеренског простора у стамбени простор уз сагласност већине од укупног броја чланова скупштине зграде јер су сагласност дала три власника стана, од којих су два истовремено и власници гаража, и један сувласник стана, због чега уговор од 15.12.2000. године није ништав. Тужилац није доказао да је предметна просторија у сутерену склониште, а не подрум.

Ревизијски наводи којима се указује на погрешно утврђено чињенично стање нису основани. Образложење побијане пресуде садржи разлоге о свим чињеницама битним за пресуђење који су сагласни међусобно и садржини изведених доказа, због чега овај суд нема разлога да сумња у савесност другостепеног суда приликом оцене доказа. Чињеница да је предметна просторија у сутерену представљала подрум утврђена је из садржине писмених доказа, а и у пројекту достављеном уз тужбу означена је и као подрум и као склониште. План Одељења против – бојних отрова није доказ да је предметна просторија била намењена искључиво за склониште имајући у виду садржину осталих писмених доказа, а тужилац није доказао тврдњу да је одобрење за адаптацију добијено на основу пројекта који није аутентичан. Другостепени суд, на основу правилне примене члана 398. став 3. ЗПП, није ценио налаз и мишљење вештака од 02.04.2013. године из чега следи да је правилном оценом исказа ЗЗ утврђено да је њен потпис на сагласности од 21.04.2000. године аутентичан.

Побијаном пресудом је материјално право делимично погрешно примењено, али то није утицало на правилност одлучивања. Према члану 21. Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС", бр. 44/95...88/11), који се примењује од 02.12.2011. године, одлука скупштине зграде о претварању заједничких просторија у стан доноси се већином од укупног броја чланова скупштине зграде. Власник стана који је истовремено и власник гараже има право на један глас у скупштини зграде јер према члану 12. ставу 1. наведеног закона скупштину зграде чине сви власници станова и других посебних делова зграде. Глас власника стана и гараже не може се рачунати као два гласа у скупштини зграде јер би такво тумачење фактички могло довести до тога да један власник више стамбених јединица или посебних делова зграде може самостално одлучити о заједничким просторијама. На тај начин би било обесмишљено скупштинско одлучивање о заједничким просторијама, као и институт заједничке својине из члана 18. Закона о основама својинскоправних односа. Према утврђеним чињеницама, сагласност за претварање подрума у стан дало је четири од осам чланова скупштине. Међутим, у време доношења одлуке скупштине зграде од 21.04.2000. године примењивала се одредба члана 21. става 3. Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС", бр. 44/95) према којој се одлука о претварању заједничке просторије у стан доносила сагласношћу власника станова односно, других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде. Власници станова и гаража за које је у овом поступку утврђено да су потписали сагласност од 21.04.2000. године, ЂЂ, ВВ, ЗЗ и ЈЈ, су тада и били власници више од половине укупне површине станова и гаража. У таквој чињеничној ситуацији, не може се сматрати да су тужени поступили противзаконито 21.04.2000. године без обзира на то што је члан 21. става 3. Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС", бр. 44/95) објављивањем одлуке Уставног суда 20.04.2011. године престао да важи пошто је утврђено да није у сагласности са Уставом. Наведени власници чији је потпис аутентичан на сагласности од 21.04.2000. године су тада били власници више од половине укупне површине станова и гаража због чега се законитост одлуке скупштине не може испитивати

применом касније измењеног члана 21. става 3. према којем је меродавна већина гласова чланова скупштине. Иако је јасно да се законске одредбе за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности са Уставом не могу надаље примењивати, у конкретној ситуацији би одлучивање о законитости одлуке скупштине зграде од 21.04.2000. године применом касније измењене законске одредбе водило несигурности правног поретка, што свакако није циљ уклањања неуставних одредаба из позитивних законских прописа.

Сходно наведеном, Врховни касациони суд је, применом члана 414. става 1. ЗПП, одлучио као у првом ставу изреке.

Врховни касациони суд је, применом члана 165. става 1. у вези члана 153. ЗПП, одбио захтев парничних странака за накнаду трошкова ревизијског поступка јер тужилац није успео у овом поступку, а одговор на ревизију коју су поднели тужени није био потребан за поступак.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић