



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2396/2020
24.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене зграде у улици ... број ..., чији је пуномоћник Ненад Петковић, адвокат из ..., против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Неда Гајовић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2023/2017 од 21.11.2019. године, у седници већа одржаној дана 24.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2023/2017 од 21.11.2019. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосновани, захтеви странака за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2023/2017 од 21.11.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 770/16 од 08.12.2016. године, којом је одбијен тужбени захтев тужиоца да се утврди да су ништави: одлука о давању сагласности за припајање кровне терасе испред стана број .., на VI спрату (очигледном грешком написано V спрату), у улици ... број .. у ... од 01.06.2009. године; уговор о регулисању међусобних обавеза у припајању дела кровне терасе испред поменутог стана, заједничке просторије суседном стану, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 10382/2009 дана 16.07.2009. године; одлука о давању сагласности за припајање вешернице и припадајуће кровне терасе дужином исте према улицама ... број .. и ... у ... од 10.03.2010. године и уговор о регулисању међусобних обавеза за припајање вешернице и припадајуће кровне терасе, оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов бр. 40109/2010 дана 08.04.2010. године и обавезан је тужилац да туженој на име трошкова поступка исплати износ од 287.400,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, позивом на члан 404. Закона о парничном поступку.

Примени института изузетне дозвољености ревизије нема места, јер је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20)

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена је власник стана број .., на VI спрату стамбене зграде у улици ... број .. у На основу писаних сагласности станара којима припада више од половине укупне површине станова у предметној згради од 29.05.2009. године и 10.03.2010. године, Скупштина зграде је дана 01.06.2009. године и 10.03.2010. године донела одлуке о давању сагласности туженој да изврши одговарајуће грађевинске радове на припајању заједничких делова зграде свом стану, и то кровне терасе испред стана број .. на VI спрату, односно вешернице и припадајуће кровне терасе дужином исте према улицама ... број .. и Парничне странке су закључиле уговоре којима су уређена узајамна права и обавезе у вези са припајањем наведених заједничких делова зграде, који су оверени пред Другим општинским судом у Београду Ов 10382/2009 од 16.07.2009. године и пред Првим основним судом у Београду Ов 40109/2010 од 08.04.2010. године. Уговоре је у име и за рачун тужиоца закључио и оверио адвокат ББ по специјалном пуномоћју издатом од стране тужене, као председника Скупштине станара зграде. Чланом 8. уговора дата је сагласност туженој да упише право својине на простору насталом припајањем кровне терасе и вешернице. Тужена је исплатила уговорене накнаде, прибавила одобрење за извођење радова, употребну дозволу и извршила укњижбу свог права у катастру непокретности. У листу непокретности .. КО ... тужена је уписана као власник стана број .., површине затвореног простора 84,48 м², са терасом 146,35 м².

Код тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев сматрајући да су предметне одлуке и уговори пуноважни, јер су у свему сагласни одредбама чланова 18, 21. и 22. основног текста Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/1995), које су биле на снази у време доношења одлука и закључења уговора, и то све до одлуке Уставног суда IY 95/2006 од 17.03.2011. године, објављене у „Службеном гласнику РС“ број 27/11 дана 20.04.2011. године. Овом одлуком Уставног суда је утврђено да део члана 18. став 1, члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда који гласи „сагласношћу власника станова и других пословних делова зграде којима припада више од половина укупне површине станова и других посебних делова зграде“ нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. Према становишту нижестепених судови, наведена одлука Уставног суда не утиче на пуноважност овде побијаних одлука и уговора из разлога што су уговарачи испунили своје уговорне обавезе, па је правни однос међу странкама поводом побијаних одлука и уговора престао испуњењем уговора, пре објављивања одлуке Уставног суда. Сагласно одредби члана 58. став 1. Закона о Уставном суду, када Уставни суд утврди да законска одредба није у сагласности са Уставом, она престаје да важи даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику РС“, тако да нема ретрактивно дејство.

Такође, нижестепени судови су имали у виду да је одредбама чланова 1. до 3. Закона о допунама Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 88/11 од 24.11.2011. године), предвиђено да се већином од укупног броја чланова скупштине зграде може донети одлука о извођењу радова на санацији равног крова,

претварању заједничког простора у стан или пословни простор и припајању заједничке просторије суседном стану или пословном простору. Из наведених законских одредби произлази 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 станова које ово лице поседује, а не да се овакве одлуке могу донети искључиво једногласно, сагласношћу свих етажних власника.

У конкретном случају, из писаних сагласности станара од 29.05.2009. године и 10.03.2010. године произлази да је већина од укупног броја чланова стамбене зграде дала сагласност туженој да може да изврши припајање заједничких делова зграде свом стану (сагласност је дало 12 власника станова од укупно 22). Према изнетом, оспорене одлуке и уговори су сагласни одредбама Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 44/1995, 46/1998, 1/2001, 101/2005, 27-2011-Одлука УС и 88/2011). И то, независно од истицане околности да је тужена у својству председника Скупштине станара зграде дала пуномоћје адвокату да у име и за рачун тужиоца закључи предметне уговоре. Наиме, ниједним законским прописом није искључена могућност председника Скупштине станара зграде да овласти пуномоћника из реда адвоката ради предузимања правних послова о којима је одлуку донела скупштина зграде. Нижестепени судови су оценили да издавањем специјалног пуномоћја за закључење уговора, тужена није на пуномоћника пренела више права него што је имала и да су уговори које је пуномоћник адвокат у име и за рачун тужиоца закључио у свему у складу са датим сагласностима станара, односно одлукама које је Скупштина зграде донела у погледу припајања заједничких делова зграде стану тужене, из којих разлога су неоснована истицања о ништавости предузетих правних послова.

По оцени Врховног касационог суда, неосновано се наводима ревизија оспорава правилност примене материјалног права у овој правној ствари.

Побијана пресуда је заснована на потпуним и правилним разлозима које ревизијски суд подржава.

За пуноважно располагање одређеним заједничким просторијама и деловима зграде за колективно становање, захтевано је да је спроведен одговарајући поступак прописан Законом о одржавању стамбених зграда, што је у конкретном случају учињено. Већински начин одлучивања је био обезбеђен. Тужена је стекла својство инвеститора, установљене обавезе је испунила, уступљени заједнички делови зграде су припојени њеном стану. У присуству тих чињеница, тужена као инвеститор стиче право својине на адаптираним заједничким деловима зграде припојеним посебном делу. На стечена права не може имати утицаја доцнија измена прописа, као ни одлука Уставног суда на коју се ревидент позива. Неуставна одредба закона престаје да важи даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику Републике Србије“, која делује за будуће, а не на свршене ситуације. Спроведено у складу са прописима који су били у примени, не даје основа тумачењу да је за припајање заједничке просторије и делова кровне терасе стану тужене, била потребна сагласност свих етажних власника. Према утврђеном, критеријум већинског начина одлучивања на основу датих сагласности власника етажа у конкретном случају је задовољен, и по принципу површинске већине и по принципу прости већине етажних власника. Следствено томе, већински донете одлуке и на основу њих закључени уговори који су

реализовани, нису противни принудним прописима односно нису ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца није основана и применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Како тужилац није успео са ревизијом, то му трошкови ревизијског поступка не припадају, а састав одговора на ревизију тужене није био нужан и неопходан за доношење ревизијске одлуке, због чега је применом члана 163. ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић