



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI KASACIONI SUD**  
**Gzz1 474/10**  
**26.10.2010. godina**  
**Beograd**

U IME NARODA

Vrhovni kasacioni sud, u veću sastavljenom od sudija Snežane Andrejević, predsednika veća, Milomira Nikolića i Mihaila Rulića, članova veća, u parnici po tužbi tužioca M.M. iz B., čiji je punomoćnik L.J.V., advokat iz B., protiv tuženog S.B.D. iz B., čiji je punomoćnik D.G., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o zahtevu za zaštitu zakonitosti tužioca izjavljenom protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž br. 3507/08 od 23.04.2009. godine, u sednici veća održanoj 26.10.2010. godine, u prisustvu punomoćnika tužioca, doneo je

**P R E S U D U**

1) USVAJA SE zahtev za zaštitu zakonitosti tužioca, pa se PREINAČUJE presuda Okružnog suda u Beogradu Gž br. 3507/08 od 23.04.2009. godine, tako što se ODBIJA žalba tuženog i POTVRĐUJE presuda Prvog opštinskog suda u Beogradu XIX P broj 7095/07 od 04.12.2007. godine.

2) Svaka stranka snosi svoje troškove drugostepenog postupka i postupka po zahtevu za zaštitu zakonitosti.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Prvog opštinskog suda u Beogradu XIX P broj 7095/07 od 04.12.2007. godine, u stavu prvom izreke, utvrđeno je da je ništav ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama zaključen dana 06.08.2005. godine u B. između M.M. iz B. i S.B.D. iz B., koji je overen pred Petim opštinskim sudom u Beogradu II Ov. br. ... dana 06.08.2005. godine. U stavu drugom izreke obavezan je tuženi da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 22.300,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Beogradu Gž br. 3507/08 od 23.04.2009. godine, u stavu prvom izreke, preinačena je navedena presuda Prvog opštinskog suda u Beogradu i odbijen tužbeni zahtev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je ništav ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama zaključen 06.10.2005. godine između M.M. iz B. i S.B.D. iz B., koji je overen pred Petim opštinskim sudom u Beogradu II Ov. br. ... od 06.08.2005. godine. U stavu, drugom izreke obavezan je tužilac da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 6.300,00 dinara.

Protiv drugostepene i prvostepene presude tužilac je preko punomoćnika blagovremeno izjavio zahtev za zaštitu zakonitosti, pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 361. stav 2. tačka 5. ZPP, kao i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Pre izjavljivanja zahteva za zaštitu zakonitosti, Republičko javno tužilaštvo aktom Gt I broj ... od 19.10.2009. godine obavestilo je punomoćnika tužioca da neće pobijati zahtevom za zaštitu zakonitosti navedenu presudu Okružnog suda, jer je nakon razmatranja spisa predmeta i navoda u predlogu, ocenjeno da ne postoje zakonski razlozi propisani odredbama člana 414. i 417. ZPP, zbog kojih javni tužilac može izjaviti ovaj pravni lek. Stoga je tužilac u smislu odredbe člana 418. ZPP, po dobijanju obaveštenja od strane Republičkog javnog tužilaštva izjavio zahtev za zaštitu zakonitosti.

Odlučujući o izjavljenom zahtevu za zaštitu zakonitosti u smislu člana 414, 415. i 418, a u vezi sa članom 421. ZPP ("Službeni glasnik RS", br. 125/04), koji se primenjuje na osnovu člana 55. stav 1. Zakona o izmenama i dopunama ZPP ("Službeni glasnik RS", br. 111/09), Vrhovni kasacioni sud je našao da je zahtev tužioca osnovan.

Odredbom člana 414. ZPP, propisanao je da protiv pravnosnažne odluke donesene u sporu koji se odnosi na ugovor o prometu nepokretnosti, javni tužilac može u roku od godinu dana podići zahtev za zaštitu zakonitosti zbog toga što je ugovor po svojoj sadržini ili cilju protivan prinudnim propisima, javnom poretku i pravilima morala, s tim da se ovaj rok računa od dana pravnosnažnosti odluke, a ako je protiv odluke bila izjavljena revizija - od dana donošenja odluke revizijskog suda kojom je postupak završen.

U konkretnom slučaju Vrhovni kasacioni sud je našao da je ugovor koji su zaključile parnične stranke o prometu nepokretnosti, protivan prinudnim propisima, kako je pravilno zaključio prvostepeni sud.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilac M.M. je vlasnik stana površine 88,77 m<sup>2</sup> koji se nalazi u prizemlju zgrade koja se nalazi u B., a tuženi S.B.D. vlasnik stana iste površine koji se nalazi u predmetnom objektu na prvom spratu; da zajedničke prostorije sačinjavaju podrum i tavan, kao i stepenište, te da su parnične stranke zaključile ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama koji je overen pred Petim opštinskim sudom u Beogradu II Ov. ... od 06.08.2005. godine. Ovim ugovorom parnične stranke su

regulisale razmenu prava svojine na zajedničkim prostorijama tako što tužilac M.M. postaje isključivi vlasnik podrumskih prostorija i stepenica koje vode od ulaza u kuću do podrumskih prostorija, a tuženi S.B.D. isključivi vlasnik tavanskog prostora i stepenica koje vode od strujomera u prizemlju do tavanskih prostorija. Tuženi je podneo Opštini P., Odeljenju za građevinske poslove zahtev za izdavanje odobrenja za izgradnju i rekonstrukciju i nadziđivanje, a tužilac je 11.06.2007. godine Opštini P. podneo prigovor na navedeni zahtev, navodeći da je isti nedozvoljen i nezakonit i predložio da isti bude odbijen. U istoj kući postoji još jedan stan iste površine u prizemlju i dva garažna boksa, čiji je vlasnik tužilac, tako da je isti većinski vlasnik etažnih delova kuće.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da je predmetni ugovor ništav iz razloga što je njegov predmet zajednička nedeljiva svojina na zajedničkim delovima stambene zgrade koji obuhvataju podrum, stepenište i tavanski prostor, na kome saglasno odredbi člana 19. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine, a prema odredbi člana 1. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti zajednički delovi zgrade i uređaji u zgradi, ne mogu biti u prometu. Stoga je primenom odrebe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima utvrdio da je predmetni ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama zaključen između parničnih stranaka ništav, budući da je protivan prinudnim propisima.

Drugostepeni sud je na osnovu činjeničnog stanja utvrđenog u prvostepenom postupku zaključio da predmetni ugovor nije ništav i da proizvodi pravno dejstvo u smislu odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada (član 18, 21, 28....), a sa obrazloženjem da ovaj Zakon daje mogućnost vlasnicima stanova i drugih posebnih delova zgrada da uređuju zajedničke delove zgrade, propisujući da se zajednički delovi zgrade mogu uređivati na način kako to odrede vlasnici zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, tako da su parnične stranke u skladu sa odredbama navedenog Zakona zaključile pravno valjan ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama. Pri tome drugostepeni sud zaključuje da je Zakon o održavanju stambenih zgrada *lex specialis* u odnosu na Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa, koji omogućava sticanje prava svojine na zajedničkim delovima zgrade.

Zakon o održavanju stambenih zgrada ne može biti *lex specialis* u odnosu na Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa, budući da Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa reguliše način sticanja, upravljanja i raspolaganja svojinskim i drugim stvarnim pravima, a da Zakon o održavanju stambenih zgrada samo uređuje način upravljanja i održavanja stambenih zgrada od strane vlasnika stanova i organizacija kojima su povereni poslovi održavanja. Okolnost da je odredbom člana 18. Zakona o održavanju stambenih zgrada u stavu 1. propisano da Skupština zgrade saglasnošću vlasnika i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade može doneti odluku o izvođenju radova na sanaciji ravnog krova, odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan, te da je odredbom člana 21. stav 1. istog Zakona propisano da skupština zgrade može doneti odluku da se zajedničke prostorije pretvore u stan ili poslovni prostor, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata može da bude osnov za promenu prava svojine na zajedničkim delovima zgrade, ali isključivo na delovima za koje su ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata za pretvaranje zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor ili za izgradnju stana na ravnom krovu zgrade. U tom slučaju, u skladu sa članom 18. i 21. Zakona o održavanju stambenih zgrada sa licem kome je data saglasnost za izgradnju, odnosno pretvaranje zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor (investitor), stambena zgrada zaključuje ugovor u pismenoj formi koji se overava u sudu, a kojim se uređuju međusobni odnosi zgrade i investitora. Takva odluka se može doneti samo po sprovođenju postupka propisanog Zakonom o održavanju stambenih zgrada, koji u konkretnom slučaju nije sproveden.

Kako je prvostepeni sud pravilnom primenom materijalnog prava utvrdio da je predmetni ugovor o razmeni prava svojine na zajedničkim prostorijama ništav, budući da je suprotan prinudnim propisima (Zakonu o osnovama svojinsko pravnih odnosa i Zakonu o prometu nepokretnosti), o čemu je dao detaljne, jasne i valjane razloge, Vrhovni kasacioni sud je preinačio pobijanu drugostepenu presudu i odlučio kao u stavu 1. izreke na osnovu člana 407. stav 1. u vezi člana 421. ZPP.

O troškovima drugostepenog postupka i postupka po zahtevu za zaštitu zakonitosti, odlučeno je u skladu sa odredbom člana 159. stav 1. i stav 2. ZPP, budući da punomoćnik tužioca u odgovoru na žalbu nije opredeljeno naveo troškove za koje traži naknadu, već je naveo da traži troškove u visini odgovora na žalbu po AT i eventualno dodatne sudske takse, te da ni u zahtevu za zaštitu zakonitosti nije opredeljeno naveo troškove za koje traži naknadu, već je samo na kraju Zahteva navedeno: „Troškovnik: - sastav Zahteva po AT“. Navođenje da se troškovi za pojedine parnične radnje traže po AT, ne predstavlja opredeljen zahtev za naknadu troškova postupka u smislu citirane zakonske odredbe.

Predsednik veća – sudija

Snežana Andrejević, s.r.