



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 19238/2022**  
**13.12.2023. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Синиша Николић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Трифуновић, адвокат из ..., против тужених Стамбене заједнице у Београду, ... број ..., ВВ и ГГ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Душан Драгићевић, адвокат из ..., ДД из ..., чији је пуномоћник Владимир Слијепчевић, адвокат из ... и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд Ј.П., са седиштем у Београду, коју заступа Градски правобранилац града Београда, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 121/22 од 11.05.2022. године, у седници одржаној 13.12.2023. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 121/22 од 11.05.2022. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 2338/20 од 11.10.2021. године, која је исправљена решењем истог суда П 2338/20 од 25.02.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је апсолутно ништав и не производи правно дејство Уговор о уређивању међусобних односа власника станова и инвеститора од 21.11.1996. године, оверен код Другог општинског суда у Београду О бр. 13254/96, закључен између Савета Стамбене зграде у Београду, улица ... број .. и ВВ, ГГ и ДД, као и Анекс уговора оверен код Другог општинског суда у Београду дана 17.07.1997. године под Ов. број 5642/97. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште број 15839/24400-2-П-3 од 14.03.2013. године, закључен између тужених ВВ, ГГ и ДД, као инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог тужилаца за одређивање привремене мере којим би се туженима, ВВ, ГГ и ДД као и сваком трећем физичком или правном лицу забранило извођење било каквих грађевинских радова на санацији и надзиђивању зграде која се налази у Београду, улица ... број .. на кат.парцели .. КО Стари Град, а који радови су одобрени решењем Градске Општине Стари Град – Одељење за грађевинске послове број 351-10/13 од 21.03.2013. године, као неоснован. Ставом

четвртим и петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима накнаде трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 121/22 од 11.05.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су, као неосноване, жалбе тужених и првостепена пресуда потврђена у ставу првом, другом, четвртом и петом изреке. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужилаца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка као неосновани.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили благовремене ревизије због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилца ББ дала је одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20) и утврдио да су ревизије основане.

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

Према чињеничном стању утврђеном пред другостепеним судом, пред којим је расправа отворена у смислу члана 383. ЗПП, решењем Комисије за национализацију при НОО Стари Град Н бр. 1412/1 од 17.08.1959. године, национализована је зграда у улици ... број .. у Београду власницима ЂЂ и ЕЕ са по  $\frac{1}{2}$  идеалних делова, а изузети су од национализације петособан стан на другом спрату лево и петособан стан на другом спрату од улаза лево. Тужиоци су сувласници стана број 3 у истој згради. Делимичним решењем Агенције за реституцију од 10.06.2013. године и 27.11.2013. године, тужиоцима је враћена национализована имовина са по  $\frac{1}{4}$  идеална дела и то на пословном простору укупне површине 151 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде ... број .. кат. парцели .. КО Стари град, и на градском грађевинском земљишту на делу парцел .. у површини сразмерно површини идеалног дела враћеног пословног простора, док ће о осталим захтевима бити одлучено накнадно. Савет зграде у ... број .. и инвеститори ВВ, ГГ и ДД су 21.11.1996. године закључили и оверили Уговор о уређивању међусобних односа власника станова зграде и инвеститора претварања Ов број 13254/96, на основу одлуке Савета зграде по добијеној писменој сагласности како власника станова којима припада више од половине од укупне површине станова у згради, тако и већином од укупног броја чланова Скупштине зграде, ради претварања заједничке терасе у ... број .. у станове. Између истих уговарача је 17.07.1997. године закључен и истог дана оверен под Ов број 5642/97 Анекс уговора од 21.11.1996. године, у коме је наведено да је на основу сагласности власника станова којима припада више од половине укупне површине станова у згради у улици ... број .., одлучено да се над заједничким таванским простором зграде надзидају два спрата и поткровље у складу са прописима о планирању и изградњи, те да се у том смислу мења раније закључени уговор. Сагласност власника станова за надзиђивање и претварање таванског простора и терасе у станове је дата од стране 5 власника станова зграде од укупно 8 станова и једног пословног простора, колико наведена зграда има према препису листа непокретности.

Градска Општина Стари Град – Одељење за грађевинске послове је 21.03.2013. године донела решење број 351-10/13 којим је одобрено туженима и ВВ, ГГ и ДД звођење радова на санацији и надзиђивању уличне зграде ... број .. у Београду ради формирања 4 стана у постојећем габариту, тако да ће извођењем радова бити затворен отвор – прозор на подесту заједничког степенишног простора стана број 1 у приземљу, а радови ће се изводити на бочном зиду терасе стана број 3 на првом спрату, који је у сувласништву тужилаца.

Првостепени суд је утврдио ништавост предметног уговора и анекса уговора са позивом на одредбе члана 18., 21. и 22. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 88/2011), јер радови на надзиђивању и претварању заједничког простора у станове нису изведени, па се на спорни однос морају применити одредбе овог закона који је донет након одлуке Уставног суда која је објављена у Службеном гласнику број 88/2011, имајући при томе у виду у виду правно дејство одлуке Уставног суда.

Другостепени суд је налазећи да је пред првостепеним судом чињенично стање остало непотпуно утврђено, отворио главну расправу и након одржане расправе одбио жалбе тужених и потврдио првостепену пресуду, али не из разлога наведених у првостепеној одлуци, већ са разлога што Уговор о уређивању међусобних односа од 21.11.1996. године и Анекс уговора од 14.07.1997. године не садрже детаљан опис радова и са разлога што је предмет обавезе власника станова остао неодређен. Полазећи од чињенице да радови нису извршени нити започети пре доношења одлуке Уставног суда ИУ 95/2006, којим је одређено да одредбе члана 18. став 1. у делу који гласи „сагласношћу власника станова 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 нису у сагласности са уставом, закључује да се на конкретну правну ситуацију имају применити одредбе члана 18., 21. и 22. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 88/2011) налазећи при томе да је у конкретном случају био испуњен услов за закључење спорног уговора као и његовог анекса, јер је сагласност дата од стране већине од укупног броја чланова Скупштине зграде. Међутим, закључак о ништавости предметних правних послова заснива на томе да наведени уговор и анекси не садрже детаљан опис радова и податке о радовима ради чијег извођења су закључени, као један од обавезних елемената које овај уговор мора да садржи у смислу одредбе члана 18. став 3. Закона о одржавању стамбених зграда, позивајући се и на то да је одредбом члана 6. основног уговора предвиђена обавеза власника да инвеститорима по потреби омогуће приступ својим становима, ради извођења радова на претварање заједничких просторија у стан, да ће извођењем радова бити затворен отвор, прозор на подесту заједничког степенишног простора стана број 1 у приземљу и на бочном зиду терасе стана број 3 на првом спрату, сувласништво тужилаца, што чини да је предмет обавезе власника станова из ове уговорне одредбе неодређен у смислу члана 47. ЗОО и недопуштен у смислу одредбе члана 49. ЗОО. Како је неопходно извођење радова на делу терасе број 3 и на пословном простору приземља и подрума зграде сувласништво тужилаца, за које радове тужиоци нису дали сагласност, то су уговор и анекс уговора супротни члану 3. став 3. ЗПП што их чини ништавим у смислу члана 103. ЗОО. Утврђена је и ништавост Уговора о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште од 14.03.2013. године, јер је наведени уговор акцесорне правне природе, те

ништавост Уговора и Анекса уговора из 1996. и 1997. године повлаче и ништавост предметног уговора од 14.03.2013. године.

Побијана одлука се не може прихватити као правилна јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 44/95, 46/98), прописано је 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. Ставом трећим истог члана прописано је да инвеститор радова из става 2. овог члана и стамбена зграда своје међусобне односе уређују уговором, који се закључује у писменој форми и оверава у суду, а ставом четвртим да уговор из става трећег садржи нарочито следеће елементе: услове под којима се даје на коришћење заједнички део зграде, податке о згради, податке о радовима, права и обавезе инвеститора и зграде, рокове за завршетак извођења радова, рокове за прикључење на инсталацију у згради, посебне обавезе за поједине власнике, односно кориснике станова и других посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза, а ставом 5. да уговор из става 3. овог члана служи као доказ о праву извођења радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора у изградњи објекта. Чланом 21. став 1. овог закона прописано је 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, а ставом 4. овог члана да се на закључивање уговора о уређивању међусобних односа зграде инвеститора претварања сходно примењују одредбе члана 18. став 3., 4. и 5. овог закона.

Одлуком Уставног суда РС ИУ 95-2006, одређено је да одредбе члана 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 44/95 са изменама) у делу који гласи „Сагласношћу власника станова 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), нису у сагласности са Уставом и потврђеним Међународним уговорима.

Одредбом члана 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 88/2011 од 24.11.2011. године прописано је да скупштина зграде већином од укупног броја чланова може донети одлуку о извођењу радова на санацији крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, може изградити, односно адаптирати нови стан. Одредбом члана 18. став 4. овог закона прописано је да уговор из став 3. овог члана нарочито следеће елементе: услове под којима се даје на коришћење заједнички део зграде, податке о згради, податке о радовима, права и обавезе инвеститора и зграде, рокове за завршетак извођења радова, рокове за прикључење на инсталацију у згради, посебне обавезе за поједине власнике, односно кориснике станова и других посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза,

Основано се ревизијом тужених указује на погрешну примену материјалног права и то одредбе члана 18. став 4. Закона о одржавању стамбених зграда који је важио у време закључења спорних уговора, те на непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, одредба члана 18. став 4. Закона о одржавању стамбених зграда предвиђа шта уговор из става 3. истог члана нарочито треба да садржи, с тим што закон не садржи императивно набрајања радова који су предмет уговора о изградњи односно адаптирању стана. Разлози другостепеног суда за утврђење ништавости Уговора од 21.11.1996. године и Анекса уговора од 17.07.1997. године нису праћени утврђењем чињеничног стања за такву одлуку, сагледавањем садржине уговора и анекса и решења надлежног органа за извођење радова. Другостепени суд је пропустио да утврди да ли су предметни правни послови били праћени пројектом радова и да ли су у истом израђени елементи из основног уговора и анекса уговора. Ово код чињенице да уговор и анекс уговора садрже одредницу у погледу радова-да се заједничке таванске просторије и заједничка тераса зграде претворе у станове, а анекс уговора из 1997. године да се надзидају два спрата и поткровље у складу са прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, док је решењем 351-10/13 од 21.03.2013. године, одобрено извођење радова туженима од првог до трећег реда, са констатацијом да је саставни део грађевинске дозволе Локацијска дозвола од 07.12.2010. године и Главни пројекат усклађен са правилима грађења садржаним у Локацијској дозволи, као и да је Главни пројекат урађен у предузећу „Крип-инжењеринг“ доо Београд са одговорним пројектантима за архитектонско-грађевински део, за статички прорачун и конструкцију и водовод и канализацију, да је добијена потврда о извршеној техничкој контроли, урађен Елаборат геотехничких услова и Главни пројекат заштите од пожара., а да је уз захтев приложена, поред уговора Ов бр 13254/96, анекса уговора Ов бр 5642/97, уговора закљученог са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу, и сагласност већине од укупног броја чланова Савета зграде, одлука Савета зграде о давању сагласности за радове, сагласност ЖЖ, власника стана број 1, у приземљу, за померање прозора у зиду према улазном холу за 50 цм. Осим тога, решење о одобрењу извођења радова донето од стране органа управе не може се преиспитивати у судском поступку, међутим другостепени суд одлуку о ништавости правних послова управо заснива на тумачењу садржине овог решења од 21.03.2013. године и фактички врши преиспитивање истог. При томе пропушта да утврди чињеницу да ли је наведено решење правноснажно, са којим датумом или је престало да важи како је то наведено у образложењу првостепене одлуке. Такође, основано се ревизијом указује и да је у другостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП пропуштањем да се цене одлуке Стамбене зграде које су претходиле закључењу предметног уговора и анекса уговора, те да ли су ови правни послови закључени према условима садржаним у одлукама Стамбене зграде. Код свега изнетог изостала је и оцена правног дејства Уговора о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште од 14.03.2013. године и разлога за ништавост овог уговора, који је закључен између тужених којим је предвиђена законска обавеза инвеститора у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи на плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Из напред наведених разлога, побијана одлука је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење. У поновном поступку

првостепени суд ће имати у виду указане примедбе овог суда, па ће пошто потпуно и правилно утврди чињенично стање донети нову одлуку.

Из изнетих разлога, а на основу члана 416. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Добрила Страјина с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**