



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 1293/06
17.10.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Vesne Popović, Jasminke Stanojević, Mirjane Grubić i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužioca AA, protiv tuženih BB, koga zastupa punomoćnik BA, advokat, i Stambene zgrade u Beogradu u ul. VV, radi poništaja ugovora, rešavajući o reviziji prvotuzenog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž. 13387/05 od 22.2.2006. godine u sednici održanoj 17.10.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija prvotuzenog izjavljena protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž. 13387/05 od 22.2.2006. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Petog opštinskog suda u Beogradu P. 315/04 od 4.7.2005. godine utvrđeno je da je ništav ugovor o ustupanju dela zajedničkih prostorija - hodnika od 3,20m² u ul. VV, zaključen u Beogradu od 13.7.1999. godine između Skupštine zgrade u VV i BB (tuženog) overen pod Ov. 6092/99 od 3.8.1999. godine.

Navedenom drugostepenom presudom odbijena je kao neosnovana žalba prvotuzenog i prvostepena presuda je potvrđena.

Protiv ove drugostepene presude prvotuzeni je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu presudu na osnovu člana 396. ZPP pa je našao da je revizija neosnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 361. stav 2. tačka 9. ZPP na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a ni bitna povreda iz tačke 12. iste odredbe na koju u reviziji ukazuje ZPP. Tvrdnje revidenta nižestepene presude sadrže jasne i neprotivurečne razloge u pogledu odlučnih činjenica i mogu se sa sigurnošću ispitati.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju većina stanara (sa pretežnim stambenim udelom) Stambene zgrade u ul. VV, u Beogradu dana 13.7.1999. godine dali su saglasnost u pismenom obliku prvotuzenom (vlasniku stana br. 20) da može pripojiti svom stanu deo zajedničkog hodnika u površini od 3,2m². Na osnovu ove saglasnosti između tuženih je zaključen ugovor o ustupanju dela zajedničkog hodnika i overen od strane Drugog opštinskog suda u Beogradu. Ugovor su potpisali za Skupštinu stanara odnosno njenog predsednika GG i prvotuzeni. Ugovor od strane neovlašćenog lica Skupština stanara nije naknadno odobrila. Po zaključenju ugovora prvotuzeni je od nadležnog organa opštine pribavio odobrenje za gradnju pa je deo zajedničkog hodnika u površini od 3,20m² pripojio svom stanu. Na sednici Skupštine stanara od 30.3.2003. godine doneta je odluka o povraćaju u pređašnje stanje i uklanjanju pregradnih zidova.

Na tako utvrđeno činjenično stanje pravilno je primenjeno materijalno pravo kada je utvrđeno da je sporni ugovor ništav.

Overeni ugovor potpisalo je neovlašćeno lice i taj ugovor obavezuje neovlašćeno zastupanog samo ako on ugovor naknadno odobri (član 88. stav 1. ZOO). To odobrenje u smislu člana 29. stav 2. ZOO mora biti dato u obliku propisanom za ugovore za čije se zaključenje daje.

S obzirom da je u smislu člana 18. stav 3. Zakona o održavanju stambenih zgrada, nužan uslov za punovažnost ugovora osim pismene forme i overa u sudu to je i odobrenje moralo biti dato u istoj zakonom propisanoj formi. U ovom slučaju, ne samo da takvo odobrenje nije dato, nego je i skupština stanara stambene zgrade donela odluku o povraćaju u pređašnje stanje u toku spora čime je negirano i eventualno postojanje usmenog odobrenja ugovora.

Neosnovani su revizijski navodi u kojima se ističe da sudovi nisu mogli utvrditi postojanje ništavosti ugovora već je tužilac kao treće lice mogao tražiti samo poništenje ugovora zbog mana volje, jer kršenje pravila o zastupanju i punomoćju predstavlja razlog za poništaj, a ne i za apsolutnu ništavost ugovora. Ovi navodi su neosnovani, jer je u smislu člana 111. ZOO ugovor rušljiv ako ga je zaključila strana ograničeno poslovno sposobna, kad je bilo mana u pogledu volje strana, kao i kad je to ovim zakonom ili posebnim propisom određeno. U konkretnom slučaju ugovor nije zaključila ograničeno poslovno sposobna strana već je ugovor zaključen od strane neovlašćenog lica, pa zastupani - Skupština zgrade ovaj ugovor nije naknadno odobrila u propisanom obliku.

Ovde se ne radi o manama u pogledu volje (zabluda, prevara, prinuda) niti razlogu koji je propisan posebnim zakonom (Zakonom o održavanju stambenih zgrada). Zbog nepostojanja odobrenja ima se smatrati da je ugovor zaključen bez jedne ugovorne strane (što je bitan uslov za nastanak dvostranog ugovora) i da saglasnost volja nije ni postignuta zbog čega ugovor nije ni nastao.

Nepostojeći ugovor se po svojim posledicama i pravnom dejstvu izjednačava sa apsolutno ništavim ugovorom.

Inače, ispravno je stanovište istaknuto u reviziji (suprotno stanovištu drugostepenog suda) da je za zaključenje ugovora nužna saglasnost stanara (vlasnika) sa većinskim svojinskim udelom u smislu člana 18. i 21. Zakona i da za punovažnost ugovora kao prethodni uslov nije nužna odluka Skupštine zgrade kojoj prisustvuje više od polovine vlasnika doneta na posebnoj sednici. Međutim, iako takva saglasnost vlasnika postoji, ima se smatrati da ugovor nije nastao jer druga ugovorna strana (Skupština zgrade) nije na propisani način odobrila zaključenje ugovora od neovlašćenog lica.

Na osnovu člana 405. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća - sudija

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

SM