



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 316/07
22.02.2007. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Stojana Jokića, predsednika veća, Nikole Stanojevića, Zvezdane Lutovac, Mihaila Rulića i Vesne Popović, članova veća, u parnici tužilaca Stojadinović Ljubomira i Milanke iz Niša, protiv tuženih Stambene zgrade "AA", Agencije "BB" i Preduzeća MP "VV", radi poništaja ugovora, odlučujući o reviziji tužilaca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž.br. 3936/06 od 31.10.2006. godine, u sednici veća održanoj dana 22.02.2007. godine doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužilaca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž.br. 3936/06 od 31.10.2006. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Nišu P br. 2593/04 u stavu prvom izreke odbijen je tužbeni zahtev tužilaca kojim su tražili da se utvrdi da je bez pravne važnosti ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza zaključen i overen pred Opštinskim sudom u Nišu dana 04.05.2001. godine II Ov. br. 2297/01 između prvotuzene Stambene zgrade "AA" i drugo i trećetuženika Agencije "BB" i MP "VV", što su tuženi dužni da priznaju i da trpe. U stavu drugom izreke odlučeno je o parničnim troškovima tako što su tužioci obavezani da tuženima na ime parničnih troškova plate iznos od 26.500,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Nišu Gž.br. 3936/06 od 31.10.2006. godine odbijena je žalba tužilaca i potvrđena presuda Opštinskog suda u Nišu P br. 2593/04 od 06.09.2005. godine.

Blagovremenom i dozvoljenom revizijom tužioci pobijaju presudu Okružnog suda u Nišu Gž. 3936/06 od 31.10.2006. godine zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava sa predlogom da se nižestepene presude ukinu i vrate prvostepenom sudu na ponovno suđenje odnosno da se navedene odluke preinače i usvoji tužbeni zahtev.

Ispitujući pobijanu drugostepenu presudu u smislu člana 399. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 125/04 od 22.11.2004. godine) Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tužilaca nije osnovana.

U provedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 361. stav 2. tačka 9. ZPP na koju se u revizijskom postupku pazi po službenoj dužnosti, niti povrede iz člana 361. stav 2. tačka 12. ZPP obzirom da izreke presuda nižestepenih sudova nisu nerazumljive i ne postoji nikakva protivrečnost između izreke i obrazloženja presude. Ne mogu se prihvatiti ni revizijski navodi da je učinjena bitna povreda iz člana 361. stav 1. a u vezi člana 384. stav 2. ZPP, s obzirom da je u ponovnom postupku postupljeno po nalogu iz rešenja Vrhovnog suda i nižestepeni sudovi su otklonili nedostatke na koje je ukazano tim rešenjem.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju tuženici su zaključili ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza koji je overen pred Opštinskim sudom u Nišu dana 04.05.2001. godine i zaveden pod II Ov.br. 2297/01. Ugovorom su regulisana međusobna prava i obaveze u vezi nadgradnje stambene zgrade. Predmet ugovora je izgradnja jednog stana na trećem spratu, četvrti sprat i potkrovlje na zgradi "AA". Istim ugovorom ugovorena su i prava i obaveze investitora kao i same zgrade. Ugovoru je prethodila odluka organa tužene stambene zgrade od 03.05.2001. godine kojom je stambena zgrada ustupila pravo nadziđivanja ravnog krova zgrade - izgradnje jednog stana na trećem spratu, IV sprata i potkrovlja investitorima i Agenciji "BB" i MP "VV", radi izgradnje stanova, kojim su predviđeni uslovi za nadziđivanje stambene zgrade i obaveze investitora u pogledu radova koje treba izvesti u samoj zgradi, stanovima stanara i isplati određene naknade a na ime priznatog prava svojine investitoru na stanovima koji se dobiju nadziđivanjem stambene zgrade. Odluka je doneta na osnovu saglasnosti svih vlasnika ili zakupaca stanova u tuženoj stambenoj građi izuzev ovde tužilaca.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su pravilno primenili materijalno pravo kada su odbili zahtev tužilaca za poništaj ugovora.

Neosnovano se u reviziji tužilaca ukazuje na pogrešnu primenu materijalnog prava.

Članom 18. stav 1. Zakona o održavanju stambenih grada ("Službeni glasnik RS" br. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005) propisano je da skupština zgrade saglasnišću vlasnika stanova 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 zgrade i objekata može izgraditi odnosno adaptirati stan. Skupština zgrade može

odlučiti da radove iz stava 1. ovog člana izvodi neko od vlasnika stanova odnosno drugih posebnih delova u zgradi odnosno neko od članova njihovog porodičnog domaćinstva ili treće lice ako utvrdi da vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade ili članovi njihovih porodičnih domaćinstava nisu za to zainteresovani, kako je propisano članom 18. stav 2. istog zakona.

Iz navedene zakonske odredbe proizilazi da skupština zgrade saglasnošću vlasnika stanova odnosno posebnih delova zgrade kojima pripada više od jedne polovine površine stanova, može doneti odluku o adaptaciji zajedničke prostorije i njenom pretvaranju u stan. U predmetnom slučaju utvrđeno je da je odluka skupštine zgrade o sanaciji krovne konstrukcije na način kako je to predviđeno osporenim ugovorom doneta saglasnošću vlasnika stanova kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova. Prethodni ugovor koji su tužioci zaključili za nadgradnju u delu prohodne terase je pravnosnažnom odlukom suda poništen, a tužioci svoju zainteresovanost nisu pokazali u postupku donošenja odluka i zaključenja spornih ugovora jer se nisu javili na oglas koji je stambena zgrada raspisala radi prikupljanja ponuda. S obzirom da je ugovor između prvotuzene stambene zgrade i drugotuzene agencije zaključen posle sprovedenog postupka predviđenog članom 18. Zakona o održavanju stambenih zgrada, te da isti nije protivan prinudnim propisima da bi bio ništav, to su neosnovani navodi tužilaca u reviziji da je sporni ugovor zaključen suprotno proceduri predviđenoj Zakonom o održavanju stambenih zgrada. Nasuprot navodima revizije u konkretnom slučaju se imaju primeniti odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada kao posebnog zakona kojim je regulisan postupak i uslovi za nadziđivanje, odnosno adaptaciju krovne površine, a ne Zakon o prometu nepokretnosti.

Imajući u vidu navedeno u smislu člana 405. stav 1. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća – sudija,

Stojan Jokić, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn