



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 3223/05**  
**06.12.2006. godina**  
**Beograd**

## **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Nadežde Radević, Ljiljane Ivković-Jovanović, Snežane Andrejević i Jelene Borovac, članova veća, u pravnoj stvari tužioca AA, koga zastupa AB, advokat, protiv tuženih: 1. Stambene zgrade "BB", koju zastupa predsednik skupštine zgrade VA i 2. VV, koju zastupa BV, advokat, radi utvrđenja ništavosti odluke i ugovora, i u pravnoj stvari protivtužilje VV protiv tuženih Stambene zgrade "BB" i AA, radi utvrđenja ništavosti, odlučujući o reviziji tužioca AA izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž.br 4639/05 od 28.04.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 06.12.2006. godine doneo je

## **P R E S U D U**

Revizija tužioca AA izjavljena protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž.br. 4639/05 od 28.04.2005. godine ODBIJA SE, kao neosnovana.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Četvrtog opštinskog suda u Beogradu P br. 2865/00 od 11.02.2004. godine stavom prvim izreke odbijen je tužbeni zahtev tužioca AA kojim je tražio da se utvrdi da su ništavi odluka Stambene zgrade "BB", od 28.02.1997. godine kojom je ustupljen na korišćenje deo tavanskog prostora tuženoj VV i to prostorija zgrade "BB", površine oko 90m<sup>2</sup> iznad stana br. \_\_, radi pretvaranja u stambeni prostor, kao i ugovor o održavanju i sanaciji dela krovne konstrukcije zaključen između tuženih VV i Stambene zgrade "BB", koji je overen kod Prvog opštinskog suda u Beogradu pod II/1 Ov.br. 1603/97 od 03.03.1997. godine, kao neosnovan. Stavom drugim izreke usvojen je tužbeni zahtev protivtužilje VV i utvrđeno da je ništav ugovor o uređivanju međusobnih odnosa zaključen između Stambene zgrade "BB" i AA, koji je overen kod Četvrtog opštinskog suda u Beogradu pod Ov. br. 5205/97 od 11.06.1997. godine. Stavom trećim izreke tuženi su obavezani da protivtužilji VV solidarno naknade troškove parničnog postupka u iznosu od 84.850,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Beogradu Gž.br. 4639/05 od 28.04.2005. godine odbijena je žalba tužioca i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv navedene drugostepene presude tužilac je izjavio blagovremenu i dozvoljenu reviziju, pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pravilnost pobijane presude na osnovu člana 386. ZPP i utvrdio da revizija nije osnovana.

U sprovedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, kao ni iz člana 354. stav 2. tačka 14. ZPP, na koju se ukazuje u reviziji, pošto pobijana presuda sadrži dovoljne i adekvatne razloge o svim odlučnim činjenicama, kao i valjanu ocenu svih relevantnih žalbenih navoda.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilac AA je vlasnik stana br. 16. u zgradi u ul. "BB", gde i stanuje, dok je tužena VV član porodičnog domaćinstva svog oca, koji je vlasnik stana br. 6 u istoj zgradi. Tužena u tom stanu živi sa suprugom i dvoje dece, a na toj adresi je prijavljena kod SUP-a Beograd od 1993. godine. Dana 28.02.1997. godine održana je skupština stambene zgrade u kojoj žive parnične stranke, na kojoj je bila prisutna većina članova skupštine i na toj sednici je saglasnošću većine etažnih vlasnika stanova doneta odluka da se VV, kao investitoru, ustupi na korišćenje deo zajedničkog tavanskog prostora, prostorija zgrade veličine oko 90m<sup>2</sup>, koja se nalazi iznad stana br. \_\_, radi pretvaranja u stambeni prostor, pri čemu je VV već imala prethodno pribavljenu saglasnost 12 od ukupno 18 etažnih vlasnika stanova. Nakon toga skupština zgrade je na istoj sednici, takođe saglasnošću većine etažnih vlasnika, donela odluku da se taj isti tavanski prostor ustupi i tužiocu radi pretvaranja u stan. Pre donošenja ove odluke, skupština zgrade nije prethodno poništila ranije donetu odluku u korist tužene. Na osnovu donetih odluka tužena je sa stambenom zgradom zaključila ugovor o održavanju i sanaciji dela krovne konstrukcije i krovnog pokrivača i pretvaranju dela zajedničkih prostorija zgrade na tavanu u stambeni prostor dana 03.03.1997. godine, dok je tužilac zaključio ugovor o uređivanju međusobnih odnosa sa stambenom zgradom dana 11.06.1997. godine. Potpisi ugovornih strana na oba ugovora su overena kod suda i u oba slučaja je u ime stambene zgrade ugovor potpisao predsednik skupštine zgrade GG.

Kod takvog činjeničnog stanja, pravilno su nižestepeni sudovi našli da tužbeni zahtev nije osnovan, a da je protivtužbeni zahtev osnovan.

Naime, odluka skupštine zgrade da se tavanski prostor dodeli tuženoj doneta je u skladu sa odredbama člana 17. i 18. Zakona o održavanju stambenih zgrada, jer je pri odlučivanju bilo prisutno više od polovine članova

skupštine, a saglasnost je pribavljena od vlasnika stanova kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova. Ugovor zaključen između tužene i stambene zgrade takođe je u skladu sa odredbom člana 18. stav 3. istog zakona. Zato su to punovažni pravni poslovi, pa je neosnovan tužbeni zahtev da se oni oglase ništavim.

Prema članu 20. Zakona o održavanju stambenih zgrada, lice koje smatra da mu je odlukom skupštine zgrade povređeno neko pravo ili pravni interes na zakonu zasnovan, može tu odluku pobijati pred nadležnim sudom. Takvo pravo ima i tužilac. Međutim, donošenjem osporene odluke u korist tužene, nije povređeno pravo tužioca, niti pravni interes na zakonu zasnovan. Prema članu 18. stav 2. navedenog zakona, vlasnik stana i član porodičnog domaćinstva vlasnika stana imaju jednak položaj u pogledu mogućnosti sticanja prava na adaptaciju tavanskog prostora u stan. Data im je prednost samo u odnosu na treća lica, ali su među sobom oni ravnopravni. Zato su neosnovani revizijski navodi da tužilac ima prednost kao vlasnik stana. Osporavanjem činjenice da je tužena član porodičnog domaćinstva svog oca, koji je takođe vlasnik stana u istoj zgradi, osporava se utvrđeno činjenično stanje, što je, saglasno članu 385. stav 3. ZPP, u revizijskom postupku nedozvoljeno.

Navodi da je tužilac u državini predmetnog tavanskog prostora, takođe su bez uticaja, budući da za izvođenje bilo kakvih radova u ovom prostoru tužilac nije pribavio odgovarajuće dozvole od strane nadležnog opštinskog organa uprave.

Na punovažnost ugovora zaključenog između tužene VV i stambene zgrade ne utiče ni okolnost što za njegovo zaključivanje nije pribavljena saglasnost Ministarstva finansija u smislu člana 3. Zakona o posebnim uslovima prometa nepokretnosti (koji je prestao da važi 19.04.2001. godine), budući da je očito da ovakav promet ne utiče na promenu nacionalne strukture stanovništva ili na iseljavanje pripadnika određenog naroda, odnosno narodnosti, odnosno, ne izaziva nespokoјstvo, odnosno nesigurnost ili neravnopravnost kod građana drugog naroda, odnosno narodnosti, što su inače bili zakonski uslovi za odobravanje prometa nepokretnosti saglasno tom zakonu. Odsustvo saglasnosti Ministarstva finansija, obzirom na cilj zbog kojeg je propisano njeno pribavljanje, povlači za sobom ništavost ugovora samo u slučajevima kada postoje zakonske smetnje za dobijanje saglasnosti, a ovde to nesumnjivo nije slučaj, niti se na postojanje takvih smetnji ukazuje u reviziji.

Kako je skupština zgrade prvo tuženoj VV dala saglasnost, to nakon toga nije mogla doneti punovažnu odluku da identičnu saglasnost da i tužiocu, a da prethodno ne poništi svoju ranije donetu odluku. Svojim pravom iz člana 18. stav 1. i 2. Zakona o održavanju stambenih zgrada, skupština zgrade je punovažno raspolagala u korist tužene, pa je stoga njena druga odluka u korist tužioca bez pravne važnosti. Isto važi i za ugovore. Zaključivanjem ugovora sa VV, na osnovu prethodno donete punovažne odluke svoje skupštine, Stambena zgrada je izgubila pravo da sa tužiocem zaključi novi ugovor vezan za isti tavanski prostor. Stoga je taj kasniji ugovor ništav pravni posao saglasno članu 103. ZOO, budući da niko ne može punovažno raspolagati pravom koje mu više ne pripada, niti preneti na drugog više prava nego što sam ima.

Imajući u vidu prednje, Vrhovni sud je primenom člana 393. ZPP, odlučio kao u izreci.

Odredbe ranije važećeg Zakona o parničnom postupku primenjene su na osnovu člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04).

Predsednik veća - sudija,

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn