



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1332/2021
08.12.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужиоца "Биорол" доо Нови Кнежевац, чији је пуномоћник Јован Мишчевић, адвокат из ..., против тужене "Стамбена заједница ... број ..", ..., чији је пуномоћник Страхинија Љ. Јањић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2081/20 од 19.11.2020. године, у седници одржаној 08.12.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2081/20 од 19.11.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Кикинди, Судска јединица Нови Кнежевац П 504/2019 од 02.07.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништава одлука тужене донета по захтеву тужиоца на VI Седници скупштине Стамбене заједнице ... број .. у ..., одржане дана 16.10.2019. године под тачком 2. дневног реда, која гласи: „Не даје се сагласност "Биорол" доо да се улаз у три новоформиране стамбене јединице омогући из стамбеног дела зграде“. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац стекао право да по захтеву број .. од 09.10.2019. године и пројектном задатку изврши адаптацију пословног простора у стамбено-пословни простор у приземљу стамбено-пословног објекта у ..., који је саграђен на кп бр. .., земљиште под зградом објектом од 3а 90м2, уписан у ЛН број .. КО ..., као посебан део 1/А, површине 389м2, тако што ће формирати један пословни простор и три стамбене јединице, који ће имати улаз из ходника стамбеног дела зграде. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 126.800,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2081/20 од 19.11.2020. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене и првостепена пресуда преиначена тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости одлуке тужене донете на VI Седници скупштине Стамбене заједнице од 16.10.2009. године и за утврђење да је тужилац стекао право да изврши адаптацију пословног простора у стамбено-пословни простор у приземљу стамбено пословног објекта у улици ... број .. у ..., на

начин ближе описан у том ставу изреке, те је тужилац обавезан да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 35.450,00 динара. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 15.800,00 динара.

Против пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

С обзиром да је ревизија тужиоца дозвољена применом одредбе члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11...18/20), то није било потребе да се о истој одлучује као о посебној ревизији.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а на коју се и ревизијом тужиоца указује. Ово због тога што је другостепени суд одлучивао о захтеву за утврђење ништавости одлуке Скупштине стамбене зграде, за шта је надлежан у складу са чланом 12. став 1. тачка 5. Закона о становању и одржавању зграде. Због наведеног, неосновани су ревизијски наводи да је другостепени суд одлучивао о томе да ли се ради о адаптацији или располагању заједничким делом зграде. Ревизијом тужиоца указује се на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, али се не указује на конкретну повреду одредаба парничног поступка учињеној у поступку пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник пословног простора у приземљу стамбено-пословне зграде у улици ... број .. у Поред тужиочевог пословног простора, у истој стамбеној згради налази се и 21 стан, што чини укупно 22 посебна дела. Тужилац је, као инвеститор, затражио израду идејног пројекта адаптације наведеног пословног простора са циљем формирања три стамбене јединице и једног пословног простора, тако да стамбене јединице имају улаз из ходника стамбеног дела зграде, а да се пословни простор лоцира уз силаз за подрум, који остаје саставни део пословног простора. Дана 09.10.2019. године, тужилац је туженој упутио захтев за сазивање Седнице скупштине број .., ради доношења одлуке о давању сагласности за напред описану адаптацију пословног простора. Седница је одржана 16.10.2019. године. Тужиочев захтев добио је 6,5 гласова "ЗА" и 5 гласова "ПРОТИВ". Против усвајања захтева тужиоца гласали су и АА, која тада није била уписана у катастар непокретности као власник стана, којој је признат један глас, као и ББ и ВВ, које такође нису биле уписане као сувласници стана, а којима је признат укупно 1 глас.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца, налазећи да АА и ББ и ВВ нису могла бити призната укупно два гласа против захтева тужиоца, јер у моменту гласања нису биле уписане у катастру непокретности као власнице станова, а уз записник нису приложена пуномоћја за гласање на седници издата од стране власника станова уписаних у катастар, све у складу са чланом 41 – 43. Закона о становању и одржавању зграда, те је за прихватање захтева тужиоца гласало више чланова скупштине тужене стамбене заједнице.

Одлучујући о жалби тужене другостепени суд је исту усвојио и преиначио првостепену пресуду, тако што је тужбени захтев тужиоца одбио као неоснован, из разлога што је за доношење позитивне одлуке по захтеву тужиоца била потребна 2/3 већина од 22 гласа (15 гласова), у складу са чланом 44. став 2. Закона о становању и одржавању зграда, јер се радило о давању сагласности за располагање заједничким деловима зграде, а тужилац је за свој захтев добио свега 6,5 гласова.

Оцењујући наводе ревизије, Врховни касациони суд налази да се закључак и одлука другостепеног суда заснивају на правилној примени материјалног права, из разлога које прихвата и овај суд.

Чланом 3. став 2. тачка 16. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ број 104/16, 9/20), прописано је, између осталог, да су заједнички делови зграде заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др). Тачком 28. наведеног члана, прописано је да је претварање извођење грађевинских радова којима се реконструкцијом део заједничких делова зграде претвара у посебан или самосталан део зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега.

Чланом 9. став 1. и 2. истог закона, прописано је да је располагање заједничким деловима зграде пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања, те да о располагању о заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона које се односе на рад и одлучивање стамбене заједнице.

Одредбом члана 44. став 2. наведеног закона, прописано је да о располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице, скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.

Имајући у виду цитиране законске одредбе и чињеницу да је тужилац на зиду који представља заједнички конструктивни елемент, а тиме и заједнички део зграде, тражио да направи три нова улаза и на тај начин формира три нове стамбене јединице, као посебне деле зграде, јасно произлази да се ради о претварању, односно извођењу грађевинских радова којима се реконструкцијом део заједничких делова зграде претвара у посебан део зграде. Како би на тај начин у циљу претварања дошло до преноса права својине над заједничким делом зграде, ради се о располагању заједничким деловима зграде о којем скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова, како је правилно закључио и другостепени суд. Због наведеног, неосновани су ревизијски наводи да се у конкретном случају ради о адаптацији, а не располагању и да је зид, на којем тужилац захтева да направи нове улазе у стамбене јединице, посебан део зграде, који се већ налази у његовом власништву.

Следом наведеног, како у предметној стамбено-пословној згради, заједно са тужиочевим посебним делом, постоји укупно 22 посебна дела, што представља укупно 22 гласа на скупштини, те како је за усвајање тужиочевог захтева била потребна 2/3 већина од укупног броја гласова, а тужилац добио 6,5 позитивних гласова, то је правилно другостепени суд закључио да наведени број гласова није довољан за усвајање тужиочевог

захтева, због чега побијана одлука тужене донета на VI Седници скупштине од 16.10.2019. године није ништава, све у складу са чланом 9. и 44. Закона о становању и одржавању зграда.

Приликом доношења одлуке, овај суд је ценио остале ревизијске наводе, али је закључио да исти нису од утицаја на другачију одлуку, јер је другостепена пресуда донета правилном применом материјалног права.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је применом члана 414. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Марина Милановић с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**